



Hoeksche Waard

REGIONALE WOONVISIE HOEKSCHÉ WAARD



Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard

Inhoud

1 Inleiding	3
2 De samenstelling van de bevolking	4
Minder jongeren	4
Kleinere gezinnen	4
Meer ouderen, langer thuis	5
3 Wonen, Welzijn en Zorg	6
Naar zo lang mogelijk zelfstandig wonen en werken	6
Andere manier van denken nodig	7
Aanpassen van woningen en beschikbaar houden van voorzieningen	7
Sociale woningvoorraad behouden voor lagere inkomens	7
Effecten van de veranderingen op de nieuwbouw	8
4 Sociale huurwoningen	9
Voldoende sociale huurwoningen	9
Vitale Hoeksche Waard	9
Langer zelfstandig wonen vraagt samenwerking	10
Grotere slagingskans voor jongeren	11
Woonruimte nodig voor steeds meer statushouders	11
Betaalbaar wonen bij stijgende huurprijzen	12
Duurzame woningen: energiezuinig en klaar voor de toekomst	12
5 Aanpassingen in de bestaande woningvoorraad	13
Klaar voor de toekomstige zorgbehoefte	13
Eigen woningen: stimuleren en ruimte maken	13
Huurwoningen: herstructurering en verduurzaming	14
Nieuwe initiatieven	14
6 Nieuwbouw	16
De behoefte bepaalt de bouwactiviteit	16
Van woningbehoefte naar woningbouwprogramma	16
Programma wordt voortdurend bijgesteld	17
Woonmilieus	17
Nieuwbouw naast aanpassing van bestaande woningen	17
Mogelijkheden voor starters	18
Locaties voor nieuwbouw	18
Nieuwe woningen in bestemmingsplan: zorgvuldig afwegen	19
Dorpenspecialisatie	19

1 Inleiding

De samenstelling van de bevolking in de Hoeksche Waard gaat de komende jaren sterk veranderen. Dat heeft een grote invloed op het wonen in onze regio. Een nieuwe visie op wonen in de Hoeksche Waard is daarom nodig. In deze woonvisie wordt het accent verlegd van nieuwbouw naar de bestaande woningvoorraad en van groei naar het behouden van de kwaliteiten van de Hoeksche Waard.

Het rapport *Woonkwaliteit Hoeksche Waard*¹ vormt de basis voor deze regionale woonvisie. Bij het opstellen ervan is nauw samengewerkt met onze maatschappelijke partners op het gebied van wonen, zoals HW Wonen en de zorg- en welzijnsorganisaties.

Deze woonvisie beantwoordt ook aan de vraag van de provincie Zuid-Holland om een regionale woonvisie op te stellen. Samen met het regionaal woningbouwprogramma wordt hiermee voldaan aan de beleidskaders van de provincie.

De vijf Hoeksche Waardse gemeenten hebben ervoor gekozen om de woonvisie niet gedetailleerd uit te werken. Wel benoemen we de ontwikkelingen die invloed hebben op het wonen in de Hoeksche Waard, en koppelen we daaraan de opdrachten die we voor de toekomst voor ons zien. Die opdrachten gaan we de komende jaren uitvoeren.

Voor het woonbeleid in de Hoeksche Waard staan in de komende periode vijf doelen centraal:

1. Zorgen voor voldoende geschikte woningen voor mensen die zorg ontvangen. Dit kan door nieuwbouw en door het aanpassen van bestaande woningen;
2. Beperken van het risico van een te grote voorraad eengezinswoningen;
3. Op peil houden van voorzieningen;
4. Het bieden van aantrekkelijke huisvestingsmogelijkheden voor starters;
5. Zorgen dat er genoeg betaalbare (huur)woningen beschikbaar zijn.

De gemeenten zullen actie ondernemen om deze doelen te realiseren.

In het vervolg van deze visie worden eerst de veranderingen geschetst die te verwachten zijn in de samenstelling van de bevolking. Daarna, in hoofdstuk 3, komen de gevolgen daarvan aan de orde voor wonen, welzijn en zorg, en voor de onderlinge samenhang daartussen. Hoofdstuk 4 geeft aparte aandacht aan de voor onze regio belangrijke categorie van sociale huurwoningen. De hoofdstukken 5 en 6 ten slotte gaan over de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw.

¹ Schalk, J.M.A. (2014). *Woonkwaliteit Hoeksche Waard*. Dordrecht, Nederland: Onderzoekcentrum Drechtsteden.

2 De samenstelling van de bevolking

De Hoeksche Waard is één van de zogenaamde anti-cipeerregio's in Nederland. Dat zijn regio's die zich erop moeten voorbereiden dat ze in de toekomst te maken krijgen met relatief meer ouderen en minder jongeren. Daarnaast worden de gezinnen steeds kleiner en zal de bevolking in de Hoeksche Waard naar verwachting als geheel ook krimpen. Samen stellen deze processen de Hoeksche Waard voor grote uitdagingen. Ze hebben ingrijpende gevolgen voor een groot aantal beleidsterreinen, waaronder het wonen.

Minder jongeren

De krimp van het aantal jongeren, vaak aangeduid met *ontgroening*, gaat in de Hoeksche Waard harder dan in de rest van Nederland. In 2030 worden er zo'n 20% minder bewoners onder de twintig jaar in de Hoeksche Waard verwacht dan in 2012 (zie tabel Bevolkingsprognose).

Bevolkingsprognose voor de Hoeksche Waard, 2012-2030

Leeftijdsgroep	Jaar			Ontwikkeling 2012-2030
	2012	2020	2030	
0-19	19854	17874	15916	-3938
20-29	8268	8225	7993	-275
30-49	23096	19312	17988	-5108
50-64	18818	19050	17016	-1802
65-79	11416	15176	16201	4785
80+	3354	4389	7607	4253
totaal	84806	84026	82721	-2085

Bron: Provincie Zuid-Holland, WBR november 2013

Kleinere gezinnen

Het aantal gezinnen met kinderen neemt in de Hoeksche Waard naar verwachting af met circa 1250 tussen 2015 en 2030. Intussen stijgt het aantal alleenstaanden volgens de prognose in dezelfde periode met 2647 (zie tabel Prognose van het aantal huishoudens). Gemiddeld worden huishoudens dus kleiner. Door deze zogenaamde *gezinsverduunning* komt er vraag naar een ander soort woningen. In absolute zin zijn er tot 2030 ruim duizend nieuwe woningen nodig om de stijging van het aantal huishoudens op te vangen.

