

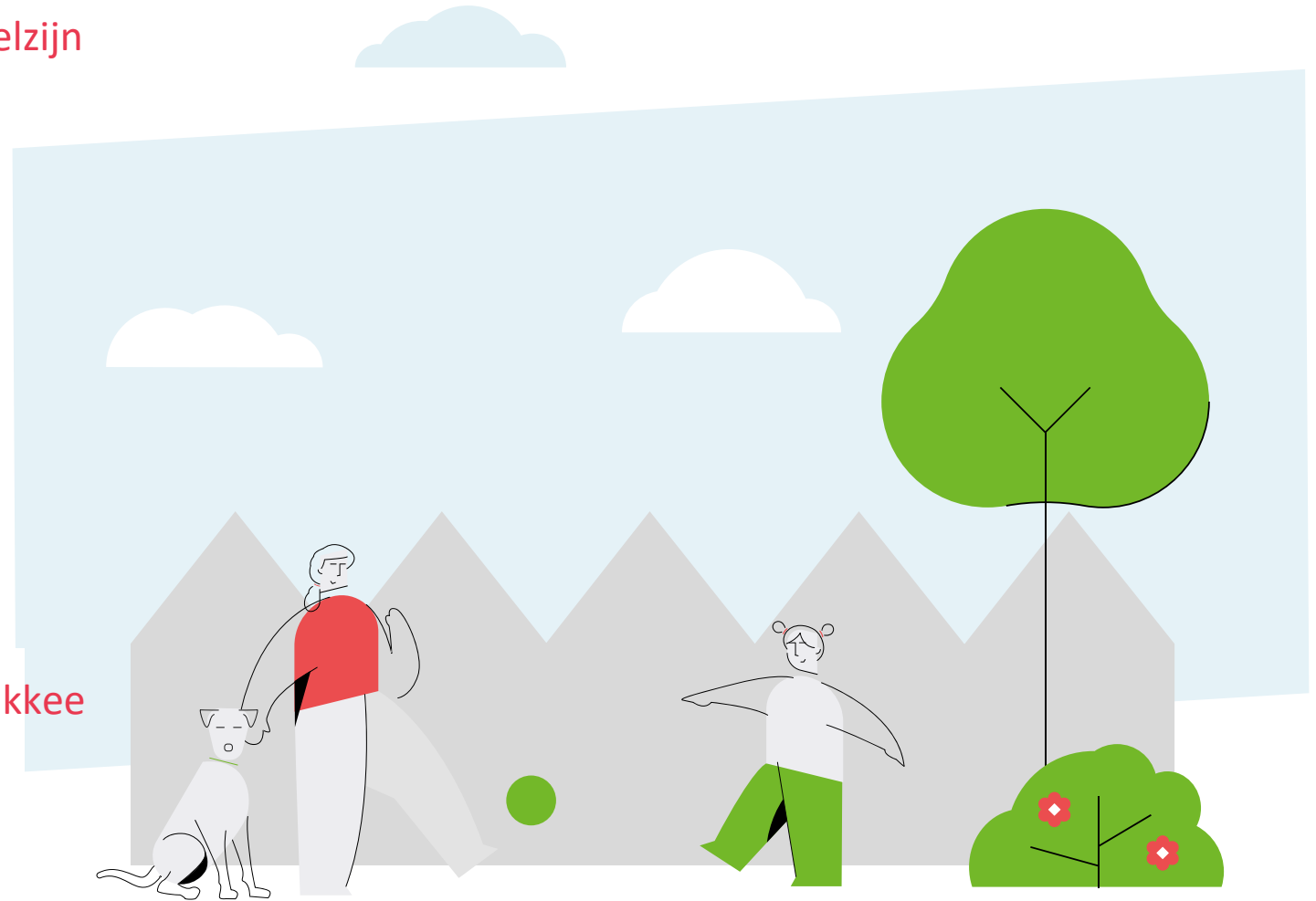
COMPANEN

Woonvisie met Zorg en Welzijn
2024-2029



Gemeente Goeree-Overflakkee

2 juli 2024
Definitieve versie



Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	2 juli 2024
TITEL	Woonvisie met Zorg en Welzijn
OPDRACHTGEVER	Gemeente Goeree-Overflakkee
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Laurens van Dongen
PROJECTNUMMER	1924.110
STATUS	Definitieve versie

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Volkshuisvestelijk programma van de Omgevingsvisie en relatie met andere thema's	4
1.3	Woonvisie met Zorg en Welzijn	4
1.4	Proces	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Het verhaal van Goeree-Overflakkee	6
3	Samen leven op Goeree-Overflakkee	7
3.1	Iedereen kan prettig wonen	10
3.2	Samen naar toekomstbestendige zorg	12
3.3	Welzijn: een goed gevoel om te leven	15
4	Een passend en betaalbaar huis	17
4.1	Inlopen van een tekort aan woningen	19
4.2	Een gevarieerd woningaanbod	21
4.3	In elke kern een bij elke levensfase passende woning	24
5	Duurzaam en prettig wonen in onze unieke dorpen	26
5.1	Alle kernen leefbaar en vitaal	28
5.2	Uitnodigende en klimaatbestendige woonomgeving	29
5.3	Duurzaam wonen én groeien	31
	Begrippenlijst	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de nieuwe Woonvisie met Zorg en Welzijn van de gemeente Goeree-Overflakkee. Hiermee zet de gemeente de koers uit voor de ontwikkeling van het wonen op het eiland en in alle kernen. Want wonen is een groot maatschappelijk vraagstuk. De spanningen op de woningmarkt zien we allemaal oplopen, vanuit onze eigen familie en kennissen, en vanuit de reacties van inwoners. Dan valt vooral op hoe moeilijk het is voor starters en mensen met een bescheiden inkomen om toegang te krijgen tot de woningmarkt. En ook hoe moeilijk het is voor senioren om binnen de eigen kern door te stromen naar een geschiktere woning. De Rijksoverheid is inmiddels duidelijk in een meer regisserende rol gekomen. De aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting vraagt van gemeenten om in samenwerking met lokale partners een woonzorgvisie op te stellen. Het gaat daarbij niet alleen om wonen, maar ook om de relatie met welzijn, zorg, leefbaarheid en duurzaamheid.

1.2 Volkshuisvestelijk programma van de Omgevingsvisie en relatie met andere thema's

Wonen heeft veel raakvlakken met andere thema's binnen het fysieke domein. Het toevoegen van extra woningen zorgt op een locatie bijvoorbeeld ook voor meer verkeer. Dit brengt een uitdaging met zich mee in het ontsluiten van de kernen en het opvangen van het verkeer op de hoofdwegen. In de

Omgevingswet is vastgelegd dat iedere gemeente over een Omgevingsvisie moet beschikken. In die visie geeft de gemeente haar koers aan over alle ruimtelijke opgaven, waaronder het wonen. De gemeente Goeree-Overflakkee stelt in 2024/2025 haar Omgevingsvisie op. De Woonvisie met Zorg en Welzijn moet gezien worden als nadere uitwerking van de Omgevingsvisie, gericht op de thema's 'wonen' en 'wonen met zorg'. In de praktijk zal de Woonvisie met Zorg en Welzijn dienen als volkshuisvestelijk programma van de Omgevingsvisie.

De Woonvisie met Zorg en Welzijn dient als één van de fundamentele bouwstenen om de Omgevingsvisie verder te concretiseren en te verfijnen. Het samenspel tussen de Woonvisie en de Omgevingsvisie is de komende jaren een continu proces van afstemming, evaluatie en aanpassing. Voor nu biedt deze Woonvisie met Zorg en Welzijn ons een basis om vooruitlopend op de Omgevingsvisie een start te kunnen maken en vast in te spelen op de diverse opgaven op onze woningmarkt.

1.3 Woonvisie met Zorg en Welzijn

In het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen'¹ is opgenomen dat iedere gemeente haar huisvestingsopgave voor alle aandachtsgroepen opneemt in haar volkshuisvestelijk programma. Het gaat in onze gemeente onder andere om starters, ouderen, dak- en thuislozen, uitstromers van beschermd wonen en maatschappelijke opvang, uitstromers van intramurale (zorg)instellingen, statushouders, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Een deel van deze aandachtsgroepen zal ook tot de verplichte urgentiecategorieën bij de toewijzing van sociale huur behoren. Dit wordt in de Urgentieverordening geregeld.

¹ Onderliggend programma van de Nationale Woon- en Bouwagenda

1.4 Proces

Het realiseren van onze ambities op het gebied van wonen met zorg en welzijn op Goeree-Overflakkee kunnen we alleen samen met onze betrokken lokale partners, zoals Oost West Wonen, ontwikkelaars, makelaars, inwoners, zorg- en welzijnspartijen. Deze visie hebben we daarom samen met hen vormgegeven.

- In het voorjaar van 2023 zijn er drie domeintafels Wonen, Zorg en Welzijn georganiseerd om door te praten over de opgaven rond Wonen Welzijn en Zorg. Daarnaast is er een Coalitie Wonen, Zorg en Welzijn opgericht. Hierin nemen verschillende partijen deel waaronder de gemeente, woningcorporatie Oost West Wonen en divers zorg- en welzijnspartijen.
- Ook is er een aparte bijeenkomst geweest met woningcorporatie Oost West Wonen.
- Er zijn twee bijeenkomsten geweest met marktpartijen waarbij we de uitdagingen voor de woningbouwopgave (zowel koop, sociale huur en vrije sector huur) hebben besproken. Makelaars, ontwikkelaars en woningcorporatie Oost West Wonen namen hieraan deel.
- In 2022-2023 vond er een uitgebreid woningmarktonderzoek plaats op Goeree-Overflakkee. Gelijktijdig is onderzoek gedaan naar de vitaliteit en leefbaarheid in de kernen. Om input op te halen voor beide onderzoeken is er een online vragenlijst uitgezet. Hierin konden inwoners van de gemeente aangeven wat zij belangrijk vinden voor het wonen in hun gemeente en hun eigen kern in het bijzonder. Aan deze peiling deden meer dan 1.300 inwoners van Goeree-Overflakkee mee.
- De gemeenteraad heeft aan de voorkant van het proces input gegeven voor de inhoudelijke koers van de Woonvisie met Zorg en Welzijn. Daarnaast heeft de gemeenteraad nog een eigen sessie georganiseerd.

1.5 Leeswijzer

In deze Woonvisie met Zorg en Welzijn komen veel thema's en doelgroepen aan bod. Er bestaat veel overlap tussen de verschillende thema's en hoofdstukken. De onderstaande overzichtstabel biedt helderheid over waar specifieke onderwerpen in de visie worden behandeld.

Hoofdstuk 3: Samen leven op Goeree-Overflakkee
3.1 - Iedereen kan prettig wonen <ul style="list-style-type: none">• Wonen met zorg voor ouderen en aandachtsgroepen• Woonzorg- en welzijnsvoorzieningen
3.2 - Samen naar toekomstbestendige zorg <ul style="list-style-type: none">• Samenwerking en innovatie• Gemeenschappelijke en natuurlijke ontmoetingsplekken• Voorkomen dakloosheid
3.3 - Welzijn: een goed gevoel om te leven <ul style="list-style-type: none">• Welzijnsvoorzieningen en activiteiten• Ontmoeting en informele zorg
Hoofdstuk 4: Een passend en betaalbaar huis
4.1 - Inlopen van een tekort aan woningen <ul style="list-style-type: none">• Woningbouwopgave in de kernen
4.2 - Een gevarieerd woningaanbod <ul style="list-style-type: none">• Betaalbaarheid• Kansen in de bestaande voorraad en flexwoningen
4.3 - In elke kern een bij elke levensfase passende woning <ul style="list-style-type: none">• Opgave sociale huur• Toevoegen levensloopgeschikte woningen en nieuwe woonvormen
Hoofdstuk 5: Duurzaam en prettig wonen in onze unieke dorpen
5.1 - Alle kernen leefbaar en vitaal <ul style="list-style-type: none">• Leefbaarheidsaanpak• Balans tussen 'vragers en dragers'
5.2 - Uitnodigende en klimaatbestendige woonomgeving <ul style="list-style-type: none">• Toegankelijke en gezonde woonomgeving
5.3 - Duurzaam wonen én groeien <ul style="list-style-type: none">• Energiezuinigheid, verduurzaming en nieuwbouweisen

2 Het verhaal van Goeree-Overflakkee

Goeree-Overflakkee beschikt over vele kwaliteiten. Het landschap op het eiland kenmerkt zich door uitgestrekte polders, groene weilanden met kronkelende dijken en kreken. De kustlijn bestaat uit duinen en brede stranden, die uitnodigen tot ontspanning en recreatie. Wonen op Goeree-Overflakkee betekent leven in harmonie met de natuur. De lokale gemeenschap is hecht, waarbij gemeenschapszin en saamhorigheid belangrijke waarden zijn. Inwoners zijn betrokken bij elkaar. De woningen op Goeree-Overflakkee variëren van karakteristieke boerderijen tot moderne nieuwbouwwoningen. Deze kwaliteiten, aangevuld met een gunstige ligging ten opzichte van Rotterdam, maken Goeree-Overflakkee een unieke plek om te wonen. Het eiland biedt rustig dorpse woonmilieus in de nabijheid van een grote stad, er is voor ieder wat wils.

