



Woonzorgvisie Waddinxveen 2035

November 2022



Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe woonzorgvisie van de gemeente Waddinxveen. Met dit beleidsstuk zetten we onze koers uit op het gebied van wonen (en zorg) voor de langere termijn tot 2035. Passend bij onze ambitie: een geschikte woning voor iedereen.

De gemeente Waddinxveen is een gemeente waar het aantrekkelijk wonen is. Op de grens van stad en platteland, veel natuur en ruimte en sterke sociale verbindingen. En daar zijn we ook trots op! Er wordt veel gebouwd en uit de wijde omgeving verhuizen mensen naar Waddinxveen. Maar net zoals in de rest van Nederland hebben we ook in Waddinxveen te maken met een tekort aan betaalbare woningen. Zowel in de huursector als in de koopsector. Voor jongeren en starters is het lastig om de woningmarkt te betreden. De druk op de sociale huursector is groot met lange wachtlijsten als gevolg. Ook de middeninkomens vallen vaak tussen wal en schip. Zij hebben een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning, maar hun inkomen is te laag om te kunnen kopen. Voor senioren en mensen met een zorgbehoefte wil de gemeente zorg dragen voor het creëren van de juiste woningen op de juiste plekken.

De woonzorgvisie gaat in op de duurzame huisvesting van onze huidige en toekomstige inwoners, met of zonder een zorgvraag. Hoe zorgen we voor een geschikte woning voor iedereen? We richten ons op de huizen die er al staan en op de nieuwbouwwoningen die nog moeten worden gebouwd. We beschouwen de visie als richtinggevend kompas, zonder dat het in beton gegoten is: ruimte voor flexibiliteit en creativiteit. We kijken naar de hoeveelheid woningen die wij willen bouwen. En we hebben oog voor de kwalitatieve kant. We willen dat de huizen betaalbaar, passend, toegankelijk en duurzaam zijn. Waar onze inwoners oud kunnen worden. En dat allemaal in een gezonde, schone en leefbare woonomgeving.

Samen met onze verschillende samenwerkingspartners is de woonzorgvisie tot stand gekomen. Ook geven we samen met hen uitvoering aan ons woonbeleid. Bij de woonzorgvisie hoort het uitvoeringsprogramma 2023-2027. Dit uitvoeringsprogramma bevat maatregelen waarmee we op de kortere termijn uitvoering willen geven aan de gestelde doelen uit de langetermijnvisie. Op deze manier willen we denken in kansen en kunnen we flexibel met de dynamische woonwereld omgaan.

Albert Kerssies, Wethouder Wonen



Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	4
2 Analyse: wat is er aan de hand?	7
3 Hoofddoelstelling, toekomstbeeld en pijlers	11
4 De pijlers nader uitgewerkt	13
4.1 Pijler 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid	13
4.2 Pijler 2: Wonen, zorg en welzijn	15
4.3 Pijler 3: Duurzaamheid	16
4.4 Pijler 4: Leefbaarheid	18
5 Samenwerking	20
Bijlage 1: Samenvatting Omgevingsvisie Waddinxveen 2050	21

1 Inleiding

Wonen is een eerste levensbehoefte. De woningmarkt is complex. De gemeente heeft daarom al jaren een woonvisie. Vanwege de steeds groter wordende groep ouderen, uitstroom uit de maatschappelijk opvang, de doordecentralisatie van beschermd wonen, de ontwikkeling van beschut wonen en de behoefte aan huisvesting voor jongvolwassenen, heeft de gemeente Waddinxveen ervoor gekozen om een woonzorgvisie op te stellen. Deze woonzorgvisie bevat de ambities en doelstellingen voor wonen (met zorg) voor de periode van 2023 tot 2035.

De woonzorgvisie gaat in op de duurzame huisvesting van de huidige en toekomstige inwoners van Waddinxveen, de vraag en het aanbod en de bestaande en gewenste woningvoorraad. Het doel is om vraag en aanbod zoveel mogelijk bij elkaar te brengen – voor iedereen een passende woonruimte – zodat iedereen die dat wil prettig kan wonen in Waddinxveen. Het gaat hierbij niet alleen om het aantal woningen, maar ook om de kwalitatieve kant: betaalbaar, toegankelijk en duurzaam. En dat in een leefbare woonomgeving.

Wijzigingen in de woningmarkt maakt nieuw beleid nodig

De woonzorgvisie is een kompas en toetssteen voor de gemeente bij de ontwikkeling van Waddinxveen, zowel voor nieuwbouw, voor de aanpassingen in de bestaande voorraad en voor de leefbaarheid. De vorige woonvisie is in december 2017 vastgesteld. Toen lag de crisis op de woningmarkt achter ons en was de economie weer aangetrokken. Het consumentenvertrouwen en de woningprijzen waren weer gestegen en er verhuisden veel huishoudens.

Op dit moment is de woningmarkt (nog) oververhit. De huizenprijzen zijn sterk gestegen, het aantal te koop staande woningen is klein. De druk op de sociale huursector is groot. En de middeninkomens vallen tussen wal en schip; hun inkomen is te hoog voor een sociale huurwoning en te laag om een woning te kopen. Er is behoefte aan een geactualiseerde woonvisie. De 'Woonzorgvisie Waddinxveen 2035' vervangt de 'Woonvisie Waddinxveen 2018-2022'.

Een visie met een uitwerkingsprogramma

Zoals hierboven is aangegeven, kan de woningmarkt snel veranderen. We hebben er, ten behoeve van de flexibiliteit, voor gekozen om twee losse documenten op te stellen: deze woonzorgvisie, waarin onze visie is verwoord voor een langere periode. En een uitvoeringsprogramma waarin de maatregelen staan voor de komende drie tot vijf jaar. Zodra zich nieuwe ontwikkelingen voordoen, zijn er nieuwe maatregelen nodig. Op dat moment passen wij het uitvoeringsprogramma aan, maar de woonzorgvisie kan dan ongewijzigd blijven.

Duurzaamheid wordt steeds belangrijker

Om de klimaatverandering tegen te gaan is Nederland druk bezig om de bebouwde omgeving aan te passen. Natuurinclusief en klimaatbestendigheid zijn daarin belangrijke thema's. Ook is er een energietransitie gaande. Zo gaan we bijvoorbeeld stap voor stap van het gebruik van aardgas naar het gebruik van schone elektriciteit en warmte. De sterk stijgende gasprijzen maakt de energietransitie nog acuter. We krijgen te maken met nieuwe uitdagingen zoals energiearmoede; door de stijgende prijzen moeten (kwetsbare) huishoudens een steeds groter deel van hun inkomen uitgeven aan energielasten.

Relevante wetgeving

De woonzorgvisie staat niet op zichzelf. Verschillende wetten, beleidsdocumenten, de situatie op de woningmarkt en regionale samenwerking vormen de context voor de woonzorgvisie. De belangrijkste wetten zijn:

- Woningwet
De Woningwet biedt spelregels voor sociale huisvesting en regelt de kerntaak van de woningcorporaties: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen

wonen. De Woningwet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. De corporatie moet met de gemeente prestatieafspraken maken over de redelijke bijdrage die zij levert aan het gemeentelijk woonbeleid. Huurdersorganisaties zijn hierbij een volwaardige partij. In Waddinxveen gaat het om Woonpartners Midden-Holland en de Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden.

- **Huisvestingswet**
De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad door het opstellen van een huisvestingsverordening. Dit kan alleen als er sprake is van schaarste op de woningmarkt. Daarvan is sprake in Waddinxveen. De vraag is groter dan het aanbod¹. Daarom heeft de gemeenteraad een huisvestingsverordening vastgesteld, waarin onder andere regels staan over woningtoewijzing en urgenties.
- **Omgevingswet**
Met de Omgevingswet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. De nieuwe wet vervangt onder andere de Wet ruimtelijke ordening. Met de nieuwe wet wordt het makkelijker om bouwprojecten te starten. De Omgevingswet gaat naar verwachting in op 1 juli 2023. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet stelt de gemeente Waddinxveen een omgevingsvisie op.

Landelijke ontwikkelingen

Met de komst van minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in 2022, wil het Rijk meer regie gaan nemen op het gebied van wonen. Door de huidige schaarste van woonruimte ziet het Rijk de noodzaak om beschermend op te treden, in plaats van aan te nemen dat de markt reguleert. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda wil het Rijk zich de komende jaren richten op drie kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.

Met zes onderliggende programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt invulling gegeven aan het realiseren van de doelstellingen. De zes onderliggende programma's zijn als volgt geformuleerd:

1. Programma Woningbouw
2. Programma Betaalbaar wonen
3. Programma Een thuis voor iedereen
4. Programma Wonen en zorg voor ouderen
5. Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
6. Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

Met het Programma Woningbouw wordt ingezet op realisatie van 900.000 woningen in de periode 2022-2030, een groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar en waarvan ten minste 2/3e betaalbaar is. Om de doelstellingen te realiseren gaat het Rijk in de loop van 2022 via de provincies met de regio's afspraken maken over onder andere de woningbouw (versnelling) en betaalbaarheid. Het aanbod van de regio Midden-Holland bestaat uit de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) waar de huidige Waddinxveense woningbouwplannen onderdeel van zijn (zie bijlage 1 van het uitvoeringsprogramma). Op het moment van schrijven zijn deze regionale woondeals nog niet afgerond.