Prognose van het aantal huishoudens in de Hoeksche Waard 2015-2030 naar samenstelling en leeftijd

Samenstelling huishouden	Jaar				Ontwikkeling 2015-2030
	2015	2020	2025	2030	
Eenpersoons	9983	11063	11954	12630	2647
Tweepersoons	12467	12557	12497	12222	-245
Eenouder	2125	2164	2184	2092	-33
Tweeouder	11109	10648	10150	9859	-1250
Totaal	35684	36432	36785	36803	1119
Leeftijd					
15-24	726	730	731	679	-47
25-34	3608	3591	3491	3436	-172
35-44	5704	4868	4804	4828	-876
45-54	7576	7247	5971	5108	-2468
55-64	6864	7123	7476	7129	265
65-74	6429	7052	6702	6976	547
75-84	3537	4362	5814	6356	2819
85+	1240	1459	1796	2291	1051
Totaal	35684	36432	36785	36803	1119

Bron: Primos, 2013

Meer ouderen, langer thuis

Het aantal inwoners tot 65 jaar daalt gestaag, terwijl te voorzien valt dat er tot 2020 32% meer 65-plussers komen. Na dat jaar zal vooral het aantal 80-plussers toenemen: tot 2030 met 73%.

In vergelijking met andere leeftijdsgroepen zijn senioren honkvast. Zij willen vaak in hun woningen blijven wonen.

Sinds 1 januari 2015 moeten gemeenten zorgen voor voldoende geschikte huisvesting van de mensen – vaak ouderen – die langdurig zorg nodig hebben, en deels ook hun ondersteuning financieren. Dit is een flinke

uitdaging voor nu, maar ook voor de toekomst. De terreinen van wonen, zorg en welzijn komen zo nog dichter bij elkaar. Waar het kan moeten we dus het nieuwbouwprogramma afstemmen op de toekomstige woningbehoeften in de Hoeksche Waard, maar ook stimuleren dat bestaande woningen worden aangepast. Tegelijk moeten we er rekening mee houden dat rond 2030 zo veel woningen van de huidige senioren vrijkomen dat er dan eigenlijk geen nieuwbouw meer nodig is om aan de woonbehoefte te voldoen. De hoofdstukken 4, 5 en 6 gaan hier verder op in.



Senioren- en starterswoningen in aanbouw, Mijnsheerenhof

3 Wonen, Welzijn en Zorg

Op het gebied van wonen, welzijn en zorg zijn op dit moment belangrijke veranderingen aan de gang. Woningcorporaties moeten terug naar hun *core business*, welzijnsorganisaties transformeren naar welzijn-nieuwe stijl en in de zorg wordt een enorme stelselwijziging doorgevoerd, zowel binnen de ouderenzorg (VVT) als in de gehandicaptenzorg (VGZ) en in de geestelijke gezondheidszorg (GGZ).

Naar zo lang mogelijk zelfstandig wonen en werken

Op alle drie hiervoor genoemde gebieden is de kern van de verandering dat individuele burgers zo lang mogelijk de regie houden over hun eigen leven, waarbij eventuele ondersteuning zoveel mogelijk wordt gezocht in de eigen omgeving. Pas als die mogelijkheid volledig is benut, komt als 'vangnet' professionele ondersteuning aan de orde.

Een belangrijke keuze van de overheid is om de huidige vormen van interne (of 'intramurale') lichte en zware zorg zoveel mogelijk af te bouwen, dus om wonen en zorg zoveel mogelijk te scheiden. Zo lang mogelijk zelfstandig wonen en leven wil iedereen, maar door gezondheid of individuele omstandigheden kan niet iedereen dat ook. Wanneer het wel kan, gebeurt dat vaak in vormen van beschermd wonen. Daarbij speelt de betaalbaarheid en beschikbaarheid van die woningen en voorzieningen een grote rol. Voor ons is het uitgangspunt: wonen, welzijn en zorg zijn stevig aan elkaar gekoppeld met wonen als leidend onderdeel, en

welzijn is in de eerste plaats nodig om de kwaliteit van leven te waarborgen. Zorg wordt daarnaast veel meer een leverbare dienst (naast interne zorg). Voor elke verschillende groep kunnen begeleiding en ondersteuning, samen met welzijn, de voorwaarden scheppen om zelfstandig mogelijk te wonen.



Zorgcomplex De Hoge Weide Strijen

Andere manier van denken nodig

Een belangrijke drijfveer bij de lopende veranderingsprocessen is om de kosten voor bijvoorbeeld zorg te verlagen door meer preventief te handelen. Daarbij moet goed worden gekeken naar kosten op korte en op lange termijn, om te voorkomen dat maatregelen snel voordeel opleveren maar op termijn juist duurder zijn. De veranderingen vragen niet alleen om meer samenwerking tussen zorgorganisaties, maar ook om samenwerking tussen gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en woningcorporaties. Er is ook meer flexibiliteit en minder regelgeving nodig. Het moet veel minder gaan over waarom iets niet kan, en meer over hoe we iets tot een succes maken. Dat vraagt een andere manier van denken bij het ontwikkelen van initiatieven en bij het faciliteren van initiatieven (innovaties). Belangrijk is dat alle partijen een bijdrage leveren aan het verbeteren van de leefomgeving. *Community support* in de brede zin van het woord. Eigen regie over je leven met maximale sociale binding en cohesie. Het vraagt dus meer van bijvoorbeeld een zorgverlener dan alleen een steunkous komen aantrekken of komen koken. Ook van woningcorporaties wordt meer gevraagd dan alleen het leveren van stenen. Leefbaarheid en het op niveau houden van de voorzieningen in de buurt en regio blijven ook de komende jaren onze aandacht vragen. Waar mogelijk worden initiatieven gefaciliteerd en krijgen inwoners de ruimte om zelf in hun woon en (mantel) zorgbehoeften te voorzien.

Aanpassen van woningen en beschikbaar houden van voorzieningen

De woningvoorraad in de Hoeksche Waard bestaat voor 26% uit woningbezit van de corporatie en voor 64% uit particulier bezit, terwijl 9% van de woningen wordt verhuurd door andere partijen dan woningcorporaties (zie tabel Eigendom woningvoorraad in hoofdstuk 4). Op maar drie van de tien woningen valt dus collectieve invloed uit te oefenen via de woningcorporatie.

