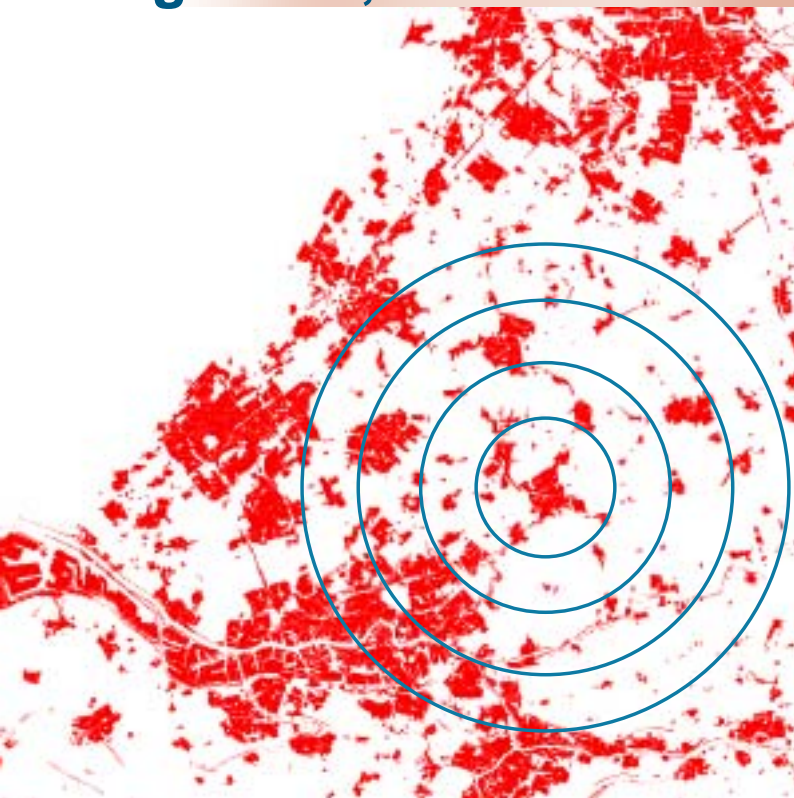




20 oktober 2003

woonvisie

gouda, centrum in de deltametropool



gemeente
gouda

colofon

procesbegeleiding en tekst

ABF Strategie

Verwersdijk 8

2611 NH Delft

telefoon 015 - 2123748

e-mail info@abfstrategie.nl

internet www.abfstrategie.nl

projectbegeleiding

afdeling Ruimtelijk Beleid, gemeente Gouda

fotografie

John van Meeteren

vormgeving en drukwerk

afdeling Grafische Vormgeving, gemeente Gouda

opdrachtgever

gemeentebestuur van de gemeente Gouda

inhoud

samenvatting	5
1 van woonagenda tot woonvisie	11
2 relevante maatschappelijke ontwikkelingen	15
3 situatieanalyse	19
3.1 wonen in gouda	19
3.2 stand van zaken met betrekking tot de kernopgaven uit het nationale woonbeleid	28
3.3 conclusies situatieanalyse	37
4 ontwikkelingsstrategie	39
4.1 mogelijke ontwikkelingsstrategieën	39
4.2 strategiebepaling	42
5 prioriteiten in het woonbeleid	43
5.1 de burger voorop	44
5.2 doorstromen	44
5.3 steun voor kwetsbare groepen	46
5.4 verbetering van de kwaliteit van de stad	47
6 instrumenten en hun inzet	49
6.1 de burger voorop	49
6.2 doorstromen	50
6.2.1 nieuwbouwproductie	50
6.2.2 verbetering van de afstemming tussen vraag en aanbod	53
6.3 steun voor kwetsbare groepen	56
6.3.1 woningvoorraad voor doelgroepen	56
6.3.2 woonruimteverdeling	58
6.4 verbeteren van de kwaliteit van de stad	58
6.5 gemeentelijke financiële instrumenten	61
6.6 monitoring	62
7 uitvoering	63
7.1 gemeente als regisseur in het woonveld	63
7.2 activiteiten	64
bijlage 1 - beleidskaders	65
nationale beleidskaders	65
provinciale beleidskaders	71
regionale beleidskaders	72
lokale beleidskaders	76
bijlage 2 - verklarende woordenlijst	81



samenvatting

In deze Woonvisie presenteert het gemeentebestuur zijn woonbeleid. Bepalend voor het voorgestelde beleid zijn de belangrijkste opgaven waarvoor Gouda staat als het gaat om afstemming van woonbehoeftes en woningvoorraad in de periode tot 2014. De hoofdpoging van het woonbeleid luidt:

Het zo adequaat mogelijk benutten c.q. uitbreiden van de woningvoorraad, die de historie Gouda heeft opgeleverd, met het oog op een toekomst waarin Gouda zich ontwikkelt als een van de centra in de Deltametropool.

procedure

De Woonvisie is totstandgekomen in een interactief proces met organisaties die betrokken zijn bij wonen en woonomgeving in Gouda. De Woonvisie is een vervolg op de Woningmarktanalyse Gouda 2001 en de Woonagenda Gouda 2002-2010 waarin een aantal beleidsdilemma's geformuleerd is.

Mede op basis van een gedachtewisseling met de gemeenteraad heeft het college van burgemeester en wethouders in het Ontwerp van de Woonvisie een ontwikkelingsstrategie bepaald, beleidsprioriteiten benoemd en keuzes gemaakt in de meest adequate manier waarop deze prioriteiten gerealiseerd kunnen worden. Naar aanleiding van de resultaten van de inspraakprocedure heeft het college enkele aanpassingen doorgevoerd. Het college heeft vervolgens het Ontwerp met deze aanpassingen als Concept Woonvisie aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. De gemeenteraad heeft op 20 oktober 2003 de Woonvisie als kader voor het woonbeleid vastgesteld.

woonagenda

De kernpunten uit de Woonagenda, die aanzet en leidraad voor de Woonvisie is, luiden:

- De noodzakelijke herstructurering van de woningvoorraad in Gouda wordt voortvarend doorgezet, ongeacht het tempo van de nieuwbouw binnen eigen gemeentegrenzen. Stabilisatie of krimp van de bevolkingsomvang wordt daarbij desnoods geaccepteerd.
- Juist het perspectief dat Gouda vermoedelijk tijdelijk en eventueel zelfs blijvend moet rekenen met een stabiele of dalende bevolkingsomvang is aanleiding om in te zetten op duurzame sociale en economische dynamiek. Gouda moet niet een stad van achterblijvers worden.
- Gouda zet in op een rol als regionaal centrum en/of stedelijk centrum in het polycentrisch stedelijk netwerk Deltametropool afhankelijk van de betekenis en de gevolgen van de positiebepaling die nog vanuit een breder (ruimtelijk) perspectief wordt uitgewerkt.

draagvlak

Het voorgestelde beleid wordt voor een groot deel onderschreven door de organisaties die betrokken zijn bij wonen en woonomgeving in Gouda, maar er zijn kritische noten gekraakt over de uitvoering. Met name de trage gang van zaken rondom de wijkontwikkeling is daartoe aanleiding. Voorts is van alle kanten aandacht gevraagd voor de snelle vergrijzing en het gebrek aan goede ouderenwoningen en aan woningen met zorgmogelijkheden aan huis.

ontwikkelingen

In 25 jaar tijd is het aantal mensen dat in Gouda woont en buiten de regio werkt van 25 tot 50 procent toegenomen. Andersom zijn er belangrijke stromen ontstaan van mensen die elders wonen maar in Midden-Holland komen werken. De unieke geografische ligging speelt daarin natuurlijk een belangrijke rol. De welvaart is toegenomen en ondanks de huidige conjuncturele neergang is het aannemelijk dat op langere termijn rekening moet worden gehouden met een economische groei van 2 procent, bij een bevolkingsgroei van circa 1 procent. Dat impliceert een verdere toename van de welvaart die qua wonen resulteert in hogere eisen aan woningen en woonomgevingen. In Gouda is de welvaartstoename opvallend geweest: het gemiddelde besteedbare huishoudinkomen steeg tussen 1986 en 1998 nationaal met 16 procent, in Midden-Holland met 22 procent, maar in Gouda zelfs met 28 procent. Het gemiddelde inkomen in Gouda is nu ruim boven het nationale gemiddelde. In de regio Midden-Holland is het echter nog weer hoger.

context

Gouda is op vele manieren verbonden met haar wijde omgeving. Op basis van de ontwikkelingen in de afgelopen 25 jaar moet geconstateerd worden dat functionele relaties en interacties steeds vaker het niveau van de regio overstijgen. De rijksintentie om deze ontwikkeling bewust na te streven in de vorm van een polycentrisch stedelijk netwerk vormt voor Gouda een uitdaging en een kans. Het college kiest voor het woonbeleid dan ook bewust voor de ontwikkelingsstrategie Gouda, als centrum in de Deltametropool.

woningmarktsituatie

De woningvoorraad van de regio kenmerkt zich door grote aantallen goedkope huurwoningen en goedkope koopwoningen (circa de helft van de voorraad). Een kwart behoort tot de middeldure, ook wel 'betaalbare' sector genoemd. Het aantal 'dure' woningen blijft daardoor in de regio sterk achter bij de omvang van de groep met een hoger inkomen. Gevolg is de zogeheten 'goedkope scheefheid', mensen met een relatief hoog inkomen die wonen in goedkope woningen. In Gouda wordt in 1998 46 procent van de goedkope huurwoningen bewoond door mensen die niet tot de 'doelgroep' behoren. In 1994 was dit nog 42 procent. Een aanzienlijk deel van doelgroep is dan ook aangewezen op de middeldure huurwoningen, maar bijna 2.000 Goudse huishoudens die tot de doelgroep behoren zijn aangewezen op dure huur- of koopwoningen.

prioriteit

De nadruk in het woonbeleid ligt dan ook bij het op gang brengen van de doorstroming om te komen tot een veel efficiënter gebruik van de woningvoorraad.

woningbouwscenario

De Woonvisie bevat een indicatief woningbouwscenario met een doorkijk tot 2015. Dit sluit aan bij de planhorizon van het nieuwe Ontwerp Streekplan. Een inventarisatie van alle harde en zachte plannen in Gouda maakt duidelijk dat de toename van het aantal woningen de komende jaren zeer beperkt blijft. Er is sprake van een absolute afname van het aantal woningen in de jaren 2004 en 2005. In 2006 werpt de herstructurering van de woningvoorraad in de wijkontwikkelingsgebieden naar verwachting haar eerste vruchten af en start in de meest optimistische planning de continue bouwstroom in Westergouwe. Het woningbouwscenario voorziet in de volgende differentiatie van alle in Gouda nieuw te bouwen woningen:

<i>eigendomsvorm:</i>	<i>huur</i>	35%		<i>koop</i>	65%	
<i>type:</i>	<i>eengezins</i>	42%		<i>meergezins</i>	58%	
<i>prijscategorie:</i>	<i>goedkoop</i>	10%	<i>middelduur</i>	21%	<i>duur</i>	69%
<i>grootte:</i>	<i>3 kamers</i>	35%	<i>4 kamers</i>	29%	<i>5 en meer kamers</i>	36%

De omzetting van huur- in koopwoningen is als onderdeel van het woningbouwscenario beschouwd. Geschat wordt dat circa 1.500 huurwoningen in de periode tot 2014 verkocht worden. Rekening houdend met verwachte te onttrekken woningen zou deze differentiatie in de totale woningvoorraad van Gouda (die naar verwachting met ruim 4.000 woningen toeneemt) de volgende verschuivingen laten zien:

<i>koopwoningen</i>	<i>van 49% naar 59%</i>
<i>meergezinswoningen</i>	<i>van 35% naar 38%</i>
<i>goedkope woningen</i>	<i>van 49% naar 42%</i>
<i>dure woningen</i>	<i>van 23% naar 31%</i>
<i>en grote woningen</i>	<i>van 39% naar 44%</i>

Gezien het grote aantal nieuwe woningen nemen in absolute zin alle hier onderscheiden categorieën woningen in omvang toe, met uitzondering van het aantal huurwoningen (-300) en het aantal goedkope woningen (-400).

Naar aanleiding van de resultaten van het Woningbehoefteonderzoek 2002, die in de loop van 2003 ter beschikking zullen komen, en toekomstige marktontwikkelingen zal dit indicatieve woningbouwscenario in de komende jaren eventueel aanpassingen ondergaan. Door een indicatief woningbouwscenario in deze Woonvisie op te nemen, is een basis geschapen om in discussie te gaan met de diverse woningaanbieders en projectontwikkelaars over de invulling van hun afzonderlijke programma's en locaties.

voorwaarden

Om te voldoen aan de prioriteit in het woonbeleid zijn versnelling van de planvorming en uitvoering van tal van kleine en grote woningbouwprojecten een eerste vereiste om de doorstroming op gang te brengen.

Voor de langere termijn biedt de ontwikkeling van de Zuidplaspolder mogelijkheden.

Deze ontwikkeling is echter nog met vele onzekerheden omgeven. Dit vraagt van Gouda, tezamen met de andere Zuidplaspoldergemeenten, een actieve bijdrage te leveren aan de ontwikkelingsplannen voor de Zuidplaspolder, mede ook om tempo te houden in de planvoorbereiding. Het rijk heeft immers aangegeven een definitieve beslissing over Westergouwe mede in het licht van de te ontwikkelen plannen voor de Zuidplaspolder te bezien.

Gezien de grote vraag naar koopwoningen wil Gouda bovendien de verkoop van huurwoningen stimuleren. Het interimplitsingsbeleid zal in het kader van het tegemoetkomen aan die grote vraag naar koopwoningen versoepeld worden.

kwetsbare groepen

De herstructurering van de woningvoorraad in de wijkontwikkelingsgebieden Gouda Oost en Korte Akkeren zal tot gevolg hebben dat een aantal bewoners van goedkope woningen elders in de stad gehuisvest moet worden. Dit vormt één van de redenen om ondanks het grote aantal goedkope woningen in de stad en regio toch 10 procent van het nieuwbouwprogramma in dit segment na te streven. Een groot aantal van deze woningen zal in Westergouwe gerealiseerd dienen te worden. Daarmee ontstaat ook in dit nieuwe stadsdeel de gewenste menging van inkomensgroepen, terwijl door de nadruk op middeldure en dure woningen in de te herstructureren wijken de concentratie van lagere inkomensgroepen aldaar verminderd wordt.

Naast vraag naar voor ouderen geschikte woningen ontstaat er door de extramuralisering in de zorgsector ook vraag naar woonzorgcombinaties. Daarvoor zijn vaak woningen met speciale aanpassingen nodig. Door woningen voor (eventueel toekomstige) zorgbehoevenden te concentreren rond zorginstellingen (rekening houdend met de locatie van andere dagelijks benodigde voorzieningen) wordt gestreefd naar een zo groot mogelijk bereik van de zorgsector. De binnenstad telt al relatief veel van deze woningen. De inspanningen zijn met name vereist in de herstructureringswijken en het overig bestaand stedelijk gebied. Voor een aantal gebieden blijkt het wenselijk tot 30 procent van de nieuwbouw in dit speciale segment te bouwen.

Uitbreiding van het aantal aangepaste woningen voor gehandicapten is gewenst. Daarbij richt de inzet zich niet alleen op het bouwen maar ook het behouden van deze woningen voor de doelgroep. Voor ouderen gelabelde huurwoningen die ook voor (licht) gehandicapten die de leeftijd van 55 jaar nog niet bereikt hebben geschikte en passende woonruimte vormen, kunnen worden toegewezen aan deze gehandicapten.

Een majeur probleem in de komende jaren is de herhuisvesting van bewoners van Korte Akkeren en Gouda Oost die in verband met de herstructurering hun huizen moeten verlaten.

Aangezien de nieuwbouwproductie beperkt is zal herhuisvesting voor het overgrote deel in de bestaande woningvoorraad moeten plaatsvinden. Met betrekking tot de herhuisvesting van deze urgenten zal in overleg met de corporaties en andere woningaanbieders een plan van aanpak opgesteld moeten worden.

In regionaal verband zal Gouda opnieuw aandringen op het afschaffen van het 'vier wekenhekje' en daarbij tevens de mogelijkheden voor herhuisvesting in omliggende gemeenten aansnijden. Ook wordt gepleit voor de invoering van een volledig regionaal aanbodstelsel.

woonkwaliteit

Kwaliteit is met het oog op de toekomstwaarde van nieuwe woningen van groot belang. Levensloopbestendigheid is naast duurzaamheid en veiligheid uitgangspunt. De richtlijnen uit het zogeheten Woonkeur dienen daarom ook zo veel mogelijk toegepast te worden. Voorts is het van groot belang dat nieuw aan de voorraad toe te voegen woningen beschikken over ruim gedimensioneerde afmetingen. Toekomstgericht betekent verder dan ook vooral brede perceelmaten, ruime kamers en hogere verdiepingshoogten. Het Kwaliteitshandvest VINEX is uitgangspunt bij het ontwerp van de nieuwe wijk Westergouwe. In het woonruimteverdeelbeleid worden de beperkingen voor het samenvoegen van woningen opgeheven.

woonomgeving

De openbare ruimte is het domein waarvoor de gemeente bij uitstek eindverantwoordelijk is. Een aangename woonomgeving is van groot belang voor het welbevinden van de Goudse burger. De stadsmonitor geeft periodiek indicaties voor de waardering van Gouwenaren voor zijn of haar directe omgeving. In de komende periode zal vorm gegeven worden aan de vertaling van dit instrument naar maatregelen en investeringsprogramma's. Van groot belang daarbij is de afstemming van publieke en private investeringen.

financiën

De financiële mogelijkheden van de gemeente voor uitvoering van het woonbeleid zijn uiterst beperkt. Voor de mogelijke inzet van deze veelal kleinere bedragen zal het college bij de begrotingsbesprekingen voor 2004 voorstellen doen om de financiële middelen in te zetten voor het stimuleren door middel van goedkope leningfaciliteiten van het eigen woningbezit voor lagere inkomensgroepen, het stimuleren van wonen boven winkels, een verhuispremie voor mensen die kleiner gaan wonen of voor scheefwoners die duurder gaan wonen, het stimuleren van woningaanpassingen, en afhankelijk van de investeringsafspraken met woningcorporaties zo nodig reserveringen ten behoeve van verhuiskostenbijdragen voor herstructureringsurgente uit de wijkontwikkelingsgebieden.

monitoring

De gemeente zal de uitvoering van het woonbeleid monitoren. Over de uitvoering van de Woonvisie verschijnt tijdens een raadsperiode tweemaal een rapportage. De rapportages worden verstrekt in het midden en aan het eind van elke raadsperiode. Daarnaast zullen halfjaarlijks rapportages over de voortgang van de woningbouw verschijnen. Verder zullen de verkoop van huurwoningen en de effecten van de voorgestelde woningbouwdifferentiatie op de doorstroming gevolgd worden. Ook de woonbehoefte van burgers zal vierjaarlijks door middel van het woningbehoefteonderzoek worden gepeild. Eens in de vier jaar zal de hiervoor genoemde uitvoeringsrapportage vervolgens aangevuld worden met een woningmarktanalyse waarbij inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre de prioriteiten en ingezette instrumenten nog sporen met de gesignaleerde ontwikkelingen. Indien nodig zal de Woonvisie dan worden bijgesteld. De resultaten van het woningbehoefteonderzoek uit 2002 zullen volgend jaar bij de eerste rapportage of zoveel eerder aan de gemeenteraad ter kennis worden gebracht.

uitvoering

Uitvoering van de in deze Woonvisie benoemde prioriteiten zal in coproductie met private partijen tot stand moeten komen. Voor de met de woningcorporaties te maken wederzijdse prestatieafspraken zijn door middel van deze Woonvisie en het daaraan voorafgegaane traject de nodige punten op de agenda verschenen. Voor de realisatie van de nieuwe uitleg in Westergouwe zal constructief overleg gevoerd worden met private grondeigenaren, projectontwikkelaars en corporaties.

1 van woonagenda tot woonvisie

Sedert het totstandkomen van de Nota Volkshuisvesting in de jaren '90 die de gemeenteraad in 1992 heeft vastgesteld, hebben belangrijke veranderingen in beleid en regelgeving van hogere overheden op het gebied van wonen plaatsgevonden. Ook demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen nopen tot herijking van het woonbeleid. In deze Woonvisie zet het gemeentebestuur uiteen welke doelen hij de komende tien jaar nastreeft en hoe hij de verwezenlijking van deze doelen dichterbij tracht te brengen.

Deze Woonvisie is totstandgekomen in een interactief proces met organisaties die betrokken zijn bij wonen en woonomgeving in Gouda. In de eerste fase van de totstandkoming van deze Woonvisie is door bureau ABF Research een woningmarktanalyse uitgevoerd en is door middel van rondetafelgesprekken met afgevaardigden van diverse bij het wonen betrokken organisaties c.q. leden van de gemeenteraad een indicatieve Woonagenda Gouda opgesteld. Deze Woonagenda is van commentaar voorzien en vastgesteld in een vergadering van de Commissie van bijstand en advies voor de Volkshuisvesting, enzovoort op 5 februari 2002.

In deze Woonagenda is door middel van een aantal kaartbeelden naar aanknopingspunten gezocht om de richting te bepalen voor de transformatie van (delen van) minder gewilde buitencentrumwijken tot meer centrumstedelijke c.q. meer groenstedelijke woonmilieus. Voorts zijn in de Woonagenda een aantal dilemma's waar Gouda als woonstad in de komende jaren voor staat, geformuleerd:

- Aanbod en vraag naar wonen zijn in Gouda qua woningtype, woonvorm en woonmilieus kwalitatief niet met elkaar in overeenstemming. Dit vergt herstructurering van het aanbod.
- Ook kwantitatief is dit niet het geval. De attractie van Gouda als woonstad is groter dan de mogelijkheid om die vraag naar wonen in Gouda te accommoderen.
- Moet nu de kwalitatieve herstructurering voorrang hebben boven de kwantitatieve druk op de woningmarkt? Of moet, andersom, de groei van de bevolking van Gouda voorrang hebben omdat stabilisatie of daling van de bevolking onaanvaardbaar wordt geacht?
- Moet, bij gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden, op korte termijn worden gekozen voor een behoudend beleid, gericht op het zoveel mogelijk vasthouden van de zittende bevolking, of moet juist worden gekozen voor sociale en economische dynamiek om eventuele stabilisatie of krimp van de bevolkingsomvang te compenseren door groei van de welvaart?
- De stad Gouda kan in beginsel verschillende rollen vervullen ten opzichte van zijn omgeving: als zelfstandige Hollandse stad (Gouda blijft Gouda), als regionaal centrum (Gouda kloppend hart) en als stedelijk centrum in een polycentrisch stedelijk netwerk, door het kabinet aangeduid als Deltametropool.
- Elke keuze hierin heeft verschillende gevolgen: hoe hoger het ambitieniveau, hoe hoger de eisen die Gouda aan zichzelf moet stellen om in dit krachtenspel over-eind blijven en een constructieve bijdrage aan de ontwikkeling te kunnen leveren.

De kernpunten uit Woonagenda voor de Woonvisie luiden:

- De noodzakelijke herstructurering van de woningvoorraad in Gouda wordt voortvarend doorgezet, ongeacht het tempo van de nieuwbouw binnen eigen gemeentegrenzen. Stabilisatie of krimp van de bevolkingsomvang wordt daarbij desnoods geaccepteerd.

- Juist het perspectief dat Gouda vermoedelijk tijdelijk en eventueel zelfs blijvend moet rekenen op een stabiele of dalende bevolkingsomvang, is aanleiding om in te zetten op duurzame sociale en economische dynamiek. Gouda moet niet een stad van achterblijvers worden.
- Gouda zet in op een rol als regionaal centrum en/of stedelijk centrum in het polycentrisch stedelijk netwerk Deltametropool afhankelijk van de betekenis en de gevolgen van de positiebepaling die nog vanuit een breder (ruimtelijk) perspectief wordt uitgewerkt.

Ook in de tweede fase, het opstellen van een ontwerp-Woonvisie, zijn organisaties uitgenodigd commentaar te leveren. Veel betrokken organisaties zijn actief op een grotere geografische schaal dan het Goudse territorium en ook woningzoekenden kijken over gemeentegrenzen heen. Gouda heeft een opvangtaak voor de regio. De besturen van de gemeenten die participeren in het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Midden-Holland (ISMH) zijn daarom eveneens bij de totstandkoming van deze Woonvisie betrokken.

Een eerste versie van de voorliggende Woonvisie is in de zomer van 2002 op een werkconferentie besproken met vertegenwoordigers van woningcorporaties, zorginstellingen, huurdersorganisaties, makelaars, ouderenorganisaties en andere betrokkenen. Grote delen van het voorgestelde beleid worden onderschreven, maar er zijn kritische noten gekraakt met betrekking tot de uitvoering. Vele aanwezigen zijn daar erg sceptisch over. Met name de trage gang van zaken rondom de herstructurering is daartoe aanleiding. De wijkontwikkeling is een weerbarstig en ingewikkeld proces waarin ondertussen al weer een aantal stappen is gezet om de noodzakelijke herstructurering voortvarend te kunnen doorzetten. Voorts werd van makelaars tot en met zorginstellingen gewezen op de snelle vergrijzing en het gebrek aan goede ouderenwoningen en aan woningen met zorgmogelijkheden aan huis.

Met de woningcorporaties heeft meerdere keren overleg plaatsgevonden over de Woonvisie. De corporaties tonen zich bereid om te investeren in Gouda maar benadrukken dat daarvoor wel een strategisch aangestuurde en slagvaardige gemeentelijke organisatie vereist is. De corporaties wijzen er ook nadrukkelijk op dat hun investeringsafwegingen zich niet beperken tot het territorium van de gemeente Gouda. Voor de corporaties is van groot belang dat onrendabele investeringen in sociale woningbouw gepaard gaan met mogelijkheden tot rendabele investeringen in woningen in duurdere prijscategorieën. Zij zien dit als een wezenlijk onderdeel van de te maken wederzijdse prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties. Zij vragen voorts aandacht voor de mogelijkheid tot herbestemming van locaties met bedrijfsbestemmingen voor wonen.