Elk van onze 14 kernen bezit een eigen unieke ruimtelijke kwaliteit en identiteit. Van de levendige havens en historische binnensteden tot de rustige dorpskernen omgeven door open polders. Elk dorp op het eiland heeft zijn eigen karakter en charme. Deze ruimtelijke diversiteit willen we in de toekomst behouden.

Al onze kernen staan de komende jaren voor grote uitdagingen. Vraagstukken rondom vergrijzing, leefbaarheid, bereikbaarheid, werkgelegenheid en verduurzaming vergen een proactieve aanpak. Een goed functionerende woningmarkt is daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Want in een veerkrachtige samenleving zijn arbeidsmarkt, onderwijs en woningmarkt in een gezonde balans. Door het tekort aan betaalbare woningen op het eiland is

dit nu niet overal vanzelfsprekend. Het lukt te veel mensen hierdoor nu niet om een betaalbaar en geschikt huis te vinden.

De uitdagingen die we op de woningmarkt constateren, zijn in de Woonvisie met Zorg en Welzijn uitgewerkt in **drie pijlers**. In de komende jaren is het daarbij zoeken naar balans tussen de (bouw)opgave en het behoud van de kwaliteit en identiteit van onze kernen. Dit betekent dat we bij ruimtelijke ontwikkelingen goed moeten kijken wat passend is bij het karakter van een kern. Voor iedere kern betekent dat iets anders.

De drie pijlers van de Woonvisie met Zorg en Welzijn



3 Samen leven op Goeree-Overflakkee

Wat speelt er?

Van de gemeente wordt verwacht dat zij een woonzorgvisie opstelt. In die visie gaat het om de huisvesting, inrichting van de omgeving, zorg en welzijn van bijvoorbeeld aandachtsgroepen, ouderen en jongeren.

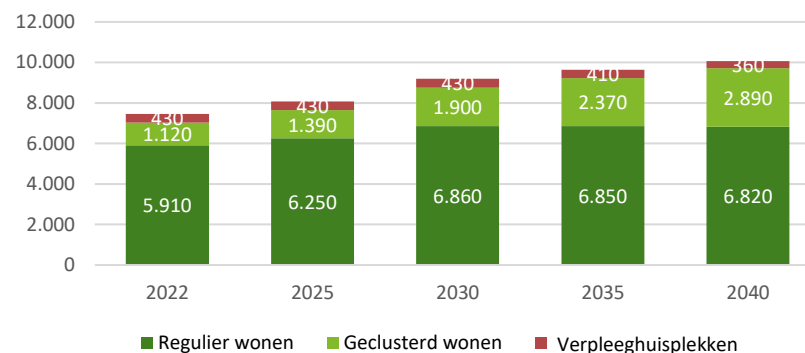
Aandachtsgroepen volgens het Rijk

- (Dreigend) dak- en thuisloze jongeren en volwassenen
- Mensen die uitstromen uit een intramurale situatie
- Sociaal urgenten
- Medisch urgenten en rolstoelafhankelijke mensen (waaronder ook de zorgbehoeftige ouderen)
- Statushouders
- Arbeidsmigranten
- Studenten (mbo, hbo en wo)
- Woonwagenbewoners.

Ouderen

De komende jaren neemt het aantal ouderen in de gemeente Goeree-Overflakkee toe: van ruim 7.450 65-plushuishoudens in 2022, naar ruim 10.000 65-plushuishoudens in 2040 (toename van +40%). Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75-plussers sterk toe (+70%). Veel van deze ouderen wonen alleen en zijn door hun leeftijd minder mobiel. Vereenzaming en afnemende (positieve) gezondheid komen hierdoor veel voor. Door de vergrijzing groeit bovendien de vraag naar woningen die voor senioren geschikt zijn. Dan gaat het om reguliere (levensloopgeschikte) woningen en woonzorgvormen. Volgens huidige prognoses is de verwachting dat het aantal ouderen in de gemeente na 2040 iets afneemt maar nog altijd veel hoger ligt dan nu.

Figuur 3.1: Gemeente Goeree-Overflakkee. Vraagontwikkeling woonvormen ouderen, 2022 – 2040.



Bron: Woonzorgweter, Companen.

In het recente Rijksprogramma Wonen en Zorg voor ouderen zijn drie richtingen genoemd om te voorzien in de huisvestingsvraag van ouderen: zorgen voor voldoende geschikte woningen, betere voorlichting aan ouderen over doorstroming en een geschikte woonomgeving.

Mensen met een beperking (lichamelijk en verstandelijk/psychisch)

Het aantal mensen met een beperking neemt de komende jaren toe. Het aantal inwoners met een zware beperking blijft hetzelfde. Zij wonen nu voornamelijk in intramurale zorgcomplexen. Het aantal inwoners met een lichtere beperking neemt wel toe. Mensen met een beperking wonen steeds vaker in een

reguliere woning in de wijk. Hierdoor neemt de vraag naar gespikkelde² woonvormen toe. Het gaat doorgaans om betaalbare sociale huurwoningen (<1e aftoppingsgrens). Deze woningen kunnen met nieuwbouw worden toegevoegd en kunnen binnen de bestaande voorraad ook gerealiseerd worden door aanbod (extra) betaalbaar te maken.

Aandachtsgroepen: Een thuis voor iedereen

De aandachtsgroepen die het rijk definieert, zijn overwegend aangewezen op sociale huur. Gelet op de groei van het aantal woningzoekenden dat tot een aandachtsgroep behoort, neemt de schaarste aan sociale huurwoningen toe. Er komen te weinig sociale huurwoningen beschikbaar met de juiste ondersteuning- en zorginfrastructuur om al deze mensen de komende jaren te huisvesten. Een deel zal zich ook richten op woonzorgvormen, onzelfstandige woonruimten, shortstayplekken en woonwagendplaatsen.

De woningbehoefte van deze groepen verschilt per jaar, bijvoorbeeld door variatie in asielinstroom of uitstroomprognoses (Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, uitstroom detentie, uitstroom uit jeugdinstanties bij 18-jarige leeftijd). Voor de uitstroom uit intramurale voorzieningen naar een beschermd thuis zijn binnen de kernen sociale huurwoningen nodig. Dit geldt ook voor statushouders. Door de variatie van een deel van de opgave bieden flexibele/ tijdelijke woonvormen hierbij soms een oplossing.

Voor arbeidsmigranten zijn aanvullend shortstay/midstay-huisvestingsplekken nodig. Gemeentelijk beleid voorziet in huisvesting op grootschalige locaties in het buitengebied.

² Een gespikkelde woonvorm is een reguliere, niet geclusterde woning die vaak in de nabijheid staat van een woonvorm waaruit lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.

Spreidingswet

Per 1 februari van 2024 is de Spreidingswet van kracht. Doel van deze wet is om te komen tot voldoende opvangplekken en een evenwichtigere verdeling van asielopvang over provincies en gemeenten. Landelijk is vastgesteld hoeveel opvangplekken er nodig zijn voor asielzoekers voor de komende twee jaar. Deze opvangplekken zijn verdeeld over de gemeenten op basis van het inwoneraantal en de sociaaleconomische score van een gemeente. Voor onze gemeente zijn zoals nu verwacht voor 2024 en 2025 in totaal 298 opvangplekken nodig (waarvan 25 geschikt ten behoeve van de opvang van Alleenstaande minderjarige vreemdelingen). Na 2025 wordt de raming van het benodigd aantal plekken opnieuw bekeken.

Wat zijn de grootste opgaven?

Bij de voorbereidingen van de Woonvisie met Zorg en Welzijn is samen met partners een aanzet gegeven voor de koers ten aanzien van wonen met zorg en welzijn. Hiermee geeft de gemeente antwoord op de voornoemde ontwikkelingen. Hierbij werkt de gemeente vanuit de volgende uitgangspunten:

- Preventie is het uitgangspunt, zodat mensen lang zelfstandig, gezond en onafhankelijk zijn. Daarmee sluiten we aan bij landelijke initiatieven als het Integraal Zorgakkoord (IZA), het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) en het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO). Ook deze akkoorden gaan uit van lokale inzet van inwoners op preventie waardoor schaarse en kostbare zorgvraag wordt afgevangen.
- De verantwoordelijkheid voor zelfstandig kunnen wonen en functioneren ligt primair bij de inwoner zelf, het sociaal netwerk en de inzet van mantelzorg en vrijwilligers. Het gaat hierbij om het samenspel tussen

informele en formele zorg. De inzet van mantelzorgers en vrijwilligers zal verder toenemen waarbij zij een belangrijk deel van de hulp- en zorgvraag van inwoners moet afvangen met de beperkte middelen. Ondersteuning van deze sociale basis werkt preventief.

- Het zorgaanbod is zo georganiseerd dat deze toekomstbestendig is, ook bij een krapper arbeidsmarkt. De zorgvraag neemt toe. Met het langer zelfstandig wonen is er ook sprake van minder concentratie van deze vraag op verschillende plekken. Het personeelstekort in de zorg is groot en groeit. Efficiency in zorgaanbod is nodig om zorg te kunnen blijven bieden.

De gemeente gaat uit van inwoners die dichtbij de bestaande gemeenschappen en dorpen vitaal blijven en zelf de regie kunnen voeren. Het tijdig anticiperen op de toekomstige behoefte staat voorop; meer preventief samenwerken en integrale zorgarrangementen voor alle woon-, zorg- en welzijnsvragen. De huidige arbeidsmarkt voor zorg en welzijn en informele inzet zullen veel meer in elkaar verweven worden. Een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over het eiland en de dorpen met daarbij passende diensten is hiertoe gewenst.

Intensieve samenwerking en innovatiekracht zijn cruciaal om dit perspectief te kunnen realiseren. Wonen, zorg en welzijn vergen nieuwe slimme verbindingen om tot echte oplossingen te komen. De Coalitie Wonen, Zorg en Welzijn zet zich hier in gezamenlijkheid voor in.

3.1 Iedereen kan prettig wonen

Onze inzet samengevat:

- Realiseren van meer levensloopgeschikte woningen.
- Zorg- en welzijnsvoorzieningen ook voor inwoners uit kleine dorpen bereikbaar houden.
- Realiseren van nieuwe kleinschalige woonvormen in alle dorpen.
- Grenzen aan zwaarte van zorg thuis: aanbod gespecialiseerde intensieve zorg in enkele kernen op het eiland.
- Regie om huisvesting te vinden ligt zoveel mogelijk bij de inwoner zelf.

Een omgeving waar jong en oud naast elkaar wonen en naar elkaar omzien, heeft veel voordelen. Jongeren kunnen bouwen aan hun toekomst en senioren hebben 'hulp' in de buurt voor taken die zij zelf niet meer kunnen uitvoeren. Maar hoe dit er precies uit ziet, kan per dorp of specifieke leefstijl of cultuur verschillen. In de toekomst zijn er onvoldoende plekken waar aanbod van ondersteuning en zorg dichtbij is voor alle inwoners die hiervan afhankelijk zijn. Dit vraagt woonzorginitiatieven die kleinschalig van aard zijn en die gericht zijn op het bevorderen van de gemeenschapszin in de dorpen.

