



Uitvoeringsagenda wonen Gouda

*Eerste uitwerking van de opgaven voor de komende jaren
aan de hand van de woon(zorg)visie*

Behorend bij woon(zorg)visie Gouda
Concept, 29 juni 2021

Inleiding

Gemeente Gouda heeft een nieuwe woonvisie voor de periode 2021-2030 opgesteld. Daarin verwoordt het gemeentebestuur zijn visie voor de langere termijn. De langetermijnvisie is in deze Uitvoeringsagenda vertaald naar acties op de korte termijn voor 2021-2024. Bij de inwerkingtreding van de omgevingswet kan deze uitvoeringsagenda (ten dele) worden aangemerkt als het instrument programma onder die wet.

Om de ambities waar te kunnen maken streeft Gouda ernaar om:

1. Te bouwen naar behoefte en passend bij Gouda voor een gevarieerd woon- en leefmilieu;
2. Gemengde wijken te behouden en sterker te maken;
3. De bestaande woningvoorraad te verduurzamen tot een toekomstbestendige woningvoorraad;
4. Een woningvoorraad te hebben die inspeelt op de behoeften van specifieke doelgroepen, met oog voor betaalbaarheid
5. Een geschikte woningvoorraad te hebben waarin langer zelfstandig thuis wonen mogelijk is;
6. Een woningmarkt te hebben waar passende woningen voor iedereen beschikbaar zijn, ook voor mensen in een kwetsbare situatie.

Deze doelstellingen zijn in de visie op hoofdlijnen uitgewerkt in twee delen; een reguliere woonvisie en een deel met specifieke aandacht voor wonen en zorg. Dit maakt het samen tot een woonzorgvisie. In deze uitvoeringsagenda zijn deze doelstellingen uitgewerkt in actiepunten. **Deze uitvoeringsagenda wordt na de zomer door het college van B&W vastgesteld.**

1 Bouwen voor een gevarieerd woon- en leefmilieu

1.1 Woningvoorraad in overeenstemming met huishoudensprognoses

Actiepunt 1: Versnellen woningbouw (sturen op kwantiteit)

Wat Volgens de Trendraming 2019 is er voor de periode 2020 – 2029 behoefte aan het toevoegen van bijna 3.600 woningen in Gouda. Dat komt neer op het bouwen van gemiddeld 360 woningen per jaar, wat aanzienlijk meer is dan de realisatie van de afgelopen jaren. De gemeente voert de regie over de bouwcapaciteit en faciliteert bij planontwikkeling in de geest van de nieuwe Omgevingswet. Het doel is een passende woningvoorraad voor toekomstige aantallen huishoudens te realiseren, die overeenkomt met de meest actuele trendraming die door de provincie is uitgebracht. Vooralsnog is dat Trendraming 2019, naar verwachting wordt deze binnenkort geactualiseerd.

In het Programma versnelling woningbouw is op basis van de vorige woonvisie het streven opgenomen:

- Op eigen grond extra woningen en specifieke woningtypen te realiseren, waarbij de focus ligt op kleinere en mogelijk gestapelde woningen passend bij het gebied
- In de periode 2018-2022 plannen in de uitwerkingsfase (getekende anterieure overeenkomst of koopovereenkomst) of realisatiefase te hebben waarin wordt ingezet op:
 - 200 extra woningen in de categorie sociale huur (tot de liberalisatiegrens), waarvan 100 op eigen grond;
 - 200 extra woningen als het gaat om middeldure huur (liberalisatiegrens tot € 950)

Wie Gemeente
Wanneer Doorlopend proces

Actiepunt 2: Het bedienen van de juiste doelgroepen (sturen op kwaliteit)

Wat

Samen met woningaanbieders richten we ons op het toevoegen van woningen in de segmenten waar dit het hardst nodig is. Op basis van bestaand onderzoek zien we dat starters en/of 1- en 2-persoonshuishoudens groepen zijn die een sterke behoefte hebben aan woonruimte. Jaarlijks stellen we een regionale monitor op waarin we de ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld hebben en houden. Samen met de andere gemeenten in de regio Midden-Holland willen wij slagvaardiger kunnen inspelen op de snel veranderende ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit vraagt om een grotere flexibiliteit in de woningbouwprogrammering, een programmering die op hoofdlijnen is gericht en recht doet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Zo houden we ruimte voor nieuwe ontwikkelingen op locaties die in de loop der tijd (meer) geschikt voor wonen worden en vindt betere afstemming met de regio plaats.