Naar aanleiding van een eerste bespreking van een concept van de Woonvisie met het college van burgemeester en wethouders en de directeurs van de gemeentelijke diensten heeft het college de gemeenteraad uitgenodigd zich te bezinnen op de te volgen ontwikkelingsstrategie. Met enige vertraging heeft er in maart 2003 een informele bijeenkomst van de gemeenteraad en het college plaatsgevonden waar argumenten voor en tegen de drie ontwikkelingsstrategieën zijn besproken en waar aan de hand van de situatieanalyse consequenties voor deze Woonvisie zijn verkend.

In het Ontwerp van de Woonvisie heeft het college van burgemeester en wethouders op basis van dit voortraject een ontwikkelingsstrategie bepaald, beleidsprioriteiten benoemd en keuzes gemaakt met betrekking tot de meest adequate manier waarop deze prioriteiten gerealiseerd kunnen worden. Naar aanleiding van de resultaten van de inspraakprocedure heeft het college enkele aanpassingen doorgevoerd. Het college heeft vervolgens het Ontwerp met deze aanpassingen als Concept Woonvisie aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. De gemeenteraad heeft tenslotte op 20 oktober 2003 de Woonvisie als kader voor het woonbeleid vastgesteld.

In de Woonvisie treft u, na een schets van relevante maatschappelijke ontwikkelingen in hoofdstuk 2, een situatieanalyse van Gouda met betrekking tot woningmarkt en woonomgeving in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk wordt tevens nagegaan hoe de stand van zaken in Gouda is met betrekking tot de door het rijk geformuleerde kernopgaven voor het woonbeleid. Op basis van al deze informatie wordt in hoofdstuk 4 een ontwikkelingsstrategie bepaald die in hoofdstuk 5 vervolgens wordt uitgewerkt in de belangrijkste beleidsdoelstellingen. In hoofdstuk 6 passeren instrumenten en inzet van de gemeente om deze doelstellingen te realiseren de revue. In een afsluitend hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoering van het opgestelde beleid. In bijlage 1 is voorts opgenomen een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. Tevens zijn hier voor de goede orde de belangrijkste uitspraken van het Goudse collegeakkoord met betrekking tot wonen weergegeven alsmede korte samenvattingen van relevante gemeentelijke nota's. In bijlage 2 is een verklarende woordenlijst opgenomen



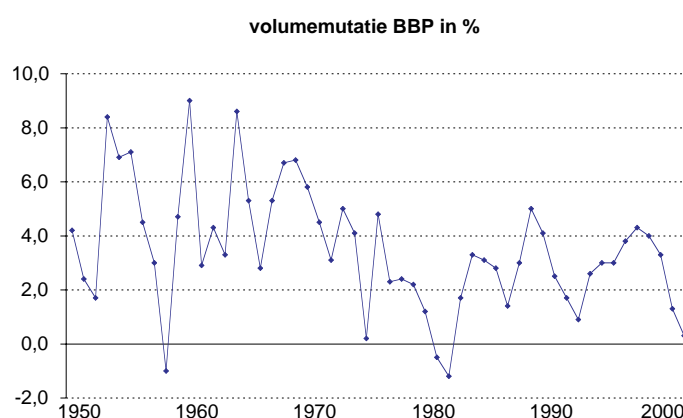
2 relevante maatschappelijke ontwikkelingen

De wereld staat niet stil. Sterker nog, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen voltrekken zich in steeds sneller tempo en gaan zeker niet het midden in een metropool in wording gelegen Gouda voorbij. Voor wonen, woningen en woonomgeving zijn met name de hieronder kort gekenschetste ontwikkelingen van belang.

voortgaande stijging van de welvaart

De welvaart is toegenomen en ondanks de conjuncturele neergang waarin we ons nu bevinden, is het aannemelijk dat op langere termijn rekening moet worden gehouden met een economische groei van 2 procent, bij een bevolkingsgroei van circa 1 procent. Dat impliceert een verdere toename van de welvaart. Een groot deel van deze inkomstenstijging wordt door burgers ingezet voor verhoging van het woongenot. De eisen die aan woningen en woonomgevingen gesteld worden, zullen hoger worden.

figuur 2.1 economische groei 1950-2002



bron: CBS Statline

huishoudens worden nog steeds kleiner

Het aantal huishoudens groeit, onder andere ten gevolge van scheidingen en een toenemende levensduur, nog steeds sneller dan het aantal personen. Dit uit zich in een dalende woningbezetting.

individualisering

Burgers maken in toenemende mate keuzes die passen bij hun individuele persoonlijkheid. Ze laten zich ook bij het wonen minder leiden door 'groepswensen', maar vragen een product op maat. Er worden hogere eisen gesteld aan de herkenbaarheid en identiteit van woning en woonmilieu.

van kwantiteit naar kwaliteit, maar woningproductie zakt in

Het belang van de bestaande voorraad wordt steeds groter. Er vindt een omslag plaats op de woningmarkt waarbij er steeds meer nadruk komt op kwaliteit (voldoen woningen en woonomgeving nog aan eisen van bewoners) in plaats van kwantiteit (het aantal woningen). Het aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan nieuwe en hogere eisen blijkt een gecompliceerd proces. Intussen blijft het aantal nieuwbouwwoningen de laatste jaren sterk achter bij de verwachtingen, met als gevolg dat de verwachte ontspanning op de woningmarkt trager inzet.

diversiteit

De Nederlandse samenleving wordt steeds multicultureler. Het aantal mensen met een andere culturele afkomst dan de Nederlandse neemt snel toe. Qua wonen kan dit soms leiden tot afwijkende wensen met betrekking tot woningplattegronden. De woonwensen qua woonmilieu en woninggrootte blijken echter in grote lijnen niet af te wijken van de gemiddelde Nederlandse woonwensen. Toch is er sprake van segregatie van niet-westerse allochtonen en blijken zij hun woonwensen minder snel te kunnen realiseren. In een aantal wijken gaat deze 'woon'segregatie gepaard met inkomenssegregatie (kansarme wijken). De verwachte toename van het aantal allochtonen kan mogelijk deze tendens versterken.

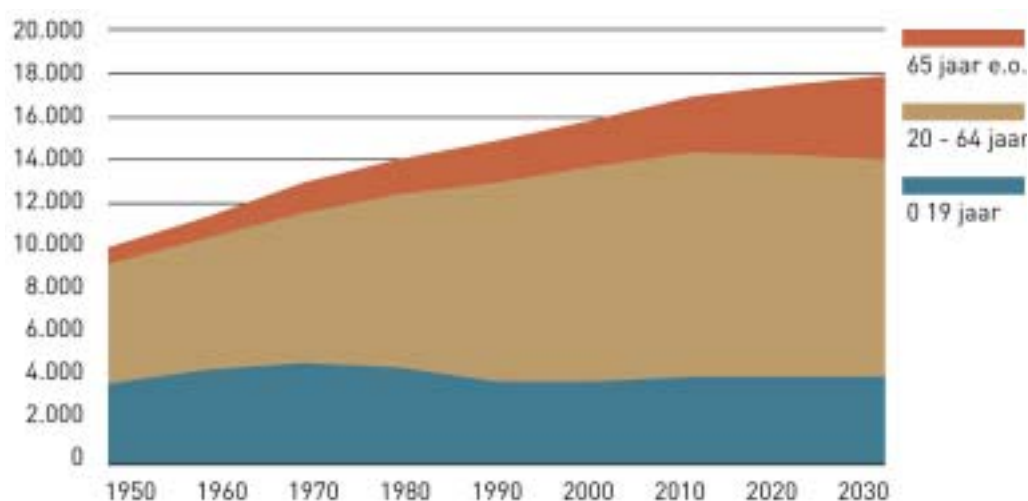
emancipatie

De arbeidsparticipatie van vrouwen neemt snel toe. Steeds meer huishoudens beschikken daardoor over twee inkomens. Dit leidt tot een grotere vraag naar kwaliteit en luxe, maar ook tot een ander gedrag op de woningmarkt. De kwaliteit en bereikbaarheid van werk, scholen, kinderopvang en dagelijks benodigde voorzieningen c.q. tijdsbesparende gemaksdiensten spelen daarin een steeds grotere rol.

vergrijzing

Het aantal ouderen in Nederland neemt sterk toe. Zij stellen andere eisen aan woning en woonomgeving dan de groepen die tot dusver de Nederlandse bouwproductie hebben gedomineerd. Zo hebben zij bijvoorbeeld een grotere behoefte aan zorgvoorzieningen, veiligheid en rust. Vooral na 2010 neemt het aantal ouderen, en binnen deze groep het aantal hoogbejaarden, snel toe.

figuur 2.2 ontgroening en vergrijzing van de Nederlandse bevolking (duizendtallen)



bron: *Cijfers over Wonen 2003 (Ministerie VROM, 2003)*

jongeren

Het aandeel jongeren in de bevolking is daarentegen sedert de jaren vijftig sterk dalende. In 1950 was nog 37 procent van de bevolking jonger dan twintig jaar. In 1980 was dit aandeel gedaald tot 32 procent en naar verwachting zal het zich rond 2010 stabiliseren op 22 procent. Was inwoning in de naoorlogse jaren vaak een noodzaak, in de jaren tachtig en negentig eisten jongeren een eigen plaats op de woningmarkt op. Rond de millenniumwisseling lijkt inwoning voor de hedendaagse jongere niet altijd meer een probleem, sommigen vinden het wel makkelijk - kost en inwoning verzorgd. Bij oplopende spanning op de woningmarkt zijn starters echter nog steeds een van de zwaarst getroffen categorieën.

wonen in combinatie met zorg

Mensen die behoefte hebben aan zorg - ouderen, verstandelijk en lichamelijk gehandicapten en (ex)psychiatrische patiënten - willen zo lang of zo snel mogelijk zelfstandig thuis wonen. Diverse zorgarrangementen zijn noodzakelijk om dit streven te verwezenlijken.

Ook voor andere groepen die zorg behoeven, is er toenemende aandacht om deze zorg in combinatie met huisvesting te organiseren. Het betreft de relatief kleine groep dak- en thuislozen, (ex)verslaafden en ex-gedetineerden.

toename van de fysieke actieradius

De mobiliteitsmogelijkheden nemen toe door uitbreiding van weg- en railinfrastructuur en het aantal voertuigen. Met name de autobeschikbaarheid zal nog verder toenemen. De afstanden waarover mensen zich verplaatsen, nemen, veelal met gelijkblijvende reistijden, toe. Dagelijkse bezigheden kunnen hierdoor op grotere afstanden binnen bereik blijven en vergroten de keuzemogelijkheden voor de locatie van het woonverblijf.

toename van de virtuele actieradius

Als gevolg van de opkomst van de informatie- en communicatietechnologie verschuift het karakter van de woning van uitvalsbasis naar activiteitencentrum. Ook de zogeheten 'domotica' is sterk in opkomst. De woning dient niet alleen als 'dak boven het hoofd', maar ook als (parttime) werkplek, virtuele bank, gemeentehuis of winkel en afleveradres voor goederen. De gevolgen van deze ontwikkeling voor de eisen die aan woningen en woonomgevingen gesteld worden moeten grotendeels nog uitkristalliseren.

mengen van wonen en werken

Het ondernemingsklimaat in Nederland is in het laatste decennium sterk verbeterd. Het aantal startende bedrijven is sterk toegenomen. Veel ondernemers die een bedrijf starten, doen dit vanuit hun woonhuis. Bij doorgroei is er vaak een voorkeur voor een bedrijfsruimte in de buurt, of een woonhuis met genoeg ruimte voor een, liefst apart toegankelijk, werkverblijf.

duurzame ontwikkeling

Rekening houden met toekomstige generaties is een belangrijk principe van het milieubeleid. Het besef dat uitputting van grondstoffen en vervuiling van het milieu een bedreiging op termijn inhouden, heeft geleid tot een veelheid aan milieumaatregelen c.q. afspraken met het oog op de toekomst (onder andere de zogeheten Kyoto-afspraken). In en rond de woning kan nog flinke milieuwinst geboekt worden door middel van toepassing van duurzame materialen en verhoging van bijvoorbeeld de energie-efficiëntie.

criminaliteit en veiligheid

Het zich veilig voelen in het eigen woondomein is van uitermate groot belang. Criminaliteit, bedreigingen en zinloos geweld in en rond de woning vormen daarop een aanslag. Vaak is de ervaren onveiligheid groter dan op grond van de statistieken verondersteld zou kunnen worden. Veiligheid is hiermee een belangrijk aspect waarmee bij ontwerp, bouw of herinrichting van woning en woonomgeving meer rekening gehouden dient te worden.

de veranderende rol van de overheid

Op tal van terreinen is in de jaren negentig de rol van de overheid veranderd. De 'terugtrekkende' overheid maakt ruimte voor meer marktwerking. Ook in de woonsector is door middel van verzelfstandiging van corporaties, afbouw van subsidies enzovoort de rol van overheden veranderd. Meer markt vergt van de (gemeentelijke) overheid minder directieven en meer regie. Daartoe zijn heldere doelstellingen nodig en slagvaardige samenwerking.

3 situatieanalyse

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de huidige stand van zaken met betrekking tot woningmarkt en het woonbeleid in Gouda. Daartoe wordt met behulp van de analyses uit het voorbereidende traject van deze Woonvisie een beeld geschetst van het wonen in Gouda en de te verwachten ontwikkelingen op de woningmarkt. Voorts wordt de stand van zaken in Gouda geïnventariseerd met betrekking tot de kernopgaven zoals die in de Nota Mensen, Wensen, Wonen zijn geschetst.

3.1 wonen in gouda

waarom wonen mensen in gouda?

Tijdens een voorbereidende werkconferentie stelde één van de Goudse ambtenaren voor in deze Woonvisie aandacht te schenken aan de vraag, waarom wonen mensen in Gouda? Die vraag zal op vele manieren beantwoord worden, maar een aantal thema's, een aantal sterke punten van deze stad, zal daarbij vaak genoemd worden. De vraagsteller zelf somde uit de losse pols de volgende punten op: nabijheid van de Randstad met al haar voorzieningen, de historische binnenstad, de nabijheid van de groene polders en de bereikbaarheid. Anderen zullen wellicht nog wijzen op de aangename kleinstedse atmosfeer of de aanwezigheid van bijzondere voorzieningen. Naast sterke punten kent Gouda natuurlijk ook zwakke punten. Zo is de ligging in een drassig gebied een bekend probleem. Een ander probleem heeft alles te maken met onderhavige beleidsnota: de grote vraag naar en het beperkte aanbod van woningen.

figuur 3.1 werkgebieden, forensenstromen en ontwikkelingen sinds 1975



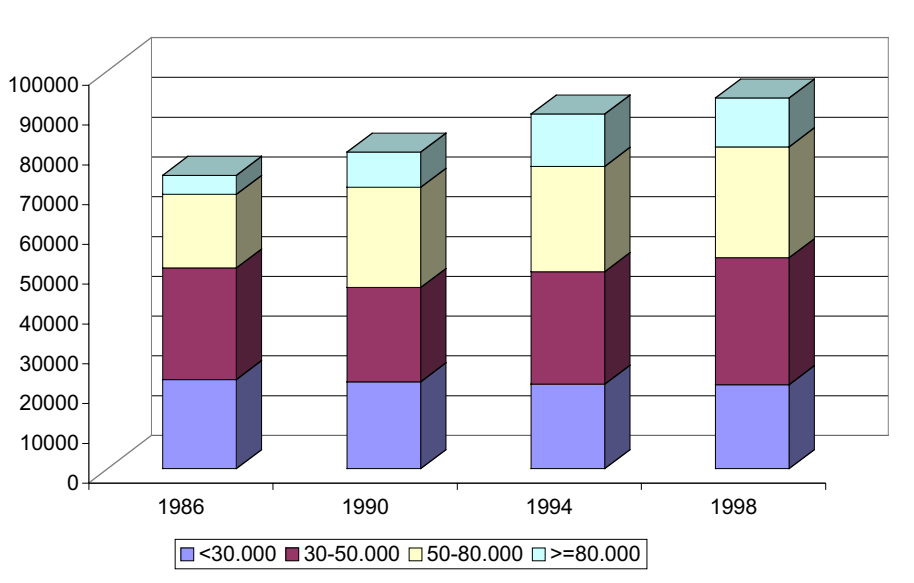
bron: CBS Arbeidsmarktellingen/EBB

forensenstromen nemen toe; steeds meer gouwenaren elders werkzaam

De centrale ligging van Gouda in de Randstad in combinatie met de toegenomen verplaatsingsmogelijkheden heeft grote gevolgen voor de activiteiten van haar inwoners. Vanuit Gouda zijn in de loop der jaren steeds meer banen binnen 'bereik' gekomen. Uit een analyse van de Universiteit van Utrecht¹ blijkt dat Gouda tot de toplocaties behoort zowel wat betreft het aantal hoogwaardige als laagwaardige banen dat met de auto binnen een half uur c.q. een kwartier te bereiken is. Ook qua openbaar vervoer biedt Gouda relatief goede mogelijkheden om arbeidsplaatsen in de Zuidvleugel en in Utrecht te bereiken. Sedert 1975 is dan ook het aandeel van de beroepsbevolking in Zuid-Holland Oost dat in de regio zelf werkt afgenomen van 77 tot 51 procent.

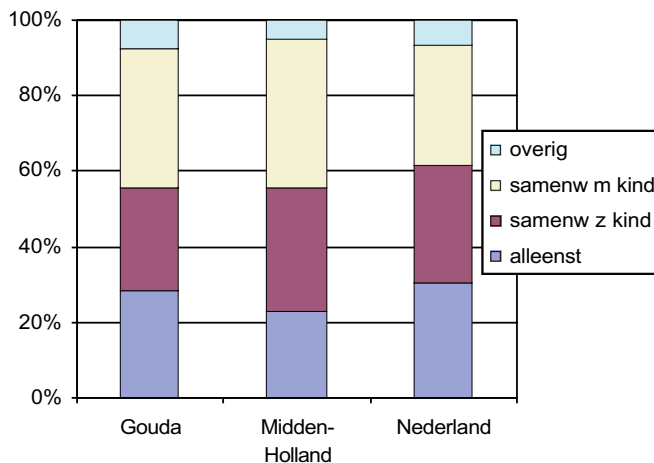
1) Ham, M. van, P. Hooimeijer & C.H. Mulder; Urban form and job acces: disparate realities in the Randstad; Tijdschrift voor Sociale en Economische Geografie, 92, 2001, p. 231-246

figuur 3.2 besteedbaar huishoudinkomen, Midden-Holland (1986-1998)



bron: WBO

figuur 3.3. huishoudenstructuur Gouda, Midden-Holland en Nederland (1998)



bron: WBO

inkomens in gouda relatief snel gestegen; regio nog welvarender

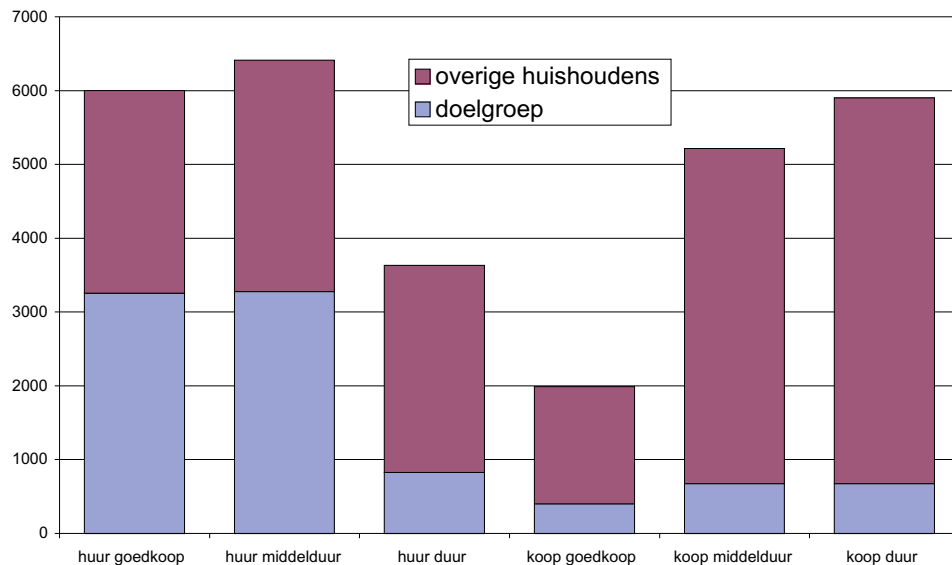
Deze gunstige ligging ten opzichte van vele banen vertaalt zich in een opvallende welvaartstoename: het gemiddelde besteedbare huishoudinkomen steeg tussen 1986 en 1998 nationaal met 16 procent, in Midden-Holland met 22 procent, maar in Gouda zelfs met 28 procent. Het gemiddelde inkomen in Gouda is nu ruim boven het nationale gemiddelde. In de regio Midden-Holland is het echter nog weer hoger. Gouda kenmerkt zich door een hoog aandeel gezinnen, een hoog aandeel van de middelbare en jongste leeftijdsgroepen. De twintigers zijn relatief ondervertegenwoordigd. In deze leeftijdsgroep is men vaak 'alleenstaand' en worden er andere, vaak wat meer hoogstedelijke, eisen aan de woonomgeving of opleidingsmogelijkheden gesteld. Voor de regio geldt een identiek beeld, zij het dat hier nog minder alleenstaanden te vinden zijn en dat het aandeel ouderen iets hoger is. In de toekomst zal ook Gouda te maken hebben met grotere aantallen ouderen en hoogbejaarden. Mede in het licht van de vergrijzing en daaraan gekoppelde zorgbehoefte is behoud van twintigers voor Gouda van belang.

regionale woningmarktontwikkelingen in het afgelopen decennium

De woningproductie in de regio Midden-Holland is in de afgelopen tien jaar dramatisch gedaald.

Het aantal nieuwe woningen in de regio Midden-Holland is ongeveer gehalveerd van 1.600 per jaar rond 1990 tot circa 800 per jaar in 2000. In de stad Gouda daalde het saldo van toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad van 600 woningen per jaar tot slechts 36 in het jaar 2001. Deels is deze daling het gevolg van het strenger toepassen van het restrictieve woningbouwbeleid in het Groene Hart. Een andere oorzaak is de lage productie in bestaand stedelijk gebied. In totaal nam in tien jaar tijd de woningvoorraad in de regio met 12 procent en het aantal inwoners met 7 procent toe. Hielden vestiging en vertrek uit de regio elkaar aan het begin van de jaren negentig in evenwicht, aan het eind van het decennium vertrokken ruim 1.000 inwoners meer per jaar dan er zich vestigden. De regionale opvangtaak van Gouda komt tot uiting in hogere groeipercentages, respectievelijk 14 en 11 procent. Ruim eenderde deel van de inwoners van de regio is nu Gouwenaar.

figuur 3.4 woningen in Gouda naar eigendomsvorm, prijsklasse en doelgroep (WBO 1998)



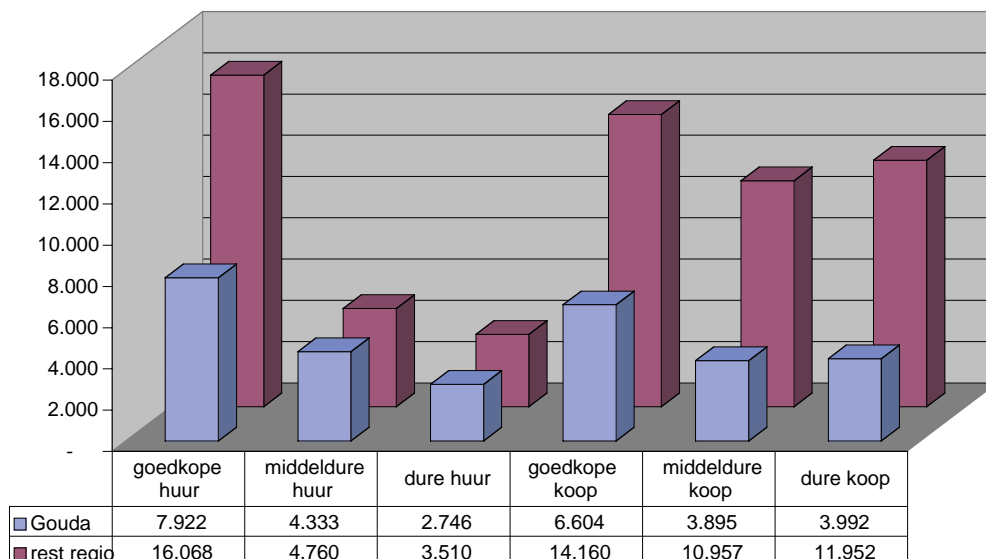
bron: WBO

woningvoorraad niet aan ontwikkelingen aangepast

De woningvoorraad van de regio Midden-Holland kenmerkt zich door grote aantallen goedkope huurwoningen en goedkope koopwoningen (circa de helft van de voorraad). Een kwart behoort tot de middeldure, ook wel 'betaalbare' sector genoemd. Het aantal 'dure' woningen blijft daardoor in de regio sterk achter bij de omvang van de groep met een hoger inkomen. Gevolg is de zogeheten 'goedkope scheefheid', mensen met een relatief hoog inkomen die wonen in goedkope woningen. In Gouda wordt in 1998 46 procent van de goedkope huurwoningen bewoond door mensen die niet tot de 'doelgroep' behoren. In 1994 was dit nog 42 procent. Daarmee is de ontwikkeling in Gouda contrair met die in heel Nederland (van 40 naar 39 procent). Ook de regio liet een toename zien, van 41 naar 45 procent. Een deel van de doelgroep heeft huisvesting gevonden in het middeldure huursegment. Dit segment wordt echter voor meer dan de helft door niet-doelgroepshuishoudens bewoond. Ook de koopsector biedt weinig soelaas voor de lagere inkomensgroepen. De goedkope en middeldure koopwoningen wordt slecht voor een klein deel door de huishoudens uit de doelgroep

bewoond. Gevolg is dat bijna 2.000 Goudse huishoudens die tot de doelgroep behoren, zijn aangewezen op dure huur- of koopwoningen.

figuur 3.5 woningvoorraad Midden-Holland naar huur/koop en prijsklassen (1998)



bron: SysWov (VROM/ABF Research)

