gemeente Capelle aan den IJssel

15 april 2019

Programma Wonen 2019-2022

Thuis in een veelzijdige woonstad

Inhoudsopgave

Een nieuw Programma Wonen p. 3

Wonen in Capelle aan den IJssel p. 4

Trends en ontwikkelingen in Wonen p. 7

Programma Wonen in één oogopslag p. 10

Pijler 1: Duurzaam Wonen met kwaliteit p. 13

Pijler 2: Voor iedereen een (t)huis p. 15

Pijler 3: Wonen met zorg en welzijn p. 19

Pijler 4: Samen leven in de wijk p. 23

Uitvoeringsprogramma p.25

Bronnenlijst p. 28

Vooraf

Capelle aan den IJssel is een aantrekkelijke woongemeente. Wij mogen ons met recht een groene woonstad noemen, waarin het prettig wonen is, maar waarin ook gewerkt wordt. Capelle aan den IJssel is opgebouwd uit diverse wijken, allen met een geheel eigen karakter, uiteenlopend van 'stads' tot 'dorps'.

De laatste jaren hebben wij hard gewerkt aan onze centrumontwikkeling. Als stad hebben wij veel te bieden aan onze inwoners. Voorzieningen zoals: winkels, theater, horeca zijn in ruime mate aanwezig, maar ook op het gebied van wonen, zorg en welzijn hebben de ontwikkelingen niet stilgestaan.

In 2030 wil Capelle aan den IJssel nog steeds een groene woonstad zijn waarin Capellenaren zich thuis voelen. Vanuit deze ambitie hebben wij ons woonbeleid voor 2019-2025 en de daarbij behorende actiepunten bepaald en in dit Programma Wonen vastgelegd. Uiteraard met input vanuit de Capelse samenleving en stakeholders. Het Programma Wonen is rond vier pijlers uitgewerkt. Daarbinnen geven we prioriteit aan de invulling van vijf strategische opgaven, zoals die hieronder kort zijn opgesomd.

Dick van Sluis
Wethouder Wonen

Pijlers Programma Wonen

Onze strategische speerpunten

1. Toekomstbestendig ontwikkelen: woningen realiseren met name in nabijheid hoogwaardige OV-punten en verduurzamen bestaande woningvoorraad.
2. Stadstransitie via herstructurering en transformatie van gebieden en gebouwen.
3. Consolideren, spreiden en vernieuwing van de sociale woningcorporatie huurwoningenvoorraad.
4. Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor jongeren (18 tot 27 jaar) en ouderen in de AOW-gerechtigde leeftijd.
5. Toevoegen van eenheden voor Begeleid Wonen en verplegings- en verzorgingsplekken.
6. Vernieuwende inzet op leefbaarheid in wijken.

Een nieuw Programma Wonen voor Capelle aan den IJssel

In 2013 hebben wij de Woonvisie 2013-2020 vastgesteld. Met de gewijzigde wet- en regelgeving, aanpassingen in het overheidsbeleid, het achter ons laten van de economische crisis en de als gevolg daarvan optredende maatschappelijke veranderingen en ontwikkelingen op de woningmarkt, actualiseren wij onze visie op het wonen.

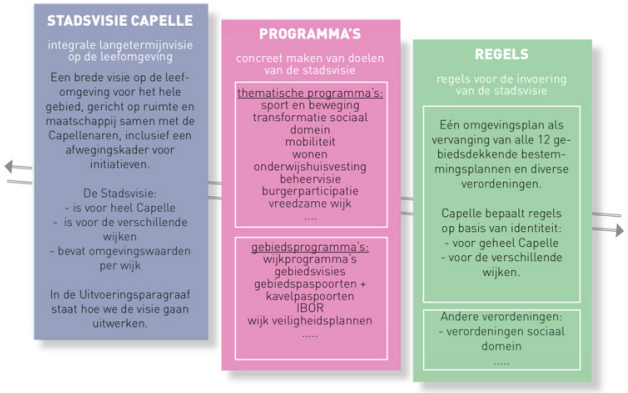
Naar een nieuw Programma Wonen

In dit Programma Wonen geven wij ons beleid op het gebied van wonen weer voor de periode 2019-2022.

De Woningwet 2015 geeft ons als gemeentelijke overheid een meer centrale rol in het woonbeleid. Met deze wet is het maken van een visie op wonen van groter belang geworden. Het Programma Wonen vormt namelijk een belangrijke basis voor de prestatieafspraken met de in Capelle aan den IJssel werkzame woningcorporaties.

De ambities uit de Stadsvisie 2030, Parkstad naast economische motor, vormen nog steeds het uitgangspunt voor dit Programma Wonen. Met de komst van de nieuwe Omgevingswet (invoering 2021) in het vooruitzicht gaan wij de Stadsvisie actualiseren tot een Omgevingsvisie.

Dit Programma Wonen vormt in samenhang met andere beleidsprogramma's zoals het Programma Economie en het Programma Duurzaamheid hiervoor een belangrijke bouwsteen (zie figuur hieronder).



Input vanuit de samenleving en stakeholders

In de afgelopen periode hebben wij op diverse manieren inwoners van onze gemeente bevraagd over het wonen in Capelle aan den IJssel. We noemen bijvoorbeeld de bewonersenquête, het Burgerpanel, de Grote Omgevingstest (van de provincie), gesprekken en enquêtes ten behoeve van het woonwensenonderzoek 50-plussers.

De uitkomsten hiervan zijn mede gebruikt als input voor dit Programma Wonen. Daarnaast hebben wij de uitkomsten van diverse (regionale) onderzoeken op het gebied van doelgroepen en de woningmarkt in ons programma meegenomen. Niet alleen in het kader van dit Programma Wonen, maar ook voor het woningbouwprogramma en de gebiedsvisies/-paspoorten, hebben diverse interviews, (groeps) gesprekken plaatsgevonden met bewoners, bewonersorganisatie, senioren, adviesraad WMO, (zorg)instellingen, makelaars, woningcorporaties en ontwikkelaars. In het kader van de regionale woningmarktafspraken en ons aandeel in de uitvoering daarvan, vinden ook gesprekken plaats in regionaal verband (14 gemeenten en de Provincie Zuid-Holland).

Ons woonbeleid weergegeven in het Programma Wonen

In dit Programma Wonen presenteren wij onze visie op het wonen op hoofdlijnen in een beknopt en praktisch document. Vier pijlers staan centraal: 'Duurzaam wonen met kwaliteit', 'Voor iedereen een (t)huis', 'Wonen met zorg en welzijn' en 'Samen wonen in de wijk'. Bij iedere pijler geven we aan wat we zien aan ontwikkelingen en aandachtspunten, wat we willen en wat we gaan doen. De pijlers staan in het hoofdstuk 'Programma Wonen in één oogopslag' overzichtelijk weergegeven. Daarbij staan ook de strategische speerpunten genoemd die onze prioriteiten bepalen. Voorafgaand aan de toelichting op pijlers gaan we in op de kenmerken en kwaliteiten van Capelle aan den IJssel en de belangrijke trends en ontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden. In de tekst zijn de actiepunten **[gemarkeerd]** en genummerd. In het uitvoeringsprogramma zijn de actiepunten samengebracht, waarbij is aangegeven wanneer deze acties worden uitgevoerd.

"Capelle is in 2030 een welvarende en aantrekkelijke parkstad met een gedifferentieerd woonaanbod en substantiële werkgelegenheid. Een stad waar vanzelfsprekend plaats is voor iedereen. Oude wijken zijn kwalitatief hoogwaardig gerenoveerd of herontwikkeld. De openbare ruimten zijn goed ingericht en onderhouden. In de herontwikkeling is veel groen en water toegevoegd dat tevens dient als buffer om wateroverlast te voorkomen. Nieuwe gebouwen zijn duurzaam ontworpen dankzij zonnepanelen, groene daken, warmtekrachtkoppeling en aardwarmte. Zoveel als mogelijk werd bij ontwikkeling van nieuwe projectenrekening gehouden met de vraag naar woningen voor starters en woningen voor ouderen. Het aandeel sociale woningen sluit aan bij de behoefte en de regionale afspraken die daarover zijn gemaakt."

Bron: Stadsvisie 2030, Parkstad naast economische motor, gemeente Capelle aan den IJssel, 2012

Wonen in Capelle aan den IJssel

Wanneer Capellenaren gevraagd wordt om in één woord het wonen in Capelle aan den IJssel te duiden, komen woorden steeds terug die refereren aan het groene karakter van Capelle aan den IJssel, de diversiteit en verscheidenheid en de centrale ligging dichtbij de grote stad. In dit hoofdstuk wordt verder ingezoomd op de aspecten van het wonen in Capelle aan den IJssel.

De kracht van Capelle aan den IJssel

Groen

Niet lang geleden is onze gemeente uitgeroepen tot de groenste gemeente van Nederland. Nog steeds kenmerkt Capelle aan de IJssel zich door de aanwezigheid van veel groen en water. Deze kwaliteiten blijven voor ons uitermate belangrijk.

Stads en landelijk

Onze gemeente grenst aan de westelijke kant aan Rotterdam. Aan de oostzijde aan een meer landelijk gebied. Naast ons eigen Stadshart met vele voorzieningen, is de dynamiek van Rotterdam via een uitstekend OV-netwerk onder handbereik. Via de snelwegen A16 of A20, is Capelle aan den IJssel goed aangesloten op het netwerk van snelwegen.

Verscheidenheid

Capelle aan den IJssel wordt gekenmerkt door wijken en buurten met een geheel eigen karakter en identiteit. Soms 'dorps', soms 'stads'. Deze verscheidenheid is een kracht van onze gemeente die we willen koesteren. Dit neemt niet weg dat eenzijdigheid en homogeniteit van het woningaanbod binnen een wijk minder gewenst is.

Vraag: Wat zijn de karakteristieken van het wonen in Capelle aan den IJssel?

Bron: gemeente Capelle aan den IJssel - BOT overleg Raadscommissie oktober 2018

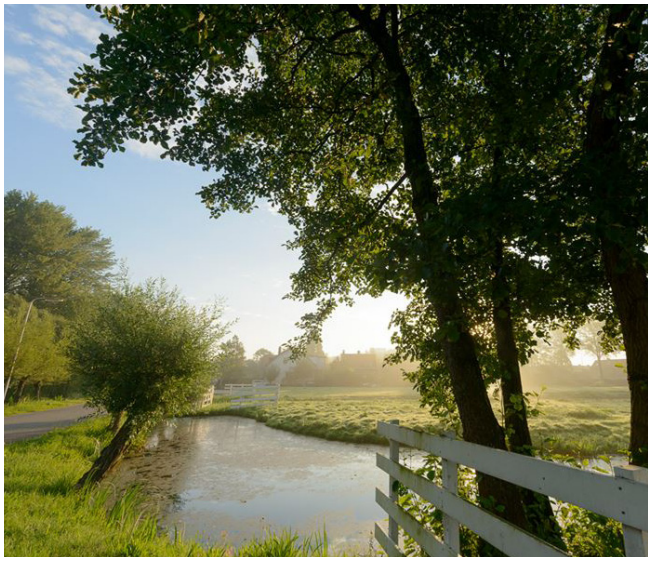
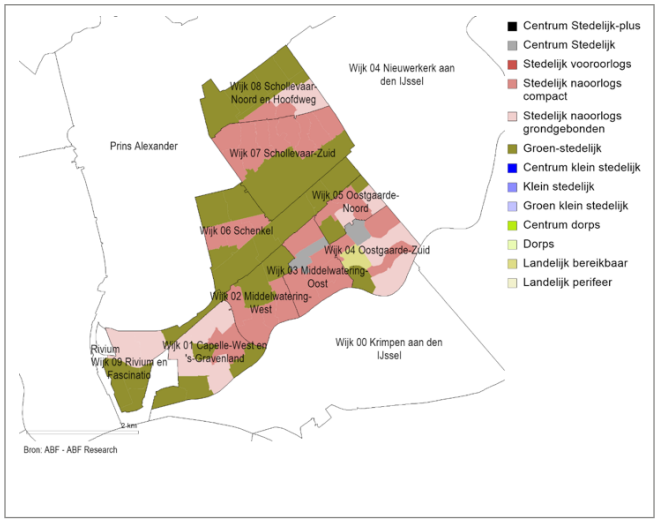


Foto Landelijk Capelle



Bron: ABF - Buurten Capelle aan den IJssel naar wijk en woonmilieu (2025 t/m 2029).

Kenmerken van de woningvoorraad

Veel appartementen, helft sociaal

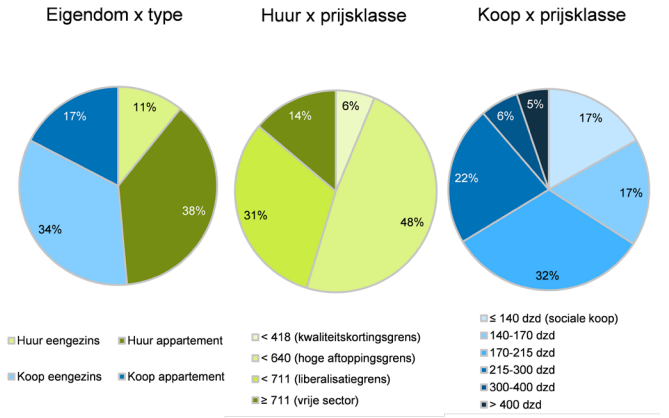
Begin 2017 telde Capelle aan den IJssel volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) ruim 30.700 woningen. De huurvoorraad is met 14.900 woningen bijna even groot als de koopvoorraad die 15.800 woningen telt. Het grootste deel van de huurvoorraad bestaat uit appartementen. Capelle aan den IJssel telt bijna 3.300 particuliere huurwoningen, waarvan ruim twee derde (2405 woningen) qua huurprijs tot de sociale huurvoorraad gerekend wordt.