Uitwerking van de Omgevingsvisie

Deze woonzorgvisie is een nadere uitwerking – een programma – van het thema Wonen van de omgevingsvisie. In september 2022 heeft de gemeente haar 'Omgevingsvisie Waddinxveen 2050' vastgesteld. Bijlage 1 bevat een samenvatting van de omgevingsvisie.

¹ Ter voorbereiding op de actualisatie van de huisvestingsverordening wordt in 2022 een nieuwe schaarste-onderbouwing opgesteld.

Totstandkoming

De woonzorgvisie is tot stand gekomen met de verschillende stakeholders op het gebied van wonen. Er is op 2 mei 2022 een workshop georganiseerd waar we met de 'partners in wonen en zorg' hebben gesproken. Onze partners zijn onder andere de woningcorporatie Woonpartners Midden-Holland, Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden (HRHM), Zorgpartners Midden-Holland, de Participatie Adviesraad Waddinxveen (PAR), zorgpartijen, makelaars en ontwikkelaars. Niet alleen voor het opstellen van het woonbeleid hebben we gebruik gemaakt van onze stakeholders, ook de uitvoering van de woonzorgvisie doen we samen.

Opbouw van de woonzorgvisie

De woonzorgvisie is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 geeft de analyse van de huidige woningmarkt. Hoofdstuk 3 schetst het gewenste toekomstbeeld, laat de hoofddoelstelling en de pijlers voor wonen zien. In hoofdstuk 4 worden deze pijlers nader uitgewerkt. Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de uitvoering en de samenwerking op het gebied van wonen. Bij deze woonzorgvisie hoort het uitvoeringsprogramma waarin de concrete maatregelen zijn opgenomen om deze woonzorgvisie uit te voeren.



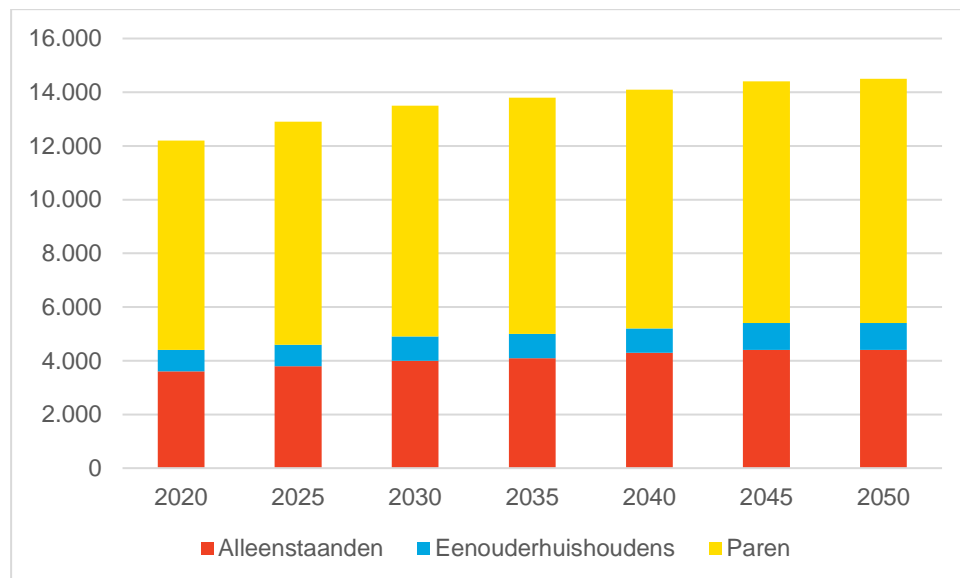
2 Analyse: wat is er aan de hand?

Iedereen moet goed kunnen wonen. Op dit moment is dit niet altijd het geval. De beschikbaarheid van een passende woning staat voor veel mensen onder druk: mensen zijn onvoldoende in staat om snel een woning te vinden die bij hen past. Dit hangt sterk samen met de betaalbaarheid van wonen. Veel mensen hebben moeite met hun woonlasten of kunnen geen voor hen betaalbare woning vinden.

Daarnaast is de match of kwaliteit steeds vaker een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte of voldoen niet aan de duurzaamheidseisen om over te gaan op een alternatieve warmtevoorziening. Er is dus een probleem met de beschikbaarheid van woningen, de betaalbaarheid daarvan en de kwaliteit.

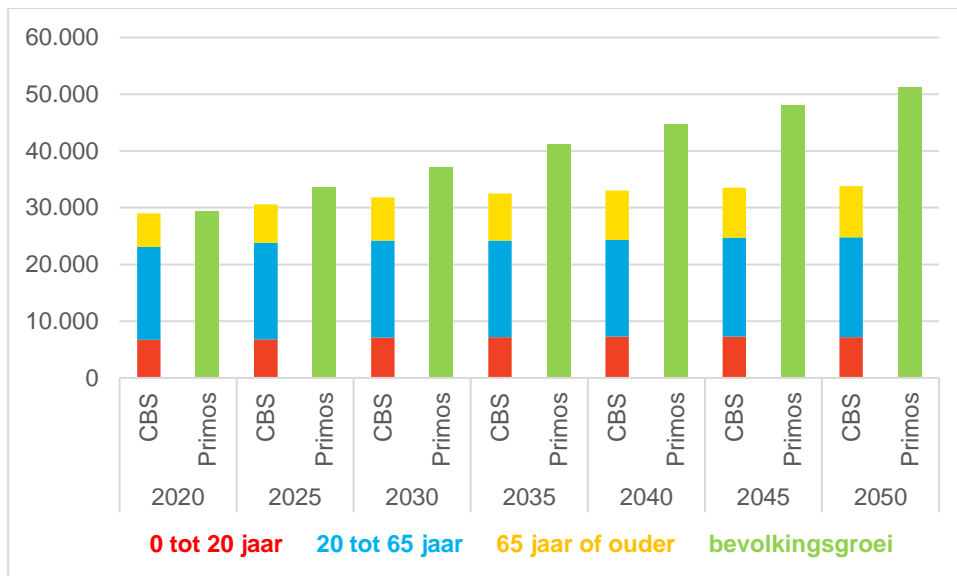
Beschikbaarheid: er is een groot tekort aan woningen

Het aantal huishoudens nam de afgelopen jaren sterker toe dan de bevolking. Veel jongeren wonen noodgedwongen (nog) thuis bij hun ouders. De komende jaren wordt een verdergaande groei van het aantal huishoudens verwacht. Er wordt een toename van alle huishoudentypen verwacht, maar die van de alleenstaanden is naar verhouding het grootst. Dat is het gevolg van de individualisering en de vergrijzing.



Figuur 1: Huishoudensontwikkeling Waddinxveen. Bron: CBS

Niet alleen het aantal (kleine) huishoudens groeit, ook neemt de gemiddelde leeftijd van de inwoners verder toe waardoor er meer (en relatief kleine) woningen nodig zijn. Op dit moment is 20% van de inwoners 65 jaar of ouder; in 2035 is dat aandeel gestegen tot 26%. Daarentegen wordt een relatieve afname verwacht van het aandeel inwoners van 20 tot 65 jaar. Deze vormen nu 57% procent van bevolking en hun aandeel zal dalen naar 52% in 2035. Zie de CBS-uitkomsten naar leeftijdsgroepen in figuur 2. De bevolkingsgroeioprognose van Primos laat in totaal een nog hogere toename zien. Deze uitkomsten zijn tevens in figuur 2 opgenomen (in het groen).



Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling Waddinxveen. Bron: CBS en Primos, 2022

Landelijke ontwikkelingen zoals de sterk gestegen woningprijzen, de hypotheekrente die lang historisch laag is geweest en de lage spaarrente, hebben ertoe geleid dat de afgelopen jaren veel betaalbare koopwoningen zijn gekocht door investeerders (bedrijven en particulieren). Om deze woningen vervolgens voor veel geld te verhuren. Hierdoor is het aanbod aan betaalbare koopwoningen voor kopers die er zelf in willen gaan wonen nog verder gedaald. In het najaar van 2022 doet de gemeente een onderzoek in hoeverre opkoop door beleggers plaatsvindt in de buurten van Waddinxveen. Afhankelijk van de uitkomst wordt de opkoopbescherming wel of niet ingevoerd.

Om dit zogenoemde 'buy-to-let' tegen te gaan, heeft het Rijk de overdrachtsbelasting voor investeerders op 1 januari 2021 verhoogd van 6% naar 8%. Landelijk heeft dit geleid tot een grote afname van buy-to-let. Door de overdrachtsbelasting in 2023 verder te verhogen naar 9% en in 2024 een maximum in te voeren voor huurprijzen in de vrije sector wil het Rijk buy-to-let verder terugdringen.