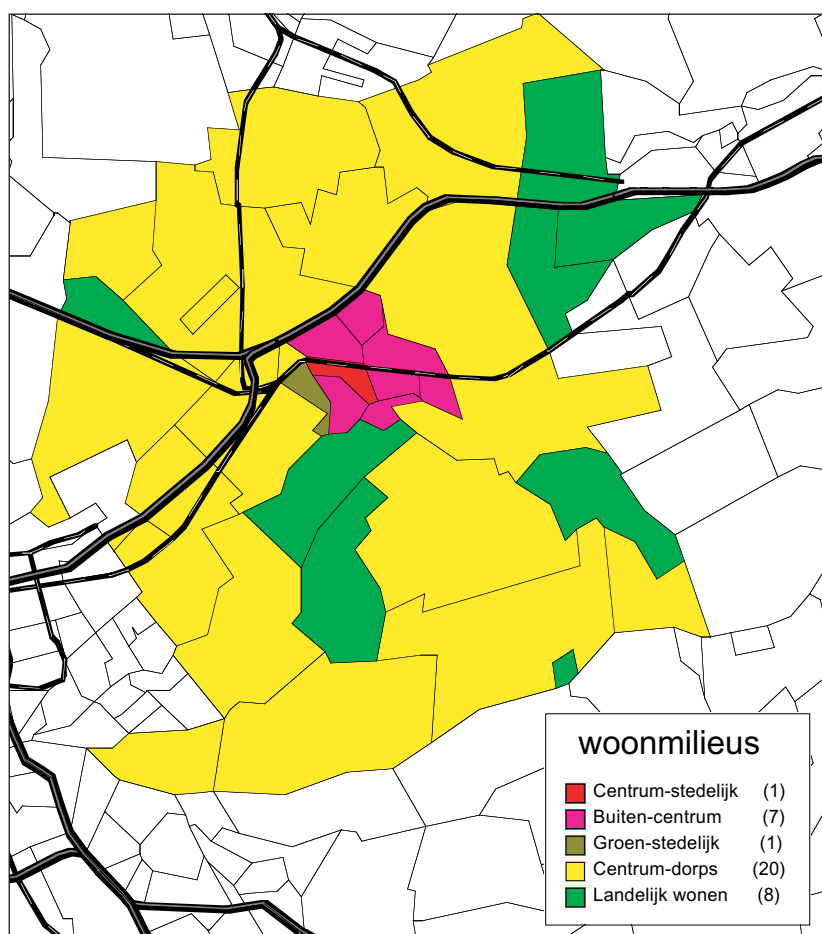
woonmilieutyping

Ten behoeve van deze Woonvisie heeft bureau ABF Research de regionale woningmarkt geanalyseerd om aanbevelingen te kunnen doen met betrekking tot differentiatie van het nieuwbouw- en herstructureringsprogramma. Naast demografische en economische factoren spelen keuzes van woningzoekenden een belangrijke rol. Deze keuzes worden vaak bepaald door wensen met betrekking tot de woonomgeving. Conform de landelijke systematiek zijn in de regio Midden-Holland de volgende woonmilieus onderscheiden: centrumstedelijk, buitencentrum, groenstedelijk, centrumdorps en landelijk. Gouda kent naast één centrumstedelijke wijk (de binnenstad) in feite alleen buitencentrumwijken. Deze kenmerken zich door hoge dichtheden veelal fysiek in de vorm van een groot aandeel vooroorlogse etagebouw, of naoorlogse hoogbouw. Ook dichtbebouwde laagbouw wijken vallen onder dit woonmilieu. Groenstedelijke woonmilieus kennen wat lagere dichtheden.

woningbehoefte-onderzoek (wbo) 1998

Net als in heel Nederland neemt het aantal huishoudens met hogere inkomens ook in Gouda in absolute en in relatieve zin toe. In Gouda is deze toename zoals al gemeld opvallend te noemen. Gouda is minder vergrijsd dan de rest van Nederland. Toch krijgt ook Gouda te maken met een toename van het aantal ouderen en hoogbejaarden. Bovendien zijn de meeste huishoudens traditionele gezinnen. Hierdoor is er in de gemeente een sterke voorkeur voor koopwoningen. Gouwenaren hebben een uitgesproken voorkeur voor centrumstedelijk wonen en groenstedelijk wonen in vrijstaande en twee-onder-een-kap-eengezinswoningen met behoorlijk wat ruimte (zowel in oppervlakte als in aantal kamers). Gouwenaren zijn minder gecharmeerd van eengezinsrijtjeswoningen in buitencentrumstedelijke wijken, zeker in de dure en middeldure huursector.

figuur 3.6 woonmilieutyping Midden-Holland



bron: ABF Research

figuur 3.7 uitgangspunten woningmarktsimulatie

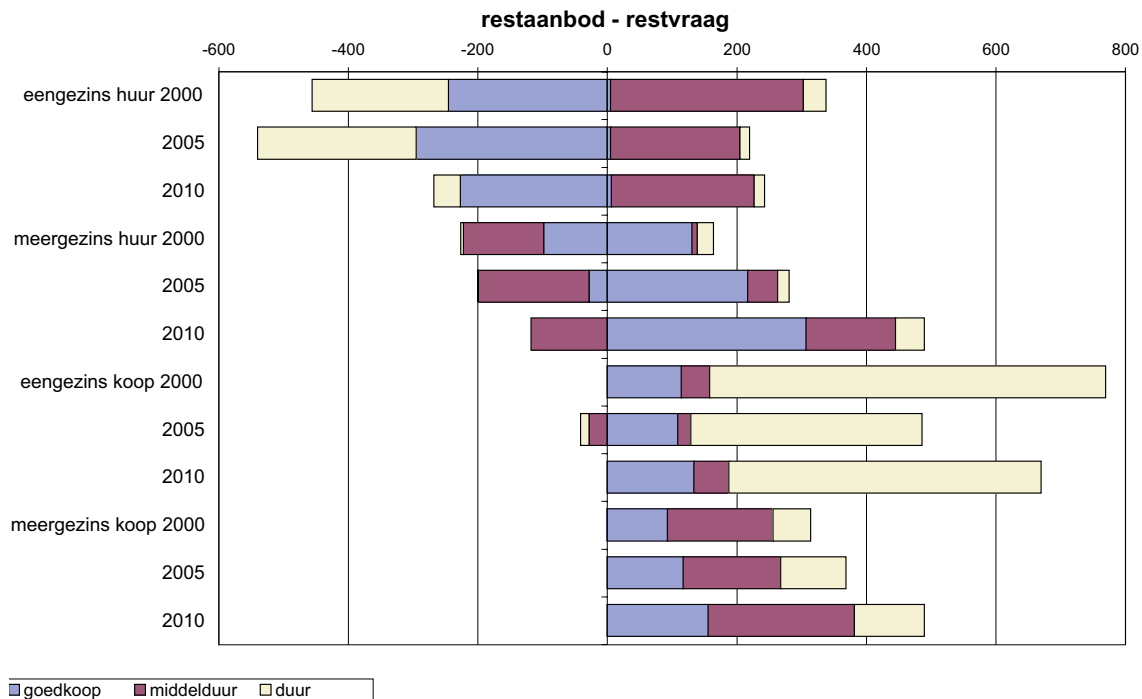
	voorraad 1998	mutaties 1998-2010			voorraad 2010
		verkoop huurwoningen	sloop	nieuwbouw	
koop	14.700	1.500	-600	1.600	17.200
huur	14.400	-1.500	-100	500	13.300
totaal	29.100	0	-700	2.100	30.500

bron: ABF Research, Woningmarktanalyse Gouda 2001

uitgangspunten woningmarktanalyse

In figuur 3.7 zijn de mutaties van de woningvoorraad in Gouda weergegeven waarmee in de woningmarktanalyse rekening is gehouden. Gerekend werd met de verkoop van 1.500 huurwoningen (10 procent van de voorraad huurwoningen) in de periode 1998-2010 en met sloop van 700 woningen. Voorts is ingeschat dat de start van de woningproductie in Westergouwe tot 2010 zo'n 500 woningen oplevert. De nieuwe wijk zal naar huidige inzichten uiteindelijk tussen de 3.200 en 3.800 woningen omvatten. Een groot deel zal echter pas na 2010 opgeleverd worden. De uit de woningmarktsimulatie te constateren discrepanties tussen restvraag en restaanbod geven de richting aan voor de differentiatie van het totale nieuwbouwprogramma zoals dat in deze Woonvisie wordt voorgesteld.

figuur 3.8 restvraag en restaanbod van huur en koopwoningen in Gouda, 2000-2010



bron: ABF Research, Woningmarktanalyse Gouda 2001

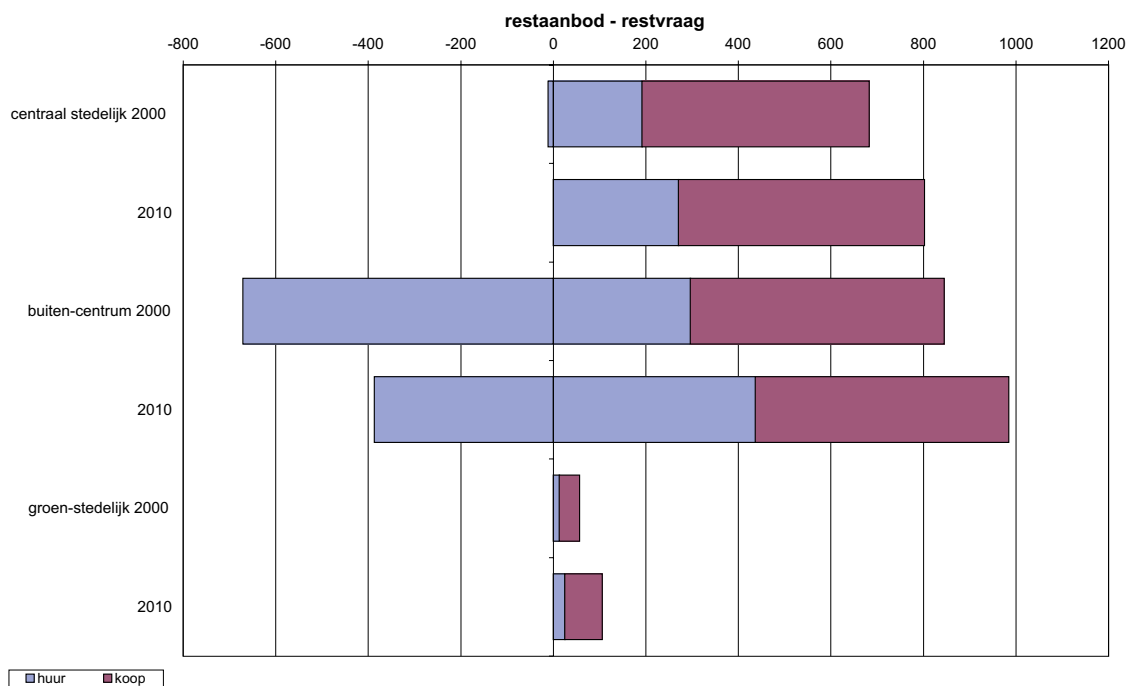
resultaten woningmarktanalyse

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat gemiddeld genomen de woonconsument in Gouda op zoek is naar meer kwaliteit. De woning mag wat aantrekkelijker zijn, mag ook wat duurder zijn, mag vaker dan in het verleden een koopwoning zijn en dient als het even kan te liggen in een aantrekkelijke woonomgeving.

De grootste discrepantie tussen restvraag en restaanbod doet zich voor bij middeldure en dure koopwoningen. Vooral in het duurdere eengezinskoopsegment wordt een blijvende spanning voorzien; in iets mindere mate geldt dit voor middeldure meergezinskoopappartementen en alle goedkope koopwoningen.

De huursector laat een opvallend beeld zien. Er wordt veel vraag naar eengezinswoningen in de middeldure prijsklasse verwacht, terwijl de goedkope en dure eengezinshuursegmenten restaanbod laten zien. Meergezinshuurwoningen laten een ander beeld zien. Hier is vooral meer vraag naar het goedkope segment en wijst het naast elkaar voorkomen van restaanbod en restvraag bij de middeldure huurappartementen op verschillen in vraag en aanbod van deze woningen qua woonmilieu. Er is meer vraag naar centrumstedelijke woonmilieus en groenstedelijke woonmilieus. De daar tussen gelegen wijken met veel naoorlogse woningbouw in een soms monotone setting, waarbij ook een groot deel van de woningen gerealiseerd is als huurwoning, zijn beduidend minder in trek.

figuur 3.9 restvraag en restaanbod naar huur/koop en woonmilieu Gouda, 2000-2010

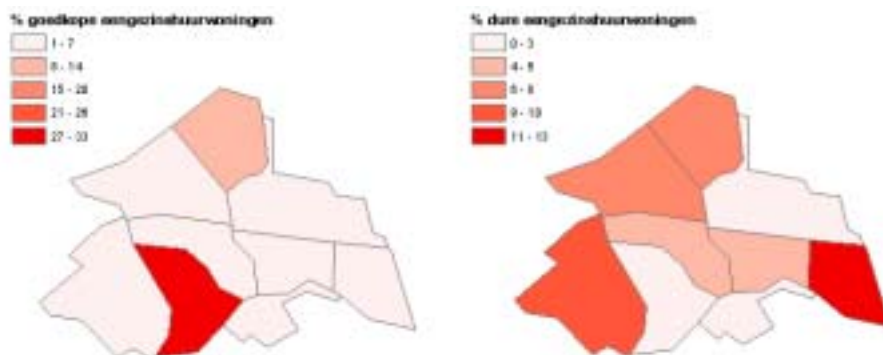


bron: ABF Research, Woningmarktanalyse Gouda 2001

conclusies en aanbevelingen

- Er is relatief weinig vraag naar goedkope en dure eengezinshuurwoningen in buitencentrum milieus; **oplossing:** verkopen van de dure en opknappen en verkopen van de goedkope, dan wel slopen van deze goedkope huurwoningen ten behoeve van nieuwbouw.
- Er is relatief veel vraag naar middeldure eengezinshuurwoningen; **oplossing:** opknappen van goedkope huurwoningen en bouwen van middeldure huurwoningen.
- Er is relatief veel vraag naar goedkope meergezinshuurwoningen en naar meergezinskoopwoningen in alle prijsklassen, zowel in centrumstedelijke als in groenstedelijke milieus; **oplossing:** herstructurering van buitencentrumwijken, hetzij via verdichting tot centrumstedelijke milieus, hetzij via verdunning tot groenstedelijke milieus.
- Er is relatief veel vraag naar dure en eengezinskoopwoningen; **oplossing:** kwaliteit (lees: oppervlakte) van de nieuwbouw verbeteren (lees: vergroten).
- De discrepanties tussen vraag en aanbod betreffen de combinaties van woningtypen, prijsklassen en woonmilieus; **oplossing:** maatwerk, gericht op een gevarieerd aanbod naar woningtype en prijsklasse, per woonmilieu.
- De bouwproductie blijft achter bij de vraag naar woningen; de spanning op de woningmarkt neemt toe; **oplossing:** meer bouwen.

figuur 3.10 aandeel goedkope c.q. dure eengezinshuurwoningen per wijk in Gouda (1998)



bron: SysWov (VROM/ABF Research)

ontwikkelingen sinds het woningbehoefteonderzoek 1998

Gezien de terugvallende woningproductie in vrijwel het gehele land mag verwacht worden dat een eventueel overaanbod van minder aantrekkelijke woningen in minder aantrekkelijke wijken, zoals dat zich enkele jaren terug leek aan te kondigen, niet zal doorzetten. Beide ontwikkelingen, het oplopend aantal zoekers in verschillende marktsegmenten en het niet doorzettend overaanbod van minder aantrekkelijke woningen, bepalen het beeld van een in algemene zin oplopende spanning op de Goudse woningmarkt.

De resultaten van het woningbehoefteonderzoek 2002 zullen eind 2003 voor regionale en lokale analyses ter beschikking komen. De ontwikkelingen op de koopwoningmarkt zijn echter te volgen via de kwartaalrapportages van de NVM. Zowel landelijk als in de regio Gouda wordt in de meest recente rapportage (eerste kwartaal 2003) na een jarenlange stijging van de verkoopprijzen een daling geregistreerd. De daling vindt plaats in het dure segment, met name bij de vrijstaande woningen, maar ook bij de hoekwoningen. Appartementen en tussenwoningen laten in de regio Gouda nog steeds een prijsstijging zien. In tegenstelling tot de landelijke trend is in de regio Gouda de looptijd in dagen gedaald. Ten opzichte van het eerste kwartaal 2002 is eveneens tegen de landelijke trend in het aantal verkochte woningen toegenomen. Met betrekking tot de sociale huurwoningen wordt landelijk geconstateerd dat de wachttijden oplopen (van gemiddeld 1,9 jaar in 2000 naar 2,6 jaar in 2001). In de grote steden bedraagt de wachttijd inmiddels gemiddeld acht jaar. Het gebrek aan doorstroming is de oorzaak van de oplopende wachttijden. Gemiddeld daalde landelijk het aantal voor nieuwe verhuur vrijgekomen woningen van 99 per 1.000 woningen in 2000 naar 94 in 2001.

Uit de meest recente rapportage van de Stichting Woonwinkel blijkt dat er eind 2002 in Gouda 4.180 woningzoekenden zijn geregistreerd die voor een sociale huurwoning via het Woningnetsysteem in aanmerking willen komen. Bijna de helft van deze huishoudens bestaat uit alleenstaanden, 33 procent vormt een tweepersoonshuishouden, 19 procent bestaat uit gezinnen. Van deze huishoudens is momenteel 74 procent in Gouda woonachtig, 11 procent in de overige gemeenten van de regio Midden-Holland en 15 procent woont nu elders. 53 procent van de geregistreerde woningzoekenden is starter, 47 procent doorstromer. Meer dan de helft is jonger dan 35 jaar, 20 procent is 55 jaar of ouder. Bijna 2 procent van de woningzoekenden is geregistreerd als sociaal of medisch urgent.

Het aantal actieve reacties bedroeg in het vierde kwartaal van 2002 70 per woning (15 meer dan in het derde kwartaal). De gemiddelde slaagkans ligt op 13 procent. Er werden in het vierde kwartaal 168 woningen aangeboden. De gemiddelde woontuur van de doorstromers die een woning accepteerden bedroeg 15,5 jaar. De leeftijd van de gemiddelde starter die een woning accepteerde was 35,5 jaar. Ten opzichte van het derde kwartaal zijn deze beide gemiddelden met een aantal maanden gedaald.

figuur 3.11 kwartaalcijfers NVM regio 1e kwartaal 2003: Transactieprijsen, prijzen per m², looptijd, aantal verkochte woningen, marktstemmingsindicator (kwartalen 1998-1, 1999-1, 2000-1, 2002-1, 2002-2, 2002-3, 2002-4, 2003-1)

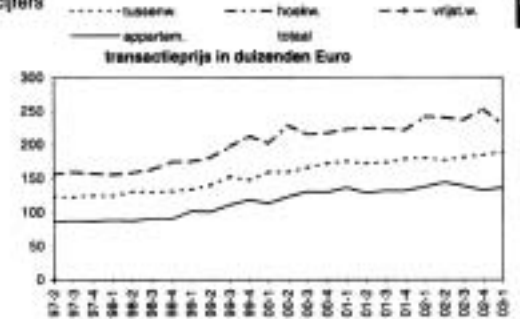
NVM-regio Gouda

Niveau

Zuivere kwartaalcijfers

Regio 60 pagina 1

	1998-1	1998-2	1998-3	1998-4	1999-1	1999-2	1999-3	1999-4	2000-1
Duz. Euro	124	134	160	175	180	177	181	184	189
tussenv.	156	175	202	223	241	240	236	253	230
hoekw.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
vrijst.w.	89	102	114	136	138	144	139	132	136
appartement.	141	151	180	201	208	208	208	219	201
totaal									

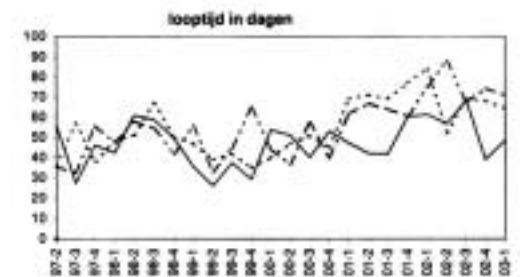


	1998-1	1998-2	1998-3	1998-4	1999-1	1999-2	1999-3	1999-4	2000-1
Euro/m ²	1022	1123	1279	1400	1509	1566	1586	1586	1629
tussenv.	1115	1262	1424	1581	1641	1633	1628	1634	1760
hoekw.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
vrijst.w.	1040	1129	1356	1553	1671	1725	1699	1641	1695
appartement.	1078	1193	1382	1528	1734	1730	1726	1773	1734
totaal									



*) Per 1 jan 2002 is de prijs per vierkante meter nauwkeuriger berekend, zie toelichting

	1998-1	1998-2	1998-3	1998-4	1999-1	1999-2	1999-3	1999-4	2000-1
Dagen	48	47	40	69	84	52	69	68	64
tussenv.	47	56	44	62	76	89	67	74	71
hoekw.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
vrijst.w.	42	35	54	47	61	57	68	39	49
appartement.	51	49	46	61	79	65	68	66	61
totaal									



	1998-1	1998-2	1998-3	1998-4	1999-1	1999-2	1999-3	1999-4	2000-1
Aantal	179	193	147	169	171	193	175	178	171
tussenv.	110	120	91	93	126	126	109	133	112
hoekw.	31	29	26	39	33	35	34	38	30
vrijst.w.	72	78	69	69	67	78	71	79	99
appartement.	382	418	333	390	397	432	389	428	412
totaal									



	1998-1	1998-2	1998-3	1998-4	1999-1	1999-2	1999-3	1999-4	2000-1
Per. v. tot.	46%	46%	44%	43%	43%	45%	45%	42%	42%
tussenv.	28%	29%	27%	24%	32%	29%	28%	31%	27%
hoekw.	8%	7%	8%	10%	8%	8%	9%	9%	7%
vrijst.w.	18%	18%	21%	23%	17%	18%	18%	18%	24%
appartement.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal									



*) Voor de laatste periode is het cijfer een voorlopig cijfer

bron: www.nvm.nl. Lege cellen: cijfers die op minder dan 50 waarnemingen berusten worden niet weergegeven, er staat dan een streepje

reacties van marktpartijen

Diverse marktpartijen in den lande reageren op deze ontwikkelingen op een uiteenlopende wijze. Nieuwbouwwoningen in het topsegment van de koopsector worden omgezet in dure huurwoningen. Zo verhuurt Consortium Waterstad bijvoorbeeld appartementen van 217 m² aan de IJburglaan in Amsterdam, die € 587.000,- moeten opleveren, nu voor € 1.700,- per maand.

Het Bouwfonds heeft aangekondigd 20 procent van haar nieuwbouwprojecten in de goedkope koopsector te bouwen. Recent zijn haar eerste 'stewardessenwoningen' in de Haarlemmermeer opgeleverd, tweekamerwoningen met een oppervlakte van 55 m² voor € 87.000,-. Binnenkort volgen eengezinswoningen van 100 m² voor € 140.000,-. Daarvoor is echter medewerking van gemeenten nodig in de vorm van een gematigde grondprijs (niet meer dan circa 20 procent van de verkoopprijs).

Ook op de huurmarkt worden initiatieven genomen. Corporatie Woonbron Maasoevers verloot bij wijze van experiment haar woningen en bepaalt de huurprijs vervolgens op basis van het inkomen (zodat mensen die niet tot de inkomensdoelgroep behoren wel kans op een woning krijgen, maar niet gesubsidieerd worden).