- De regionale monitor geeft inzicht in de ontwikkelingen op de regionale én lokale woningmarkt. De beleidsindicatoren uit de RAW en woonzorgvisie staan centraal in de rapportage en worden met ondersteunend cijfermateriaal geduid. Het gaat hierbij ten minste om de volgende onderdelen:
 - o Totale woningvoorraad
 - o Woningvoorraad naar eigendomsvorm
 - o Woningvoorraad naar woningtypologie
 - o Woningvoorraad naar woninggrootte
 - o Woningvoorraad naar prijsklassen
 - o Nieuwbouwwoningen, transformatie en tijdelijke woonruimten
 - o Verhuisbewegingen/doorstroming
 - o Woonruimteverdeling sociale huur
 - o Ouderenhuisvesting/ geclusterde woonvormen
 - o Duurzaamheidsprestaties
 - o Samenstelling huishoudens, o.a. op basis van inkomen en leeftijd
 - o Thuiswonende jongeren
 - o Woninggerelateerde uitgaven op het gebied van Wmo
 - o Ontwikkeling mensen met zwaardere zorgbehoefte en aanbod
 - o Monitor arbeidsmigranten (nader uit te werken)
- We monitoren de geschiktheid van de woningen voor de ouder wordende Goudse huishoudenssamenstelling aan de hand van de Monitor Ouderenhuisvesting. Deze kwantitatieve gegevens worden kwalitatief aangevuld door beter inzicht te geven in de woonzorgvormen in samenwerking met de betrokken partijen;
- We hanteren in nieuwbouwprojecten de uitgangspunten 1/3^e sociale huur en 20% middensegment (gereguleerde middenhuur + bereikbare koop). De spelregels die hierbij horen worden verwerkt in actiepunt 3. Een fonds betaalbaar wonen maakt hier onderdeel van uit, waardoor gelden ten goede komen aan betaalbare huisvesting. In het fonds wordt uitgewerkt wat dit voor projecten betekent en in welke mate op grond van volkshuisvestelijke eisen kan worden afgeweken per project. Te denken valt aan huidige eigendomsverhoudingen op de locatie (als er al veel sociale huur is, zou daar minder sociale huur hoeven worden toegevoegd en als er al veel dure koopwoningen zijn, dat het juist wel een vereiste is).
- Naast efficiënte toevoegingen in de nieuwbouw onderzoeken we mogelijkheden tot effectiever gebruik van de bestaande voorraad, binnen de bestaande en te ontwikkelen kaders, zoals die gericht zijn op ongewenste verkamering.
- Gemeente voert in samenwerking met de corporaties een jongerenonderzoek uit om de woningbehoefte en het aanbod voor jongeren scherper in beeld te krijgen.

Het doel is een gevarieerd woningaanbod te hebben in de Goudse wijken, dat aansluit op de doelgroepen in Gouda.

Wie

Gemeente in samenwerking met corporaties en marktpartijen

Wanneer

Monitoring woningmarkt jaarlijks, actualiseren woningbouwprogramma jaarlijks, uitwerking fonds betaalbaar wonen eind 2021

Actiepunt 3: Fonds betaalbaar wonen

Wat

We hanteren in nieuwbouwprojecten de uitgangspunten 1/3^e sociale huur en 20% middensegment (gereguleerde middenhuur + bereikbare koop). Voorheen werd een grens gehanteerd van minimaal 60 woningen voor deze uitgangspunten, deze grens vervalt. In

aanvulling wordt een nieuw op te zetten fonds gebruikt om 'afgekochte' sociale en middenhuurwoningen elders te kunnen realiseren. De volgende spelregels staan hierbij centraal en worden nader uitgewerkt:

eisen	nadere differentiatie
33% sociale huur - 3,3% < KKG - 23,1% ts KKG – 2 ^e aftopp - 6,6% ts 2 ^e aftopp – lib grens	>= 10% huur onder de kwaliteitskortingsgrens. De realisatie van dit onderdeel kan worden vervangen door (elders) tijdelijke huurverlaging toe te passen. Hierover maken gemeente en corporatie afspraken in het kader van de prestatieafspraken. 70% tussen KKG en 2 ^e aftoppingsgrens 20% tussen 2 ^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (ook grondgebonden woningen)
20% middensegment - 10% geregleerde middenhuur - 10% bereikbare koopwoningen	50% geregleerde middenhuur (t/m € 950) 50% bereikbare koopwoningen (tot € 260.000 -NHG – 20%)
47% vrije sector huur en koop	geen nadere specificaties (huur vanaf € 951 en koop vanaf € 260.000)

Spelregel 1

Voor nieuwe initiatieven en projecten geldt een woningbouwprogrammering van 33 – 20 – 47. Dit staat voor sociale huur, (geregleerde) middenhuur + bereikbare koop en vrijhuursector/koop. Het staat initiatiefnemers vrij om meer sociale huur en middenhuur te realiseren dan minimaal wordt gevraagd.

Spelregel 2

Differentiatie binnen de sociale huur (minimaal 33%). Minimaal 10% van de sociale huurwoningen wordt gerealiseerd met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens, zodat ook jongeren onder 23 jaar in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag. Daarnaast wordt 70% van de sociale huurwoningen gebouwd in de prijsklassen onder de 2^e aftoppingsgrens, zodat huishoudens in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag. De overige 20% dient een huur te hebben onder de liberalisatiegrens. Het is wenselijk dat binnen deze laatste categorie ook grondgebonden woningen gerealiseerd worden.

Spelregel 3

Differentiatie middensegment (minimaal 20%). Dit prijssegment bestaat voor de helft uit geregleerde middenhuur en daarnaast uit bereikbare koopwoningen. De voorwaarden voor de geregleerde middenhuurwoningen staan in de verordening middenhuur. Bereikbare koopwoningen zijn woningen met een koopprijs tot € 260.000 (NHG-grens – 20%), met daarbij de eerste vijf jaar een anti-speculatiebeding.

Spelregel 4

Differentiatie overig (maximaal 47%). Dit betreft koopwoningen met een prijs vanaf € 260.000 en vrije sectorhuurwoningen. Hiervoor gelden geen nadere eisen.

Spelregel 5

Voor de bouw en verhuur van sociale huurwoningen wordt in principe samengewerkt met de lokaal en regionaal werkzame woningcorporaties, Mozaïek Wonen, Woonpartners Midden-Holland en Woonzorg Nederland. Als deze aantoonbaar niet kunnen/willen meewerken dan geldt dat eerst samenwerking gezocht moet worden met een andere toegelaten instelling. Als dat ook (aantoonbaar) niet lukt kunnen de sociale huurwoningen in samenwerking met een andere partij worden gerealiseerd.