Inwoners zijn zich er vaak onvoldoende van bewust dat de zorg niet altijd beschikbaar is als je deze vanuit je huidige woning nodig hebt. We willen voorkomen dat ouderen blijven wonen in een woning en omgeving die voor de toekomst niet passend zijn. Enerzijds nodig om bestaande woningen en omgevingen levensloopgeschikt te maken. Anderzijds moeten we nieuwe woningen en omgevingen toevoegen. Het gaat dan om een groene woonomgeving, maar ook om een omgeving waar spontane ontmoetingen

³ Conform de Subsidieregeling Zorggeschikte Woningen betekent dit dat: de wooneenheden en de woonvormen rolstoelgeschikt zijn, de entree ten minste 90 cm breed is, alle deuren in de looproute zijn voorzien van automatische deuropeningen, en er (bij voorkeur) een ontmoetingsruimte is.

worden uitgelokt en waar doelgroepen een plaats hebben om elkaar te ontmoeten (denk aan speeltuinen, bankjes en jongerenplekken).

Waar zetten we op in?

- Het woningbehoefteonderzoek laat zien dat er **meer aanbod van levensloopgeschikte woningen** nodig is. Dit zijn woningen die zo gebouwd zijn, dat deze geschikt zijn voor iedere levensfase van een bewoner. Het gaat om woningen waarbij de woonkamer, het toilet, de badkamer en minimaal één slaapkamer zich op het niveau van de entree bevinden. Het gaat bijvoorbeeld om appartementen, maar ook om moderne woonvormen (bijvoorbeeld hofjeswoningen). In het aanbod is een kwaliteitsslag nodig om ouderen te verleiden om te verhuizen. Daarom vinden we het belangrijk dat deze woningen voldoen aan de toegankelijkheidseisen van **Zorggeschikte Woningen**³. Bij nieuwe plannen nemen we in principe in de anterieure overeenkomst op dat 40% van de woningen voldoet aan 'Zorggeschikt Wonen' of eenvoudig aanpasbaar zijn op het moment dat dit nodig is.
- Daarnaast is ondersteuning bij verhuizing gewenst, vanwege alle belemmeringen die er kunnen zijn (weg uit de bekende buurt, afscheid van het huis, geregeld rompslomp van verhuizing).
- Naast ouderen hebben ook andere aandachtsgroepen specifieke woonwensen. Het gaat hierbij om kleinere aantallen. Zo zijn volgens het woningmarktonderzoek voor mensen met een beperking (lichamelijk en verstandelijk) tot 2030 ongeveer 10 nieuwe gespikkelde woonvormen nodig. Voor uitstroom uit intramurale BW-/MO-voorzieningen moeten jaarlijks 20 betaalbare huurwoningen beschikbaar komen. Voor de

uitstroom van jongeren uit de jeugdzorg is er een behoefte aan kleine en zeer goedkope huurwoningen met een huur van maximaal € 454⁴. Die behoefte is qua aantallen niet groot.

- De **beschikbaarheid, bereikbaarheid en nabijheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen** is essentieel om te bevorderen dat inwoners zelfstandig kunnen blijven wonen. Het gaat dan bijvoorbeeld om gemeenschappelijke ruimten waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, waar activiteiten plaatsvinden of zorg geleverd kan worden. Als gemeente willen we samen met de inwoners en woon-, zorg- en welzijnspartners bepalen welke voorzieningen cruciaal zijn voor een levensvatbare gemeenschap. Tegelijkertijd kan niet iedere voorziening in alle kernen aanwezig zijn. Voor ontmoeting en bewegen is de nabijheid van fysieke ontmoetingsplekken in de buurt een belangrijk uitgangspunt. Voor dagelijkse boodschappen geldt dat deze steeds vaker thuisbezorgd kunnen worden. In kernen waar deze voorzieningen wegtrekken, kijken we naar kansrijke hulpmiddelen als domotica en digitale technologie. Ook kijken we naar de mogelijkheid om via kleinschalig en gemeenschappelijk vervoer de mobiliteit van de ouder wordende bevolking te vergroten. Zo houden we belangrijke voorzieningen ook voor kwetsbare inwoners in kleine kernen toegankelijk.
- De komende jaren wil de gemeente kansrijke initiatieven van **nieuwe kleinschalige woonvormen** stimuleren **in alle dorpen**. Locaties dichtbij de voorzieningen hebben de voorkeur. Naast voor de doelgroep ouderen kunnen deze woonvormen ook een veilig thuis bieden aan andere kwetsbare groepen. De vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen zal sterk toenemen, tot 2030 met 780 en vervolgens tot 2040 met nog eens 990 eenheden. Het Rijk gaat er in het programma Wonen en Zorg voor Ouderen vanuit dat 50% van de opgave geclusterd wonen in het sociale

huursegment gebouwd wordt. Deze opgave kan de gemeente niet alleen via nieuwbouw realiseren. Er liggen ook kansen binnen de bestaande woningvoorraad waar mogelijk extra instrumenten voor ingezet moeten worden (splitsen).

- Er zijn **grenzen aan de zwaarte van zorg die aan huis geleverd** kan worden. Door personeelstekorten binnen de zorg en welzijn en een groeiende groep mensen met zorgbehoeften, kan straks niet alles meer. Dit betekent dat er bij woonoplossingen of verhuisbeslissingen nagedacht moet worden wat passend en houdbaar is. We ondersteunen inwoners hierbij door samen met woon-, zorg- en welzijnspartners (in de Coalitie Wonen, Zorg en Welzijn) na te denken over passende woonvormen en locaties. De genoemde geclusterde woonvormen maken zorg en welzijn in de thuissituatie langer mogelijk. Voor mensen die **specialistische intensieve zorg** nodig hebben, zal traditionele 24-uurszorg blijven bestaan. Dit concentreert zich in **enkele kernen op het eiland** (Oude-Tonge, Middelharnis/Sommelsdijk, Dirksland en Ouddorp).
- Een thuis voor iedereen is het uitgangspunt op Goeree-Overflakkee. Dit betekent dat we **voldoende woningen voor de aandachtsgroepen beschikbaar** moeten hebben. Wij vinden het belangrijk dat aandachtsgroepen snel een dak boven het hoofd krijgen, met de begeleiding die daarbij nodig is. Tegelijkertijd vinden we het ook belangrijk dat regulier woningzoekenden ook een kans houden op een woning. Dit vraagt een zorgvuldige toewijzing van schaarse sociale huurwoningen. Wij geven hier invulling aan door het opstellen van een **urgentieverordening met voorrangscategorieën**. Samen met de regiogemeenten en woningcorporatie Oost West Wonen stellen we regels op aan de hand van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Dit doen we (pas) als de wet is

⁴ Jongeren tot 23 jaar komen niet in aanmerking voor huurtoeslag als de woning waarin zij wonen een hogere huur heeft dan de kwaliteitskortingsgrens. Deze grens ligt in 2024 op €454,47.

vastgesteld, om maximaal in te kunnen spelen op de veranderende actualiteit. Daarbij gaan we niet alleen in op de wettelijke verplichtingen, maar maken we ook afspraken over de eventueel noodzakelijke begeleiding van urgente aandachtsgroepen. Naast de verplichte urgentiecategorieën beschouwen we ook statushouders als urgent. Immers, ook zij hebben nog geen dak boven het hoofd. Wij moeten hen ook met voorrang huisvesten. Deze nieuwe situatie zorgt mogelijk soms voor andere verhoudingen tussen woningzoekenden. Wij geven goede voorlichting over de nieuwe situatie aan woningzoekenden (urgent en niet-urgent) en maken met woningcorporatie Oost West Wonen afspraken over adequate informatievoorziening.

3.2 Samen naar toekomstbestendige zorg

Onze inzet samengevat:

- Bewustwording en maatschappelijke dialoog van gemeenschapszin en samenredzaamheid.
- Optimaliseren van samenwerking en zoeken naar kansen voor digitalisering
- Gemeenschappelijke en natuurlijke ontmoetingsplekken in ieder dorp
- Gebruik maken van lokale verbindingen
- Langjarig partnerschap tussen inwoners, gemeente en professionele organisaties
- Voorkomen van dakloosheid (niemand slaapt buiten)
- Kennis van zware en complexe zorg is op het eiland aanwezig
- Intensieve samenwerking op de meest complexe doelgroep
- Aanmoedigen van mantelzorgwoningen om in een zorgvraag en tegelijk een woningvraag van kwetsbare inwoners te voorzien

De toename van het aantal ouderen leidt ook tot meer ouderen met een aandoening of beperkingen op bepaalde levensdomeinen. Met name het

aantal ouderen met aan dementie gerelateerde problemen neemt naar verwachting de komende 10 jaar toe op Goeree-Overflakkee.

Om te komen tot een passend zorgaanbod nu en in de toekomst, is samenwerking tussen de domeinen (fysiek én sociaal) cruciaal. Dit vraagt bijvoorbeeld om afstemming tussen financieringsstromen en beleidsonderscheid tussen doelgroepen. We zetten ons als gemeente in op intergenerationeel beleid. Dit betekent een mix van jong en oud, gezond en minder gezond, afhankelijk en onafhankelijk.

Waar zetten we op in?

- Bewustwording en maatschappelijke dialoog van gemeenschapszin en samenredzaamheid. In lijn met de lokale bewustwordingscampagne De Goede Nieuwe Tijd en landelijke publiekscampagne Een Thuis voor Iedereen zetten we in op het handelingsperspectief van inwoners, de bewustwording en de maatschappelijke dialoog over gemeenschapszin en samenredzaamheid.
- **Samenwerking en digitalisering** zijn nodig voor toekomstbestendige zorg. Bij voorzieningen als ontmoeting, welzijnsdiensten en wijkverpleging is samenwerking tussen betrokken partners op kernniveau nodig. Voor specialistische diensten is samenwerking op gemeenteniveau nodig. Door de samenwerking met betrokken partners te zoeken, willen we het welzijns- en zorgaanbod zo dicht mogelijk bij inwoners organiseren. Maar hierbij geldt ook dat niet in alle kernen het welzijns- en zorgaanbod geleverd kan worden. Zorgtechnologie en digitalisering kunnen hierbij helpen door de toenemende vraag naar zorg gedeeltelijk digitaal en op afstand op te vangen. Anders kijken naar zorg en welzijn vraagt van de gemeente, organisaties en inwoners soms een omslag in denken en doen. Als gemeente ondersteunen we hierbij door het gesprek te voeren met inwoners en organisatie en goede voorlichting te geven. We vinden het daarbij belangrijk dat er door de inzet van technologische ontwikkelingen

geen sprake is van verschraving van persoonlijke aandacht en de kwaliteit van de zorg.

- Het benutten van de eigen regie van inwoners is cruciaal om in de toekomst zorg en welzijn in de dorpen goed te kunnen regelen. Het draagt bij aan de gemeenschapszin en samenredzaamheid in de dorpen en het helpt (dure) zorgvraag voorkomen. Dit zorgt ervoor dat mensen langer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Hoe dit er precies uit ziet, verschilt per dorp en vraagt om maatwerk. We zien **gemeenschappelijke en natuurlijke ontmoetingsplekken** met daar omheen georganiseerde informele en formele zorg met laagdrempelige voorzieningen als belangrijke basis. Dit zou in beginsel in elk dorp beschikbaar moeten zijn, door (ook) bestaande natuurlijke ontmoetingsplekken te benutten.
- We willen als gemeente meer aansluiten en **gebruik maken van lokale verbindingen** zoals kerken, lokale verenigingen en instellingen. Zelfstandigheid van inwoners met een ondersteuningsvraag is immers niet primair het domein van de overheid. Het zelforganiserend vermogen van inwoners en de gemeenschap kunnen hier ook een belangrijke bijdrage aan leveren. De gemeente komt in beeld wanneer het lokale netwerk niet op een passende manier zorg of ondersteuning kan leveren. Dit vraagt om een steunnetwerk per dorp en het organiseren van een signaalfunctie vanuit de gemeenschap richting professionele zorginstellingen voor als het zelfstandig even niet (meer) lukt.
- Om ook in de toekomst op het eiland de benodigde zorg te kunnen leveren, is een **langdurig partnerschap tussen inwoners, gemeente en professionele organisaties** nodig. Vanuit onderlinge samenwerking maken partijen afspraken en niet vanuit concurrentie. Samenwerking op basis van domein- en organisatieoverstijgende dienstverlening is daarbij belangrijk. Om dit mogelijk te maken, moeten alle partijen gelijkwaardig optrekken en ook samen beleid ontwikkelen. Als aanbestedende partij kunnen wij hier als gemeente bij onze inkoop rekening mee houden. Zo creëren we

mogelijkheden voor nieuwe toetreders om aan dit partnerschap mee te doen.