3.2 stand van zaken met betrekking tot de kernopgaven uit het nationale woonbeleid

Met de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig is in 1989 het volkshuisvestingsbeleid fundamenteel gewijzigd (decentralisatie, verzelfstandiging, marktwerking en deregulering). Een decennium later worden in de Nota Mensen, Wensen, Wonen; wonen in de 21ste eeuw (2000) deze principes nog steeds onderschreven. De kanteling van het beleid naar en ten gunste van de burger wordt echter nog als onvolgende beschouwd. De burger wordt in de nota centraal gesteld en er worden drie principes in benoemd: meer keuzevrijheid voor de burgers, maar binnen maatschappelijke randvoorwaarden en met een betrokken overheid en een beheerste marktwerking. Deze principes zijn vertaald in de vijf hieronder opgesomde kernopgaven van het nationale woonbeleid voor de komende tien jaar. In bijlage 1 wordt dit nationale beleidskader, alsmede het op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau geformuleerde beleidskader uitgebreid beschreven. In deze paragraaf wordt nagegaan wat de stand van zaken in Gouda is met betrekking tot de kernopgaven zoals die door het rijk zijn geformuleerd:

1. kernopgave: meer keuzevrijheid door zeggenschap

- a. stimuleren van het eigen woningbezit
- b. stimuleren van aanbieders van woningen en woondiensten zich consumentgericht op te stellen
- c. stimuleren van particulier opdrachtgeverschap
- d. stimuleren van organisaties van burgers in buurten, wijken en op gemeentelijk en regionaal niveau
- e. tijdig betrekken van burgers bij planontwikkeling
- f. naar één loket voor alle bouw- en woonzaken
- g. toekomstgericht bouwen

2. kernopgave: steun voor kwetsbare groepen

- a. voorzien in woningen voor de doelgroep van de volkshuisvesting
- b. actief stimuleren van gebruik huursubsidie en andere financiële steunregelingen op het gebied van wonen
- c. bevorderen eigen woningbezit van lagere inkomensgroepen

3. kernopgave: **wonen en zorg op maat**
 - a. voorzien in de vraag naar gecombineerde woonzorgvoorzieningen; diversiteit in het aanbod van woonzorgvoorzieningen
 - b. innovatieve projecten uitvoeren
 - c. voorzien in voldoende voorzieningen in de woonomgeving
4. kernopgave: **tegemoetkomen aan de vraag naar woningen en woonomgevingen**
 - a. nieuwbouw en transformatieprogramma enten op de vraag naar woningen
5. kernopgave: **uitvoering in coproductie**
 - a. afspraken maken met woningcorporaties
 - b. afspraken maken met projectontwikkelaars

kernopgave: meer keuzevrijheid door zeggenschap

stimuleren van het eigen woningbezit

- Momenteel is circa 49 procent van het totaal aantal woningen in Gouda een koopwoning². Dit is iets lager dan het landelijk gemiddelde van 53 procent, en aanzienlijk lager dan het nationaal streefpercentage van 65 procent.
- 58 procent van de nieuw opgeleverde woningen in de periode 1988-1994 betrof koopwoningen. In de periode 1995-2000 is dit aandeel toegenomen tot 65 procent. Het streefpercentage voor de nieuwbouw in de gehele regio Midden-Holland is 70 procent.
- Het aantal koopwoningen neemt ook toe via de verkoop van huurwoningen. In een aantal jaren tijd zijn enkele honderden sociale huurwoningen in Gouda door corporaties verkocht. Zittende huurders hebben hierbij voorrang.
- Met Woningbouwvereniging Ter Gouw is in 1998 afgesproken dat maximaal 400 dure huurwoningen verkocht mogen worden. Als voorwaarde is daaraan verbonden het in stand houden van 4.000 betaalbare huurwoningen. Sinds 1998 zijn er daadwerkelijk 200 woningen door Ter Gouw verkocht, meest aan zittende huurders. Het verkoopprogramma is inmiddels verhoogd tot 550 woningen.
- Op basis van de notitie Verkoop Huurwoningen 2000 van Woonpartners Midden-Holland is afgesproken dat deze corporatie voorlopig 40 woningen per jaar verkoopt. Een aantal complexen is daartoe aangewezen. Per 1 januari 2001 waren in deze complexen in totaal nog 452 woningen te verkopen.
- Met Het Volksbelang is afgesproken het verkoopprogramma te continueren. In de periode 1999-2001 zijn 161 woningen verkocht in de Steinenwijk en aan de Anna van Hensbeeksingel. De resterende 232 woningen in deze complexen worden naar verwachting in de periode tot 2010 verkocht.
- Het eigenwoningbezit neemt ook toe door middel van de verkoop van (een klein aantal) woningen door particuliere verhuurders aan eigenaren-bewoners, vaak na splitsing van panden in appartementen. Op grond van het vigerende interimplitsingsbeleid, dat zowel voor particuliere als sociale huurwoningen geldt, wordt een splitsingsvergunning in principe toegekend als de woning niet tot de 'betaalbare huurwoningen' behoort en bovendien slecht verhuurbaar is. Een splitsingsvergunning wordt niet toegekend als de huurprijs van een woning onder de aftoppingsgrens van de Huursubsidiewet ligt en de woning goed verhuurbaar is. In alle andere gevallen kan de gemeente een splitsingsvergunning verlenen onder voor

2) In de Woonruimtestatistiek 2000 van de gemeente Gouda wordt een percentage van 45 procent eigenwoningbezit vermeld. Daarbij wordt in een noot aangetekend dat gezien de gebruikte registratiemethodiek dit percentage 1 à 2 procent hoger kan liggen. De woningvoorraadinventarisatie 1998 van ABF Research ten behoeve van het ministerie van VROM komt op het hier verder aangehouden percentage van 49 procent uit.

waarden. Deze voorwaarden dienen doelstellingen van het woonbeleid te bevorderen. Bij de vaststelling van dit interimbeleid is bepaald dat in de Woonvisie richtinggevendende uitspraken voor een nieuw splitsingsbeleid zullen worden opgenomen.

stimuleren van aanbieders van woningen en woondiensten zich consumentgericht op te stellen

- Binnen het traject Wonen, Welzijn en Zorg op Maat lijkt er overeenstemming over het uitgangspunt 'creëren van vraaggestuurd aanbod'. Gestreefd wordt naar het onderschrijven van een gezamenlijke visie met betrekking tot levensloopbestendig Gouda en het formaliseren van de uitvoering van deze visie door middel van een op te stellen convenant.

stimuleren van particulier opdrachtgeverschap

- Het aandeel particuliere opdrachtgevers bij de nieuwbouw in Gouda is niet bekend. In de tweede helft van de jaren negentig zijn achttien vrije kavels, voor eigen ontwikkeling binnen gemeentelijke randvoorwaarden, op drie locaties door middel van een 'bevoren' wachtlijststelsel aangeboden door de gemeente. Er stonden zo'n tweehonderd belangstellenden ingeschreven. Van de achttien aangeboden kavels zijn er uiteindelijk slechts vijf aan individuele particulieren verkocht. De overige kavels zijn alsnog projectmatig ontwikkeld. Achteraf bezien waren de beschikbare kavels niet of nauwelijks geschikt om als 'zelfbouwkavel' aan particulieren te verkopen door de te geringe kaveloppervlakte, de beperkte bebouwingsmogelijkheden, de vele randvoorwaarden en de relatief hoge ontwikkelingskosten.

stimuleren van organisaties van burgers in buurten, wijken en op gemeentelijk en regionaal niveau

Gouda kent adviesraden, wijkteams, adviesgroepen, klankbordgroepen, huurdersverenigingen en verenigingen van eigenaren.

- Adviesraden zijn per aandachtsgroep van het woonbeleid georganiseerd. Naast de momenteel niet meer actieve VrouwenAdviesCommissie (VAC) voor de woningbouw worden B en W door de Seniorenraad, het Regionale Patiënten Consumenten Platform Midden-Holland (gehandicapten) en de Allochtonenraad geadviseerd. De VAC heeft aangegeven haar werkzaamheden te beëindigen om een drietal redenen: de introductie van het landelijke kwaliteitskeurmerk Woonkeur, waarin de Kwaliteitswijzer van de Landelijke VAC is opgenomen, het geringe aantal te beoordelen woningbouwplannen in Gouda en gebrek aan vrijwilligers voor deze functie.
- Iedere 'wijk' in Gouda (zo'n 'wijk' komt overeen met de buurtbeheersignaleringsgebieden uit de rapportage Stad in Beeld) heeft een eigen team. In een wijkteam zitten vertegenwoordigers van wijk- en buurtverenigingen, woningcorporaties, politie, maatschappelijke organisaties en bewoners. Een wijkteam houdt zich onder meer bezig met leefbaarheid in de woonomgeving.
- Adviesgroepen (wijkontwikkeling): in deze adviesgroepen zijn onder meer de wijkteams en huurdersverenigingen vertegenwoordigd. De adviesgroepen maken onderdeel uit van de organisatie rond de wijkontwikkeling.
- Huurdersverenigingen en bewonerscommissies.
- Verenigingen van eigenaren.

tijdige betrekken van burgers bij planontwikkeling

- De noodzaak omwonenden en andere direct belanghebbenden in een vroeg stadium bij planvorming te betrekken is goed gebruik in Gouda. Hoe meer duidelijkheid en hoe groter de invloed van betrokkenen des te soepeler kunnen de vele wettelijk verplichte procedures doorlopen worden. Bij sommige woningbouwprojecten, bijvoorbeeld Bolwerk en voormalige Brandweerlocatie, zijn klankbordgroepen betrokken. In een klankbordgroep zijn belanghebbende organisaties vertegenwoordigd.

naar één loket voor alle bouw- en woonzaken

- In het kader van de gemeentelijke kerntakendiscussie is ook de publieksfunctie met betrekking tot bouwen en wonen aan de orde. Een aantal ontwikkelingen op dit gebied is:
 - het streven naar een integraal gemeentelijk loket: Publiekszaken
 - het regionaliseren van de woningmarkt waarvoor samenwerkende loketten in de hele regio nodig zijn
 - het opteren van de corporaties voor behoud eigen loketten
 - het signaleren in het kader van levensloopbestendige wijken van de behoefte aan deelloketten in wijken.
- Het Gemeentelijke Dienstencentrum is omgevormd tot de dienst Publiekszaken. Bij deze dienst worden de frontofficemedewerkers huursubsidie ondergebracht vanuit de éénloketgedachte. De backofficemedewerkers zijn elders ondergebracht.
- Voor reacties op gepubliceerd woningaanbod dienen woningzoekenden zich sinds 1 april 2002 te wenden tot één van de loketten van Stichting Woonwinkel bij de (sociale) verhuurders.
- Eveneens zal een loket zorg en welzijn bij de dienst Publiekszaken worden ondergebracht.
- Frontofficeactiviteiten voor bouwaanvragen en bestemmingsplannen zijn (nog) niet ondergebracht bij Publiekszaken.
- Dit jaar nog wordt een visie op het loket bouwen en wonen opgesteld in navolging van de visie op het loket zorg en welzijn.

toekomstgericht bouwen

- Sinds de jaren negentig streeft de gemeente naar zoveel mogelijk eerst aanpasbaar en nu levensloopbestendig gebouwde nieuwbouwwoningen (eerst volgens handboek NWR nu volgens Woonkeur). Ook werd rekening gehouden met toepassing van passieve en actieve zonne-energie. Halverwege de jaren negentig is dit uitgebreid tot zoveel mogelijk duurzaam gebouwde (intentieverklaring) en niet veel later ook veilig gebouwde nieuwbouwwoningen. Deze eisen worden tot op heden in een bij een projectovereenkomst behorend programma van eisen met de opdrachtgever afgesproken. Flexibel bouwen is nog niet op die manier opgepakt in Gouda.
- Veilig wonen: het keurmerk veilig wonen is gecertificeerd en voor nieuwbouw opgenomen in het Woonkeur. De gemeente streeft ernaar dat het onderdeel veiligheid van Woonkeur als richtlijn bij nieuwbouw wordt gehanteerd en het Politiekeurmerk voor bestaande bouw als richtlijn bij renovatie. Verder stimuleert zij het toepassen van maatregelen volgens het Politiekeurmerk bij bestaande bouw onder bewoners door voorlichting en activiteiten ter promotie.

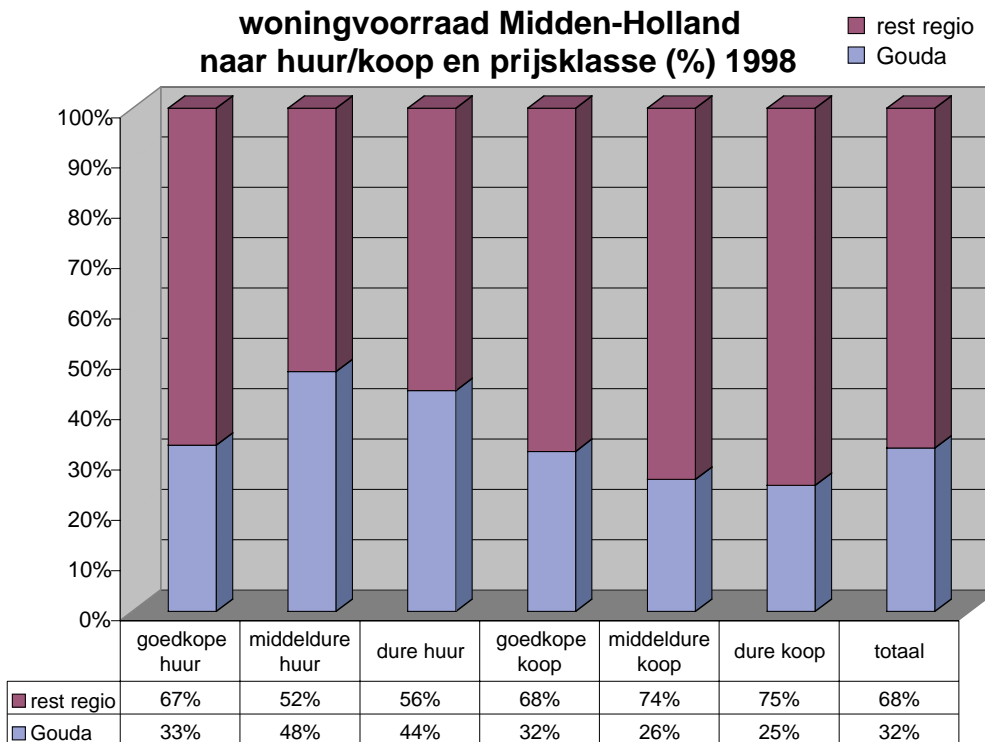
kernopgave: steun voor kwetsbare groepen

voorzien in woningen voor de doelgroep van de volkshuisvesting

- De nieuwste schattingen met betrekking tot de verdeling van de woningvoorraad van de regio Midden-Holland geven aan dat het aantal goedkope huurwoningen, circa 24.000, aanzienlijk groter is dan werd aangenomen ten tijde van de vaststelling van het Regionaal Volkshuisvestingsplan, te weten circa 17.000. Daarnaast beschikt de regio ook nog over ruim 20.000 goedkope koopwoningen
- In de Raamovereenkomst Prestatieafspraken is vastgelegd dat gemeente en woningcorporaties het passend huisvesten van de primaire doelgroepen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid zien. Aan de hand van het meest recente WBO, zo is afgesproken, bepalen gemeente en woningcorporaties de omvang van de primaire doelgroep. Op hoofdlijnen maken zij afspraken over de omvang van de kernvoorraad. Bij Het Volksbelang en Woonpartners zijn in de deelovereenkomsten echter geen afspraken over deze omvang opgenomen. Met Ter Gouw is

in het kader van de afspraken over de verkoop van maximaal 400 woningen ook een afspraak over het instandhouden van de woningvoorraad voor de doelgroep gemaakt (4.000 betaalbare huurwoningen). Met de overige in Gouda actieve woningcorporaties zijn geen afspraken gemaakt.

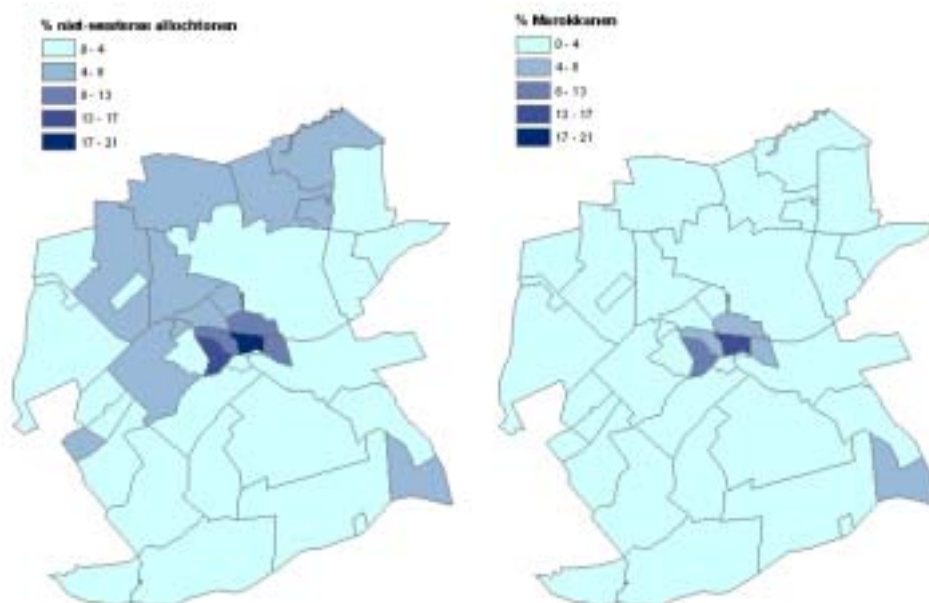
figuur 3.12 woningvoorraad Midden-Holland naar huur/koop en prijklassen (%) (1998)



bron: SysWov (VROM/ABF Research)

- De woonruimteverdelingsregels zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening. Een belangrijke doelstelling van de Goudse huisvestingsverordening is dat voor betaalbare woningen sociaal en/of economisch gebonden aan de regio Midden-Holland met lagere inkomens voorrang hebben. Gouda is echter tot nu toe de enige gemeente in Midden-Holland waar vrijgekomen betaalbare huurwoningen direct toegankelijk zijn voor alle regiogebonden burgers. In de overige gemeenten worden deze woningen eerst vier weken lang aan gemeentegebonden burgers aangeboden, het zogeheten ‘vier weken hekje’.
- Recent is de koopprijsgrens in Gouda verdubbeld tot het maximum toegestane bedrag van € 181.512,- (f 400.000,-). Gezien de enorme stijging van de prijzen van koopwoningen blijft de effectiviteit van dit instrument echter toch beperkt.
- Een andere recente aanpassing in de Huisvestingsverordening betreft de financiële passendheid van huurwoningen. Daarvoor is voor de duidelijkheid aansluiting gezocht bij de huurinkomenstabel uit de Huursubsidiewet. Deze regels zijn noodzakelijk ten einde meer ‘dure scheefheid’ te voorkomen.
- Op verzoek van de woningcorporaties kunnen urgent woningzoekenden nu met voorrang reageren op het gepubliceerde woningaanbod. Dit om te voorkomen dat er woningen worden aangeboden die niet aan hun woonwensen voldoen.

figuur 3.13 spreidingspatroon van niet-westerse allochtonen en Marokkanen in Midden-Holland (2000)



bron: CBS

- Het spreidingspatroon van niet-westerse allochtonen in de regio Midden-Holland kenmerkt zich door een concentratie in een beperkt aantal wijken van Gouda. Met name bevolkingsgroep met een Marokkaanse herkomst is sterk in Gouda geconcentreerd.

actief stimuleren van gebruik huursubsidie en andere financiële steunregelingen op het gebied van wonen

- Op dit moment zijn er geen bijzondere activiteiten ter stimulering van het gebruik van huursubsidie of andere financiële steunregelingen door gemeente.

bevorderen eigen woningbezit van lagere inkomensgroepen

- In de jaren negentig zijn onder het regime van het Besluit Woninggebonden Subsidies ook koopwoningen in de goedkope bouwsector gebouwd. Aan deze koopwoningen wordt sinds 1995 een stimuleringsbijdrage van € 2.270,- gekoppeld met een terugvordering daarvan bij verkoop in de eerste vijf jaar en worden aan de inkomens van de potentiële eigenaren-bewoners grenzen gesteld. Het BWS bestaat op zich nog steeds in Gouda, maar kent geen nieuwe voeding van het rijk meer sinds 2001 (opgenomen in het ISV-budget bij VINEX-gemeenten).
- De mogelijkheden die de recent in werking getreden Wet Bevordering Eigen Woningbezit voor Gouwenaren biedt, zijn gezien de hoge koopprijzen in de regio beperkt.

figuur 3.14 'gelabelde' huurwoningen in Gouda naar bestemmingscategorie (2002)

	BESTEMMING (LABEL)								totaal
	18-22 jr	23-30 jr	55+ jr	zorg- indicatie	aangepaste woning	zorgdak	bijzonder woongebouw	capac. bzwgw	
Binnenstad	129	10	59	295	7	2	7	23	532
Korte Akkeren	144	-	122	60	25	1	12	24	388
Bloemendaal	-	-	175	68	4	-	-	-	247
Plaswijck	-	26	370	-	25	-	16	46	483
Noord	4	120	298	60	13	3	-	-	498
Kort Haarlem	131	167	134	218	15	-	17	24	706
Goverwelle	6	-	102	16	31	-	23	29	207
totaal	414	323	1.260	717	120	6	75	146	3.061

bron: inventarisatie gemeente Gouda

kernopgave: wonen en zorg op maat

voorzien in de vraag naar gecombineerde woonzorgvoorzieningen; diversiteit in het aanbod van woonzorgvoorzieningen

- In diverse lokale en regionale beleidsnota's en woningmarktanalyses wordt de grote en groeiende vraag naar woonzorgvoorzieningen gesignaleerd. Het gemeentebestuur heeft in 1996 de nota Wonen en zorg op maat vastgesteld. In 2001 heeft het college om een voortgangsrapportage verzocht. Deze rapportage van de werkgroep Wonen, Welzijn en Zorg op Maat wordt parallel aan deze Woonvisie in samenwerking met woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en belangenorganisaties van ouderen en zorgvragers voorbereid. Naast een inventarisatie van alle projecten, nieuwe initiatieven en samenwerkingsvormen op het gebied van wonen, welzijn en zorg, wordt het idee van een 'levensloopbestendige wijk' uitgewerkt. Dat gebeurt door middel van het concept 'woonzorgzone'. De werkgroep probeert te toetsen of en op welke wijze dit concept toepasbaar is in Gouda. De uitvoering van de gezamenlijke visie zal door middel van een op te stellen convenant verzekerd worden.

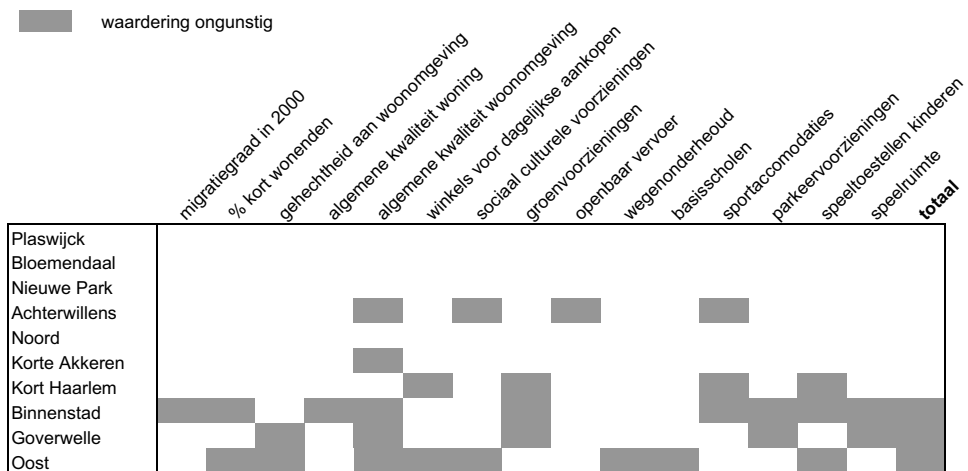
innovatieve projecten

- Gouda heeft meegedaan aan het zogeheten opplusexperiment van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting. Van de drie projecten is één project als geslaagd te kwalificeren, bij één project is het nog twijfelachtig of de subsidie wordt toegekend (welstandsadvies brengt mogelijk oppluseisen in gevaar) en voor het laatste project is al komen vast te staan dat het niet zal voldoen aan de eisen van dit experiment (met name het percentage opgepluste woningen wordt niet gehaald).
- In de regio is een Platform woontechnologie door de Stuurgroep Wonen en Zorg van het Regionaal Zorgberaad Midden-Holland opgericht. Dit Platform probeert in verschillende delen van de regio voorbeeldwoningen domotica te realiseren om de mogelijkheden van domotica en het draagvlak voor de implementatie ervan in (bestaande) woningen te bewerkstelligen in het kader van levensloopbestendig wonen. Een van de deelgebieden is de gemeente Gouda. Hier zal één voorbeeldwoning komen. Binnenkort zal een van de drie grote lokale woningcorporaties die door de gemeente zijn benaderd, hiervoor een geschikte woning aanwijzen.

- In het kader van Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing heeft de gemeente vorig jaar een pilot voor gezondheidstoetsing van woningen ingediend. De bedoeling is met medewerking van een van de grotere lokale woningcorporaties en het OTB te Delft deze pilot dit jaar uit te voeren. Inmiddels is deze aanvraag echter afgewezen en zal voorlopig geen vervolg krijgen.
- In kader van de rijkssubsidiemaatregel energiebesparing lage inkomens bestaat het voornemen om het initiatief van een woningcorporatie om voor twee jaar een adviseur aan te trekken voor energiebesparingsadviezen aan huurders met lage inkomens te ondersteunen door bijvoorbeeld de public relations voor dit project te leveren.

figuur 3.15 overzicht waardering van de woonomgeving

overzicht waardering van de woonomgeving



bron: Stad in Beeld 2001/signaleringsysteem buurtbeheer

voorzien in voldoende voorzieningen in de woonomgeving

- Op basis van onder andere bewonersenquêtees wordt in de rapportage Stad in Beeld 2001 een beeld geschetst van de waardering van de woonomgeving door Gouwenaren. Een onderdeel daarvan is de waardering voor voorzieningen in de buurt. Vergelijking met de rapportage over 1998 leert dat er verschuivingen optreden in waardering van de onderscheiden aspecten van de woonomgeving. In 1998 scoorden Binnenstad en Nieuwe Park ongunstig. In 2001 is dat nog steeds het geval voor Binnenstad en krijgen ook Goverwelle en Oost een ongunstige beoordeling. De betere score van Nieuwe Park is echter geflatteerd, zo lijkt het, door het ontbreken van genoeg respondenten op een aantal onderdelen die in 1998 slecht scoorden.

kernopgave: tegemoetkomen aan de vraag naar woningen en woonomgevingen

nieuwbouw en transformatieprogramma enten op de vraag naar woningen

- In deze Woonvisie Gouda 2002-2010 wordt een woningbouwscenario geformuleerd, mede omdat de provincie dit als voorwaarde heeft geformuleerd voor de uitleg in Westergouwe. Over dit scenario zal regionaal overleg plaatsvinden, in het bijzonder met de gemeente Waddinxveen in verband met de woningbouwplannen op de locatie Triangel.

kernopgave: uitvoering in coproductie

afspraken met woningcorporaties

- Op 2 april 2001 heeft de gemeente Gouda een Raamovereenkomst Prestatieafspraken gesloten met de drie grotere in Gouda actieve toegelaten instellingen, te weten Woonpartners Midden-Holland, Woningbouwvereniging Ter Gouw en Woningstichting Het Volksbelang. Met de overige in Gouda actieve toegelaten instellingen heeft de gemeente niet een dergelijke overeenkomst. Met de wijziging van het Besluit Beheer Sociale Huursector in 1998 zijn de verhoudingen tussen gemeente en corporaties ingrijpend gewijzigd. Het toezicht is overgeheveld naar het rijk en het belang van wederzijdse prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties is sterk aangezet: gemeente en corporaties zijn gelijkwaardige partners geworden.

Met een raamovereenkomst hebben deze partners gekozen voor afspraken op hoofdlijnen die gedetailleerder ingevuld zijn in aparte deelovereenkomsten met individuele corporaties. Algemene afspraken zijn er gemaakt over huisvesten van de doel- en aandachtsgroepen van beleid, kwaliteit van het woningbezit, leefbaarheid, verhouding met bewoners en financieel beleid. In deelovereenkomsten zijn meer specifieke afspraken gemaakt. Deze deelovereenkomsten behoeven evaluatie en actualisatie.

Voorts is in de raamovereenkomst een 'vervolgagenda' overeengekomen die moet leiden tot het maken van afspraken in het kader van de stedelijke vernieuwing over een meerjarige nieuwbouwplanning met afspraken over aantallen, locaties, prijzen, types en grootte van de door de corporaties te bouwen woningen (ook in toekomstige uitleglocaties).