Spelregel 6

Het uitgangspunt 33 – 20 – 47 is niet van toepassing voor projecten waarvoor al schriftelijk afspraken zijn gemaakt over het programma

Spelregel 7

Indien het vereiste programma niet op de betreffende locatie wordt gerealiseerd, moet een storting worden gedaan in het (nog op te richten) fonds betaalbaar wonen (een bijdrage per niet te realiseren sociale huurwoning en/of geregleerde middenhuurwoning). De middelen die in dit fonds komen zullen worden ingezet om op een andere locatie (extra) sociale huur dan wel middenhuur woningen te realiseren.

	Een storting kan, in overleg, eventueel geheel of gedeeltelijk achterwege blijven als de initiatiefnemer op een locatie elders in de gemeente per saldo het benodigde aantal sociale en/of middenhuurwoningen realiseert.
Wie	Ontwikkelande partijen
Wanneer	Vanaf het moment dat het fonds betaalbaar wonen wordt ingevoerd/ de woonzorgvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

1.2 Ontwikkelen nieuwe locaties en een gebiedsgerichte benadering met de omgevingsvisie

Actiepunt 4: Spoorzone en Westergouwe als grootschalige locatieontwikkelingen

Wat	Westergouwe is een grote uitleglocatie waar nieuwbouw in de voormalige polder plaatsvindt. De eerste fase is afgerond en de bouw van de tweede fase is in volle gang. Het toevoegen van een groen stedelijk woonmilieu, met zowel dorpse als stedelijke elementen, vormt hier de hoofdmoot. Het stedenbouwkundig plan voor fase 3 is vastgesteld, waarin het uitgangspunt is opgenomen dat 20% van de te bouwen woningen sociale huur betreft. De afspraken voor fase 4 en verder zullen in een later stadium worden opgesteld. In het Ontwikkelperspectief Spoorzone is het gebied rondom het spoor gebundeld tot een samenhangend geheel. De deelprojecten die binnen dit gebied vallen, vormen een uitbreiding van het hoogstedelijk woonmilieu. Gemeenten kunnen een beroep doen op de knelpuntenpot van de provincie Zuid-Holland en de Woningbouwimpuls van het Rijk om de bouw te versnellen, meer nieuwbouwwoningen in een project te realiseren of die woningen betaalbaarder te maken voor starters en mensen met een middeninkomen. Gemeente Gouda doet aanvragen in voor deze gelden voor de Spoorzone.
Wie	Gemeente
Wanneer	Uitvoering geven aan deelprojecten op basis van bestaande afspraken is projectafhankelijk. Uitwerking afspraken over programmering (en eigendomsverhouding) in Westergouwe fase IV en verder, aanmelding woningbouwimpuls voor Spoorzone voor betaalbaar woningaanbod ten uitvoer brengen in 2021.

Actiepunt 5: Transformatie van en tot woongebieden

Wat	Conform de Verstedelijkingsagenda is er ruimte voor het toevoegen van 8.500 woningen binnen Gouda. Binnenstedelijke ontwikkelingen hebben echter ook te maken met het afwegen van vele andere belangen. In de woonzorgvisie staat vooral wat en hoeveel er gebouwd wordt, in de omgevingsvisie worden afwegingen gemaakt waar ontwikkelingen mogelijk zijn, nu en in de toekomst, en aan welke voorwaarden dient te worden voldaan. De afwegingen die voor wonen belangrijk zijn, staan opgenomen in de regionale woningbouwprogrammeringsmethodiek en worden lokaal aangevuld met de Goudse programmering. Hiervoor wordt: - Een afwegingskader per gebiedstype opgesteld dat aansluit op de Omgevingsvisie en later op Omgevingsplan - Als voorwaarde gesteld dat de gemeente uitsluitend meewerkt aan plannen waar sprake is van een goede relatie met de nabije woonomgeving - Meegewerkt aan transformatie op locaties in of nabij stedelijk weefsel bij deelname aan bovenplanse kosten en/of de initiatiefnemer zorgt voor een leefbare omgeving - Aangehaakt op initiatieven vanuit de samenleving, zoals innovatieve woonconcepten, bijvoorbeeld groepswonen.
Wie	Gemeente
Wanneer	Omgevingsvisie wordt in 2021 vastgesteld, hiervoor zijn de aandachtspunten vanuit wonen aangereikt

Actiepunt 6: Wonen boven winkels

Wat	Gouda heeft in de afgelopen jaren al ruim 150 bovenwoningen gerealiseerd zien worden, gestimuleerd door de subsidieregeling wonen boven winkels. Deze regeling wordt
-----	--

	voortgezet, met als doel om extra woonruimte te realiseren en de uitstraling van de binnenstad te versterken.
Wie	Gemeente verstrekt subsidie (jaarlijks € 90.000, dat is incl. financiering projectleider -> € 57.000 voor puur subsidie)
Wanneer	Deze collegeperiode, dus t/m 2022