Groot aandeel goedkope woningen in de koopvoorraad

Opvallend is het grote aandeel goedkope woningen (tot 170.000 euro). De helft daarvan heeft een WOZ-waarde tot 140.000 euro en wordt daarmee als 'sociale koopwoning' gezien. Capelle aan den IJssel telt relatief veel gestapelde koopwoningen. Niet meer dan 11% van de koopwoningen behoort tot de duurdere voorraad met een WOZ-waarde boven de 300.000 euro.

Factsheet woningvoorraad

De woningvoorraad naar eigendom en respectievelijk huurprijsklasse en WOZ-waarde, Capelle aan den IJssel (2016).



Bron: ABF, Socrates 2017

Huurwoningenvoorraad (prijspeil 2018)

	Aantal	Percentage
Huur < 418 (kwaliteitskortingsgrens)	930	6%
Huur 418-640 (hoge aftoppingsgrens)	7.230	49%
Huur 640-711 (liberalisatiegrens)	4.700	31%
Huur ≥ 711 (vrije sector)	2.070	14%
Totaal	14.930	100 %

Kwaliteit van de woningen

De woningvoorraad van Capelle aan den IJssel is relatief jong en verkeert veelal in een goede bouwkundige staat.

Het vroeg-naoorlogse deel heeft een wat eenzijdig karakter, wat kan leiden tot buurten die in de toekomst niet meer aansluiten op de woonwensen van de consument. Een deel van de voorraad typeren wij daarom als kwetsbare voorraad. Het betreft ongeveer 2.500 woningen die veelal kleiner zijn dan 75m2, minimaal 40 jaar oud zijn en een WOZ-waarde onder de 140.000 euro hebben.

Goede waardering voor woning en woonomgeving

In De Grote Omgevingstest die door de provincie in 2018 is uitgevoerd, zien we dat inwoners van Capelle aan den IJssel hun woningen gemiddeld met het cijfer 7,5 beoordelen. Als we kijken naar de tevredenheid van inwoners over hun woonomgeving zien we dat 76% (zeer) tevreden is en dat slechts 9% (zeer) ontevreden is. Het behoud van het groene karakter blijft hoog op de agenda staan, evenals het investeren in kwaliteit van de woningvoorraad.

Combinaties van wonen en zorg/begeleiding

Een beperkte groep Capellenaren heeft voor korte of langere tijd zorg en/of begeleiding nodig. Naast degenen die intramuraal wonen zijn er andere, kwetsbare groepen die zorg en/of begeleiding nodig hebben maar die wel zelfstandig wonen.

In onze gemeente bevindt zich een aantal verplegings- en verzorgingshuizen waarin veelal ouderen wonen. Er is één grote intramurale instelling voor behandeling en wonen van personen met een psychiatrische problematiek. Daarnaast zijn er zorginstellingen die kleinere, intramurale vestigingen hebben voor personen met een verslavingsproblematiek of verstandelijke beperking. In met name de wijk Schenkel zijn nu enkele instellingen gevestigd.

Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam, Regioakkoord 2018-2030

Na de opheffing van de Stadsregio hebben de 14 gemeenten in de regio Rotterdam afgesproken op het terrein van wonen nauw te blijven samenwerken. De samenwerking betreft voornamelijk de regionale afstemming van de verordening woonruimte-bemiddeling, het om de drie jaar actualiseren van een regionale woonvisie en het jaarlijks actualiseren van de regionale afstemming van woningbouwplannen.

In januari 2019 heeft de regio nieuwe woning-marktafspraken gemaakt voor de periode 2019 tot 2030, die onder andere de volgende elementen bevatten:

- Netto groei van de totale regionale woningvoorraad met 53.700 woningen tot 2030.
- De regio realiseert voldoende sociale woningen. De sociale voorraad van de woningcorporaties zal met zo'n 800 woningen moeten toenemen.
- De 14 gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad tot stand te brengen.
- Alle regiogemeenten streven na dat 75% van de vrijgekomen woningen van corporaties met een huurprijs onder € 711, prijspeil 2018, wordt toegewezen aan de primaire doelgroep.
- Alle gemeenten streven een sociale huurvoorraad van de corporaties na die voor minstens 70% bestaat uit woningen met een huurpijs tot de bovenste aftoppingsgrens, € 640, prijspijl 2018.

Toelichting

Doelgroep van beleid: de primaire doelgroep en de secundaire doelgroep worden samen de sociale doelgroep/EC doelgroep genoemd. Dit is de doelgroep die qua inkomen (maximaal € 41.056, prijspeil 2018) aanspraak kan maken op een sociale huurwoning.
Doelgroep huurtoeslag: huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Primaire doelgroep: de huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens (doelgroep huurtoeslag c.q. aandachtsgroep). De huurtoeslaggrens is afhankelijk van leeftijd en gezinssamenstelling. Zo hebben twee samenwonende senioren een andere inkomensgrens dan een jong gezin bestaande uit vier personen. In 2018 gelden de volgende huurtoeslaggrenzen:

- € 22.400 voor alleenstaanden
- € 22.375 voor alleenstaanden ouder dan de AOW-leeftijd
- € 30.400 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd
- € 30.400 voor meerpersoonshuishoudens ouder dan de AOW-leeftijd.

Secundaire doelgroep: de huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EC-inkomensgrens. Dat betekent alle huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 36.798 (prijspeil 2018). Deze huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben geen recht op huurtoeslag.

In het samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam hebben de gemeenten afgesproken om de sociale voorraad evenwichtiger over de gemeenten in de Rotterdamse regio te spreiden. De verwachting is dat met een dergelijke spreiding van het aanbod de vraag in de regio mee zal schuiven zodat de EC-doelgroep evenwichtiger over de gemeenten wordt verdeeld.

In het bod dat gemeente Capelle aan den IJssel aan de regio heeft gedaan is aangegeven dat wij verwachten 1.700 woningen te kunnen realiseren door nieuwbouw en door transformatie van kantoren, waarvan circa 500 met een huurprijs onder € 711 (prijspeil 2018). Verminderd met een sloopaantal van ruim 350 woningen komt dit neer op een netto toevoeging van ongeveer 1.350 woningen in de periode tot 2024. Hoewel het bod niet zal leiden tot een substantiële toename van de sociale huurvoorraad in Capelle komt het grotendeels tegemoet aan de wens de sociale huurvoorraad in Capelle zoveel mogelijk in stand te houden. De gemaakte afspraken zijn ter goedkeuring aangeboden aan de provincie Zuid-Holland en worden in nauw overleg met de provincie gemonitord.

Toelichting:

Aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens
Mensen hebben recht op huurtoeslag als zij een laag inkomen hebben. Bij toekenning van huurtoeslag wordt gewerkt met huurprijsgrenzen waarboven geen of minder huurtoeslag wordt toegekend (de aftoppingsgrenzen). Dit verschilt per doelgroep (prijspeil 2018)

- **Kwaliteitskortingsgrens** is vastgesteld op € 417,34. Voor dit deel geldt volledige huurtoeslagtoekenning. Voor jongeren beneden de leeftijd van 23 jaar is dit de maximale huurgrens voor huurtoeslag;
- **Eerste aftoppingsgrens (laag)** ligt op € 597,30 en geldt voor een huishouden van 1 of 2 personen. Boven dit bedrag ontvangen zij minder huurtoeslag;
- **Tweede aftoppingsgrens (hoog)** ligt op € 640,14 en geldt voor een huishouden van 3 of meer personen. Boven dit bedrag ontvangen zij minder huurtoeslag;
- **Liberalisatiegrens** ligt op € 710,68. Voor woningen met een huurprijs hoger dan dit bedrag wordt geen huurtoeslag uitgekeerd. Deze woningen vallen binnen de vrije sector.

Impressie van de nieuwbouwplannen voor woonzorgcentrum d'Amandelhof

Trends en ontwikkelingen in Wonen

De wereld om ons heen verandert in een snel tempo. Diverse ontwikkelingen zoals het einde van de financiële crisis, veranderingen in de woningmarkt, veranderende wet- en regelgeving, geven ons aanleiding om opnieuw naar ons woonbeleid te kijken. In dit hoofdstuk gaan we nader in op een aantal voor ons woonbeleid relevante trends en ontwikkelingen.

Demografische trends en ontwikkelingen

Lichte groei aantal inwoners

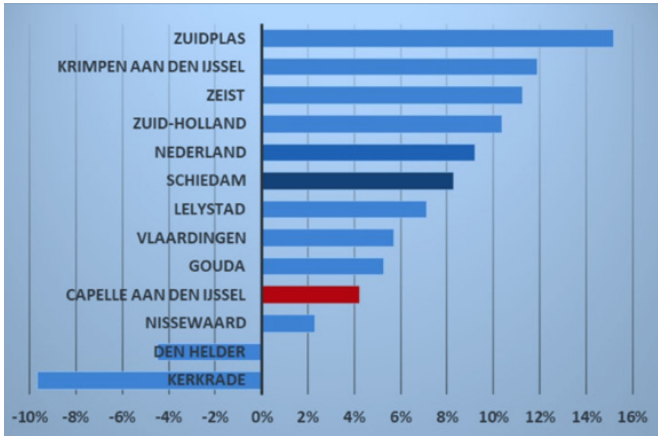
De Nederlandse bevolking groeit nog licht, vooral in de steden. Op basis van de huidige prognoses van het CBS groeit ook de bevolking van Capelle aan den IJssel in de periode van 2017-2040. Met deze autonome groei van drie procent stijgt het aantal inwoners van 66.800 in 2017 tot naar verwachting 68.900 inwoners in 2040. Omdat het aantal personen per huishouden nog steeds afneemt bedraagt de groei van het aantal huishoudens vier procent tot 2040. Deze groei komt vooral door de vestiging van nieuwe huishoudens uit andere gemeenten.

Het toenemend aantal bouwinitiatieven (zoals we bijvoorbeeld in de wijk Rivium zien) kan deze groei nog beïnvloeden. Op basis van het huidige bouwprogramma wordt een groei met 13.000 inwoners niet uitgesloten.

Vergrijzing

We zien in onze gemeente een sterke vergrijzing optreden. In de komende 20 jaar verdubbelt het aantal 80-plussers (van 3.100 naar 6.500). Het aantal 65-plussers neemt dan met bijna 37% toe. Hiermee zal ook het aantal mensen met mobiliteitsbeperkingen sterk toenemen.

Verwachte toename van het aantal huishoudens van 2017 tot 2040 in procenten in Capelle aan den IJssel en vergelijkbare gemeenten



Bron: Platform31 op basis van de prognose van CBS/PBL

Ontwikkelingen binnen het beleidsdomein Wonen

Nationale Woonagenda

Door de krapte op de woningmarkt, stijgen de woningprijzen en neemt het aantal woningaankopen af. Hierdoor zijn er tot 2025 volgens minister Ollongren 700.000 nieuwe woningen nodig. In 2018 is de Nationale Woonagenda opgesteld. Hierin maken rijksoverheid, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen afspraken die ertoe moeten leiden dat er jaarlijks gemiddeld 75.000 woningen worden gebouwd. Bouwen voor ouderen en alleenstaanden en het vergroten van het middenhuursegment moet aandacht krijgen.
In het plan is aandacht voor drie punten: het versnellen van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en de betaalbaarheid van het wonen.

Sociaal Huurakkoord

Om de betaalbaarheid van de sociale huursector te beschermen hebben Aedes (koepel voor woningcorporaties) en de Woonbond een akkoord gesloten waarin staat dat – binnen de huidige wettelijke kaders – de totale huursom per corporatie met niet meer dan de jaarlijkse inflatie stijgt. Hierbinnen mag men binnen bepaalde grenzen differentiëren. Binnen deze landelijke afspraken kunnen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties overeenkomen dat er extra ruimte nodig is voor huurstijgingen om bijvoorbeeld nieuwbouw voor de regio mogelijk te maken.

Flexwonen

Als snelle oplossing voor het tekort aan woningen krijgt Nederland er duizenden tijdelijke en verplaatsbare woningen bij. Demontabele woningen uit de fabriek zijn goedkoper en sneller te bouwen dan permanente woningen. Tijdrovende juridische procedures kunnen worden overgeslagen zoals aanpassen bestemmingsplan, bezwaren van omwonenden etcetera. Meestal gaat het om woningen voor starters op de woningmarkt, 'spoedzoekers', (bijvoorbeeld mensen in echtscheiding, statushouders.) In Capelle aan den IJssel is de fysieke ruimte hiervoor zeer beperkt.

Duurzame verstedelijking

De provincie Zuid-Holland staat voor een grote opgave. Tussen 2018 en 2030 zijn er zo'n 150.000 woningen extra nodig en tussen 2030 en 2040 nog eens aanvullend zo'n 60.000 woningen. De uitdaging is om de juiste woning- en op de juiste plek te bouwen. De provincie vervult een belangrijke rol in de regionale verbindingen en afstemming hierin.

Provinciale richtinggevende principes voor verstedelijkingsopgave

1. Bouw binnen bestaand stedelijk gebied
2. Differentieer de woningvoorraad
3. Bouw nabij hoogwaardig openbaar vervoer
4. Benut de potentie van groen en water
5. Koester en ontwikkel gebieden voor de nieuwe economie
6. Draag bij aan de energietransitie

Ontwikkelingen in het wonen met zorg en welzijn

Langer zelfstandig thuis en extramuralisering
Al enkele jaren streeft de Rijksoverheid naar minder en korter intramuraal wonen, ofwel: extramuralisering. De gedachte hierachter is dat het voor iedereen het beste is om zo zelfstandig mogelijk te wonen in de wijk. Tegelijkertijd wordt hiermee getracht de kosten van intramuraal wonen en van de bijbehorende zorg beheersbaar te houden. Dit geldt voor wonen met zorg van ouderen, maar ook voor anderen die (intensieve) zorg nodig hebben.