HW Wonen werkt hard aan het geschikt maken van haar woningen voor de toekomst. Onder particuliere woningbezitters wordt daarentegen veel minder toekomstgericht gedacht. Vandaar het belang om particuliere eigenaren te informeren over de noodzaak en mogelijkheden om hun woning geschikt te maken. Vanuit de gemeenten moet actief de eigen regie door particulieren worden gestimuleerd, zowel om de eigen woning te verbouwen met het oog op de toekomst als om particuliere nieuwbouw van kleinschalige, gezamenlijke woonvormen te bevorderen. In dit laatste type projecten kunnen voorzieningen en zorg meer geconcentreerd worden aangeboden of ingekocht.

Binnen de huidige voorraad woningen die met zorgfuncties zijn verbonden is het belangrijk om, ondanks het streven om wonen en zorg te scheiden, te bezien hoe bepaalde doelgroepen in een beschermde woonomgeving geplaatst kunnen worden of kunnen blijven wonen. Daarbij zijn goede voorzieningen rondom het wonen van belang, evenals betaalbaarheid.

Als het gaat over het niveau van de algemene voorzieningen op het eiland is het niet realistisch om in elk dorp alle gewenste voorzieningen te realiseren of te behouden. Wel moet de discussie worden gevoerd over beschikbaarheid en bereikbaarheid. Waar voorzieningen worden geconcentreerd moet (openbaar) vervoer geregeld zijn, om ze vanuit andere dorpen te kunnen bereiken.

Sociale woningvoorraad behouden voor lagere inkomens

In het voorafgaande werd een verwachte daling beschreven van de gemiddelde gezinsomvang. Ook werd het vooruitzicht geschetst van een toename van het aantal ouderen in het algemeen en van één- en tweepersoons huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder in het bijzonder. Deze ontwikkelingen zullen in de Hoeksche Waard vooral te zien zijn in de laagste inkomenscategorie (van € 26.000 tot € 34.000 per jaar).



Combinatie wonen-zorg in vernieuwbouw Boerderij Dijkzicht in Oud-Beijerland

Er wordt vaak gesproken over de komende gouden generatie, de generatie met geld waardoor het allemaal gemakkelijker wordt. Landelijk is die generatie misschien in aantocht en natuurlijk zullen wij deze groep straks ook in de Hoeksche Waard hebben, maar op ons eiland zal hij van beperkte omvang zijn en blijven. Een groot deel van de bevolking van de Hoeksche Waard, en zeker van de oudere bevolking, zal ook in de toekomst niet kapitaalachtig zijn en aangewezen blijven op de sociale woningvoorraad.

Dit laatste geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor degenen die door het scheiden van wonen en zorg binnen VGZ en GGZ zijn aangewezen op een zelfstandige woning. Dat zijn vaak jongeren met een uitkering die geen hoge huur kunnen betalen. Voor hen zijn lage woonlasten erg belangrijk. De mogelijkheid bestaat dat zij komen te wonen in woningen waar zorg misschien onvoldoende leverbaar is qua woonoppervlakte, voorzieningen of locatie. De samenhang met de participa-

tiewet en de gevolgen voor werk en inkomen van de verschillende doelgroepen blijven we monitoren.

De vraag naar goedkope woningen, dus woningen tot de eerste aftoppingsgrens van € 576,87 (prijspeil 2015), zal de komende jaren sterk stijgen. Belangrijk is dus om de voorraad van goedkope woningen zoveel mogelijk te behouden voor de doelgroep met blijvend lagere inkomens.

Ook de taak die de gemeenten hebben om vluchtelingen met een officiële verblijfsstatus te huisvesten heeft hier invloed op. De beschikbaarheid van goedkope woningen voor de Hoeksche Waardse inwoners wordt er immers door beïnvloed.

Effecten van de veranderingen op de nieuwbouw

Omdat verwacht wordt dat de woningbehoefte in de Hoeksche Waard na 2025 zal afnemen, moeten de woningen die tot dat jaar nog worden gebouwd, zijn afgestemd op de behoeften die er dan zullen zijn op het gebied van kwaliteit en voorzieningen.

Ook voor nieuwe woningen is de betaalbaarheid belangrijk. Er moet creatief worden gekeken naar de mogelijkheden om de woonlasten zo laag mogelijk te krijgen en te houden. Mogelijk kan dat gebeuren in samenwerking tussen gemeenten, marktpartijen, woningcorporatie en zorg- en welzijnsorganisaties, zodat de meest wenselijke locaties en voorzieningen kunnen worden gekozen.

Vitale dorpen in de Hoeksche Waard kunnen alleen bestaan op een vitaal eiland. Dat betekent dat keuzes voor nog toe te voegen woningen en voorzieningen, moeten worden gemaakt vanuit een blik die verder reikt dan de afzonderlijke dorpen. Aan deze afstemming wordt door alle betrokken partijen in de Hoeksche Waard gewerkt, ook met nauwe betrokkenheid van het maatschappelijk middenveld.

4 Sociale huurwoningen

De nieuwe Huisvestingswet gaat uit van vrijheid van vestiging. Mensen mogen zelf kiezen waar ze gaan wonen, en dat kan ook in de Hoeksche Waard zijn. Om ons regionale woningaanbod aantrekkelijk te maken voor mensen van buiten de Hoeksche Waard is eenduidigheid en openheid van groot belang. Daarom hebben de vijf gemeenteraden besloten, in overeenstemming met de Huisvestingswet, om mensen zonder directe binding met de Hoeksche Waard dezelfde kansen te bieden op een woning op het eiland als mensen die hier al wonen of werken. Iedereen is welkom om in de Hoeksche Waard te wonen. Zo willen wij bijdragen aan een vitale Hoeksche Waard en de aandacht vestigen op de regio als prettige woon- en leefomgeving. Om onevenredige nadelige effecten op de huisvestingskansen van onze huidige inwoners en mensen met sociale en/of economische binding te voorkomen, is ook besloten om de effecten van dit besluit te monitoren.

Voldoende sociale huurwoningen

In de Hoeksche Waard is HW Wonen onze belangrijkste partner waar het gaat om de sociale woningvoorraad. Het woningbezit van deze corporatie bestond in 2014 uit 9.165 huurwoningen. Naast HW Wonen bezit woningcorporatie SOR twee woonlocaties in Oud-Beijerland.