1.3 Regievoering woningbouwprogramma

Actiepunt 7: Samenwerking met woningcorporaties

Wat	Ongeveer een derde van de woningvoorraad bestaat uit corporatiewoningen. Dat komt neer op ruim 10.000 woningen. Deze woningen bieden vooral aan huishoudens met een lager inkomen een dak boven het hoofd. Met de woningcorporaties maken we afspraken over hoe de woningen kunnen voorzien in een prettig woon- en leefklimaat. Na vaststelling van de woon(zorg)visie wordt een nieuwe raamovereenkomst prestatieafspraken opgesteld. Jaarlijks worden de prestatieafspraken met woningcorporaties vervolgens geconcretiseerd. De woningcorporaties geven in een bieding aan hoe zij een redelijke bijdrage aan de volkshuisvestelijke doelen van Gouda leveren, maar ook wat zij verwachten van de gemeente en huurdersorganisaties. Wederkerigheid speelt een belangrijke rol in deze afspraken. De bijdrage strekt zich van de verduurzaming van de voorraad tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Over het deel dat wonen en zorg betreft, zowel op het gebied van langer thuis als de huisvesting voor bijzondere doelgroepen, worden ook zorgaanbieders en het zorgkantoor betrokken. De prestatieafspraken bestaan daarmee uit 2 delen. In de 'reguliere' prestatieafspraken worden in ieder geval afspraken gemaakt over de volgende thema's: <i>Omvang van de woningvoorraad:</i> de gemeente streeft naar een woningvoorraad die voor 1/3^e bestaat uit sociale huurwoningen van woningcorporaties. <i>Liberalisatie en verkoop:</i> de gemeente wenst inzicht te verkrijgen vanuit corporaties op dit vlak. Uitgangspunten zijn dat er een terughoudend verkoopbeleid wordt gehanteerd van eengezinswoningen en de goedkoopste voorraad (tot de kwaliteitskortingsgrens) die voor jongeren kan worden ingezet <i>Nieuwbouw en aankoop van woningen:</i> de gemeente verwacht dat de corporaties naar vermogen bijdragen aan de realisatie van nieuwbouw in de sociale huur en middenhuur, wat neerkomt op 1/3^e sociale huur en 20% middenhuur of bereikbare koop voor plannen van 10 woningen of meer. <i>Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep:</i> de gemeente verwacht een prijsbeleid dat overeenkomt met de opbouw van de doelgroep. Dit komt neer op circa 70% van de woningen met een prijs tot de aftoppingsgrenzen. Daarnaast vraagt de gemeente aan corporaties het aantal huisuitzettingen tot een minimum te beperken, waarvoor al met een convenant ter voorkoming van huisuitzettingen wordt gewerkt. <i>Huisvesting van specifieke doelgroepen:</i> in het kader van de huisvestingverordening worden de gemaakte afspraken over de huisvesting nagekomen. <i>Kwaliteit en duurzaamheid van woningen:</i> de gemeente verwacht een redelijke bijdrage in de totstandkoming van aardgasvrije wijken en een CO₂-neutrale woningvoorraad. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed:
Wie	Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties
Wanneer	Opstellen raamovereenkomst in 2021-2022, jaarlijks wordt de bieding geconcretiseerd.

Actiepunt 8: Samenwerking met particuliere verhuurders en makelaars

Wat	Circa 14% van de woningvoorraad bestaat uit particuliere verhuur. Dat komt neer op ongeveer 4.300 woningen. Tezamen maakt deze groep een belangrijk deel uit van de woningvoorraad, die – ten minste landelijk – in belang sterk toeneemt. Er is echter geen sprake van een gezamenlijk overleg, zoals dat bij woningcorporaties wel het geval is. Het is dan ook een gevarieerde groep, bestaande uit personen die een paar woningen bezitten tot beleggers die grote complexen in eigendom hebben. Onze inzet is erop gericht een jaarlijks overleg in te plannen met deze partijen om relevante ontwikkelingen te bespreken en gezamenlijke opgaven te formuleren.
-----	--

De koopsector is sterker vertegenwoordigd, namelijk met circa 55% van de Goudse woningvoorraad. Met de NVM-makelaars in Gouda houden we eveneens een jaarlijks overleg, waarbij de meest relevante ontwikkelingen op de koopmarkt worden besproken, zoals over de verduurzaming, toetreding door koopstarters, het opkopen van woningen via buy-to-let en aanbod van segmenten. De bundeling van deze overleggen vindt plaats gedurende de Week van het Wonen.

Op dit moment wordt een analyse naar buy-to-let in Gouda uitgevoerd. Op basis van deze uitkomsten en het wetsvoorstel over zelfbewoning en een opkoopbescherming wordt geïnventariseerd of hiervoor beleid wordt opgesteld in Gouda.

Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw worden aan de hand van de omgevingstafel de ruimtelijke kansen afgewogen voor een snellere besluitvorming wat er op een bewuste locatie mogelijk is.

Wie Gemeente en particuliere verhuurders met meer dan 10 wooneenheden en makelaars
Wanneer Jaarlijks overleg, vanaf 2022

Actiepunt 9: Verordening middenhuur evalueren

Wat In 2020 is de verordening middenhuur vastgesteld, waarmee afspraken zijn gemaakt over de maximale aanvangshuur, de huurprijsontwikkeling, woningoppervlak en exploitatieperiode. In de komende jaren volgen we de effecten van deze verordening.

Wie Gemeente
Wanneer Evaluatie 2022

Actiepunt 10: Tijdelijke woonvormen faciliteren als aanvulling op permanente woonvormen

Wat In principe hebben permanente woonvormen de voorkeur. Er zijn echter locaties of bestaande panden waar pas op de langere termijn definitieve woningbouw kan worden gerealiseerd. Op de korte termijn wordt de locatie daarmee niet benut. In breder perspectief geldt dat er op korte termijn extra woonruimte benodigd is. Sterker nog, het Rijk roept op om het aanbieden van tijdelijke woonruimte voor bijvoorbeeld dreigende en ex-daklozen te stimuleren. Soms – niet in alle gevallen – zijn tijdelijke woonruimten sneller te realiseren dan permanente woonruimten. Gezien de noodzaak van de uitbreiding van de betaalbare voorraad op de korte termijn is dit een welkome aanvulling op de reguliere woningbouwplannen, mits de plannen op een voor wonen geschikte locatie zijn.

