



gemeente
Zuidplas

Dorps wonen in Zuidplas,
nu en in de toekomst



Woonvisie 2025

Vastgesteld door de gemeenteraad op 23 januari 2019

Bedankt

Dorps wonen midden in de Randstad kan in de gemeente Zuidplas. Zuidplas is daar trots op en koestert dat. Tegelijk heeft de gemeente de ambitie om een deel van de bouwopgave van de zuidvleugel van de Randstad voor haar rekening te nemen. Dit plaatst Zuidplas voor de uitdaging om deze twee aspecten met elkaar te verenigen. In onderliggende woonvisie, Dorps wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst is weergegeven hoe de gemeente daarop inspeelt. Ze wil haar huidige en toekomstige inwoners kwalitatief zo goed mogelijk laten wonen in een veranderende en toch vertrouwde, dorpse omgeving.

Dorps wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst is een gemeentelijk document dat onder verantwoordelijkheid van de gemeente Zuidplas in samenwerking met een groot aantal partijen, tot stand is gekomen. Zij hebben op diverse manieren een bijdrage kunnen leveren aan de woonvisie. De adviezen van zowel de stakeholders als de interne organisatie, zijn zoveel als mogelijk verwerkt in de woonvisie die voor u ligt. Gedurende het hele traject is een projectgroep betrokken geweest die de grote lijnen, de samenhang en de integraliteit van de visie heeft bewaakt.

Op deze plaats bedank ik iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan deze woonvisie. Door die inbreng is het een integraal en gedragen visie geworden die de komende jaren een stevige basis biedt voor de operationele keuzes die gemaakt moeten worden.

Jan Hordijk,
Wethouder Wonen

December 2018

Inhoudsopgave

Gebruikersinformatie: Dit document kan het beste gelezen worden met Acrobat Reader. Download voor desktop de laatste (gratis) versie op: <https://get.adobe.com/nl/reader>. Voor tabletgebruikers: download (gratis) Acrobat Reader in de appstore. De informatie in dit document is aan verandering onderhevig. De meest actuele versie vindt u steeds op www.zuidplas.nl





Woonvisie 2025

1. Waarom een woonvisie?



Wat maakt Zuidplas aantrekkelijk als woongemeente, voor wie en waarom? Welke ambities heeft de gemeente op het brede vlak van wonen en wat wordt gedaan om deze waar te maken?



1.1 Keuzes maken

Onderliggende woonvisie *Dorps wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst* geeft antwoord op de vragen van de vorige pagina. De zoektocht naar die antwoorden was uitdagend, want de gemeente legt de lat hoog. Zuidplas heeft namelijk de ambitie om een deel van de woningbouwopgave van de Zuidvleugel in te vullen. Tegelijk heeft de gemeente te maken met het besluit van woningcorporatie Vestia om op termijn haar volledige woningbezit in Nieuwerkerk aan den IJssel te verkopen. Dat kan grote consequenties hebben voor het aanbod sociale huurwoningen.

Uiteraard heeft Zuidplas, zoals alle gemeenten in Nederland, ook te maken met maatschappelijke en economische ontwikkelingen die invloed hebben op de woningmarkt. Een explosieve toename van het aandeel ouderen en eenpersoonshuishoudens verandert de woningvraag. De florerende koopwoningmarkt (als gevolg van de inhaalslag na de crisis) heeft tot gevolg dat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor bepaalde groepen woningzoekenden onder druk staat. Internationalisering en flexibilisering van de arbeidsmarkt hebben invloed op hoe mensen willen wonen en wat ze er voor kunnen betalen. De duurzaamheidsdoelstellingen van Nederland worden steeds dwingender en concreter en zijn ingrijpend voor de bestaande woningvoorraad. De veranderende wet- en regelgeving rondom het beleidsveld

wonen brengen nieuwe vraagstukken met zich mee. Denk aan de woningwet 2015 die het speelveld van de woningcorporaties flink heeft beperkt. Een andere grote impact voor het woonbeleid van de gemeente is de extramuralisering; het langer thuis wonen van mensen met een zorgvraag.

Deze ontwikkelingen vragen om keuzes. Alle woonvormen, voor iedereen en overal is niet haalbaar. In deze woonvisie staan de keuzes verwoord, met de onderbouwing erbij. De visie biedt handvatten om bij toekomstige ontwikkelingen (nieuwbouwprojecten, aanpak openbare ruimte of aanpassen van het voorzieningenniveau) de juiste initiatieven op de juiste plek te ontplooien, waarbij de identiteit van het dorp een van de uitgangspunten is. Zo ontstaan onderscheidende initiatieven en woonmilieus, zonder dat dit mensen uitsluit. Zuidplas als geheel blijft voor iedereen die van een dorps woonmilieu houdt, aantrekkelijk.



Ontwikkelingen vragen om keuzes

1.2 Stip op de horizon

De woonvisie is een stip op de horizon. Het is een doorkijk naar het wonen in Zuidplas rond het jaar 2025. Maar een visie stopt niet plotseling in een bepaald jaar. Het is mogelijk dat de visie in 2025 nog actueel blijkt, waarbij er in de geest van deze visie verder wordt gewerkt. Echter, een visie moet ook kunnen meegroeien als er grote economische of maatschappelijke veranderingen plaatsvinden, zonder direct een koerswijziging van 180 graden te maken. De woonvisie is daarom richtinggevend en kan aangescherpt worden op het moment dat het nodig is.

1.3 Wettelijk kader

De woonvisie vormt een belangrijke basis voor de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging en zal daarom actueel moeten blijven. De woonvisie bestrijkt echter een breder terrein dan alleen het segment van sociale huurwoningen; de voornemens voor de particuliere voorraad worden ook beschreven.

Wonen heeft flinke raakvlakken met leefbaarheid, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, zorg en welzijn en daarom hebben ook deze onderwerpen een plek in de woonvisie.

De woonvisie is tevens het programmatische toetsingskader voor nieuwbouwlocaties.

1.4 Proces

De woonvisie is een gemeentelijk beleidskader. Echter, deze kan niet tot stand komen zonder inbreng van burgers, belangenbehartigers en organisaties uit het maatschappelijk middenveld. Er is voor gekozen om op verschillende manieren de diverse betrokkenen in de gelegenheid te stellen een bijdrage te leveren. Een representatief (wat betreft leeftijd, geslacht, dorp van herkomst) onderzoek onder het digipanel van Zuidplas¹ geeft inzicht in de woonvoorkeuren van de inwoners. Tijdens twee participatiebijeenkomsten hebben stakeholders uit het maatschappelijk middenveld en belangenbehartigers meegedacht over de opgaven voor de toekomst. In bijlage 1 is een lijst opgenomen van de organisaties die uitgenodigd waren bij de participatiebijeenkomsten. De Jongerenraad Zuidplas heeft op eigen initiatief schriftelijk advies gegeven over woonbeleid voor jongeren. De Adviesraad Sociaal Domein is op twee momenten gevraagd een advies uit te brengen, eenmaal op de tussenrapportage en eenmaal op de concept-woonvisie.

Gedurende het hele proces is een projectgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de woningcorporaties en beleidsadviseurs (wonen, sociaal domein en duurzaamheid) van de gemeente, betrokken geweest. De projectgroep heeft de grote lijnen en de integraliteit van de visie bewaakt en heeft de inbreng van de stakeholders gespiegeld aan de kennis van ieders vakgebied en in relatie tot de (woningmarkt)ontwikkelingen.

¹ De gemeente Zuidplas heeft een digitaal inwonerspanel (digipanel) met daarin 733 inwoners. In voorbereiding op de Woonvisie heeft DUO Market Research een enquête uitgezet onder het inwonerspanel met verschillende vragen over wonen. 68% heeft hierop gereageerd en de uitkomsten zijn representatief voor Zuidplas.

1.5 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk is de visie op wonen van Zuidplas beschreven en onderbouwd. Dit heeft geleid tot drie speerpunten die in de daaropvolgende hoofdstukken 3, 4 en 5 één voor één worden toegelicht. Dit gebeurt aan de hand van drie paragrafen.

In de eerste paragraaf van elk hoofdstuk zijn de context en ontwikkelingen beschreven: dit is wat we **zien**. In de daarop volgende paragraaf per hoofdstuk is onderbouwd wat Zuidplas **wil** doen om in te spelen op die ontwikkelingen in relatie tot haar visie. In de derde paragraaf wordt ingegaan op de stappen die dan concreet moeten worden gezet: het **doen**.

In hoofdstuk 6 is aangegeven hoe de verdere samenwerking met alle betrokken partijen verloopt, om de uitwerking van de visie tot een succes te maken.



De woonvisie is een gemeentelijk beleidskader

2. Wonen in Zuidplas



Voor welke inwoners is Zuidplas in de toekomst interessant?
Waar legt de gemeente de accenten en waarom kiest ze daarvoor?



2.1 De visie

Zuidplas is trots op haar dorps woonmilieu in het groen én midden in de Randstad. De gemeente versterkt deze karakteristieken door in te spelen op de kwaliteiten waarmee zij zich nu al onderscheidt van omliggende gemeenten: veel laagbouw in een groene omgeving. De gemeente heeft hiermee een 'unique selling point'. Ze biedt een prettige woonomgeving voor gezinnen met kinderen. Bij ontwikkelingen in Zuidplas ligt het accent daarom iets meer op deze doelgroep. Niettemin streeft Zuidplas naar het behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw in leeftijd, gezinssamenstelling, leefstijl en inkomen. Daarbij zijn ook (maatschappelijke) voorzieningen en een goede infrastructuur nodig, die het wonen aantrekkelijk maken.

De ontwikkeling van woningen, de inrichting van de buitenruimte en het welzijn van haar inwoners gaan hand in hand. Zuidplas ontwikkelt een (flexibele) woningvoorraad die kan meebewegen met de maatschappelijke veranderingen, die elkaar ook nog eens snel opvolgen.

De energietransitie, de overgang naar de participatiesamenleving, de vergrijzing en klimaatveranderingen hebben consequenties voor de woningmarkt en woonomgeving. Met een integrale benadering van deze vraagstukken verwezenlijkt Zuidplas haar visie. Ze kiest voor de volgende strategie.

> Sociale huursector op peil

Zuidplas houdt haar sociale huursector op peil. Een evenwichtige bevolkingssamenstelling kan alleen bestaan als er voor alle groepen betaalbare woningen zijn. De gemeente zorgt ervoor dat voor doelgroepen die niet op eigen kracht (vanwege hun inkomen of persoonlijke omstandigheden) op de vrije markt woonruimte kunnen bemachtigen, ook voldoende woningen beschikbaar zijn. De sociale huursector beweegt in omvang mee met de groei van de sociale doelgroep. De sociale doelgroep zijn huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (prijspeil 2018), die conform de EU toewijzingsgrens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Zie bijlage 2 voor verdere definitie van inkomensdoelgroepen.

> Identiteit vasthouden

De inwoners van Zuidplas hechten zeer aan de identiteit van hun eigen dorp. Dit gevoel onderkent en omarmt de gemeente. De sterke kanten van de dorpen worden benut en versterkt door bij alle mogelijke ontwikkelingen nadrukkelijk te overwegen wáár die in relatie tot de identiteit en het karakter van de dorpen het beste kunnen landen. Zuidplas maakt dus duidelijke keuzes in wat, waar optimaal tot zijn recht komt.

De sterke kanten van de dorpen worden benut

Zuidplas heeft in het 'bidboek' Integrale ontwikkeling Zuidplas 2017 de ambitie neergelegd om een nieuw dorp te bouwen in de Zuidplaspolder. Als dit nieuwe dorp gerealiseerd wordt, onderscheidt het zich met een eigen identiteit, aanvullend op die van de bestaande dorpen en buurtschappen

> **Langer thuis wonen**

Langer thuis wonen is niet altijd letterlijk in het eigen huis blijven wonen. Als, ondanks inzet van (WMO) middelen, de huidige woning niet aan te passen is, zal verhuizen naar een beter passende woning noodzakelijk zijn. Er ligt een flinke opgave als het gaat om het toevoegen van nieuwe nulredenwoningen, zodat verhuizingen ook mogelijk zijn. Een hele nieuwe kijk op het begrip seniorenwoning is wenselijk: deze moet bij de tijd zijn en innovatief. Dus de woning is van voldoende afmeting met een volwaardige buitenruimte, efficiënt ingedeeld, technologisch anticiperend op eventuele zorgvraag en biedt privacy en veiligheid.

De oudere inwoner gaat ook de straat op. De leefomgeving is voor de kwaliteit van leven net zo belangrijk als de woning. Buiten is er de mogelijkheid tot het ontmoeten van anderen, wat ervoor zorgt dat verhalen en zorgen gedeeld kunnen worden. Wandelen, daglicht en groen bevorderen de gezondheid.

> **Duurzaam wonen en leven**

Wonen, woonomgeving, welzijn, klimaatadaptatie; dit alles wordt integraal benaderd. Zo wordt Zuidplas toekomstbestendig. Nieuwe woningen zijn duurzaam in energetisch opzicht en zijn zo ontworpen dat ze koel blijven bij hoge temperaturen en extreme regenval kunnen opvangen en duurzaam wegleiden. De architectuur van de woning en de inrichting van de woonomgeving dragen bij aan het bevorderen van de biodiversiteit. Woningen zijn ook duurzaam als ze aan te passen zijn aan een nieuwe levensfase. Nieuw aan te leggen, en her in te richten, openbare ruimte is klimaatadaptief, maar ook goed begaanbaar voor mensen die slecht ter been zijn. De groene ruimtes rondom de dorpen worden (deels) ingericht als gebruiksgroen waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten.

> **Innovatieve woonvormen**

In een groen Zuidplas is ruimte voor milieubewuste burgers die graag hun eigen steentje bijdragen aan een duurzame samenleving. De gemeente geeft ruimte aan experimentele, zelfvoorzienende woningen in het groen. In een dorps Zuidplas wonen ouderen met plezier waarvoor op een innovatieve manier mogelijkheden zijn gevonden om langer thuis te blijven wonen. Kortom, in het toekomstige Zuidplas zijn innovatieve projecten geland die inspelen op duurzaam wonen en - samenleven, op flexibel wonen, op langer thuis wonen, op de dorpsidentiteit, et cetera.

2.2 Waarom deze keuzes?

De laatste jaren wordt er een steeds groter beslag gelegd op sociale huurwoningen, onder meer door de toename van het aantal urgent woningzoekenden waardoor voor de regulier woningzoekenden minder aanbod beschikbaar is. Daarbij komt de steeds grotere vraag naar nultrreden huurwoningen, waarvan een deel in de sociale huursector, vanwege de toename van het aandeel ouderen. Ook de jonge starter die het ouderlijk huis verlaat zal nogal eens aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Denkbaar is dat met het op peil houden van de sociale huursector de gemeente ook de praktisch opgeleide werknemer, de 'handjes', kan verleiden in Zuidplas te komen wonen. Een deel van banen voor deze groep werknemers wordt nu vervuld door arbeidsmigranten. Werknemers van bedrijven in Zuidplas, of de directe omgeving, die in Zuidplas wonen, dragen meer bij aan de sociale cohesie in buurten dan de arbeidsmigrant die tijdelijk verblijft.