- We willen niet dat inwoners van Goeree Overflakkee buiten slapen omdat ze geen huisvesting hebben. Aan de voorkant willen we zoveel mogelijk **voorkomen dat er dakloosheid ontstaat**. Omdat er verschillende redenen zijn dat iemand dakloos kan raken, is belangrijk om vooraf duidelijk te hebben wat de beste ondersteuning is bij verschillende huisvestingsproblemen.
- We vinden het belangrijk dat **een groot deel van de mensen met een zorgvraag, op het eiland zelf de zorg en/of begeleiding kunnen krijgen**. Dit betekent dat er aanbod voor zware en complexe zorg aanwezig moet zijn op Goeree-Overflakkee. Ook mensen die bijvoorbeeld langdurig verslaafd zijn moeten begeleid kunnen worden, evenals mensen die naar Goeree-Overflakkee terugkeren met een forensisch traject. Om dit mogelijk te maken, zullen we samen met zorgorganisaties passende vormen van behandeling en begeleiding, zorg en ondersteuning moeten realiseren.
- Bij het vinden van huisvesting vinden we het belangrijk dat de **regie om een woonruimte te vinden** zoveel mogelijk **bij de inwoner zelf** ligt (via de particuliere markt, of via het netwerk van familie en vrienden). Als het niet mogelijk is om zelf huisvesting te regelen, kijken we wat er nodig is. Dit kan bijvoorbeeld zijn:
 - Het inzetten van bemiddeling/urgentie voor een reguliere huurwoning;
 - Het toewijzen van een zelfstandige woonruimte met ambulante begeleiding (zowel in geclusterde setting als gewoon in de wijk) via een woonzorgovereenkomst met daarin afspraken over het wonen en de begeleiding die geaccepteerd wordt.
 - Het zoeken van een intramurale verblijfsvorm.

Huisvesting (met zorg) wordt in principe door de bewoner zelf betaald. We hebben de visie dat scheiden van wonen en zorg zoveel als mogelijk wordt toegepast, tenzij er sprake is van intramurale indicaties vanuit de WLZ of BW/MO. Er is een divers aanbod nodig om in diverse situaties maatwerk te kunnen bieden. We vinden het belangrijk dat de huisvesting zo veel mogelijk in zelfstandige woonruimte aangeboden wordt. Alleen bij jongeren kunnen we voorstellen dat de huisvesting soms onzelfstandig zal zijn als het bijvoorbeeld gaat om kamertraining.

- We staan positief tegenover de ontwikkeling van **mantelzorgwoningen**. Op ruime percelen kan het plaatsen van een mantelzorgunit in de tuin namelijk een mogelijkheid zijn om zowel in een zorgvraag en als in een woningvraag te voorzien van een groep kwetsbare inwoners (bijvoorbeeld ouderen met dementie). Wel is het nodig om initiatieven te toetsen op eventuele vergunningseisen en (ongewenste) effecten. Hiervoor zijn integrale beleidsregels nodig, bijvoorbeeld over de ruimtelijke afwegingen, verkeer, parkeren, zorg, volkshuisvesting en leefbaarheid. Ten aanzien van **pre-mantelzorgwoningen** worden hier nu beleidsregels voor uitgewerkt.
- Door de gemeenteraad is de beleidsnota Huisvesting arbeidsmigranten vastgesteld. Hierin is gekozen dat maximaal 40 personen per agrarisch bedrijf mogen worden gehuisvest voor kort en middellang verblijf. Om in de resterende middellange huisvestingsbehoefte te voorzien, gaan we de realisatie van een aantal grootschalige locaties in het buitengebied mogelijk maken met een grootte van 200-300 plaatsen per locatie.

3.3 Welzijn: een goed gevoel om te leven

Onze inzet samengevat:

- Combinatie van welzijnsvoorzieningen en activiteiten in elke kern
- Ontmoeting en informele zorg zoveel mogelijk combineren
- We werken vanuit principes van positieve gezondheid
- Samenwerking binnen het lokale netwerk en de gemeenschap

Een stabiele woonsituatie vormt de basis voor welzijn. Alleen met een veilige woonplek ervaren mensen de bestaanszekerheid die nodig is om met een goed gevoel te kunnen leven. Goeree-Overflakkee moet ook in de toekomst een gemeente blijven waar iedereen met een goed gevoel kan wonen en leven. Dit vraagt blijvende investeringen in het welzijn van onze inwoners. We zetten in op preventie en gaan welzijn meer samen organiseren met onze inwoners. Dit vraagt om een lange adem. Investeringen in preventie leveren namelijk op langere termijn pas meer welzijn en gezondheidswinst op. Als gemeente werken we vanuit de uitgangspunten van positieve gezondheid: lichaamsfuncties, mentaal welbevinden, zingeving, kwaliteit van leven, meedoen en dagelijks functioneren. Dit doen we samen met onze partners van wonen- welzijn en zorg.

Waar zetten we op in?

- In het kader van zorg en preventie moeten er in elke kern natuurlijke ontmoetingsplekken zijn. Liefst bieden deze laagdrempelige plekken een **combinatie van diverse welzijnsvoorzieningen en activiteiten** aan. De invulling van het programma op deze plekken is afhankelijk van de schaal van het dorp. Dit werken we de komende jaren verder uit. Hiermee wordt het voor inwoners duidelijk waar zij aan mee kunnen doen; of ook zelf kunnen initiëren.

- **Ontmoeting en informele zorg** vormen de basis voor zelfstandigheid. In veel dorpen zijn al (laagdrempelige) ontmoetingsplekken aanwezig. Daarbij gaat het niet alleen om ontmoeting van mensen die zichtbaar zijn in de gemeenschap, maar ook om mensen die zich meer afzonderen of zelfs zorg mijden. We vinden het belangrijk dat inwoners zelf het initiatief nemen voor ontmoeting. Ook lokale verenigingen kunnen van de ontmoetingsplekken gebruik (gaan) maken. Zo weet een brede doelgroep de ontmoetingsplekken te vinden. Soms kunnen ontmoetingsplekken gecombineerd worden met meer geïndiceerde of reguliere dagopvang. Zo kunnen we slim gebruik maken van de voorzieningen die al in de dorpen aanwezig zijn. Niet alle ontmoetingsplekken zijn echter te combineren. Voor specifieke groepen blijft een apart aanbod nodig (zoals dementie, GGZ, VG, Jeugd).
- In onze wens om meer vanuit de **principes van positieve gezondheid** te werken, staat zelfredzaamheid van onze inwoners voorop. Concreet betekent dit dat we meer kijken naar mogelijkheden in plaats van onmogelijkheden van een individu. Digitale technieken vergroten bijvoorbeeld de mogelijkheden. Daarnaast is omzien naar elkaar (gemeenschapszin en samenredzaamheid) essentieel om meer en beter te luisteren naar elkaars drive en motivatie: wat is er al en wat heb je nodig als individu en groep? Met onze samenwerkingspartners zoals huisartsen, maatschappelijk werk, zorgorganisaties en informele organisaties komen we tot een gezamenlijke aanpak van positieve gezondheid.
- De stap naar een gemeente waar iedereen met een goed gevoel kan wonen in een gemeenschap die hieraan bijdraagt, zetten we niet alleen. Hiervoor is inzet van alle betrokkenen partijen nodig. We zetten daarom zo veel mogelijk in op **samenwerking binnen het lokale netwerk en de gemeenschap**. Het gaat bijvoorbeeld niet alleen over de gemeentelijke inzet of de inzet van Stichting ZIJN. Ondernemers, (sport)verenigingen en andere partijen kunnen vanuit hun rol en kracht ook bijdragen aan het

welzijn van verschillende aandachtsgroepen. Partijen lopen daarbij bovendien tegen vergelijkbare belemmeringen aan: moeite met vinden van vrijwilligers, toenemende eisen rond inzet van vrijwilligers, subsidievoorwaarden, etc. Ook in dit soort praktische zaken kan samenwerking zorgen voor betere welzijnsstructuren.

4 Een passend en betaalbaar huis

Wat speelt er?

Tekort aan woningen

Op 1 januari 2023 woonden er ruim 51.500 mensen in de gemeente Goeree-Overflakkee. Vooral sinds 2015 is er een forse stijging van het aantal inwoners. Dit kwam met name door het groeiende aantal vestigers uit andere gemeenten. Zij kiezen voor onze gemeente om de rust, ruimte en het groen en de ligging ten opzichte van Rotterdam. Door deze positieve migratiebalans (maar ook de gezinsverdunding) is de verwachting dat de vraag naar extra woningen de komende jaren aanhoudt. Op dit moment is meer vraag naar woningen dan aanbod ervan. Met name starters hebben moeite om aan een betaalbare (huur- of koop)woning te komen

Groei van het aantal ouderen en kleine huishoudens

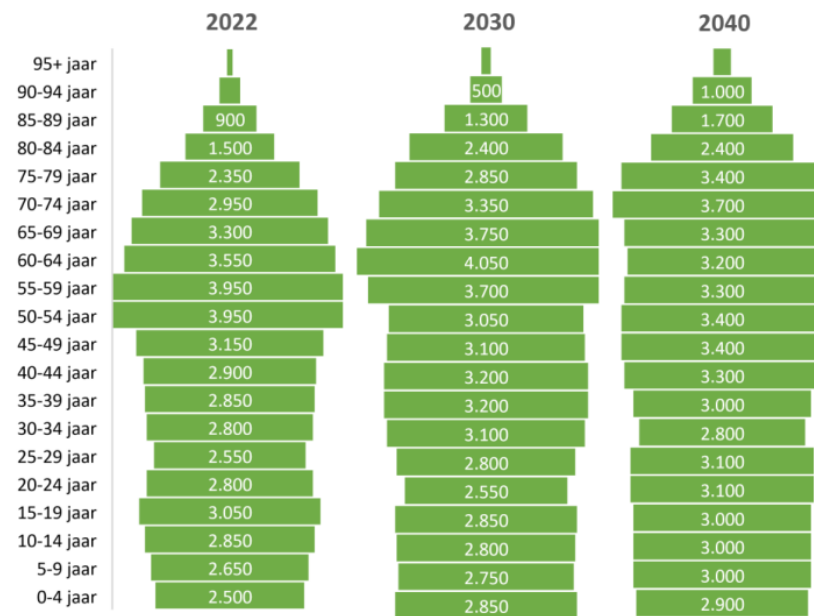
Op dit moment vormen gezinnen met kinderen ongeveer een derde van alle huishoudens in onze gemeente. Daarmee zijn zij de grootste huishoudensgroep. Hun aandeel zal de komende jaren iets afnemen, terwijl het aandeel 1+2 persoonshuishoudens zal toenemen. Dat komt vooral door de groei van het aantal oudere huishoudens. Waar de grootste leeftijdscategorie nu bestaat uit de groep 50- tot 59-jarigen zal dit de komende jaren opschuiven. In 2040 is deze groep inwoners 70 tot 79 jaar. Tegelijkertijd blijft Goeree-Overflakkee de komende jaren groeien. Dit komt door de vestiging van gezinnen en jonge huishoudens van buitenaf (zie Woningmarktonderzoek 2023). De vergrijzingspiek zal hierdoor rond 2040 het hoogtepunt bereiken. Na 2040 is de verwachting dat het aantal ouderen in de gemeente iets afneemt maar veel hoger blijft dan op dit moment. Deze demografische trends hebben gevolgen voor de woningvraag. Waar we nu zien dat onze bestaande

woningvoorraad voor een groot deel uit ruime eengezinswoningen bestaat, is er steeds meer vraag naar kleinere woonruimten.

Huidige woningvoorraad sluit onvoldoende bij vergrijzing aan

Onze huidige woningvoorraad sluit op dit moment nog onvoldoende bij de vergrijzingsopgave aan. Op dit moment is meer dan 85% van de woningen op Goeree-Overflakkee een grondgebonden gezinswoning. Met name in de kleinere kernen zijn weinig woningen die geschikt zijn om tot op latere leeftijd of met een beperking oud te kunnen worden.

Figuur 2: Ontwikkeling van de bevolking naar leeftijd (Primos 2022, bewerking Companen).