Sinds de hervorming van de langdurige zorg in 2015 worden veel verzorgingshuizen gesloten of omgevormd tot verpleeghuizen. Als gevolg van Rijksbeleid is het aantal bedden (of: plekken) in de Geestelijke gezondheidszorg (GGZ) al met een derde afgenomen.
De komende jaren moet verdere afbouw plaatsvinden. De inzet is - in lijn met de hiervoor beschreven ontwikkeling - een verschuiving van intramurale zorg in grootschalige Beschermd Wonen voorzieningen naar kleinschalig wonen in groepsverband, inzet van meer (intensieve) ambulante ondersteuning in de wijk, flexibele inzet van professionele ondersteuning en optimale betrokkenheid van het sociale netwerk. Op dit moment ontvangt centrumgemeente Rotterdam de Wmo-middelen voor Beschermd Wonen voor Rotterdam en de regiogemeenten, waaronder onze gemeente.
De verwachting is dat rond 2021 een verdere decentralisatie van middelen zal plaatsvinden waarbij iedere gemeente eigen middelen gaat ontvangen voor het organiseren van Beschermd Wonen. Minder intramuraal wonen betekent bijvoorbeeld meer Begeleid Wonen, minder Begeleid Wonen betekent meer zelfstandig wonen met begeleiding.

Trends en ontwikkelingen op gebied van duurzaamheid

Bewustwording gevolgen klimaatverandering
Klimaatverandering heeft gevolgen voor de mens en de natuur. Het veroorzaakt extreme regenbuien en langdurige natte periodes met een toenemend risico op overstromingen. Naast extreem natte periodes, kan een warmer klimaat ook extreem droge periodes veroorzaken. Daarnaast kan sprake zijn van zogenaamde hittestress, zeker in stedelijke gebieden.

Van fossiel naar duurzaam
Niet meer te missen is de omslag van fossiele naar duurzame energie. De wereld neemt afscheid van fossiele brandstoffen en schakelt over op duurzame alternatieven. Het tempo van de omschakeling gaat merkbaar steeds verder omhoog. Aardgasvrij bouwen is de nieuwe norm en innovatieve/alternatieve energiebronnen hebben ook in het wonen hun intrede gedaan.

Van bezit naar gebruik
Bedrijven en consumenten zien er steeds vaker vanaf om een product te kopen. In plaats daarvan kopen zij een dienst, zoals warmte, mobiliteit en licht. De aanbieders van deze diensten hebben belang bij het leveren van kwalitatief hoge producten, die reeds bij het ontwerp geschikt worden gemaakt voor hergebruik van de grondstoffen. Hieraan ligt een nieuw verdienmodel ten grondslag dat niet langer draait om winst uit productie, maar samenhangt met beheer en onderhoud, reparatie, hergebruik en distributie, refurbishment (benutten van onderdelen in nieuwe apparatuur) en tenslotte recycling van zoveel mogelijk grondstoffen. Daarnaast wordt het delen van producten en diensten – vooral door de huidige digitale mogelijkheden– steeds gebruikelijker. Of het nu gaat om een laagdrempelige uitwisseling van elkaars capaciteiten of gereedschappen tussen buren of om het delen van zonnepanelen tussen bedrijven onderling en omwonenden.

Van lineaire naar circulaire economie
Met het besef dat grondstoffen eindig zijn, zien steeds meer ondernemers kansen voor circulaire productieprocessen, hernieuwbare energievormen en het creëren van een infrastructuur voor reststoffen. Ook in de bouw zie je dat hier stappen in worden gezet. In relatie met de bovengenoemde trend van bezit naar gebruik biedt dit kansen voor een nieuwe economie en andere werkgelegenheid.

Ontwikkelingen binnen de openbare orde, het veiligheidsdomein en de leefbaarheid

Afname criminaliteit
De afgelopen jaren is de geregistreerde criminaliteit in Capelle aan den IJssel flink afgenomen. In 2015 waren dat er nog 3.625 en in 2017 3.029 meldingen. Capelle aan den IJssel volgt hiermee de landelijke tendens. Het aantal woninginbraken vertoont ook een dalende trend. Wel tekent zich een toename van kwetsbare ouderen af, die slachtoffer kunnen worden van bijvoorbeeld babbeltrucs. Deze groep is ook kwetsbaar met het oog op brandveiligheid.

Ontwikkelingen in de leefbaarheid
De mate van diverse vormen van overlast (burengerucht, jeugd, verkeer, drugs et cetera) zijn redelijk stabiel of vertonen een dalende trend. Het aantal meldingen van overlast door personen met verward gedrag is in 2017 sterk gestegen: van gemiddeld zo'n 240 meldingen per jaar naar 380 meldingen in 2017. Deze nieuwe trend valt samen met de extramuralisering van de zorg. Het leidt tot meer (vraag om) politie-inzet. We zien een directe relatie met de toename van kwetsbare groepen, zoals mensen met psychiatrische problematiek, die vooral op de sociale huursector zijn aangewezen. Omdat daarnaast in het beleid (landelijk en lokaal) wordt ingezet op een kleinere sociale huursector, die meer doelmatig wordt ingezet, zie je de druk op de leefbaarheid in de gebieden met veel corporatiebezit toenemen.

Voor dit hoofdstuk is ook gebruik gemaakt van: 'Mogelijke trends en thema's voor een strategische agenda van Capelle aan den IJssel, Ruimte maken in denken en doen, Platform 31, januari 2018'.

Programma Wonen in één oogopslag

Prettig wonen voor iedereen, nu en straks

Capelle aan den IJssel is een aantrekkelijke woongemeente. Wij mogen ons met recht een groene woonstad noemen, waarin het nu en straks prettig wonen is, maar waarin ook gewerkt wordt. Capelle aan den IJssel is opgebouwd uit diverse wijken, allen met een geheel eigen karakter, uiteenlopend van 'stads' tot 'dorps'. Deze diversiteit koesteren we.

De laatste jaren hebben wij hard gewerkt aan onze centrumontwikkeling. Als gemeente hebben wij veel te bieden aan onze inwoners. Voorzieningen zoals: winkels, theater en horeca, zijn in ruime mate aanwezig, maar ook op het gebied van wonen, zorg en welzijn hebben de ontwikkelingen niet stilgestaan. Goede verbindingen met OV naar Rotterdam en onze ligging aan de A16 en A20. Ook in 2030 willen wij een groene woonstad zijn waarin Capellenaren zich thuis voelen. Vanuit deze ambitie hebben wij ons woonbeleid voor 2019-2022 en de daarbij behorende actiepunten bepaald en in dit Programma Wonen vastgelegd. Uiteraard met input vanuit de Capelse samenleving en met stakeholders. Het Programma Wonen is rond vier pijlers opgebouwd. Daarbinnen geven we prioriteit aan de invulling van zes strategische speerpunten. De pijlers en strategische speerpunten worden hierna kort samengevat.

Pijler 1: Duurzaam wonen met kwaliteit

Capelle aan den IJssel is een gemeente in transitie. Om de toekomstbestendigheid van onze gemeente te waarborgen ligt onze focus steeds meer op het verduurzamen en verbeteren van de kwaliteit van onze woningvoorraad en het benutten van duurzame ontwikkelingsmogelijkheden.

- Met name in nabijheid van hoogwaardige OV-punten woningen realiseren, waar mogelijk in een mix met de functie werken.
- Inzetten op herstructureren van de woningvoorraad, functiewijziging van gebieden en gebouwen naar wonen en werken en differentiëren van het woningaanbod o.a. in Bongerd Wingerd, Rivium, Fascinatio en Roer
- Voortzetten uitvoering afspraken aanpak kwetsbare sociale huurwoningenvoorraad.
- Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

Pijler 2: Voor iedereen een (t)huis

Wij vinden het belangrijk dat de verschillende doelgroepen in Capelle aan den IJssel een huis hebben of kunnen vinden, waar zij zich thuis voelen. Het uitgangspunt is dat het aanbod van woningen in eerste instantie zo veel mogelijk aansluit bij de woonwensen van de Capellenaren. Mogelijkheden om de woningvoorraad uit te breiden zijn beperkt! We moeten wel realistisch blijven over welke doelgroepen wij iets kunnen bieden.

- Consolideren omvang sociale huurwoningen-voorraad van de woningcorporaties (huurprijs < € 711, prijspeil 2018).
- Compensatie van sloop Hoven 2 door nieuwbouw sociale huurwoningen die tevens bijdragen aan een betere spreiding van deze woningen over Capelle aan den IJssel.
- Beter laten aansluiten van de woningvoorraad van Havensteder op de wensvoorraad. Dit betekent vooral aandacht voor de prijscategorie tot € 640 (prijspeil 2018).
- Meer woonmogelijkheden voor jongeren (18 tot 27 jaar) realiseren.
- Meer woonmogelijkheden voor ouderen (in de AOW-gerechtigde leeftijd) realiseren.
- Opstellen Gebiedsatlas Ontwikkeling (sociale) woningvoorraad.
- Onderzoek naar behoefte en mogelijkheden (nieuwe) woonvormen zoals zelfbouw, Tiny Houses en hofjeswoningen.
- Mogelijkheden en noodzaak nagaan om tijdelijke huisvestingsoplossing te bieden aan bijzondere doelgroepen, waaronder slachtoffers huiselijk geweld.

Pijler 3: Wonen met zorg en welzijn

Capelle aan de IJssel vergrijst in sterke mate. Daarnaast zien we de ontwikkeling van extramuralisering verder doorzetten. Onze wijken bieden een thuis aan een toenemend aantal mensen uit kwetsbare groepen. Dit betekent dat er steeds meer inwoners van Capelle aan den IJssel een beroep (gaan) doen op wonen met zorg. Dit heeft niet alleen invloed op de zorg, maar stelt dus ook voorwaarden aan het woonaanbod.

- Faciliteren en ondersteunen langer thuiswonen van ouderen.
- Stimuleren en faciliteren nieuwe woonvormen voor ouderen.
- Meer huisvestingmogelijkheden voor ouderen creëren door aanpassing van bestaande bouw en nieuwbouw.

- Mogelijkheden voor uitbreiding capaciteit verpleeghuiszorg inventariseren in overleg met zorginstellingen.
- Verder vorm en inhoud geven aan een netwerk van zorg en welzijn in de wijk.
- Stimuleren en faciliteren realisatie van meer Begeleid Wonen.
- Visie op beschermd Wonen opstellen voor na de decentralisatie.
- Verkennen mogelijkheden clustering Beschermd en Begeleid Wonen.
- Actualisering afspraken Huisvesting Bijzondere doelgroepen.
- Opzetten maatschappelijke tafel wonen, zorg en welzijn.
- Meer regionale samenwerking en spreiding zorginstellingen.

Pijler 4: Samen wonen in de wijk

Bewoners maken de wijk. Samen met onze inwoners en partners, zoals Havensteder, werken we aan buurten waar het prettig wonen is. Capelle aan den IJssel heeft een traditie in het betrekken van bewoners bij de ontwikkeling van Gebiedsvisies, wijkvisies en plannen in de buurten. Wij stimuleren onze inwoners om mee te praten, maar ook om mee te doen. Echter op een prettige manier samen leven in de wijk gaat niet altijd vanzelf. Dit betekent soms dat er extra aandacht en inzet nodig is om de leefbaarheid in buurten en wijken te borgen.

- Uitbreiden van toepassing methodiek de Vreedzame Wijk.
- Implementatieplan Aanpak voor mensen met verward gedrag.
- Blijven inzetten stadsmariniers en samen met onze partners woonoverlast bestrijden.
- Inzet mogelijkheden op sturen van instroom en woonruimtebemiddeling, zoals Woonexperimenten.

Strategische speerpunten

1. Toekomstbestendig ontwikkelen

Dit betekent o.a.:
- Met name in nabijheid van hoogwaardige OV-punten woningen realiseren (circa **1.350** woningen tot 2025), waar mogelijk in een mix met de functie werken.
- Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

2. Stadstransitie via herstructurering en transformatie van gebieden en gebouwen

Dit betekent o.a.:
- Inzetten op herstructureren van de woningvoorraad, functiewijziging van gebieden en gebouwen naar wonen en werken en differentiëren van het woningaanbod o.a. in Bongerd Wingerd, Rivium, Fascinatio en Roer (circa **7.000** woningen toevoegen tot 2025).

3. Consolideren, spreiden en vernieuwing van de sociale woningcorporatie huurwoningen voorraad

Dit betekent o.a.:
- Consolideren omvang sociale huurwoningenvoorraad (huurprijs < € 711, prijspeil 2018) van de woningcorporaties op **10.000** woningen.
- Aanpak kwetsbare sociale woningvoorraad.
- Compensatie van sloop Hoven 2 door nieuwbouw sociale huurwoningen die tevens bijdragen aan een betere spreiding van deze woningen over Capelle aan den IJssel.
- Beter laten aansluiten van de woningvoorraad van Havensteder op de wensvoorraad. Dit betekent vooral aandacht voor de prijscategorie tot € 640 (prijspeil 2018).

4. Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor jongeren (18 tot 27 jaar)

Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor ouderen in de AOW-gerechtigde leeftijd

Dit betekent o.a.:
- Woonruimte voor jongeren realiseren (circa **500** wooneenheden tot 2025) o.a. in Rivium.

- Toevoegen van circa **150** voor ouderen geschikte woningen (door nieuwbouw, transformatie of geschikt maken van bestaande woningen).

5. Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen

Dit betekent o.a.:
- Toevoegen van minimaal **20** eenheden voor Begeleid Wonen.
- Toevoegen van circa **100** verplegings- en verzorgingsplekken.

6. Vernieuwende inzet op leefbaarheid in wijken

Dit betekent o.a.:
- Toepassing van de methodiek de Vreedzame Wijk verder uitbreiden.
- Aanpak voor mensen met verward gedrag.
- Meer woonexperimenten gericht op sturen van instroom van nieuwe bewoners.