Als vrijwel de enige woningcorporatie in de Hoeksche Waard heeft HW Wonen een grote verantwoordelijkheid. De uitdagingen voor de komende jaren liggen in beschikbaarheid en betaalbaarheid. Rond 26% van de woningvoorraad in de Hoeksche Waard bestaat uit sociale huurwoningen.

Eigendom woningvoorraad Hoeksche Waard

Koop	Corporatie	Overig huur	Totaal
23064	9460	3397	35921
64%	26%	9%	100%

Bron: SVHW, WOZ 1 januari 2014

In de Hoeksche Waard staat ons een sociale woningmarkt voor ogen met een gezonde spanning tussen vraag en aanbod. Hiermee wordt leegstand voorkomen. Op dit moment loopt de druk op de sociale woningmarkt echter op. Dit is zorgelijk. Vooral naar woningen met een huurprijs tot € 576,87 is meer vraag dan aanbod. Bij ongewijzigd beleid zal deze ontwikkeling doorgaan. Dat wordt versterkt door het stijgend aantal statushouders, asielzoekers met een geldige verblijfsvergunning, die de Hoeksche Waard moet plaatsen en door de groeiende groep die is aangewezen op een (goedkope) sociale huurwoning. Er moet dus extra inspanning worden geleverd om te zorgen dat er in de Hoeksche Waard genoeg sociale huurwoningen zijn. Daartoe maken de gemeenten afspraken met HW Wonen over de omvang van de sociale woningvoorraad, die worden vastgelegd in de regionale prestatieafspraken.

Vitale Hoeksche Waard

De gemeenten en HW Wonen streven naar een vitale Hoeksche Waard. De dorpen in de Hoeksche Waard hebben elk hun eigen karakter en verschillen van elkaar in grootte en kwaliteiten. In de Hoeksche Waard zijn er buurtschappen en dorpen. De grote dorpen zijn door hun voorzieningen belangrijk voor de vitaliteit en de aantrekkelijkheid van het eiland. De buurtschappen en kleinere dorpen zijn juist voor een deel weer afhan-



Sloopwerkzaamheden Bevershoek

kelijk van deze voorzieningen. De kleinere dorpen en buurtschappen voorzien met hun specifieke woonkwaliteit in een belangrijke woonbehoefte en vullen daarmee de grote dorpen aan.

De afgelopen jaren heeft HW Wonen zich teruggetrokken uit de buurtschappen. De investeringen die de corporatie hier deed blijken niet rendabel, vrijgekomen woningen zijn niet gemakkelijk te verhuren en in de toekomst zal dat naar verwachting nog moeilijker worden. Ook in de kleinere dorpen van de Hoeksche Waard ziet HW Wonen dat de verhuur van woningen moeilijker wordt.

Als gemeenten begrijpen we de bedrijfsmatige belangen van de corporatie, maar we hechten waarde aan een zorgvuldige afweging per dorp. De vitaliteit van dorpen hangt immers ook af van de aanwezigheid van betaalbare huurwoningen. Van de corporatie verwachten we dan ook dat zij zich inspant om de woningen

waar voldoende vraag naar is te blijven exploiteren. Bij langdurige (frictie-) leegstand kan evenwel verkoop onvermijdelijk zijn. In dat geval mag van de corporatie worden verwacht dat zulke woningen voor een sociale koopprijs op de markt worden gebracht.

Langer zelfstandig wonen vraagt samenwerking

HW Wonen verhuurt circa 600 wooneenheden aan zorginstellingen of bewoners uit bijzondere doelgroepen met een zorgbehoefte. Voor de gemeenten in de Hoeksche Waard is het van groot belang dat HW Wonen zich blijft inzetten voor de huisvesting van kwetsbare groepen. De samenwerking tussen HW Wonen en de zorg- en welzijnsorganisaties is goed. Er is overleg over de manier waarop kwetsbare groepen gehuisvest kunnen worden. De keuze voor woonvormen laten wij als gemeenten in de eerste plaats over aan deze deskundige partijen. Uiteraard worden we wel betrokken bij

vraagstukken waar de partijen voor staan. Waar nodig denken we mee en helpen we de corporatie en de zorgen welzijnsinstellingen bij het oplossen van huisvestingsvraagstukken.

Naast de mensen die in bijzondere woonvormen wonen of intensieve zorg ontvangen zijn er steeds meer inwoners die in hun 'normale' woning zorg ontvangen. Doordat wonen en zorg niet meer vanzelfsprekend samenvallen blijven mensen langer in hun huidige woning wonen. De kleine aanpassingen aan de woning die daarvoor nodig zijn, brengen voor de gemeenten groeiende WMO-kosten mee.

Om ervoor te zorgen dat voorzieningen die eenmaal zijn aangebracht ook in de toekomst bruikbaar zijn, is het belangrijk de woningen in kwestie gericht toe te wijzen. Zowel over het aanbrengen van voorzieningen als over het toewijzen worden dan ook afspraken gemaakt met HW Wonen. Voor de huurders, voor HW Wonen en voor de gemeenten is het van belang dat dit efficiënt en snel wordt georganiseerd. Bij nieuwbouwwoningen voor ouderen en andere groepen waarbij extra voorzieningen in het verschiep liggen, worden deze direct bij de bouw aangebracht. Dat voorkomt extra kosten achteraf. HW Wonen hanteert bij nieuwbouw van seniorenwoningen in principe de eisen van WoonKeur of een technisch gelijkwaardig alternatief.

Grotere slagingskansen voor jongeren

Om de Hoeksche Waard, in weerwil van de stijgende gemiddelde leeftijd van de bevolking, vitaal te houden is een passend en gevarieerd aanbod van belang. Een belangrijke stap hierin is gezet in 2013. Sindsdien hebben starters, dus jongeren, dezelfde kansen op een sociale huurwoning als doorstromers. Hierdoor is de slagingskans voor deze groep toegenomen. Als gemeenten hechten wij eraan dat starters goede kansen op een geschikte huurwoning blijven maken. De jeugd vormt immers de toekomst van de Hoeksche Waard. Het huidige beleid wordt daarom voortgezet.



Start bouw uitbreiding Goudswaard

De gemeenten en HW Wonen blijven de ontwikkeling van de kansen voor deze groep oplettend volgen.