Druk op de woningmarkt is toegenomen

Een andere belangrijke ontwikkeling is de toegenomen druk op zowel de koop- als huursector. De prijzen in de koopsector zijn sterk gestegen, waardoor vooral starters en lage inkomensgroepen moeite hebben om een woning te kopen. In de sociale huursector is de zoektijd voor zowel eengezinswoningen als appartementen opgelopen. Vooral jongere woningzoekenden zijn langer op zoek, omdat zij minder inschrijftijd hebben kunnen opbouwen dan ouderen op de inschrijflist. We zien daardoor dat een deel van de jongeren zich ook op andere woonvormen oriënteert (zoals tiny houses, collectieve woonvormen, generatiewonen etc.). Vaak in de eerste plaats om voor een betaalbare prijs te kunnen wonen, maar soms spelen ook andere overwegingen mee (zoals het verminderen van de ecologische voetafdruk of de wens om samen met anderen te wonen).

Ongeveer 70% woningaanbod naar lokaal woningzoekenden

Ondanks de toegenomen druk op de woningmarkt blijkt uit het Woningmarktonderzoek dat de meeste woningen die op het eiland vrijkomen naar mensen uit de eigen gemeente gaan. Het gaat om bijna 75% van het woningaanbod in de periode 2011 – 2020. In de huursector lag dit aandeel nog iets hoger. Ook in het betaalbare koopsegment ging het de afgelopen jaren om ongeveer 70% van het aanbod.

Behoeftte aan betaalbare woningen

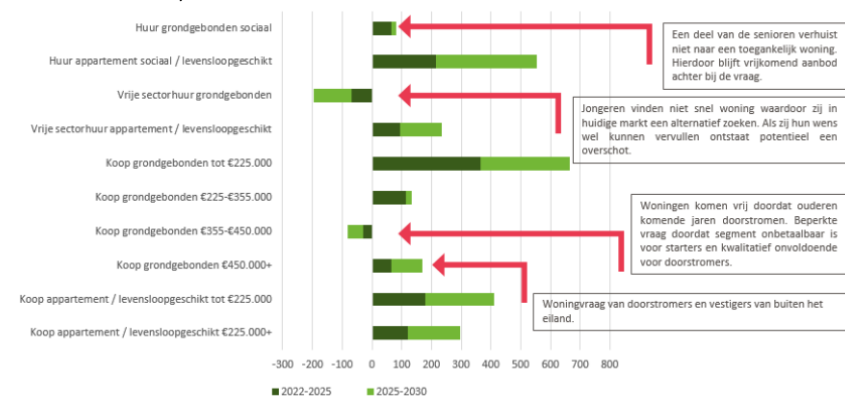
Als we demografische trends en verhuiscriteria met elkaar vergelijken, krijgen we een beeld van de kwalitatieve woningvraag in de gemeente. In de sociale huur gaat de vraag sterk uit naar grondgebonden of gestapelde levensloopgeschikte woningen.

In de koopsector gaat de vraag vooral uit naar betaalbare rijwoningen, waarbij het accent ligt op woningen tot €355.000 (*betaalbaarheidsgrens 2022*). Deze vraag komt vooral van starters op de woningmarkt. Tegelijkertijd zien we dat

het door de gestegen bouwkosten voor ontwikkelaars steeds lastiger wordt om een eengezinswoning voor een dergelijke prijs te realiseren.

De vraag naar koopappartementen leeft vooral onder ouderen die meer levensloopgeschikt willen wonen. Het kan hierbij ook gaan om een kleine, eengezinswoning. Bij veel ouderen leeft de wens om in een hofje samen met anderen (jong en/of oud) te wonen.

Figuur 3: Vraag-aanbodbalans woningbehoefte 2022-2030 (Woningmarktonderzoek 2023).



Woonmogelijkheden ongelijk over het eiland verdeeld

De opbouw van de woningvoorraad verschilt per kern op het eiland. De kernen in het (noord)westen hebben van oudsher een kleinere voorraad sociale huurwoningen en meer koopwoningen. Dit valt met name in Ouddorp en Goedereede op. Kernen in het (zuid)oostelijke deel van het eiland, waaronder Middelharnis/Sommelsdijk, hebben juist meer sociale huurwoningen. Door deze ongelijke verdeling is op dit moment niet in alle kernen voor iedereen die er wil (blijven) wonen een betaalbare woning beschikbaar.

4.1 Inlopen van een tekort aan woningen

Onze inzet samengevat:

- Uitbreiden van de woningvoorraad met 2.500 woningen tot 2030.
- Bouwen voor de lokale vraag + deels regionaal (om kansen voor eigen inwoners te behouden).
- We geven prioriteit aan plannen die relatief eenvoudig en snel te realiseren zijn.
- Waar mogelijk kansen grijpen om woningbouwplannen voor de lange termijn te versnellen.
- We bieden ruimte voor woningbouw in alle kernen.

De vraag naar betaalbare woningen is hoog. Het is daarom cruciaal dat we de komende jaren stappen zetten om in te lopen op het heersende woningtekort op ons eiland.. Voor elke kern is er de komende jaren in meer of mindere mate een uitbreidingsopgave te verwachten.

Waar zetten we op in?

- In de periode 2023-2030 bouwen we **2.500** woningen op Goeree-Overflakkee, om in de grote woningvraag van lokale woningzoekenden én vestigers vanuit de regio te voorzien. Om de werkgelegenheid op het eiland te behouden, is het belangrijk dat we ook voldoende mensen aantrekken voor de praktisch geschoolde arbeid. Daarom bouwen we voldoende woningen voor (nieuwe) werknemers van onze bedrijven. Het is wel belangrijk dat we van deze 2.500 woningen genoeg betaalbare woningen gaan realiseren om de kans op een woning voor inwoners van het eiland te vergroten.
- In lijn met het coalitieakkoord willen we tempo maken met het realiseren van woningen, vooral voor de eigen behoefte van onze inwoners. Binnen wat

wettelijk haalbaar is, zoeken we naar mogelijkheden om bij toewijzing van woningen voorrang te geven aan inwoners en personen met een sociaaleconomische binding.

- Voor de periode tot en met 2030 zijn er op dit moment voldoende plannen om in de woningbehoefte te voorzien. Maar we moeten nu al plannen voorbereiden voor de periode na 2030 om ervoor te zorgen dat er op tijd voldoende woningen zijn om in de vraag te voorzien. Tussen 2030 en 2040 neemt de behoefte namelijk verder toe met ongeveer 1.000 woningen. In het kader van de Omgevingsvisie Goeree-Overflakkee bekijken we integraal waar eventuele nieuwe locaties kunnen komen en hoe we die kunnen verspreiden over het eiland. Waar dit leidt tot kansen om ook op de korte termijn extra woningen toe te voegen gaan we hiermee aan de slag.
- De ervaring leert dat er altijd plannen tussentijds vertraging oplopen of niet doorgaan. Dat betekent dat we voor de periode tot en met 2030 de bestaande plancapaciteit aanvullen met nieuwe, kansrijke initiatieven. Op die manier creëren we een buffer, zodat bij planvertraging of -uitval er voldoende andere plannen zijn waarmee we dit opvangen. Dit vraagt ook dat we als gemeente snel duidelijkheid kunnen geven aan ontwikkelaars over de kansen van hun initiatief.
- Tegelijkertijd is het zaak om bestaande plannen versnelt tot ontwikkeling te brengen. Door goede afspraken te maken met ontwikkelaars over het beoogde programma en andere kwalitatieve randvoorwaarden, willen we deze plannen zo snel mogelijk vastleggen in omgevingsplannen, zodat we door kunnen gaan met de bouw van deze woningen.

We bieden ruimte voor woningbouw in alle kernen. Voor de omvang van de opgave per kern baseren we ons primair op de geïnventariseerde behoefte

uit het woningbehoefteonderzoek (2022). De behoefte per kern zien we als een minimumaantal. In de praktijk is het mogelijk dat er in een kern meer woningen gerealiseerd worden. Ook andere afwegingen zijn namelijk belangrijk (zoals de kwaliteit van een plan, ruimtelijke mogelijkheden om te bouwen, grondposities, of vraagstukken op het gebied van mobiliteit of leefbaarheid). Het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek is een momentopname en geeft enkel een beeld van de behoefte op dit moment. Om de woningbehoefte op het eiland te blijven monitoren, gaan we dit onderzoek tijdig actualiseren. Onze visie op de woningbouwopgave voor de lange termijn (na 2030) zal vervolgens in de omgevingsvisie een plek gaan krijgen.

	Indicatieve woningbehoefte 2023 - 2030	Relatieve groei
Ouddorp	+265	10%
Goedereede	+95	10%
Stellendam	+160	10%
Melissant	+120	13%
Dirksland	+430	18%
Herkingen	+55	10%
Sommelsdijk	+295	10%
Middelharnis	+440	13%
Nieuwe-Tonge	+100	10%
Stad aan 't Haringvliet	+65	10%
Oude-Tonge	+220	10%
Den Bommel	+90	12%
Achthuizen	+55	11%
Ooltgensplaat	+110	9%

- We werken al met een toetsingskader dat helpt om op een snelle en transparante wijze nieuwe plannen te toetsen en te prioriteren (bijvoorbeeld bij de intaketafels of omgevingstafels). We nemen hierin op dat we meewerken aan nieuwe plannen in de kernen, mits de bestaande bekende plannen nog niet voldoende zijn om in de behoefte te voorzien. Wel behouden we ruimte voor uitzonderingen, bijvoorbeeld voor wanneer er mogelijkheid is om meer toe te voegen dan de lokale vraag door beschikbare locaties optimaal te benutten.
- In 2023 hebben we beleidsregels voor kleinschalige woningbouw in het buitengebied opgesteld. Hierin is bepaald dat we in het buitengebied alleen woningen toevoegen als dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit hoeft zich niet te beperken tot alleen voormalige agrarische bebouwing. Ook overige bebouwing in het buitengebied kan gesaneerd worden met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg.

4.2 Een gevarieerd woningaanbod

Onze inzet samengevat:

- We geven prioriteit aan woningen voor starters en ouderen.
- Realiseren flexibele woonvormen die voor jong én oud aantrekkelijk zijn.
- We werken naar grotere variatie in type woningen in met name de kleine kernen.
- Betaalbare koopwoningen bouwen én behouden.
- Meer sociale huur, vooral voor kleine huishoudens.

Een gevarieerd woningaanbod gaat verder dan alleen het bieden van verschillende woningen. Het vormt de basis voor een dynamische en inclusieve samenleving. Met een gevarieerd woningaanbod maken we buurten geschikt voor mensen van verschillende achtergronden. Dit zorgt voor een kwalitatieve doortonwikkeling van de kernen op het eiland. Het is een investering in de welvaart en het welzijn van onze gemeenschap op de lange termijn. Waar we nu zien dat onze woningvoorraad voor een groot deel uit ruime eengezinswoningen bestaat, zal in de toekomst steeds meer vraag zijn naar kleinere woonruimten. Dit vraagt om een andere aanpak en invulling van ons woningbouwprogramma.

Waar zetten we op in?

- Om te komen tot meer variatie in onze woningvoorraad moeten we andere stedenbouwkundige afwegingen maken. De insteek daarbij is dat we een combinatie van gestapelde bouw en grondgebonden woningen ontwikkelen. Op inbreidingslocaties in de kernen is hoogbouw (passend bij de schaal, karakter en groen van de kern) zelfs nodig om efficiënt gebruik te kunnen maken van de ruimte en voldoende woningen nabij intensieve zorgvoorzieningen te kunnen ontwikkelen. Maar dit kan alleen als voor

andere locaties toevoeging op de 3ha-kaart mogelijk is. Anders voegen we alleen eenzijdig woningaanbod aan onze kernen toe.



- Bij nieuwbouw zetten we strategisch in op woningen die de verhuisketen op het eiland 'compleet' maken. Op dit moment zijn er vooral voor starters en ouderen weinig geschikte woningen. We geven daarom prioriteit aan woningbouw voor deze groepen.
 - Voor ouderen ontwikkelen we meer levensloopgeschikte woningen en geclusterde (gezamenlijke) woonvormen. In de periode tot en met 2030 willen we minimaal 1.000 woningen toevoegen die geschikt zijn voor ouderen.
 - Voor starters gaan we meer sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen ontwikkelen. We streven ernaar dat 2/3 van onze nieuwbouw in het betaalbare segment valt en daarom ook geschikt is voor starters met een lager inkomen.
- Binnen de bestaande woningvoorraad liggen er ook kansen om meer variatie aan te brengen. We willen de mogelijkheden die er zijn waar mogelijk benutten. Dit biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van onze dorpen te behouden. Tegelijk vraagt het ook aandacht voor het behoud van andere kwaliteiten van de omgeving.
 - **Splitsen van woningen:** Het splitsen van grote woningen in een bovenwoning en een benedenwoning of in meerdere kleinere appartementen biedt kansen. De benedenwoning is dan geschikt voor bijvoorbeeld senioren en de bovenwoning(en) voor starters.
 - **Woningdelen:** Bij woningdelen wordt een woning bewoond door 3 of meer personen, die samen geen gezin vormen. Ze delen de gezamenlijke voorzieningen zoals keuken en sanitair. Woningdelen komt in 2 vormen voor: kamerverhuur en inwoning.