Betaalbaarheid: voor veel mensen zijn de woonlasten te hoog of ze kunnen geen passende woning vinden met betaalbare woonlasten

De vraag naar betaalbare woningen is groot, terwijl het aanbod aan betaalbare woningen op dit moment klein is. Dit komt onder andere doordat de prijzen van woningen sterk zijn gestegen. Voor veel huishoudens zijn de woonlasten daardoor hoog en wordt het voor steeds meer mensen lastig om de juiste woning te vinden.

Huishoudens met een laag inkomen ontvangen huurtoeslag en de jaarlijkse stijging van de huurprijs is landelijk gemaximeerd. Maar door het tekort aan sociale huurwoningen hebben huishoudens met een lager inkomen niet altijd voldoende toegang tot de sociale huursector. Hierdoor komen zij in de vrije huursector terecht, waar de huurprijzen landelijk (nog) niet worden gereguleerd.

Ook mensen met een middeninkomen hebben moeite met het vinden van een betaalbare woning, doordat zij tussen wal en schip vallen. Om deze reden heeft de gemeenteraad van Waddinxveen in december 2020 de 'Verordening middenhuurwoningen Waddinxveen' vastgesteld. Deze verordening is bedoeld om de bouw van middeldure huurwoningen te stimuleren en ervoor te zorgen dat die woningen een aantal jaren tot dat segment blijven behoren.

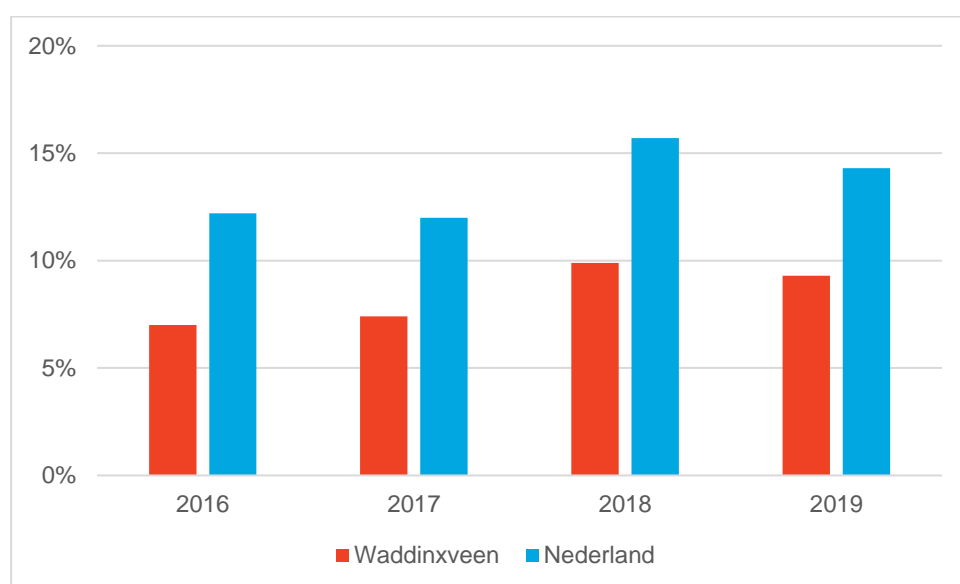
Woonlasten bestaan niet alleen uit hypotheek of huurlasten, maar ook uit energiekosten, die recentelijk sterk zijn gestegen. De hoge energieprijzen vormen vooral een probleem voor huishoudens met een



lager inkomen die wonen in een slecht geïsoleerde woning. Figuur 3 laat zien dat ongeveer 10% van alle huurders van een sociale huurwoning in Waddinxveen een betaalrisico heeft. Maar met de gestegen kosten hebben inmiddels ook steeds meer middeninkomens betalingsproblemen.

Personen uit aandachtsgroepen – zoals dak- en thuisloze mensen, statushouders en arbeidsmigranten – komen extra in de knel bij het ontbreken van een passende, betaalbare woning. Vooral voor mensen uit aandachtsgroepen is een thuis meer dan alleen een huis. Ondersteuning, zorg en welzijn zijn ook belangrijk. De woningen moeten bovendien passen bij wat mensen nodig hebben. Een aparte aandachtsgroep zijn mensen voor wie het wonen in een woonwagen onderdeel is van hun culturele identiteit.

Tenslotte, het aantal mensen met sociale en/of medische urgentie en het aantal mensen dat uitstroomt uit een zorginstelling is zeer divers en moeilijk te bepalen. Ook om die reden wordt in de regio Midden-Holland in 2022 een regionale woonzorganalyse uitgevoerd, die zowel de behoefte als het aanbod voor mensen met een zorgbehoefte in beeld moet brengen.



Figuur 3: Huishoudens met betaalrisico in corporatiewoningen. Bron: waarstaatjegemeente.nl

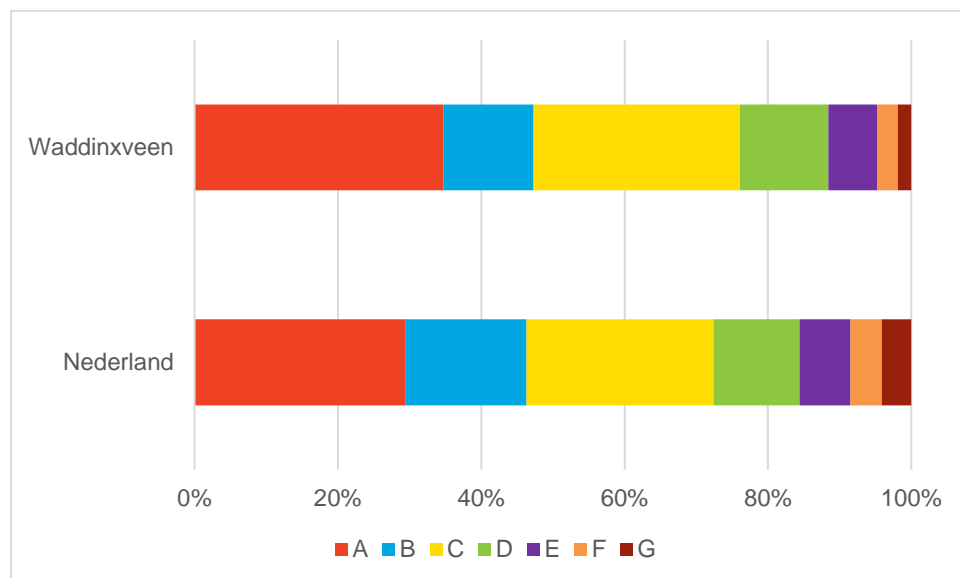
Kwaliteit: de woning past voor veel mensen niet meer bij de levensfase en de woonbehoefte

Een woning met kwaliteit is een woning waarin het prettig wonen is en die klaar is voor de toekomst. Voor veel mensen past hun huidige woning niet meer bij de levensfase of omstandigheden. Als mensen geen passende woonruimte vinden, kunnen ze worden beperkt in een volgende stap in hun leven. Zoals uit-huis-gaan, kinderen krijgen, samenwonen, (meer) zorg nodig hebben of scheiden.

Als ouderen geen passende woning kunnen vinden (het liefst in de eigen wijk), belemmert dit de doorstroming en de kansen voor nieuwe gezinnen en starters om een geschikte woning te vinden. Veel ouderen willen zelfstandig blijven wonen, of moeten dat vanwege het scheiden van wonen en zorg (de zogenaamde 'extramuralisering').

De technische bouwkwaliteit van nieuw te bouwen woningen wordt gewaarborgd via het Bouwbesluit. Nieuwe woningen worden daardoor op z'n minst bijna energieneutraal opgeleverd, kennen een gezond binnenklimaat en zijn niet langer op het aardgas aangesloten. Tegelijk ligt er een grote opgave bij de reeds bestaande woningen. Het grootste deel van de woningen is immers nog van het aardgas afhankelijk en veel woningen zijn nog onvoldoende geïsoleerd.

Van de woningen in Waddinxveen met een geregistreerd energielabel (69%) heeft ongeveer 12% nog een E-, F- of G-label (zie figuur 4). Bij Woonpartners gaat het om ruim 10% (332 woningen van de ruim 3.100 huurwoningen). Volgens de Nationale Woon- en Bouwagenda is een versnelling nodig ten opzichte van de afspraken in het Klimaatakkoord.



Figuur 4: Energielabels bestaande woningvoorraad (RVO 2021). Bron: waarstaatjegemeente

Ook is het bevorderen van duurzaam en gezond bouwen en aandacht voor de woonomgeving belangrijk. Bij duurzaam en gezond bouwen gaat het om schoon, emissieloos en circulair. Aandacht voor de woonomgeving heeft betrekking op toegankelijkheid, klimaatadaptief, natuurinclusief en uitnodigend om te bewegen. Dat laatste betekent dat er ook aandacht is voor een natuurlijke, groene omgeving, waarin mensen zich prettig voelen en kunnen bewegen. Maar die ook verkoelend kan werken of water kan opvangen in het kader van klimaatverandering. Tegelijkertijd draagt een goede inrichting van het groen bij aan het stimuleren van de aanwezigheid van beschermde diersoorten in de gebouwde omgeving. Een gezonde en prettige leefomgeving is een leefomgeving waar bewegen, gezond gewicht en ontmoeting worden gestimuleerd. En waar rekening wordt gehouden met geluid, hitte, luchtkwaliteit en het binnenklimaat.