In bijgaand kader zijn de in de raamovereenkomst vastgelegde prestatieverwachtingen samengevat:

afspraken met projectontwikkelaars

- Op dit moment worden er geen structurele maar projectgebonden afspraken met projectontwikkelaars, bouwers en dergelijke gemaakt over woningbouwplannen. Voor duurzaam bouwen, verbeteren en beheren zijn intentieverklaringen met een breed scala aan partijen gemaakt. Gelet op de daarmee gepaard gaande inspanningen, zeker indien dit voor een veelheid aan kwaliteitseisen moet gebeuren, bestaat de voorkeur om per project afspraken te regelen die direct voortvloeien uit het woonbeleid.

<i>actie*</i>	<i>jaar</i>	<i>prestaties</i>
algemeen		
G/C		jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken
G/C		minimaal vijf keer per jaar volkshuisvestingsoverleg
G	2001	Volkshuisvestingsplan
G/C		criteria woningmarktonderzoek
huisvesten van de doelgroep		
G/C		afspraken over ontwikkeling kernvoorraad
G/C		afspraken over aantal woningen voor de aandachtsgroepen
G/C	2001	evaluatie huisvestingsverordening
G/C	2001	plan van aanpak illegale bewoning
G/C	2001	evalueren gevolgen prestatienormering huursubsidie
G/C	2001	woonlastenbarometer
kwaliteit van het woningbezit		
G/C	2001	vaststellen wijkontwikkelingsplannen Korte Akkeren en Oost
G/C	2001	samenwerkingsverbanden stedelijke vernieuwing
G/C		bouwplannen impuls kwaliteit van Gouda
leefbaarheid		
G/C	2001	wijkbeheerplannen Korte Akkeren en Oost
G/C	2001	zorgdakcontracten
G/C	2001	tweede-kanscontracten
verhouding met bewoners		
G		betrekken bewoners bij gemeentelijke beleidsvoornemens
C		betrekken bewoners bij eigen planontwikkelingen
financieel beleid		
		-

* G = gemeenten, C = Corporaties

3.3 conclusies situatieanalyse

In 25 jaar tijd is het aantal mensen dat buiten de regio werkt van 25 tot 50 procent toegenomen. Andersom zijn er belangrijke stromen ontstaan van mensen die elders wonen maar in Midden-Holland komen werken. De unieke geografische ligging speelt daarin natuurlijk een belangrijke rol. De welvaart is toegenomen en ondanks de conjuncturele neergang waarin we ons nu bevinden is het aannemelijk dat op langere termijn rekening moet worden gehouden met een economische groei van 2 procent, bij een bevolkingsgroei van circa 1 procent. Dat impliceert een verdere toename van de welvaart die qua wonen resulteert in hogere eisen aan woningen en woonomgevingen. In Gouda is de welvaartstoename spectaculair geweest: het besteedbaar huishoudinkomen steeg tussen 1986 en 1998 nationaal met 16 procent, in Midden-Holland met 22 procent, maar in Gouda zelfs met 28 procent. Het gemiddeld inkomen in Gouda is nu ruim boven het nationale gemiddelde. In de regio Midden-Holland is het echter nog weer hoger. Gouda kenmerkt zich door een hoog aandeel gezinnen, een hoog aandeel van de middelbare leeftijdsgroep en de jongste leeftijdsgroep. De twintigers zijn relatief ondervertegenwoordigd. In deze leeftijdsgroep is men vaak 'alleenstaand' en worden er andere, vaak wat meer hoogstedelijke, eisen aan de woonomgeving gesteld. Voor de regio geldt een identiek beeld, zij het dat hier nog minder alleenstaanden te vinden zijn en dat het aandeel ouderen hier al iets hoger is.

De woningvoorraad van de regio kenmerkt zich door grote aantallen goedkope huur- c.q. goedkope koopwoningen (circa de helft van de voorraad). Een kwart van de woningvoorraad behoort tot de middeldure, ook wel 'betaalbare' sector genoemd. Het aantal 'dure' woningen blijft daardoor in de regio sterk achter bij de omvang van de groep met een hoger inkomen. Gevolg is de zogeheten 'goedkope scheefheid', mensen met een relatief hoog inkomen die wonen in goedkope en middeldure woningen. In Gouda wordt in 1998 46 procent van de goedkope huurwoningen bewoond door mensen die niet tot de 'doelgroep' behoren. In 1994 was dit nog 42 procent. Daarmee is de ontwikkeling in Gouda contrair met die in heel Nederland dat een afname kende van 40 naar 39 procent. Ook de regio liet een toename zien, van 41 naar 45 procent. Meer dan de helft van de middeldure huursector en grote delen van de goedkope en middeldure koopsector worden door de huishoudens die niet tot de doelgroep behoren bewoond. Gevolg is dat bijna 2.000 Goudse huishoudens die tot de doelgroep behoren zijn aangewezen op dure huur- of koopwoningen.

Met behulp van een woningmarktsimulatie is in het rapport Woningmarktanalyse Gouda op basis van de woonwensen zoals die uit het Woningbehoefteonderzoek (WBO) 1998 naar voren zijn gekomen én een inschatting van het woningbouwprogramma een verkenning uitgevoerd naar de aansluiting van dit programma bij een door ABF op basis van 2 procent economische groei geraamde kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag. Deze analyse wijst op een relatief grote vraag naar dure koopwoningen en relatief kleinere vraag naar eengezinshuurwoningen. De resultaten van het nieuwe WBO (2002) zullen pas aan het eind van dit jaar ter beschikking komen. Voor de Woonvisie, die een jaar of tien vooruitkijkt, kan echter op basis van de over die periode te verwachten gemiddelde economische groei van 2 procent een richtinggevend programma worden opgesteld. Dit 'bouwscenario' kan in onderhandelingen met marktpartijen, de gemeente bouwt immers zelf geen woningen, als referentiekader voor de gemeentelijke inzet gehanteerd worden.

4 ontwikkelingsstrategie

De voortgaande internationalisatie van de samenleving brengt een toename mee van de dynamiek in de maatschappelijke ontwikkeling en een toename van de competitie in het maatschappelijk leven. Deze situatie dwingt niet alleen personen, instellingen en bedrijven, maar ook bestuurseenheden zoals gemeenten, tot het analyseren van de posities die zij in dit krachtenspel innemen, het overwegen van alternatieve strategieën en het uitzetten van een koers.

Als eenheid van bestuur heeft Gouda als gemeente een zelfstandige positie en vormt het onderdeel van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Midden-Holland (ISMH), van de provincie Zuid-Holland, van de Staat der Nederlanden en van de Europese Unie.

Als eenheid van bestuur is Gouda verantwoordelijk voor het scheppen en handhaven van goede condities voor het maatschappelijk leven op zijn grondgebied. Dit maatschappelijk leven is geen autonoom gegeven, het wordt in aard en omvang mede bepaald door de strategische keuzen van het gemeentebestuur en het op grond daarvan innemen van posities in de grotere bestuurlijke eenheden waar het deel van uitmaakt.

Op grond van de maatschappelijke ontwikkelingen, de beleidskaders alsmede de situatieanalyse, zoals beschreven in deze Woonvisie, dienen zich drie hoofdrichtingen aan voor denkbare Goudse strategieën. In de eerste daarvan legt Gouda het zwaarste accent op zijn identiteit als zelfstandige Hollandse stad. In de tweede strategie positioneert Gouda zich als het stedelijk centrum van Midden-Holland. En in de derde strategie kiest Gouda positie als een van de centra in het stedelijk netwerk Deltametropool.

Deze drie strategieën onderscheiden zich van elkaar omdat zij aanleiding zijn tot uiteenlopende stedelijke programma's met betrekking tot vestiging en vertrek van inwoners, instellingen en bedrijven, tot uiteenlopende ruimtelijke ontwikkelingen en tot uiteenlopende bestuurlijke prioriteiten. Zij komen in deze Woonvisie aan de orde omdat zij ook grote gevolgen hebben voor de beleidsinzet met betrekking tot het wonen in Gouda. De drie strategieën hebben uiteenlopende consequenties voor de Woonvisie en stellen ook geheel eigen eisen aan het gemeentebestuur en andere partijen die aan het realiseren van de Woonvisie moeten bijdragen. Voor het realiseren van de beleidsinzet is Gouda als eenheid van bestuur afhankelijk van de beslissingen van anderen, zowel publieke als private actoren. Een heldere positiebepaling verduidelijkt Gouda's inzet en na te streven doelen voor medeoverheden, burgers en investeerders.

4.1 mogelijke ontwikkelingsstrategieën

gouda, zelfstandige hollandse stad

De strategie Gouda, zelfstandige Hollandse stad richt zich op het leven binnen de grenzen van de gemeente. Programmatisch brengt dit mee dat Gouda voldoende heeft aan het voorzieningenniveau van een middelgrote provinciestad en, gegeven de beperkte onderlinge afstanden tot andere steden in de omgeving, geen bijzondere aandacht hoeft te besteden aan bedrijfsvestigingen: evenwicht in de woon-werkbalans is onder die omstandigheden immers niet nodig. Wel moet Gouda er zich voor inspannen om het wonen in Gouda voortdurend aan te passen aan de eisen van de tijd om niet achterop te raken en een stad te worden van achterblijvers. In deze strategie kiest Gouda ervoor om in een wereld vol onrust en dynamiek een eiland te

vormen van rust en regelmaat. De bevolkingsomvang kan stabiliseren als het vergroten van het stedelijk vloeroppervlak in de bestaande stad in de pas blijft lopen met de toename van het ruimtegebruik per inwoner, zoals dat tot uitdrukking komt in de voortgaande daling van de gemiddelde woningbezetting. Blijft deze verdichting achterwege, dan zal het aantal inwoners geleidelijk dalen tot de omvang van enkele decennia geleden. In deze strategie past het ook om in voorkomende gevallen bedrijventerreinen die geen goede condities meer bieden voor moderne bedrijfsvestigingen geleidelijk te transformeren tot woongebieden. Maar overigens ziet Gouda af van verdere expansie.

Maatschappelijk gezien staat in deze strategie de zorgfunctie centraal: zorg voor een aantrekkelijke en schone woonomgeving, zorg voor het vermijden van overlast en criminaliteit, zorg voor stedelijk onderwijs en gezondheidszorg en zorg voor de sociale samenhang van de stad door extra aandacht voor mensen die extra zorg behoeven, ook wat betreft hun woonsituatie: jongeren, ouderen, gehandicapten, mensen uit andere culturen, mensen met lage inkomens.

gouda, het stedelijk centrum van midden-holland

De strategie Gouda, het stedelijk centrum van Midden-Holland richt zich op de centrumfunctie in een omvangrijk, overwegend landelijk gebied met rond 240.000 inwoners.

Programmatisch brengt dit mee dat Gouda plaats blijft bieden aan regionale voorzieningen op het gebied van onderwijs, gezondheidszorg, winkelvoorzieningen, sport, cultuur en recreatie. Ook in het economisch welvaren van Midden-Holland vervult Gouda dan een centrumpositie, niet alleen met het oog op zijn gunstige ligging in het netwerk van regionale en nationale verbindingen maar ook via de wisselwerking tussen onderwijsvoorzieningen en bedrijfsleven en meer in het algemeen, de prikkel die van een actief ondernemersklimaat uitgaat op het kwaliteitsbesef in dienstverlening en zorgvoorziening.

Ook voor het wonen in Gouda heeft deze strategie eigen consequenties. Gegeven de ruime mogelijkheden in Midden-Holland voor dorps en landelijk wonen is er geen reden om in Gouda datzelfde type woonmilieu eveneens aan te bieden. Gouda biedt in Midden-Holland daarentegen de enige mogelijkheid tot stedelijk wonen. Dat betekent niet alleen wonen in hogere dichtheden en een woningvoorraad met een fors aandeel meergezinswoningen, maar ook een minder eenzijdig uitsluitend op wonen ingerichte wijken. Stedelijk wonen houdt in een veel fijnmaziger mengen van wonen, werken en voorzieningen en meer levendigheid op straat. Dankzij de veranderingen van de economie in de richting van een diensteneconomie en dankzij de veel strengere eisen waaraan tegenwoordig ook productiebedrijven moeten voldoen zijn de mogelijkheden voor dit soort typisch stedelijke gemengde milieus ook aanmerkelijk toegenomen. Als stedelijk centrum van Midden-Holland zal Gouda bij een restrictief bouwbeleid elders in de regio een opvangfunctie vervullen en zelf groeien. Maar een rol als stedelijk centrum in de regio heeft een eigen aantrekkingskracht die een verdere uitgroei van de stad waarschijnlijk maakt. In dat geval lijkt uitbreiding westelijk van de Hollandsche IJssel de enige mogelijkheid.

Maatschappelijk gezien staat in deze strategie de centrumfunctie centraal: zowel het gemeentebestuur als de in Gouda gevestigde instellingen en bedrijven zijn zich bewust van deze centrumfunctie en de rol die zij in dat kader hebben te vervullen. Zij zetten elk in eigen kring de toon door de regio steeds in hun overwegingen te betrekken en daar waar nodig richting te geven door een koers uit te zetten. Voor de bevolking van Gouda brengt deze centrumfunctie mee dat het daarvan zowel de lusten als de lasten aanvaardt.

gouda, een van de centra in de deltametropool

De strategie Gouda, een van de centra in de Deltametropool richt zich op de rol van Gouda in de Deltametropool. Deze rol is op dit moment om verschillende redenen minder scherp te profileren dan die in de twee andere strategieën. In de eerste plaats omdat het concept Deltametropool als 'nationaal stedelijk netwerk van internationaal niveau' op zichzelf nog niet helder is gedefinieerd. In de tweede plaats omdat het aanwijzen van de driehoek Rotterdam-Gouda-Zoetermeer als zoekruimte voor aanzienlijke verstedelijking en een fors areaal glastuinbouw vooralsnog een combinatie oplevert van zeer veel betrokkenen en een grote vrijheid in het ontwikkelen van varianten. Dat zal het tempo van besluitvorming niet bespoedigen. Ten derde bestaat nog veel onzekerheid over de waterhuishoudkundige randvoorwaarden voor verdere verstedelijking in de Zuidplaspolder. Gouda is bovendien maar een van de vele betrokken partijen. De verantwoordelijkheid ligt volgens het tussen rijk, provincies en kaderwetgebieden gesloten 'procesconvenant' voor het landsdeel West bij de provincie Zuid-Holland. Het is een open vraag welke inhoud Gouda onder deze omstandigheden aan een rol in de Deltametropool zou moeten geven.

In deze strategie wordt dit geheel van onzekerheden en onduidelijkheden echter opgevat als een aansporing om juist wel een eigen visie op de toekomst te ontwikkelen, daarvoor medestanders te werven en op deze wijze een bijdrage te leveren aan de Deltametropool als een stedelijk netwerk waarin de diverse centra elk een eigen specifieke rol vervullen. In die rolopvatting zal Gouda bestuurlijk moeten investeren in het ontwikkelen van een eigen strategie. Uit een oogpunt van bestuurlijke continuïteit ligt het in de rede voort te bouwen op het convenant uit 1993 van Gouda, Moordrecht en Waddinxveen, waarvan de uitvoering nu via een partiële herziening van het streekplan mogelijk lijkt te worden gemaakt. Verstedelijking aan de westzijde van Gouda en de zuidzijde van Waddinxveen zou dan in het kader moeten worden geplaatst van de uitbouw van het deel van het stedelijk netwerk Deltametropool langs de RijnGouwelijn en het intensiveren van het stedelijk ruimtegebruik rond halteplaatsen van deze lijn, om te beginnen bij de spoorzone van Gouda. Om een dergelijke visie te onderbouwen is bestuurlijke continuïteit alléén echter een te smalle basis. Het gemeentebestuur zal daarom ook andere opties serieus moeten overwegen en met potentiële medestanders moeten overleggen om tot een weloverwogen keuze te komen.

Maatschappelijk bezien is de Deltametropool een competitief milieu. Het concept berust op de veronderstelling dat de externe, internationale concurrentiekracht van de Deltametropool toeneemt naarmate deze ook intern sterker wordt. De meerwaarde van een stedelijk netwerk dat enkele tientallen grote en kleine centra omvat berust op de mogelijkheid die dit biedt om door interne specialisatie van deze centra in gezamenlijkheid extern een betere kwaliteit te leveren. Waar elk centrum binnen zijn eigen invloedssfeer zal streven naar compleetheid zal dit proces van specialisatie tot competitie tussen de centra leiden. Ook de strijd om ieders aandeel in het stedelijk bouwprogramma zal in hevigheid toenemen. Naarmate steden er beter in slagen om de bijzondere kenmerken van hun ligging, geschiedenis en eigen identiteit te benutten zullen zij zich meer specialiseren en zo een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de Deltametropool. Naarmate zij er beter in slagen om de in de stad aanwezige maatschappelijke krachten beter te verzamelen, te bundelen en te richten zal hun concurrentiekracht toenemen en daarmee ook de concurrentiekracht van de Deltametropool als geheel.

4.2 strategiebepaling

De keuze voor een ontwikkelingsstrategie is niet eenvoudig. De neiging ontstaat om niet te kiezen maar om de positieve elementen in alle opties te beklemtonen en voor alle opties te kiezen dan wel de keuze open te houden. Niet kiezen betekent echter dat anderen voor Gouda kiezen, dat de prioriteiten door de agenda's van andere overheden (rijk, provincie, buurgemeenten) of private partijen (woningcorporaties, projectontwikkelaars) worden bepaald.

De situatieanalyse toont aan dat Gouda op vele manieren verbonden is met haar wijde omgeving. Op basis van de ontwikkelingen in de afgelopen 25 jaar moet geconstateerd worden dat functionele relaties en interacties steeds vaker het niveau van de regio overstijgen. De ontwikkeling van het gebied direct ten westen van Gouda staat geheel in het licht van de ruimtebehoefte voor stedelijke ontwikkeling in de Zuidvleugel van de Deltametropool. De ontwikkeling van de uitleg in Westergouwe is door het rijk mede afhankelijk gesteld van de mate waarin deze uitleg past in de te ontwikkelen plannen voor de hele Zuidplaspolder.

In de toekomst zullen ontwikkelingen in de Deltametropool in toenemende mate van belang zijn voor Gouda. In de eerste plaats vanwege de internationale ontwikkelingen waarbij mede als gevolg van het ontstaan van één Europese economische ruimte concurrentie steeds meer plaats zal vinden op het niveau van metropolitane regio's in Europa. In de tweede plaats vanwege de voortgaande vergroting van de actieradius van burgers, bedrijven en instellingen. In de derde plaats vanwege de strategische ligging van Gouda in dit metropolitane netwerk in wording.

De rijksintentie om deze ontwikkeling bewust na te streven in de vorm van een polycentrisch stedelijk netwerk vormt voor Gouda een uitdaging en een kans.

Gouda zet dan ook in op een rol als centrum in de Deltametropool.

5 prioriteiten in het woonbeleid

Kiezend voor Gouda, centrum in de Deltametropool is de hoofdpoging van het woonbeleid:

Het zo adequaat mogelijk benutten c.q. uitbreiden van de woningvoorraad, die de historie Gouda heeft opgeleverd, met het oog op een toekomst waarin Gouda zich ontwikkelt als een van de centra in de Deltametropool.

De welvaartstoename van de afgelopen decennia, die in Gouda spectaculair is geweest, en de te verwachten verdere toename op langere termijn resulteren in hogere eisen aan woningen en woonomgevingen. Ook de vergrijzing, die zich op grote schaal gaat voltrekken, zorgt voor veranderingen in de vraag naar typen woningen.

De woningvoorraad van zowel Gouda, de regio Midden-Holland als de Deltametropool kenmerken zich door grote aantallen goedkope huur- c.q. goedkope koopwoningen. In Gouda betreft het circa de helft van de voorraad. Het aantal 'dure' woningen blijft sterk achter bij de omvang van de groep met een hoger inkomen. Gecombineerd met een lage nieuwbouwproductie en lage mutatiegraden leidt dit tot een oplopend ineffectief gebruik van de woningvoorraad, waarbij zowel de goedkope als de dure scheefheid toenemen.

Wat betreft de vergrijzing doet zich de situatie voor dat deze demografische ontwikkeling zich sneller dreigt te voltrekken dan de benodigde aanpassingen van de woningvoorraad aan de eisen die ouderen stellen, gerealiseerd kunnen worden.

De opgave waarvoor Gouda staat is het op gang brengen van effectieve verhuisstromen. Door bij nieuwbouw in de bestaande stad en in de nieuwe uitleg, maar ook bij aanpassingen in de bestaande voorraad zoveel mogelijk te sturen op vraaggerichte investeringen kunnen deze stromen vergroot worden. Door middel van deze Woonvisie wil het gemeentebestuur heldere beleidslijnen uitzetten ten einde burgers en private partijen te stimuleren te investeren in nieuwe en oude woningen.

De ontwikkeling van de uitleg in Westergouwe is van eminent belang voor Gouda, maar kent nog vele onzekerheden. De intentieverklaring van de vijf Zuidplasp gemeenten van oktober 2001, de opname van Westergouwe door Provinciale Staten als nieuw stedelijk gebied in het Ontwerpstreekplan Zuid-Holland Oost en de afspraken met het rijk over de planontwikkeling zijn belangrijke stappen op dit pad. Hoewel voorshands vasthouden aan bestaande ruimtelijke visies van de vijf Zuidplasp gemeenten in de rede ligt, wordt niet uitgesloten dat het in beeld brengen van de toekomstige transformatie in zijn totaliteit het wenselijk maakt om tot een nieuwe integrale visie te komen. Gouda zal in dit proces als stedelijk centrum een actieve rol spelen, vooral ook vanuit de noodzaak om tempo te maken.

In het kader van de ontwikkeling van het stedelijk netwerk Deltametropool is het van groot belang dat Gouda zich, ook qua wonen, specialiseert. De opgave is dan ook om bijzondere kenmerken met betrekking tot bijvoorbeeld waterhuishouding, natuurlijke omgeving, occupatiepatroon en economische geschiedenis in ontwerpen voor projecten in bestaande stad en nieuwe uitleg een rol te laten spelen.

Het woonaspect speelt op vele gemeentelijke beleidsterreinen een belangrijke rol. In deze Woonvisie zijn de beleidsdoelen die Gouda zich met betrekking tot het woonbeleid voor de komende periode stelt beperkt tot die opgaven die op dit moment als belangrijk en urgent worden gezien. Leidend bij de selectie van deze doelstellingen

zijn de gekozen ontwikkelingsstrategie, de rol die de gemeente in het woonveld speelt en de hierboven beschreven hoofdpogave.

5.1 de burger voorop

Burgers van Gouda hebben hun domicilie gekozen in deze stad, maar zijn minder dan voorheen aan Gouda gebonden. Zij verplaatsen zich in toenemende mate voor werk, onderwijs, cultuur, sociale contacten en ontspanning door de metropool die zich in het Westen van Nederland vormt.

Andersom ontstaan steeds meer relaties van burgers uit andere delen van deze Deltametropool met Gouda, omdat zij hier komen werken, naar school gaan of gewoon op bezoek komen.

De verbondenheid van burgers met hun woonplaats krijgt een dualistisch karakter. Enerzijds neemt deze toe vanwege de behoefte aan stabiliteit en de toegenomen complexiteit voor werkende partners (met kinderen) om de 'uitvalsbasis' te verplaatsen. Anderzijds neemt deze verbondenheid af vanwege de sterk toenemende actieradius in fysieke, maar ook in virtuele en geestelijke zin.

Temidden van deze stormachtige ontwikkelingen wil Gouda een voor burgers, bedrijven en instellingen aantrekkelijke stad zijn. Gezamenlijk zal de specifieke plaats die Gouda in deze metropool in wording inneemt, moeten worden ingevuld. De burgers van Gouda spelen hierbij diverse rollen die van belang zijn.

Als kiesgerechtigde is de burger medeverantwoordelijk voor het bestuur van de stad en medebepalend welke strategie gevolgd wordt.

Als deelnemer aan de Goudse samenleving levert de burger een constructieve bijdrage aan maatschappelijke processen via actieve betrokkenheid in maatschappelijke instellingen, verenigingen, wijkteams en sociale verbanden. Ook in deze rol draagt hij bij aan te maken keuzes die bepalend zijn voor wel en wee van de stad.

Als opdrachtgever op de Goudse woningmarkt, individueel of collectief, bepaalt de burger hoe grote delen van de stad er van binnen en buiten uitzien. Zijn keuzevrijheid in deze dient, binnen maatschappelijke randvoorwaarden, vergroot te worden.

Als klant van aan wonen gerelateerde (overheids)diensten heeft de burger recht op efficiënt bestuur en aangenaam 'winkelen'.

Kortom, de burger dient voorop te staan.

5.2 doorstromen

De woningmarkt in Gouda kenmerkt zich door een toenemende 'mismatch'. Burgers kunnen hun woonwensen niet of nauwelijks realiseren. Heel veel goedkope woningen worden bewoond door mensen met middelbare of zelfs hoge inkomens. Een deel van deze burgers zoekt naar grotere of betere woonruimte, wil daar ook voor betalen, maar zoekt tevergeefs. Als gevolg daarvan komen er te weinig goedkope woningen beschikbaar en stijgt het aantal mensen met lagere inkomens dat te duur woont of, in het geval van starters op de woningmarkt, überhaupt geen woning kan bemachtigen.

Om deze mismatch zo effectief mogelijk te verkleinen zal een op doorstroming gericht beleid gevoerd worden. De woningvoorraad in zowel Gouda, als de gemeenten in de regio, als de Deltametropool in zijn geheel, kenmerkt zich gezien de welvaartsontwikkeling door te grote aantallen goedkope woningen. Door nieuwe woningen in het middeldure en vooral het dure segment toe te voegen kan door middel van de daardoor op gang gebrachte verhuisketens het meest effectief deze mismatch bestreden worden. Speciale aandacht verdient daarbij de grote en toenemende vraag van ouderen naar adequate en comfortabele huisvesting.

Het toevoegen van woningen aan de voorraad is dan ook prioriteit nummer één.

Binnenstedelijke locaties worden met grote voortvarendheid ter hand genomen. De komende jaren zal echter desondanks de nieuwbouwproductie in onze stad beperkt van omvang zijn. De ontwikkeling van Westergouwe is dan ook van cruciaal belang om de doorstroming in grote aantallen op gang te brengen. In het meest snelle scenario kan de bouw in deze nieuwe wijk in 2006 aanvangen.