Met voldoende geschikt aanbod in de koopsector voor gezinnen met kinderen kiezen deze huishoudens vanuit de regio wellicht ook voor Zuidplas, omdat zij vanwege haar ligging in het groen meer te bieden heeft dan de omliggende gemeenten. Gezinnen met kinderen zorgen ook voor meer draagkracht voor voorzieningen, waardoor er kansen ontstaan voor detailhandel of horeca.

De participatiesamenleving brengt met zich mee dat huishoudens in wijken meer op elkaar aangewezen zijn, omdat inwoners langer thuis (moeten) blijven wonen. Differentiatie in de woningvoorraad en bevolkingssamenstelling in wijken is daarom noodzakelijk, zodat niet alle huishoudens tegelijk in dezelfde levensfase komen. Als er in een wijk alleen maar jonge gezinnen wonen, als de kinderen op een bepaald moment min of meer tegelijk de puberleefijd bereiken en als jaren later alle bewoners 65-plus zijn, is het ingewikkeld om bij elkaar in te springen voor zorg en opvang als iedereen 'dezelfde hulp op hetzelfde moment' nodig heeft.

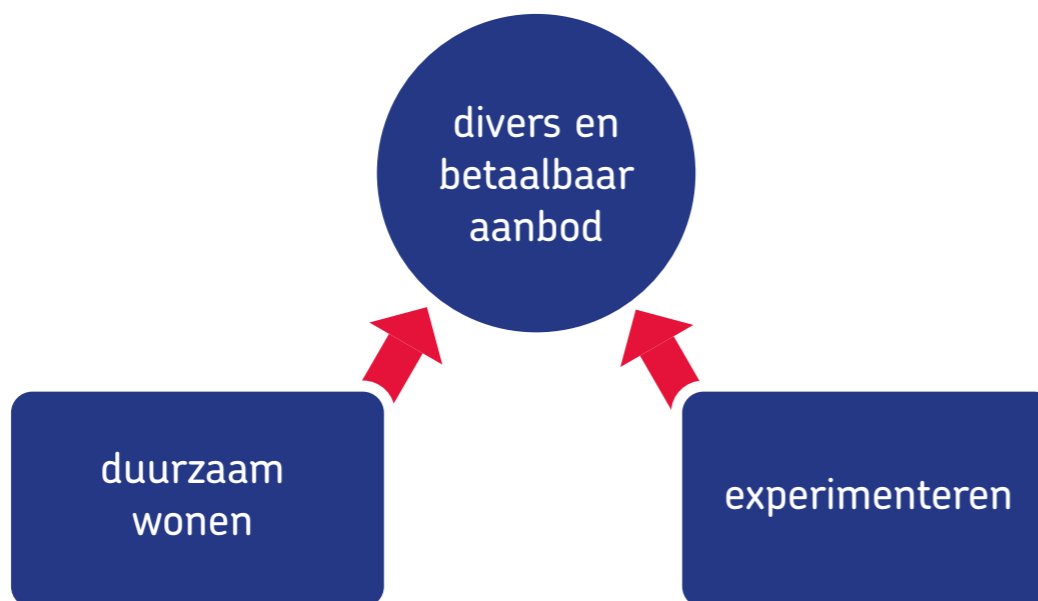
Vernieuwing van de sociale sector blijft ook van belang om enerzijds een sociale voorraad te hebben die energetisch bij de tijd is en om anderzijds geen grote ouderdoms- en daardoor kwaliteitsverschillen te zien tussen de sociale en particuliere sector. De gemeente zal dus altijd een percentage sociale huurwoningen binnen haar grenzen behouden en moeten toevoegen in de nieuwbouw.

2.3 De speerpunten

Een visie is een mooi vergezicht, maar er dienen stappen gezet te worden om die visie te realiseren. De stappen zijn verwoord in drie speerpunten. Deze maken dat ook in de toekomst dorps wonen in een groene, duurzame gemeente mogelijk blijft.

De drie speerpunten zijn:

1. Een divers en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen
2. Duurzaam wonen
3. Experimenten in wonen en ontmoeten



Met het eerste speerpunt wordt de visie van een evenwichtige bevolkingsopbouw verwezenlijkt. De andere twee dragen bij aan het realiseren van dat divers en betaalbaar woningaanbod.

Bij de speerpunten stelt de gemeente een aantal randvoorwaarden, die worden meegenomen bij de uitwerking ervan.

De randvoorwaarden zijn:

- Het kenmerkende van het dorpse woonmilieu in Zuidplas is dat de vier dorpen en de twee buurtschappen van elkaar gescheiden zijn door ruime groene corridors. Deze blijven bestaan, ook al wordt er aan de randen van de dorpen bijgebouwd, waardoor ze niet aan elkaar vastgroeien. Ook een eventueel vijfde dorp zal omgeven zijn door groen.
- De identiteit per dorp en buurtschap blijft behouden. Bij de doorontwikkeling van de dorpen worden de specifieke kernmerken vastgehouden.
- De thema's hebben betrekking op de totale bestaande voorraad en nieuwbouw. Het ontwikkelen van nieuwe woningen of het (her)inrichten van de buitenruimte worden ingezet om hiaten in de bestaande situatie op te lossen.

3. Een divers, betaalbaar en flexibel woningaanbod



Kleine woningen, wonen met zorg, eengezinswoningen, patiowoningen, eco-woningen, sociale huurwoningen, tijdelijke huisvesting, vrijstaande woningen, Een flexibel en gedifferentieerd woningaanbod in diverse prijsklassen is beschikbaar, zodat Zuidplas interessant is voor een brede groep woonconsumenten die in een dorps woonmilieu wil wonen.

3.1 Wat zien we?

In deze paragraaf wordt ingegaan op de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen. De gevolgen hiervan wordt in de volgende paragrafen uitgewerkt.

Over de prognose van bevolkingsontwikkeling zijn diverse cijfers in omloop. Dit hangt samen met uitgangspunten en parameters die gebruikt worden voor de berekeningen die ten grondslag liggen aan de prognoses.

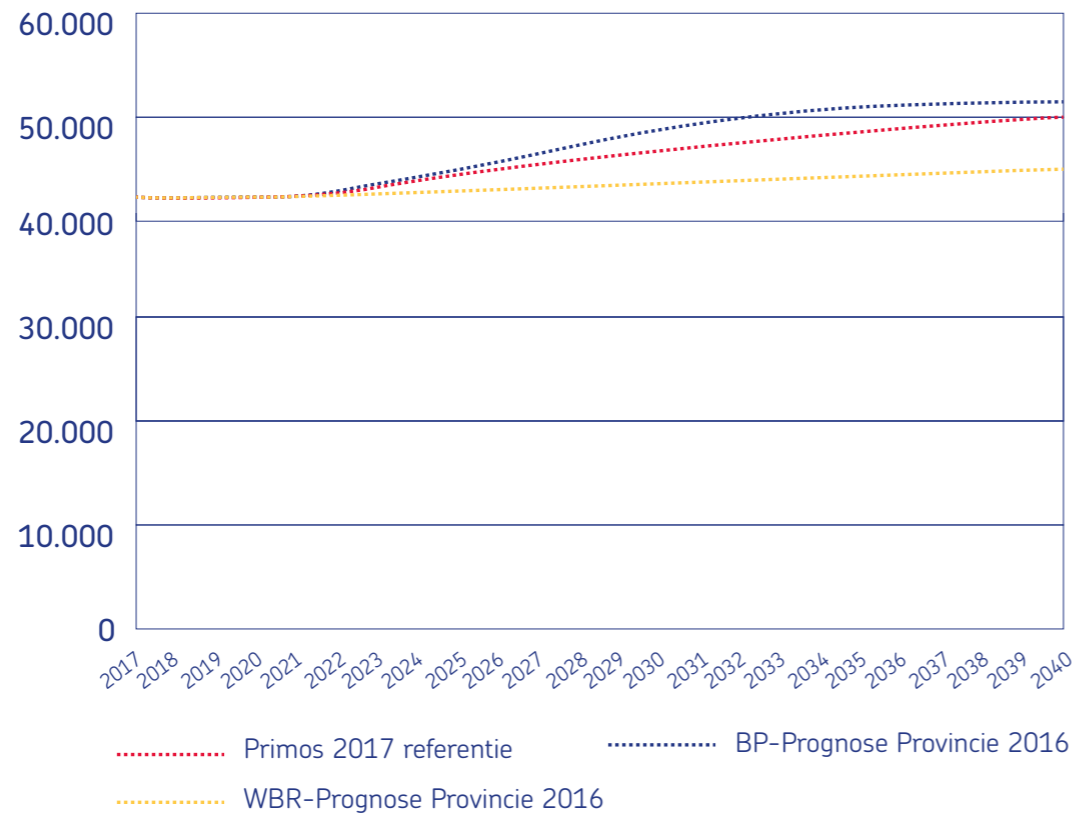
Er zijn drie gangbare prognosemodellen:

- WBR; de woningbehoefteraming van de provincie Zuid-Holland
- BP; de bevolkingsprognose van de provincie Zuid-Holland
- Primos; de bevolkingsprognose van ABF Research

De WBR is gebaseerd op het uitgangspunt dat de binnenlandse migratie nul is, ook wel genoemd de autonome bevolkingsgroei. Hierbij wordt aangenomen dat evenveel mensen vanuit andere gemeenten/landen in Zuidplas komen wonen, als dat er vanuit Zuidplas vertrekken naar andere gemeenten of landen. De BP en Primos houden rekening met binnenlandse migratie én met toekomstige nieuwbouwplannen. Primos hanteert de aantallen nieuwbouwwoningen die tussen de gemeente en de provincie zijn afgestemd.



Figuur 1: bevolkingsprognose (aantal inwoners) Zuidplas.



De cijfers en prognoses in deze visie komen uit het woningmarkt-onderzoek van Atrivé dat in het voorjaar van 2018 is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Zuidplas: *Inzicht in de bouwopgave voor Zuidplas*. In dat onderzoek wordt gebruik gemaakt van de Primosprognose. In enkele gevallen worden andere onderzoeken aangehaald, daar wordt dan in een voetnoot naar verwezen.

3.1.1 De inwonersprognose

Op 1 januari 2018 had Zuidplas 41.570 inwoners. Uitgaande van de nu bekende plancapaciteit neemt het aantal inwoners tot het jaar 2040 sterk toe. Zuidplas heeft in 2030 ongeveer 45.500-48.000 inwoners (zie figuur 1).

> Huishoudens

Per 1 januari 2018 woonden er iets meer dan 17.000 huishoudens in Zuidplas, waarvan ruim 40% een gezin met kinderen was. Op dit moment is ongeveer 12% van het aantal huishoudens een een- of tweepersoonshuishouden van 75 jaar en ouder.

Dit percentage neemt snel toe.

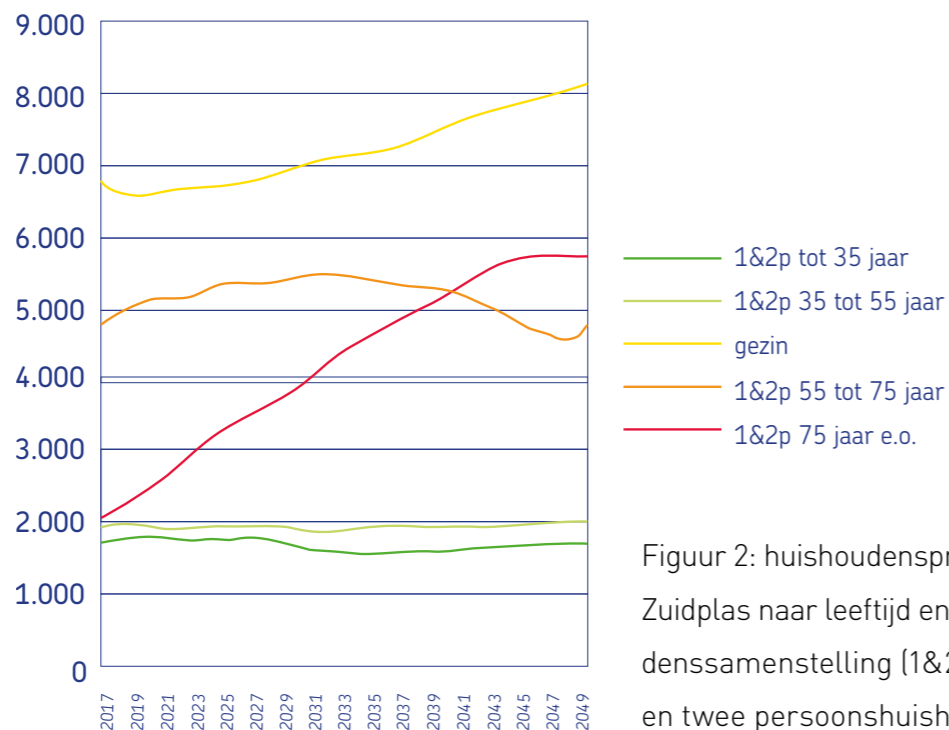
Tegelijk is er een grote (boven)regionale vraag, die niet expliciet verwerkt is in de huishoudensprognoses. Die vraag is te destilleren uit WoonOnderzoek Nederland (WoON 2015). Daaruit blijkt² dat onder de verhuiscapaciteit huishoudens uit de regio's Rijnmond, Haaglanden en Zuid-Holland-oost zo'n 3.000 huishoudens specifiek interesse hebben om zich te vestigen in Zuidplas. Nog eens 45.000 huishoudens hebben aangegeven bij verhuizing op zoek te gaan naar een kleinere gemeente in Zuid-Holland. De gemeente Zuidplas kan invulling geven aan deze verhuiscapaciteit, omdat zij is aangewezen als (boven)regionale woonlocatie. De daadwerkelijke hoeveelheid woningen die Zuidplas gaat bouwen voor de (boven)regionale vraag wordt vastgelegd in bestuurlijke afspraken met de provincie Zuid-Holland.

² Uit: Questan - De woningmarkt na de crisis, 2018

Pas na het moment waarop de bestuurlijke afspraken zijn omgezet in harde plancapaciteit, wordt het effect van deze (boven)regionale woningbouw zichtbaar in de bevolkingsprognoses van Zuidplas. Het aanbod van meer woningen genereert een intensievere migratiestroom naar Zuidplas en zal daarmee leiden tot meer inwoners dan nu getoond in figuur 1.

> Ouderen

Nederlanders worden ouder. Deze trend is uiteraard ook zichtbaar in Zuidplas, zie onderstaande figuur.



Figuur 2: huishoudensprognose Zuidplas naar leeftijd en huishoudenssamenstelling (1&2p = een- en twee persoons huishoudens)

Tot 2030 neemt het aantal één- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder toe met bijna 70%: van 2.157 naar ongeveer 3.660 huishoudens. Er is ook sprake van een 'dubbele vergrijzing'. Er komen méér oudere huishoudens, maar de mensen worden ook steeds ouder.