Een goede inrichting van de leefomgeving draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefbaarheid. Leefbaarheid gaat over de mate erin de leefomgeving aantrekkelijk en geschikt is om in te wonen. Naast de fysieke omgeving, spelen sociale omgeving (bevolkingssamenstelling, aanwezigheid van voorzieningen, sociale interactie tussen bewoners, gemeenschapszin) en veiligheid (overlast, vervuiling en criminaliteit) een rol.



3 Hoofddoelstelling, toekomstbeeld en pijlers

De gemeente Waddinxveen richt zich op grote woningmarktopgaven om het aanbod zoveel mogelijk te vergroten. Zoals het (versneld) toevoegen van voldoende woningen, op de juiste plekken en met de juiste kwaliteit. Ook richt de gemeente zich op de opgaven in de bestaande woningvoorraad, met het oog voor verduurzaming en levensloopgeschiktheid. Hierin heeft de gemeente oog voor de verschillende doelgroepen.

Het doel van deze woonzorgvisie is richting te geven aan het beleid rondom wonen (de woning en de woonomgeving) en de woningmarkt in Waddinxveen. Deze richting bestaat uit een hoofddoelstelling en vier pijlers die hier vorm aan geven.

Hoofddoelstelling: Prettig wonen voor iedereen

Waddinxveen kenmerkt zich door de ligging op het grensvlak van stad en platteland: zowel de zuidelijke Randstad als het Groene Hart liggen om de hoek. Het voorzieningenniveau is over het algemeen goed, de sociale cohesie is sterk, er is werkgelegenheid en de gemeente heeft een rijk verenigingsleven.

Waddinxveen is goed bereikbaar. De gemeente ligt binnen het HOV-net (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) van de zuidelijke Randstad. Er zijn sinds 2018 drie treinstations en de A12 en A20 zijn vlakbij. Dit alles maakt Waddinxveen een aantrekkelijke woongemeente. De ambitie van de gemeente is dat iedereen die dat wil, op een prettige en geschikte manier moet kunnen wonen in Waddinxveen.

De hoofddoelstelling is:

Om te zorgen dat iedereen prettig kan wonen, moet de woningvoorraad zo goed mogelijk aansluiten bij de woningbehoefte. Ouderen en kwetsbare inwoners die hulp nodig hebben bij het vinden van passende huisvesting of om toekomstbestendig te zijn, moeten worden ondersteund. Ook moet er een goede balans zijn tussen woningbouw, ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en een groene, gezonde leefomgeving.

Toekomstbeeld 2035

In 2035 is Waddinxveen nog steeds een fijne gemeente om te wonen. Het karakter van de gemeente wordt nog altijd gekenmerkt met de woorden: sociaal, dorps en kleinschalig. Maar het Waddinxveen anno 2035 is anders dan in 2022. Er zijn meer woningen en er is meer variatie in het woningaanbod, zodat ongeacht inkomen, leefstijl en huishoudensamenstelling iedereen een geschikte woning kan vinden in Waddinxveen. Lage- en middeninkomens, starters en eenpersoonshuishoudens (veelal senioren) hebben extra aandacht gekregen. De woningvoorraad heeft daardoor een evenwichtiger verdeling van sociale huur, middenhuur en koopwoningen die op de lokale vraag en regionaal is afgestemd.

De nieuwbouwwijken, zoals Park Triangel en Noordkade, zijn geen bijzondere wijken meer, maar gewone wijken die zijn verbonden met de overige wijken in de gemeente. Dit is gelukt door een betere verdeling en uitbreiding van het voorzieningenniveau in de gemeente en door het groen in de verschillende wijken met elkaar te verbinden, bijvoorbeeld door middel van de ontwikkeling van de Vredenburgzone.

Waddinxveen is in deze ruim 10 jaar ook veel duurzamer geworden. Grotendeels al het vervoer is elektrisch en er zijn voldoende laadpalen te vinden zoals bij de parkeerplaatsen aan de openbare weg. Nog meer woningen zijn geïsoleerd en prettiger om in te wonen. Steeds minder woningen gebruiken aardgas. Er wordt veel meer energie duurzaam opgewekt, bijvoorbeeld door zonnepanelen. Door de fabrieksmatige nieuwbouw worden in hoge mate circulaire, duurzame en betaalbare (flex)woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Ook door zorgvuldig hergebruik bij het slopen van woningen komt

de circulaire economie steeds dichterbij. De tuinen zijn groener en bevatten minder tegels. Ook op straat zijn er minder tegels, meer groen en watervoorzieningen.

Wat ook anders is dan in 2022, zijn de kleiner geworden verschillen tussen Waddinxveen-Noord en -Zuid. Dat is gedaan door gerichte nieuwbouw – vooral de woningtypen zijn toegevoegd die er te weinig waren – en gerichte ingrepen om de leefbaarheid van Waddinxveen-Noord te verbeteren.

Uitwerking in vier pijlers

De hoofddoelstelling is uitwerkt in vier pijlers. In hoofdstuk 4 worden de pijlers uitgewerkt.

Pijler 1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Passende huisvesting kan voor iedereen iets anders betekenen. Er moet variatie zijn in het woningaanbod, zodat ongeacht inkomen, leefstijl en huishoudenssamenstelling iedereen een geschikte woning kan vinden in Waddinxveen. De gemeente wil kwaliteit en diversiteit bieden, zowel qua woning als qua woonomgeving.

Voor sommige doelgroepen zijn onvoldoende woningen beschikbaar. Om deze doelgroepen te kunnen bedienen, zal de woningvoorraad moeten worden aangepast en aangevuld. Hierbij gaat het zowel om aanpassingen in de bestaande voorraad als om de toevoeging van nieuwbouwwoningen. Belangrijk is de bouw van levensloopgeschikte woningen. Dit zijn zelfstandige woningen die geschikt zijn (te maken) voor bewoning in alle levensfasen, met minimale fysieke inspanning en minimale kans op ongevallen. Levensloopgeschiktheid in nieuwe woningen is tot op zekere hoogte gewaarborgd via het Bouwbesluit.

Pijler 2: Wonen, zorg en welzijn

Prettig wonen hangt voor een groot deel samen met contact hebben met anderen en worden ondersteund wanneer dat nodig is. Dit gebeurt steeds vaker in de eigen woning. Er moeten voldoende woningen beschikbaar zijn waarin dit kan, zowel in de bestaande voorraad als nieuwbouw. Ook de openbare ruimte en voorzieningen in de nabije omgeving kunnen ontmoeting en welbevinden stimuleren. Samenwerking met de samenleving en andere partners, zoals zorginstellingen, welzijnsorganisaties en scholen staat voorop.

Pijler 3: Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema. Bij woonbeslissingen wordt duurzaamheid steeds vaker meegenomen door kopers/bewoners. Duurzaamheid speelt zowel een rol in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw. Door duurzaam te bouwen, bestaande woningen te verduurzamen en door bewustwording en gedragsverandering van bewoners, wordt bijgedragen aan energiebesparing in woningen. Duurzaamheid is echter meer dan energiebesparing. Het draagt ook bij aan het voorkomen van uitputting van fossiele brandstoffen, een beter woon- en leefklimaat, een gezond binnenmilieu en gezondheid van bewoners.

Pijler 4: Leefbaarheid

Prettig wonen hangt voor een belangrijk deel samen met leefbaarheid. Iedereen moet zich prettig en veilig kunnen voelen in de eigen directe woonomgeving. We willen dat de woonomgeving bijdraagt aan de gezondheid van onze inwoners. In Waddinxveen is de leefbaarheid goed. Doel is om dit zo te houden en op wijk- en buurtniveau in te zetten op de punten waar verbetering nodig is en zoveel mogelijk samen en met de bewoners. Leefbaarheid is niet alleen fysiek. We willen dat de sociale cohesie in de buurten en wijken wordt bevorderd, zodat eenzaamheid kan worden voorkomen.



4 De pijlers nader uitgewerkt

In dit hoofdstuk worden de pijlers uitgewerkt die in hoofdstuk 3 zijn toegelicht. Hierbij is de informatie gebruikt uit de analyse die in hoofdstuk 2 is opgenomen.