- **Hospitaverhuur:** Bij hospitaverhuur verhuurt de huidige bewoner een deel van zijn zelfstandige woning waar hij zelf zijn hoofdverblijf heeft aan een ander huishouden. Deze kamerhuurder woont in dat geval onzelfstandig met een huurcontract. We kunnen daarbij aansluiten op landelijk bestaande initiatieven, zoals “Onder de Pannen”. Hierin wordt geregeld dat hoofdbewoner en onderhuurder niet als één huishouden beschouwd worden. Daardoor worden ze niet volgens de kostendelersnorm gekort op hun AOW of uitkering.
- **Meergeneratie, kangoeroe- en (pré)mantelzorgwoningen:** door het bij elkaar wonen van meerdere generaties op één erf eenvoudig te maken, kunnen we verschillende groepen tegelijk een oplossing bieden. Aan de ene kant voorzien deze concepten in een (toekomstige) zorgvraag, terwijl aan de andere kant jongeren hiermee op korte termijn een start kunnen maken op de woningmarkt.
- Het toevoegen van woningen binnen bestaande structuren is vanuit volkshuisvestelijk perspectief waardevol, maar moet ook ruimtelijk afgewogen worden. Verdichting heeft namelijk altijd effect op de (openbare) ruimte die er is voor onder meer parkeren van auto’s, fietsen, scootmobiel en afvalinzameling. We gaan daarom spelregels uitwerken voor woningtoevoegingen binnen bestaande structuren, waarin we uitwerken wat wel/niet wenselijk is.
- We kiezen ervoor om flexwoningen alleen in te zetten voor specifieke groepen op enkele locaties die hiervoor geschikt zijn. De focus ligt op conceptuele bouwmethoden die een snellere realisatie mogelijk maken.

⁵ Prijspeil 2024, Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting

Door deze gerichte aanpak kunnen we efficiënter inspelen op urgente en tijdelijke huisvestingsbehoeften.

- We gaan meer betaalbare koopwoningen bouwen. Minimaal 33% van onze nieuwbouwpoging bestaat uit betaalbare koopwoningen (< €390.000)⁵. Maar voor veel woningzoekenden is deze (landelijke) prijsgrens niet betaalbaar genoeg. Daarom stellen we binnen ons toetsingskader voor woningbouw een extra prijsgrens (< €275.000)⁶, zodat er ook voldoende woningbouw in die segmenten gerealiseerd worden (minimaal 10% van onze nieuwbouwpoging). We toetsen nieuwe plannen vanaf 11 woningen op deze betaalbaarheidsnorm.

Prijssegment		%		
	Sociale huur* (<€879,66)	33%	67%	Betaalbaar
	Betaalbaar laag • Koop <€275.000	10%		
	Betaalbaar hoog • Koop €275.000 - €390.000, of • Middenhuur (€897,68 - €1.123,13)	24%		
	Vrij invulbaar	33%	33%	Vrij

Let op: *Prijspeil 2024

- Om deze woningen betaalbaar te kunnen bouwen, zal er wel een reële prijs-kwaliteit verhouding geboden moeten worden. Dit betekent kleinere woningen ten opzichte van wat er in het verleden is gebouwd (kleiner woonoppervlak, meer de nadruk op rijwoningen met smalle beukmaat, appartementen). Maar betaalbaar betekent niet eenvormig. We willen

⁶ In de huidige markt de maximale hypotheek voor een huishouden met een inkomen van 1,5x modaal.

ontwikkelaars uitdagen om binnen de financiële kaders van betaalbare woningbouw te streven naar een aantrekkelijke vormgeving en woonomgeving.

- Om de druk op de sociale huursector te verminderen, is meer nieuwbouw nodig. Op gemeenteniveau realiseren we 33% van de nieuwbouw in het sociale huursegment. Hiermee streven we ernaar om uiteindelijk tot 30% sociale huurwoningen in onze woningvoorraad te komen. We toetsen nieuwe plannen op deze betaalbaarheidsnorm.
- Om collectieve oplossingen voor het woningtekort op het eiland te stimuleren, moedigen we het ontstaan van nieuwe **coöperatieve woonvormen** op het eiland aan. Daarnaast denken we als gemeente graag mee over de ontwikkeling van nieuwe woonvormen en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO's. Hierbij hebben woonvormen die voor jong én oud geschikt/aantrekkelijk zijn onze voorkeur.
- Onze Nota Grondbeleid bevat een afwegingskader voor de regierol van de gemeente. Over het algemeen is ons uitgangspunt: als de ambitie van betaalbare woningbouw via facilitair grondbeleid kan worden gerealiseerd, dan is een actieve rol van de gemeente niet nodig. Actief grondbeleid is mogelijk maar niet per definitie de oplossing om sneller betaalbare woningen te kunnen ontwikkelen. We gaan de kansen en (on-) mogelijkheden onderzoeken van het invoeren van een (revolverend) fonds en/ of andere financiële instrumenten voor sociale en betaalbare woningbouw als instrument voor actieve en facilitaire gebiedsexploitaties.
- Om woningen voor kopers betaalbaar te maken, willen we inzetten op het bouwen van woningen voor specifieke (kleine) huishoudens. Denk bijvoorbeeld aan rug-aan-rugwoningen of vier-onder-één-kapwoningen.

We willen marktpartijen uitdagen om nieuwe producten toe te voegen die passen bij de vraag naar betaalbare koopwoningen. Het toepassen van slimme koopconstructies kan daarbij helpen. We vinden het belangrijk dat woningen die we betaalbaar bouwen ook voor langere tijd behouden blijven voor het betaalbare segment (niet alleen voor de eerste koper). Dit doen we in eerste instantie door de mogelijkheden van uitbouw te beperken (via kleinere kavels, een smalle beukmaat of specifieke woonvormen, zoals rug-aan-rugwoningen, boven- en benedenwoningen).). Daarnaast onderzoeken we ook wat de meerwaarde kan zijn van aanvullende instrumenten als een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding.

4.3 In elke kern een bij elke levensfase passende woning

Onze inzet samengevat:

- Ieder dorp draagt bij aan onze maatschappelijke opgaven.
- We handhaven het aandeel sociale huurwoningen op het eiland.
- We spreiden onze voorraad aan sociale huur en betaalbare woningen eerlijker over de gemeente door waar nodig in iedere kern meer sociale huurwoningen te realiseren.
- Voor senioren bieden we levensloopgeschikte en geclusterde (gezamenlijke) woonvormen in alle kernen.
- We stimuleren en faciliteren lokale initiatieven voor nieuwe woonvormen.

Mensen die op Goeree-Overflakkee willen wonen, moeten in alle kernen kans hebben om een - bij hun inkomen en levenssituatie passende - woning te vinden. Dit kan door doorstroming of door het toevoegen van nieuwe woningen. Daarbij verdelen we de sociaal-maatschappelijke opgaven (zoals de huisvesting van statushouders of mensen met een psychische kwetsbaarheid) zo goed als mogelijk over de kernen. Welkijken we wat passend is bij de schaal van ieder dorp.

Waar zetten we op in?

- Op dit moment is 28% van onze woningvoorraad een sociale huurwoning (van de woningcorporatie). Dit komt overeen met het landelijk gemiddelde. We handhaven het aandeel sociale huurwoningen op het eiland door in ons nieuwbouwprogramma minimaal 33% sociaal sociale huur toe te voegen. We volgen hierbij de definitie van sociale huur van het Rijk (en de provincie).
- Een gezonde balans tussen 'draggers' en kwetsbare inwoners is belangrijk voor de vitaliteit van kernen en wijken. In kernen met een groot aandeel

corporatiewoningen, zien we het aandeel van kwetsbare inwoners in sommige buurten toenemen. Tegelijkertijd zien we in een aantal kernen dat er duidelijk extra vraag is naar sociale huurwoningen. In het woningbouwprogramma houden we hier rekening mee. In kernen met weinig sociale huur krijgt het toevoegen van sociale huur extra aandacht. Maar, we kijken hierbij wel wat er in iedere kern past. In de uitvoering kijken we in de beschikbare plannen hoe we dit verder vormgeven. Het uitgangspunt daarbij is dat we onze sociale huur en betaalbare woningen zo optimaal mogelijk spreiden over de gemeente, door in iedere kern meer sociale huurwoningen te realiseren. Gemiddeld realiseren we 33% sociale huur in het nieuwbouwprogramma. Per kern verschilt dit afhankelijk van de omvang, mobiliteitsmogelijkheden en andere voorzieningen die voor kwetsbare groepen belangrijk zijn.

- Er zijn steeds meer woningzoekenden die iets anders zoeken dan een 'standaard' rijwoning of tweekapper. Dat kan verschillende redenen hebben, zoals de wens voor een kleinere ecologische voetafdruk, de wens om woon- en/of leefruimte met anderen te delen, of als mogelijkheid om toch betaalbaar te kunnen wonen. We zien in de eerste plaats kansen voor vernieuwende woonvormen gericht op doelgroepen waar de grootste vraag zit; starters en senioren. We zien bij (een deel) van deze doelgroepen een vraag voor meer collectieve woonvormen. Bijvoorbeeld het wonen in een hofje, waarbij inwoners (leeftijdsgenoten, maar soms juist ook een mix van jong en oud) een band opbouwen door de ligging aan een gemeenschappelijke tuin. Dit vormt een ontmoetingsplek om samen activiteiten te organiseren of elkaar te ondersteunen waar nodig.
- In kleine en middelgrote kernen is woningbouw voor senioren en starters uit de kern een belangrijk thema. Bijvoorbeeld om vitaliteit op de langere termijn te garanderen. Deels pakken we dit op door het realiseren van

nieuwe 'reguliere' woningen. Daarnaast zien we met name in de kleine kernen ruimte voor particuliere initiatieven. Als inwoners zelf eigenaar zijn van een initiatief, voldoet het vaker aan de lokale vraag en is de verhuishet bereidheid groter. Zo komt doorstroming op gang.

- Naast het realiseren van geschikte woningen zullen mensen ook door moeten stromen naar deze woningen. Dit vraagt om extra inzet vanuit ons als gemeente en van onze partners. Doorstroming kan op diverse manieren actiever gestimuleerd worden, door met ouderen in gesprek te gaan over hun toekomstige woonsituatie, bijvoorbeeld met behulp van verhuiscoaches/seniorenmakelaars. Het kan daarnaast helpen om een bewustwordingscampagne over doorstroming en woningaanpassing op te zetten.

5 Duurzaam en prettig wonen in onze unieke dorpen

Wat speelt er?

Vitaliteit kleine kernen onder druk

De vitaliteit in alle kernen op het eiland is goed. Inwoners beschrijven het wonen in hun kern als gemoedelijk, rustig, prettig, open en groen. Zaken als mobiliteit, recreatieve belasting, (groen)voorzieningen en verkeersdruk beïnvloeden hoe bewoners hun woonomgeving ervaren. Die ervaring verschilt per kern. In het Vitaliteitsonderzoek zijn per kern de kansen en aandachtspunten op het gebied van vitaliteit in beeld gebracht (zie figuur 4).

In het algemeen zien we uit verhuisbewegingen dat met name jongeren wegtrekken uit de gemeente. Deels is dit logisch. Veel jongeren gaan studeren in een andere stad of provincie. Tegelijkertijd geven inwoners aan dat er ook jongeren zijn die wegtrekken maar wel in hun dorp hadden willen blijven. Met name in kleinere kernen zet dit de vitaliteit onder druk. Denk aan de (toekomstige) basis voor voorzieningen of het verenigingsleven dat wegvalt. In sommige kernen zijn de afgelopen jaren voorzieningen verdwenen. Hierdoor zijn inwoners van deze kernen in toenemende mate afhankelijk van de auto. De komende jaren neemt het aantal kwetsbare inwoners zonder auto toe. De bereikbaarheid van voorzieningen voor mensen zonder auto is in deze kernen een aandachtspunt voor de toekomst.