Huishoudens (aantallen afgerond in tientallen)				
		huishoudens	75-plus huishoudens	
	jaartal	totaal	aantal	percentage van totaal
op peildatum	2018	17.100	2.160	13%
primos 2017 prognose	2030	20.040	3.660	18%
toename		2.940	1.500	

Tabel 1; prognose groei 75-plus huishoudens

In de geest van de decentralisaties en participatiesamenleving zijn steeds meer verzorgingshuizen gesloten. Ouderen worden geacht zo lang mogelijk in de eigen woning te blijven wonen. Als de gezondheid van de inwoners achteruit zou gaan, heeft de helft van de inwoners van Zuidplas de voorkeur om in hun eigen woning te blijven wonen en in aanpassingen te investeren, blijkt uit onderzoek onder het Digipanel. Iets meer dan een derde verhuist liever naar een passende woning.

Uit enkele andere inventarisaties blijkt dat het aanbod aan geschikte ouderenwoningen op dit moment niet toereikend is. Zo geven de twee ouderenadviseurs van Welzijn Zuidplas³ aan dat ouderen geen geschikt aanbod kunnen vinden. Een belangrijke voorwaarde bij de keuze om te verhuizen is dat men dicht in de buurt van een busverbinding en/of winkelcentrum zou willen wonen. Voor ouderen is het erg belangrijk om zelf de eigen boodschappen te kunnen blijven doen, om daardoor onder de mensen te komen. Nog een wens van ouderen is om tussen jongere bewoners te blijven wonen. Op die manier voelen ze zich minder geïsoleerd en is het gevoel van 'meedoen' sterker.

Ook uit het onderzoek *Langer zelfstandig thuis in de gemeente Zuidplas*⁴ komen vergelijkbare resultaten.

> Sociale doelgroep

In de gemeente behoort ongeveer 36% van de bevolking tot de sociale doelgroep. Het Nederlands gemiddelde ligt op ongeveer 45%⁵. Van de sociale doelgroep in Zuidplas woont meer dan de helft in een corporatiewoning en bijna 30% in een koopwoning. 6% huurt op de particuliere markt een woning (waarbij geen inzicht is in de huurprijzen) en van 9% van de doelgroep is onbekend waar ze woont.

De prognose laat zien dat het percentage huishoudens in Zuidplas dat tot de sociale doelgroep behoort de komende

jaren ongeveer gelijk blijft. De doelgroep stijgt ongeveer even hard als het totaal aantal huishoudens.

Huishoudens (aantallen afgerond in tientallen)					
		huishoudens	sociale doelgroep		
		jaartal	totaal	aantal	percentage van totaal
op peildatum	2018	17.100	6.200	36%	
primos 2017 prognose	2030	20.040	7.100	35%	
toename		2.940	900		

Tabel 2; prognose groei sociale doelgroep

Het aandeel huishoudens dat recht heeft op huurtoeslag (de primaire doelgroep; een subgroep van de sociale doelgroep; zie bijlage 2 tabel 6) zal, iets minder hard stijgen dan het aantal huishoudens in de gemeente. De samenstelling van deze groep verandert wel. Deze groep zal voor een groter deel uit 65-plussers bestaan. Om een beeld te krijgen van de onderverdeling naar leeftijd binnen de sociale doelgroep is figuur 3 in bijlage 2 opgenomen.

> Inwoners die niet zelfstandig kunnen wonen

Momenteel huisvest de regio Midden-Holland 204⁶ bewoners van een instellingen voor beschermd wonen en minimaal 120 bewoners van de maatschappelijke opvang (daklozenopvang). Dit is exclusief de bestaande (maar beperkte) wachtlijsten.

³ De ouderenadviseurs verzorgen preventieve huisbezoeken (vrijwilligers) en gaan op bezoek bij mensen die kampen met problemen die gerelateerd zijn aan het ouder worden.

⁴ In het voorjaar van 2018 hebben drie studenten van de Hogeschool Rotterdam interviews uitgevoerd onder 39 inwoners van Zuidplas in de categorie 55+. Zij hebben hen onder andere vragen gesteld over wat hun wensen, ideeën en zorgen zijn over het langer thuis wonen.

⁵ Staat van de Volkshuisvesting 2017, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

⁶ Van beschermd tot zelfstandig wonen, 7 november 2017.

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Centrumgemeente Gouda. Vanuit hier worden de rijksmiddelen voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang verdeeld ten behoeve van alle inwoners van de regio Midden Holland. Het onderzoek brengt de situatie rondom beschermd wonen en maatschappelijke opvang in kaart en schets toekomstperspectieven.

Door veranderend beleid zullen steeds meer bewoners uit deze woonsituatie uitstromen om weer zelfstandig te gaan wonen. Rigo Research en Advies heeft in een onderzoek in de regio Midden Holland aangetoond dat ongeveer 58% van de bewoners van beschermd wonen instellingen klaar is om uit te stromen. 42% kan niet zelfstandig wonen en blijft aangewezen op het wonen in een beschermd wonen instelling.

Een deel kan van de inwoners die uitstromen kan zelfstandig wonen met 24-uurs begeleiding op afroep en een op maat samengesteld zorgpakket. Dit is de groep 'Gewoon Thuis'. Een ander deel van de uitstromers kan naar een tussenvorm van zelfstandig wonen: 'Beschut Wonen'. Hierbij woont de cliënt zelfstandig, maar kan op afroep acute zorg inschakelen die zich fysiek in de nabijheid bevindt. Daarbij is ook de mogelijkheid om gebruik te maken van een gemeenschappelijk voorziening in een nabije zorginstelling.

Wat betreft de maatschappelijke opvang is nog niet duidelijk hoe groot de uitstroom zal worden. Die is ook afhankelijk van de preventieve maatregelen ter voorkoming van instroom naar die maatschappelijke opvang.

> **Bijzondere doelgroepen**

Vanuit de agrarische sector wordt de vraag steeds groter om goede huisvesting te realiseren voor arbeidsmigranten die

hier tijdelijk verblijven. Op dit moment heeft Zuidplas daar geen beleid voor, maar door de expliciete vraag die bij de gemeente is neergelegd kan ze niet voorbij aan dit vraagstuk. Dit heeft ook een relatie met het permanent wonen in recreatiewoningen. Het blijkt dat arbeidsmigranten daar vaak gehuisvest worden, wat in strijd is met het gemeentelijk beleid dat permanent wonen in recreatiewoningen niet toestaat en daar op handhaaft. Ook de zogenaamde spoedzoekers (woningzoekenden die op korte termijn onderdak nodig hebben, maar niet in aanmerking komen voor urgentie) vinden nog al eens een onderkomen in een recreatiewoning.

Voor het huisvesten van statushouders werkt de gemeente samen met de woningcorporaties om voldoende woningen voor deze groep beschikbaar te stellen.

Momenteel heeft gemeente Zuidplas verschillende standplaatsen en woonwagens in bezit en exploitatie. De gemeenten hebben ook een wettelijke taak om samen met de woningcorporaties standplaatsen en woonwagens te verhuren aan mensen die behoren tot een kleine groep die van oudsher gewend is om in een woonwagen te wonen. Daarbij is de gemeente gebonden aan de wetgeving inzake gelijke behandeling. In juli 2018 heeft de rijksoverheid een beleidskader uitgebracht waarin zij de verwachting uitspreekt dat gemeenten hun standplaatsenbeleid gaan herijken⁷.

⁷ Beleidskader gemeentelijke standplaatsen- en woonwagenbeleid, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018, pg 4.

3.1.2 De woningvoorraad en toekomstige vraag

> Voorraad

Op peildatum 1 januari 2018 stonden er 16.800 woningen in Zuidplas. Hiervan is 57% een eengezins-, hoek- of geschakelde woningen en 15% is een appartement met lift. De rest van de voorraad, 28%, bestaat uit vrijstaande woningen, appartementen zonder lift en bedrijfswoningen. Het grootste deel van de appartementen (met en zonder lift) staan in Nieuwerkerk aan den IJssel.

Van het totaal aantal woningen in de gemeente (zie tabel 3) is 28% in bezit van de woningcorporaties (peildatum 2018). De doelgroep is met 36% van de bevolking (zie vorige paragraaf) dus groter dan het percentage sociale huurwoningen in de gemeente.

Het overgrote deel van de corporatiewoningen (81%) heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens (zie bijlage 2) en is dus bereikbaar voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Gezien het huurbeleid van de woningcorporaties zal dit percentage in de loop van de jaren dalen naar 75% à 70%. Het aandeel huishoudens dat in aanmerking komt voor huursubsidie stijgt de komende jaren met zo'n 11%. Als dan de woningvoorraad waarop deze huishoudens aanspraak kunnen maken daalt, ontstaat er mogelijk een probleem in de beschikbaarheid van deze woningen voor de doelgroep.

De voorraad koopwoningen is op peildatum 1 januari 2018 ongeveer 70% van het totaal aantal woningen in Zuidplas. Hiervan heeft 13% een WOZ waarde van €185.000 of lager. Dit is de categorie woningen die deels beschikbaar is voor de sociale doelgroep. Huishoudens met een inkomen tot €36.798 kunnen volgens de NHG sneltoets⁸ maximaal ongeveer €155.000 aan hypotheek krijgen. De helft van de voorraad koopwoningen heeft een WOZ tussen €185.000 en €275.000. Voor verdere verdeling van de prijssegmenten zie tabel 9 bijlage 2.

> Vraag

Gezien de huidige dynamiek op de woningmarkt in Zuidplas en omliggende gemeenten, zal een netto toevoeging van gemiddeld 250 woningen per jaar in de periode tot 2030 in een behoefte voorzien en dus zeker goed afzetbaar zijn. Als deze aantallen worden gerealiseerd is de woningvoorraad in 2030 vermeerderd met 3250 woningen.

De verdeling tussen koop- en huurwoningen is in 2030 ongeveer gelijk aan die van 2018. Zie tabel op de volgende pagina.

⁸<https://mijn.nhg.nl>

Woningvoorraad (aantallen afgerond in tientallen)							
		koop		sociale huur		middenhuur	
jaartal	totaal	aantal	percentage van totaal	aantal	percentage van totaal	aantal	percentage van totaal
aanwezig 2018	16.800	11.710	70%	4.710	28%	380	2%
behoefte 2030	20.050	14.060	70%	5.430	27%	560	3%
toename	3.250	2.350		720		180	

Tabel 3; prognose ontwikkeling woningvoorraad

In bijlage 2 geven de figuren 4, 5 en 6 inzicht in de vraagdruk op de diverse woningtypen en prijssegmenten in de komende jaren.

De vraag naar sociale huurwoningen neemt tot 2030 in alle huurklassen toe. Dit hangt samen met de toename van het aantal oudere huishoudens. Naar verwachting zal de vraag naar nultredenwoningen in de huursector in alle huurklassen in 2030 25% van de totale behoefte zijn en in 2040 ruim 50%.

De noodzaak om middenhuur (een huur tussen €711 en plusminus €1.000) te realiseren is op landelijk niveau groot. 21% van de Nederlandse huishoudens heeft een middeninkomen tussen €34.000 en €52.500. Dit zijn 1,5 miljoen huishoudens. Zij komen met dat inkomen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Deze groep kan ook moeilijk een hypotheek afsluiten als ze een flexibel arbeidscontract hebben, of ZZP-er zijn of te

maken krijgen met een inkomensdaling bij pensioen. In principe kan deze groep aanspraak maken op een woning met een middenhuur. In het rapport van Van Gijzel⁹ is aangegeven dat in Nederland naar verwachting binnen 10 jaar tussen de 60.000 en 227.000 middenhuurwoningen nodig zijn. De laagste schatting is gebaseerd op WoON 2015, waarin respondenten vaak redeneren vanuit het aanbod dat er is. De hoogste schatting is gebaseerd op een onderzoek van ABF Research waarin de toenemende vraag vanuit senioren en alleenstaanden is meegenomen.

De vraag is echter afhankelijk van veel factoren en ook daarom is de bandbreedte groot.

Het onderzoek van Atrivé wijst uit dat de extra vraag naar middenhuur in Zuidplas tot 2030 om en nabij 200 woningen bedraagt.

Tot ongeveer 2030 ligt de grootste vraagdruk op eengezinskoopwoningen. Dit is de optelsom van de grote groep huishoudens die in de huidige eengezinswoning oud wordt en er blijft wonen en de toestroom van paren en jonge gezinnen die de komende jaren blijft bestaan. Vanaf 2030 is er een omslag. Dan neemt de wens van ouderen (babyboomers) om uit zelfstandige woningen te verhuizen sterk toe. Deze uitstroom zou ongeveer even groot kunnen worden als de toename van de behoefte van jonge paren en gezinnen. Dit verklaart waarom vanaf 2030 de behoefte aan eengezinskoop niet, dan wel gematigd, toeneemt en de vraag naar nultredenwoningen in de huursector stijgt.

⁹ Samen bouwen aan middenhuur – Ervaringen van een jaar Samenwerkingstafel middenhuur, d.d. januari 2018

3.1.3 De identiteit

Zuidplas ligt in het overgangsgebied van Groene Hart naar de stedenring van de zuidelijke Randstad (de Zuidvleugel).

De oriëntatie van de inwoners op bepaalde steden is per dorp verschillend. In het algemeen richt men zich vooral op de meest nabij gelegen stad, maar uiteraard is dat gebaseerd op persoonlijke voorkeuren en de gewenste voorzieningen. Zuidplas is economisch verbonden met de bedrijvigheid in de steden rondom. Veel inwoners werken daar, of volgen er onderwijs. Ook wat betreft vrijetijdsbesteding maken zij gebruik van stedelijke voorzieningen, zoals culturele, recreatieve en grootschalige winkelvoorzieningen. Daar staat tegenover dat inwoners uit de omliggende steden Zuidplas aandoen voor recreëren in het open agrarisch landschap of in de groen- en recreatiegebieden.

De inwoners van Zuidplas zijn trots op het dorp waarin ze wonen en op de sociale cohesie. Ze behouden graag de kleinschaligheid. Tegelijk verwachten inwoners levendigheid in het dorp door diverse voorzieningen. Uit het onderzoek onder het digipanel blijkt dat 88% van de inwoners winkels voor de dagelijkse boodschappen als de belangrijkste voorziening in het dorp zien. Nieuwerkerk aan den IJssel heeft de afgelopen decennia een aanzienlijke groei van het aantal woningen en inwoners doorgemaakt en heeft daardoor een groot-dorps karakter gekregen. Dit is merkbaar in de sociale samenhang die eerder zichtbaar is

in wijken en buurten, dan op dorpsniveau. Tegelijkertijd biedt het hogere aantal inwoners draagkracht voor een uitbreiding van voorzieningen, zoals detailhandel en zorgvoorzieningen.

Dorpsbewoners spreken wel eens de wens uit om alles te laten zoals het is. Maar zoals het dorp geleidelijk is ontstaan, beweegt het ook geleidelijk mee met de toekomst. De maatschappij verandert en economische belangen verschuiven. De toekomstbestendigheid van de dorpen hangt juist af van het geleidelijk meebewegen.



Meebewegen met de toekomst

3.2 Wat willen we?

De ontwikkelingen zijn in de vorige paragraaf geschetst. Met de visie uit hoofdstuk 2 voor ogen is dan de vraag: voor welke opgaven ziet Zuidplas zich geplaagd om dat diverse woningaanbod bereikbaar te maken voor de inwoners en toekomstig woningzoekenden?