Pijler 1: Duurzaam wonen met kwaliteit

Capelle aan den IJssel is een gemeente in transitie. Om de toekomstbestendigheid van onze gemeente te waarborgen ligt onze focus steeds meer op het verduurzamen en verbeteren van de kwaliteit van onze woningvoorraad. Het benutten van de verdichtingsmogelijkheden rond hoogwaardige OV-punten en de transformatie van bestaande (leegstaande) gebouwen dragen bij aan de duurzame transitie van Capelle aan den IJssel.

Wat zien wij?

Van beheer naar transitie
In Capelle aan den IJssel zijn ontwikkellocaties voor nieuwbouw nog slechts in beperkt mate voorhanden. Wij zijn allang geen groei-gemeente meer, maar inmiddels ook de status van beheergemeente voorbij. Niet alleen het goed beheren en onderhouden, maar ook het ingrijpen in de bestaande woningvoorraad vraagt om aandacht. De herstructureringsopgave binnen bestaande wijken en de transformatie van gebieden en gebouwen geven aan dat Capelle aan den IJssel een gemeente in transitie is.

Belang van kwaliteit van bestaande woningvoorraad
Veel woningen in Capelle aan den IJssel zijn gebouwd in de jaren ’60. Bij deze woningen ligt veroudering op de loer, waardoor ze een kwetsbare woningvoorraad vormt. We zien ook dat de gemiddelde woningwaarde in Capelle achterblijft bij de rest van Nederland. De aantrekkelijkheid van het woningaanbod staat onder druk. De transformatie en verbetering van de bestaande voorraad is van groot belang voor de aantrekkelijkheid van Capelle aan den IJssel als woongemeente. Nu, maar ook in de toekomst.

Capelle aan den IJssel: Toonbeeld van de Nederlandse planologie
Capelle aan den IJssel is een toonbeeld van de wederopbouw en groeikernstedenbouw met daarin bijzondere stadswijken en buurten. De verschillende wijken en buurten komen voort uit een andere tijdsgeest, maar zijn ook een vertegenwoordiging van het experiment van een bepaalde tijdsgeest. Dat experiment is de sterke kracht van Capelle, toen en nu! Doordat de gemeente jarenlang een beheergemeente was is veel van die fysieke structuur onaangetast gebleven. De sociale structuur is met de tijd verandert. Een beoogde doelgroep woont vaak niet meer op de geëigende plek. Buurtjes met de potentie voor gezinnen met jonge kinderen zijn in de tijd aangepast omdat het grootste deel van de bewoners ouder is en soms alleen woont. Aanpassingen aan de woningen en woonomgeving kunnen deze situatie verlengen, maar je zou ook kunnen zeggen, het potentieel als wijk voor jonge gezinnen blijft onbenut!
Er is nu een kans in het kader van de Omgevingswet, om de sociale en fysieke structuren weer beter op elkaar te laten aansluiten.

“Investeren in bestaand vastgoed is overigens ook een reële optie zonder functiewijziging. Met Havensteder is bijvoorbeeld de afspraak gemaakt dat de corporatie zal investeren in de woningen binnen de Hoeken, Wiekslag, 747 en Bongerd/Wingerd. Investeringen die de levensduur van de woningen met gemiddeld 25 jaar verlengen, onder meer door te verduurzamen en de woningen energiezuiniger te maken. Het leidt binnen het 747-complex tot een verschuiving in het energielabel van F naar B. Later dit jaar wordt gestart met de uitvoering van de Purmerhoek, waarbij mogelijk zelfs een A-label zal worden gehaald”.

“Die circulariteit zien we op een grotere schaal terug bij de transformaties van kantoorpanden in bijvoorbeeld woningbouwcomplexen, waarbij bestaand vastgoed een tweede leven krijgt. Slopen is immers niet altijd noodzakelijk, laat staan wenselijk. Door bestaande gebouwen te transformeren wordt benut wat er al is. Om ruimte te bieden aan initiatieven voor transformatie beschikt Capelle inmiddels over een Transformatieleidraad. De leidraad geeft handvatten aan ontwikkelaars om transformaties tot stand te brengen”.

Bron: MPS+ 2018-2022 (Meerjaren Programma Stadsontwikkeling)

Impressie van hoe de inrichting van het voorterrein en de bebouwing van een complex aan de Kerklaan eruit kan gaan zien. Bron: gemeente Capelle aan den IJssel

Veel initiatieven voor nieuwe woningen met name in de transitiesfeer
We zien veel initiatieven van ontwikkelaars langs komen voor de realisatie van nieuwe woningen. De kwaliteit van de ingediende plannen is divers. Het blijven sturen op een goede prijs-kwaliteit-verhouding binnen deze plannen is van groot belang. Het bouwprogramma, de verschijningsvorm, de plattegronden (denk bijvoorbeeld aan het al of niet aanwezig zijn van buitenruimte), aanpasbaarheid, duurzaamheid en mogelijkheden voor ontmoeting zijn belangrijke aspecten voor de toekomstbestendigheid van deze woningen.

Aansluiten bij de behoeftes van de Capellenaren en de 'markt': vraaggestuurd ontwikkelen
Om ervoor te zorgen dat er woningen worden gebouwd waaraan daadwerkelijk behoefte is en die passen in de buurt, betrekken we bewoners intensief bij het opstellen van de ambities voor de verschillende ontwikkellocaties. We geven marktpartijen de opdracht om bij het uitwerken van de plannen hetzelfde te doen. Vraaggestuurd ontwikkelen vraagt ook om het aanbieden van minder traditionele woonvormen, zoals Tiny Houses, nul-op-de-meterwoningen, kangoeroe-woningen, levensloopbestendige flexibel indeelbare woningen, zelfbouw, hofjeswoningen en complexen waar wonen, zorg en faciliteiten bij elkaar zijn gebracht.

Duurzame ontwikkelingen
Met het Koersdocument Duurzaam Capelle 'route naar een duurzame stad in 2050' hebben we een belangrijke basis gelegd voor de transitie naar een 100% duurzamer stad in 2050. Met het Programma Duurzaamheid 2019-2022 hebben wij de doelstellingen van het koersdocument geconcretiseerd voor de komende jaren. We staan de komende decennia voor een enorme opgave. We gaan samen verder aan de slag om te werken aan een duurzaam Capelle. Dat doen we slim en stap voor stap. Zo grijpen we kansen en voorkomen we investeringen die later niet efficiënt blijken te zijn. Als het gaat om de energietransitie blijven we slim inzetten op energiebesparing, vooral door Capellenaren te stimuleren om hun woning beter te isoleren. Energie die we niet gebruiken, hoeven we immers niet op te wekken en kost geen geld. De transitie naar een aardgasvrij Capelle starten we in gebieden waar ontwikkelingen nu om een warmteoplossing vragen. We zetten als het gaat om energieopwekking in op meer zonne-energie. Dat is in Capelle aan den IJssel op dit moment de meest slimme manier om duurzame energie op te wekken. We bereiden ons daarnaast voor op een steeds sneller veranderende klimaat. Waar mogelijk treffen we al slimme maatregelen. Niet alleen als gemeente bereiden we ons voor op een veranderend klimaat, ook blijven we Capellenaren stimuleren om te vergroenen. Tenslotte gebruiken we de komende jaren om de kansen die de circulaire economie ons biedt te verkennen. Dat doen we in samenspraak met Capelse bedrijven. We willen dat er meer grondstoffen worden hergebruikt en de hoeveelheid restafval per inwoner daalt.

Wat willen wij en gaan we doen?

Verkennen mogelijkheden tot verdichting
Het aantal nieuwbouwlocaties voor woningbouw is binnen onze gemeentegrenzen zeer beperkt. Door middel van verdichting met lage parkeernorm rond hoogwaardige OV-punten kunnen kwaliteitsimpulsen, duurzaamheid en haalbaarheid bijeenkomen. Wij gaan verdichtingslocaties nader in beeld brengen en deze op hun potentie en bijdrage aan de in dit Programma Wonen genoemde ambities beoordelen **[actiepunt 01]**.

Aanpak kwetsbare woningvoorraad
Met woningcorporatie Havensteder hebben we afspraken gemaakt om het woningbezit te verduurzamen en de kwaliteit van de kwetsbare woningvoorraad te verbeteren (Afsprakenbrief Hoven II/kwetsbare woningvoorraad d.d. 13 december 2017). De uitvoering van deze afspraken wordt voortgezet **[actiepunt 02]**. Voor het stimuleren van het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad maken we een plan van aanpak binnen het Programma Duurzaamheid van de gemeente Capelle aan den IJssel.

Pijler 2: Voor iedereen een (t)huis

Wij vinden het belangrijk dat de verschillende doelgroepen in Capelle aan den IJssel een huis hebben of kunnen vinden waar zij zich thuis voelen. Of het nu gaat om een koop- of een huurwoning. Het uitgangspunt is dat het aanbod van woningen in eerste instantie zo veel mogelijk aansluit bij de woonwensen van de Capellenaren. Mogelijkheden om de woningvoorraad uit te breiden zijn echter beperkt! We moeten wel realistisch blijven over welke doelgroepen wij iets kunnen bieden.

Wat zien wij?

Doelgroepen
We maken onderscheid tussen diverse doelgroepen die deels kunnen overlappen:

Doelgroepen	Specifieke doelgroepen
• Jongeren (18 tot 27 jaar)	• Studenten
• Starters	• Woonwagenbewoners
• Senioren	• Statushouders
• Gezinnen	• Spoedzoekers
• Huurders	
• Kopers	

Kwart woningvraag bestaat uit starters
Binnen de regio telt Capelle aan den IJssel relatief veel starters die op zoek zijn naar een woning. Een groot deel van deze doelgroep bestaat uit jongeren in de leeftijd tot 27 jaar. Gemeten over meerdere jaren is dit ongeveer een kwart van de totale vraag (bron: Socrates 2017). In onze gemeente blijft het jaarlijkse aantal woningvragende starters tot 2030 naar verwachting ongeveer 1.000 tot 1.100 starters bedragen. 50% is op zoek naar een sociale huurwoning, 15% naar vrijesectorhuurwoning en 35% naar een koopwoning. In Capelle aan den IJssel komen starters relatief wat gemakkelijker en sneller aan een sociale huurwoning dan elders in de regio. Dit neemt niet weg dat wij een grote behoefte zien bij de doelgroep jongeren tot 27 jaar voor een woning. De nieuwbouwplannen voor onder andere Rivium spelen in op deze vraag.

Vraag: Voor wie of welke woningtype moet er aan de woningvoorraad worden toegevoegd?

Bron: gemeente Capelle aan den IJssel - BOT overleg Raadscommissie oktober 2018

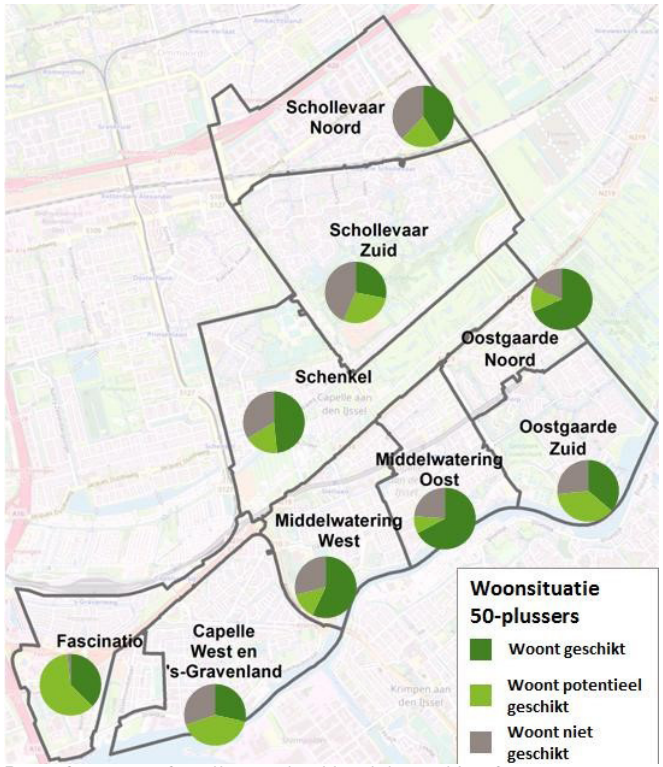
Vraag naar woonruimte vanuit specifieke doelgroepen
Er is een aantal doelgroepen waarvan de omvang van de vraag naar woonruimte moeilijk te bepalen is, zoals arbeidsmigranten, statushouders, studenten, recent gescheiden mensen, mensen die hun woning zijn uitgezet en andere spoedzoekers. Zij hebben snel betaalbare (tijdelijke) woonruimte nodig. Het is een optie om voor deze doelgroepen tijdelijke huisvesting beschikbaar te hebben.

Woonwagenstandplaatsen
Daarnaast zien we in Capelle aan den IJssel een vraag naar woonwagenstandplaatsen. Woonwagenbewoners zijn één van de doelgroepen waar de gemeente Capelle aan den IJssel huisvesting aan biedt. De woonwagencultuur is in 2014 door het Nederlands Centrum voor Volkscultuur en Immaterieel Erfgoed aangewezen als immaterieel erfgoed. Daarnaast hebben verschillende nationale, Europese en internationale (rechtelijke) instanties zich uitgesproken over de invulling van de mensenrechten en voorwaarden die in acht moeten worden genomen ten aanzien van de huisvesting van woonwagenbewoners.

Een impressie van het nieuwe Rivium

Sterk vergrijzende bevolking

Op basis van de huidige bevolkingsprognoses zal Capelle aan den IJssel de komende 20 jaar te maken krijgen met meer dan een verdubbeling van de 80-plussers. Het aantal 65-plussers neemt met circa 37 procent toe. Uit het onderzoek Woonvoorkeuren van 50-plussers in Capelle aan den IJssel (Companen, 2017) blijkt dat circa 70% van de 50-plussers op dit moment in een (potentieel) geschikte woning woont. Circa 30% van de 50-plussers woont in een niet geschikte woning. In het navolgende kaartje is te zien dat er grote verschillen zijn tussen wijken onderling.