Woonruimte nodig voor steeds meer statushouders

De huisvesting van statushouders is formeel de verantwoordelijkheid van gemeenten maar de omvang van de betreffende groep wordt bepaald door het Rijk. Per halfjaar bepaalt het Rijk hoeveel statushouders er in een gemeente moeten worden gehuisvest. De gemeenten moeten dan de toewijzing van woningen coördineren. Vrijwel alle statushouders worden gehuisvest in een sociale huurwoning. Om dit mogelijk te maken is in de Huisvestingswet geregeld dat statushouders voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Daardoor is de huisvesting van statushouders ook de verantwoordelijkheid van woningcorporaties. Om te kunnen voldoen aan de taakstellingen vanuit het Rijk blijft in de Hoeksche Waard een goede samenwerking nodig tussen de gemeenten en HW Wonen.



Statushouders kunnen meestal maar een beperkte huurprijs betalen. Daarom worden voor hen huurwoningen gezocht die bij hun inkomen passen. De komende jaren zullen de gemeenten voor steeds meer statushouders huisvesting moeten zoeken. Dat zorgt voor een grotere druk op de voorraad aan sociale woningen. Om die druk te verlichten zoeken de gemeenten naar alternatieve, maar uiteraard wel volwaardige huisvestingsmogelijkheden voor statushouders.

Van HW Wonen mag worden verwacht dat de corporatie zich maximaal inspant om tijdig een passende sociale huurwoning beschikbaar te stellen voor statushouders. Kosten en gederfde inkomsten moeten in redelijkheid worden verdeeld tussen de gemeenten en HW Wonen. De partners maken regionale prestatieafspraken over de huisvesting van statushouders. De Hoeksche Waard is een woningmarktregio, wat betekent dat de gemeenten hun huisvestingsbeleid gezamenlijk moeten formuleren. Daarom pleiten wij als gemeenten voor een gezamenlijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Hierdoor zou in de Hoeksche Waard meer flexibiliteit ontstaan om die huisvesting naar eigen inzicht verspreid over de regio plaats te laten vinden.

Betaalbaar wonen bij stijgende huurprijzen

Betaalbaar wonen is voor de gemeenten en HW Wonen een belangrijk thema. De huurprijzen in de Hoeksche Waard zijn de afgelopen jaren gestegen, door harmonisatie van de huurprijs bij verandering van woningen en door inkomensafhankelijke huurverhogingen. De huurtoeslaggrens is tegelijkertijd opgelopen tot € 710,68 (prijspeil 2015). Uit het Woonlastenonderzoek voor de regio Zuid-Holland Zuid² blijkt dat van 12% van de huishoudens in de Hoeksche Waard de woon-

lasten te hoog zijn in verhouding tot het inkomen. De Woningwet verplicht corporaties om woningen passend toe te wijzen, dat wil zeggen afgestemd op het inkomen van de huurder. De regionale prestatieafspraken met HW Wonen omvatten ook het aantal goedkope huurwoningen dat de corporatie bezit en de omvang van de sociale woningvoorraad als geheel.

Duurzame woningen: energiezuinig en klaar voor de toekomst

De energielasten hebben een groot aandeel in de woonlasten van huishoudens. Voor de woonlasten en voor het woongenot van huurders is investeren in energetische kwaliteit van groot belang. HW Wonen is bezig haar woningvoorraad duurzamer te maken. Dat leidt tot lagere energielasten van de huurders en lagere CO₂-uitstoot van haar woningbezit. De gemeenten verwachten dat HW Wonen hiermee doorgaat. Duurzaamheid omvat in de visie van de gemeenten meer dan alleen de energetische kwaliteit van een woning. Het betekent ook dat woningen klaar zijn voor toekomstige ontwikkelingen, zoals door levensloop van de bewoners en door verschuivingen tussen gebruikersgroepen. Zulke duurzaamheid laat het woningbezit niet alleen aansluiten op de bestaande, maar ook op de toekomstige woningbehoefte. Dit geldt zowel voor de bestaande als voor nieuw te bouwen woningen van HW Wonen. De duurzaamheid van het woningbestand is onderdeel van de regionale prestatieafspraken.

² Vlucht, M. van der, Giesbers, I., & Kromhout, S. (2014). *Woonlastenonderzoek regio Zuid-Holland Zuid*. Amsterdam, Nederland: RIGO Research en Advies

5 Aanpassingen in de bestaande woningvoorraad

De woningvoorraad van de Hoeksche Waard omvat 35.912 woningen. Twee derde daarvan bestaat uit koopwoningen, de rest uit huurwoningen. Van deze laatste woningen is drie kwart in het bezit van de corporatie HW Wonen. 95% van de woningen van deze corporatie heeft een huurprijs onder de huurtoeslaggrens van €710,68 (prijsspeil 2015). Kenmerk van de Hoeksche Waardse woonvoorraad is dat er relatief veel rijwoningen voor gezinnen zijn: 54% van de hele voorraad. De kwaliteit van de woningvoorraad in de Hoeksche Waard is bovengemiddeld, volgens de [Leefbarometer 2013](#). Mensen zijn in de regel ook tevreden over hun woning.

Klaar voor de toekomstige zorgbehoefte

Volgens de ramingen van de Provincie Zuid-Holland bestaat tot 2025 behoefte aan nieuwe woningen in de Hoeksche Waard (zie tabel Woningbehoefte in de Hoeksche Waard). Hierna zou een omslagpunt ontstaan, waarna het nodige aantal woningen gaat dalen.

Woningbehoefte in de Hoeksche Waard

Bron	Jaar/periode			
	2015	2016 t/m 2019	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029
WBR	306	959	799	240
BP	377	1413	539	-69

Bron: Woningbehoefteraming (WBR) 2013 en Bevolkingsprognose (BP) 2013

Het is voor de Hoeksche Waard van groot belang om deze ontwikkeling onder ogen te zien en te volgen. Dat betekent in beeld brengen hoeveel en welke soorten woningen niet toekomstbestendig zijn en waar ze zich

bevinden. Als we hier tijdig inzicht in hebben, kunnen we alle voorbereidingen treffen om onze woningvoorraad en de bijbehorende voorzieningen vitaal te houden. Daarbij moet worden aangesloten op de kwaliteiten en unieke eigenschappen van de verschillende dorpen.