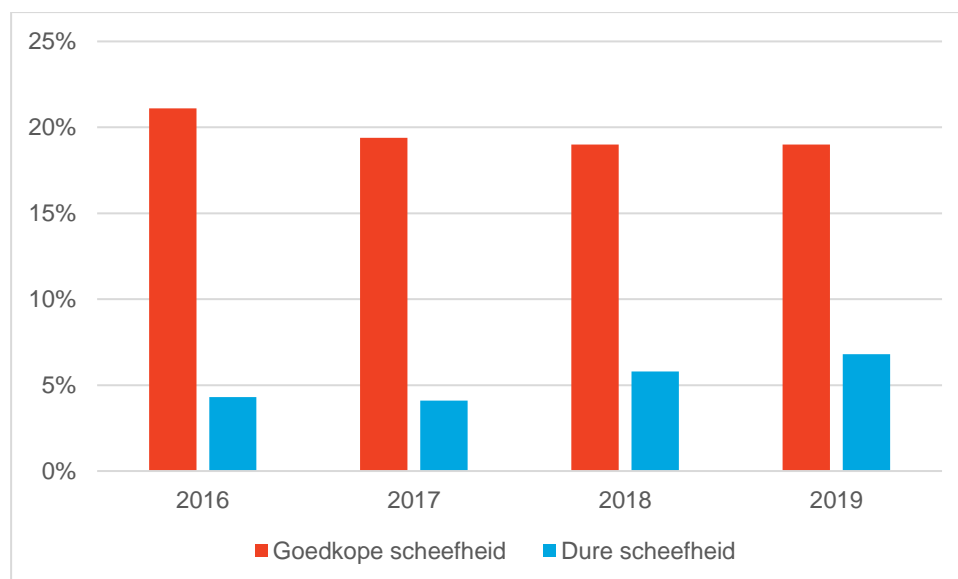
4.1 Pijler 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De samenstelling van de voorraad moet zoveel mogelijk in overeenstemming zijn met de behoefte. Voor alle doelgroepen moeten voldoende woningen beschikbaar zijn. Flexwoningen zijn een aantrekkelijke aanvulling als reguliere nieuwbouw te lang duurt.

Lage inkomens, middeninkomens en starters

Huishoudens met een laag inkomen hebben niet altijd de mogelijkheid om geschikte huisvesting te vinden. Het is van belang dat er voldoende financieel bereikbare sociale huurwoningen zijn voor deze doelgroep. Het gaat hier om de huishoudens met een inkomen beneden de huurtoeslaggrens².

Woonpartners Midden-Holland is de enige woningcorporatie in Waddinxveen en verhuurt per eind 2021 ruim 3.100 sociale huurwoningen in Waddinxveen. Een deel van de woningen wordt echter bewoond door zogenoemde 'scheefwoners'. Dit zijn mensen die een te laag of te hoog inkomen hebben voor de woning die ze huren. Het aantal huurders met een te hoog inkomen voor de woning waarin ze wonen ('goedkope scheefheid') is in Waddinxveen hoog, zo'n 20%. Het aandeel huurders met een te laag inkomen ('dure scheefheid') is in Waddinxveen veel kleiner, maar dat aandeel nam de afgelopen jaren toe. Zie figuur 5.



Figuur 5: Scheefwoners in corporatiewoningen in Waddinxveen. Bron: waarstaatjegemeente.nl

Sinds 2022 komen ook de lage middeninkomens (beperkt) in aanmerking voor een sociale huurwoning. De huishoudens met een hoog middeninkomen komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en ook krijgt deze groep het niet altijd voor elkaar om de financiering voor een koopwoning rond te krijgen.

² Huurtoeslaggrens: alleenwonend, nog geen AOW: minder dan € 24.075 / niet alleenwonend, nog geen AOW: minder dan € 32.675 / alleenwonend, AOW: minder dan € 23.975 / niet alleenwonend, AOW: minder dan € 32.550. Deze bedragen gelden in 2022 en worden jaarlijks geïndexeerd. Dit zijn de grenzen voor het 'passend toewijzen' van sociale woningen. Sinds 2020 is huurtoeslag ook mogelijk als het inkomen iets hoger is.

Jongeren tot 23 jaar en starters tot 29 jaar

De doelgroep jongeren tot 23 jaar is een relatief kleine doelgroep. Voor jongeren is het niet eenvoudig om passende woonruimte te vinden in Waddinxveen. Jongeren tot 23 jaar hebben vaak een laag inkomen. Hierdoor is maar een beperkt deel van de sociale huurvoorraad beschikbaar voor jongeren tot 23 jaar.

Ook voor starters tot 29 jaar is het moeilijk om passende woonruimte te vinden. Het woonruimteverdeelsysteem dat in de regio Midden-Holland wordt gehanteerd bemoeilijkt de positie van jonge woningzoekenden. Sociale huurwoningen worden toegewezen middels de B/L-score: woningzoekende met de hoogste 'B-score' (bewoningsduur van de huidige zelfstandige woonruimte) of de 'L-score' (leeftijdsscore, indien er geen zelfstandige woning wordt achtergelaten). De starter heeft, ten opzichte van de doorstromer, een lagere slaagkans om een sociale huurwoning toegewezen te krijgen.

Gezinnen met kinderen en vestigers

Waddinxveen is een aantrekkelijke gemeente voor gezinnen met kinderen. Deze zijn dan ook sterk vertegenwoordigd in de gemeente. De woningvoorraad in Waddinxveen bestaat voor een groot deel uit eengezinswoningen. Het woonmilieu is voor een groot deel geschikt voor gezinnen met kinderen: ruim opgezette wijken met veel groen. Daarnaast zijn stedelijke voorzieningen dichtbij. Waddinxveen voorziet in een bovenregionale vraag met haar nieuwbouwaanbod. 60% van de bewoners van Park Triangel komt van buiten de regio. Hiermee is Waddinxveen een belangrijke gemeente voor vestigers. Met name gezinnen komen van buitenaf naar Waddinxveen.

Kleine huishoudens

Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt in de toekomst verder toe. Zie figuur 1. De vraag naar relatief kleinere woningen zal daarom ook toenemen.

Arbeidsmigranten

Er komen mensen vanuit andere (Europese Unie) landen naar Nederland om te werken, de zogenoemde 'arbeidsmigranten'. Waddinxveen heeft veel glastuinbouw, logistieke bedrijven en ligt nabij sierteelt. Dit zijn sectoren waar vaak arbeidsmigranten werken. Voor de economie is het van belang dat deze mensen hier kunnen werken.

Het is een gemeentelijke taak om te zorgen dat ook deze mensen adequaat worden gehuisvest. Maar het vraagstuk is gemeentegrensoverschrijdend. Om een waterbedeffect³ te voorkomen is regionale samenwerking van belang. Omdat de arbeidsmigranten vaak flexibel in het land worden ingezet (het werk volgend), hebben zij vooral behoefte aan tijdelijke en goedkope huisvesting. Deze huisvesting moet echter wel permanent aanwezig zijn, omdat de behoefte aan arbeidsmigranten er permanent is.

Statushouders

Er komen vluchtelingen naar Nederland. Een deel van deze vluchtelingen krijgt een tijdelijke of permanente verblijfsstatus en heeft daardoor recht op een woning in ons land. De instroom van vluchtelingen leidt tot een extra vraag naar woningen voor huishoudens met een overwegend laag inkomen. De gemeente krijgt elk halfjaar van het Rijk een taakstelling voor het aantal te huisvesten statushouders. Woonpartners vult deze taakstelling in door woningen beschikbaar te stellen.

Waddinxveen heeft relatief veel eengezinswoningen en veel voorzieningen voor gezinnen, waardoor het wenselijk is om gezinnen te huisvesten. Voordeel is dat er meer personen in een woning worden gehuisvest waardoor er minder woningen nodig zijn om aan de taakstelling voor de huisvesting van

³ Hiermee wordt bedoeld dat als gevolg van maatregelen op een bepaalde plek een ongewenste situatie ontstaat op een andere plek.

statushouders te voldoen. Hierdoor blijven meer woningen beschikbaar voor overige woningzoekenden. Vanzelfsprekend huisvesten wij daarnaast de aan onze gemeente gekoppelde alleenstaanden of kleinere huishoudens.

Woonwagenbewoners

Het woonwagenbeleid richt zich op behoud of versterking van de algehele leefbaarheid en woonkwaliteit op de woonwagenlocaties, waarbij sociaalgeografische aansluiting op een woonwijk van belang is. In de gemeente is een aantal woonwagenstandplaatsen aanwezig. De gemeente Waddinxveen en Woonpartners dragen, met respect voor de culturele eigenheid van de doelgroep, zorg voor kwalitatief goede huisvesting voor woonwagenbewoners.

Woonpartners draagt, net zoals voor al haar huurders, een specifieke verantwoordelijkheid voor kwalitatief goede huisvesting, de verhouding met hun huurders en voor de leefbaarheid van de wijken waarin zij wonen, in samenwerking met de gemeente. De gemeente draagt daarin de algemene verantwoordelijkheid voor alle bewoners en in alle wijken van de gemeente.

Ambitie pijler 1

- We gaan door met het bouwen van voldoende woningen, op de juiste plekken en in de juiste kwaliteiten, passend bij het dorp.
- We geven prioriteit aan betaalbare (huur)woningen en levensloopgeschikte woningen in alle wijken van de gemeente.
- We geven prioriteit aan nieuwbouwwoningen die de doorstroming binnen Waddinxveen bevorderen: middeldure huurwoningen, betaalbare koopwoningen en appartementen.
- We hebben oog voor de specifieke wensen van de verschillende doelgroepen zoals arbeidsmigranten, statushouders, woonwagenbewoners, jongeren, starters, woningzoekenden met een sociaal inkomen, middeninkomens en ouderen. De koppeling tussen wonen en zorg is hierbij belangrijk (pijler 2).