Bron: Gemeente Capelle aan den IJssel, bewerking Companen

Uit het woonvoorkeurenonderzoek kwam naar voren dat het merendeel van de ondervraagde 50-plussers de komende vijf jaar in hun huidige woning blijft wonen. Circa 7% geeft aan zeker te willen verhuizen en ruim 24% misschien.

Slaagkansen woningzoekenden op sociale huursector

De slaagkans voor woningzoekenden op het Capelse sociale huurwoningenaanbod is behoorlijk groot. Gemiddeld slaagt de Capelse woningzoekende na een inschrijfduur van 30 maanden. Dat is ca 12 maanden sneller dan het regionaal gemiddelde in 2017. Havensteder gebruikt in Capelle vaker dan gemiddeld loting en 'direct kans' als verdelingsmiddel en minder vaak inschrijfduur. Hierdoor komen jongere woningzoekenden net zo snel in aanmerking voor een sociale huurwoning als oudere woningzoekenden. De grotere slaagkans zegt niets over minder vraag naar sociale huurwoningen in Capelle ten opzichte van de regio, immers ook bij loting en 'direct kans' kan het aantal reacties hoog blijven.

Spanning op de koopwoningenmarkt, middengroep in de knel

Capelle aan den IJssel heeft relatief veel goedkope koopwoningen, maar deze voldoen kwalitatief vaak niet aan de vraag. De betere koopwoningen zijn voor grote groepen mensen niet bereikbaar. Met name de zogenaamde middengroepen vinden moeilijk hun weg in de koopwoningenmarkt en zoeken hun heil in de middeldure huursector.

Gewenste ontwikkeling van de sociale huurwoningen-voorraad op basis van het programma 'Meer Evenwicht'

Wanneer we kijken naar het programma 'Meer Evenwicht (ME)' zoals de gemeente Capelle aan den IJssel heeft aangeboden binnen het samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam zien we dat de wensvoorraad voor 2030 sterk lijkt op de huidige voorraad. De voorraad tot de kwaliteitskortingsgrens (< € 414) kan met circa 100 woningen krimpen, de voorraad tot de hoge aftoppingsgrens (€ 414 - € 635) zou met eenzelfde aantal moeten toenemen. In het segment tussen de hoge aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 635 - € 711) kan de voorraad ook enigszins krimpen. In totaal kan de voorraad tot de liberalisatiegrens slechts heel licht (60 woningen) krimpen. Het aantal woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (> € 711) zou fors kunnen afnemen. In totaal zou de voorraad met 760 woningen kunnen afnemen maar die afname is dus heel sterk geconcentreerd in de prijsklasse boven de liberalisatiegrens.

Gewenste ontwikkeling van het bezit van Havensteder op basis van het programma 'Meer Evenwicht' (ME)

Havensteder is de woningcorporatie met veruit de meeste sociale huurwoningen in Capelle aan den IJssel. Wanneer we de voorraad van Havensteder op basis van de huidige plannen tot 2030 bekijken (zie onderstaande tabel), zien we dat er inspanning gedaan moeten worden om de sociale voorraad op peil te houden. Tot 2025 is er voldoende aanbod voor de primaire doelgroep, daarna kan er in die prijsklasse een tekort optreden ten opzichte

van de wensvoorraad. De cijfers uit onderstaande tabel plaatsen de voorraadontwikkelingen zoals Havensteder deze voorspelt naast de doelvoorraad die geformuleerd is op basis van regionale woonafspraken en de wensvoorraad zoals ABF deze berekend heeft. Op basis van het ABF-onderzoek kunnen we constateren dat de secundaire doelgroep tot 2030 een derde van de sociale huurdoelgroep vertegenwoordigt. In de regionale woningmarktafspraken spreken we af dat we 75% van de sociale huurwoningen van de corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens bij mutatie toewijzen aan de primaire doelgroep en dat minimaal 70% van de sociale huurvoorraad van de corporaties bestaat uit woningen tot de bovenste aftoppingsgrens. Met deze afspraken garanderen we voldoende aanbod van woningen voor zowel de primaire doelgroep als de secundaire doelgroep. Bij de samenwerkingsafspraken moeten we monitoren dat het aanbod van woningen voor de primaire doelgroep (prijs tot € 640,14, prijspeil 2018) voldoende is. Het verdient in dit kader dan ook aanbeveling om de compensatie van de sloop van de sociale voorraad in de Hoven tijdig te realiseren, zoals met Havensteder is afgesproken.

In de tabel 'Voorraadontwikkeling Havensteder' is nog niet meegenomen dat Havensteder tot 2030 100 woningen minder liberaliseert en 100 woningen minder verkoopt zoals afgesproken in de regionale woonvisie.

Verdeling sociale voorraad over de wijken

In onderstaand overzicht staat de verdeling van de corporatiewoningen over de verschillende wijken opgenomen als percentage van de totale woningvoorraad per wijk. In de laatste kolom is het percentage corporatiewoningen met een huur onder de tweede aftoppingsgrens weergegeven.

Wijk	Perc. corporatiebezit t.o.v. totale woningvoorraad in wijk	Perc. corporatiebezit met huur < € 597 t.o.v totale voorraad in wijk
1 West/'s-Gravenland	10%	6%
2 Middelwatering West	30%	16%
3 Middelwatering Oost	44%	35%
4 Oostgaarde Zuid	34%	17%
5 Oostgaarde Noord	59%	50%
6 Schenkel	46%	30%
7 Schollevaar Zuid	40%	20%
8 Schollevaar Noord	36%	6%
9 Fascinatio/Rivium	21%	3%

Bron: gemeente Capelle aan den IJssel

Voorraadontwikkeling Havensteder		Voorraad Havenster (jan 2019)	Voorraad 2025 huidige plannen	Voorraad 2030 huidige plannen	Wensvoorraad 2030 meer evenwicht	
Prijsklasse						
Kwaliteitskortingsgrens	primaire doelgroep	954	440	400	6324	70%
Tot aftoppingsgrens		6915	5840	5190		
Tot liberalisatiegrens	secundaire doelgroep	1266	2120	2480	2310	30%
Boven liberalisatiegrens		890	1050	1080		
	waarvan DAEB	461	420	400	400	
	waarvan niet-DAEB	429	630	680		
	Totale voorraad Havensteder	10.025	9.450	9.150	9.268	
	waarvan					
	Sociale voorraad Havensteder	9.596	8.820	8.470	9.034	

Wat willen wij en gaan we doen?

Gedifferentieerd woningaanbod en verder herstellen woonmilieubalans in Capelle aan den IJssel

Dit geeft ons een aantal opgaven mee bij het stimuleren en de beoordeling van nieuwe plannen in herstructurering, transformatie en nieuwbouw.

- Zorgen voor meer spreiding van de sociale huurwoningen over de wijken. Toevoeging van woningbouwplannen in een wijk moet bijdragen aan de beweging van het percentage sociale huurwoningen naar het gemiddelde over alle wijken.
- Zorgen voor meer aanbod in het middensegment (huur en koop), maar ook voor toevoeging van duurdere woningen. Door in te spelen op de kansen voor middenhuur op goede locaties (Rivium, nabij OV-punten, aan de IJssel) maken we Capelle aan den IJssel aantrekkelijker, ook voor nieuwe doelgroepen.
- Zorgen voor meer aanbod voor 1- en 2-persoons-huishoudens zowel voor jongeren van 18 tot 27 jaar en ouderen in de AOW-gerechtigde leeftijd (zie ook pijler 3)
- Waar dat mogelijk en wenselijk is, voegen we, gezien de consumentenvraag, meer een-gezinshuurwoningen toe.

Bij planbeoordelingen, bouwplaninitiatieven en gebiedsvisies nemen wij deze woningcategorieën uitdrukkelijk in de overwegingen mee. We gaan uit van de kansen en mogelijkheden die wijken en buurten hiertoe bieden.

Voldoende passend aanbod sociale huurwoningen: geen substantiële toename van de sociale huur
Na jarenlange afname van de omvang van het aantal sociale huurwoningen zijn wij ons ervan bewust dat een verdere daling niet gewenst is. Echter, vanwege de concentraties en verdeling over de gemeente van de huidige sociale voorraad (zie ook vorige punt) achten wij nieuwbouw van sociale corporatiehuurwoningen op een aantal potentiele nieuwbouwlocaties minder gewenst. Wel ligt de focus voor wat ons bestaande sociale huurvoorraad op het instand houden en het verbeteren van de kwaliteit, zoals binnen Pijler 1 al is verwoord. In het kader van het project Hoven II, zijn afspraken gemaakt over compensatielocaties voor de nieuwbouw van vervangende sociale huurwoningen.

Toewerken naar de wensvoorraad 2030 volgens Meer Evenwicht
Wij willen toewerken naar de wensvoorraad voor 2030 volgens Meer Evenwicht. Dit betekent met name voor de totale voorraad tot de liberalisatiegrens dat goede afstemming met Havensteder over de portefeuillestrategie noodzakelijk is. We gaan hierover in gesprek met Havensteder en leggen de afspraken hieromtrent vast in de Samenwerkingsafspraken 2020 e.v. **[actiepunt 03]**.

Naar een wijkgerichte realistische wensvoorraad (Gebiedsatlas)
We bepalen per wijk een gewenste differentatie op basis van behoeften, wijkkenmerken, bestaand aanbod en kwaliteit, aanpasbaarheid van het vastgoed, nieuwbouwmogelijkheden en de in dit programma Wonen genoemde opgaven, zoals spreiding van de sociale huurwoningenvoorraad. Dit leggen wij vast in een Gebiedsatlas Ontwikkeling Woningvoorraad **[actiepunt 04]**. Deze Gebiedsatlas vormt uitgangspunt voor nieuwe en te actualiseren gebiedsvisies die in samenspraak met stakeholders opgesteld worden.

Niet alleen aandacht voor traditionele woonvormen
Binnen projecten en gebiedsvisies wordt meer aandacht gegeven aan woonvormen gericht op starters, alleenstaanden en specifieke woonvormen voor ouderen in lijn met de demografische ontwikkeling. Ook gaan we onderzoeken welke behoefte bestaat en mogelijkheden er zijn voor nieuwe woonvormen als Tiny Houses en hofjeswoningen **[actiepunt 05]**,

Voldoende woonmogelijkheden voor specifieke doelgroepen
De gemeente voert de taakstelling van het Rijk ten aanzien van opvang en huisvesting van statushouders uit. Hierover hebben we ook afspraken met de woningcorporaties. Daarnaast zijn er twee groepen waarbij er een behoefte is aan direct beschikbare, tijdelijke woningen. Dit zijn ex-gedetineerden en slachtoffers huiselijk geweld. Deze mensen hebben vaak direct een woning nodig hebben en de officiële weg duurt dan te lang duurt of is tijdelijk niet begaanbaar.

Voor ex-gedetineerden heeft Havensteder in overleg met de gemeente een paar wisselwoningen gerealiseerd. Voor slachtoffers huiselijk geweld bestaat die behoefte ook. Met betrekking tot deze laatste groep wordt onderzocht of tijdelijk een huisvestingsoplossing kan worden geboden **[actiepunt 06]**.

Zo veel mogelijk stimuleren doorstroming
Doorstroming is een middel om vraag en aanbod naar woningen beter op elkaar te laten aansluiten. Een aantal maatregelen in dit Programma Wonen is hierop gericht, zoals aandacht vragen voor en ruimte geven aan woonvormen voor senioren in buurten met voldoende voorzieningen.

Uitvoeren bestaand woonwagenbeleid
In 2018 hebben we opnieuw ons Woonwagenbeleid vastgesteld. Hierin zijn de kaders en regels voor toewijzing van woonwagenstandplaatsen geformuleerd. Daarnaast is een belangstellingsregister opgezet om de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in beeld te brengen en aan de hand hiervan woonwagenstandplaatsen, bij beschikbaarheid, uit te geven.

Verbeteren woonruimteverdeling
Om tot een betere woonruimteverdeling en regulering te komen gaan we de mogelijkheden onderzoeken van het verlenen van voorrang op grond van een economische of maatschappelijke binding **[actiepunt 07]**. Ook gaan we meer gebruik maken van de modellen van Woonnet Rijnmond om te sturen op instroom. De resultaten van de toepassing van de Rotterdamwet worden hierbij meegenomen.

Pijler 3: Wonen met zorg en welzijn

Capelle aan de IJssel vergrijst in sterke mate. In de komende 20 jaar verdubbelt het aantal 80-plussers. Daarnaast zien we de ontwikkeling van extramuralisering verder doorzetten. Onze wijken bieden een thuis aan een toenemend aantal mensen uit kwetsbare groepen. Dit betekent dat er steeds meer inwoners van Capelle aan den IJssel een beroep (gaan) doen op wonen met zorg. Dit heeft niet alleen invloed op de zorg, maar stelt dus ook voorwaarden aan het woonaanbod.

Wat zien wij?

Verschillende bijzondere (kwetsbare) doelgroepen en woonvormen

Een deel van de Capellenaren heeft voor korte of langere tijd zorg en/of begeleiding nodig. We onderscheiden hierin diverse doelgroepen:

- Personen met een psychiatrische aandoening (GGZ-groep)
- Personen met een verstandelijke beperking (VG)
- Personen met een lichamelijke beperking (LG)
- Personen met een psychosociale problematiek
- Personen met somatische of psychogeriatrische problematiek die niet meer zelfstandig kunnen wonen (veelal ouderen)

Ouderen vallen niet per definitie binnen de groep kwetsbare Capellenaren. In deze pijler gaat het om ouderen met een zorgindicatie.