Tijdelijke woonvormen kunnen op twee manieren worden toegepast; in de vorm van tijdelijke huurcontracten en/of in de vorm van tijdelijke gebouwen.

Beide wijzen kunnen een oplossing bieden voor de groep die op zoek is naar snel beschikbare woonruimte, zoals spoedzoekers, statushouders, arbeidsmigranten en (dreigend) daklozen. Een belangrijke voorwaarde voor het tijdelijke aspect is dat vooraf afspraken worden gemaakt over wat er gebeurt op het moment dat de tijdelijke situatie afloopt. Tijdelijke woonvormen mogen niet het opschuiven van problemen naar de toekomst zijn.

Vanuit de provincie wordt kennis uitgewisseld over hoe en in hoeverre tijdelijke woonvormen een aanvulling kunnen zijn op permanente woonvormen. De gemeente neemt hieraan deel.

Wie Gemeente in overleg met corporaties en andere initiatiefnemers
Wanneer Doorlopend. Jaarlijks vindt een inventarisatie plaats van leegstaande panden en braakliggende gronden in een beperkt deel van de stad, dit wordt mogelijk uitgebreid naar gebieden buiten het centrum.

2 Gemengde wijken als kracht

2.1 Wijken in balans

Actiepunt 11: Behoud en stimulering van gemengde wijken

Wat De huidige woningvoorraadopbouw van eigendomsvormen in Gouda is een weerspiegeling van de gemiddelde Nederlandse woningvoorraad. Wel zijn er op wijk- en buurniveau verschillen. Een aantal buurten heeft een duw in de rug nodig om een gemengde wijk te zijn,

zonder daarbij de eigen karakteristieken te verliezen. In afstemming met de Omgevingsvisie wordt gebiedsgericht gekeken wat de karakteristieken van de wijken zijn en waar deze zijn te versterken. Dat kan door de karakteristieken te versterken óf door de opbouw van de wijk te veranderen. Vanuit het wonen wordt bij het instrumentarium extra gekeken naar woningtype, eigendomsvorm, prijsklasse en woninggrootte. In de basis geldt de standaardverhouding die in spelregels is vastgelegd over de segmentering.

Wie Gemeente
Wanneer Budget en capaciteit reserveren voor wijkontwikkeling 2.0

Actiepunt 12: Inclusieve wijken

Wat In een inclusieve wijk leggen we verbindingen tussen inwoners van verschillende generaties, opvattingen, culturele achtergronden en is er aandacht voor kwetsbare groepen. Het is er voor iedereen mogelijk om mee te doen. Op het gebied van wonen zetten we in op:

- gedifferentieerde woonwijken; voorkomen van te grote concentratie van vergelijkbare woningen; hiermee faciliteren en stimuleren we ontmoeting van verschillende groepen
- onderzoeken hoe een deel van de reserve Maatschappelijke opvang (MO) en vrouwenopvang (VO) (incl. beschermd wonen) kan worden ingezet om op relatief korte termijn het tekort aan passende betaalbare huisvesting voor kwetsbare groepen in Gouda en de regio te verkleinen, waardoor de druk op de (dure) verblijfsvoorzieningen kan worden teruggebracht
- bespreken van mogelijkheden met woningcorporaties of en in hoeverre het huurbeleid mogelijkheden biedt voor het aanbieden van woningen aan doelgroepen die moeizaam een plek in de maatschappij kunnen bemachtigen
- de invulling van het VN-verdrag 'mensen met een handicap' in passend wonen vormgeven
- afstemming van maatschappelijke en andere voorzieningen en wonen om sociale cohesie en ontmoeting mogelijk te maken, met speciale aandacht voor mensen die minder mobiel zijn. De insteek is dat er op buurtniveau voldoende mogelijkheden zijn voor ontmoeting.

Wie Gemeente samen met betrokkenen in de wijk
Wanneer Bespreken mogelijkheden woningcorporaties bij opstellen portefeuillebeleid, invulling VN-verdrag als onderdeel van de lokale agenda inclusie, afstemming van maatschappelijke voorzieningen voortdurend.

Actiepunt 13: Behoud van een prettige leefomgeving

Wat Met de druk op de woningmarkt worden ook inventieve manieren bedacht om woonruimte op alternatieve wijze in te zetten, zoals kamerverhuur aan studenten of arbeidsmigranten, of door toeristische verhuur. Soms is dat een welkome toevoeging zonder negatieve effecten, soms zorgt dat wel voor overlast. Om overlast te (kunnen) voorkomen nemen we de volgende maatregelen:

- Tegengaan van ongewenste kamerverhuur door de invoering van een paraplubestemmingsplan wonen en aanvullend opstellen van beleidsregels
- Invoeren van een registratieplicht voor toeristische verhuur van (delen van) woningen. Indien daar aanleiding toe is, wordt de registratieplicht later aangescherpt met extra maatregelen
- Alternatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten onderzoeken
- Tegengaan van woonfraude

Wie Gemeente
Wanneer Paraplubestemmingsplan wonen en invoering registratieplicht toeristische verhuur eind 2021, huisvesting arbeidsmigranten als onderdeel van actiepunt 19.

Actiepunt 14: Huurders in een kwetsbare positie beschermen

Wat Met woningcorporaties voeren we overleg in prestatieafspraken over een redelijke bijdrage aan de volkshuisvestelijke doelen. Met particuliere verhuurders is dat overleg er niet. Het merendeel van de aanbieders verhuurt in alle redelijkheid de woningen en vertoont goed verhuurderschap. Dat geldt niet in alle gevallen. Naarmate de druk op de woningmarkt toeneemt, zien we ook meer gevallen van malafide verhuur. Aan de hand van een pilot

huurdersbescherming willen we afspraken maken over goed verhuurderschap en kwetsbare huurders beschermen. Dit naar voorbeeld van een aantal andere grote steden.

