

[Zoek regelingen op overheid.nl](http://zoek.regelingen.op.overheid.nl)

Gemeente Cromstrijen

Ziet u een fout in deze regeling? [Meld het ons op regelgeving@overheid.nl](mailto:Meld_het_ons_op_regelgeving@overheid.nl)

Actualisatie 2013 Woonvisie Hoeksche Waard

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	Gemeente Cromstrijen
Officiële naam regeling	Actualisatie 2013 Woonvisie Hoeksche Waard
Citeertitel	Actualisatie 2013 Woonvisie Hoeksche Waard
Vastgesteld door	gemeenteraad
Onderwerp	volkshuisvesting en woningbouw
Eigen onderwerp	

Opmerkingen met betrekking tot de regeling

Geen

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

Art. 3:42 Awb

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

Geen

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerking-treding	Terugwerkende kracht tot en met	Datum uitwerking-treding	Betreft	Datum ondertekening Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
01-03-2014			nieuwe regeling	17-12-2013 Het Kompas, d.d. 28-2-2014	13108400

Tekst van de regeling

Besluit van gemeenteraad

Documentnummer

besluit:

de Actualisatie Regionale Woonvisie Hoeksche Waard vast te stellen

Vastgesteld door de raad van gemeente Cromstrijen in zijn openbare vergadering gehouden op 17 december 2013,

de griffier,

de
voorzitter,

Voorwoord

Voor u ligt de Regionale Woonvisie van de Commissie Hoeksche Waard. Een Woonvisie waarin de vijf samenwerkende gemeenten gezamenlijk hun nek uitsteken voor kwaliteit in de regio én vitaliteit van de kernen waar mensen zich gebonden voelen. De visie is de periode januari/februari 2010 door de gemeenteraden vastgesteld op advies van de Commissie Hoeksche Waard. Aan de vaststelling ging een inspraak- en overlegprocedure vooraf.

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

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

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

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

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

op te richten. De regionale Woonvisie besteedt met zorgvuldigheid aandacht voor het lagere schaalniveau in Hoeksche Waard; daarmee biedt het een goede basis voor lokale beleidsvorming en - uitvoering.

Samenhang fysiek en sociaal

De Woonvisie is opgesteld in samenhang met onder andere:

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

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

Sturingsfilosofie regionale Woonvisie

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

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

Vragen die daarbij spelen:

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

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

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

Regionaal versus lokaal

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

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

2.1 Nationaal Landschap: kaders voor wonen

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

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

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

2.1 Regionale Structuurvisie: van contingenten naar contouren

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

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

2.1.2 Conclusies ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

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

Creëren woonmogelijkheden, creatief omgaan met voorzieningenaanbod

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

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

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

2.2.2 Conclusies sociaal-maatschappelijke kwaliteit

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

2.2.3 De strategische opgave: sociaal

toename aantal kleine huishoudens**Bevolking stabiel, lichte krimp**

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

Tabel 2.1 Inwoners Hoeksche Waard 2002-2008

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

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

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

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

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

Tabel 2.2 Bevolkingsprognose Hoeksche Waard, toename (%)

Bron: Primos-huishoudensprognose 2008 ABF Research

NB Wij stellen hierbij uitdrukkelijk, dat de voorspellende waarde voor de kleine kernen klein is, gelet op de kleine aantallen. Desondanks geeft het aan welke demografische trend wij kunnen verwachten voor de komende jaren. Deze demografische trend is een belangrijke bouwsteen voor de volkshuisvestelijke opgave.

Huishoudensgroei: blijvende behoefte aan woningen

Bron: CBS 2008, Primos-huishoudensprognose 2008 ABF Research

Vergrijzing, sterke toename kleine huishoudens

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

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

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

Tabel 2.4 Huishoudensontwikkeling naar leeftijdscategorie tot 2030

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

Relaties binnen en buiten Hoeksche Waard: migratie

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

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

	Vestiging in gemeente uit Hoeksche Waard	Vestiging vanuit elders Nederland	Vertrek naar Hoeksche Waard	Vertrek naar elders Nederland	Saldo met Hoeksche Waard	Saldo met Nederland
Oud-Beijerland	3.059	6.523	2.506	5.586	553	937
Korendijk	1.525	2.290	1.671	2.207	-146	83
Cromstrijen	1.649	2.749	1.709	2.553	-60	196

Veranderende regelgeving woningmarkt

Verschillende regelgeving met betrekking op de woningmarkt is of wordt gewijzigd. Dat heeft effect op de vraag op de woningmarkt.