Zo lang mogelijk zo zelfstandig mogelijk wonen

Bij de trends en ontwikkelingen in het hoofdstuk "Een nieuwe realiteit' is aangegeven dat gestimuleerd wordt dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Ook is de ontwikkeling gaande dat mensen vanuit instellingen zo veel mogelijk in een meer zelfstandige setting gaan wonen al of niet omgeven door zorg en ondersteuning. De keten van wonen en zorg ziet er als volgt uit (op volgorde van zelfstandigheid):

- Geheel zelfstandig
- Zelfstandig met begeleiding
- Begeleid wonen
- Beschermd wonen

Woonvormen met zorg en/of begeleiding in Capelle aan den IJssel.

Op hoofdlijnen zijn dat de volgende woonvormen:

- Woonzorgcentra specifiek voor ouderen
- Beschermd Wonen: woonvorm waarbij de cliënt niet zelfstandig huurt en waarin 24 uur per dag toezicht en begeleiding beschikbaar is (meestal intramuraal)
- Begeleid wonen: woonvorm waarbij cliënt niet zelfstandig huurt en waarin minder dan 24 uur per dag begeleiding beschikbaar is
- Zelfstandig wonen met begeleiding

Toelichting:

Intramuraal: zorgverlening binnen een instelling. Mensen die intramurale hulp krijgen verblijven in de instelling waar ze behandeld worden. Ze wonen onzelfstandig.

Woonzorgcomplex De Vijverhof

Ontwikkelingen in vraag en aanbod

Er zijn twee onderzoeken gedaan naar de ontwikkeling van vraag en aanbod met betrekking tot wonen en zorg in Capelle aan den IJssel, te weten: 'Inventarisatie Beschermd en Begeleid Wonen, RadarAdvies, Amsterdam, 2018' en 'Prognose wonen met zorg, ABF, Delft, 2018'. De onderzoeken zijn gesplitst in drie onderdelen, te weten: Extramuraal wonen, Intramuraal wonen (Wlz) en Beschermd en Begeleid Wonen (Wmo). Hierna wordt per onderdeel geschetst wat de belangrijkste constateringen zijn.

Extramuraal Wonen

Door het sterk toenemende aantal ouderen en de daarmee samenhangende (mobiliteits)beperkingen wordt de behoefte aan woningen in combinatie met zorg ook in onze gemeente groter. Er zijn drie vormen mogelijk: geclusterd wonen (complex/groep woningen), aangepast wonen (i.v.m. lichamelijke beperkingen) en nultredenwoningen (van buiten en binnen zonder treden toegankelijk). Per wijk is een prognose gedaan van de verwachte behoefte aan deze vormen van wonen. In de periode tot 2040 zijn circa 500 extra voor ouderen geschikte woningen nodig (door aanpassing bestaande bouw en/of nieuwbouw) en meer geclusterd wonen (50/50 verdeeld over huur en koop).

Intramuraal wonen (Wlz)

In Capelle aan den IJssel zijn twee sectoren waar mensen intramuraal wonen, betaald vanuit de Wlz: Verpleging en verzorging (V&V) en Gehandicaptenzorg (GHZ). De Wlz wordt, anders dan de Wmo, niet uitgevoerd door de gemeente. Een uitbreiding van de intramurale capaciteit V&V is in Capelle aan den IJssel gewenst. Een uitbreiding van minimaal 360 plaatsen in 2040 wordt geadviseerd.

Daarbij moet nog wel worden onderzocht of er momenteel sprake is van niet bezette plaatsen in de V&V-sector en zo ja, wat daar de reden van is. Daarnaast wordt geopperd het zorgaanbod in de gemeente te spreiden over meer wijken dan de drie wijken die momenteel intramurale V&V-capaciteit bezitten.

Voor wat betreft de gehandicaptenzorg (GHZ) lijkt er in de toekomst kwantitatief geen probleem te zijn. Vraag en aanbod moeten echter goed in de gaten worden gehouden. Enkele zorginstellingen geven aan dat het bestaande aanbod kwalitatief nu al niet aansluit op de vraag. De huidige woningen zijn te klein en simpel naar moderne maatstaven.

Beschermd Wonen (GGZ) en Begeleid Wonen ((Wmo)
Beschermd Wonen heeft betrekking op intramuraal wonen vanuit de Wmo voor mensen met problemen mat de geestelijke gezondheid.. Een klein deel van deze mensen woont 'Beschermd Thuis'. Omdat Beschermd Wonen wordt afgebouwd is gelijk ook gekeken naar de ontwikkeling van de lichtere woonvorm Begeleid Wonen (soms wordt dit ook Beschut Wonen genoemd). Er zijn op dit moment 63 plekken Beschermd Wonen in Capelle aan den IJssel die vol zijn bezet. De uitstroom uit Beschermd Wonen wordt geschat op 15 cliënten per jaar. De uitstroom in Capelle uit Begeleid Wonen voor jongeren vanuit het Kamertrainingscentrum van Enver wordt geschat op 5 cliënten per jaar.

Voor wie of welke woningtype moet er aan de woningvoorraad worden toegevoegd?

Bron: gemeente Capelle aan den IJssel - Stakeholdersoverleg, oktober 2018.

Er zijn momenteel nagenoeg geen mogelijkheden in Capelle aan den IJssel voor Begeleid Wonen voor volwassenen op grond van de Wmo. Het gevolg daarvan is dat volwassenen zelfstandig (met begeleiding) gaan wonen terwijl Begeleid Wonen misschien beter is. Voor jongeren geldt juist dat de doorstroom vanuit Kamertrainingscentrum Enver (Begeleid wonen) maar ook vanuit Aïda (wonen met begeleiding) stokt, waardoor plekken onnodig bezet blijven en daar dus geen nieuwe instroom mogelijk is. Hierdoor kunnen de betreffende personen niet toegroeien naar zelfstandig(er) wonen. Het gebrek aan geschikte goedkope huurwoningen is waarschijnlijk de belangrijkste oorzaak. Het tekort aan mogelijkheden voor Begeleid Wonen is urgent. In de periode 2017-2030 zijn in Capelle aan den IJssel minimaal 20 extra plaatsen Begeleid Wonen nodig. Daarnaast is voor extra 25-35 thuiswonende personen ambulante begeleiding nodig. Dit lijkt niet veel maar is noodzakelijk voor de doorstroom. Dit laatste betekent feitelijk dat voldoende geschikte sociale huurwoningen beschikbaar moeten zijn. Vanuit de Wmo kan de gemeente, zo nodig, altijd begeleiding bieden.

Concentratie kwetsbare groepen in wijken
In met name de wijken Schenkel en Schollevaar bevinden zich relatief meer betaalbare woningen die daardoor ook geschikt zijn voor de huisvesting van personen uit bijzondere doelgroepen, maar deels ook van kwetsbare ouderen. Een concentratie van mensen met een lage sociaal-economische status kan betekenen dat de leefbaarheid van de wijk of buurt onder druk komt te staan. Ook kan ondersteuning van bijzondere doelgroepen en kwetsbare ouderen door de overige bewoners lastiger worden. Wat betreft personen die uitstromen uit een instelling en zelfstandig (met begeleiding) gaan wonen, is het voor de gemeente al mogelijk te sturen op de locatie. Na de decentralisatie van Beschermd Wonen (medio 2021), wordt het voor de gemeente ook makkelijker te sturen op de locatie van degenen die 'Beschermd thuis' gaan wonen.

Regionale vervlechting en samenwerking
De woningmarkt is regionaal, ook voor wonen met zorg. Capellenaren die zorg nodig hebben, (gaan) bijvoorbeeld wonen in een regiogemeente.

Rotterdammers wonen met zorg in Capelle aan den IJssel, etc. Ook in intramurale instellingen in Capelle aan den IJssel wonen personen die afkomstig zijn uit andere gemeenten en Capellenaren worden opgenomen in instellingen in Rotterdam. In onze gemeente is, net als in Rotterdam, een relatief groot aantal (intramurale) zorginstellingen actief, terwijl in de overige regiogemeenten weinig of geen instellingen zijn.

Wat willen wij en wat gaan we doen?

Dat kwetsbare Capellenaren worden gehuisvest en prettig wonen in reguliere woningen en woonvoorzieningen is een opgave vanuit de Rijksoverheid, die gemeente, woningcorporatie en zorgpartijen gezamenlijk uitvoeren. Kwetsbare Capellenaren verdienen een volwaardige plaats in de samenleving, die aansluit bij hun mogelijkheden tot actieve participatie. Voor individuen worden passende oplossingen gezocht, waarbij ook het belang van de omringende bewoners goed in de gaten wordt gehouden.

Vanuit de visie "Zo licht als mogelijk, zo zwaar als nodig" woont iedere (kwetsbare) Capellenaar zo zelfstandig

mogelijk en krijgt begeleiding en/of zorg voor zover nodig. Dit vereist onder meer dat mensen (zo lang mogelijk) lichamelijk fit zijn, actief zijn en een sociaal netwerk hebben en onderhouden. Bovendien is het nodig dat er een netwerk is van mensen en organisaties (St. Welzijn, scholen, huisartsen, zorginstellingen, supermarkt, etc.) dat lang thuis wonen naar tevredenheid, mogelijk maakt. Doel is dat iedereen prettig woont en dat problematisch gedrag (overlast, huurachterstanden, huisuitzettingen, etc.) wordt voorkomen. Problemen kunnen zich voordoen in de woning van betrokkene, in de directe omgeving van de woning en in de openbare ruimte.

Actief stimuleren van zo lang mogelijk zelfstandig wonen

Actieve voorlichting en ondersteuning
Een actieve voorlichting over ouder worden in relatie met het zo lang zelfstandig mogelijk kunnen blijven wonen kan helpen de bewustwording te stimuleren, zodat mensen zorgen dat ze vitaal worden en blijven, een netwerk hebben en onderhouden. Dit geldt voor ouderen maar ook voor Capellenaren die wonen met zorg.

Wij geven met onze partners uit de woon- en zorgwereld in Capelle aan den IJssel vorm aan de wijze waarop partijen het zo lang mogelijk zelfstandig wonen gaan faciliteren (voorlichting, hulp en (financiële) ondersteuning) **[actiepunt 08]** en zetten onze gestarte bewustwordingscampagne voor de ouder wordende Capellenaar voort.

Toelichting:

Verhuisstimuleringsregeling
Een regeling die mensen stimuleert en/of financieel ondersteunt om naar meer passende woning te gaan verhuizen.

Blijverslening
Een lening die het mogelijk maakt voor inwoners om tegen gunstige voorwaarden financiering te krijgen voor het levensloopbestendig maken van hun woning.

Nader onderzoek naar mengvormen van wonen
Een mengvorm van vitaal en minder vitaal kan verstandig zijn omdat de vitale personen de minder vitale kunnen ondersteunen (Magic-mix).

Er gaan meer personen uit bijzondere doelgroepen zelfstandig wonen met begeleiding. Ouderen gaan langer zelfstandig wonen. Er zijn succesvolle voorbeelden van mengvormen, maar er moet goed worden bekeken welke groepen in aanmerking komen voor menging en welke niet. Samen met onze partners onderzoeken wij de mogelijkheden van mengvormen (vitaal en minder vitaal, bijzondere doelgroepen en gewone sociale huurders) **[actiepunt 09]**.

Versterken netwerk van zorg en welzijn in de wijk
Een goed netwerk van zorg en welzijn is nodig om ervoor te zorgen dat mensen (zo lang mogelijk) zo zelfstandig en prettig mogelijk wonen. Dit is van toepassing op ouderen. Als gevolg van vergrijzing en ontgroening wonen meer ouderen langer zelfstandig. Het is ook van toepassing op volwassenen die zorg en begeleiding nodig hebben. Wij geven samen met onze partners verder vorm aan een netwerk van zorg en welzijn in de wijk **[actiepunt 10]**.

Meer doorstroom in de keten van wonen en zorg stimuleren

Meer mogelijkheden voor Begeleid Wonen
Voor veel mensen is de stap van intramuraal naar zelfstandig te groot en andersom ook. Begeleid Wonen is daarom nodig als tussenstap en doorstroominstrument. Hier is op dit moment al een grote behoefte aan en dit zal structureel nodig blijven. Plekken zijn nodig voor volwassenen, maar zeker voor jongvolwassen en jeugdigen (doorstroom vanuit jeugdzorg). Omdat er weinig locaties zijn waar dit grootschalig kan worden vormgegeven, onderzoeken we in ieder geval met onze partners in hoeverre dit kleinschalig kan voor minimaal 20 plekken **[actiepunt 11]**.

Verkennen mogelijkheden voor meer clustering Beschermd en Begeleid Wonen
Bij het vorige punt bespreken we tevens met onze partners in hoeverre clustering van Beschermd en Begeleid Wonen (het laatste in verschillende mate van begeleiding) mogelijk is. Deze clustering biedt de mogelijkheid om in dezelfde buurt door te stromen met zorg, begeleiding en sociaal netwerk dichtbij. In overleg met de partners wordt bekeken op welke locaties Beschermd wonen kan worden gerealiseerd en in hoeverre clustering met Beschermd wonen (en evt. zelfstandig wonen) mogelijk is. Hierbij wordt aandacht besteed aan draagkracht van de betreffende wijken en buurten.

Zorgen voor voldoende geschikt woonaanbod voor wonen met zorg en/of begeleiding

Meer (aanpasbare) woningen voor ouderen vanwege de vergrijzing
Om mogelijk te maken dat Capellenaren zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen moeten er meer woningen geschikt worden voor de doelgroep die (in de toekomst) aangewezen is op zorg en/of begeleiding. Zo

blijkt uit het eerder genoemde onderzoek van ABF dat er in de periode tot 2040 ca. 500 extra woningen (door aanpassing van bestaande bouw en/of nieuwbouw) nodig zijn. Wij stimuleren en faciliteren partijen zoveel mogelijk om deze passende huisvesting te realiseren. Binnen ons bouwprogramma zoeken we hier ruimte voor **[actiepunt 12]**.