Geconcentreerd corporatiebezit in enkele buurten van grote kernen

De verdeling van de sociale huurvoorraad is op enkele plekken op het eiland geconcentreerd. Dit zien we bijvoorbeeld in enkele buurten in Middelharnis en Sommelsdijk, waar de meerderheid van de voorraad een corporatiewoning is.

Landelijk is sinds de invoering van passend toewijzen een trend ingezet dat kwetsbare groepen een steeds groter aandeel vormen van wijken en buurten met hoge percentages corporatiewoningen. Door de beweging die we landelijk inzetten naar langer- en weer zelfstandig wonen, vragen we meer van het vermogen van inwoners om vragen en problemen het hoofd te bieden. Hier is een zekere draagkracht voor nodig in de wijk. Juist in wijken waar veel kwetsbare groepen samenkomen, komt de veerkracht en vitaliteit onder druk te staan.

Figuur 4: Aandachtspunten en kansen vitaliteit per kern.



Bron: Vitaliteitsonderzoek 2023.

Verduurzaming van bestaande woningen

De verduurzaming van de particuliere woningvoorraad is nog niet zo ver als bij de sociale huur. Uiteraard zijn er veel eigenaren die hun woning hebben geïsoleerd en deels ook zonnepanelen hebben aangelegd. Dit geldt lang niet voor iedereen. Lange tijd was er ook geen sterke (financiële) prikkel om de woning te verduurzamen. Dat is nu met de stijgende energieprijzen wel veranderd. Maar de achterblijvende verduurzaming komt ook doordat huishoudens geen extra financiële ruimte hebben voor deze investeringen. Ook denkt een deel van de mensen dat de duurzame investering onvoldoende rendement zal geven.

Duurzaamheid voor woningzoekenden steeds belangrijker

Het streven naar een duurzame, energiezuinige woningvoorraad was lange tijd vooral ingegeven met als doel om zuinig met onze planeet om te gaan. Maar zeker de laatste jaren is de financiële prikkel, als gevolg van de stijgende energieprijzen, een rol gaan spelen. Woningzoekenden nemen de energiezuinigheid van de woning steeds vaker als criterium in hun zoektocht mee. De oorlog in Oekraïne (en daarmee de stijging van de gasprijs) heeft die urgentie alleen maar sterker gemaakt. We betalen steeds meer voor energie. Dit treft vooral huishoudens met lagere- en middeninkomens en een slecht geïsoleerde woning.

Toekomstbestendig bouwen

Ons klimaat verandert en wordt warmer. Bij nieuwbouw en aanpassingen in de woonomgeving moeten we steeds meer rekening houden met langere periodes van hitte en droogte en korte periodes van extreme regenval. Zowel onze woningen als woonomgeving is hier nog onvoldoende op ingericht. Daar komt bij dat de woningen die in de zomer het sterkst opwarmen vaak ook in de meest 'versteende' buurten staan in de grotere kernen van de gemeente. De leefbaarheid in deze wijken komt met warmere en drogere periodes (die ook

langer aanhouden) mogelijk onder druk te staan. Toekomstbestendig bouwen kan op verschillende manieren. Het betekent bijvoorbeeld dat we zoveel mogelijk circulair bouwen. Dit is essentieel voor het minimaliseren van afval en het hergebruiken van grondstoffen. Maar ook flexibel bouwen, met ruimtes die aanpasbaar zijn voor diverse doelgroepen, bevordert de levensduur van onze woonomgeving. Door bij het ontwerpen van nieuwe woningen en buurten zoveel mogelijk planten, bomen en groene daken te integreren in het ontwerp, kunnen we de biodiversiteit op het eiland versterken. Zo creëren we een gezonde, duurzame en prettige woonomgeving voor de toekomst.

Balans tussen duurzaamheid en betaalbaarheid

In de huidige tijdsgeest is er veel behoefte om tempo te maken met het bouwen van nieuwe woningen. Maar woningen gaan lang mee. De kwaliteit van de nieuwbouw bepaalt de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen in de toekomst. Hier ontstaat mogelijk spanning. Voor nieuwbouw zijn de wettelijke kaders voor de minimale energetische kwaliteit vastgelegd. Nieuwbouw moet bijna energieneutraal zijn en aardgasvrij. Dit betekent in de praktijk dat nieuwbouwwoningen tenminste energielabel A hebben. Tegelijkertijd hebben we te maken met een grote vraag naar zeer betaalbare woningen en is hiervoor een harde, landelijke eis gesteld (2/3^e betaalbaar). Een stapeling van duurzaamheids- (en andere kwaliteits)eisen kan de bouw van betaalbare woningen onder druk zetten.

5.1 Alle kernen leefbaar en vitaal

Onze inzet samengevat:

- Evenwichtige buurten door betere spreiding van sociale huur over alle kernen.
- Bij nieuwbouw (ook in grotere uitleglocaties) voegen we woningen voor starters toe.
- Gerichte leefbaarheidsaanpak in enkele buurten.
- Tussen kernen samenwerken om voorzieningen en verenigingen op peil te houden.

Samen met partners en inwoners werken we aan veerkrachtige kernen en buurten met mensen die elkaar kennen, samen dingen doen en omzien naar elkaar. Er zijn geen wijken of kernen waar de vitaliteit onder druk staat. Een prettige woonomgeving biedt ruimte voor goede bereikbaarheid met passend vervoer. Het gaat hierbij ook om infrastructuur wat het woonplezier bevordert zonder dat dit tot drukte van autoverkeer leidt. Daarom werken we aan een omgeving die uitnodigt tot wandelen en fietsen. Onze dorpen blijven door nieuwbouw mogelijkheden bieden voor een gevarieerde bevolkingsopbouw, wat een positief effect heeft op de aanwezige voorzieningen en vitaliteit. Hierbij hebben we ook aandacht voor de verkeersontsluiting, parkeeroplossingen en bereikbaarheid.

Waar zetten we op in?

- Een gezonde balans tussen 'dragers' en kwetsbare inwoners is belangrijk voor de vitaliteit van de wijk of het dorp. Dit vraagt een diverse woningvoorraad. Daarom zetten we in op een betere spreiding van sociale huurwoningen over de gemeente (zie hoofdstuk 4.3). Bij nieuwe projecten is daarnaast het uitgangspunt dat we gemixt bouwen waarin alle segmenten een plek krijgen, van sociale huur tot dure koop. Dit zorgt voor een diverse samenstelling van producten en doelgroepen.

- Inzetten op spreiding van de betaalbare voorraad draagt bij aan een betere verdeling van kwetsbare inwoners over de gemeente. Ook is het de realiteit dat buurten met een hoge concentratie sociale huurwoningen dit over een aantal jaar ook nog hebben. Ook met spreidingsbeleid zal het aandeel kwetsbare inwoners in buurten met veel sociale huurwoningen hoger liggen. In deze buurten is soms een meer omvattende leefbaarheidsaanpak nodig, die we actualiseren in het gezamenlijk plan van aanpak Leefbaarheid met woningcorporatie Oost West Wonen.
- Een hechte samenleving met een sterk verenigingsleven is een kracht van onze gemeente. Maar dit blijft niet vanzelf. Door de verandering van de bevolking in onze kernen komen sommige verenigingen onder druk te staan. We kijken daarom hoe we tussen kernen kunnen samenwerken om voorzieningen en verenigingen op peil te houden. Dit betekent dat de bereikbaarheid van voorzieningen/verenigingen voor de beschikbaarheid (in iedere kern) gaat. Door met meerdere kernen gebruik te maken van dezelfde voorzieningen en verenigingen, blijven we werken aan onze samenlevingsopbouw.
- Bij nieuwbouw (ook in grotere uitleglocaties) voegen we sociale huurwoningen en woningen voor starters toe. Dit draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en daarmee het versterken van onze kernen.

5.2 Uitnodigende en klimaatbestendige woonomgeving

Onze inzet samengevat:

- Toegankelijke, gezonde woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeten.
- Zoeken naar koppelkansen om de woonomgeving te verbeteren.
- De woonomgeving is zoveel mogelijk klimaatadaptief.
- Bij nieuwbouw en herstructurering vanuit wonen kijken naar aanpassingen in de woonomgeving.
- Bovenplanse kosten als gevolg van extra investeringen in de woonomgeving/kwaliteit zoveel mogelijk verhalen op ontwikkelende partijen.

Naast goede voorzieningen en een passend woningaanbod is een toegankelijke, gezonde woonomgeving die aanzet tot bewegen en ontmoeting van belang voor de vitaliteit en leefbaarheid van een kern. De vergrijzing van de samenleving speelt hierin een rol. Steeds meer mensen zullen in de toekomst namelijk alleenstaand of slecht ter been zijn. Maar ook aandacht voor klimaatverandering is belangrijk. In de toekomst zullen als gevolg van klimaatverandering steeds vaker lange perioden van droogte zich afwisselen met heftige regenval. Dit vraagt ingrepen in de woonomgeving. Denk aan het tegengaan van hittestress en het vergroenen van de omgeving zodat water langer kan worden vastgehouden. Naast dat dit een functie heeft om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen, maakt dit de woonomgeving ook prettiger en heeft het positieve effecten op de leefbaarheid en de mentale en fysieke gezondheid van inwoners.

Waar zetten we op in?

- We pakken de woonomgeving voornamelijk aan op natuurlijke momenten. Bijvoorbeeld bij herstructurering of woningbouw, maar ook bij het

vervangen van riolering of het verzwaren van het energienet. Met name rond zorgvoorzieningen of locaties met veel voor ouderen geschikte woningen heeft toegankelijkheid en mogelijkheden tot ontmoeten de prioriteit. Dit kan bijvoorbeeld door het aanleggen van toegankelijke trottoirs (vrije breedte) en voetpaden evenals veilige oversteekpunten. In overige gebieden kijken we met name naar het toevoegen van groen en klimaatadaptatie (zie volgend punt).

- Een groene woonomgeving helpt niet alleen bij het halen van klimaatdoelen, maar draagt ook bij aan het uitnodigen voor een ommetje (beweging) wat weer leidt tot een spontane ontmoeting (voorkomen eenzaamheid).
 - Op dit moment wordt een integrale visie op Duurzaamheid uitgewerkt. Deze verschijnt waarschijnlijk in 2024/2025. Deze visie zal de inzet vanuit Team Duurzaamheid bevatten op thema's als klimaatadaptatie, biodiversiteit, hemelwater, wadi's, etc.
 - Vanuit Wonen kijken we bij herstructurering in nieuwbouw naar kansen om in de openbare ruimte zoveel mogelijk rekening te houden met het plaatsen van wadi's en andere maatregelen die helpen om een klimaatbestendige gemeente te worden. In de uitvoering zoeken we hierbij naar koppelkansen met de aanpak van Team Duurzaamheid.
- Bij elke vorm van nieuwbouw en herstructurering in wijken of buurten stellen we bij omgevingsplannen vanuit wonen eisen aan benodigde aanpassingen in de omgeving. Voor uitbreidings- en inbreidingsplannen houden we de volgende percentages aan:
 - Nieuwe uitbreidingsplannen: > 35% van het plan voor groen, water en spelen
 - Inbreidingsplannen op wijkniveau: > 20% van het plan voor groen, water en spelen

- Kleinschalige inbreiding (tot ca. 5 woningen): > 20% van het plan voor groen, water en spelen. Hierbij kan groen op daken ook meetellen.
- Bovenplafonds kosten als gevolg van extra investeringen in de woonomgeving/kwaliteit van de woningen verhalen we zoveel mogelijk via gebiedsexploitatie eerst op de ontwikkelende partij. Waar dit onvoldoende blijkt te zijn, zoeken we naar alternatieve financieringsvormen (bijvoorbeeld Wbi-gelden of het Volkshuisvestingsfonds). Dit werken we nog uit en zal uiteindelijk onderdeel worden van de omgevingsvisie.

5.3 Duurzaam wonen én groeien

Onze inzet samengevat:

- Energiezuinigheid draagt bij aan betaalbaarheid wonen. We stimuleren daarom het verduurzamen van de particuliere huur- en koopvoorraad.
- Bij nieuwbouw prefereren we projecten die als ENG (energie neutraal gebouw) worden gerealiseerd over BENG (bijna energieneutraal).
- In 2050 is heel Goeree-Overflakkee aardgasvrij. We sluiten aan bij de aanpak die is opgesteld in de Transitievisie Warmte.
- Met Oost West Wonen zijn we constant in gesprek over de verdere verduurzaming van hun woningvoorraad.
- Van afval naar grondstof: klimaatneutraliteit en circulair bouwen.