Maar ook veranderingen in de bestaande voorraad kunnen helpen om de mismatch te bestrijden. Om aan de grote vraag naar koopwoningen tegemoet te komen, zal het verkrijgen van splitsingsvergunningen voor panden of complexen huurwoningen vergemakkelijkt worden. Het verkoopprogramma van huurwoningen in bezit bij de woningcorporaties voorziet in een behoefte en is dan ook succesvol te noemen. Continuering van dit programma kan ook in de toekomst bijdragen aan het tegemoet komen aan de vraag naar koopwoningen.



Wijkontwikkeling Korte Akkeren.

De grootste opgave in de bestaande voorraad ligt echter in de hoognodige herstructurering van de woningvoorraad in de wijkontwikkelingsgebieden Korte Akkeren en Gouda Oost. De gemeente werkt nauw samen met de woningcorporaties om tot een slagvaardige aanpak van de noodzakelijke ingrepen te komen. Het doorbreken van de eenzijdige samengestelde goedkope woningvoorraad staat in beide wijken voorop. Voor Korte Akkeren wordt gestreefd naar een ontwikkeling waarbij (een deel van) de wijk een meer binnenstadsachtig karakter gaat krijgen. Voor Gouda Oost wordt een transformatie voorzien naar een meer groenstedelijk woonmilieu. Teneinde de

noodzakelijke (financiële) inspanningen die van de corporaties op dit vlak gevraagd worden mogelijk te maken zullen wederzijdse prestatieafspraken tot stand gebracht worden die de corporaties mogelijkheden geven om ook winstgevendere projecten te kunnen ontwikkelen.

5.3 steun voor kwetsbare groepen

Van oudsher is er in het woonbeleid aandacht voor groepen met een zwakkere positie op de woningmarkt. Naast de lagere inkomensgroep in zijn algemeenheid zijn er ook specifieke groepen die aandacht verdienen. Dat kan zijn omdat de woningmarkt zich slechts langzaam aanpast aan nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de toename van het aantal ouderen of de extramuralisering van zorglevering, maar ook omdat maatschappelijke processen tot ongewenste situaties op de woningmarkt leiden, zoals segregatie van niet-westerse allochtonen.

De welvaartsstijging zal naar verwachting op de middellange termijn resulteren in een afname van het aandeel huishoudens met een lager inkomen, de zogeheten doelgroep van de volkshuisvesting. Niet alleen in relatieve zin maar ook in absolute zin is er bij een economische groei van gemiddeld 2 procent sprake van een afname van het aantal huishoudens dat tot de doelgroep behoort. Een betere afstemming van vraag en aanbod zal op termijn dan ook leiden tot een vermindering in absolute zin van het aantal goedkope woningen. Door de ingrepen in Korte Akkeren en Gouda Oost zal in de komende tien jaar vooral in deze wijken het aantal goedkope woningen verminderen. In Westergouwe zal, vanwege de ook hier gewenste mix van woningen in hogere en lagere prijsklassen, een beperkt aantal goedkope woningen aan de voorraad toegevoegd worden. Per saldo zal het aantal goedkope woningen in beperkte mate afnemen. Uitgangspunt is daarbij dat het aantal goedkope woningen zich blijft verhouden tot de omvang van de doelgroep.



Wijkontwikkeling Gouda Oost.

Een belangrijk probleem vormt de herhuisvesting in het kader van de wijkontwikkeling en andere projecten zoals de woonzorgvernieuwing. Met de corporaties zullen afspraken gemaakt moeten worden om mensen die vanwege deze ingrepen moeten verhuizen met voorrang te herhuisvesten. Het herstructureringsproces zal anders onaanvaardbaar lang vertraagd worden. Wat Gouda betreft is het overigens vanzelfsprekend dat voor diegenen die dat wensen herhuisvesting in omliggende gemeenten mogelijk moet zijn.

Een in omvang groeiende doelgroep zijn de ouderen. Met het oog op de in nog sterkere mate te verwachten vergrijzing na 2010 dient een belangrijk deel van het nieuwbouwprogramma voor ouderen bestemd te worden. Gezien de eisen die deze groep aan woningen stelt en het ontbreken van dergelijke functionaliteit bij een groot deel van de bestaande woningvoorraad dient alle nieuwbouw bij voorkeur 'levensloopbestendig' ontworpen te worden.

Ouderen, maar ook verstandelijk en lichamelijk gehandicapten, die lichtere vormen van zorg nodig hebben, moeten zoveel als mogelijk over zelfstandige woonvormen kunnen beschikken. Om diverse vormen van woonzorgvormen financieel mogelijk te maken is het verstandig om ouderenwoningen en diverse vormen van woonzorgarrangementen te concentreren in zogeheten woonzorgzones. Ten behoeve van gehandicapten is uitbreiding van het aantal rolstoeltoe- en doorgankelijke woningen, de zogenaamde aangepaste woningen noodzakelijk. In overleg met corporaties, zorginstellingen en welzijnsinstellingen en belangenorganisaties van ouderen en zorgvragers wordt een gezamenlijke visie op levensloopbestendige wijken in Gouda opgesteld. Op basis van deze visie zullen in een convenant realistische uitvoeringsafspraken worden vastgelegd.

Niet-westerse allochtonen, met name van Marokkaanse afkomst, wonen in Gouda sterk geconcentreerd in een aantal buurten, met name in Oost en in Korte Akkeren. Uit landelijk onderzoek blijkt dat woonwensen van niet-westerse allochtonen, qua woonmilieu en een aantal andere woningkenmerken niet afwijken van de 'gemiddelde' autochtone woonwensen. Zo is ook onder deze groep de vraag naar grondgebonden woningen in groenstedelijke(re) milieus groot. Verwezenlijking van deze wensen blijkt voor allochtonen tot nu toe moeilijker dan voor autochtonen. Dat heeft te maken met de sociaal-economische achterstandspositie, maar ook toewijzingsregels kunnen hieraan debet zijn. De transformatieopgave in de wijken Oost en Korte Akkeren is vooral gericht op het aantrekken van middelbare en hogere inkomens naar deze eenzijdige wijken. Dat betekent dat elders woonruimte beschikbaar dient te komen voor lagere inkomens in zijn algemeenheid en gezien de bevolkingssamenstelling van beide buurten specifiek ook voor lagere inkomens met een niet-westerse achtergrond. Verder biedt de ontwikkeling van Westergouwe de mogelijkheid om rekening te houden met wensen en eisen ten aanzien van woningen en woonmilieus van specifieke groepen.

Een punt van aandacht bij de zorg voor kwetsbare groepen is de spreiding van de kernvoorraad over de regio en de regionale woonruimteverdeling. Gouda hecht groot belang aan het streven naar een woonruimteverdeling waarbij regionale binding wordt gehandhaafd, maar waarbij het woningaanbod controleerbaar op een gelijke wijze voor een ieder toegankelijk is via een regionaal aanbodmodel. Een groot aantal gemeenten in de regio Midden-Holland kent echter nog steeds beperkende regels die de eigen inwoners bevoordelen (de zogeheten 'vier-weken-hekjes').

5.4 verbetering van de kwaliteit van de stad

Een goed onderhouden gebouwvoorraad en een aangename en schone openbare ruimte zijn niet alleen belangrijke ingrediënten voor een gewaardeerde leef- en verblijfsomgeving, maar zij vormen ook het visitekaartje waarnaar Gouda streeft.



Wonen boven winkels.

Wat wonen betreft, is hierbij vooral aandacht nodig voor de bestaande voorraad. Deze bepaalt immers in overweldigende mate het aanzicht van de stad. Aan de orde zijn onderhoud en verbetering van woningen. Voor de sociale verhuurders, die circa eenderde deel van de woningvoorraad in Gouda in bezit hebben, ligt hier een belangrijke taak. Het grootste deel van de woningvoorraad is echter in 'private' handen. De gemeente stimuleert zoveel mogelijk het plegen van onderhoud en woningverbetering. Het monumentenbeleid is daar het belangrijkste onderdeel van. Incidenteel onderhoud van woningen gaat vaak hand in hand met het aanpassen van die woningen aan moderne wooneisen. Een verruiming van het woonoppervlakte is daarbij vaak gewenst. De gemeente geeft hieraan zoveel mogelijk, letterlijk, ruimte.

Op een beperkt aantal plekken in de stad volstaat onderhoud niet meer en is herstructurering van de woningvoorraad aan de orde. In het Meerjarenprogramma Stedelijke Vernieuwing is de keuze gemaakt om in ieder geval ingrepen te plegen in Korte Akkeren en Oost. Sloop en nieuwbouw en/of samenvoeging van woningen zijn hierbij aan de orde. In de periode die deze Woonvisie beschouwt, zal de herstructurering in deze wijkontwikkelingsgebieden op gang moeten komen. Verder is niet uit te sluiten dat in die periode ook nog andere delen van de stad voor een vergelijkbare aanpak worden aangewezen.

Bij nieuwbouwprojecten dient gestreefd te worden naar toekomstgericht bouwen, nieuwe woningen dienen zoveel mogelijk voorbereid te zijn op de eisen van morgen. Dat betekent niet alleen duurzaam en levensloopbestendig gebouwd, met aandacht voor veiligheid, maar vooral ook ruim gedimensioneerd.

Investerings en aandacht voor de openbare ruimte zijn een directe taak van de lokale overheid. Afstemming van investeringen in gebouwen en openbare ruimte is echter van groot belang. Het uitblijven van één van beide typen investeringen kan immers de waarde van de gepleegde investeringen ernstig verminderen.

6 instrumenten en hun inzet

Om de gestelde beleidsdoelen te realiseren zal de gemeente steun dienen te verwerven van medeoverheden, private partijen, maatschappelijke instellingen en burgers. In de Nota Mensen, Wensen, Wonen wordt gesproken van 'coproductie'. Het maken van wederzijdse prestatieafspraken met sociale verhuurders vormt daar een wezenlijk onderdeel van, maar ook het verwerven van draagvlak bij de bevolking, het maken van zakelijke afspraken met private partijen en het sluiten van overeenkomsten met maatschappelijke instellingen vormen noodzakelijke ingrediënten voor het tot uitvoering brengen van de in het vorige hoofdstuk geformuleerde beleidsdoelen.

In dit hoofdstuk worden een aantal voorstellen geformuleerd voor de inbreng van het gemeentebestuur in dit 'coproductieproces'. Die inbreng zal bestaan uit een visie op de wijze waarop de gestelde prioriteiten tot uitvoering kunnen worden gebracht en een blik op de instrumentenkist die het gemeentebestuur zelf kan en wil inzetten.

6.1 de burger voorop

Participatie met betrekking tot beheer en ruimtelijke ontwikkeling in de bekende Goudse vormen wordt natuurlijk voortgezet.

Een nieuwe uitdaging vormt de op rijksniveau geformuleerde ambitie om vanuit het streven naar vergroting van de keuzevrijheid het, collectief of individueel, particulier opdrachtgeverschap grootscheeps uit te breiden. Onduidelijk is echter hoe groot de reële vraag naar zelf te ontwikkelen woningen zal zijn. Gouda zal zich daarom positief ten opzichte van dit beleidsstreven opstellen. Gezien het belang van tempo in de nieuwbouwproductie is vertraging van woningbouwprojecten echter niet acceptabel.

In het geval de gemeente gronden in bezit heeft of weet te verwerven kan zij eisen stellen met betrekking tot het opdrachtgeverschap. Kavels kunnen aan particulieren aangeboden worden of met projectontwikkelaars kunnen afspraken gemaakt worden over de inbreng van potentiële nieuwe bewoners in de planontwikkeling. Ook als initiatiefnemer voor stedelijke uitleg heeft de gemeente een positie om via onderhandelingen met grondeigenaren tot afspraken te komen over vormen van particulier of collectief opdrachtgeverschap. Voorts zal de gemeente in het kader van de prestatieafspraken met de corporaties initiatieven met betrekking tot vormen van collectief opdrachtgeverschap vragen.

In de ontwikkeling van Westergouwe zal daarom flexibiliteit ingebouwd worden. Delen van het gebied worden aangewezen als potentiële locaties voor particulier opdrachtgeverschap. Afhankelijk van de daadwerkelijke belangstelling worden kavels uitgegeven. Randvoorwaarde is echter nadrukkelijk dat woningbouwproductie geen vertraging mag oplopen. De gemeente neemt de plicht op zich om naar burgers toe helder te communiceren over de onverbidelijkheid van sluitingsdata van inschrijvingstermijnen.

Om de burger als klant goed te bedienen is heldere communicatie over verordeningen en regels een eerste vereiste. Een adequaat georganiseerd ambtelijk apparaat en een goed gestructureerde dienstverlening op het gebied van woonruimteverdeling en vergunningverlening zijn noodzakelijk. Moderne communicatiemiddelen zoals de websites van Woningnet en de gemeente zelf worden daarbij ingezet. Met de reorganisatie van het ambtelijk apparaat en de verschuiving van taken in het kader van de woonruimteverdeling naar de woningcorporaties worden belangrijke stappen vooruit gezet.

Van een andere orde is de bewustwording van burgers dat zij wellicht zelf een steentje kunnen bijdragen aan de gewenste doorstroming. Het benoemen van het probleem is daarvoor een eerste vereiste. Wellicht dat de publiciteit rond deze Woonvisie ertoe bij kan dragen mensen die 'te ruim' of 'te goedkoop' wonen zich meer bewust worden van deze situatie. Dit laat onverlet dat niet iedereen die actief een kleinere of duurdere woning zoekt deze in de huidige situatie kan vinden.

6.2 doorstromen

6.2.1 nieuwbouwproductie

Versnelling van de planvorming en uitvoering van tal van kleine en grote woningbouwprojecten staan bovenaan het prioriteitenlijstje. Realisering van de nieuwe uitleg in Westergouwe is in dit verband hoogst noodzakelijk. Met de vaststelling van de derde partiële herziening van het streekplan is een belangrijke stap gezet op weg naar deze voor de regio zo belangrijke woonwijk.



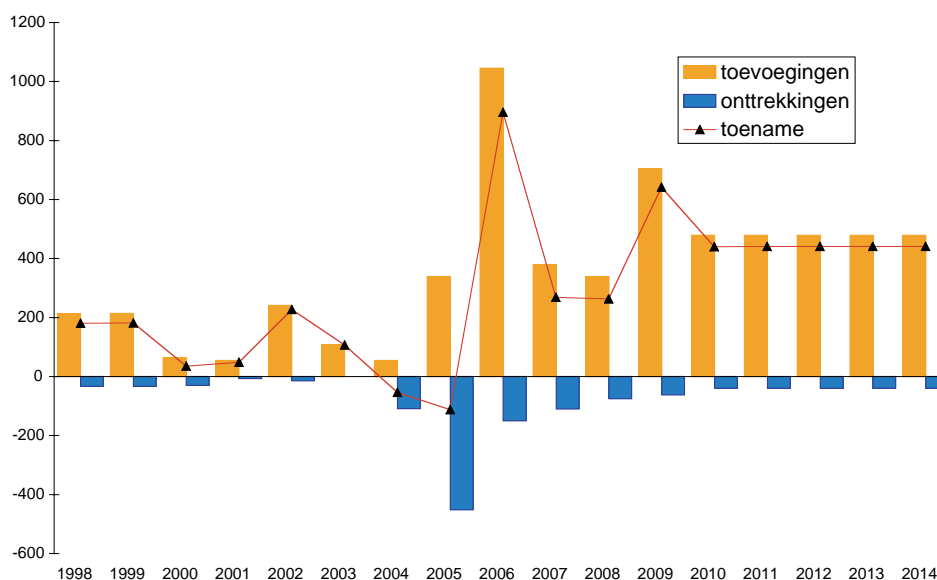
Toekomstige woonwijk Westergouwe.

Voor de langere termijn biedt de ontwikkeling van de Zuidplaspolder mogelijkheden. Deze ontwikkeling is echter nog met vele onzekerheden omgeven. Gouda levert, samen met de vier andere Zuidplaspoldergemeenten, een actieve bijdrage aan de ontwikkelingsplannen voor de Zuidplaspolder. Het rijk heeft aangegeven een definitieve beslissing over Westergouwe mede in het licht van de te ontwikkelen plannen voor de Zuidplaspolder te bezien.

Ondertussen loopt de druk op de Goudse woningmarkt op en wordt het realiseren van de vele beleidsdoelstellingen aanzienlijk bemoeilijkt. Volgens een optimistische planning zullen de eerste woningen in Westergouwe in 2006 opgeleverd worden. In totaal zal Westergouwe volgens de huidige inzichten 3.200 tot 3.800 woningen tellen. De realiteit gebiedt echter te constateren dat plannen vaak niet gehaald worden. De grote spanning op de regionale woningmarkt vereist echter een maximale inspanning nu de trage besluitvorming over deze locatie eindelijk tot resultaten heeft geleid. Er rust een zware taak op Gouda's schouders.

Daar komt bij dat een inventarisatie van alle harde en zachte plannen in Gouda het onaangename feit inzichtelijk maakt dat de toename van het aantal woningen de komende jaren zeer beperkt blijft, met een absolute afname van het aantal woningen in de jaren 2004 en 2005. In 2006 werpt de herstructurering naar verwachting haar vruchten af en start de continue bouwstroom op Westergouwe (zie figuur 8.1)

figuur 6.1 schatting ontwikkeling woningvoorraad Gouda (1998-2014)



bron: inventarisatie Gemeente Gouda

De inspanningen van het gemeentebestuur zijn dan ook erop gericht om toevoegingen en onttrekkingen beter op elkaar af te stemmen. Daarnaast benadrukken deze cijfers het belang van het zoeken naar aanvullende locaties voor woningbouw en het versnellen van de planvorming van lopende projecten. De provincie heeft bij de wijziging van het streekplan als voorwaarde voor de ontwikkeling van Westergouwe gesteld dat de mogelijkheden voor woningbouw in bestaande wijken maximaal benut dienen te worden. Gouda dient het nieuwe provinciale beleid, waarbij er geen relatie meer wordt gelegd tussen het aantal gerealiseerde woningen in bestaand stedelijk gebied en het aantal te realiseren woningen in 'nieuw stedelijk gebied' te benutten.

Met het Bestuursakkoord Gouda 2002-2006 is reeds een voortvarende actie gestart om lopende projecten te versnellen. Enerzijds zullen met deze nieuwe werkwijze knelpunten eerder onder de bestuurlijke aandacht gebracht worden. Anderzijds legt deze werkwijze een zware verplichting bij het stadsbestuur om gesignaleerde knelpunten snel en doeltreffend van adequate oplossingen te voorzien.

Een streven naar meer stedelijkheid past goed in de ontwikkelingsstrategie *Gouda, centrum in de Deltametropool*. Gezien de grote vraag naar woningen in Gouda, de grote bereidheid van burgers om stevig te investeren in een woning en de voortdurende lage rentestand behoren verdichtingsprojecten op aantrekkelijke, maar vaak moeilijk te ontwikkelen, locaties tot de mogelijkheden. BRO adviseurs heeft in 2001 locaties geïnventariseerd voor de bouw van 450 woningen tot 2010 en 650 woningen na 2010 (indien een aantal randvoorwaarden zijn vervuld) in bestaand stedelijk gebied. Deze inventarisatie is verwerkt in bovenstaande inschatting van de ontwikkeling van de woningvoorraad.



Binnenstedelijk woningbouwlocatie: voormalige Brandweerlocatie.

Met het nieuwe bestuursakkoord is besloten om voor de binnenstad en haar randen, het kansrijke gebied om het centrumstedelijke milieu uit te breiden, een stedenbouwkundige visie op te stellen. Daarbij dient ook gezocht te worden naar aanvullende woningbouw mogelijkheden. De leegstand van woningen in de binnenstad, ruim 9 procent, is onaanvaardbaar. Het huidige programma wonen boven winkels boekt successen maar in een te laag tempo. Gezocht zal worden naar nieuwe wegen om de wederingebruikname van woningen in de binnenstad te versnellen.

Ook in te herstructureren wijken dient het stedelijk karakter versterkt te worden. Verhoging van de bebouwingsdichtheid is in combinatie met ingrepen in de openbare ruimte zeer wel mogelijk. Met name voor Korte Akkeren zien wij een ontwikkeling naar een sterk gemengd binnenstadsachtig milieu. Voor Gouda Oost streven wij naar een groenstedelijk milieu. Getracht moet echter worden zoveel mogelijk het aantal woningen na de ingreep op peil te houden en indien mogelijk te verhogen.

Het zoekgebied voor aanvullende bebouwingsverdichting omvat de gehele stad. Het zoeken naar aanvullende locaties dient een permanent proces te worden. Inbreiding, dat wil zeggen het toevoegen van woon- (en eventueel werk)ruimte op leegkomende plekken in de stad, en functieverandering bieden kansen voor de toename van het aantal woningen. Ook lopende projecten, zoals de spoorzone, zullen worden bezien op mogelijkheden het aantal woningen te vergroten. Teneinde draagvlak te verwerven voor dergelijke ingrepen worden methoden overwogen die de burger nauw betrekken bij het ontdekken van deze mogelijkheden.

Instrumenten die bij het versnellen van de woningbouwproductie gebruikt worden zijn afspraken en overeenkomsten met private partijen, vaak projectontwikkelaars, en sociale verhuurders. De gemeente beschikt slechts over een beperkt aantal instrumenten om op locaties die niet in haar eigendom zijn tot woningbouwontwikkeling te komen. Bestemmingswijzigingen vergen vaak veel tijd en kunnen aanleiding vormen voor financiële compensatie of schadevergoedingen. In coproductie met de corporaties kan echter een succesvolle mix van investeringscapaciteit en wettelijke mogelijkheden tot stand komen.

De gemeente zal indien mogelijk het aanschrijvings-, voorkeursrecht- en onteigeningsinstrument inzetten om gewenste ontwikkelingen te bespoedigen. Corporaties kunnen met hun financiële reserves en ontwikkel- en beheerkennis invulling geven aan volkshuisvestingsdoelstellingen. Een gestroomlijnde samenwerking is essentieel om op beslissende momenten de juiste slag op de onroerend goedmarkt te kunnen slaan. Het gemeentebestuur zal daartoe heldere afspraken maken met de corporaties.

Afspraken met sociale verhuurders zullen van een voor deze toegelaten instellingen acceptabele balans moeten zijn voorzien tussen onrendabele investeringen in nieuwbouw of renovatie van goedkope woningen c.q. rendabele investeringen in duurdere prijs categorieën woningen en overig onroerend goed.

Ontwikkeling van Westergouwe conform de huidige planning is van groot belang. Periodiek wordt over de voortgang aan de raad gerapporteerd. Om het belang van de ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied te benadrukken zal het college voortaan halfjaarlijks een voortgangsrapportage woningbouw aan de raad doen toekomen.

6.2.2 verbetering van de afstemming tussen vraag en aanbod

De discrepanties tussen vraag en aanbod van woningen zijn aanzienlijk. De goedkope scheefheid is met 46 procent volgens het laatste Woningbehoefteonderzoek aanzienlijk. De voorraad goedkope woningen wordt niet erg effectief gebruikt. Daar komt bij dat de nieuwste schattingen erop wijzen dat het aandeel goedkope woningen in de regio hoger is dan eerder aangenomen.

Corporaties zijn streng bij het hanteren van de inkomenseisen bij de toewijzing van goedkope huurwoningen. Inkomensstijging van zittende huurders is echter een normale en natuurlijk toe te juichen ontwikkeling. Goedkope scheefheidsreductie, het verminderen van de omvang van midden- en hogere inkomensgroepen die goedkope woningen bewonen, is vooral gebaat bij mogelijkheden tot doorstroming. Een op de vraag toegesneden differentiatie van het nieuwbouwprogramma is daarvoor van groot belang.

Met het op gang brengen van zo lang mogelijke verhuisketens wordt de mismatch op de woningmarkt het meest effectief aangepakt. De gemeente zal daarom bij woningaanbieders erop aandringen in hun nieuwbouw- en transformatieprogramma aan te sluiten bij de geconstateerde vraagoverschotten. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden naar kenmerken als type woning (eengezins/meergezins), eigendomsvorm (huur/koop), woninggrootte, prijsklasse en woonmilieu en dient rekening gehouden te worden met demografische gegevens als de toename van het aantal ouderen.

Op basis van de Woningmarktanalyse Gouda 2000-2010, de meest recente cijfers met betrekking tot de verdeling van de woningvoorraad in prijsklassen, het advies van de NVM-afdeling Gouda (2001) en de marktervaringen van woningaanbieders in de laatste jaren heeft bureau ABF hiertoe een indicatief programma opgesteld (zie figuur 8.2). Dit indicatieve bouwscenario geeft een doorkijk tot 2015, de planhorizon van het nieuwe Ontwerp Streekplan. Naar aanleiding van de resultaten van het Woningbehoefteonderzoek 2002, die in de loop van 2003 ter beschikking zullen komen, en toekomstige marktontwikkelingen zal dit indicatieve programma in de komende jaren eventueel aanpassingen ondergaan. Door een indicatief bouwscenario in deze Woonvisie op te nemen, wordt een basis geschapen om in discussie te gaan met de diverse woningaanbieders over de invulling van hun afzonderlijke programma's en locaties. Het bouwscenario maakt onderscheid in woningen naar eigendomsvorm (huur, koop), type (meergezins, eengezins), prijs categorie (goedkoop, middelduur en duur) c.q. woninggrootte.

Om de vraag op de woningmarkt goed te blijven volgen, zal de gemeente haar deelname aan het vierjaarlijkse landelijke woningbehoefteonderzoek gevolgd door een woningmarktanalyse continueren.

Een belangrijk instrument bij het realiseren van dit gewenste woningbouwscenario is het gemeentelijke grondprijnsbeleid. Verevening van rendabele en niet-rendabele grondexploitaties van plannen in een wijk of wellicht van plannen in diverse delen van de stad zou als middel ingezet kunnen worden om tot een optimale ontwikkeling te komen.

Als onderdeel van het woningbouwscenario wordt ook beschouwd de omzetting van huur- in koopwoningen. Gezien de grote vraag naar koopwoningen wordt het verkopen van huurwoningen gestimuleerd. Uit de woningmarktanalyse is af te leiden dat er niet alleen vraag is naar verkoop van goedkope huurwoningen, maar ook naar de omzetting van dure eengezinshuurwoningen en middeldure huurappartementen naar eigen woningbezit. Om deze bijdrage aan een betere afstemming van vraag en aanbod te verzekeren zullen de gemaakte prestatieafspraken met de corporaties op dit punt periodiek geëvalueerd worden. Daarnaast worden de grotere particuliere verhuurders benaderd.