In de nieuwe Woningwet worden mogelijkheden voor corporaties om goedkope huurwoningen toe te wijzen aan inkomens boven € 33.614 beperkt. Daarnaast vindt er een extra huurverhoging plaats voor de inkomens boven deze grens, zo is afgesproken in het regeerakkoord in 2012 en het woonakkoord dat begin 2013 is gesloten met enkele coalitiepartijen. Deze maatregelen zijn bedoeld om het zogenaamde 'scheefwonen' tegen te gaan en de sociale woningvoorraad beschikbaar te houden voor de doelgroep.

Daarnaast zijn regels omtrent de hypotheekverstrekking verscherpt. Het maximale bedrag dat geleend kan worden ten opzichte van het inkomen is verlaagd. Daarnaast mogen er geen aflossingsvrije hypotheeklen meer worden afgesloten. Hierdoor zijn de maandlasten voor een zelfde hypotheekbedrag hoger dan bij een aflossingsvrije hypotheek.

Zowel door de maatregelen op de huur als op de koopmarkt is de verwachting dat sommige huishoudens lastig aan een andere woning komen. Zij komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning en zij hebben moeite om een hypotheek te verkrijgen voor een passende koopwoning. Het aanbod middeldure en dure huurwoningen is beperkt, waardoor deze doelgroep buiten de boot valt op de woningmarkt. Hoe deze maatregelen op de lange termijn uitwerken op de woningbehoefte is niet bekend. Op de korte termijn lijkt het in ieder geval effect te hebben op een gestegen behoefte aan middeldure en dure huurwoningen.

Potenties bestaande voorraad

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

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

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

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

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

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

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

- Wonen met verblijf, waaronder een regionaal tweedelijnszorgcentrum en complexen met clusterwoningen in de kernen.

de afgelopen 12 jaar dat bij een gemiddeld nieuwbouwaantal van 300 het migratiesaldo nul wordt bereikt (dat wil zeggen circa 4.500 woningen in de periode 2005-2020).

Tabel 2.6 Woningbouwplanning per gemeente 2007-2020

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

Bron: Structuurvisie

De meest recente raming van de provincie Zuid-Holland is de woningbehoefteraming 2010 (WBR 2010). Deze raming geeft weer wat de verwachte gewenste omvang van de woningvoorraad is om te voldoen aan de veranderende woningbehoefte. Deze woningbehoefte stijgt nog steeds ondanks een bevolkingsdaling. Dit komt door huishoudenverdunding. Als deze woningbehoefteraming wordt vergeleken met de huidige omvang van de woningvoorraad, is tevens bekend hoe groot de prognose van de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad is (zie tabel 2.7). Voor de periode 2012 tot en met 2019 zou de benodigde uitbreiding bijna 1.600 woningen bedragen. Dit gaat uit van een gemiddelde uitbreiding van ongeveer 200 woningen per jaar voor de Hoeksche Waard. Dit is berekend op basis van de uitbreiding per gemeente.

Tabel 2.7 Toename van de woningvoorraad van 2012 tot en met 2020 (CBS en provincie Zuid-Holland)

Gemeenten	Woningvoorraad (CBS)	Woningbehoefteraming	
		(provincie Zuid-Holland/ WBR 2010)	
	31/12/2011	2019	Toename 2012 - 2019
Totaal	35.458	37.039	1.581

Transformatieopgave bestaande woningvoorraad opnemen in monitoring.

Strategische opgave 5

De Commissie Hoeksche Waard wil sturen op een woningbouwprogramma waarin de volgende elementen een rol spelen:

- een zo gelijkmatig mogelijke spreiding over de jaren;
- de woonwensen van de consumenten;
- bijzondere aandacht voor doelgroepen die in de knel komen op de woningmarkt;
- een optimaal doorstromingsrendement in de woningvoorraad;
- kwalitatief goede woningen, toekomstgericht.