Een probleem dat zich moeilijk in cijfers laat vatten, is discriminatie op de huurmarkt.

Mogelijk speelt dit probleem echter wel, ook in Gouda. Door aanvullende gesprekken te houden met verschillende instanties wordt een inschatting gemaakt in hoeverre deze problematiek in Gouda speelt en welke inzet dit vergt.

In het kader van beter kunnen sturen op verkamering wordt een toetsingskader opgesteld dat inzicht geeft in de afwegingen rondom goed verhuurderschap.

Wie Gemeente in samenwerking met Huurteam Gouda

Wanneer Pilot gestart in 2021, noodzaak voortzetten huurteam wordt in 2022 bepaald of als eerder blijkt dat dit nodig is. Inventarisatie sprake van discriminatie op de huurmarkt in 2022/2023.

3 Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad tot een toekomstbestendige voorraad

Actiepunt 15: Energietransitie

Wat Voor eind 2021 beschikken we over een Transitievisie Warmte (TVW). Daarin staat het tijdspad voor het aardgasvrij maken van de bestaande wijken en voor een aantal wijken worden de mogelijke alternatieve warmteoplossingen aangegeven. Voor een aantal verkenningsblokken wordt verder onder de loep genomen welke mogelijkheden er – al dan niet collectief – zijn voor warmteopwekking.
Een ander onderdeel van de energietransitie die raakt aan het wonen is een verandering van mobiliteit. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en deelauto's (voor de buurt).

Wie Gemeente in samenwerking met een breed scala aan belanghebbenden, waaronder woningcorporaties en netbeheerders

Wanneer 2021 wordt de TVW opgesteld, het vervolg rondom verkenningsblokken en andere acties staat in de TVW opgenomen.

Actiepunt 16: Bewustwording energietransitie

Wat Er zijn bewoners van Gouda die zich inzetten voor verduurzaming van hun woning en woonomgeving, maar er zijn ook vele bewoners voor wie de opgaven van de verduurzaming van de woningvoorraad nog grotendeels onbekend zijn. Met de campagne Maak Gouda duurzaam worden bewoners geïnformeerd en worden stimulerende maatregelen genomen. Vanuit het woonperspectief is er speciale aandacht voor het tegengaan van energiearmoede en het verbinden met andere thematiek, zoals verduurzamen voor de doelgroep ouderen en duurzame mobiliteit. De gemeente verwijst onder andere door naar landelijke regelingen die voor verduurzamende maatregelen kunnen worden ingezet.

De energietransitie slaagt alleen als gemeente, woningcorporaties en particuliere eigenaren intensief samenwerken. Immers, iedere woning zal aangepast moeten worden voor een CO₂-neutrale en aardgasvrije toekomst. Door intensieve samenwerking en kennisdeling kan het proces zo efficiënt mogelijk worden ingericht.

Wie Gemeente, woningcorporaties en particuliere eigenaren

Wanneer Doorlopend, met extra focus na vaststellen Transitievisie Warmte voor gebiedsspecifieke uitwerkingen.

Actiepunt 17: Kwaliteit van de woningvoorraad op orde

Wat De opgave voor de verbetering van de bestaande woningvoorraad gaat verder dan alleen verduurzaming, ook kwaliteitsaspecten als veiligheid, gezondheid en wooncomfort vragen aandacht. We vragen verhuurders aan te geven hoe hun woningvoorraad naar een (nog) hoger niveau kan worden getild – van gemiddeld label B naar CO₂-neutraal, door in te gaan op (het herstel van) architectonische kwaliteit, een goed onderhouden binnenmilieu (o.a. voorkomen en verhelpen van vocht- en schimmelproblematiek), treffen van maatregelen in het kader van brandveiligheid en gezondheidsbedreigende aspecten, zoals geluidsoverlast of asbest. Woningeigenaren worden met bewustwording gestimuleerd om (meer) na te

	denken over woningverbeteringen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld ook om inbraakpreventie en verduurzaming te combineren bij het langer zelfstandig (thuis) wonen van ouderen. Ook het vergroten van bewustwording voor funderingsproblematiek maakt hier onderdeel van uit.
Wie	Verhuurders, waarbij corporaties in prestatieafspraken ingaan op de bijdrage aan deze volkshuisvestelijke doelen. Gemeente, in het kader van bewustwording vergroten.
Wanneer	Opname in raamovereenkomst prestatieafspraken met corporaties en vervolgens jaarlijks bespreken. Plan van aanpak voor bewustwording over funderingsproblematiek nader te bepalen.

4 Toegang tot de woningmarkt, aandacht voor iedereen

4.1 Aandacht voor specifieke doelgroepen

Actiepunt 18: Uitvoeren beleidsregels woonwagendstandplaatsen en uitbreiden aantal standplaatsen

Wat	Woonwagendbewoners verdienen bescherming van hun leefwijze door de overheid. Op basis van het beleidskader gemeentelijk woonwagend- en standplaatsbeleid maakt het woonwagendbeleid onderdeel uit van het algemene woonbeleid. Om een geactualiseerd beeld te verkrijgen van de behoefte aan standplaatsen worden de slaagkansen gemonitord en vergeleken met de slaagkansen in de sociale huursector. In de uitbreiding van Westergouwe worden op basis van uitstaande afspraken standplaatsen gerealiseerd
Wie	Gemeente
Wanneer	2022, aan de hand van inschrijffijsten en bij mutatie worden de slaagkansen weergegeven. Op basis daarvan wordt de behoefte verder geëvalueerd.