Het woningbouwscenario voorziet in de volgende nieuwbouwdifferentiatie voor alle nieuwbouwprojecten in Gouda tot en met 2014 tezamen:

<i>eigendomsvorm:</i>	<i>huur</i>	35%			<i>koop</i>	65%
<i>type:</i>	<i>eengezins</i>	42%			<i>meergezins</i>	58%
<i>prijscategorie:</i>	<i>goedkoop</i>	10%	<i>middelduur</i>	21%	<i>duur</i>	69%
<i>grootte:</i>	<i>3 kamers</i>	35%	<i>4 kamers</i>	29%	<i>5 en meer kamers</i>	36%

Geschat wordt dat circa 1.500 huurwoningen in de periode tot en met 2014 verkocht worden. Rekening houdend met te onttrekken woningen zou deze nieuwbouwdifferentiatie in de totale woningvoorraad van Gouda (die naar verwachting met ruim 4.000 woningen toeneemt) de volgende verschuivingen laten zien:

<i>koopwoningen</i>	<i>van 52% naar 59%</i>
<i>meergezinswoningen</i>	<i>van 35% naar 38%</i>
<i>goedkope woningen</i>	<i>van 49% naar 42%</i>
<i>dure woningen</i>	<i>van 23% naar 31%</i>
<i>en grote woningen</i>	<i>van 39% naar 44%</i>

Gezien het grote aantal nieuwe woningen nemen in absolute zin alle hier onderscheiden categorieën woningen in omvang toe, met uitzondering van het aantal huurwoningen (-300) en het aantal goedkope woningen (-400).

Met betrekking tot het grote aantal dure woningen in het voorgestelde bouwscenario dient tegen de achtergrond van berichten over vraaguitval in het topsegment opgemerkt te worden dat het begrip dure woningen een grote reikwijdte heeft. De ondergrens ligt momenteel bij € 224.300,- voor koopwoningen c.q. € 493,- voor huurwoningen. In de koopsector is er in de huidige marktsituatie nog steeds grote vraag naar woningen tot circa € 350.000,-. Prijs/kwaliteitsverhouding speelt natuurlijk een doorslaggevende rol.

figuur 6.2 woningbouwscenario: mogelijke ontwikkeling woningdifferentiatie Gouda (2003-2014)

NIEUWBOUWDIFFERENTIATIE (%)											
	aantal	huur	koop	een-gezins	meer-gezins	goed-koop	middel-duur	duur	3 kamers	4 kamers	5 en meer
(Randen van) Binnenstad	700	50	50	0	100	0	0	100	20	40	40
Spoorzone	200	50	50	0	100	0	10	90	50	40	10
Korte Akkeren	900	20	80	30	70	10	50	40	30	40	30
Gouda Oost	350	30	70	50	50	10	20	70	30	30	40
overig best.sted.gebied	900	50	50	50	50	15	15	70	40	20	40
Westergouwe	2.200	30	70	60	40	11	20	69	40	20	40

NIEUWBOUW (abs.)											
	aantal	huur	koop	een-gezins	meer-gezins	goed-koop	middel-duur	duur	3 kamers	4 kamers	5 en meer
(Randen van) Binnenstad	700	350	350	0	700	0	0	700	140	280	280
Spoorzone	200	100	100	0	200	0	20	180	100	80	20
Korte Akkeren	900	180	720	270	630	90	450	360	270	360	270
Gouda Oost	350	105	245	175	175	35	70	245	105	105	140
overig best.sted.gebied	900	450	450	450	450	135	135	630	360	180	360
Westergouwe	2.200	660	1.540	1.320	880	242	440	1.518	880	440	880
totaal	5.250	1.845	3.405	2.215	3.035	502	1.115	3.633	1.855	1.445	1.950
totaal (%)	100	35	65	42	58	10	21	69	35	28	36

ONTTREKKINGEN (abs.)										
	aantal	huur	koop	een-gezins	meer-gezins	goed-koop	middel-duur	duur	klein	groot
(Randen van) Binnenstad	50	20	30	28	22	25	13	13	28	22
Spoorzone	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Korte Akkeren	600	336	264	462	138	558	24	24	516	84
Gouda Oost	300	210	90	30	270	240	45	15	240	60
overig best.sted.gebied	200	102	98	132	68	98	56	46	120	80
Westergouwe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
totaal	1.150	668	482	652	498	921	138	98	904	246
totaal (%)	100	58	42	57	43	80	12	8	79	21

HUIDIGE VOORRAAD (abs.)										
	aantal	huur	koop	een-gezins	meer-gezins	goed-koop	middel-duur	duur	klein	groot
Binnenstad	3.336	1.478	1.858	1.812	1.524	1.356	881	1.099	1.853	1.483
Spoorzone	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Korte Akkeren	4.193	2.380	1.813	3.099	1.094	3.849	167	177	3.563	630
Kort Haarlem	4.281	1.972	2.309	2.672	1.609	2.764	912	605	2.737	1.544
overig bestaand sted.geb.	18.117	8.525	9.592	11.995	6.122	6.729	6.377	5.013	9.976	8.141
Westergouwe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gouda	29.927	14.355	15.572	19.578	10.349	14.698	8.337	6.894	18.129	11.798
Gouda (%)	100	48	52	65	35	49	28	23	61	39

TOEKOMSTIGE VOORRAAD (2014) (abs.)										
	aantal	huur	koop	een-gezins	meer-gezins	goed-koop	middel-duur	duur	klein	groot
Binnenstad	3.986	1.808	2.178	1.784	2.202	1.332	868	1.787	1.965	2.021
Spoorzone	200	100	100	0	200	0	20	180	100	100
Korte Akkeren	4.493	2.224	2.269	2.907	1.586	3.381	593	513	3.317	1.176
Kort Haarlem	4.331	1.867	2.464	2.817	1.514	2.559	937	835	2.602	1.729
overig bestaand sted.geb.	18.817	8.873	9.944	12.313	6.504	6.766	6.456	5.597	10.216	8.601
Westergouwe	2.200	660	1.540	1.320	880	242	440	1.518	880	1.320
verkoop 1500 huurwoningen		-1.500	1.500							
Gouda	34.027	14.032	19.995	21.141	12.886	14.280	9.314	10.430	19.080	14.947

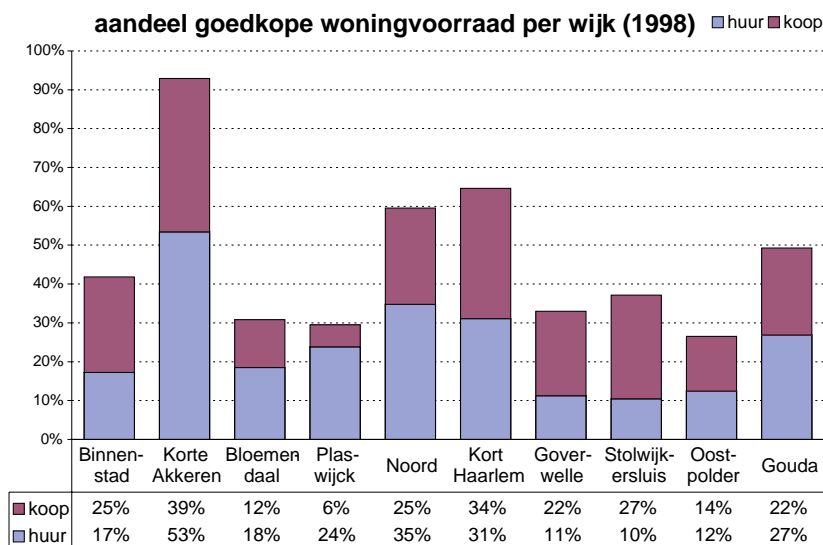
TOEKOMSTIGE VOORRAAD (2014) (%)										
	aantal	huur	koop	een-gezins	meer-gezins	goed-koop	middel-duur	duur	klein	groot
Binnenstad		45	55	45	55	33	22	45	49	51
Spoorzone		50	50	0	100	0	10	90	50	50
Korte Akkeren		49	51	65	35	75	13	11	74	26
Kort Haarlem		43	57	65	35	59	22	19	60	40
overig bestaand sted.geb.		47	53	65	35	36	34	30	54	46
Westergouwe		30	70	60	40	11	20	69	40	60
Gouda		41	59	62	38	42	27	31	56	44

Veranderingen Gouda tot 2014										
	aantal	huur	koop	een-gezins	meer-gezins	goed-koop	middel-duur	duur	klein	groot
huidige voorraad	29.927	14.355	15.572	19.578	10.349	14.698	8.337	6.894	18.129	11.798
voorraad in 2014	34.027	14.032	19.995	21.141	12.886	14.280	9.314	10.430	19.080	14.947
toename	4.100	-323	4.423	1.563	2.537	-419	977	3.536	951	3.149
huidige voorraad (%)	100	48	52	65	35	49	28	23	61	39
voorraad 2014 (%)	100	41	59	62	38	42	27	31	56	44
toename	0	-7	7	-3	3	-7	-1	8	-5	5

prijsgrenzen (2002):

bovengrens goedkope huur	€ 368,--
bovengrens betaalbare huur	€ 493,--
bovengrens goedkope huur	€ 157.000,--
bovengrens betaalbare huur	€ 224.300,--

figuur 6.3 goedkope woningvoorraad naar huur en koop per wijk (1998)



bron: SysWov (VROM/ABF Research)

Het interimplitsingsbeleid, zoals dit in afwachting van deze Woonvisie is vastgesteld, belet het splitsen van panden met goedkope en middeldure huurwoningen die goed verhuurbaar zijn. In het kader van het tegemoetkomen aan de grote vraag naar koopwoningen zal deze regel versoepeld worden. Gemiddeld behoort 27 procent van de woningvoorraad in Gouda tot de goedkope huurwoningen. Tussen de wijken varieert dit van 10 procent in Stolwijkersluis tot 53 procent in Korte Akkeren. Om ingewikkelde regelgeving en bureaucratie te voorkomen zal geen minimumpercentages goedkope huurwoningen per wijk vastgesteld worden, maar zal het aantal splitsingen (naar wijk) worden opgenomen in de halfjaarlijkse voortgangsrapportages woningbouw. Naar aanleiding van de ontwikkelingen kan het beleid dan eventueel aangepast worden.

6.3 steun voor kwetsbare groepen

6.3.1 woningvoorraad voor doelgroepen

De herstructurering van de wijken Oost en Korte Akkeren zal tot gevolg hebben dat een aantal bewoners van goedkope woningen elders in de stad gehuisvest moet worden. Dit vormt een van de redenen om ondanks het grote aantal goedkope woningen in de regio toch 10 procent van het nieuwbouwprogramma in dit segment na te streven. Een groot aantal van deze woningen zal in Westergouwe gerealiseerd dienen te worden. Daarmee ontstaat ook in dit nieuwe stadsdeel de gewenste menging van inkomensgroepen, terwijl door de nadruk op middeldure en dure woningen in de te herstructureren wijken de concentratie van lagere inkomensgroepen aldaar verminderd wordt.

Naast vraag naar voor ouderen geschikte woningen ontstaat er door de extramuralisering in de zorgsector ook vraag naar woonzorgcombinaties. Daarvoor zijn vaak woningen met speciale aanpassingen nodig. Door woningen voor (eventueel toekomstige) zorgbehoevenden in elke wijk te concentreren rond zorginstellingen (rekening houdend met de locatie van andere dagelijks benodigde voorzieningen) wordt gestreefd naar een zo groot mogelijk bereik van de zorgsector.



Woonzorgcombinaties: Goverwelle.

Momenteel telt Gouda circa 900 'woonzorgwoningen', verdeeld over de categorieën 'geclusterd wonen', 'beschut wonen' en 'woonzorgcomplexen'. Op basis van behoefte-ramingen is een verdubbeling van dit aantal gewenst. Deels kan dit tot stand gebracht worden via aanpassingen aan bestaande woningen. Een groot deel zal echter door middel van nieuwbouw totstandkomen. Volgens de inventarisaties (figuur 6.4) zullen er binnen de woonzorgzones circa 2.500 nieuwe woningen gebouwd worden, terwijl er circa 300 zullen worden onttrokken (dat is inclusief 1.100 woningen in Westergouwe in een woonzorgzone). Het streven dient te zijn om van deze 2.200 woningen een groot aantal woningen ten behoeve van woonzorgcombinaties te bouwen. De binnenstad telt al relatief veel van deze woningen, maar kent net als de meeste andere wijken nog wel onvoldoende aanpasbare en aangepaste woningen. De inspanningen zijn met name vereist in de herstructureringswijken en het overig bestaand stedelijk gebied. Voor een aantal gebieden blijkt het wenselijk tot 30 procent van de nieuwbouw in dit speciale segment te bouwen. In de visie over woonzorgzones, die momenteel gezamenlijk door gemeente, corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen wordt opgesteld, zal dit onderdeel verder uitgewerkt moeten worden. Een convenant tussen genoemde partijen zal moeten voorzien in realistische uitvoeringsafspraken.

Uitbreiding van het aantal aangepaste woningen ten behoeve van gehandicapten is gewenst. Zowel met projectontwikkelaars als met corporaties zal getracht worden afspraken te maken over aantallen woningen voor deze speciale doelgroep mits er hiervoor kandidaten zijn bij de Werkgroep Aangepaste Huisvesting. Dit is uitdrukkelijk ook bij de nieuwbouw in Westergouwe aan de orde. Uitgangspunt van een effectief beleid in deze is tevens dat aangepaste woningen voor de doelgroep gehandicapten behouden blijven. Met de corporaties zullen afspraken gemaakt worden over het toewijzen van voor ouderen gelabelde huurwoningen die ook voor (licht) gehandicapten die de leeftijd van 55 jaar nog niet bereikt hebben geschikte en passende woonruimte vormen, aan deze gehandicapten.

6.3.2 woonruimteverdeling

Een majeur probleem in de komende jaren is de herhuisvesting van bewoners van Korte Akkeren en Gouda Oost die in verband met de herstructurering hun huizen moeten verlaten.

Aangezien de nieuwbouwproductie beperkt is zal herhuisvesting voor het overgrote deel in de bestaande woningvoorraad moeten plaatsvinden. De huisvestingsverordening maakt het reeds mogelijk om op basis van stadsvernieuwings- of herstructureringsplannen urgentieverklaringen af te geven. Ook bij projecten in de woonzorgvernieuwing dient voor herhuisvesting gezorgd te worden. Met betrekking tot de herhuisvesting van al deze urgenten zal in overleg met de corporaties en andere woningaanbieders een plan van aanpak opgesteld moeten worden. Verder zullen de mogelijkheden voor herhuisvesting in omliggende gemeenten voor diegenen die dit wensen in regionaal verband aangesneden worden.

Relatief veel niet-westerse allochtonen wonen in de herstructureringswijken. Zij dienen net zo als de andere wijkbewoners zorgvuldig betrokken te worden bij de ingrepen in de herstructureringswijken en de consequenties daarvan. Met betrekking tot het particulier opdrachtgeverschap ligt er de uitdaging ook hen te betrekken bij de nieuwbouw in Westergouwe. De gemeente zal in het kader van de prestatieafspraken aandacht vragen van de corporaties voor de slaagkans van allochtonen in de huidige woonruimteverdelingssystematiek.

Het is wenselijk dat huurders die vanwege bijvoorbeeld het overlijden van een partner in een, volgens een nog nader te bepalen criterium, te dure huurwoning achterblijven een sociale urgentieverklaring kunnen krijgen. Indien er geen wettelijke belemmeringen voor een dergelijke maatregel blijken te zijn, zal een voorstel voor een dergelijke regeling ontworpen worden.

Het regionale woonruimteverdelingssysteem dient in de visie van Gouda volledige gelijke kansen en toegankelijkheid te bieden voor inwoners van de afzonderlijke gemeenten. In regionaal verband zal Gouda opnieuw aandringen op het afschaffen van de zogeheten 'vier weken hekjes'. Ook zal Gouda zich inspannen voor mogelijkheden tot herhuisvesting in omliggende gemeenten voor diegenen die dat wensen. Met een volledig regionaal aanbodstelsel (via onder andere Woningnet) zijn al deze doelstellingen te verwezenlijken. In ISMH-verband zal Gouda pleiten voor spoedige invoering van een dergelijk systeem.

6.4 verbeteren van de kwaliteit van de stad

Verbetering van de kwaliteit van de (bestaande) stad is afhankelijk van de bereidheid van eigenaren te investeren in onderhoud en verbetering van de gebouwvoorraad. Sociale verhuurders stellen door middel van 'strategisch voorraadbeleid' prioriteiten met betrekking tot investeringen in hun woningbezit.

Van belang is echter dat ook eigenaren-bewoners en particuliere verhuurders investeren in kwaliteitsverbetering van hun bezit. Investeringsvoornemens in woningen zullen positief door de gemeente tegemoet worden getreden. Aangezien kwaliteitsverbetering veelal gepaard gaat met de wens tot aan-, op- of bijbouwen zullen vrijstellingsbevoegdheden in bestemmingsplannen bij bouwaanvragen voor uitbreidingen van woonruimte, ruimhartig doch met respect voor belangen van omwonenden worden toegepast. Bij het vaststellen of herzien van bestemmingsplannen zullen ruime mogelijkheden worden vastgelegd. Met name in Westergouwe kan de nodige flexibiliteit in het te maken bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. Het kwaliteitshandvest VINEX wordt daartoe als richtinggevend beschouwd. De mogelijkheden voor het samenvoegen van woningen worden nu nog beperkt ten gevolge van het woonruimte-

onttrekkingsbeleid dat voorziet in letterlijk gelijkwaardige compensatie of financiële compensatie. Deze beperkingen zullen worden opgeheven.

Voor nieuwbouw geldt dat kwaliteit met name toekomstgericht bouwen betekent, dat wil zeggen levensloopbestendig, duurzaam, veilig en ruim gedimensioneerd. Levensloopbestendig bouwen, dat wil zeggen mensen zo lang mogelijk zelfstandig laten functioneren door aanpasbare woningen gecombineerd met een passend welzijns- en zorgaanbod naar keuze te bieden, verdient voorkeur. Daartoe dienen zoveel mogelijk de richtlijnen uit het Woonkeur (en toekomstige aanpassingen daarvan) al dan niet aangevuld met domotica(voorbereiding) toegepast te worden bij nieuwbouw en moeten bestaande woningen opgeplust worden. De gemeente zal in het kader van haar controlerende taken die in het Bouwbesluit vastgelegde eisen handhaven.



Toekomstgericht bouwen: Groen van Prinsterersingel.

Met betrekking tot duurzaamheid, een kwaliteit met toekomstwaarde, kan geconstateerd worden dat in het verleden gemaakte afspraken met betrekking tot standardeisen aan nieuw- en verbouwprojecten door technologische aanpassingen en verbeteringen c.q. kostenverlagingen nieuwe inhoud gegeven dient te worden. Met name het verdrag van Kyoto noopt tot verdergaande energie-efficiencymaatregelen. De gemeente zal in regioverband dan ook pleiten voor verdergaande afspraken op dit gebied.

Ook verdient het de voorkeur dat nieuwbouw zoveel mogelijk voldoet aan de richtlijnen van het pluspakket veiligheid uit Woonkeur en bestaande woningen aan de richtlijnen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor bestaande bouw.

Voorts is het van groot belang dat nieuw aan de voorraad toe te voegen woningen beschikken over ruim gedimensioneerde afmetingen. Wonen en werken moeten meer verweven worden, de welvaart blijft naar verwachting op de middellange termijn toenemen en de gemiddelde Nederlander wordt steeds langer. Toekomstgericht betekent dan ook vooral brede perceelmaten, ruime kamers en hogere verdiepingshoogten. Verder zal in Westergouwe maar ook waar mogelijk elders in de stad gewerkt worden met projectgewijze standaarduitbreidings- en aanpassingsmogelijkheden.

De openbare ruimte is het domein waarvoor de gemeente bij uitstek eindverantwoordelijk is. Een aangename woonomgeving is van groot belang voor het welbevinden van de Goudse burger. Het signaleringssysteem buurtbeheer geeft periodiek indicaties voor de waardering van Gouwenaren voor zijn of haar directe omgeving. In de komende periode zal vorm gegeven worden aan de vertaling van dit instrument naar maatregelen en investeringsprogramma's. Van groot belang daarbij is de afstemming van publieke en private investeringen. Met name de corporaties zien er grote voordelen in om de investeringsprogramma's op elkaar af te stemmen. Ook de gemeente beseft dat hier synergie te behalen valt. Ook naar andere grotere woningbezitters of verenigingen van woningbezitters toe staat de gemeente open voor afspraken in dit verband.

6.5 gemeentelijke financiële instrumenten

In beperkte mate heeft de gemeente financiële middelen gereserveerd voor aan het wonen verbonden zaken. In het meerjarenprogramma stedelijke vernieuwing zijn in het kader van de rijksregeling Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing (ISV) voor de periode 2000 tot 2005 budgetten beschikbaar voor wijkontwikkeling/herstructurering in Gouda Oost en Korte Akkeren (circa € 1,8 miljoen), voor het creëren van nieuwe woonruimten in bestaande panden in het kernwinkelgebied (€ 181.000,-), voor fysieke maatregelen gericht op duurzame stedelijke ontwikkeling (€ 113.000,-) en voor onderzoek en innovatie (€ 90.000,-).

Daarnaast is er voor funderingsherstel- en vernieuwing bij bestaande eigen woningen in periode 2000 tot 2005 een budget van circa € 2,8 miljoen (knelpuntenpot VROM) voor een vastgesteld programma beschikbaar.

Ook in het Stadsvernieuwingsfonds zijn tot 2005 nog middelen gereserveerd. Het gaat dan om middelen voor bijvoorbeeld nieuwbouw in de binnenstad (circa € 2,2 miljoen) en funderingsherstel van bestaande eigen woningen (€ 348.000,-).

De financiële middelen voor ouderenhuisvesting zijn beperkt. Jaarlijks is er € 61.646,- beschikbaar voor woontussenvoorzieningen. Hiervan is per jaar ongeveer € 51.166,- vrij besteedbaar. Daarnaast is er € 15.655,- voor het opplussen van ouderenwoningen.

Verder valt er volgens de jaarrekening 2002 in 2003 € 146.800 bestemd voor woontussenvoorzieningen en opplussen vrij als incidentele baten ten gunste van de exploitatie. Op voorstel van het college is deze incidentele baat eenmalig in 2003 en 2004 gereserveerd voor activiteiten op het gebied van wonen in het kader van Levensloopbestendig Gouda.

Eenmalig zal een nu nog niet te bepalen bedrag vrijvallen uit de Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS)-reserve (circa € 2,7 miljoen). De hoogte van dit bedrag hangt af van de risico's die nog aan de huidige verplichtingen uit het BWS vastzitten. In een eerdere toelichting op de begroting en jaarrekening wordt ervan uitgegaan dat dit bedrag hard nodig is om in Westergouwe goedkope woningbouw van de grond te tillen. Zodra de risico's en daarmee de omvang van het vrij te besteden bedrag bekend zijn, doet het college een voorstel voor de inzet hiervan.

De reserve deelname Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een systeem van een gemeentelijk revolverend fonds als een duurzaam financieringsinstrument voor de lokale volkshuisvesting en stedelijke vernieuwing. De gemeente kan op dit moment in totaal een bedrag van ruim € 4 miljoen dat in vier verschillende fondsen beheerd wordt en waarvan circa 2,3 miljoen revolverend is, tegen zeer lage rentetarieven uitlenen. De doelen kunnen uiteenlopen van stimuleringsleningen voor projecten tot startersleningen (aan nieuwkomers op de woningmarkt.)

Met betrekking tot de mogelijke inzet van het SVn zal het college bij de begrotingsbesprekingen voor 2004 voorstellen doen om de beperkte financiële middelen in te zetten voor bijvoorbeeld:

- stimulering door middel van goedkope leningfaciliteiten van het eigen woningbezit voor lagere inkomensgroepen
- stimulering van wonen boven winkels
- verhuispremie voor mensen die kleiner gaan wonen of voor scheefwoners die duurder gaan wonen
- stimulering van de uitbreiding van het aantal woningaanpassingen.

Afhankelijk van de afspraken met de woningcorporaties over wijkontwikkeling zal het college zo nodig en indien mogelijk reserveringen voorstellen voor verhuiskostenbijdragen voor herstructureringsurgente uit de wijkontwikkelingsgebieden, alhoewel hiervoor een eerste verantwoordelijkheid bij eigenaren ligt.

Tot dusver stelt de gemeente zich door middel van een achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borg voor de nakoming van de betalingsverplichtingen van toegelaten instellingen per project. Het gemeentebestuur zal het verzoek van de drie grote woningcorporaties om generieke achtervang met het WSW aan te gaan betrekken bij de te maken prestatieafspraken met de corporaties.

6.6 monitoring

De beleidsdoelen in het woonbeleid leiden tot inzet van diverse instrumenten. Per prioriteit is aangegeven welke instrumenten het gemeentebestuur zelf kan en wil inzetten. Deze inzet is vertaald in activiteiten. De komende jaren zullen deze activiteiten worden uitgevoerd. De uitvoering van deze activiteiten zal moeten worden gevolgd, om de ontwikkelingen goed te kunnen volgen en te evalueren.

Daartoe zal het college in iedere raadsperiode tweemaal een rapportage leveren over de uitvoering van de Woonvisie, te weten de voortgang en de bereikte resultaten. Het gaat daarbij in ieder geval om het volgen van de resultaten van projectafspraken over woningbouwprogramma's in de bestaande stad ten opzichte van het indicatieve woningbouwscenario en de gevolgen daarvan voor het totale indicatieve woningbouwscenario. Deze rapportages zullen worden verstrekt in het midden en aan het einde van een raadsperiode. De eerste rapportage wordt eind 2004 geleverd.

Daarnaast verschijnt er halfjaarlijks een rapportage over de voortgang van woningbouw. Verder zal de stand van zaken rond de verkoop van huurwoningen gevolgd worden en periodiek met de corporaties worden geëvalueerd. Eveneens zullen de doorstromingseffecten in relatie tot de omvang van de goedkope woningvoorraad benodigd voor de doelgroep worden gevolgd.