We zetten ons in voor een groene, gezonde en toekomstbestendige woningvoorraad. In lijn met het Klimaatakkoord (2019) wil Goeree-Overflakkee in 2030 55% CO₂-uitstoot gereduceerd hebben ten opzichte van 1990. Daarnaast willen we een klimaatneutrale samenleving worden. Om dit te bereiken, is een circulaire economie een vereiste. Hiervoor moeten we ons afval en bouwmaterialen hergebruiken. Naast verduurzamen van de huidige woningvoorraad sturen we op een duurzamere nieuwbouw.

Waar zetten we op in?

- De energietransitie verloopt stap voor stap. Tot en met 2030 ligt de focus op het energiezuiniger maken van woningen (isolatie). Voor de particuliere woningvoorraad is door het Rijk het Nationale Isolatieprogramma opgezet. Dit programma voorziet in een meerjarige aanpak voor isolatie van koopwoningen met D, E, F en G-labels.
- We zetten ons instrumentarium in om huiseigenaren te verleiden tot het verduurzamen van hun woning. Denk hierbij aan informatiecampagnes, het promoten van zonnepanelen, het Nationaal Isolatieprogramma, het

inzetten van een energieloket, energiecoaches, energiecafé 's, en het verwijzen naar mogelijke subsidies (landelijk) en leningen (Warmtefonds, Duurzaamheidslening).

- Bij nieuwbouw prefereren we projecten die als ENG (EnergieNeutrale Gebouwen) worden gerealiseerd boven BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen). Dit om aan te sluiten bij de toekomstige vereisten en woningeigenaren van nieuwe panden ook te kunnen verzekeren van een daadwerkelijk toekomstbestendige woning.
- In 2050 is heel Goeree-Overflakkee aardgasvrij. We sluiten aan bij de aanpak die is opgesteld in de Transitievisie Warmte. In het project Stad Aardgasvrij worden plannen gemaakt om Stad aan 't Haringvliet in 2025 aardgasvrij te maken. Als deze pilot slaagt, wordt bekeken of waterstof voor meer dorpen op Goeree-Overflakkee een oplossing kan zijn.

Duurzaamheid gaat ook over een juiste keuze van en omgang met bouwmaterialen. Bij circulair bouwen wordt een nieuwe woning ontworpen met hergebruikte materialen van een oud gebouw. Of de woning wordt zodanig ontworpen dat het later eenvoudig gedemonteerd kan worden. De materialen van de woning kunnen vervolgens opnieuw gebruikt worden. Dit kan door een andere houding aan te nemen ten aanzien van vrijkomende materialen bij sloop en (ver)bouw van woningen. Materialen kunnen zo veel als mogelijk als potentiële grondstof beschouwd worden. Deze transitie kunnen we alleen maken als bij het ontwerp en de toepassing bewust rekening wordt gehouden met de materiaalkeuze. In de komende jaren willen we onze richtlijnen voor circulair bouwen uitwerken en een plek geven in onze plantoetsing voor woningbouw.

Begrippenlijst

De aftoppingsgrens

grens heeft te maken met huurtoeslag. Het is een grens die ingesteld is om te voorkomen dat mensen een woning huren die duurder is dan ze eigenlijk kunnen betalen. Mensen met een huur boven deze grens ontvangen niet de volledige huurtoeslag meer. Op deze manier wordt gestimuleerd om een woning te huren die beter past bij het inkomen van deze mensen. Er zijn 2 aftoppingsgrenzen. De lage (of 1e) aftoppingsgrens is voor de alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in 2024 vastgesteld op €650,43. Voor de huishoudens met drie of meer personen (de aftoppingsgrens hoog) is deze grens vastgesteld op €697,07. De grens zal pas weer gewijzigd worden op 1 januari 2025.

Aandachtsgroepen

Sommige mensen hebben extra hulp nodig bij het vinden van een woning, en soms ook begeleiding bij het wonen. Het gaat bijvoorbeeld om hulp aan ouderen, studenten, mensen uit de maatschappelijke en daklozenopvang, arbeidsmigranten en ex-gedetineerden. In het Rijksprogramma Een Thuis voor Iedereen worden dit 'Aandachtsgroepen' genoemd.

Amv's

Alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv) zijn jongeren die alleen of samen met andere kinderen of 'vreemde' volwassenen naar Nederland komen en hier asiel aanvragen. Een alleenstaande minderjarige vreemdeling (amv) is bij aankomst in Nederland jonger dan 18 jaar (minderjarig); komt van buiten de Europese Unie (EU); is naar Nederland gekomen zonder ouder(s) of verzorger(s) die over de jongere mag beslissen.

Betaalbare sociale huurwoningen

Een sociale huurwoning met een huurprijs onder de (hoge) aftoppingsgrens.

Beschermd Wonen (BW)

Wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

Beschermd Thuis

Zelfstandig wonen met ondersteuning in de thuissituatie.

Domotica

Domotica is de toepassing van elektronica en huisnetwerken ten behoeve van de automatisering van processen in en om een woning.

Flexibele woonvormen

Onder het begrip 'flexibele woning' vallen verschillende tijdelijke woonoplossingen. Het gaat in ieder geval om woningen die relatief snel te bouwen zijn en eenvoudig kunnen worden verplaatst, gestapeld en/of gesplitst. Het tijdelijke karakter ziet op de woning zelf, de bewoning daarvan en/of de locatie waarop de woning geplaatst is.

Geclusterde woonvormen voor ouderen

Geclusterd wonen voor senioren bestaat in vele vormen en maten. Hedendaagse moderne hofjes zijn populair (zoals de welbekende Knarrenhof),

maar geclusterd wonen kan ook als gemeenschappelijk wonen, serviceflat of wonen met een plus-concept worden vormgegeven. In de praktijk is de verscheidenheid groot. Voor de nieuwbouwpoging hanteert het ministerie van BZK en VWS de definitie van tenminste twaalf woningen en een ontmoetingsruimte, bewoond door overwegend ouderen.

Gemeenschapszin

Gemeenschapszin is het gevoel van verbondenheid met de medemensen of de gemeenschap waartoe men behoort. Het houdt in dat men zich betrokken voelt bij anderen en handelt naar het belang van de gemeenschap.

Gespecialiseerde intensieve zorg

Geïndiceerde 24-uurs zorg voor de medisch-verpleegkundige behandeling en/of begeleiding van inwoners, mensen met gedragsproblematiek en specifieke doelgroepen.

Gespikkelde woonvormen

Gespikkelde woonvormen dragen bij aan samenredzaamheid en zorgzame buurten en daardoor aan toekomstbestendigheid van de verpleegzorg. Bij deze woonvorm wonen mensen die zorg nodig hebben verspreid tussen de andere bewoners.

3Ha-kaart

Op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') zijn nog te ontwikkelen woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) opgenomen.

Informele zorg

Informele zorg is zorg en ondersteuning die wordt gegeven door mensen die dat niet als hun beroep doen en er dus ook niet voor betaald worden. Ze helpen omdat ze een persoonlijke band hebben met de cliënt of bewoner, uit liefde, vriendschap of vanuit een idealistische inzet. Informele zorgverleners zijn: mantelzorgers, vrijwilligers, of mensen die deel uitmaken van het sociale netwerk van de hulpbehoevende (zoals familieleden, vrienden, kennissen en burens).

Intramurale zorg

Intramurale zorg is gezondheidszorg die gedurende een onafgebroken verblijf geboden wordt in een zorginstelling, zoals een ziekenhuis, verpleeghuis of een instelling voor mensen met een verstandelijke beperking.

Kleinschalige woonvormen

In een kleinschalige woonvorm woont een klein aantal andere mensen samen. Er is vaak zorg en ondersteuning in de woning beschikbaar of nabij. Kleinschalige woonvormen staan meestal in een 'gewone' wijk, dus niet op het terrein van een zorginstelling. Initiatieven bestaand voor verschillende groepen mensen, zoals mensen met een lichamelijke beperking, een verstandelijke beperking, psychiatrische aandoeningen, autisme of hersenletsel. Er zijn ook kleinschalige initiatieven voor ouderen.

Levensloopgeschikte woningen

Een levensloopgeschikte woning is een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.

Maatschappelijke Opvang (MO)

Als iemand geen huis heeft of dakloos dreigt te worden dan kan hij/zij terecht bij de maatschappelijke opvang voor een tijdelijke verblijfplek. Deze opvang biedt ook zorg, begeleiding en praktische hulp. Maatschappelijke opvang is bedoeld voor een brede groep mensen die dakloos zijn of dreigen te raken, bijvoorbeeld door huiselijk geweld, psychische problemen, schulden, verslaving of werkloosheid. Maatschappelijke opvang is tijdelijk. Het is de bedoeling dat iemand uiteindelijk weer naar een eigen woning gaat. Een begeleider van de maatschappelijke opvang helpt daarbij.

Omgevingsvisie

Een omgevingsvisie is een integrale langetermijnvisie van een gemeente voor de hele fysieke leefomgeving. Het is een verplicht instrument voor het Rijk, provincies en gemeenten onder de Omgevingswet. De omgevingsvisie gaat in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed.

Omgevingswet

De Omgevingswet is een wet over de ontwikkeling en het beheer van de leefomgeving. De Omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. Deze nieuwe wet voegt oude wetten samen en bevat regels voor wat er buiten te zien, horen en ruiken is. De Omgevingswet is op 1 januari 2024 ingegaan.

Urgentieverordening

Een urgentieverordening is een juridisch instrument dat gemeenten kunnen gebruiken om de toewijzing van sociale huurwoningen te regelen voor specifieke groepen woningzoekenden met dringende huisvestingsbehoeften.

Uitleglocatie

Aan de rand van dorpen liggen vaak logische gebieden die voortborduren op de bestaande binnenstedelijke structuur: de uitleglocaties. Zulke locaties sluiten goed aan op de randen van een dorp.

Wadi

Een wadi is een groene greppel in de gebouwde omgeving. Het woord is een afkorting van Water Afvoer Drainage en Infiltratie. Een wadi bergt regenwater en zuivert het, waarna het water infiltreert in de ondergrond. Zo helpt de wadi tegen wateroverlast en droogte.

Wet landurige zorg (Wlz)

De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. Met een Wlz-indicatie krijgt iemand in een zorginstelling alle begeleiding en zorg die hij nodig heeft. Zoals verpleging en verzorging. Het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) beoordeelt of iemand in aanmerking komt voor zorg vanuit de Wlz.

Zelfredzaamheid

Letterlijk betekent zelfredzaamheid: jezelf kunnen redden. Zelfredzaamheid is hoe goed mensen zich kunnen redden op alle levensterreinen, met zo min mogelijk professionele ondersteuning en zorg. Door te werken aan zelfredzaamheid kan zorg of intensivering van zorg worden voorkomen of uitgesteld. Zelfredzaamheid gaat ook om het vermogen van mensen om zich zoveel mogelijk te redden met behulp van vrienden, burens, familie en vrijwilligers. Dit noemen we *'samenredzaamheid'*.

Zorg- en welzijnsvoorzieningen

Een zorg- of welzijnsvoorziening is een instelling, dienst of locatie die door personen of professionele organisaties wordt gebruikt om hulp te verlenen aan personen. Zorg- en welzijnsvoorzieningen worden in verschillende situaties en voor verschillende doelen gebruikt. Het gaat bijvoorbeeld om gemeenschappelijke ruimten waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, activiteiten plaatsvinden of zorg geleverd kan worden.

Zorggeschikte woningen

Zorggeschikte woningen zijn woningen die specifiek zijn ontworpen of aangepast om aan de behoeften van mensen met een zwaardere zorgvraag te voldoen. Voor het ontwerp gaat het om de volgende criteria:

- In nieuwbouwwoningen en getransformeerde gebouwen zijn de woningen rolstoeltoe- en doorgankelijk;
- In gebouwen waarbij verbouwing of een kleine transformatie nodig is (<40.000 euro per woning) is de woonvorm rolstoelgeschikt en zijn de wooneenheden tenminste geschikt voor rollators;
- De entree is minimaal 90 centimeter breed;
- Alle deuren kunnen automatisch open;

Indien de zorggeschikte woningen niet op de begane grond zijn, dan zijn deze bereikbaar met een rolstoeltoegankelijke personenlift.