Actiepunt 19: Opstellen regionale visie huisvesting arbeidsmigranten

Wat	In het Addendum op de Regionale Agenda Wonen 2019 heeft de Regio Midden-Holland het belang onderkend om regionaal naar het vraagstuk van huisvesting van arbeidsmigranten te kijken. Om tot een verdere invulling van de opgave op dit gebied te komen, hebben de regiogemeenten de ambitie om een regionale visie voor de huisvesting van arbeidsmigranten op te stellen. Lokaal wordt daarnaast een aantal uitgangspunten opgenomen die bijdragen aan passende locaties en gebouwen voor deze doelgroep binnen de stad.
Wie	Gemeenten in de regio Midden-Holland in samenwerking met provincie Zuid-Holland
Wanneer	2022

Actiepunt 20: Vergroten mogelijkheden (zelfstandige) huisvesting voor jongeren

Wat	Het is voor jongeren moeilijk een woonplek te vinden op de huidige woningmarkt. Een groot deel van de woningzoekenden naar een sociale huurwoning bestaat uit jongeren, en gemiddeld is de leeftijd van koopstarters sterk toegenomen. In Gouda lag de gemiddelde leeftijd van iemand die een koopwoning betreft in 2019 rond de 38 jaar, waar dat 10 jaar geleden nog circa 33/34 jaar was. Het probleem voor jongeren om een woning te betrekken geldt nog eens in extra mate voor jongeren in een kwetsbare situatie, zoals jongeren vanuit de jeugdzorg. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om jongeren die klaar zijn om uit te stromen uit intramurale woonvormen, maar nog onder de 18 jaar zijn. Dit vraagt om goedkope huisvestingsmogelijkheden, zodat deze ook betaalbaar zijn voor jongeren onder 23 jaar (in verband met mogelijkheden huurtoeslag). Het kan gaan om tijdelijke huurverlaging of andere creatieve oplossingen om woonruimte betaalbaar te maken. Hierover gaan we in gesprek met de woningcorporaties. De inzet op het vergroten van kansen op huisvesting voor jongeren vindt aan de hand van de volgende onderdelen plaats: - Toevoegen van betaalbare woningen die geschikt zijn voor jongeren in verschillende prijs- en eigendoms categorieën. Het gaat hierbij zowel om woningbouwprojecten die specifiek op jongeren gericht zijn als concepten waarin jongeren samen met andere
-----	--

generaties wonen, maar ook om algemene toevoegingen van goedkope woningen aan de voorraad

- Continueren starterslening voor koopstarters
- Creatieve toevoeging betaalbare woningen voor jongeren tot 23 jaar, in samenwerking met corporaties en initiatieven zoals Kamers met aandacht. De zoektocht bestaat uit de toevoeging van mogelijkheden tegenover het tegengaan van ongewenste verkamering
- Mogelijkheden onderzoeken om grotere woningen via woningdelen of bouwkundig splitsen geschikt te maken voor starters, onder voorwaarden dat dit niet ten koste gaat van de leefbaarheid van de wijk en geen prijsopdrijvend effect heeft.

Met behulp van cijfers over het aantal thuiswonende jongeren, zich vormende huishoudens (van thuiswonende jongere tot zelfstandig huishouden) en terugkeerders naar het ouderlijk huis wordt gemonitord hoe de situatie van jongeren op de woningmarkt zich ontwikkelt.

Wie Gemeente en woningcorporaties en evt. andere partijen
Wanneer 2021 en verder

Woonruimteverdeling

Actiepunt 21: Monitoren slaagkansen en evalueren experimenten

Wat Voor de verhuur van woningen in de gereguleerde sector (tot de liberalisatiegrens) hanteren we de huisvestingsverordening. Daarin is geregeld op welke manier de toewijzing van woningen geschiedt. Door het monitoren van de slaagkansen en met het opzetten van experimenten proberen we de schaarse vrijkomende woningen zo eerlijk en passend mogelijk toe te wijzen. Jaarlijks monitoren we daarom de slaagkans en experimenten evalueren we. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het experiment waarbij ruimere urgentieverlening bij relatieverbreking met minderjarige kinderen en co-ouderschap plaatsvindt.

Vanwege het geringe aantal mutaties en de grote aantallen woningzoekenden, zijn er per vrijkomende woning veel geïnteresseerde woningzoekenden. In het kader van de woonruimteverdeling wordt samen met de woningcorporaties gemonitord hoeveel woningen regulier worden verhuurd en hoeveel via directe bemiddeling. Om dat zo eerlijk, transparant en effectief te houden, wordt in het kader van de huisvestingsverordening geëvalueerd in hoeverre aanpassingen nodig zijn. *Wie* Gemeente en corporaties

Wanneer Slaagkansen monitoren jaarlijks
Actualisatie huisvestingsverordening regionaal [jaar aan verbinden]. Gemeente en corporaties trekken samen op in de lobby richting het Rijk om meer maatregelen te kunnen treffen voor huisvesting van aandachtsgroepen.

Actiepunt 22: Statushouders

Wat De gemeente krijgt van het Rijk een halfjaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van statushouders. De statushouders wordt een sociale huurwoning toegewezen. Tot voor kort was het aandeel statushouders ten opzichte van het totaal aantal verhuringen beperkt in omvang, maar met crises elders in de wereld is niet te voorspellen hoe groot deze groep in de nabije toekomst zal zijn. Aan de hand van de woonruimteverdeling wordt blijvend inzichtelijk gemaakt hoeveel statushouders worden gehuisvest.