Piketpaal (voor uitwerking: zie hoofdstuk 6 uitvoeringsprogramma):

5. 1 Aantoonbare vergroting dynamiek en doorstroming in de woningmarkt in de komende vijf jaar.
5. 2 2010: Woonwensen en verhuisketens in beeld brengen in een gericht woonwensenonderzoek.

Sturing en monitoring:

Opnemen in de genoemde monitoring.

Strategische opgave 6

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

Piketpaal (voor uitwerking: zie hoofdstuk 6 uitvoeringsprogramma):

2010: Afstemming definities met betrokken partijen.

2010: Verwerking opgave in woningbouwprogramma's.

2012: Aantoonbare voortgang in realisatie.

Sturing en monitoring:

Opnemen in de genoemde monitoring.

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

3.1 Gesprekken met partijen: van kwantiteit naar kwaliteit

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

- Het benoemen van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave.
- De menselijke maat, vitaliteit, behoud met ruimte voor dynamiek.
- Vitaliteit van kernen.

·De Commissie Hoeksche Waard monitort de spreiding van de bouwproductie over de jaren, en brengt eventuele knelpunten (te grote schommeling) tijdig ter sprake.

3.2.2 Grote projecten van regionaal belang

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

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

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

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

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

Concretisering doelstelling grote projecten van regionaal belang

Link met:

Strategische opgave
1

Strategische opgave
5

·Individuele gemeenten in de Hoeksche Waard communiceren tijdig op regionaal niveau over het bouwprogramma en nieuwe projecten van grotere omvang van regionaal belang.

·Gezamenlijk bepalen de gemeenten in de Commissie Hoeksche Waard of er sprake is van een bijzondere ontwikkeling van bovengemeentelijk belang. En zij onderhandelen met hogere overheden over het oplossen daarvan.

3.2.3 Potenties bestaande voorraad

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

3.2 Huurwoningen

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

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

3.2 Starters/jongeren

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

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

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

Concretisering doelstelling starters/jongeren

Link met:

Strategische opgave 5

- Bestaande huurwoningen specifiek labelen voor jongeren.
- Deel eengezinshuurwoningen verkopen in voor jongeren bereikbare categorie (met Koopgarant).
- Doorstroming in bestaande woningvoorraad vergroten door nieuwbouw van bereikbare en middeldure huur- en koopwoningen (gemiddeld voor de Hoeksche Waard):

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

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

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

- Een deel van de plaatsen in verzorging en verpleging voldoet niet aan geldende kwaliteitsnormen. Het aanbod dient te worden omgebouwd/verbouwd of vervangen door kleinschalige woonvormen (clusterwonen).

Clusterwonen in 2020: met uitzondering van Westmaas, Piershil, Goudswaard, Strijensas en Mookhoek zijn in alle kernen voldoende zorgvragers voor realiseren clusterwonen.

Clusterwonen in 2030: met uitzondering van Mookhoek en Strijensas zijn in alle kernen voldoende zorgvragers voor realiseren clusterwonen. Verpleegunits kunnen worden beschouwd als kleinschalige woonvormen. Verzorgingshuizen in regio zijn grootschalig. Het realiseren van kleinschalige woonvormen is een serieuze investering die pas zinvol is wanneer het huidige aanbod aan verzorgings- en verpleegunits niet meer voldoet aan kwaliteitseisen.

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

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

Link met:

Strategische opgave
4

Concretisering doelstelling ouderen, mensen met een beperking

Strategische opgave
5

Strategische opgave
6

· Realiseren van 1.000 zorggerelateerde woningen in nieuwbouw en bestaande voorraad, zowel intramuraal als extramuraal in de periode tot 2020.

· Concretiseren afspraken met corporaties over opplusprogramma (opgave voor individuele gemeenten). De Commissie Hoeksche Waard houdt een vinger aan de pols en springt bij waar nodig.

· Informeren over en faciliteren aanpassen bestaande koopwoningen. De Commissie Hoeksche Waard coördineert dit, individuele gemeenten voeren uit.

· Een grootschaliger woon-/zorgconcept (zie bijvoorbeeld Humanitas of Trivalent) in de grote kernen realiseren.

· Woon eenheden voor verpleging toegevoegen in Heinenoord, Mijnsheerenland, Numansdorp, Strijen, Puttershoek en Zuid-Beijerland.