Omdat de bevolking niet zal groeien maar wel van samenstelling zal veranderen, kunnen we de aandacht verleggen van nieuwbouw naar de bestaande woningvoorraad. Aan de behoefte aan geschikte woningen kan niet worden voldaan met de beperkte nieuwbouw die nog wordt gerealiseerd. Er zijn op de lange termijn namelijk niet meer woningen maar vooral andere nodig. De woonwensen van ouderen zijn bijvoorbeeld anders dan die van het gemiddelde huishouden in de Hoeksche Waard. Omdat veel ouderen gelijkvloers willen wonen, zullen de meeste aanpassingen nodig zijn in de categorie eengezinswoningen. Ook moeten er woningen geschikt worden gemaakt voor mensen die zorg ontvangen. Ook dat kan voor het grootste deel door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad.

Eigen woningen: stimuleren en ruimte maken

Tweederde van de huidige woningvoorraad is in particulier eigendom. De overheid heeft hierop geen directe invloed, want woningeigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun woning.

Een eerste belangrijke constatering voor deze eigenaren is dat een deel van hen er rekening mee moet houden dat zij door lagere vraag naar eengezinswoningen hun woning niet tegen de huidige prijzen zullen kunnen verkopen. Een tweede constatering is dat een deel van de eigenaren moet gaan nadenken over toe-



Grootschalige woningrenovatie Oranjewijk in Strijen

komstigezorgbehoeften en daarmee samenhangende woningaanpassingen. Daarbij is het nog maar de vraag of die woningaanpassingen altijd mogelijk zijn. Uiteraard is verhuizen naar een geschikte woning ook een mogelijkheid.

De toekomstige ontwikkeling van de woningmarkt vraagt dus van woningeigenaren bereidheid om zelf te investeren in hun woning en bij verkoop minder opbrengst dan verwacht te accepteren.

Hoewel wij als overheid geen directe invloed hebben op de kwaliteit van het particuliere woningbezit kunnen de gemeenten wel een belangrijke rol spelen in de bewustwording van de ontwikkelingen die eraan komen. Daarin ligt een belangrijke taak voor de komende jaren. Als gemeenten kunnen wij er ook voor zorgen dat er meer ruimte komt voor het uitbouwen en verbouwen van woningen.

Huurwoningen: herstructurering en verduurzaming

Het andere derde deel van alle woningen in de Hoeksche Waard is voornamelijk eigendom van HW Wonen. Deze corporatie is dus een belangrijke partner, waarmee de gemeenten afspraken maken over het aanpassen van haar woningbezit.

De gemeenten van de Hoeksche Waard werken regionaal samen op het gebied van milieu. Duurzaamheid speelt hierbij een belangrijke rol. Vooral, maar niet alleen aan voorlichting wordt veel aandacht besteed. HW Wonen werkt eraan om de energieprestaties van haar woningbezit te verbeteren. In de huidige prestatieafspraken, die met de vijf gemeenten afzonderlijk zijn afgesloten, is vastgelegd dat de corporatie haar bezit gemiddeld naar energielabel B brengt. HW wonen heeft ook al diverse initiatieven genomen om woonwijken of delen daarvan klaar te maken voor toekomstige ontwikkelingen. De corporatie heeft bijvoorbeeld de Oranjewijk in Strijen met vervangende nieuwbouw en grootschalig onderhoud onder handen genomen. In Oud-Beijerland wordt op dit moment de herstructurering van de Croonenburgh voorbereid. Daarbij wordt gestreefd naar meer duurzame woningen maar ook naar een hogere kwaliteit van de openbare ruimte met een grotere sociale veiligheid, waarbij eventueel de aanwezige woningtypen kunnen worden aangepast. Wanneer er in een vroeg stadium wordt samengewerkt tussen de gemeente en HW Wonen, kunnen de particuliere woningbezitters ook worden betrokken in dit proces.

Nieuwe initiatieven

Waar de overheid zich terugtrekt zijn initiatieven van de inwoners van groot belang. Er zijn al verschillende voorbeelden in het land van groepen ouderen die met nieuwe woonvormen beginnen waarmee ze elkaar op allerhande gebied steunen. Ook in de Hoeksche Waard zijn er al diverse initiatieven op dit gebied. In de pilot



Nieuwbouwproject Oranjewijk in Numansdorp

Gebiedsondernemingen onderzoeken de partijen (Zorgwaard, HW Wonen en Welzijn Hoeksche Waard) hoe initiatieven van burgers kunnen worden ondersteund om te zorgen voor een zelfstandig opererend gebied. Leegstaande panden van kantoren lenen zich in sommige gevallen goed voor hergebruik als woningen. Dit kan in een tijdelijke vorm plaatsvinden door gebruikmaking van de leegstandswet, maar er zijn ook goede voorbeelden van een definitieve transformatie tot (starters) woningen. De gemeenten staan open voor initiatieven waarbij bestaande panden worden omgebouwd naar woningen.

Niet alle vastgoed in de Hoeksche Waard is geschikt te maken voor de toekomstige behoefte. Voor sommige woningen, kantoren, schoolgebouwen en ander vastgoed kan sloop de beste oplossing zijn. De gemeenten denken graag met initiatiefnemers mee hoe in een bepaald geval sloop het best gerealiseerd kan worden. Nieuwbouw is vaak nodig om sloop financieel mogelijk te maken. Uitgangspunt is dat de gekozen oplossingen de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in de Hoeksche Waard ten goede moeten komen. Hierdoor leidt sloop in onze visie niet automatisch tot verdichting van bestaand bebouwd gebied. Bij ieder initiatief is maatwerk nodig.

6 Nieuwbouw

De Hoeksche Waard is een woongebied van hoge kwaliteit. De inwoners profiteren van de economische dynamiek van de Randstad (Rotterdam, Dordrecht), terwijl het gebied zelf in de luwte daarvan ligt. Woonkwaliteit die past bij de omgeving en die de eigen inwoners bindt is belangrijk voor de regio, evenzeer als aantrekkingskracht voor mensen van buiten de Hoeksche Waard.

Veel inwoners van de Hoeksche Waard blijven op het eiland wonen, vaak zelfs in het eigen dorp of de eigen gemeente. Jongeren trekken echter vaak weg wanneer ze gaan studeren. Om inwoners vast te houden is een goede samenwerking op het gebied van wonen nodig. De gemeenten in de regio doen dat al langere tijd en de praktijk is dat over wonen consensus bestaat als het om nieuwbouw gaat.