In deze paragraaf wordt verder uitgewerkt wat Zuidplas wil bereiken in de toekomst.

3.2.1 Aandacht voor diverse doelgroepen

Veel inwoners van Zuidplas redden zich prima, maar er zijn groepen die een steuntje in de rug kunnen gebruiken.

Voor de sociale doelgroep, die gezien het inkomen aangewezen is op huurwoningen, zorgt Zuidplas dat er voldoende woningen beschikbaar zijn. Dit is een segment waar de starter die voor het eerst zelfstandig gaat wonen, of de starter die uit een echtscheiding komt vaak aanspraak op maakt.

Binnen de totale woningvoorraad van Zuidplas blijft de komende jaren minstens 28% (het huidige aandeel) een sociale huurwoning. De inzet van Zuidplas is dat 75% van de voorraad sociale huurwoningen een huur beneden de tweede aftoppingsgrens (voor huurhoogte, zie bijlage 2) heeft. Dit zijn de woningen die

bereikbaar zijn voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Om te voldoen aan de toekomstige vraag zal naast nieuwbouw ook het huurbeleid van de woningcorporaties daaraan bij moeten dragen.

Voor de doelgroep een- en tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen zal een substantieel deel van de woningvoorraad een huur moeten hebben onder de kwaliteitskortingsgrens (zie bijlage 2). Het ligt voor de hand dat dit binnen de bestaande woningvoorraad zal worden gevonden. Waar mogelijk wordt ook nieuwbouw in dit segment toegevoegd.

Zuidplas wil dat de jongeren die hier zijn opgegroeid ook in de gemeente kunnen blijven wonen. Dit zijn voor een deel starters op de koopmarkt die over het algemeen woningen met lage koopprijs zullen zoeken. Gezien de huidige ontwikkeling van de koopprijzen is een aantal jaren na oplevering de prijs van de woning, die eens een sociale koopwoning was, dusdanig gestegen dat die voor starters al niet meer betaalbaar is. Voor een deel kan de bestaande voorraad de vraag opvangen (waar dan wel doorstroming voor nodig is), maar er dient ook inzet te zijn om in nieuwbouw ruim onder de maximum prijsgrens van betaalbare koop te ontwikkelen. Er komen sturingsinstrumenten om de woningen in dit segment ook op langere termijn bereikbaar te houden.

De middeninkomens kunnen in de toekomst ook voldoende geschikte woningen binnen de gemeente vinden. Toevoeging in de nieuwbouw draagt bij aan een kwalitatief goed aanbod. Dit zullen dan met name nultredenwoningen moeten zijn, zodat de ouderen uit de koopwoningen ook hier naar door kunnen stromen.

Bewoners die niet zelfstandig kunnen wonen vinden in Zuidplas ook onderdak. Dit zijn onder meer inwoners in alle leeftijdsgroepen met psychische problemen die uit een instelling uitstromen. Het gaat ook om jeugdigen die om verschillende redenen niet in het ouderlijk huis kunnen opgroeien, om inwoners die de rest van hun leven 24-uurs toezicht nodig hebben en om ouderen die in een verzorgingshuis moeten wonen. Deze groepen zijn vaak aangewezen op woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens, omdat ze veelal een laag inkomen heeft. De gemeente maakt afspraken met zorg- en welzijnspartijen en met woningcorporaties voor een optimale begeleiding van deze inwoners. Buurtbewoners dienen het vertrouwen te hebben dat er geen overlast ontstaat. Zuidplas is een inclusieve samenleving waar iedereen kan meedoen en waar nodig wordt ondersteund.

Zuidplas wil, en is deels wettelijk verplicht, een bijdrage leveren aan huisvesting van bijzondere doelgroepen. Zuidplas gaat in

samenpraak met relevante partijen randvoorwaarden stellen aan huisvesting van deze doelgroepen naar gelang de opgave.

Samenvattend kan gesteld worden dat de gemeente op lange termijn de verdeling van huur en koop in de totale woningvoorraad ongeveer gelijk houdt aan de huidige verdeling. Dat wil zeggen dat minimaal 28% van de woningen een sociale huurwoning is, ongeveer 70% een koopwoning en de voorraad middenhuurwoningen een paar procent zal bedragen.

Om op de demografische - en inkomensontwikkelingen in te spelen, streeft Zuidplas de komende jaren naar een verdere differentiatie binnen de woningvoorraad.

- Van de voorraad sociale huurwoningen (ongeveer 5.430 woningen in 2030) heeft minstens driekwart een huur onder de tweede aftoppingsgrens, want de primaire doelgroep stijgt met 11%.
- Van de totale woningvoorraad (20.050), dus huur en koop, is minimaal een kwart een nultredenwoning, omdat de vraag naar dit type woningen groot is en blijft stijgen.

Zuidplas is een inclusieve samenleving

3.2.2 Langer thuis wonen mogelijk maken

Zuidplas zet op diverse terreinen in om langer thuis wonen voor mensen met fysieke beperkingen, in alle leeftijdsgroepen, mogelijk te maken. Er is een inhaalslag nodig vanwege de grote toename van ouderen (die op een zeker moment ongetwijfeld moeite krijgen met traplopen) en het beperkt aantal woningen dat geschikt is voor langer thuis wonen. De opgave ligt in de bestaande woningen én nieuwbouw in relatie tot de locatie en de inrichting van de buitenruimte.

Het is daarom essentieel dat een woning geschikt is wanneer bij bewoners er door ouderdom fysieke klachten ontstaan, of dat er voldoende woningen zijn waar zorg kan worden geleverd, zodat bewoners kunnen verhuizen naar een geschikte woning. Bestaande woningen kunnen vaak aangepast worden, zodat zorg aan huis kan worden geleverd. Een snelle en efficiënte inzet van benodigde WMO-middelen die afgestemd zijn op de specifieke situatie van de bewoner, is noodzakelijk.

Zuidplas gaat bij nieuwbouw randvoorwaarden meegeven die er aan bijdragen dat nieuwe woningen zo worden ontworpen dat oudere bewoners er zelfstandig kunnen blijven wonen zonder dat grote aanpassingen nodig zijn: de nultredenwoning. Hierbij hoeft niet alleen aan appartementen te worden gedacht, maar er zijn ook alternatieven als (patio)bungalows, woningen van een laag met zolder, groepswoningen of hofjeswoningen.

Deze type woningen passen naadloos in een dorps woonmilieu en bovendien vragen (aankomende) ouderen ook om meer divers aanbod. Zuidplas daagt de ontwikkelaars dan ook uit om woningen te ontwikkelen met meer wooncomfort, een andere plattegrond en een moderne uitstraling. Uiteraard hoort daar een marktconforme prijs bij.

Van alle technische snufjes voorziene nultredenwoningen met een ruime plattegrond zijn ook interessant voor doelgroepen die meer inkomen hebben en hier waarde aan hechten.

“Aangepaste stoepanden in gebieden, waar veel ouderen wonen. Nu kunnen deze niet altijd de stoep af met hun scootmobiel, omdat er geen rekening mee gehouden is.”

→ een van de respondenten uit het Digipanel.

Het ligt voor de hand dat bovengenoemde nieuwbouwwoningen op locaties liggen waar voorzieningen of openbaar vervoer in de buurt is. Dit zal echter niet overal mogelijk zijn. Zuidplas benadert deze opgaven dan ook integraal als comfortabel wonen in een prettige woonomgeving met de juiste voorzieningen, infrastructuur en inrichting van de buitenruimte.

Zuidplas maakt randvoorwaarden voor nieuwbouw

3.2.3 Doorstroming stimuleren

Een gezond functionerende woningmarkt vraagt om voldoende woningen in alle typen en prijsklassen. Doorstroming van mensen uit woningen die niet meer passen bij hun levensstijl of gezondheid, naar een passende woning is daarbij een sleutel. Aanbod van de hierboven genoemde nieuwe generatie nultredenwoningen draagt er aan bij dat de doorstroming van ouderen uit een grote, dure woning op gang komt. De oudere bewoners verlaten een hun grote woning, die gekocht kan worden door een gesetteld gezin dat bijvoorbeeld een goedkopere eengezinswoning achterlaat. Deze woning is weer interessant voor een jong gezin en als dit jonge gezin voorbeeld een kleine (huur) woning achterlaat, kan de starter op de woningmarkt daarmee geholpen zijn. Kortom, door één verhuizing kunnen twee of drie huishoudens een geschikte woning vinden.

Hetzelfde principe geldt bij de doorstroming van huishoudens uit een sociale huurwoning. Een huishouden dat door een positieve inkomensontwikkeling een woning vindt die gezien prijs-kwaliteitsverhouding beter bij het inkomen past, laat een betaalbare woning achter. Deze komt dan op de markt voor de sociale doelgroep, waaronder starters. Zittende huurders met een middeninkomen in een sociale huurwoning hebben nu nauwelijks mogelijkheden om te verhuizen.

De stap naar een koopwoning kan om verschillende redenen te groot zijn en een woning op de particuliere huurmarkt is moeilijk te vinden.

De woningcorporaties in Zuidplas voeren geen actief, dan wel een gematigd beleid op het tegengaan van scheefwonen. Door het vergroten van het aanbod in de middenhuur kunnen huurders op een natuurlijke manier verleid worden om te verhuizen. De middenhuurwoning moet dan in prijs-kwaliteits-verhouding wel concurrerend zijn met de sociale huurwoning.

Doorstroming blijkt vaak niet zo eenvoudig op gang te komen; daarom gaat Zuidplas dit actief stimuleren. De opgave ligt op twee terreinen: een voldoende en divers geschikt aanbod, zodat er ook echt iets te kiezen is en middelen om ouderen te helpen bij hun overwegingen, zoektocht en verhuizing.

Het verleiden van huishoudens die niet passend wonen en een behoefte hebben om te verhuizen, is vooral van belang bij de huishoudens van ouderen. Voor hen is het idee om te verhuizen soms beangstigend: de woning achterlaten waar de kinderen zijn opgegroeid, de hele rompslomp van het verhuizen, niet weten wat er allemaal geregeld moeten worden en onbekendheid met het aanbod binnen de gemeente¹⁰.

¹⁰ Uit: Van woonruimteverdeling naar woonruimtebemiddeling, 2014, Maaskoepel

3.2.4 Passend bij het karakter van het dorp

Uiteraard moet in elk dorp elke doelgroep een geschikte woning kunnen vinden, maar het is een gegeven dat het ene dorp zich beter leent voor huisvesten van bepaalde doelgroepen dan het andere. Met stakeholders is tijdens een participatiebijeenkomst onderzocht welke dorpen zich het best lenen voor specifieke ontwikkelingen. In alle dorpen blijft uiteraard voor alle woningzoekenden aanbod aanwezig, alleen liggen bij ontwikkelingen de accenten per dorp iets anders.

Voor de doelgroepen ouderen of kwetsbare groepen is [Nieuwerkerk aan den IJssel](#) met de vele voorzieningen de aangewezen plek. Ook voor jongeren die graag gebruik maken van voorzieningen van de grote stad, maar er niet willen wonen, biedt Nieuwerkerk mogelijkheden. Ook in de andere dorpen kan deze huisvesting gerealiseerd worden, mits ze dicht bij voorzieningen ligt.

In [Moordrecht](#), waar niet veel bouwlocaties meer zijn, kan ingezet worden op het herbestemmen van (maatschappelijk) vastgoed om kleinschalige initiatieven op te zetten. Denk dan aan initiatieven voor langer thuis wonen, voor beschermt wonen, voor een zorgboerderij, voor groepswonen met gemeenschappelijke ruimtes en waar burenspullen delen, et cetera.

Gezien de sociale samenhang in [Moerkapelle](#) leent dit dorp zich voor het toevoegen van geschikte woningen voor grote gezinnen of meergeneratiewoningen

De aantrekkelijke omgeving van [Zevenhuizen](#) is uitermate geschikt voor het toestaan van zelfbouw van ecowoningen, of voor een pilot voor klimaat-adaptatieve woningen en eventuele recreatie-voorzieningen in de natuur. De vraag naar dure koopwoningen, vanaf € 475.000, is niet heel groot, maar als deze worden gebouwd, is Zevenhuizen de aangewezen plek.



Resultaten brainstorm tijdens participatiebijeenkomst in juli 2018

3.3 Wat gaan we doen?

Zuidplas wil veel, maar er dienen keuzes gemaakt te worden. In deze paragraaf worden de opgaven geconcretiseerd naar acties en afspraken. De woonvisie beperkt zich wat dit betreft tot beschrijving van de acties. In het tweejaarlijks uitvoeringsprogramma gekoppeld aan deze woonvisie staat een gedetailleerde tijdsplanning.

Op dit moment zijn er binnen de gemeente afzonderlijke afspraken over onder meer het percentage sociale huurwoningen dat bij nieuwbouw wordt opgeleverd, regionale afspraken over de huisvesting van statushouders en mensen die uitstromen uit instellingen. In deze paragraaf wordt de samenhang in beeld gebracht en keuzes gemaakt. Op de verschillende onderdelen wordt op termijn afzonderlijk beleid ontwikkeld met de woonvisie als basis.

3.3.1 Een divers aanbod garanderen

Het streven voor de lange termijn is weergegeven in paragraaf 3.2.1. Om dat te realiseren blijft de gemeente in de nieuwbouwplannen sturen op woningtype en prijs. Zuidplas wil namelijk ook op termijn voldoende sociale huurwoningen hebben en in uitlegebieden gemengde wijken en buurten realiseren. Het woningmarktonderzoek van Atrivé heeft een tabel opgeleverd waarin per prijssegment is aangegeven hoe groot de vraag is:

zie onderstaande tabel. Hierin is onderscheid gemaakt tussen de verhuiscens en de aantallen die ontstaan als het daadwerkelijke verhuisgedrag verwerkt is in de analyse. Het grootste verschil zit in de koopsector, daar is de wens beduidend anders dan het verhuisgedrag. De wens is namelijk niet altijd te realiseren. Dit staatje ook een iets ander totaal aantal woningen op, dan groei van de woningvoorraad gebaseerd op provinciale prognoses. Daarbij wordt namelijk geen rekening gehouden met wens versus gedrag.

Toe te voegen nieuwbouw tot het jaar 2030				
	verhuisgedrag		verhuiscens	
	aantal	percentage van aantal toe te voegen woningen	aantal	percentage van aantal toe te voegen woningen
huur tot 2de aftoppingsgrens	450	14%	580	18%
huur van 2de aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	270	8%	380	12%
middenhuur	170	5%	230	7%
koop betaalbaar tot € 225.000	920	28%	650	20%
koop middelduur van € 225.000 tot € 475.000	1.180	36%	1.030	32%
koop duur boven € 475.000	250	8%	360	11%
totaal	3.240		3.230	
Samenvattend				
sociale huur	22%		30%	
middenhuur	5%		7%	
koop	73%		63%	

Tabel 4; verdeling in segmenten op basis van verhuiscens en verhuisgedrag..