· Er moet één regionaal uitgangspunt voor nieuwbouw en bestaande voorraad worden afgesproken (WoonKeur of het sterrenstelsel). Dit is nog niet afgesproken en vereist actie van gemeenten, de Commissie Hoeksche Waard en woningcorporaties.

3.2 Voorzieningen in regio en kernen

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

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

3.2 Particulier opdrachtgeverschap

3.2 De gemeenten in de Hoeksche Waard willen de keuzemogelijkheden van mensen ten aanzien van ontwerp van de woning vergroten. Zij zien dit als een belangrijk kwaliteitsaspect. Vergroting van keuzemogelijkheden kan op vele fronten, bijvoorbeeld door

Vanaf aftoppingsgrens tot maximale huur huurtoeslag	647,53	200.000,-
--	--------	-----------

Middelduur

Vanaf maximale huur huurtoeslag	vanaf € 647,53	€ 200.000,- tot € 265.000,-
---------------------------------	----------------	--------------------------------

Tussen koopgrens 'sociaal' en oude NHG-grens

Duur

Vanaf maximale huur huurtoeslag	vanaf € 647,53	vanaf € 265.000,-
---------------------------------	----------------	-------------------

Vanaf oude NHG-grens

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

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

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

- *Huur en koop.* Er wordt onderscheid gemaakt tussen huurwoningen en koopwoningen. Daarmee wordt duidelijk gemaakt welke opgave er ligt voor de corporaties. Bij de verdeling kijken wij vanzelfsprekend ook naar de wensen van de woonconsument nu en op termijn. Daarnaast kiezen de samenwerkende gemeenten voor het aanbieden van Koopgarantwoningen (naast traditionele koop en huur).
- *Kwaliteit.* Om onderscheid te maken in kwaliteiten wordt in het woningbouwprogramma een scheiding gemaakt naar eengezins- en meergezinswoningen en naar nultreden en niet-nultredenwoningen. In het kader van de wonen-welzijn-zorgopgave is het goed om de bijzondere woonvormen die gerealiseerd dienen te worden in het programma op te nemen.
- *Inbreiding/uitbreiding.* Wij maken onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding. Volgens de definitie inbreiding is woningbouw binnen de bestaande bebouwde kom, uitbreiding is woningbouw buiten de bestaande bebouwde kom. Daarom wordt een verhouding van 50%-50% realistisch geacht. Indien de grenzen van het huidige Streekplan worden aangehouden, zal bijna alle woningbouw plaatsvinden binnen de contouren, en daarmee bijna alle woningbouw ook 'inbreiding' zijn volgens die definitie (bijvoorbeeld ook de locatie 'Poortwijk', die in praktijk toch meer ervaren wordt als uitbreidingslocatie). Uitgangspunt is dat alle woningen binnen de in de Structuurvisie vastgestelde contouren worden gerealiseerd. Dichtheden verschillen per type locatie: 25 woningen per hectare voor inbreidingslocaties, 15 woningen per hectare voor uitbreidingslocaties en vijf woningen per hectare voor buurten in een landelijke/groene setting. Gemeenten geven met deze uitgangspunten invulling aan de SER-ladder, zoals ook door de provincie Zuid-Holland wordt gehanteerd.

Zowel de woningbehoefte als de woningmarkt zijn minder zeker dan we in het verleden aannamen. Ook aannames die we voorheen deden over de mate waarin senioren werkelijk

woningbouwprogramma op dezelfde manier wordt toegepast op alle kernen zonder de verscheidenheid in identiteit en eigenheid te respecteren.

In deze visie vertalen wij dit op twee niveaus:

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

4.2 Gebiedstypen

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

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

Stedelijk

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

Centrum dorps

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

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

Dorps woonwijk

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

Groen dorps

	Contouren Structuurvisie zijn leidend.	Ruimtelijke afweging op basis van Structuurvisie.
Doelstelling bouwproductie	Regionaal 50%-50% inbreiding en uitbreiding. Dit is een uitgangspunt dat op regionale schaal geldt, en behoeft dus niet voor elke individuele ontwikkeling, kern of gemeente zo verdeeld te zijn.	Ruimtelijke afweging op basis van Structuurvisie.
Grote projecten van regionaal belang	Tijdig communiceren op regionaal niveau over nieuwe projecten van grotere omvang.	Geldt voor alle kernen. Huidige voorbeelden: Numansdorp- Zuid,Suikerunieterrein, Swaneblake.
	Gezamenlijk bepalen de gemeenten in de Commissie Hoeksche Waard of sprake is van een bijzondere ontwikkeling van bovengemeentelijk belang.	Kan in principe in alle kernen, accent verstedelijking in Noordrand.
	Afspraken gemeenten/corporaties over een 'beweging' in de bestaande huursector.	Idem.
Doelstelling bestaande voorraad	Belangrijke elementen: sloop en nieuwbouw, verkoop van huurwoningen en opplussen.	Idem.
	Gezamenlijke kaderafspraken op regionaal niveau, uitwerken op lokaal niveau.	Idem.
Doelstelling starters/jongeren	Direct bouwen en bouwen voor doorstroming (voor starters).	Sterker accent dan regionaal gemiddelde in kernen met hoger voorzieningenniveau.
	Realiseren 1.000 zorggerelateerde woningen tot 2020.	Sterker accent in kernen met hoger voorzieningenniveau.
	Concretiseren afspraken met corporaties over opplusprogramma.	In alle kernen.
	Informereren/faciliteren aanpassen bestaande koopwoningen.	In alle kernen.
Doelstelling ouderen, mensen met een beperking	Een grootschaliger woon-/zorgconcept (zie bijvoorbeeld Humanitas of Trivalent) realiseren, of, in de kleine kernen, aanpassing en/of uitbreiding van bestaande voorzieningen.	In alle kernen.

van het dorp, variërend van een supermarkt (Nettorama op de Boonsweg ligt buiten de kern) tot scholen en sportvelden. De kern Heinenoord valt grotendeels onder het gebiedstype dorps woonwijk. Het centrum is het gebiedstype centrum dorps. De enige inbreidingslocatie is Oosteinde. De uitbreidingslocatie ten zuiden van Heinenoord, Tienvoet, zal aansluiten bij het bestaande woonmilieu (eengezinswoningen in rustige woonwijk).

Koers/accenten

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

4.4.3Klaaswaal

Identiteit

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

Koers

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

4.4.4Maasdam

Identiteit

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

Koers

- Er zal in de komende jaren weinig gebouwd worden. Ook is er in beperkte mate sprake van herstructurering. Dit behoeft geen sterk accent maar is wel een prioriteit van de Maashoek.
- Aansluiten bij regionale differentiatie, geen sterker accent op bepaalde doelgroepen.
- Gezien het beperkte aanbod voor starters en senioren, zijn deze doelgroepen in Maasdam speerpunt van het woonbeleid.

4.4.7 Numansdorp

Identiteit

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

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

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

Koers

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

4.4.8 Oud-Beijerland

Identiteit

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

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

Koers

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

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

wonen met centrumdorps karakter.

- In Puttershoek sterker accent leggen op doelgroepen starters en ouderen.
- Sterker accent op zorggerelateerde woningen.
- Ook sterk accent op aanpak bestaande woningvoorraad (opplussen en herstructurering), in overleg met corporatie. Herstructurering met voor het dorp passende nieuwbouw (in centrum dorps sfeer of woonwijk) is een aandachtspunt.
- Potentiële locatie voor een grootschaliger woon-/zorgconcept.
- Gezien het voorzieningenniveau en de vergrijzing sterker accent op grootschaliger woningbouw voor senioren (regionale functie).
- Wooneenheden voor verpleging toevoegen.

4.4.11's-Gravendeel

Identiteit

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

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

Koers

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

4.4.12Schenkeldijk

Identiteit

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

Koers

- Er zijn weinig tot geen mogelijkheden voor grootschalige ontwikkelingen. Mocht die plaatsvinden, dan is aansluiting op het huidige schaalniveau en landschappelijk karakter

Identiteit

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

Koers

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

4.4.16 Zuid-Beijerland

Identiteit

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

Koers

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

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

5.1 Rol gemeente: van uitvoerder naar regisseur

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

De gemeente probeert de uitvoerende partijen achter haar beleid te krijgen. Dit doet zij door haar programma aan deze spelers duidelijk te maken, de totstandkoming ervan met hen te delen en hen als gelijkwaardige partners de ruimte te geven voor eigen inbreng. Bij een

Korendijk.