De regio oriënteert zich goed op de behoefte en stemt de nieuwbouw daarop af, zodat die beantwoordt aan de wensen van huidige bewoners en van mensen die van buiten de Hoeksche Waard komen.

De behoefte bepaalt de bouwactiviteit

De woningbouwplannen worden regionaal afgestemd. Elke gemeente geeft de woningbehoefte op het eigen grondgebied aan, en hoe de woningbouwplannen hierop aansluiten. De gemeenten zorgen ook voor de kwalitatieve invulling van projecten binnen hun grenzen, omdat ze zelf het beste zien wat de lokale behoefte is. Regionaal wordt de woningbehoefte in kaart gebracht, samen met de manier waarop de woningbouwplannen op het eiland hierop aansluiten, zowel wat de hoeveelheid betreft als waar het om de kwaliteit gaat.

Van woningbehoefte naar woningbouwprogramma

De gemeentelijke woningbouwprogramma's richten zich in de eerste plaats op het bedienen van de lokale vraag, en maar beperkt op aanwas van buiten de Hoeksche Waard. Beantwoorden aan de lokale vraag is belangrijk voor de vitaliteit van de dorpen. Dat kan het beste binnen de gemeente gebeuren, zodat goed wordt aangesloten op de behoefte voor wat betreft locaties, soorten woningen, prijsklassen en aantallen. Regionaal vindt hierover afstemming plaats.

Een deel van de vraag naar woningen is niet gericht op een dorp of gemeente, maar op de gehele regio. Bij het bedienen van deze vraag, waaronder die van buiten het eiland, wordt behalve op de aantallen ook sterk gelet op de kwaliteit.

Deze aanpak sluit goed aan bij de kaders die de provincie Zuid-Holland stelt. De provincie bepaalt iedere drie jaar de woningbehoefte op basis van de Woning Behoefte Raming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP). Het Regionaal Woningbouwprogramma van de Hoeksche Waard, dat tot stand komt op basis van de gemeentelijke woningbouwplannen die meer dan tien woningen omvatten, houdt rekening met die behoefte. Op die manier wordt een overvloed aan woningbouwplannen voorkomen en blijft er ruimte voor nieuwe initiatieven. Door uit te gaan van haalbare opleverdata ontstaat een realistische woningbouwplanning, waardoor beter gestuurd kan worden. Goede afstemming binnen de regio maakt het mogelijk om zo goed mogelijk aan de vraag te voldoen.

Programma wordt voortdurend bijgesteld

Het regionale programma heeft een looptijd van tien jaar, maar wordt dus iedere drie jaar bijgesteld op basis van raming en prognose, en elk jaar op basis van de actuele ontwikkelingen in de Hoeksche Waard. Het programma geeft de woningbouwplannen van de gemeenten in de Hoeksche Waard weer. Het is onderverdeeld in drie categorieën met verschillende tijdshorizon:

1. De eerste categorie bevat de plannen of fases daarvan, die binnen vijf jaar worden uitgevoerd. Voor de meeste van deze plannen geldt dat het bestemmingsplan is vastgesteld of in procedure is, en dat er een overeenkomst is afgesloten met een ontwikkelaar. Deze categorie past binnen de bandbreedte van het provinciale toetsingskader van de WBR en de BP.
2. Categorie twee omvat concrete plannen die over vijf tot tien jaar moeten zijn uitgevoerd tenzij er eerder marktruimte voor beschikbaar komt. Verder bevat deze categorie de planfasen die door aantal of uitvoeringstermijn niet in de eerste categorie passen. Ook deze categorie past binnen de bandbreedte van het provinciale toetsingskader van de WBR en de BP.
3. In de derde categorie zijn plannen ondergebracht die nog geen concrete status hebben en waarvoor nog geen planning bestaat.

Naast de gemeenten spelen marktpartijen een belangrijke rol bij nieuwbouw. Daarom betrekken we de marktpartijen bij het bepalen en volgen van de woningbehoefte, en bij het opstellen van woningbouwplannen. Daarmee ontstaat een beter inzicht in de ontwikkelingen, kansen en risico's in de markt.

Door de ontwikkelingen rond het woningbouwprogramma goed te volgen en het programma jaarlijks te herijken kunnen de gemeenten tijdig en doeltreffend reageren op veranderende behoeftes zowel wat hoeveelheid als wat kwaliteit betreft.

Woonmilieus

Bij het plannen van nieuwbouw wordt sterk gelet op de behoefte. Die loopt uiteen in de verschillende dorpen; daarom worden nieuwbouwprojecten ook kwalitatief en kwantitatief verschillend ingevuld. Als het gaat om de verschillende woonmilieus in de Hoeksche Waard is een onderscheid zinvol tussen Centrum dorps, Dorps woonwijk en Landelijk. Dat sluit aan op de woonmilieus die de provincie hanteert.

Nieuwbouw naast aanpassing van bestaande woningen

Uit het rapport *Woonkwaliteit Hoeksche Waard*³ blijkt dat meergezins huur- en koopwoningen een groei-markt vormen, terwijl dat in het algemeen niet geldt voor eengezins koopwoningen. Hier treden verschillen op per type eengezinswoning.

Omdat naar verwachting het aantal huishoudens in de leeftijd 30-54 jaar tussen 2015 en 2030 behoorlijk afneemt, zal er ongeveer 10% vraaguitval in de koopsector zijn. Overproductie van nieuwe koopwoningen moet daarom voorkomen worden. Als deze nieuwbouw, met name van grondgebonden koopwoningen, het vertrek van inwoners niet remt of zorgt voor vestiging van buiten de regio, kan het grotere aanbod leiden tot prijsdaling en leegstand.

De belangrijkste taak voor de periode 2015-2030 is om, vooruitlopend op het grotere aantal ouderen, te zorgen voor geschikte woningen en zorgvoorzieningen. De uitvoering van deze taak moet zowel in nieuwbouw gezocht worden als in aanpassing van bestaande bouw. De genoemde voorzichtigheid in acht genomen, zullen er toch goede afzetmogelijkheden zijn voor nieuwbouwprojecten voor ouderen, omdat er immers steeds meer ouderen komen. De woonwensen van ouderen boven de 65 jaar zijn gericht op de huursector. Er is een

³ Schalk, J.M.A. (2014). *Woonkwaliteit Hoeksche Waard*. Dordrecht, Nederland: Onderzoekcentrum Drechtsteden

duidelijke behoefte aan *nultredewoningen*: woningen zonder trap. Dat kunnen appartementen met lift zijn, maar ook woningen op de begane grond. Om ervoor te zorgen dat ouderen langer voor zichzelf kunnen zorgen is het van beslissend belang dat de voorzieningen op peil blijven.