Wie Gemeente met woningcorporaties en andere partijen [relatie met actiepunt 20]
Wanneer Elk half jaar

Uitvoeringsagenda van de woonzorgvisie Langer zelfstandig (thuis) wonen (ouderen)

Actiepunt 23: Langer thuis wonen: tussen de oren en een handelingsperspectief

Wat Soms komt het ouder worden met gebreken. De huidige woonsituatie is dan niet altijd meer passend. Een confronterende gedachte waar niet iedereen stil bij wil staan. De een doet dat wel ruim van tevoren, de ander pas als het al eigenlijk niet meer gaat. Er komt nogal wat bij kijken als de situatie zich voordoet, we zetten ons in om de bewustwording te vergroten

zodat mensen er op tijd over nadenken en zorgen voor voldoende informatie, waardoor een besluit over het langer thuis wonen vereenvoudigd wordt. Dit doen we onder andere door:

- Een overzicht te maken van woningen en/of complexen die geschikt zijn voor ouder worden, als kwalitatieve duiding van de cijfermatige analyse
- De inzet van ouderenadviseurs, die gesprekken voeren op het moment dat iemand de leeftijd van 75 jaar bereikt en aangeeft open te staan voor een gesprek
- Procesafspraken maken met de corporaties, die hun huurders benaderen om het langer zelfstandig thuis onder de aandacht brengen
- Overeenkomstig de aanpak voor huurders ook aandacht schenken aan ouderen in de koopsector.
- Plan doorstroming ouderen met huurdersorganisaties en corporaties. Daarin o.a. bespreken kansen voor een sociale makelaar/ verhuismakelaar om ouderen te ondersteunen in deze stap

Wie Gemeente en woningcorporaties
Wanneer 2021-2023

Actiepunt 24: Vergroten diversiteit in aanbod

Wat Langer zelfstandig wonen vraagt niet alleen om bewustwording, maar ook om het hebben van mogelijkheden. In de afgelopen jaren zien we de behoefte verschuiven ten opzichte van hoe het eerder was. Sommige senioren kunnen – met enige aanpassingen – in hun eigen woning oud worden, anderen zijn min of meer gedwongen te verhuizen, weer anderen zoeken een geclusterde woonvorm waar zij (zware) zorg kunnen ontvangen en weer anderen willen juist te midden van jongere medebewoners wonen. Kortom, er is behoefte aan een grote diversiteit aan woonmogelijkheden voor senioren. Daarbij speelt niet alleen de wens, maar ook de financiële mogelijkheid mee. Met deze uitgangspunten praten we met initiatiefnemers van bouwprojecten om het aanbod aan gelijkvloerse woningen te vergroten en meer variatie te bewerkstelligen in woningen voor senioren. We verkennen daarbij in welke gebieden dit extra benodigd is, op welke manier we dit sterker kunnen inzetten en met welke partijen. We zetten eveneens in om het vergroten van het aanbod aan woonvormen voor mensen die in een beschutte woonvorm willen wonen; zelfstandig, maar met een stevige zorgvraag. Het gaat hierbij (gedeeltelijk) om mensen met een Wlz-indicatie. Subsidieregeling provincie woonvormen senioren: ook combinatie met groepswonen in 'reguliere' deel, ruimte aan geven. ActiZ, Aedes, VNG, ZN en de ministeries van BZK en VWS slaan de handen ineen om komende jaren meer dan honderdduizend extra woningen te realiseren voor ouderen. In de bestuurlijke afspraken hebben de partijen de doelstelling opgenomen om in de komende vijf jaar 60.000 extra woningen voor ouderen en 25.000 extra verpleegzorgplekken te creëren. Gemeente, corporaties, zorgaanbieders en projectontwikkelaars

Wie
Wanneer

Actiepunt 25: Actieplan dakloosheid

Wat Er is een toenemend aantal dak- en thuislozen. In de lijn van het landelijke actieplan heeft gemeente Gouda:

- beleid op het gebied van preventie en vroegsignalering van schulden om huisuitzettingen te voorkomen + addendum op convenant
- inzet gericht op het voorkomen van dak- en thuisloosheid
- het streven terugval naar dak- en thuisloosheid voorkomen na uitstroom uit een instelling

Verkend wordt wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn voor huisvesting bijzondere doelgroepen, onder meer in relatie tot innovatie van de maatschappelijke opvang. Het kan gaan om inzet van bestaand vastgoed, maar ook om nieuwe locaties, bestaande vrijkomende woningen via de woonruimteverdeling toewijzen of woningen delen. De gemeente onderzoekt hierbij ook in welke mate zij hierin zelf een rol kan spelen voor gedeelde woonvormen

Wie Gemeente, woningcorporaties, andere partijen
Wanneer Bouw Gouwe Huse uiterlijk 2022

Actiepunt 26: Woonzorgvisie en de vertaling vanuit de woonzorganalyse

Wat	De analyse van de lokale opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid voor ouderen en andere mensen met een ondersteunings- of zorgbehoefte zal een uitwerking vragen in (prestatie)afspraken. Actiepunten die hier onder andere toe behoren zijn: Vertaling VN-verdrag handicap in het wonen Inventariseren benodigde aanvullende analyses wonen en zorg Structuur van prestatieafspraken met zorgpartijen opzetten in de raamovereenkomst voor prestatieafspraken Ontmoetingsruimten in beeld brengen
Wie	Gemeente, RBA en MBL samen
Wanneer	2021