4.2 Pijler 2: Wonen, zorg en welzijn

Het aantal mensen dat zelfstandig woont en een zorgvraag heeft, groeit snel. Oorzaken zijn de hervormingen in de langdurige zorg, het (landelijke) beleid dat mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen en niet meer in een intramurale setting en de voortgaande dubbele vergrijzing en veranderende woonwensen. Een groot deel van deze groep bestaat uit ouderen, maar ook anderen die hulp en/of zorg nodig hebben bij het zelfstandig wonen vallen onder deze doelgroep.

Ouderen

De groep ouderen is de groep die het sterkst is gegroeid in Waddinxveen en de komende jaren verder groeit. Zie figuur 2. Ouderen met een lichtere zorgvraag hebben geen toegang meer tot een verzorgingshuis en krijgen zorg en ondersteuning thuis. Deze veranderingen hebben zowel consequenties voor de zorg- en dienstverlening als voor de fysieke component: het hebben van een passende woningvoorraad in passende woonwijken. Het kan gaan om mensen die behoefte hebben aan een gelijkvloerse woning, zonder drempels (nul-tredenwoning), begeleid, beschermt en beschermd wonen, maar ook om mensen die intensieve verpleging nodig hebben en een daarbij passende woning.

De groep ouderen is divers, zowel qua leeftijd, inkomen als woningvraag. De grootste groep wil zo lang mogelijk in de huidige woning blijven wonen. Veel ouderen vinden het moeilijk om na te denken over verhuizen. Ouderen geven in onderzoeken aan wel te willen verhuizen, maar doen dat in de praktijk niet of nauwelijks. Een nieuwe woning is vaak kleiner en duurder dan de huidige. Bovendien kan de senior

met eventuele aanpassingen nog lang in een ongelijkvloerse woning 'uit de voeten'. Een deel van de ouderen zal door een toenemende zorgvraag en om gezondheidsredenen uiteindelijk de huidige woning moeten verlaten.

Een deel van de ouderen denkt bewust na over de toekomst en maakt keuzes die passen bij hun wensen van het ouder worden. Als ouderen willen verhuizen, willen ze vaak in de wijk blijven vanwege de sociale contacten. De woonvraag van ouderen richt zich meer dan gemiddeld op gelijkvloerse woningen (appartementen en bungalows/patiowoningen), liefst in de buurt van voorzieningen als zorg, welzijn en dagelijkse levensbehoeften. Het bedrag dat ouderen te besteden hebben varieert enorm. Ook de woonwensen van ouderen verschillen. Maatwerk leveren is van belang.

Andere zorgvragers

De groep 'anderen die hulp en/of zorg nodig hebben' is klein, maar divers. Onder deze groep vallen onder meer mensen die als gevolg van (toenemende) extramuralisering binnen de zorg, huisvesting nodig hebben. Ook door de afbouw van beschermd wonen en maatschappelijke opvang zal deze groep gaan toenemen. Mensen met een verstandelijke beperking of met psychiatrische problemen worden ook zoveel mogelijk geacht 'in de wijk' te blijven wonen en onderdeel te zijn van de maatschappij. Uit onderzoeken komen over het algemeen te weinig gegevens over deze groep andere zorgvragers naar voren.

Mantelzorg- en mantelzorgwoningen

In Waddinxveen krijgt 3% van de inwoners mantelzorg. Dit is 5% van de zelfstandig wonende ouderen en 2,1% van de 18- tot en met 64-jarigen. Deze zorg wordt verleend door 15% van de inwoners; zij zijn mantelzorgers. Dat wil zeggen dat zij gedurende minimaal drie maanden zorg geven aan een familielid, vriend of bekenden die ziek is of een beperking heeft.

Mantelzorgers leveren een onmisbare bijdrage aan het ervoor zorgen dat inwoners langer thuis kunnen blijven wonen en het beheersbaar houden van zorgkosten. Door de vergrijzing zal de vraag naar mantelzorg in 2024 naar verwachting met 70% toenemen. Om dit op te vangen, moeten meer mensen mantelzorg gaan leveren. Daarnaast kan dit betekenen dat mantelzorgers intensievere zorg gaan geven of voor meerdere personen tegelijk gaan zorgen.

Het is mogelijk om zonder vergunning een mantelzorgwoning in de achtertuin te bouwen. Hierbij moet het gaan om het verlenen van zorg aan iemand in het hoofdgebouw, of dat de zorg wordt verleend door iemand vanuit het hoofdgebouw. Daarnaast kan bij Woonpartners een urgentieverklaring worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat een mantelzorger of zorgbehoefte dicht(er) bij elkaar in de buurt kunnen wonen.

Ambitie pijler 2

- We streven naar een toename van het nu nog beperkte aantal woningen dat geschikt is om langer thuis te kunnen blijven wonen voor aandachtsgroepen. De opgave ligt in de bestaande woningen én nieuwbouw, in relatie tot de locatie, het voorzieningenniveau en een geschikte inrichting van de buitenruimte.
- We faciliteren de ouderen die lang zelfstandig willen blijven wonen én we faciliteren de ouderen die willen verhuizen naar een meer passende woning. Dit is vaak maatwerk.

4.3 Pijler 3: Duurzaamheid

De gemeente Waddinxveen hecht veel waarde aan duurzaamheid. In de 'Koers naar Duurzaam Waddinxveen' – vastgesteld in 2022 – is de volgende missie opgenomen: "Waddinxveen wordt uiterlijk in 2050 een circulaire en groene gemeente met schone energie waarbij we gelijktijdig blijven



doorwerken aan het behoud en versterken van een goede sociale basis. In 2030 zijn we op de helft van deze opgave en transitie.”

Het koersdocument beschrijft vier noodzakelijke, maatschappelijk veranderingen (transities) die iedereen in de samenleving raken:

- **Energietransitie**

Klimaatverandering door de opwarming van de aarde wordt veroorzaakt door de uitstoot van broeikasgassen waarvan CO₂ de belangrijkste is. De opgave van de energietransitie is het terugbrengen van de CO₂-uitstoot tot nagenoeg nul en het (nagenoeg) uitbannen van het gebruik van fossiele brandstoffen. Hiervoor is nodig dat bestaande woningen goed worden geïsoleerd en klaar worden gemaakt voor duurzame vormen van verwarming en koken.

Een bijkomend voordeel is dat energiezuinige woningen vaak comfortabeler zijn en lagere energiekosten hebben. In de ‘Transitievisie Warmte Waddinxveen’ is uitgewerkt wat de duurzame warmte-alternatieven per buurt zijn en wanneer buurten aan de beurt zijn voor de transitie. We willen starten in het buurtcluster Groenswaard, Vondelwijk, Peter Zuidlaan en Horstenbuurt.

- **Klimaatadaptatie**

Onze aarde warmt op. Dit heeft effect op onze leefomgeving. We moeten ons aanpassen aan deze veranderende omstandigheden. Dit noemen we klimaatadaptatie. De belangrijkste gevolgen zijn wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Uit de Klimaatstresstest en risicodialoog die in 2019 in Waddinxveen is gehouden, blijkt dat naar verwachting zo’n 50% van de inwoners te maken krijgt met ernstige hittestress, droogte en/of wateroverlast (zoals hoosbuien). Bij nieuwe ontwikkelingen – zowel bij nieuwbouw als bij ingrepen in de gebouwde omgeving – handelt de gemeente daarom klimaatadaptief en water-robust. In het convenant ‘Klimaatadaptief bouwen’ is beschreven wat klimaatadaptief en water-robust betekent.

- **Circulaire economie**

We verbruiken per jaar meer grondstoffen dan de planeet in één jaar kan aanvullen. We halen grondstoffen uit de aarde, maken er een product van, gebruiken dit en het afval gooien we weg. Deze manier van grondstofconsumptie geeft een grote druk op het ecologisch functioneren van de aarde. De opgave is daarom via een andere manier van denken te bereiken dat grondstoffen niet langer verloren gaan. Bij gebiedsontwikkelingen overleggen we met partijen over het terugdringen van primaire grondstoffen en circulair bouwen.

- **Biodiversiteit**

De laatste jaren neemt de biodiversiteit – de verscheidenheid aan levende organismen op aarde – drastisch af. Dit wordt vooral veroorzaakt door menselijke activiteiten, zoals het bovenmatige gebruik van natuurlijke grondstoffen en versnippering van natuurgebieden. Een grote biodiversiteit is essentieel voor de leefomgeving van mensen. De natuur in Waddinxveen wordt vergroot door kleinere groenvlakken te verbinden tot grotere gebieden van minimaal 50 ha. In deze gebieden moet voldoende en een variatie aan vegetatie aanwezig zijn om de biodiversiteit te verbeteren. Dit wordt onder andere bereikt door de verstening te verminderen in de openbare ruimte en rond de woningen.