Meer kleine, sociale huurwoningen
Personen die (gaan) wonen met zorg, hebben vaak een laag inkomen. Tegelijkertijd zijn er in het algemeen steeds meer alleenstaanden, waaronder veel ouderen en jongeren. In dit licht is de beschikbaarheid van voldoende, geschikte (kleine) sociale huurwoningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens van belang. Wij maken hier afspraken over met Havensteder
[actiepunt 13 en 14].

Meer spreiding van sociale huurwoningen
Doordat de sociale huurwoningen zijn geconcentreerd in bepaalde wijken, zijn huishoudens die wonen met zorg, dat ook vaak. Voordeel van spreiding is dat bewoners zonder beperking degenen met beperking kunnen ondersteunen. Sturen op de locatie kan al in het kader van huisvesting bijzondere doelgroepen. Havensteder heeft in zijn wijkvisies aangekondigd ook in andere wijken dan waar zij nu al veel sociale woningen hebben, sociale huurwoningen te willen realiseren. Ook heeft Havensteder het voornemen in meerdere wooncomplexen een deel van de woningen beschikbaar te maken voor bijzondere doelgroepen en ook ouderen. Wij maken hier met Havensteder afspraken over **[onderdeel actiepunt 05 en 06]**.

Faciliteren gezamenlijk wonen
Gezamenlijk wonen draagt bij aan minder eenzaamheid. Met gezamenlijk wonen wordt niet bedoeld groepswonen met een gemeenschappelijke keuken, douche, e.d. De meeste mensen willen meer privacy. Het gaat dus eerder om een aantal woningen met bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Ook denken we hierbij aan bijvoorbeeld hofjeswoningen. Gezamenlijk wonen kan gelden voor ouderen en voor mensen die wonen met zorg. Omdat je meer mensen met een mogelijke zorgvraag dichtbij elkaar hebt, kun je ook elkaar helpen bevorderen en efficiënt WMO-hulp inzetten waar nodig. We gaan (kleinschalige) initiatieven bevorderen/ondersteunen **[onderdeel actiepunt 10]**.
In het kader van de Programma Langer Thuis hebben de ministeries van VWZ en BZK o.a. de stimuleringsregeling Wonen & Zorg in het leven geroepen. Dit ter financiële ondersteuning van nieuwe woonzorgarrangementen.

Uitbreiding capaciteit verpleeghuiszorg
Ook is meer capaciteit voor verpleeghuiszorg nodig Wij stimuleren de uitbreiding van de intramurale capaciteit verpleging en verzorging voor ouderen met nieuwe woonzorgcentra. Wij zetten in op een uitbreiding van 360 plaatsen tot 2040. Wij openen de gesprekken hierover met de zorginstellingen en zoeken samen met de partijen naar ruimte voor realisatie van deze gewenste capaciteit **[actiepunt 14]**.

Meer regionale samenwerking en betere spreiding zorginstellingen en bijzondere doelgroepen
Omdat de woningmarkt ook voor wonen en zorg regionaal is, is goede samenwerking nodig. In de regio wordt steeds meer ingezien dat samenwerking met betrekking tot wonen en zorg wenselijk en ook noodzakelijk is. De gemeente Rotterdam werkt sinds kort actief aan meer samenwerking, ook om te komen tot meer spreiding over de regio van zowel zorginstellingen als van bijzondere doelgroepen (Beschermd Wonen). In de gehele regio wordt onderzocht waar, welke aanbieders ten behoeve van welke doelgroep, actief zijn. Ook wij brengen dit voor onze gemeente in kaart. De wenselijkheid van een afwegingskader, zoals in Rotterdam wordt gehanteerd, wordt hierin meegenomen.

In het kader van de decentralisatie Beschermd Wonen zijn regionaal afspraken gemaakt over samenwerking, zoals: Rotterdam zorgt voor inzicht in de herkomst van de personen en er wordt een gezamenlijke visie op Beschermd Wonen na de decentralisatie ontwikkeld **[actiepunt 15]**.

Nieuwe afspraken over huisvesting bijzondere doelgroepen
Medio 2016 is door Havensteder, enkele zorginstellingen en de gemeente de Intentieverklaring huisvesting bijzondere doelgroepen ondertekend. Capellenaren die uitstromen uit een intramurale instelling en die Wmo-begeleiding nodig hebben, kunnen een huurzorgovereenkomst krijgen. Dit is een huurovereenkomst met een bepaalde looptijd met de mogelijkheid tot beëindiging indien niet langer aan de voorwaarden wordt voldaan. De huurzorgovereenkomst is bedoeld om problemen van de huurder én de omgeving te voorkómen. Als woningontruiming toch noodzakelijk is, is er kostendeling afgesproken tussen zorginstelling en corporatie. Zo nodig en mogelijk wordt de persoon opnieuw opgenomen in de instelling waar hij of zij vandaan komt. Er zijn ook mensen die uitstromen uit een instelling, die zelf een woning gaan zoeken waardoor geen huurzorgovereenkomst wordt afgesloten, terwijl nog wel begeleiding nodig is. Hier bestaat geen eenvoudige oplossing voor omdat mensen deze vrijheid hebben. In 2019 worden nieuwe afspraken gemaakt **[actiepunt 16]**.

Opzetten maatschappelijke tafel wonen, zorg en welzijn
Tijdens het tot stand brengen van dit Programma Wonen hebben wij gemerkt dat er zowel van de kant van de woningcorporaties als van de kant van de zorginstellingen behoefte is aan meer onderling contact en afstemming. Uteraard is er contact tussen partijen, maar wij willen als gemeente op gezette tijden graag om tafel met deze partners in wonen, zorg en welzijn om tot uitwisseling van ideëen, visies, aanpak en afsprakenkader te komen **[actiepunt 17]**.

Pijler 4: Samen wonen in de wijk

Bewoners maken de wijk. Samen met onze inwoners en partners, zoals Stichting Welzijn Capelle en woningcorporatie Havensteder, werken we aan wijken en buurten waar het prettig wonen is. De gemeente Capelle aan den IJssel heeft een traditie in het betrekken van bewoners bij de ontwikkeling van Gebiedsvisies, wijkvisies en plannen in de buurten. Wij stimuleren onze inwoners om mee te praten, maar ook om mee te doen. Als bewoners elkaar kennen en samen de wijk op deze manier leefbaar houden draagt dat bij aan een veilige wijk. Echter op een prettige manier samen leven in een veilige wijk gaat niet altijd vanzelf. Dit betekent soms dat er extra aandacht en inzet nodig is om de leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken te borgen. Wij kunnen dat niet alleen, maar doen dat samen met onze partners.

Wat zien wij?

Toename van Burgerinitiatieven
We zien dat de betrokkenheid van Capelse burgers om zelf een bijdrage te leveren aan bijvoorbeeld een veilig Capelle aan den IJssel toe neemt. Inmiddels zijn er al 6 buurtpreventieteams actief in verschillende wijken, is ruim 7% van alle Capellenaren lid van Burgernet en zijn er ruim 60 whatsapp-buurtgroepen actief. Wij blijven deze burgerinitiatieven op het terrein van veiligheid stimuleren en wij blijven hierin samenwerken.

Toename kwetsbare groepen in wijken met de goedkope corporatiewoningen
In sommige delen van onze gemeente zien we in de afgelopen jaren een toename van de omvang van kwetsbare groepen in de goedkope, veelal kleine woningvoorraad van de woningcorporatie. Deze groep heeft vaker een laag inkomen en lage opleiding en kampt vaker met psychische en fysieke problemen. De leefbaarheid in de delen van Capelle aan den IJssel waar deze kwetsbare doelgroepen zich concentreren, staat onder druk.

Extra aandacht voor leefbaarheid
Het bewaken en zo nodig verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken is niet alleen een verantwoordelijkheid van de gemeente. Zo zien we dat Havensteder als belangrijke partner van de gemeente, extra inzet pleegt om de leefbaarheid in wijken en het woongenot van haar huurders te vergroten en te waarborgen. Havensteder heeft in al haar wijken wijkbeheerders die toezicht houden op leefbaarheid, woongedrag en schoon, heel en veilig van algemene ruimte en buitenruimte van Havensteder.

Voorkomen lukt niet altijd
Het voorkomen van problematiek in de wijken gebeurt ook door mensen die dat nodig hebben, de juiste begeleiding en/of zorg te bieden (zie ook Pijler 3). Dit lukt niet altijd meteen. De laatste jaren is de maatschappelijke aandacht voor personen met verward gedrag toegenomen door een stijging in het aantal (ernstige) incidenten. Ook in onze gemeente is het aantal meldingen bij politie van (ernstige) incidenten met personen met verward gedrag toegenomen van 243 meldingen in 2015 naar 390 meldingen in 2018. Dit betreft meestal mensen die nog niet de juiste zorg of begeleiding ontvangen, bijvoorbeeld zogenaamde zorgmijders, met als gevolg dat hun eigen veiligheid en de veiligheid van anderen in het geding komt. Het Rijk heeft gemeenten daarom de opdracht gegeven om een goed werkende aanpak voor mensen met verward gedrag te realiseren.

Sterk door werk
Havensteder zorgt onder de noemer 'Sterk door werk' voor dat het werk dat zij doen in de wijken, aan bijvoorbeeld beheer, zoveel mogelijk terecht komt bij wijkinitiatieven in de wijken waar zij ook bezit hebben. Daarnaast bieden zij bewoners de mogelijkheid om werkervaring op te doen bij hun partners zoals aannemers en hoveniers. Hiermee levert Havensteder een bijdrage aan het meedoen van bewoners.

Wat willen wij en gaan we doen?

De Vreedzame Wijk
Prettig samenleven in de wijken stimuleren we actief met behulp van de methodiek Vreedzame Wijk. Deze methodiek komt voort uit de methodiek Vreedzame School. Het is een methodiek waarin kinderen binnen de muren van de basisschool leren om conflicten op te lossen, verantwoordelijkheid te dragen en elkaar positief tegemoet te treden. In De Vreedzame Wijk wordt deze schoolaanpak verbreed naar de wijk **[actiepunt 18]**. Daarnaast blijft de huidige aanpak van buurtbemiddeling een goede aanvulling om daar waar nodig conflicten onder deskundige begeleiding bespreekbaar te maken en op te lossen.

Aanpak voor mensen met verward gedrag
In 2019 stelt het college van B&W het Implementatieplan Aanpak voor mensen met verward gedrag vast **[actiepunt 19]**. Hiermee werken we aan een passend ondersteunings- en zorgaanbod ten behoeve van mensen met verward gedrag, conform het speerpunt uit het Capelse coalitieakkoord 2018-2022 'Met het oog op

morgen'. Daarnaast proberen we zorgmijders actief toe te leiden naar de Geestelijke GezondheidsZorg (GGZ).

Stadsmariniers blijven inzetten
Daar waar de veiligheid in een wijk of buurt onder druk staat, zetten wij stadsmariniers in. Wij hebben goede ervaringen met onze stadsmariniers. Ze hebben een specifieke werkwijze (out of the box) om problemen aan te pakken. De stadsmariniers zitten in de haarvaten van de kwetsbare buurten. Als dat nodig is plegen zij inzet op straatniveau of op incidenten. Met behulp van een actieplan gaan zij aan de slag. De afgelopen periode zijn zij actief geweest in diverse buurten, zoals de Rondelen, de Hoeken, de Florabuurt en in Schollevaar.
Daarnaast worden ze ingezet bij zwaardere incidenten en brengen ze beleid en uitvoering letterlijk dichter bij elkaar.

Voorkomen woonoverlast en sociale problematiek
Voor de lange termijn lijkt verdere differentiatie van de woningvoorraad en het voorkomen van concentratie van kwetsbare groepen binnen een beperkt aantal complexen en/of buurten de meest gerede oplossing om woonoverlast en sociale problematieken te voorkomen. De problematiek wordt hiermee verdund en de zelfredzaamheid in de wijk wordt versterkt. Binnen het voorraad-/huur- of toewijzingsbeleid van de woningcorporatie zal hier ruimte voor moeten worden gezocht. Wij gaan hier met de woningcorporatie in overleg en laten dit landen in de prestatieafspraken **[onderdeel actiepunt 04]**.

We starten met meer woonexperimenten om te sturen op instroom, maar ook om zittende bewoners meer bij hun buurt te betrekken **[onderdeel actiepunt 07]**.
Financiële problemen en hoge schulden trachten gemeente en partners te voorkomen door vroegsignalering, voorlichting en advies en het inhouden of doorbetalen van de vaste lasten. Voor degenen met schulden, is er schuldhulpverlening en schuldsanering.

Verder signaleren gemeente, Havensteder en Stichting Welzijn Capelle, binnen het Meldpunt woningontruiming XL, vroegtijdig huurachterstanden om zo (onnodige) woningontruiming te voorkomen. Als woningontruiming toch onvermijdelijk is, verloopt deze gecontroleerd zodat inwoners niet op straat komen te staan.

Samen met onze partners woonoverlast bestrijden
Woonoverlast komt in alle wijken voor. De afgelopen jaren heeft de stadsmarinier Woonoverlast de complexe casussen rond overlast en veiligheid succesvol opgepakt en deze aanpak wordt voortgezet. Het gemeentelijk meldpunt woonoverlast blijft de coördinatie verzorgen voor de eenvoudige gevallen en zet die uit bij de partners van de aanpak. Samenwerking met partners, zoals de woningcorporaties èn zorg- en welzijnsinstellingen, blijft van groot belang. Alleen dan kan sociale duurzaamheid tot stand worden gebracht. Wij besteden ook in de prestatieafspraken met de woningcorporatie hier aandacht aan.

Voor iedere wijk een wijkveiligheidsplan
Het Capelse integrale veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en bestrijden van ongewenst menselijk gedrag dat leidt tot overlast en criminaliteit. Vanuit veiligheidshoek hanteren wij het adagium, 'als je maar lang genoeg wacht, wordt alles een veiligheidsprobleem'. In het coalitieakkoord is opgenomen dat er voor elke wijk wijkveiligheidsplannen worden gemaakt. Daarbij sluiten we aan bij de veiligheidsopgaven die spelen in de betreffende wijken.