Deze verdeelsleutel vormt het uitgangspunt om nieuwbouwplannen, over de gehele gemeente en in de loop van de jaren, aan te toetsen. Per locatie en per project kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken, bijvoorbeeld vanwege minder behoefte aan sociale huur ter plaatse. Omgekeerd is op andere locaties mogelijk een hoger aandeel sociale huur verdedigbaar om voor Zuidplas als geheel te kunnen sturen, zodat de sociale voorraad ook op langere termijn gewaarborgd kan blijven.

De huidige woningvoorraad heeft een andere verdeling (zie paragraaf 3.1.2) waardoor er bij nieuwbouwprojecten flink gestuurd moet worden om de verdeling om te buigen naar deze benodigde percentages.

Een klein deel van de woningen van de woningcorporaties is het **middenhuursegment** (een huur boven de liberaliseringsgrens van € 711) en is dus bereikbaar voor de midden-inkomens. In dit segment is echter meer aanbod nodig en dus gaat Zuidplas beleggers en woningcorporaties vragen aanbod hier op te ontwikkelen.

Binnen de verschillende prijssegmenten zijn natuurlijk allerlei **woningtypen** mogelijk. Zuidplas daagt de ontwikkelaars uit om meer woningtypen te ontwikkelen. Zoals eerder in deze woonvisie beschreven wil Zuidplas vanwege haar dorpse karakter ook patio-woningen, groepswohnungen, hofjeswoningen en dergelijke binnen haar grenzen.

De nultredenwoning is voor mensen met een lichte zorgvraag afdoende. Voor mensen die meer zorg thuis nodig hebben moet de woning voldoen aan Woonkeur met pluspakket Wonen met zorg. Gelijkvloerse nieuwbouw wordt zoveel mogelijk ontworpen volgens die eisen. Goed doordachte plattegronden, waar draaicirkels elkaar overlappen, zorgen ervoor dat ook binnen de gangbare oppervlakten deze plattegronden gerealiseerd kunnen worden.



3.3.2 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen waarborgen

Via de prestatieafspraken bewaakt de gemeente de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de voorraad sociale huurwoningen. Een aantal ontwikkelingen op korte termijn hebben impact. De vijftigerjaren wijk in Moordrecht waar 175 sociale huurwoningen in bezit zijn van Mozaïek Wonen, wordt gesloopt en vervangen door ongeveer een zelfde aantal huurwoningen.

Een aantal bouwlocaties zijn de komende jaren beschikbaar om sociale huurwoningen te realiseren.

Zuidplas werkt actief mee aan deze plannen, omdat daarmee de schaarse mogelijkheden die er zijn voor sociale huurwoningen worden benut, wat noodzakelijk is om de voorraad op peil te houden.

Door het huurbeleid van de woningcorporaties neemt het aandeel woningen onder de tweede aftoppingsgrens af. De ontwikkelingen daarin worden door de gemeente gemonitord, zodat de beoogde sociale voorraad ook op termijn beschikbaar blijft.

Vestia verkent momenteel de mogelijkheden voor haar bezit in Zuidplas. De gemeente doet er alles aan om deze woningen beschikbaar te houden voor de sociale huursector. Overname door een andere corporatie heeft de voorkeur.

3.3.3 Randvoorwaarden op maat voor elk nieuwbouwproject

De gemeente wil een gedifferentieerde bevolkingsopbouw in de buurten en wijken van de dorpen. Het middel daartoe is een woningbouwprogramma met een gevarieerde verdeling in prijsklasse, woningtype, bouwhoogte, mate van duurzaamheid en beeldkwaliteit.

In elk dorp van Zuidplas wordt nu en in de nabije toekomst nieuwbouw gerealiseerd. Om de dorpen te versterken én om de visie te verwezenlijken dient bij elke nieuwe ontwikkeling van woningen, voorzieningen of inrichting van de openbare ruimte, vooraf goed nagedacht te worden wat het best past op de betreffende ontwikkellocatie. Er wordt gekeken naar het karakter van het dorp, naar de bevolkingssamenstelling en naar de aanwezige voorzieningen in de directe omgeving. Op basis daarvan stelt de gemeente per project/locatie randvoorwaarden op met de gewenste differentiatie. Daarbij wordt ook de gewenste ontwikkeling en voortgang van het totale woningprogramma van Zuidplas in ogenschouw genomen.

Randvoorwaarden worden ingebracht in de initiatieffase van woningbouwprojecten bij de onderhandelingen met de projectontwikkelaars en woningcorporaties.

3.3.4 Actief sturen op beschikbaarheid

Zuidplas heeft een aantal sturingsmechanismen om de betaalbare voorraad ook beschikbaar te houden voor de doelgroep. Ze voert een antispeculatiebeding, of iets soortgelijks, in waardoor ze kan garanderen dat de nieuwbouwwoningen die als betaalbare koop in de markt zijn gezet, de eerste tien jaar bereikbaar blijven voor lage middeninkomens.

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen en de slaagkans voor diverse groepen woningzoekenden worden gemonitord door de rapportages van Woningnet.

Met tweejaarlijkse monitoring van de percentages huur- en koopwoningen, met bijbehorende prijssegmenten en de verdeling naar het type woningen, bewaakt de gemeente de uitgangspunten die ze zichzelf heeft opgelegd.



3.3.5 Begeleiding bij doorstroming

Op basis van ervaringen in andere gemeenten gaat Zuidplas de doorstroming van ouderen actief bevorderen, zonder dat er sprake is van dwang. De ouderen kunnen geholpen worden bij hun zoektocht naar een andere woning door hen zo goed mogelijk te informeren over alle mogelijkheden die er zijn en wat er allemaal bij een verhuizing komt kijken. Dit gebeurt op een laagdrempelige manier en aan huis bij de ouderen. Daarbij moet helder worden waar het knelpunt bij het betreffende huishouden zit, zodat er maatwerk geleverd kan worden.

De rol van Zuidplas is primair gericht op realiseren van een diverser woningaanbod. Voor meer doorstroming binnen de sociale huurvoorraad zoekt de gemeente samenwerking met de woningcorporaties en de ouderenadviseurs van Welzijn Zuidplas, ieder binnen hun eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden.

Over financiële middelen die mogelijk kunnen worden ingezet, zoals bijvoorbeeld huurgewenning, verhuiskostenvergoeding of praktische hulp bij verhuizing, worden afspraken gemaakt. Er wordt geïnventariseerd waar geschikt aanbod is en wat een reëel te verwachten termijn is voordat een woning beschikbaar komt.

Partijen bekijken gezamenlijk wat de juiste benadering van de doelgroep is en wie dat het beste kan doen. Het uitgangspunt is een proactieve houding van alle betrokkenen.

Sommige complexen lagen toch beter in de markt dan op basis van het reguliere woningaanbod-systeem werd verondersteld. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de onbekendheid van de complexen onder woningzoekenden.

→ Uit: Experimenten woonruimtebemiddeling Maaskoepel

De medewerkers of vrijwilligers die deze taak vervolgens op zich nemen, worden uiteraard eerst zelf ook goed geïnformeerd over de mogelijkheden, zodat zij optimaal zijn toegerust om de gesprekken te voeren. Ervaring elders in het land leert dat het voor ouderen wel belangrijk is dat zij gedurende het hele traject een vast aanspreekpunt houden.



Focus ligt op realiseren van een diverser woningaanbod

3.3.6 Huisvesting voor inwoners die niet zelfstandig kunnen wonen

Voor de inwoners die vanwege [psychische problematiek](#) niet geheel zelfstandig kunnen wonen en uit de instelling uitstromen (zie paragraaf 3.1.1) heeft Zuidplas ook woningen beschikbaar. Naar rato van het aantal inwoners zal Zuidplas 14 'beschutte woningen' leveren. Voor 'gewoon thuis' dient Zuidplas ongeveer 6 woningen te realiseren. Eenmalige zijn er 20 woningen nodig ter compensatie van de afbouw van de beschermd wonen-instellingen. Naar verwachting zal deze vraag zich op z'n vroegst in 2020 voordoen, omdat dit afhankelijk is van de snelheid van overheveling van rijksmiddelen naar gemeenten.

De komende jaren wordt samen met woningcorporaties, projectontwikkelaars, zorgaanbieders en de regiogemeenten gezocht naar de mogelijkheid voor het ontwikkelen van deze woningen. Dit hoeft niet per se door nieuwbouw plaats te vinden. Er kan gedacht worden aan het herbestemmen van een aantal woningen in een complex, waarbij één woning ingericht wordt als gezamenlijke woonkamer. Ook kan er creatief gekeken worden naar het herinrichten van leegstaande (kantoor)panden.


Wat betreft uitstroom uit de [maatschappelijke opvang](#) is nog niet duidelijk hoe groot de vraag zal worden. Die zal ook afhankelijk zijn van de preventieve maatregelen ter voorkoming van instroom die de komende jaren met de regio overeen gekomen worden. Beleid hierover wordt in de komende jaren ontwikkeld in nauwe samenwerking met de regio Midden Holland.

3.3.7 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Zuidplas erkent het belang van de inzet van [arbeidsmigranten](#) voor de lokale economie. Bij het huisvesten van arbeidsmigranten die hier tijdelijk werken, is het uitgangspunt dat de gemeente zelf geen woningen bouwt en beheert voor deze doelgroep. Goede en veilige huisvesting van deze groep is primair de verantwoordelijkheid van de bedrijven die de arbeidsmigranten naar Zuidplas halen. De gemeente besluit vanuit ruimtelijk beleid over de geschiktheid van locaties en faciliteert waar nodig juridisch-planologisch. Daarnaast stelt de gemeente nadere beleidsregels op rond de huisvesting van arbeidsmigranten. De arbeidsmigranten die zich definitief in Nederland vestigen zijn reguliere woningzoekenden en zij worden geacht via de geijkte kanalen zelf een woning te zoeken.

Momenteel heeft gemeente Zuidplas verschillende [standplaatsen en woonwagens](#) in bezit en exploitatie. Zij is van mening dat dit niet langer een kerntaak is van de gemeente. De inzet is om in overleg met de woningcorporaties te komen tot een overdracht van de huidige standplaatsen en woonwagens.

4. Duurzaam wonen



Zuidplas benadert duurzaamheid over de gehele breedte van het vraagstuk. Duurzaamheid is veel meer dan energiebesparing alleen, want het gaat ook gebruikswaarde, toekomstwaarde, gezondheid en klimaatadaptatie. Zuidplas stimuleert, faciliteert en informeert nadrukkelijk ook de particuliere woningeigenaren om hen de noodzaak van de opgave in te laten zien, zodat ook zij stappen zetten.



4.1 Wat zien we?

In deze paragraaf wordt ingegaan op de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen. De gevolgen hiervan worden in de volgende paragrafen uitgewerkt.

Een belangrijk gegeven is het Klimaatakkoord van Parijs, waarin afspraken zijn gemaakt om de temperatuurstijging binnen de gestelde grenzen te houden. Dit wordt vertaald naar een landelijk Klimaatakkoord, waar op dit moment onderhandelingen over zijn, en waar op diverse terreinen wordt gekeken wat de bijdrage aan het reduceren van CO2 uitstoot kan zijn. Een van die terreinen is de gebouwde omgeving.

4.1.1 Energie

Een inventarisatie uit 2014 (recentere gegevens zijn niet voorhanden) van de energielabels van alle woningen in Zuidplas laat zien dat het overgrote deel label C heeft of hoger. Ter vergelijking, de woningcorporaties (behalve Vestia) hebben de ambitie om in 2020 hun woningen gemiddeld op minimaal label B te brengen. Die ambitie wordt met het nog af te sluiten landelijke Klimaatakkoord wellicht nog steviger. Dit zegt ook iets over de opgave die er in de particuliere sector ligt om de woningen op het gewenste energielabel te krijgen.

label	A	B	C	D	E	F	G	onbekend
aantal	1965	2712	6759	1062	1237	1691	983	135

Tabel 5: aantal woningen met voorlopig energielabel (peildatum 2014)

De woningcorporaties moeten de investeringen die de opgaven voor de klimaatdoelstellingen met zich meebrengen, afwegen tegen grote investeringen in nieuwbouw en betaalbaarheid. Zij vinden dan ook dat de verduurzamingsopgave een verantwoordelijkheid is - en inzet vraagt - van alle partijen. Daarnaast constateren zij dat wet- en regelgeving soms belemmerend werkt voor investeringen in duurzaamheid. Commitment en een meerjarig betrouwbaar beleid van de overheid is daarbij ook nodig.

4.1.2 Gasloos

Zuidplas staat net als heel Nederland voor een enorme opgave om de komende decennia van het aardgas af te gaan. Alle vanaf 1 juli 2018 vergunde woningen moeten gasloos zijn. Voor de bestaande woningvoorraad is er iets meer ruimte om alternatieven voor het gas te ontwikkelen. Niettemin is de vraag niet meer óf, maar hoe en wanneer de woningen van het aardgas af zullen gaan.

4.1.3 Klimaatverandering

Veel water in korte tijd, maar ook langdurige droogte: in 2018 heeft Nederland dit al kunnen ervaren. Dit zal in de toekomst vaker voorkomen. Gemeenten zijn genoodzaakt hiervoor maatregelen te nemen. Dat heeft gevolgen voor de inrichting van de buitenruimte en voor de nieuw te bouwen woningen.

4.1.4 Wensen uit het digipanel

Bewoners zijn bereid te investeren in maatregelen waarmee ze hun hun elektriciteit- en stookkosten kunnen verlagen. Iets meer dan de helft van de inwoners (54%) zou alleen zelf investeren als ze subsidie krijgen. Iets minder dan een derde (31%) wil dat ook zonder subsidie doen.

Interessant is om te zien dat een ruime meerderheid (69%) van de inwoners vindt dat de gemeente zeker of misschien vooruit moet lopen als het gaat om innovatieve en technische ontwikkelingen op het terrein van duurzaamheid.

Er zijn vijf aspecten die door meer dan de helft van deze groep inwoners worden genoemd waarop de gemeente zou moeten inzetten:

- alle daken beschikbaar maken voor zonnepanelen
- stroom herverdelen
- hergebruik van regenwater
- uitstekend openbaar vervoer
- mantelzorg en optimale zorgvoorzieningen



4.2 Wat willen we?

De opgaven in de duurzaamheid zijn erg veelzijdig. Het gaat om zaken als milieukwaliteit, gebruik en hergebruik van materialen en gebouwen, binnenklimaat, toegankelijkheid, functionaliteit, sociale veiligheid, flexibiliteit, geschiktheid voor meer doelgroepen, groen en bewegingsmogelijkheden rond het huis.

De ontwikkelingen rondom duurzaam wonen zijn in de vorige paragraaf geschetst. Met de visie uit hoofdstuk 2 voor ogen is dan de vraag: voor welke opgaven ziet Zuidplas zich geplaatst om dat duurzaam wonen te realiseren? In deze paragraaf wordt dit verder uitgewerkt.



De details van de maatregelen worden in deze woonvisie niet verder uitgewerkt, maar vormen onderdeel van de bredere visie op duurzaamheid die de gemeente ontwikkelt.