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

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

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

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

5.5 Evaluatie en monitoren van beleid

Monitoring onmisbaar in goede beleidscyclus

Met de Regionale Woonvisie hebben de samenwerkende gemeenten in de Hoeksche Waard een gezamenlijk kader in handen voor het denken en handelen op het gebied van het wonen

herstructureringsopgave	woningbehoefte en de gemaakte afspraken	aantallen in particulier opdrachtgeverschap en prijsklasse. Zowel toevoeging als sloop (bij herstructurering).	woningcorporaties
Woningbouwrealisatie	Analyseren of de juiste woningen worden gerealiseerd (inclusief transformatie!)	Aantallen naar locatie (welke kern?), type, huur/koop, nultreden of niet, type zorgwoning, aantallen in particulier opdrachtgeverschap en prijsklasse. Inge vulde checklisten van alle plannen.	Gemeenten en woningcorporaties
Woningvoorraad (jaarlijks meetpunt)	Vergelijken met de plannen en realisatie: klopt dit met de toekomstige woningbehoefte? Worden de gewenste effecten gerealiseerd?	Samenstelling naar type, huur/koop, nultreden of niet, type zorgwoning en prijsklasse.	Gemeenten en woningcorporaties
Woningmarkt monitoren	Marktinformatie gebruiken om wachttijd/slaagkansen en prijsontwikkeling te monitoren	Wachtduur voor de huurwoningen, gemiddelde verkoopprijs woningen, doorlooptijd.	Gemeenten, woningcorporaties, eventueel NVM, Kadaster
Doelgroepen: verhuisketens, doorstroming, en slaagkansen	Specifiek voor doelgroepen (starters, senioren) de effecten monitoren	Verhuisketens en doorstroming in beeld brengen door steekproefsgewijze vergelijking van GBA met gegevens van het Kadaster. Slaagkansen voor doelgroepen, met behulp van de woonruimteverdeling van de corporatie(s).	Gemeenten, woningcorporaties, eventueel NVM, Kadaster
Bevolkingsopbouw en migratie	In beeld brengen van vergrijzing, en migratie tussen gemeenten. Bereiken wij migratiesaldo 0?	Verhuisbewegingen tussen gemeenten binnen de Hoeksche Waard en tussen de HW en de rest van Nederland en aantallen per leeftijdscategorie.	Commissie Hoeksche Waard
Knelpunten en	Problemen rondom realisatie,	Vertraagde, bijgestelde of	Gemeenten en

- Afstemming met het RAS. In het kader hiervan hebben de afgelopen jaren inventarisaties plaatsgevonden van aanwezige voorzieningen op het gebied van sport en welzijn.
Daarnaast is de Maatschappelijke Visie in ontwikkeling. Daarin zijn op hoofdlijnen doelstellingen geformuleerd met betrekking tot :
- Leefbaarheid en sociale samenhang en ondersteuning vrijwilligersbeleid (prestatieveld 1,3 en 4 van de Wmo).
- Een toekomst voor de Jeugd (prestatieveld 2 van de Wmo).
- Een zorgzame regio (prestatieveld, 3, 4, 5, 9).

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

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

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

5.6 Checklist voor bouwplannen

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

Tabel 5.2 Checklist voor bouwplannen

	Onderwerp	Criterium	Toets
Ruimtelijke kwaliteit	Valt het plan binnen de contouren?	Eis: moet aan voldaan worden.	Zie Structuurvisie
	Voldoet het aan de dichtheid zoals omschreven in het Ruimtelijk Plan van de Structuurvisie?	Eis: moet aan voldaan worden.	Zie Structuurvisie
	Duurzaamheid en kwaliteit openbare ruimte	Nader uit te werken	Zie Structuurvisie
Volkshuis-vestelijke kwaliteit	Woningtype (%)	x % eengezinswoning	Zie WBP Woonvisie (tabel 3.2)
		x % meergezinswoning	
		x % zorgwoning	
		x % kavels	
Koop/huur		x % koop	Zie WBP Woonvisie (tabel 3.2)
		x % huur	
Kwaliteit		x % nultreden	Zie WBP Woonvisie (tabel

onderbouwing dienen zij zelf te regelen.