Gezien de verwachte toename van het aantal seniorenhuishoudens, wordt in het rapport Woonkwaliteit Hoeksche Waard aanbevolen om 900 woningen te bouwen die voor senioren geschikt zijn: 200 keer Verzorgd wonen en 700 keer Overig geschikt wonen voor ouderen. Voor dit segment geldt een verhouding van rond 60% huur en 40% koop, terwijl het bovendien moet gaan om kleinschalige projecten van 25 tot 40 woningen in de vorm van appartementen en indien mogelijk woningen op de begane grond. De uitvoering van dit advies moet samengaan met investeringen in de bestaande voorraad om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken.

Mogelijkheden voor starters

De bestaande eengezinswoningen kunnen een interessante woningvoorraad zijn voor starters. Om het aantal jongeren op peil te houden is het belangrijk dat

er voor hen die in de Hoeksche Waard op zichzelf willen gaan wonen, ook woningen te vinden zijn die bij hun woonwensen en budget passen. Dit voorkomt dat ze wegtrekken naar andere gebieden. In de Hoeksche Waard wordt al geëxperimenteerd met nieuwe vormen van nieuwbouw voor deze doelgroep, zoals zelfbouw en meegroeiwoningen. Voor de startersgroep is de prijs-kwaliteitverhouding wel van groot belang. Nieuwbouwwoningen winnen kwalitatief gezien namelijk van de bestaande woningvoorraad. Prijs, locatie en charme van de woning kunnen voor bestaande woningen spreken.

Locaties voor nieuwbouw

Bij de keuze van locaties voor nieuwbouw kunnen locaties binnen het bestaande dorpsgebied, de zogenaamde *inbreidingslocaties*, worden onderscheiden van locaties buiten het bestaande bebouwde gebied, de *uitbreidingslocaties*.

Locaties binnen het bestaande dorpsgebied kunnen zich aandienen door herstructurering van bestaande woongebieden, transformatie van bedrijventerreinen of sportvelden, verdichting van open ruimten en het afronden van bestaande uitbreidingen. Als het gaat



Uitbreidingswijk Poortwijk III in Oud-Beijerland

om het aanpassen van de bestaande woningvoorraad ligt *inbreiding* voor de hand. Waar dat mogelijk is met behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt hier ook voor gekozen. Sommige woningbehoeften zijn echter beter aan de randen van de dorpen te realiseren of zelfs in het landelijk gebied. Ook bij uitbreiding speelt de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol. Woningbouwplannen moeten passen bij de identiteit en de kwaliteit van de dorpen, en daaraan ook ten goede komen. Ook de ruimtelijke omgeving moet er beter van worden. Bij ieder plan wordt daar zorgvuldig naar gekeken.

In de afgelopen tien jaar heeft in de Hoeksche Waard het accent vooral gelegen op het realiseren van nieuwbouw binnen de bestaande dorpsgebieden, zodat deze nu minder voorhanden zijn. Buiten locaties waar bestaande woongebieden worden geherstructureerd, is het aantal kansrijke inbreidingslocaties hierdoor flink afgenomen. Dit neemt niet weg dat bij ieder plan kritisch wordt bekeken welke locatie het meest geschikt is. Hiermee wordt aangesloten op het provinciale beleid zoals geformuleerd in de *Visie Ruimte en Mobiliteit*.

Nieuwe woningen in bestemmingsplan: zorgvuldig afwegen

De provincie Zuid-Holland wil de kwaliteit van de woningen en woonomgeving waarborgen. Daarom moet bij bestemmingsplannen die voorzien in de bouw van nieuwe woningen een zorgvuldige afweging worden gemaakt volgens de zogenaamde SER-ladder. Deze verloopt volgens drie stappen – de eerste over de behoefte en volgende twee over de locatie.

- **Stap 1 Actuele behoefte:**

De nieuwe ontwikkeling moet voorzien in een actuele behoefte die regionaal is afgestemd.

- **Stap 2 Mogelijkheden binnen bestaand gebied:**

Er moet worden gekeken of de woningbouwplannen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kunnen

worden uitgevoerd, door locaties en/of gebouwen opnieuw te structureren en in te richten.

- **Stap 3 Locatiekeuze en inpassing:**

Als opnieuw structureren en inrichten onvoldoende soelaas biedt, worden de woningbouwplannen direct aansluitend aan het bestaande stads- en dorpsgebied gerealiseerd. De nieuwe locatie moet goed ontsloten zijn, waarbij gebruik kan worden gemaakt van verschillende middelen van vervoer. De locatie moet passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit. Locaties groter dan 3 ha moeten zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Dorpenspecialisatie

Tegen de achtergrond van de voorziene veroudering van de bevolking vormt de vitaliteit van de dorpen een belangrijke uitdaging. Er is al veel gepraat over de manier waarop die vitaliteit tot stand moet worden gebracht. Daarbij gaat het vaak over het woningbouwprogramma per dorp: blijven we in elk dorp bouwen op basis van de lokale vraag of accentueren we de bijzondere kracht van ieder dorp afzonderlijk om daarop het regionale woningbouwprogramma af te stemmen? De laatstgenoemde aanpak kan bijdragen aan de vitaliteit van de verschillende dorpen en daardoor aan de aantrekkelijkheid van de Hoeksche Waard als geheel. Het is belangrijk de discussie over de dorpenspecialisatie niet alleen over het onderwerp wonen te voeren. Ook onderwerpen als leefomgeving, recreatie en toerisme, bedrijventerreinen en sociale structuren hebben invloed op de kracht van een dorp, en daarmee op de keuze voor een aanpak van het woningbouwprogramma.

Colofon

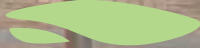
Uitgave: Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard
Postadres
Postbus 5881, 3290 EA Strijen
Bezoekadres
Waleplein 2, 3291 CZ Strijen

Vormgeving: Ellen Bouma, www.ellenbouma.nl
Productie en eindredactie: Martijn de Groot,
www.martijndegroot.com

Fotografie: Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard

Hoeksche Waard, zomer 2015




Hoeksche Waard