4.2.1 Aandacht voor sociale duurzaamheid

Een toekomstbestendig Zuidplas is niet alleen te realiseren met een energetisch duurzame woning, maar ook met een duurzame en inclusieve samenleving. Veel particuliere initiatieven die op de gemeente afkomen hebben te maken met het duurzaam samenleven van groepen mensen. Een goed voorbeeld is het initiatief Knarrenhof waar “fatsoen, noaboarschap en onaf-

hankelijkheid” bij het samenleven hoog in het vaandel staat. In verschillende gemeenten in Nederland zijn mogelijkheden gevonden om jongeren in leegstaande kamers/appartementen van verzorgingshuizen te laten wonen. Als tegenprestatie voor de gereduceerde huurprijs wordt door de jongere vrijwilligerswerk verricht in het huis. Dit vermindert eenzaamheid onder ouderen én jongeren. Het kan tevens de jongeren maatschappelijk activeren, waardoor zij meer betrokken raken bij ouderen. Zuidplas vindt dit een waardevol idee.

Zuidplas zet ook in op een sociaal duurzame buitenruimte. De buitenruimte is veilig, zowel wat betreft het gevoel als wat betreft de inrichting. Dat betekent dat er voldoende verlichting is, dat er overzichtelijke straathoeken zijn en de wandelroutes niet zijn gesitueerd op plekken waar hangjongeren zijn. De gemeente streeft er naar om de trottoirs zo toegankelijk mogelijk te maken. Daarvoor is het nodig dat er geen losliggende stoeptegels of gaten zijn, dat de hellingen een zeer geleidelijke hellingshoek hebben, dat er duidelijke oversteekpunten zijn en dat er voldoende zitgelegenheid is met rugleuning. De voorwaarden die noodzakelijk zijn om voor ouderen langer thuis te kunnen blijven wonen, zijn ook prettig zijn voor andere groepen. De jong gehandicapte en de ouder met baby in de kinderwagen zijn ook gebaad bij een veilige, goed begaanbare openbare ruimte en bij een woning die goed toegankelijk is.

Een duurzame samenleving vraagt ook een prettig, comfortabel en veilig samenleven van dorpsbewoners. In de dorpen dient meer ruimte te komen voor informele, laagdrempelige ontmoeting, ook in de buitenruimte, waar bij (her)inrichting tevens ingespeeld wordt op wat nodig is om de gevolgen van klimaatveranderingen op te vangen en rekening wordt gehouden met de inwoner die slecht ter been is.

4.2.2 Duurzame woningen

In het vorige hoofdstuk is al uitgebreid ingegaan op de noodzaak van het ontwikkelen van woningen die flexibel zijn en kunnen meegroeien met de levensfase waarin het huishouden zich bevindt. De toekomstige woningen in Zuidplas zijn ook bestand tegen de klimaatverandering. Ze zijn zo ontworpen dat ze koel blijven bij extreme hitte, veel regenwater duurzaam kunnen afvoeren en bijdragen aan het in standhouden van de biodiversiteit. De gemeente gaat sterk sturen op het ontwikkelen van deze concepten.

4.2.3 Energietransitie versnellen

Bij alle ontwikkelingen moet uiteraard minimaal voldaan worden aan alle bestaande wet- en regelgeving voor duurzaam bouwen. De woningcorporaties pakken hun eigen verantwoordelijkheid

als het gaat om het duurzaam maken van hun woningvoorraad. De particuliere eigenaar-bewoner en particuliere verhuurder is ook verantwoordelijk voor het verduurzamen van zijn/haar woning. De indruk bestaat dat de urgentie nog niet gevoeld wordt. Hierbij kan de gemeente een rol spelen door richting te geven, het goede voorbeeld te geven, informatievoorziening en partijen met elkaar in contact brengen, of door collectieve inkooptrajecten (eventueel samen met de woningcorporaties) op te zetten. Kortom, ook hier een faciliterende gemeente.

Zuidplas wil met pilots onderzoeken wat de beste manier is om de energietransitie te versnellen. Daarbij gaat het vooral om het draagvlak te vergroten, om samenwerking tussen alle partijen op gang te brengen en om projecten daadwerkelijk aan te pakken, op te schalen en te versnellen. Ze werkt daarvoor samen in de regio Midden-Holland.

Zuidplas gaat stap voor stap van het gas los en leert gaandeweg. Burgers worden betrokken bij onderzoeken en besluiten. Het uitvoeren van een dergelijk grote ingreep werkt alleen als het breed gedragen wordt. Het kan helpen om de aanpak te combineren met bijvoorbeeld de verbetering van de woonkwaliteit of van openbare ruimte. Door een stap-voor-stap-aanpak blijft het beheersbaar en behapbaar voor de betrokkenen en met name voor bewoners.

4.3 Wat gaan we doen?

In het hoofdlijnenakkoord van de klimaattafel bebouwde omgeving staat dat gemeenten uiterlijk eind 2021 een transitievisie warmte moeten vaststellen. Hierin wordt vastgelegd hoe de wijken worden verduurzaamd en wat het tijdspad daarbij is. Om in Zuidplas alle voornemens zorgvuldig te plannen, te organiseren en de communicatie met inwoners en bedrijven goed te laten verlopen, stelt de gemeente begin 2019 een programma duurzaamheid op.

4.3.1 Sociaal duurzame woonvormen onderdak bieden

Zuidplas stelt zich verbindend op en omarmt initiatieven van sociaal duurzame woonvormen.

Ze gaat proactief met initiatiefnemers in gesprek, zodat zij hun ideeën van de grond kunnen tillen. Zuidplas stelt locaties beschikbaar en faciliteert juridisch-planologisch de ontwikkeling van. De gemeente heeft geen zeggenschap over huisvesting in verzorgingshuizen en kan daar dus niet in sturen als het gaat over huisvesten van jongeren. Maar ze kent wel de zorgpartijen en brengt jongeren in contact met deze partijen, zodat zij gezamenlijk de mogelijkheden kunnen onderzoeken.

4.3.2 Lopende duurzaamheidsprojecten continueren

Totdat het programma duurzaamheid in werking treedt, worden bestaande projecten rond duurzaamheid voortgezet. Met het zelf opwekken van duurzame energie en het opzetten van “postcoderoos”¹¹ trajecten geeft de gemeente het goede voorbeeld door het beschikbaar stellen van gemeentelijke daken. Inwoners zonder geschikt dak kunnen zo toch duurzame energie opwekken en krijgen een energiebelastingkorting. Inwoners die energiebesparende maatregelen willen treffen aan hun huis, kunnen via de gemeente een [duurzaamheidslening](#) afsluiten bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) tegen een aantrekkelijk rentetarief. Door de aanleg van daktuinen en het vergroenen van betegelde tuinen door de “[operatie steenbreek](#)” wordt bijgedragen aan de natuurlijke airconditioning van zowel de woning als directe woonomgeving. Met het uitvoeren van “[wijkaanpakken](#)” stimuleert de gemeente inwoners met voorlichting en maatwerkadviezen om de eigen woning te verduurzamen en zich voor te bereiden op de komende energietransitie. Verdeeld over de vier kernen zijn voor veel voorkomende woningtypen ruim 220 maatwerkadviezen uitgebracht door het Duurzaam Bouwloket.

¹¹ Postcoderoos: alle deelnemers aan een duurzaamheidsinitiatief binnen aangesloten postcodegebieden kunnen energiebelastingskorting ontvangen op elke opgewekte kWh

4.3.3 Uitvoeren pilots “van gas los”

Samen met bewoners en gebouweigenaren maakt Zuidplas per wijk of buurt een afweging welke verwarming zonder gas-gestookte cv-ketel de beste oplossing is. De gemeente speelt in deze wijkgerichte benadering een cruciale rol. Op basis van drie scenario's in een drietal wijken is onderzoek gedaan naar de wijze waarop de warmtevoorziening kan plaatsvinden en welke ingrepen in deze woningen nodig zijn. In het programma duurzaamheid worden de keuzes gemaakt voor de verdere uitwerking en uitvoering van de pilots. De gemeente is aanjager van deze transitie.



5. Experimenten wonen en samenleven

De woningvraag is veel diverser dan een aantal jaren terug, waardoor er steeds meer bijzondere woonvormen ontstaan. Zuidplas maakt experimenten voor diverse woonvormen mogelijk. De uitdaging is om buiten de kaders te denken om nieuwe integrale woonconcepten te ontwikkelen, waarbij ook de gemeente buiten haar eigen kaders denkt.

5.1 Wat zien we?

De standaard eengezinswoning is niet meer het enige woonproduct waar de voorkeur van woningzoekenden naar uit gaat. Vanwege de maatschappelijke en demografische ontwikkelingen wordt de vraag diverser.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen. De gevolgen hiervan wordt in de volgende paragrafen uitgewerkt.

In het onderzoek onder het digitale inwonerspanel is gevraagd naar het woonmilieu dat inwoners voor Zuidplas voor ogen hebben. Circa twee derde van de inwoners geeft de voorkeur aan 'dorps wonen'. Dit wordt het meest geassocieerd met 'dichtbij het groen en de natuur', 'laagbouw woningen met tuin' en 'kinderen kunnen veilig buiten spelen'.

Het digipanel gaf ook aan dat de inwoners de gemeente als een innovatieve gemeente zouden willen zien op het gebied van duurzaamheid en met betrekking tot langer thuis wonen. In het collegeakkoord is opgenomen dat de gemeente een circulaire samenleving wil bevorderen en inspeelt op de klimaatveranderingen.

5.1.1 Het samenleven in de dorpen

Het overgrote deel van de inwoners hecht veel waarde aan de eigenheid en herkenbaarheid van hun dorp. De verbondenheid met hun eigen dorp blijkt ook uit de enquête onder het digipanel. Van de mensen met een serieuze verhuiscens wil 39% binnen hetzelfde dorp verhuizen.

Men verhuist zelfs nog eerder naar een andere gemeente (33%), dan naar een ander dorp binnen de gemeente Zuidplas (4%). De leefbaarheid in de dorpen is goed te noemen. Gemiddeld genomen waarderen de inwoners van Zuidplas hun woning en woonomgeving met een ruime 8 op een schaal van 1 tot 10 (zie bijlage 2 tabel 10).

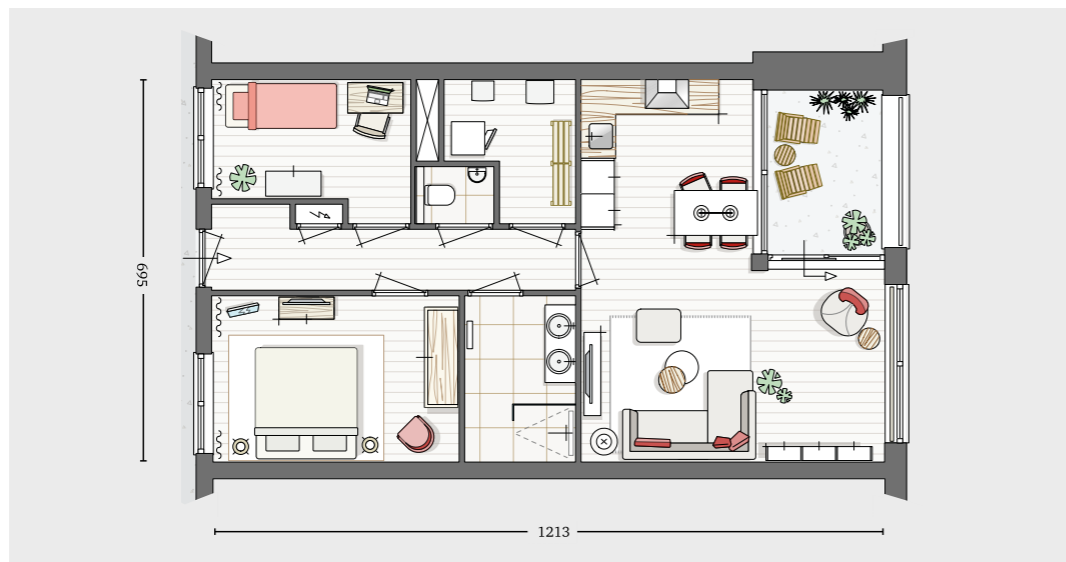


Dichtbij het groen en de natuur

5.1.2 Ontwikkelingen in nieuwe, kleinschalige initiatieven

Overal in Nederland worden initiatieven ontplooid die een andere vorm van wonen en ontwikkelen beogen. Door de maatschappelijk veranderingen zijn ontwikkelingen als CPO, groepswonen voor ouderen, tiny houses, innovatieve projecten in het kader van ecologisch en zelfvoorzienend wonen of flexibel wonen kansrijker geworden. Flexibel wonen is in de breedste zin van het woord te lezen; in de planvorming (bestemmingsplannen), gebouwen die je kunt verplaatsen, een flexibele inrichting in een gebouw (muurtjes erbij of eruit, functiewijzigingen) of flexibiliteit in huurcontracten.

Woningcorporaties, welzijns- en zorgpartijen in de regio Midden-Holland hebben de handen ineen geslagen om gezamenlijk verschillende integrale woonconcepten te realiseren voor kwetsbare senioren.



5.2 Wat willen we?

De ontwikkelingen zijn in de vorige paragraaf geschetst. Met de visie uit hoofdstuk 2 voor ogen is dan de vraag: welke experimenten dragen bij aan een diverse woningaanbod in een sociaal duurzame samenleving? De ambitie van Zuidplas en de wensen van haar inwoners maakt dat het nu tijd is om hieraan verder vorm en inhoud te geven. In deze paragraaf wordt dit verder uitgewerkt.

5.2.1 Ruimte voor experimenten

Zuidplas is interessant voor jonge gezinnen en heeft door de bouw van veel nieuwe eengezinswoningen aan de randen van de dorpen deze doelgroep volop de ruimte gegeven. De demografische ontwikkelingen laten zien dat er in de toekomst een grote groep 75-plussers in Zuidplas woont.

Een gemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw heeft echter ook ruimte voor andere doelgroepen; inwoners die meer eigen initiatief kunnen en willen nemen en die experimenteel willen wonen.

De gemeente geeft ruimte aan experimenten waarbij diverse aspecten bij elkaar komen en elkaar versterken. Het gaat dan om projecten waar wonen, ontmoeten, zorgen, ontzorgen, veiligheid, luxe in diverse samenstelling bij elkaar komen.

De gemeente omarmt nieuwe initiatieven en ondersteunt deze optimaal. Ze zet haar kennis in van leegstaand (maatschappelijk) vastgoed en potentiële locaties, brengt diverse partijen bijeen, zorgt voor een goede informatievoorziening en communicatie, maakt planologisch een en ander mogelijk en gaat bovenal soepel om met regelgeving en planvorming.

Transformatie van leegstaande kantoren, scholen of verzorgingshuizen biedt kansen voor tijdelijke of flexibele huisvesting van bijvoorbeeld jongeren of spoedzoekers. Dit vastgoed leent zich ook goed om laagdrempelige ontmoetingsruimten te creëren, bijvoorbeeld horeca (lunchzaak, kookworkshops), verkoop van streekproducten, ateliers of een speelplek voor kinderen.

Voor starters op de koopmarkt biedt Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) uitkomst, omdat hiermee bouwkosten worden beperkt en er veel keuzevrijheid is. Starters die tot de sociale doelgroep behoren (een inkomen tot € 36.798) kunnen volgens de NHG sneltoets¹² maximaal ongeveer € 155.000 aan hypotheek krijgen, waarmee het bijna onmogelijk is om een nieuwbouwwoning te kopen. Zuidplas gaat de mogelijkheden die er zijn om CPO projecten te ontwikkelen, proactief onder de aandacht brengen.