Een groene wijk levert veel voordelen op. Inwoners voelen zich gelukkiger, gezonder en rustiger in een wijk waar veel bomen en planten staan. Ook de effecten van klimaatverandering (hitte, droogte en wateroverlast) zijn minder aanwezig in een groene wijk.

Ambitie pijler 3

- We gaan door met het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en woongebieden.

- In 2030 moet een kleine 2.000 woningen aardgasvrij zijn. We willen 600 woningen geïsoleerd, klimaatbestendig en natuurinclusief hebben.
- We voeren het convenant 'Klimaatadaptief bouwen' uit.
- We bouwen circulair en natuurinclusief.
- We steunen duurzame initiatieven van inwoners.

4.4 Pijler 4: Leefbaarheid

Variatie woonmilieus

De kwaliteit van de woningen in Waddinxveen is over het algemeen goed. Dit wil de gemeente ook graag zo houden. Voor de bestaande woningvoorraad betekent dit dat de kwaliteit zo veel mogelijk wordt bewaakt en waar mogelijk verbeterd. Goede kwaliteit hangt samen met de woning zelf, maar ook met de woonomgeving. Waddinxveen kent verschillende woonmilieus.

Er zijn in Waddinxveen geen grootschalige monotone woonwijken waar de leefbaarheid sterk onder druk staat. De wijken zijn over het algemeen gemengd qua bewoners en woningen. Variatie in het woningaanbod houdt Waddinxveen aantrekkelijk voor de huidige inwoners en voor potentiële vestigers. Wel zijn er verschillen tussen de leefbaarheid in Waddinxveen-Noord en -Zuid. Door gerichte ingrepen kan de leefbaarheid van Waddinxveen-Noord worden verbeterd.

Kwaliteit van de buitenruimte

Onderdeel van de leefbaarheid is een goede ruimtelijke kwaliteit. Groen in de wijken draagt bij aan het dorpse karakter van Waddinxveen en een mooie en gezonde leefomgeving. Groen verbetert de fysieke en psychologische gezondheid, sociale cohesie, arbeidsproductiviteit en creativiteit. Het vermindert vandalisme en heeft een gunstig effect op luchtkwaliteit en het lokale klimaat.

De gemeente Waddinxveen vindt het belangrijk dat de openbare ruimte schoon, heel en veilig is. De gemeente heeft een visie beheer openbare ruimte. Deze is de basis voor de beheerplannen openbare ruimte. Deze bevatten informatie over de werkzaamheden en financiële middelen die nodig zijn om de openbare ruimte te beheren. In de gebieden waar Woonpartners veel bezit heeft, vindt hierover ook afstemming plaats met deze woningcorporatie.

Gezondheid

Een ander onderdeel van de leefbaarheid is gezondheid. Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijker en logisch zijn en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is. Gezondheid raakt ook de pijlers Wonen, Zorg en Welzijn (pijler 2) en Duurzaamheid (pijler 3).

Sociale cohesie en veiligheid

Een goede voorspeller voor de gezondheid en leefbaarheid van een wijk is de mate waarin inwoners sociale cohesie ervaren. Onder sociale cohesie verstaan we de onderlinge band tussen buurtbewoners in een wijk. Kennen zij elkaar? Gaan zij op een prettige manier met elkaar om? Helpen ze elkaar? De mate waarin sociale cohesie wordt ervaren verschilt per persoon. In buurten met meer sociale cohesie zijn mensen mentaal gezonder. Ze zijn minder vaak eenzaam of depressief. Daarnaast voelen mensen zich veiliger, waardoor zij vaker naar buiten gaan.

Veilig wonen draagt bij aan de kwaliteit van de leefbaarheid en daarmee aan prettig wonen. Iedereen moet zich prettig en veilig kunnen voelen in de eigen directe woonomgeving. We vinden het belangrijk



om met onze (keten)partners in te blijven zetten op valpreventie (levensloopbestendigheid), brandveiligheid en inbraakveiligheid. We gaan hiermee door. Daarnaast zijn ook de inspanningen van de bewoners belangrijk voor de sociale veiligheid in de wijken. Waddinxveense woningeigenaren kunnen bijvoorbeeld subsidie aanvragen bij de gemeente voor het beveiligen van de woning volgens het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen' om woninginbraken te voorkomen. De kracht van de samenleving speelt een belangrijke rol bij het behoud van een veilige en prettige leefomgeving. Wensen en ideeën hierover kunnen bij de gemeente worden ingebracht. Waar dat mogelijk is, zal de gemeente deze faciliteren.

Ambitie pijler 4

- We verbeteren de leefbaarheid in Waddinxveen waar nodig.
- We verbeteren de leefomgeving qua groen/biodiversiteit bij reconstructies.
- We bevorderen sociale veiligheid in de wijken met (keten)partners en faciliteren leefbaarheidsinitiatieven van inwoners.

5 Samenwerking

In deze woonzorgvisie is aangegeven wat we de komende jaren op het gebied van wonen (met zorg) willen bereiken. Dit kunnen we niet alleen. De gemeente stimuleert, faciliteert en stelt kaders. De uitvoering vindt plaats met verschillende (externe) partijen, zoals de woningcorporatie, huurdersorganisatie, welzijns- en zorgpartijen, makelaars en ontwikkelaars bij het realiseren van passende nieuwbouw en het behoud en het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. De inwoners zelf spelen ook een grote rol bij het prettig wonen in Waddinxveen. Ze zijn zelf voor een deel verantwoordelijk voor de leefbaarheid in het dorp. Op lokaal niveau is het van belang dat partijen elkaar versterken in hun acties.

In het uitvoeringsprogramma dat bij deze woonzorgvisie hoort, is aangegeven welke maatregelen we de komende jaren willen nemen om de ambities die in deze woonzorgvisie zijn opgenomen te realiseren. Het gewenste woningbouwprogramma wordt afgestemd met de gemeenten in de regio Midden-Holland en de provincie Zuid-Holland. Daarnaast zijn wij samen met Gouda en Zuidplas onderdeel van de Zuidplaspolderontwikkeling. Op dit thema wordt dan ook samengewerkt. Hierover zijn afspraken gemaakt in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland. Samen met de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda en Zuidplas hebben wij een huisvestingsverordening opgesteld. Voor de uitvoering van de woonzorgvisie en het uitvoeringsprogramma maken we prestatieafspraken met Woonpartners Midden-Holland en de Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden.



Bijlage 1: Samenvatting Omgevingsvisie Waddinxveen 2050

Waarom een omgevingsvisie?

Tot 2050 wordt er (vanwege de lopende nieuwbouwprojecten) een flinke groei van de bevolking verwacht. Er zijn voldoende passende, betaalbare en toekomstbestendige woningen nodig. Om niet in de knel te komen met onze maatschappelijke voorzieningen (zoals onderwijs, sport en zorg) of te maken te krijgen met vastlopend verkeer, is het van belang om goed na te denken over hoe Waddinxveen er in de toekomst uit moet zien.

Kernkwaliteiten

De volgende kernkwaliteiten bepalen het DNA en dus de identiteit van Waddinxveen:

- Sociale samenleving: Waddinxveners vormen hechte gemeenschappen van betrokken inwoners.
- Goed verbonden: Waddinxveen is uitstekend bereikbaar dankzij haar gunstige ligging midden in de Randstad.
- Omringd door groen: een van de kwaliteiten die door bewoners het meest wordt gewaardeerd is het groen in Waddinxveen: het groen in de wijken en de grotere groenstructuren waarmee Waddinxveen direct is omringd.
- Ondernemend dorp: door de centrale ligging en goede bereikbaarheid is Waddinxveen een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijven en inwoners.

Uitdagingen

We koesteren de kernkwaliteiten omdat ze Waddinxveen maken tot wat het is. Samen vormen ze de identiteit van de gemeente. Het is echter niet vanzelfsprekend dat die kwaliteiten zo blijven. Er komen namelijk ontwikkelingen op de gemeente af die kwaliteiten bedreigen of een kans bieden kwaliteiten te versterken. Een aantal Waddinxveense uitdagingen:

Klimaat en duurzaamheid

- Energietransitie: de bevolkingsgroei zorgt ervoor dat de energievraag alleen maar stijgt en dat er dus sneller moet worden verduurzaamd om hetzelfde percentage duurzame energie te bereiken.
- Aanpassen aan klimaatverandering: we worden wereldwijd dagelijks geconfronteerd met de gevolgen van klimaatverandering. In Nederland hebben we te maken met meer natte periodes die ook langer duren, intensere buien en ook juist met langere periodes van droogte en hitte. Waddinxveen ligt in een polder met een gemiddelde diepte van vijf meter. Waddinxveen wordt bovendien doorkruist door de Gouwe. Sommige plekken in de gemeente zijn kwetsbaarder bij extreme neerslag of hitte.