- Vitaliteit: gemeenten c.q. regio's krijgen meer mogelijkheden om de Huisvestingswet als instrument te gebruiken als vitaliteit in buurten en complexen in het geding is. Ook hier zullen gemeenten dit zelf goed moeten onderbouwen.

Nieuwe Wet RO en Grondexploitatiewet

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

5.7.2 Nieuwe Wet RO

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

5.7.3 Grondexploitatiewet

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

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

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

Relatie met de Woonvisie

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

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

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

· Woningbouwprogramma

6.1.1 Woningbouwprogramma

6.1.2 Realiseren van 1.000 zorggerelateerde woningen

6.1.3 Woonwensenonderzoek

relatie tot de regionale woonvisie. Het gaat niet om het maken van een uitgebreide lokale woonvisie maar om het maken en beargumenteren van keuzes op lokaal niveau binnen het kader van de regionale woonvisie.

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

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

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

6.1 In de periode na 2010 kan de periodieke monitoring leiden tot bijstelling van het woningbouwprogramma.

6.1 Wie is trekker?

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

6.1 Stappenplan en planning

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

6.1 Elk jaar worden de stappen tot en met toetsmoment 1 uitgevoerd. Eens per twee jaar leidt de monitoring tot het opnieuw vaststellen van het woningbouwprogramma, te beginnen in 2011.

6.1 Personele inzet:

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

6.1.2 Realiseren programmering 1.000 zorggerelateerde woningen tot 2020

6.1 Wat?

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

6.1 Wie is trekker?

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

keurmerk, met als referentie Woonkeur (voor seniorenwoningen) of het sterrenstelsel. Hierbij wordt rekening gehouden met overige keurmerken zoals Politiekeurmerk Veilig Wonen en milieukeurmerken.

6.1 Er wordt een beleidsnotitie opgesteld met daarin aangegeven:

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

6.1 Stappenplan en planning

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

6.1 Wie is trekker

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

6.1 Personele inzet (eenmalig)

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

6.2 Werkzaamheden van de corporatie

6.2.1 Transformatieopgave

6.2 Wat?

6.2 De woningcorporatie brengt de transformatieopgave van de bestaande huurwoningvoorraad in beeld en bespreekt dit met de gemeenten. Wat betreft de huurwoningen wordt, gekoppeld aan het voorraadbeleid van de corporatie, de opgave voor de komende jaren in beeld gebracht wat betreft renovatie, herstructurering (sloop/nieuwbouw) en verkoop, maar ook wat betreft wijzigingen in bestaande bouw zoals isolatie en opplussen. Ook functieveranderingen, levensloopbestendigheid en huisvesting van doelgroepen staan hierbij op de agenda. De transformatieopgave wordt in 2010 in kaart gebracht en geïntegreerd in het woningbouwprogramma op lokaal niveau.

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

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

6.2 Stappenplan en planning

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

6.2 Personele inzet (eenmalig)

6.2 CHW: 20 uur; Gemeenten: 20 uur per gemeente; corporatie: 20 uur (omvat alleen extra

Gemeenten: 15 uur per gemeente

Kosten

pm

6.4 Monitoring

Wat

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

- Strategisch niveau
- Voortgang acties en maatregelen
- Proces

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

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

Wie is trekker

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

Stappenplan en planning

- Kwartaal 1 2010: uitwerking systematiek en proces monitoring
- Kwartaal 1 2010: De monitor van het woningbouwprogramma wordt ingevuld door gemeenten
- Kwartaal 1 2011: De eerste volledige monitor vindt plaats

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

Commissie Hoeksche Waard: 40 uur

Gemeenten: 60 uur per gemeente

Kosten

pm

Bijlagen

Begrippen

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

Beschut wonen: Bij beschut wonen gaat het niet om een AWBZ-geïndiceerd verblijf. Er is sprake van het scheiden van wonen (huurcontract of koopwoning) en zorgarrangement (AWBZ-zorg thuis en andere vormen van dienstverlening). Beschut wonen is bedoeld voor

8-6-2015

Actualisatie 2013 Woorvisie Hoeksche Waard

Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	2%	1%	16%	-3%	12%	2%
Strijen	Mookhoek	-8%	-18%	8%	4%	0%	54%
	Strijen	-9%	-8%	12%	-1%	-1%	13%
	Strijensas	-5%	-18%	40%	-12%	-15%	12%

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