5.2.2 Flexibele schil van woningen

Het realiseren van een flexibele schil van woningen is belangrijk. Het Sociaal Team van de gemeente krijgt steeds vaker te maken met mensen die zich in crisis bevinden, omdat ze nergens een woon- of verblijfplek kunnen krijgen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om gezinnen die op straat terecht zijn gekomen terwijl de Maatschappelijke Opvang vol is, grote gezinnen met meer dan vier kinderen, jongeren die door hun ouders het huis uit zijn gezet. Maar ook andere zogenaamde spoedzoekers (mensen die na een echtscheiding een woning nodig hebben, werknemers van ver weg die in de regio een baan krijgen) zijn gebaat bij snelle huisvesting, die tijdelijk is en daarom minder luxe en kleiner kan zijn dan wat normaal gesproken hun wens zou zijn.

SSF werkt

Het idee werkt in de praktijk. Inmiddels huisvest de SSF inderdaad een wonderlijke mix van bewoners: zakenlui, stagiairs, gescheiden mannen en vrouwen, ex-verslaafden, bejaarden, ongehuwde moeders, studenten en dakloze jongeren. De bewoners dienen zich steeds weer vanzelf aan. En omdat de meesten na een half jaar weer vertrekken, heeft de Magic Mix telkens een andere samenstelling.

Bron: <https://www.woonbron.nl/short-stay-facility>

¹² <https://mijn.nhg.nl/>

Dit kan gerealiseerd worden als een Short Stay Facility (SSF). In Dordrecht is door Woonbron een oud bejaardentehuis ingericht voor verhuur aan diverse spoedzoekers. De SSF moest een combinatie van uiteenlopende categorieën bewoners worden, zodat evenwicht ontstaat (door de partijen een 'Magic Mix' genoemd). Het voorbeeld van een camping wordt gebruikt: ook daar komen mensen met een zeer uiteenlopende achtergrond bij elkaar, maar omdat ze er tijdelijk wonen, maken ze snel contact en kunnen ze meer van elkaar verdragen. De SSF in Dordrecht draait al ruim 10 jaar succesvol.

5.3 Wat gaan we doen?

Zuidplas wil veel, maar er dienen keuzes gemaakt te worden. In deze paragraaf worden de opgaven geconcretiseerd naar maatregelen. Wanneer een en ander uit wordt gevoerd, komt in het uitvoeringsprogramma te staan. Hoe de uitvoering van de projecten plaatsvindt en het bijbehorende budget wordt te zijner tijd per project bepaald.

5.3.1 Pilots opzetten

Zuidplas neemt het initiatief als het gaat om het opzetten van pilots voor experimenten. Ze haalt hiervoor actief de wensen uit de samenleving op die ze meeneemt in het zoeken naar wat en waar mogelijk is. Ze nodigt (toekomstige) inwoners expliciet uit, ze is voorwaardenscheppend zodat pilots makkelijk van de grond kunnen komen en ze biedt begeleiding bij de ontwikkeling ervan aan. Pilots voor experimenten vragen dus een andere werkwijze dan traditionele projectontwikkeling. Voor het opzetten en begeleiden van pilots zoekt Zuidplas dan ook naar de geschikte projectleider die creatief kan denken. Die kan intern, maar indien nodig, ook extern gevonden worden.

Zuidplas calculeert de (financiële) risico's in en neemt die ook. Bij elke pilot wordt wel afgesproken hoe en wanneer die geëvalueerd gaat worden, zodat de genomen risico's achteraf te verantwoorden zijn. Daarna kan weloverwogen gekozen worden of en, zo ja, hoe verder te gaan met soortgelijke initiatieven.

Zuidplas wijst een locatie aan voor een [CPO project](#). Ze gaat dit actief op de markt zetten, omdat eventuele geïnteresseerden ook moeten weten dat die mogelijkheid er is. Als eerste zet ze in op een project voor jonge starters en gaat elders in het land (bijvoorbeeld Bronckhorst) zoeken naar succesvolle voorbeelden om daar van te leren.

Zuidplas stelt budget beschikbaar om begeleiding in te huren om

De SSF in Dordrecht draait al ruim 10 jaar succesvol

een eerste project in de opstartfase van de grond te tillen, dus proactief op zoek naar geïnteresseerde jongeren en naar een locatie. Uiteraard stelt Zuidplas alles in het werk om eventuele juridisch/planologische obstakels weg te werken.

Zuidplas zoekt actief naar **kavels** die in de markt gezet worden voor particulieren die er experimentele duurzame woningen kunnen bouwen. De gemeente stelt de nadere randvoorwaarden hiervoor op, maakt een marketingplan en zet een projectleider in.

Zuidplas gaat in op de uitnodiging uit het pamflet van woningcorporaties, welzijn- en zorgpartijen die in de regio actief zijn dat vlak voor de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 aan de gemeente Zuidplas is verzonden. Deze partijen willen gezamenlijk **innovatieve woonconcepten voor kwetsbare ouderen** ontwikkelen en vragen de gemeente daar een voortrekkersrol in te nemen. Zuidplas gaat in de regio in gesprek om dit gezamenlijk op te pakken.

Voor het **transformeren van (maatschappelijk) vastgoed** zet Zuidplas een prijsvraag uit. De gemeente onderzoekt op korte termijn waar vastgoed staat dat in aanmerking komt voor transformatie, definieert de randvoorwaarden en stelt een projectleider aan die dit coördineert.

De vraag naar **flexibele, tijdelijke woonruimte** door spoedzoekers

is er zeker ook in Zuidplas. Deze woningzoekenden willen niet per definitie een grote woning met tuin, veelal is hun woonwens ondergeschikt aan de snelheid waarmee ze onderdak zoeken. In andere gemeenten zijn positieve ervaringen opgedaan in het tijdelijk plaatsen van bijvoorbeeld 'tiny houses'.


De woningen zijn snel te plaatsen, omdat ze voorgefabriceerd worden in een fabriek. Ze zijn geplaatst op grote betonplaten, zijn verplaatsbaar, relatief goedkoop in afschaf. Daarnaast zijn ze ook energiezuinig. Vanwege hun tijdelijke aard is plaatsing eenvoudig. Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast, want een omgevingsvergunning volstaat. Dit kan ook een interessante oplossing zijn voor het tijdelijk bestemmen van bouwlocaties.

Locatie Djept, Veldhoven



Er zijn positieve ervaringen met 'tiny houses'

6. Hoe gaan we verder?



Zuidplas kiest voor een goede samenwerking met de stakeholders: woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, bedrijfsleven, belangenbehartigers en de regiogemeenten. De thema's en opgaven uit de voorgaande hoofdstukken gaat Zuidplas samen met hen vorm geven.

6.1 Samenwerking

Door de kennis en kwaliteiten van betrokken partijen in te zetten, kunnen de opgaven optimaal uitgevoerd worden. In het uitvoeringsprogramma krijgt dat verder vorm en inhoud.

6.1.1 Zuidplas in regio Midden-Holland

Zuidplas maakt deel uit van de bestuurlijke - en woningmarkt-regio Midden-Holland waar ook Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard en Waddinxveen onderdeel van zijn. Binnen het programma Ruimte en Wonen stemmen deze gemeenten hun woningbouwprogramma's op elkaar af. Uitgangspunt is dat elke gemeente een volwaardig aanbod heeft dat past bij het lokale karakter. Denk aan geschikte woningen voor senioren: in de ene gemeente zijn het hoogbouwappartementen voor een doelgroep met een meer stedelijke oriëntatie en in de andere gemeente patio-woningen voor de bewoner die de rust en de ruimte van een dorp zoeken. De kaders van dit programma worden uitgewerkt in de Regionale Agenda Wonen.

Andere gezamenlijke producten op het gebied van Wonen zijn de woonruimteverdeling en de huisvestingsverordening.



6.1.2 Met de woningcorporaties

De drie woningcorporaties zijn als deelnemers aan de projectgroep nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van deze woonvisie. Woonpartners Midden-Holland en Mozaïek Wonen dragen actief bij aan het realiseren van een aantal opgaven die in lijn liggen met hun verantwoordelijkheden als corporatie. Zoals eerder genoemd onderzoekt Vestia de mogelijkheden om haar woningen in Zuidplas aan collega-corporaties over te dragen. Vestia kan niet financieel gezond worden én aan de volkshuisvestelijke opgaven voldoen. Zij vraagt aan collega corporaties in de regio om de volkshuisvestelijke opgaven over te nemen en aan de sector om financieel bij te dragen. Het doel is een oplossing te bereiken waarbij de volkshuisvestelijke opgaven in Zuidplas door een andere corporatie wordt bediend.

Op dit moment en in de nabije toekomst gaat de inzet van Vestia in Zuidplas niet verder dan het beheer en onderhoud van het bezit. Vestia zal daarom niet kunnen bijdragen aan het voorgenomen beleid zoals geformuleerd in deze woonvisie.

6.2 Realisatie

De woonvisie is een ambitieuze visie wat tijd nodig heeft om uitgevoerd te worden. Het is dus van belang om met elkaar de visie vast te houden en er uitvoering aan te blijven geven. Zuidplas zet de ambitie niet alleen op papier, maar zorgt ook voor de realisatie ervan. Hierbij zijn de gemeente en woningcorporaties belangrijke spelers, maar ook zorgpartijen, welzijnsorganisaties, ontwikkelaars en private partijen die innovatieve woonconcepten op de markt zetten. De gemeente wil samen verder bouwen aan Zuidplas. Ze is daarbij de spin in het web en draagt de visie uit. Ze zal initiatieven aanzwengelen, faciliteren en partijen bij elkaar brengen. Tevens bewaakt ze de uitgangspunten als het gaat om de geschikte woningvoorraad op peil te houden.

Voor uitvoering van de visie is het nodig om verschillende initiatieven in tijd te plaatsen. Hiermee wordt voor alle partijen inzichtelijk wanneer wat zal plaatsvinden, wat daarvoor nodig is en wie erbij betrokken zullen worden. Dit krijgt vorm in een tweejaarlijks uitvoeringsprogramma dat separaat bij deze woonvisie wordt opgesteld. Het uitvoeringsprogramma heeft de reikwijdte van ongeveer twee jaar en wordt dan bijgesteld.

Bijlage 1

Vertegenwoordigers van onderstaande organisaties (in willekeurige volgorde) zijn uitgenodigd bij de beide participatiebijeenkomsten op 24 mei en 11 juli 2018. Op elke bijeenkomst waren ongeveer 45 personen van wisselende organisaties aanwezig.

Organisaties:

- Mozaïek Wonen
- Woonpartners Midden-Holland
- Vestia
- Van Leeuwen Makelaardij
- Perdijk Makelaardij
- Makelaardij van der Panne
- Lagendijk makelaardij
- Makelaardij Scheele
- Vereniging Overkoepelend Orgaan Hoogbouwflats (VOOH)
- Huurdersbelang Moordrecht
- De Zevenster
- Cedrah
- Woonzorgcentrum Beth-San
- Adviesraad Sociaal Domein Zuidplas
- De Vierstroom
- Platform gehandicapten Zuidplas
- Stichting KernKracht
- Samenwerkingsverband Ouderenbelangen (SVO) Zuidplas
- Bouw5D/duurzaamheidsplatform
- Kwintes (Beschermd Wonen)
- Eleos (Beschermd Wonen)
- Jongerenraad Zuidplas
- Regio Midden Holland
- Milieuvereniging Zuidplas
- Duurzaamheidsplatform/wereldwinkel
- Stichting Orion (Beschermd/Beschut Wonen)
- Gemeente Gouda
- Gemeente Bodegraven Reeuwijk
- Gemeente Waddinxveen
- Gemeente Krimpenerwaard
- Vereniging Knarrenhof Nieuwerkerk ad IJssel
- Senioren Actief Zuidplas (SAZ)
- Leger des Heils
- Provincie Zuid-Holland
- Welzijn Zuidplas
- Gemeente Zuidplas, diverse afdelingen
- Gemeenteraad Zuidplas
- Adviesraad WAC Midden Holland
- Bewoners commissie Moerkapelle
- Vereniging Knarrenhof Nieuwerkerk
- Zorgpartners Midden Holland
- Landelijke Huurdersraad Vestia
- De Zellingen/Meander
- Cramer werkt
- LTO Noord Glaskracht



Bijlage 2

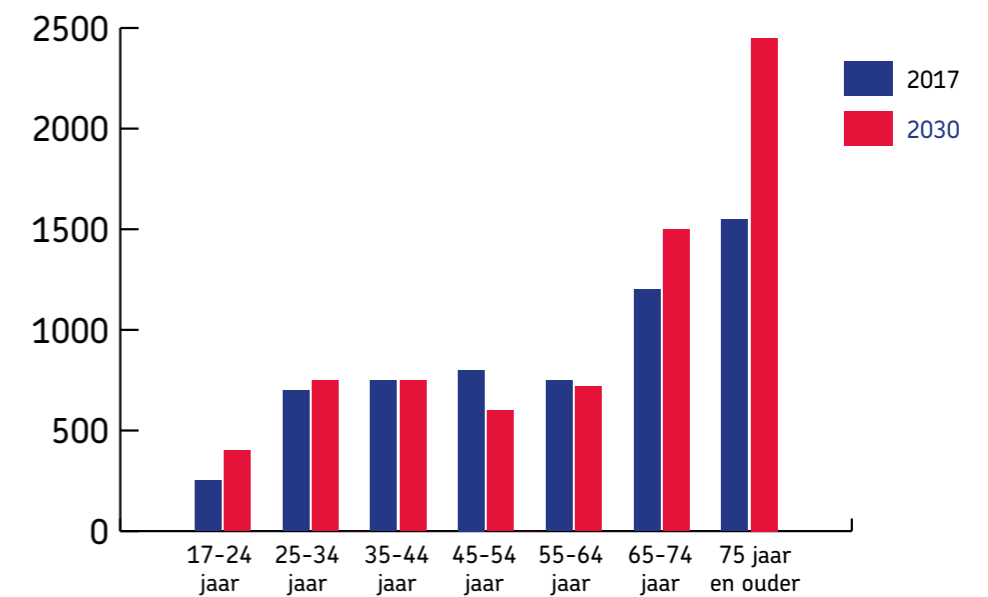
De cijfers in deze bijlage komen uit het tabellenboek van Atrivé behorend bij het onderzoek 'Inzicht in bouwopgaven voor Zuidplas', met uitzondering van tabel 6.