Samenleving

- Vergrijzing: hierdoor ontstaat demografische druk, wat aangeeft hoeveel 'niet-actieven' er zijn ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking. Ook in Waddinxveen groeit de groep ouderen.
- Individualisering en eenzaamheid: eenzaamheid is een negatieve subjectieve ervaring die ontstaat wanneer bestaande relaties met anderen afwijken van de persoonlijke wensen of verwachtingen daarover. In Waddinxveen voelt 8% van de inwoners van 18 jaar en ouder zich ernstig eenzaam.

Wonen

- Druk op woningmarkt – tekort aan betaalbare woningen: de druk op de woningmarkt stijgt in heel Nederland, dus ook in Waddinxveen. De bevolking groeit hier namelijk flink door, ook doordat mensen ouder worden. Bovendien zijn de huizenprijzen sterk gestegen en blijft de doorstroming achter. Starters vinden op deze manier moeilijk hun weg naar een koopwoning.

Ook in de huursector zijn uitdagingen te benoemen. Door de regels over passend toewijzen bij sociale huurwoningen zijn huurwoningen beperkter toegankelijk voor bepaalde doelgroepen. In de middeldure huursector (tot € 1.045 bij > 80 m² GBO, prijspeil 2022) is weinig aanbod, terwijl er veel vraag is naar dergelijke huurwoningen.

Er worden in Waddinxveen te weinig middenhuurwoningen gerealiseerd voor de middeninkomens die niet kunnen huren in de sociale huursector, maar door omstandigheden ook geen woning kunnen kopen. Scheefwonen en het onderverhuren van woningen aan toeristen leggen extra druk op de situatie. Doordat er meer flexibiliteit is op de arbeidsmarkt, waarbij mensen vaker van baan veranderen, is er ook meer behoefte aan flexibel wonen.

- Toename aantal eenpersoonshuishoudens en zelfstandig wonenden: de grootte van huishoudens neemt af, terwijl het aantal huishoudens toeneemt. Volgens de huishoudensprognose komen er vooral meer eenpersoonshuishoudens bij, waarbij een groot deel alleenwonende ouderen. Dat levert een hogere woningbehoefte op. Het aantal mensen dat zelfstandig woont en een zorgvraag heeft, groeit snel.

Er moeten voldoende woningen beschikbaar zijn waarin mensen met een zorgvraag zelfstandig kunnen wonen, zowel in de bestaande voorraad als nieuwbouw. Deze is idealiter gelijkvloers en goed toegankelijk met rolstoel of rollator. Dit voldoet ook aan de vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen. Langer zelfstandig wonen vraagt daarnaast om aanpassingen van de woon- en leefomgeving. Ook deze moet toegankelijk zijn met rolstoel of rollator. Dagelijkse voorzieningen zijn bij voorkeur op loopafstand aanwezig.

- Verduurzamingsopgave in gebouwde omgeving en energie-armoede: de energietransitie vraagt om aanpassingen in onze gebouwde omgeving. Om te zorgen dat de energievraag lager wordt en we de benodigde energie op duurzame manier opwekken, vraagt nogal wat. Nieuwe woningen zijn sinds 2018 standaard aardgasvrij en energie-efficiënt, maar bestaande woningen zijn dat vaak niet. Deze moeten van het aardgas worden afgekoppeld en hiervoor moeten alternatieven voor het koken en verwarmen worden gevonden. Woningen moeten worden geïsoleerd, worden voorbereid op alternatieve warmtevoorzieningen en zoveel mogelijk uitgerust met zonnepanelen.

Een nieuwe uitdaging is energie-armoede. De energieprijzen zal in de toekomst verder blijven stijgen. Nu al moeten armere gezinnen een relatief groot deel van hun inkomen aan energie uitgeven. Ook wonen armere gezinnen in oudere huizen en hebben ze niet de middelen om investeringen te doen om hun woningen energiezuiniger te maken. Zo zijn zij ook minder in staat om hun energiegebruik terug te brengen. Energie-armoede treedt op wanneer mensen om kosten te voorkomen het energieverbruik terugbrengen, wat vervolgens leidt tot een achteruitgang van levenskwaliteit.

Waddinxveen in 2050: onze ambities voor de toekomst

Op basis van onze kwaliteiten en de uitdagingen waarmee we aan de slag moeten, bepalen we onze ambitie. We kiezen voor 2050 omdat dit ons uitdaagt om na te denken over de lange-termijnpogingen die op ons afkomen. Ook daagt het ons uit om de beperkingen van de dagelijkse praktijk los te laten en te durven dromen.

- Groene uitstraling

We willen de groene uitstraling van Waddinxveen verbeteren en het openbaar groen waar nodig versterken. Door het bestaande groen te verbeteren krijgt het meer belevingswaarde voor bewoners. Ook draagt de aanwezigheid van voldoende openbaar groen direct en significant bij aan een gezonde leefomgeving en daarmee aan de gezondheid van de inwoners van Waddinxveen.

In de wijken kiezen we voor groen dat bijdraagt aan een prettig leefklimaat. Groen met een lange levensduur, waarin kan worden gespeeld en dat bijdraagt aan het opvangen van water en verminderen van hittestress. De landelijke richtlijn van 75 m² groen per woning hanteren we als streefwaarde bij nieuwe projecten, waarbij per keer wordt bezien wat praktisch haalbaar is. We stimuleren bewoners om hun tuinen te vergroenen, door tegels te vervangen door beplanting.

- **Klimaatadaptieve inrichting**

In woonwijken wordt meer verkoelend groen toegepast. Bebouwd gebied in Waddinxveen is door vergroening minder hittegevoelig. Naast schaduw zorgt ook de aanwezigheid van water voor verkoeling. Inwoners van Waddinxveen moeten in tijden van hitte idealiter binnen loopafstand verkoeling kunnen vinden.

- **Energieneutraal en circulair**

Waddinxveen streeft ernaar om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Daarvoor is van belang dat we ons energieverbruik minimaliseren. We gaan uit van een besparingspotentie van 22% in de bestaande woningvoorraad in 2050 ten opzichte van het huidige verbruik. We streven dit na door inwoners te stimuleren hun huizen te isoleren en zuinige apparatuur te gebruiken. Besparing van de warmtevraag zorgt mogelijk voor een groei in energievraag, omdat gasverbruik in veel gevallen zal worden vervangen door elektrische warmtepompen. Dit is zeker de komende jaren nog het geval, tot er aantrekkelijke alternatieven op grote schaal beschikbaar komen zoals waterstof en restwarmte.

We zien 'afval' als grondstoffen, waardoor er steeds minder nieuwe grondstoffen nodig zijn. Hiervoor hebben we een aantal speerpunten. Eén daarvan is het waar mogelijk inzetten op circulaire en modulaire bouw. Het is onze wens om in de gebouwde omgeving zoveel mogelijk gebruik te maken van restmaterialen, maar ook dat gebouwen zo zijn ontworpen dat ze weer makkelijk kunnen worden hergebruikt. Het toepassen van een materialenpaspoort helpt daarbij.

- **Gezond wonen**

Als onderdeel van een gezonde leefomgeving is ook een gezonde woning onmisbaar. Een gezonde woning heeft een prettig en gezond binnenmilieu en minimaal één aangename zijde (minimaal één zijde die rustig is en waar geen geur of geluid van wegen of horeca overheerst). We streven ernaar dat op termijn elke Waddinxveense woning hieraan voldoet. Daarnaast moet voor elke woning voldoende kwalitatief groen op loopafstand te bereiken zijn.

- **Gevarieerd woningaanbod en woonmilieus**

Er is straks variatie in het woningaanbod, zodat ongeacht inkomen, leefstijl en huishoudensamenstelling iedereen een geschikte woning kan vinden in Waddinxveen. Laag- en middeninkomens, starters en eenpersoonshuishoudens (vaak senioren) behoeven hierbij extra aandacht. De gemeente streeft ernaar dat vooral voor de starters en senioren passende, betaalbare en fysiek toegankelijke woningen worden gerealiseerd en in de bestaande woningvoorraad worden behouden. Het toevoegen van woningen vindt niet alleen plaats door nieuwbouw, maar ook door het benutten van leegstaande panden, zoals leegstaande winkels buiten de kernwinkelgebieden.

Koers voor de woonkern

De hierboven genoemde koers voor Waddinxveen geldt voor de gemeente als geheel en is van toepassing op alle deelgebieden. Daarnaast geldt voor de woonkern het volgende:

Zowel de wat oudere wijken (zoals de Groenswaard, de Vondelwijk, de Oranjewijk, Noord, Oost en Zuid) als de nieuwe wijken (zoals de Zuidplas) zijn ruim en groen ingericht. Met veel bomen, kleine parkjes en leuke speelplekken voor de jeugd om buiten te spelen en te ravotten.



De wijken zijn kindvriendelijk en veilig. Op verschillende plaatsen in Waddinxveen worden nieuwe woningen gebouwd. De Triangel, de nieuwste wijk van Waddinxveen, is in ontwikkeling; veel groen, speelplekken voor kinderen en nieuwe, energiezuinige woningen. Op 't Suyt, aan de westkant van Waddinxveen tussen het dorp en de Zuidplaspolder, zijn kavels verkocht om een eigen huis te laten bouwen.