13
Capelle aan den IJssel

V.l.n.r.: stadsmarinier Salomon Haile en wijkbeheerder Bert van Ballegooijen van Havensteder

samenwerken voor een veilig Capelle
teamwork in de Rondelen

/ Elkaar kennen, elkaar groeten en elkaar aanspreken: de basis voor een veilige wijk. Sinds begin dit jaar zijn de Rondelen in Capelle onder de hoede van stadsmarinier Salomon Haile. /

Hij ziet toe op de samenwerking en veiligheid in de wijk. "Veiligheidsprofessionals werken op maat. Maar als we samenwerken, kunnen we nog veel meer voor elkaar betekenen. Ik ben blij dat ik in deze kleurrijke buurt aan de slag kan!"

VEILIGHEID
Er moest wel iets gebeuren in de Rondelen. Door inbraken en (geluids)overlast voelden bewoners zich niet meer veilig in de flats. Daardoor ontliep men elkaar steeds meer. Wijkbeheerder van Havensteder Bert van Ballegooijen is blij dat daar nu wat aan gebeurt: "Goed dat Havensteder nu met de stadsmarinier kan samenwerken. Zo worden bewoners gezien en gehoord. En dat waarderen ze; zeker bij zo'n belangrijk onderwerp als veiligheid."

VOORKOMEN VAN INBRAKEN
"Samen hebben we bekeken wat er beter kon aan de woningen", vertelt Bert. "Zo passen we het hang- en sluitwerk aan door het plaatsen van driepuntsloten. Dat ontmoedigt de inbreker, want die doet er langer over om binnen te komen. Ook onderzoeken we welke aanpassingen er nog meer mogelijk zijn."

VERTROUWEN OP ÉÉN
"Binnenkort heb ik een wekelijks spreekuur in de Rondelen", vertelt Bert verder. "Bewoners kunnen me dan aanspreken. Ook kunnen samenwerkende partijen gebruik maken van deze ruimte." Stadsmarinier Salomon: "Er zijn twee beveiligers in en rondom de flats actief, er is extra toezicht van de politie en handhaving, de jongerenwerker, Buurtkracht en het Eropafteam zijn aanwezig: al deze alle partijen zijn met elkaar in contact. Zo leren we elkaar en de bewoners allemaal kennen en krijgen we vertrouwen in elkaar. We hebben nu beter overzicht in de flats. En er zijn zelfs al daders opgepakt."

GROETEN EN AANSPREKEN
Bert is geen onbekende in de wijk: "Ik loop hier al wel even rond. Bewoners kunnen altijd contact met me opnemen. Maar het is voor hen ook fijn om gewoon binnen te kunnen lopen. Even tegenover elkaar zitten en je gehoord voelen." Dat vindt Salomon ook: "Het stoppen van inbraken is een noodzakelijke eerste stap. Maar ik wil ook dat de bewoners zich ook echt veilig en betrokken voelen. Als je langs elkaar heen leeft, dan veroorzaak je ook makkelijker overlast. Een veilige wijk krijg je door bewoners die elkaar kennen, elkaar groeten en elkaar aanspreken. En als ze bij mij aankloppen, luister ik naar ze."

MELD OVERLAST IN UW OMGEVING

Spoedeisende of verdachte situaties	112 politie
Overlastgevende of verdachte situaties	0900-8844 algemeen politienummer
Anoniem melden	0800-7000 meld misdaad anoniem
Overlast in de buitenruimte	14010 Gratis BuitenBeter-app
Geluid-, stank- of stofoverlast	0888-333555 DCMR (www.dcmr.nl/milieumeldingen)

meerpaal 22 / maart 2017

Bron: Havensteder, Capelle aan den IJssel, 2017

Uitvoeringsprogramma

In dit Programma Wonen geven wij richting aan onze ambities en prioriteiten in het beleidsveld Wonen. We hebben aangegeven welke actiepunten wij gaan oppakken. In dit hoofdstuk vatten we deze actiepunten samen in een totaal overzicht. Reguliere activiteiten en taken van de gemeente op het vlak van wonen zijn buiten beschouwing gelaten.

Bij het onderstaande overzicht van de acties is met de kleuren onderscheid gemaakt naar de verschillende pijlers en opgaven.

Pijler 1: groen – Duurzaam Wonen met kwaliteit
Pijler 2: rood – Voor iedereen een (t)huis
Pijler 3: geel – Wonen met zorg en welzijn
Pijler 4: blauw - Samen leven in de wijk

Voor wat betreft de rol van de gemeente is onderscheid gemaakt in:

- **Gesprekspartner:** we praten erover mee met anderen;
- **Agenderen:** we zorgen dat wij en/of anderen erover in gesprek raken
- **Initiëren:** het initiatief nemen we zelf en voeren de actie uit
- **Faciliteren:** we zorgen er mede voor dat anderen deze actie kunnen uitvoeren

Actiepunt 01
In beeld brengen van verdichtingslocaties

Onderdeel van: Pijler 1
Wanneer: 2019-2020
Rol gemeente: Initiëren
(verantw. afdeling) (Stadsontwikkeling)
Relevante stakeholder: n.v.t.

Actiepunt 02
Voortzetten uitvoering afspraken aanpak kwetsbare sociale woningvoorraad

Onderdeel van: Pijler 1
Wanneer: 2019-2022
Rol gemeente: Faciliteren
(verantw. afdeling) (Stadsontwikkeling)
Relevante stakeholder: Havensteder

Actiepunt 03
Afspraken met Havensteder maken over de porte-feuillestrategie om te komen tot de wensvoorraad sociale huurwoningen in 2030

Onderdeel van: Pijler 2
Wanneer: 2019
Rol gemeente: Agenderen/initiëren
(verantw. afdeling) (Stadsontwikkeling)
Relevante stakeholder: Havensteder

Actiepunt 04
Opstellen Gebiedsatlas Ontwikkeling (sociale) woningvoorraad

Onderdeel van: Pijler 2
Wanneer: 2019-2020
Rol gemeente: Initiëren
(verantw. afdeling) (Stadsontwikkeling)
Relevante stakeholder: Havensteder

Actiepunt 05
Onderzoek naar behoefte en mogelijkheden nieuwe woonvormen zoals Tiny Houses en hofjeswoningen

Onderdeel van: Pijler 2
Wanneer: 2019-2020
Rol gemeente: Initiëren/faciliteren
(verantw. afdeling) (Stadsontwikkeling)
Relevante stakeholder: Particuliere initiatiefnemers, ontwikkelaars

Actiepunt 06
Mogelijkheden om tijdelijke huisvestingsoplossing te bieden aan slachtoffers huiselijk geweld

Onderdeel van: Pijler 2
Wanneer: 2019
Rol gemeente: Agenderen/initiëren
(verantw. afdeling) (Stadsontwikkeling)
Relevante stakeholder: Havensteder en anderen

Actiepunt 07
Mogelijkheden tot verbetering van de woonruimteverdeling en regulering onderzoeken

Onderdeel van: Pijler 2 en 4
Wanneer: 2019
Rol gemeente: Agenderen/initiëren/faciliteren
(verantw. afdeling) (Stadsontwikkeling)
Relevante stakeholder: Havensteder

Actiepunt 08
Faciliteren en ondersteunen langer thuiswonen van ouderen.

Onderdeel van: Pijler 3
Wanneer: 2019-2022
Rol gemeente: Initiëren
(verantw. afdeling) (Samenleving)
Relevante stakeholder: Havensteder, zorginstellingen

Actiepunt 09
Stimuleren en faciliteren nieuwe woonvormen.

Onderdeel van: Pijler 3
Wanneer: 2019-2022
Rol gemeente: Agenderen/initiëren
(verantw. afdeling) (Samenleving i.s.m. Stadsontwikkeling)
Relevante stakeholder: Havensteder, particuliere initiatiefnemers, ontwikkelaars, woonzorginstellingen

Actiepunt 10
Verder vorm en inhoud geven aan een netwerk van zorg en welzijn in de wijk.

Onderdeel van: Pijler 3
Wanneer: 2019-2020
Rol gemeente: Agenderen/initiëren
(verantw. afdeling) (Samenleving)
Relevante stakeholder: Stichting Welzijn Capelle, zorg-aanbieders/-instellingen

Actiepunt 11
Stimuleren en faciliteren realisatie van meer Begeleid Wonen

Onderdeel van: Pijler 3
Wanneer: 2019-2022
Rol gemeente: Agenderen/faciliteren
(verantw. afdeling) (Samenleving)
Relevante stakeholder: Havensteder, zorgaanbieders/-instellingen

Actiepunt 12
Meer huisvestingmogelijkheden voor ouderen creëren door aanpassing van bestaande bouw en nieuwbouw

Onderdeel van: Pijler 3
Wanneer: 2019-2022
Rol gemeente: Agenderen/faciliteren
(verantw. afdeling) (Stadsontwikkeling)
Relevante stakeholder: Zorgaanbieders/-instellingen, Havensteder

Actiepunt 13
Meer kleine (sociale) huurwoningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens realiseren voor jongeren, ouderen en alleenstaanden.

Onderdeel van: Pijler 3
Wanneer: 2019-2022
Rol gemeente: Agenderen,faciliteren
(verantw. afdeling) (Stadsontwikkeling)
Relevante stakeholder: Havensteder, woningcorporaties en ontwikkelaars

Actiepunt 14
Mogelijkheden voor uitbreiding capaciteit verpleeghuiszorg inventariseren in overleg met zorginstellingen

Onderdeel van: Pijler 3
Wanneer: 2019-2022
Rol gemeente: Agenderen, faciliteren
(verantw. afdeling) (Samenleving i.s.m. Stadsontwikkeling)
Relevante stakeholder: Zorginstellingen

Actiepunt 15
Visie op Beschermd Wonen opstellen voor na de decentralisatie

Onderdeel van: Pijler 3
Wanneer: 2019
Rol gemeente: Initiëren
(verantw. afdeling) (Samenleving)
Relevante stakeholder: Regiogemeenten

Actiepunt 16
Actualisering afspraken Huisvesting Bijzondere doelgroepen

Onderdeel van: Pijler 3
Wanneer: 2019
Rol gemeente: Initiëren
(verantw. afdeling) (Samenleving)
Relevante stakeholder: Zorgaanbieders/-instellingen, Havensteder

Actiepunt 17
Opzetten maatschappelijke tafel wonen, zorg en welzijn

Onderdeel van: Pijler 3
Wanneer: 2019
Rol gemeente: Initiëren/gesprekspartner
(verantw. afdeling) (Samenleving)
Relevante stakeholder: Havensteder, zorginstellingen, Stichting Welzijn Capelle, WOP's, makelaars etc.

Actiepunt 18
Uitbreiden van toepassing methodiek de Vreedzame Wijk

Onderdeel van: Pijler 4
Wanneer: 2019-2022
Rol gemeente: Initiëren/gesprekspartner
(verantw. afdeling) (Samenleving)
Relevante stakeholder: Scholen, Havensteder, Stichting Welzijn Capelle, WOP's, etc.

Actiepunt 19
Implementatieplan Aanpak voor mensen met verward gedrag

Onderdeel van: Pijler 4
Wanneer: 2019
Rol gemeente: Initiëren
(verantw. afdeling) (Samenleving)
Relevante stakeholder: Havensteder, zorginstellingen, Stichting Welzijn Capelle

Bronnenlijst

- Verkenning huisvesting doelgroepen Havensteder in Capelle aan den IJssel 2018-2030, Aanpassing van de sociale huurvoorraad, ABF Research, februari 2019.
- Regioakkoord, Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam, 2018 – 2030, Maaskoepel, provincie Zuid-Holland, SvWrR, 28 januari 2019.
- Nationale Woonagenda 2018 – 2021, Publicatie Rijksoverheid, 23 mei 2018.
- Inventarisatie Beschermd en Begeleid Wonen, RadarAdvies, 16 mei 2018.
- Met het oog op morgen, Coalitieakkoord 2018 – 2022, gemeente Capelle aan den IJssel, mei 2018.
- Woningmarktverkenning Capelle aan den IJssel 2017 – 2030, ABF Research, april 2018.
- Prognose wonen met zorg, Intramurale woonvormen, ABF Research, maart 2018.
- Prognose wonen met zorg, Beschermd Wonen, ABF Research, maart 2018.
- Prognose wonen met zorg, Intramurale woonvormen, ABF Research, maart 2018.
- Koersdocument Duurzaam Capelle, Route naar een duurzame stad in 2050, gemeente Capelle aan den IJssel, 5 februari 2018.
- Mogelijke trends en thema's voor een strategische agenda van Capelle aan den IJssel, Ruimte maken in denken en doen, Platform31, 26 januari 2018.
- Woonvoorkeurenonderzoek 50-plussers in Capelle aan den IJssel, Companen, 23 november 2017.
- Woondoelgroepenonderzoek Rivium gemeente Capelle aan den IJssel, SAMR, november 2017.
- Stadsvisie 2030, Sterk en verbindend, Parkstad naast economische motor, gemeente Capelle aan den IJssel, 2013.

Colofon

Dit Programma Wonen is geschreven door de gemeente Capelle aan den IJssel in samenwerking met FRAEY Partners in Publieke Waarde.

Uitgave
Gemeente Capelle aan den IJssel

Redactie
Lindella Dujardin Papo, John Waas (FRAEY)

Ontwerp en lay-out
Gerhard Muis, Stephanie Vermeijden, John Waas

Contactgegevens
Gemeente Capelle aan den IJssel
Rivierweg 111
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

©2019 Capelle aan den IJssel

Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door printouts, kopieën, of op welke andere manier dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Voor meer informatie over dit Programma Wonen:
l.h.j.dujardinpapo@capelleaandenijssel.nl