Doelgroepen	Inkomen	
	Eenpersoonshuishouden	Tweepersoonshuishouden
Sociale doelgroep: • primaire doelgroep, met recht op huurtoeslag	tot € 22.400	tot € 30.400
• doelgroep voor een sociale huurwoning, maar geen recht op huurtoeslag	van € 30.400 tot € 36.798	
Lage middeninkomens	van € 36.798 tot € 41.056	
Middeninkomens	van € 41.056 tot ongeveer € 50.000	
Hoge inkomens	vanaf € 50.000	

Tabel 6: inkomensgrenzen doelgroepen (peildatum 2018)

Huurgrenzen	Categorieën	Terminologie	Huurhoogte
Kwaliteitskortingsgrens	Goedkoop	Sociale huur	€ 417,34
Eerste aftoppingsgrens	Betaalbaar	Sociale huur	€ 597,30
Tweede aftoppingsgrens	Betaalbaar	Sociale huur	€ 640,14
Liberalisatiegrens/ huurtoeslaggrens	Duur tot huurtoeslaggrens	Sociale huur	€ 710,68
	Duur boven huurtoeslaggrens	Geliberaliseerde of vrije sector huur	> € 710,68

Tabel 7: Huursegmenten sociale huur per 1-1-2018



Figuur 3; raming ontwikkeling sociale doelgroep naar leeftijd

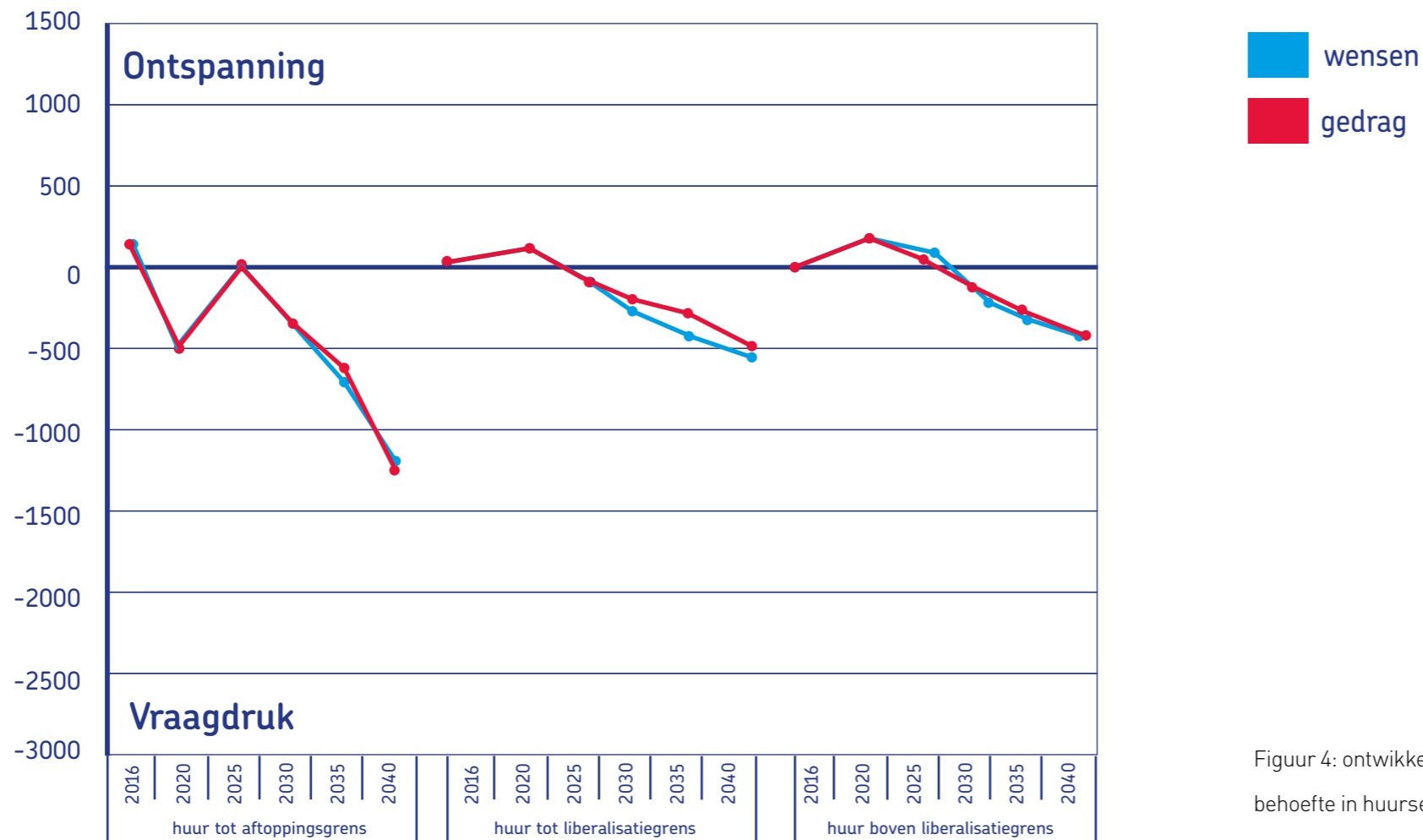
	Moerkapelle	Zevenhuizen	Moordrecht	Nieuwerkerk aan den IJssel	Totaal	Moerkapelle	Zevenhuizen	Moordrecht	Nieuwerkerk aan den IJssel	Totaal
Koopwoningen	1.197	2.044	2.213	6.260	11.714	74%	68%	66%	71%	70%
Corporatie-woningen	376	840	1.025	2.472	4.713	23%	28%	31%	28%	28%
Particuliere huurwoningen	44	105	91	133	373	3%	4%	3%	2%	2%
Totaal	1.617	2.989	3.329	8.865	16.800	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 8: eigendom per dorp in aantallen woningen en in percentage van totaal in Zuidplas

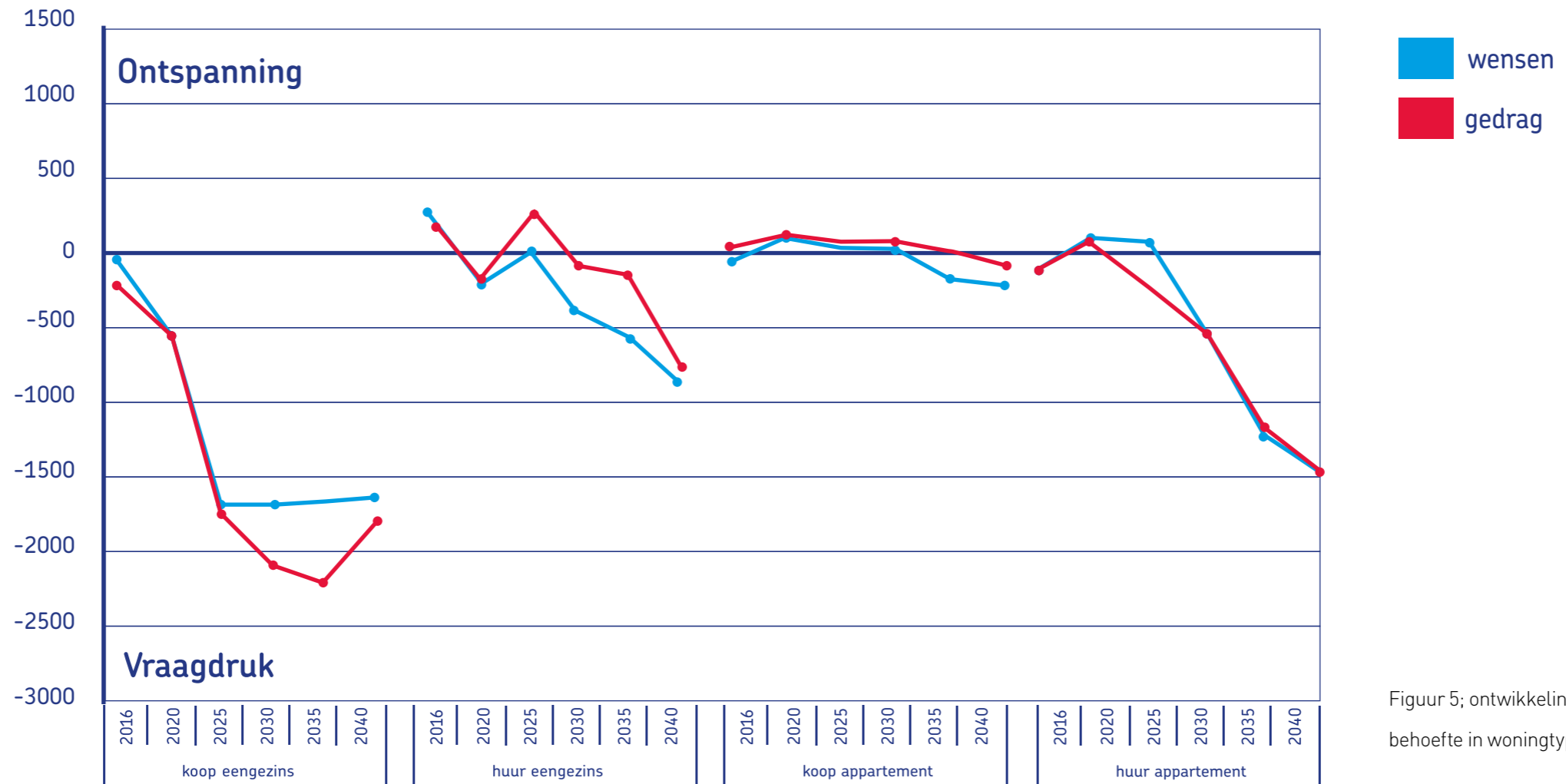
	Moerkapelle	Zevenhuizen	Moordrecht	Nieuwerkerk aan den IJssel	Totaal	Moerkapelle	Zevenhuizen	Moordrecht	Nieuwerkerk aan den IJssel	Totaal
tot € 185.000	129	123	522	749	1.523	11%	6%	24%	12%	13%
€ 185.000 - € 275.000	583	982	1.053	3.077	5.695	49%	48%	48%	49%	49%
€ 275.000 - € 400.000	277	570	378	1.589	2.814	23%	28%	17%	25%	24%
meer dan €400.000	208	369	260	845	1.682	17%	18%	12%	13%	14%
Totaal	1.197	2.044	2.213	6.260	11.714	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 9: kooprijdssegmenten per dorp in aantallen woningen en percentage van totaal

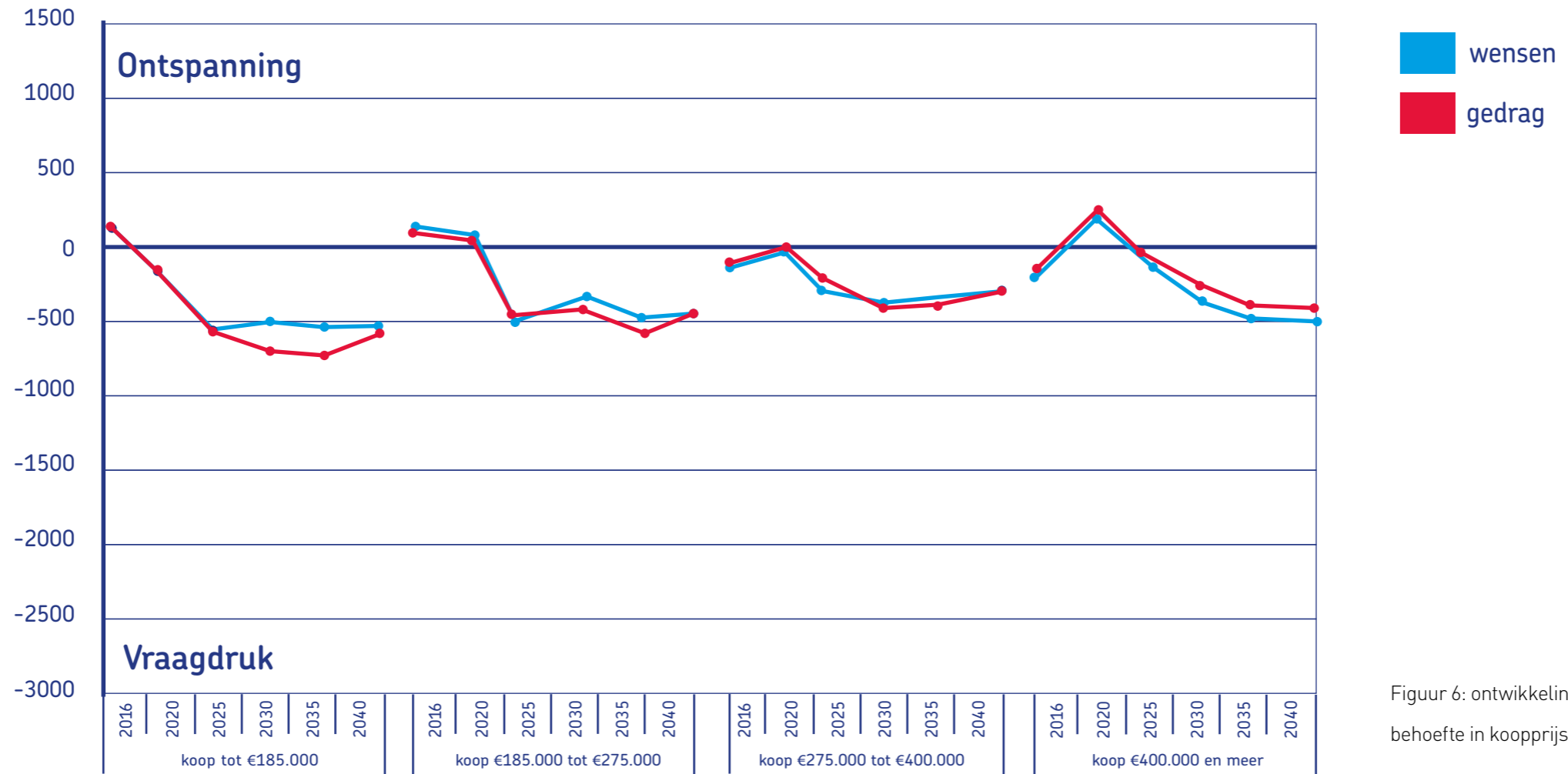
Bij figuur 4, 5 en 6 duidt een negatief getal op een tekort aan woningen, dus een vraagdruk; dit geeft een indicatie van bouwopgave op een bepaald moment. Bijvoorbeeld figuur 5: in 2030 is er een behoefte aan koopengezinswoningen met een bandbreedte tussen 1.600 en 2.000 woningen.



Figuur 4: ontwikkeling kwalitatieve behoefte in huursegmenten



Figuur 5; ontwikkeling van kwalitatieve behoefte in woningtypen



Figuur 6: ontwikkeling kwalitatieve behoefte in kooprijsklassen

Huidige woning	Rapportcijfer
tevredenheid algemeen	8,6
indeling is geschikt	8,3
woning is niet te klein	6,5
woning is niet te groot	6,7
sfeer van de woning	8,2

woonomgeving	Rapportcijfer
tevredenheid algemeen	8,1
de bebouwing in de buurt is aantrekkelijk	7,4
ik ben niet bang in deze buurt	8,5
woningen in de buurt zijn goed onderhouden	7,7
ik voel met thuis in deze buurt	7,9
ik voel me mede-verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de buurt	7,5
in de buurt gaat men op een prettige manier met elkaar om	7,8
ik ben tevreden over de bevolkingsamenstelling in de buurt	7,6

Tabel 10: leefbaarheidsscores. Uit: Questan: De woningmarkt na de crisis, 2017



© december 2018 Gemeente Zuidplas.

De informatie in dit document is aan verandering onderhevig. De meest actuele versie vindt u steeds op www.zuidplas.nl