Ook zal de gemeente de woonbehoefte van burgers op de woningmarkt vierjaarlijks laten peilen en analyseren. Eens in de vier jaar zal de hiervoor genoemde uitvoeringsrapportage aangevuld worden met een woningmarktanalyse waarbij inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre de prioriteiten en ingezette instrumenten nog sporen met de gesignaleerde ontwikkelingen. Indien nodig zal de Woonvisie dan worden bijgesteld.

De woningmarktanalyse op basis van de resultaten van het woningbehoefteonderzoek 2002 wordt eind dit jaar verwacht. Als de resultaten op tijd beschikbaar zijn, worden deze nog bij de vaststelling van deze Woonvisie betrokken. Het eerst daarop volgende onderzoek zal in 2006 zijn. Het college zal het hiervoor benodigde budget te zijner tijd via de reguliere begrotingscyclus aanvragen.

7 uitvoering

7.1 gemeente als regisseur in het woonveld

De gemeente Gouda heeft met het project OptimaForma haar richting bepaald met betrekking tot taken en organisatie. Als gemeentebreed hoofdaccent is gekozen voor de rol van regisseur, met concentratie op kerntaken en bestuurlijke doelen. Door middel van het mobiliseren van eigen kracht en verantwoordelijkheid van burgers, bedrijfsleven en maatschappelijke instellingen dient voortgang gemaakt te worden met het realiseren van deze kerntaken en bestuurlijke doelen. De gemeente ziet zichzelf vooral als initiërend, in principe niet zelf operationeel maar gericht op het per probleem tot stand brengen van effectieve en efficiënte vormen van organisatie.

In een aantal gevallen kunnen ook andere rollen noodzakelijk dan wel wenselijk blijken:

- de rol van de lokale overheid als 'verzorger' indien en voor zover het maatschappelijk middenveld de betreffende taak niet kan of wil uitvoeren
- de rol van de lokale overheid als 'ondernemer' indien en voor zover de gemeente geld kan verdienen aan taken.

Kernelement van de regierol is dat eindverantwoordelijkheid, die bij de gemeente blijft, wordt onderscheiden van uitvoering(sverantwoordelijkheid). Externe partijen worden in staat gesteld om tegen vooraf afgesproken kwaliteit en prijs hun product/dienst te leveren. Eindverantwoordelijkheid stelt nieuwe eisen, maar biedt ook ruimte en nieuwe mogelijkheden aan ambtelijk en bestuurlijk Gouda.

Ook in het woonveld ligt het hoofdaccent op het regisseursmodel. Het zijn burgers, bedrijven en maatschappelijke instellingen zoals de woningcorporaties en zorginstellingen die woningen realiseren en beheren. De betrokkenheid van de gemeente bij de woonomgeving is groter. Voor de openbare ruimte draagt zij immers niet alleen de eindverantwoordelijkheid, maar ook de uitvoeringsverantwoordelijkheid. Dit laatste wil overigens niet zeggen dat de gemeente de uitvoering altijd ook feitelijk zelf ter hand neemt.

Vanuit de regisseursrol zal het accent sterk gelegd moeten worden op het ontwikkelen, instandhouden en benutten van 'partnership'-relaties (burgers individueel en georganiseerd, particuliere sector, maatschappelijke instellingen, buurgemeenten, netwerksteden).

7.2 activiteiten

<i>wat</i>	<i>wanneer</i>	<i>(met wie)</i>
de burger voorop		
- particulier opdrachtgeverschap	2003	corporaties/private partijen/burgers
- visie loket bouwen en wonen	2003-2004	corporaties/private partijen/burgers
- bewustwording van goedkope scheefheid als probleem	2003	
doorstromen - nieuwbouwproductie		
- opstelling (bestemmings)plan Westergouwe	2003-2004	private partijen/corp./burgers/HHR
- actieve rol in Zuidplas/aansluiting bij Zuidvleugel	2003-2004	provincie/Z5/Z23
- voortvarende aanpak planvorming bestaand stedelijk gebied	permanent	private partijen/corp./burgers
- herziene aanpak wonen boven winkel	2004	private partijen/corp.
- ontwikkeling Korte Akkeren tot binnenstadsmilieu	vanaf 2003	wijkteam/private partijen/corp./burgers
- ontwikkeling Oost tot groenstedelijk woonmilieu	vanaf 2003	wijkteam/private partijen/corp./burgers
- inbreng specifieke groepen bij planvorming Westergouwe	vanaf 2003	burgers
- inventarisatie locaties voor bebouwingsverdichting en functieverandering	permanent	corporaties/private partijen/burgers erbij betrekken
doorstromen - afstemming vraag en aanbod		
- evaluatie verkoop huurwoningen corporaties	2004	corporaties
- contact met beleggers over verkoop huurwoningen	2004	private partijen
- doorstromingseffecten volgen	periodiek	gemeente
- woningmarktanalyse	2003	corporaties/private partijen
- woningbehoefteonderzoek	2006	burgers
- versoepeling interim-splitsingsbeleid	2003	corporaties/private partijen
steun kwetsbare groepen - doelgroepen		
- realisering goedkope en middeldure woningen	2004	corporaties
- visie/convenant levensloopbestendig Gouda	2003	corporaties/zorg- en welzijnsinstellingen/burgers
steun kwetsbare groepen - woonruimteverdeling		
- woonruimteverdeling regionaal	2004	ISMH
- herhuisvestingsplan	2003	corporaties/zorginstellingen/ISMH
verbeteren kwaliteit stad		
- toekomstgerichte woningbouw	vanaf 2003	corporaties/private partijen
- vertaling rapportage Stad in Beeld in acties	2003-2004	gemeente
- afstemming publieke en private investeringen	vanaf 2003	corporaties/ver. van eigenaren
algemeen		
- prestatieafspraken corporaties	2003-2004	initiatief gemeente/corporaties
- bestemming financiële middelen	2003	gemeente
- monitoring uitvoering Woonvisie	periodiek	gemeente

bijlage 1 - beleidskaders

nationale beleidskaders

nota mensen, wensen, wonen; wonen in de 21ste eeuw

Met de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig is in 1989 een nieuw fundament gelegd voor het management van de woonopgave op basis van de uitgangspunten van decentralisatie, verzelfstandiging, marktwerking en deregulering. Een decennium later worden in de Nota Mensen, Wensen, Wonen; wonen in de 21ste eeuw (2000) deze principes nog steeds onderschreven. De kanteling van het beleid naar en ten gunste van de burger wordt echter nog als onvoldoende beschouwd. De burger wordt in de nota centraal gesteld en er worden drie principes in benoemd: meer keuzevrijheid voor de burgers, maar binnen maatschappelijke randvoorwaarden en met een betrokken overheid en een beheerste marktwerking. Deze principes zijn vertaald in vijf kernopgaven van het nationale woonbeleid voor de komende tien jaar. Relevant voor Gouda zijn:

meer keuzevrijheid door zeggenschap

- Via de burger zelf, die bereid moet zijn meer verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van het wonen en de omgeving. De rijksoverheid hecht belang aan organisaties van burgers op diverse schaalniveaus, maar wil ook de zeggenschap van huurders vergroten en het eigen woningbezit stimuleren; om de keuzevrijheid te vergroten wil het rijk tussenvormen tussen huur en koop stimuleren.
- Gezien de grote vraag naar koopwoningen heeft het rijk als streven geformuleerd 65 procent eigen woningbezit in 2010. Gemeentelijke woningbouwprogramma's dienen rekening te houden met dit streven. Daarnaast vind het rijk, bij voldoende vraag, de verkoop van 700.000 huurwoningen, waarvan 500.000 van sociale verhuurders noodzakelijk.
- Aanbieders van woningen en woondiensten, dienen zich consumentgericht op te stellen en de informatievoorziening aan burgers te verbeteren door middel van bijvoorbeeld kwaliteitskeurmerken en certificaten.
- De overheid dient te zorgen voor een tijdige betrokkenheid van burgers bij planontwikkeling. Het initiatief voor het betrekken van de burger bij de plannen ligt in de eerste plaats bij gemeenten en marktpartijen. Het kabinet zal dit als procesvereiste wettelijk vastleggen. De zeggenschap bij planprocessen is het grootst wanneer de burger zelf als opdrachtgever optreedt voor de bouw of verbouw van de woning. Het kabinet wil dit particulier opdrachtgeverschap, zowel in individuele als in collectieve vorm, en zowel in huur- als koopsector, stimuleren en zal dit als prestatieveld opnemen in het rijksbeleidskader voor gemeenten en corporaties; Het streven van het rijk is dat vanaf 2005 bij ongeveer eenderde van de nieuw te bouwen woningen sprake is van particulier opdrachtgeverschap.
- Daarnaast is een vereenvoudiging van de bouwregelgeving aangekondigd. De procedures voor het aanvragen en verlenen van bouwvergunningen dienen te worden vereenvoudigd en geüniformeerd, zodat tussen gemeenten geen verschillen meer bestaan. Gemeentelijke welstandscriteria dienen niet meer in de bouwverordening te worden opgenomen, maar in een welstandsnota. De afstemming tussen de wetten en regelingen voor de kwaliteit van woning en woonomgeving (Woningwet, Bouwbesluit, bestemmingsplan, milieuvoorschriften) wordt verbeterd. Het rijk wil toe naar één loket voor alle bouwaanvragen voor de burger en één document voor de technische voorschriften voor bouwwerken.

- Een aantal nu als overbodig beoordeelde bepalingen zullen geschrapt worden, terwijl andere kwaliteitsverhogende worden verscherpt, zoals de minimumverdiepingshoogte en de normen voor contactgeluiden tussen woningen; in april 2002 is het nieuwe Bouwbesluit gepubliceerd.
- Toekomstgericht bouwen: brede beukmaten, flexibele plattegronden en duurzaam en gezond bouwen zijn belangrijke kwaliteitseisen waaraan zoveel mogelijk tegemoet dient te worden gekomen.

steun voor kwetsbare groepen

- Goed wonen is een recht voor iedereen. Ook de mensen in een financieel kwetsbare positie hebben recht op een goede woning in een prettige leefbare buurt. Zij kunnen op dit gebied op steun van de overheid blijven rekenen. Ook voor hen zal de keuzevrijheid groter moeten worden.
- Het kabinet blijft uitgaan van een inflatievolgende huurprijsontwikkeling.
- De huursubsidie blijft een kerninstrument van het woonbeleid. Het 'niet-gebruik' van de subsidie zou in de toekomst verder moeten afnemen door de instelling van de zogenaamde lokale klantcontactpunten die gebundeld zouden moeten worden met loketten zoals die voor de bijzondere bijstand, arbeid en welzijn en verschillende financiële steunregelingen op het gebied van het wonen.
- Het rijk heeft gemeenten en verhuurders medeverantwoordelijk gemaakt voor de beheersing van huursubsidie-uitgaven. Het vigerende stelsel van prestatienormen zal worden aangescherpt en vereenvoudigd.
- Recent is de Wet Bevordering Eigen Woningbezit (BEW) in werking getreden. Deze maakt het ook voor mensen met lagere inkomens mogelijk een woning te kopen. De koopsubsidie is te vergelijken met de huursubsidie en biedt meer keuzevrijheid bij het vinden van de juiste woning. Corporaties die huurwoningen verkopen mogen deze, bij toepassing van de BEW-regeling, aan zittende bewoners aanbieden tegen minimaal 70 procent van de marktwaarde.

wonen en zorg steeds meer gevraagd

- Het aantal mensen dat behoefte heeft aan een gecombineerde woonzorgvoorziening neemt tengevolge van de vergrijzing, de extramuralisering in de gezondheidszorg, begeleid wonen voor jongeren en de toenemende aandacht voor de huisvesting van dak- en thuislozen, (ex)verslaafden en ex-gedetineerden in de komende decennia fors toe.
- De vraag naar woonzorgvoorzieningen is zeer divers. Ook het aanbod zal dat kenmerk moeten hebben: geen eenheidsworst maar een breed pakket aan mogelijkheden waaruit de zorgbehoevende zelf kiest. Maatwerk dus, en een aanpak waarbij de vraag centraal staat.
- Om beter te kunnen inspelen op de vraag van zorgbehoevenden moeten zij meer mogelijkheden krijgen om zelf te huren of kopen. Daarbij wordt het particulier opdrachtgeverschap gestimuleerd door het ondersteunen van initiatieven van bijvoorbeeld ouderen of gehandicapten (of hun ouders en verzorgers), komt er een experiment met 'Woonzorgvouchers' en wil het kabinet naar één loket waar de dienstverlening aan de burger op het gebied van wonen, zorg en welzijn gebundeld wordt. Met de tijdelijke 'Woonzorgstimuleringsregeling' worden innovatieve projecten gestimuleerd.
- Gemeenten dienen met woningcorporaties duidelijke afspraken te maken over de bouw, het aanbieden en de exploitatie van woonzorgvoorzieningen. Realisatie en beheer van vastgoed voor zorginstellingen behoren straks ook tot het werkterrein van de woningcorporaties.
- Van groot belang is de nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen in de woonkern. Concentratie van voorzieningen als kinderopvang, scholen, gezondheidscentra en welzijnsvoorzieningen biedt zowel zorgbehoevenden als hun verzorgers uitkomst. Dat geldt ook voor ouders die werk en de zorgtaak voor hun kinderen willen combineren.

kiezen voor stedelijke woonkwaliteit

- De stad moet weer aantrekkelijk worden om in te wonen. Mensen moeten uit eigen vrije wil voor de stad kiezen. Dit is des te belangrijker omdat de noodzaak om in de stad te wonen in de toekomst zal afnemen. Bij het verhogen van de stedelijke woonkwaliteit is een combinatie nodig van een aanpak van onderaf en een van bovenaf. De aanpak van wijken kan het best worden gebaseerd op de belangen van de zittende bewoners. Zij dienen centraal te staan. De wijkgerichte aanpak moet echter passen binnen een visie op het wonen op de hogere schaalniveaus van de stad en de regio.
- Er zijn geen harde bouwprogramma's meer, die voor elke gemeente vastleggen hoeveel woningen precies (moeten) worden gebouwd. Het kabinet heeft echter wel een visie op de totale bouwopgave, die nodig is om de gewenste woonkwaliteit in de steden tot stand te brengen. Daarbij gaat het vooral om een transformatieopgave, waarbij de stedelijke buitencentrum milieus worden getransformeerd in centrumstedelijke milieus en/of groenstedelijke milieus. Het uitvoeren van deze verhoogde ambitie kost tijd en moet daarom vooral in de periode 2005-2009 plaatsvinden. Gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen moeten nu al met de voorbereidingen starten.
- De stedelijke problematiek in het algemeen, en de problemen in wijken in het bijzonder, kunnen niet worden opgelost door alleen maar stenen te stapelen. Net zo belangrijk zijn maatregelen op sociaal en economisch gebied. Welk type maatregelen in welke wijk het meeste effect sorteert, verschilt van geval tot geval. Maar er moet altijd een onderlinge samenhang zijn. Zonder die samenhang hebben fysieke investeringen weinig zin en leiden ze slechts tot het verplaatsen van problemen. De integrale aanpak is daarom een belangrijk uitgangspunt in het grotestedenbeleid.
- Bij de aanpak van wijken is maatwerk geboden. Welke strategie nodig is, en in welke omvang en volgorde, hangt af van allerlei specifieke wijkgebonden omstandigheden: Zonder een gedegen analyse van deze factoren kan de aanpak van een wijk makkelijk de plank misslaan. Het kabinet zal erop toezien dat gemeenten hier meer aandacht aan besteden.
- Aan veiligheid en het gevoel van veiligheid wordt steeds meer belang gehecht. Bij het ontwerp van nieuwe wijken en ook bij ingrepen in bestaand stedelijk gebied dient aan veiligheidsaspecten vanaf de ontwerpfase aandacht geschonken te worden.
- In steden is sprake van een opeenstapeling van factoren die hinder veroorzaken. Dit kan in bepaalde gevallen een negatief effect hebben op de gezondheid van de stedelingen. De transformatie van bestaande wijken moet dan ook worden aangegrepen om de milieukwaliteit in de stad te verbeteren. Het gaat daarbij om maatregelen op een groot aantal terreinen:
- Bodemsanering, sanering van geluidhinder, duurzaam bouwen, energiebesparing, intensivering van het ruimtegebruik, duurzame stedenbouw, vergroten van de biodiversiteit en duurzaam waterbeheer. De juiste mix van maatregelen kan alleen op het niveau van de buurt of wijk worden gevonden. Het project Stad en Milieu voorziet in deze buurt- en wijkgerichte benadering.
- Op basis van de gesignaleerde tekortkomingen in Vinex-wijken en de gebrekkige positie van de burger in de organisatie van het bouwproces heeft het kabinet om de woonkwaliteit op Vinex-locaties te verhogen met de betrokken koepelorganisaties, waaronder de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), een kwaliteitshandvest opgesteld. Dit bevat een aantal concrete voorstellen voor onder meer het vergroten van de zeggenschap van burgers, bouwen van ruimere woningen, verbeteren van het uitvoeringsproces en vergroten van het aandeel particulier opdrachtgeverschap. Een groter accent op de kwaliteit van de openbare ruimte en op het voorzieningenniveau in de wijk. Het opdrachtgeverschap van gemeenten voor de openbare ruimte moet beter uit de verf komen.

- De sleutel tot een hogere architectonische kwaliteit zit in de combinatie van enerzijds een grotere verantwoordelijkheid van de burger voor de eigen woning en de vormgeving daarvan (het private domein) en anderzijds een sterke stedenbouwkundige opzet en ambitieuze vormgeving van de openbare ruimte (het publieke domein). Het kabinet wil daarom meer ruimte scheppen voor individuele architectuur. Dat vraagt van architecten en stedenbouwkundigen een meer dienstbare opstelling jegens de burger. Tegelijkertijd moeten de gemeenten hun rol in het publieke domein met meer ambitie en voortvarendheid oppakken. In de architectuurnota 'Ontwerpen aan Nederland' zijn 'individueel opdrachtgeverschap' en 'revisie van de openbare ruimte' als grote projecten aangemerkt.

uitvoering in coproductie

- Het woonbeleid zal in hoge mate worden uitgevoerd door middel van coproducties van meerdere partijen. Deze maken bindende afspraken over de te leveren prestaties en tegenprestaties.
- De samenwerking kan vele vormen aannemen en er kunnen verschillende partijen bij betrokken zijn: overheid, woningcorporaties, burgers en marktpartijen voorop, maar bijvoorbeeld ook bouwers en beleggers, lokale bedrijven, winkeliers of zorginstellingen.
- Het kabinet wil in het komend decennium stapsgewijs een nieuwe ordeningswet invoeren, de Woonwet. Hierin wordt het stelsel onder het woonbeleid wettelijk verankerd. Het ontwerp van deze wet ligt momenteel ter advisering bij de Raad van State. De Woonwet gaat niet over de inhoud van het beleid (daarvoor zijn het rijksbeleidskader en de prestatiecontracten), maar regelt wel:
 - de positie en de rechtszekerheid van de burgers
 - de taken, bevoegdheden, verantwoordelijkheden en aanspreekbaarheid van overheid, woningcorporaties en sectorinstellingen
 - de relaties van toezicht en handhaving tussen de bestuurslagen en tussen het rijk en de woningcorporaties en sectorinstellingen.
- Niet al deze uitwerkingen van de kernopgaven die het kabinet heeft voorgesteld kunnen rekenen op instemming van het maatschappelijk veld. Met name het grote aantal te verkopen sociale huurwoningen stuit op weerstand. In het *Nationaal Akkoord Wonen* hebben de belangenkoepels van provincies, gemeenten, woningcorporaties, bouw- en vastgoedsector, huurders en eigen woningbezitters, de kernopgaven uit de rijksnota waarover wel overeenstemming bestaat verder uitgewerkt en afspraken gemaakt over onderzoek naar onder andere de financiële gevolgen van de ambities met betrekking tot stedelijke vernieuwing en knelpunten die gemeenten bij hun regierol in deze transformatieopgave tegenkomen.
- De verwachte ontspanning op de woningmarkt is tot nu toe uitgebleven. Prijzen van koopwoningen vertonen al jaren achter elkaar sterke stijgingen. Verhuurders signaleren een toenemende vraag naar huurwoningen. Het achterblijven van de woningbouwproductie ten opzichte van de geplande aantallen nieuwe woningen heeft een dermate grote omvang aangenomen dat het rijk een *speciale taskforce* in het leven heeft geroepen. Het begin 2002 uitgebrachte advies is door het kabinet overgenomen.

gevarieerder woningaanbod met een betere woningkwaliteit tot stand moeten komen. Dit komt de vitaliteit van steden ten goede en sluit aan bij de wens om in het kader van het mobiliteitsbeleid wonen en werken dicht bij elkaar te brengen. Op het plateland moet ruimte zijn om tenminste de eigen bevolkingsgroei te kunnen opvangen. Meer ruimte in en om de woning moet het uitgangspunt zijn. (...) Het kabinet legt op korte termijn deze visie neer in een aanpassing van de vijfde Nota Ruimtelijke Ordening.”

In de Stellingnamebrief heeft het inmiddels demissionaire kabinet Balkenende haar voornemens voor het nationale ruimtelijk beleid toegelicht. Het is op het moment van schrijven nog niet duidelijk tot welke coalitie de verkiezingen van januari 2003 zullen leiden.

- Gouda ligt middenin het nationale stedelijk netwerk Deltametropool. In het aangehouden kabinetsvoorstel blijft Gouda onderdeel van het Groene Hart. Alleen de locatie Westergouwe is tezamen met de overige delen van de Zuidplaspolder in het bundelingsgebied opgenomen. De grenzen van het Nationaal landschap het Groene Hart zijn hierop aangepast.* De Zuidplaspolder is in dit voorstel aangewezen als opvanglocatie voor glastuinbouw én verstedelijking. Naast zes toplocaties acht het rijk voor het functioneren van de Deltametropool een aantal andere centra van belang. De Zuidplas is onder het label ‘nieuwe centra’ één van deze circa twintig centra die genoemd worden.
- In het ontwerp van Samen werken aan groen Nederland; Structuurschema Groene Ruimte 2 is aangekondigd dat in het kader van het ‘groen in de steden’-beleid bij de vaststelling van de rode contouren rekening gehouden dient te worden met voldoende ruimte ten behoeve van recreatie van stedelingen. In het kabinetsstandpunt Structuurschema Groene Ruimte 2, dat geïntegreerd zal worden met de Vijfde Nota RO tot de ‘Nota Ruimte’, zal een rood/groenbalans met criteria om dit beleidsuitgangspunt toe te passen worden opgenomen.
- Het paarse kabinet heeft in februari 2001 de behandeling van de wijziging van de Huisvestingswet in de Eerste Kamer opgeschort en bereidt nu een op de systematiek van de Vijfde Nota gebaseerd voorstel voor. Deze novelle ligt momenteel ter advisering bij de Raad van State. Dit voorstel biedt aan gemeenten met opgelegde ruimtelijke beperkingen de mogelijkheid om, naast regionale bindingseisen, criteria van passendheid, urgentie en doorstromingsrendement op te stellen via de huisvestingsverordening. Het hanteren van een leeftijdscriterium bij de woningtoewijzing mag, voorzover dit wordt gerechtvaardigd door dwingende redenen van algemeen belang. Zo niet, dan is een dergelijk voorrangscriterium in strijd met de EU-bepalingen. Artikel 27 van het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet voorziet er overigens in dat, onverlet vrije vestiging dan wel regionale bindingseisen, in geval van zwaarwegende volkshuisvestelijke taken bij de woningtoewijzing voorrang gegeven kan worden aan bijzondere aandachtsgroepen.
- In het kader van de Nota Stedelijke Vernieuwing is Gouda niet aangewezen als rechtstreekse gemeente. Ook heeft Gouda ondanks de uitbreiding van het aantal steden dat onder het Grotestedenbeleid valt, nog geen status in dit kader.

*) In de gedrukte versie van het kabinetsstandpunt is Westergouwe binnen het Nationaal landschap het Groene Hart gesitueerd. Ambtshalve is door het ministerie van VROM medegedeeld dat deze begrenzing inmiddels gecorrigeerd is.

provinciale beleidskaders

herziening streekplan

Ten behoeve van de oplossing van de woningbouwproblematiek in de Goudse regio heeft Provinciale Staten inmiddels de derde partiële herziening van het vigerende streekplan vastgesteld. In deze herziening wordt voorgesteld de locaties Westergouwe en Waddinxveen-Zuid als 'volwaardige woonwijken' te realiseren. Westergouwe zou qua voorzieningenniveau een wijk met tenminste 2.500 woningen moeten worden, Waddinxveen-Zuid 6 à 700. In de planperiode tot 2005 is de bovengrens van het aantal woningen gekoppeld aan het 'restant woningbouwprogramma'. Als voorwaarde voor de ontwikkeling van deze uitleglocaties stelt de provincie de gelijktijdige benutting van binnenstedelijke locaties en realisering van de herstructureringsopgave. De twee gemeenten dienen hierin door middel van een gezamenlijk bouwscenario voor de periode tot 2015 inzicht te verschaffen. In dit scenario dient de voorgenomen productie ten behoeve van de bijzondere doelgroepen opgenomen te worden.

Het rijk heeft tegen deze partiële streekplanherziening een bedenking ingediend. Inmiddels heeft demissionair minister Kamp besloten op dit moment geen aanwijzing te geven. Hij constateerde dat het verzoek aan de provincie om een integraal plan voor de Zuidplas op te stellen nog niet tot resultaten heeft geleid, maar dat de provincie dit nu wel heeft opgepakt. Hij heeft de gemeente Gouda verzocht een (bestemmings)plan voor Westergouwe te maken zodat een beoordeling van met name de waterhuishoudelijke, financiële en verkeersaspecten mogelijk wordt. Op basis van het tegelijkertijd ontwikkelde integrale plan voor de Zuidplaspolder en voornoemde beoordeling zal de minister dan alsnog een afweging maken met betrekking tot de locatie Westergouwe.

ontwerp streekplan zuid-holland oost (2003)

In juni 2001 heeft Provinciale Staten besloten tot een omslag in het ruimtelijk beleid in Zuid-Holland Oost: de sturing van het ruimtebeslag dient alleen nog plaats te vinden door middel van het instrument 'rode contouren'. In een tegelijkertijd vastgestelde **partiële herziening** van het streekplan is vooruitlopend op het heroverwegen van de contouren uit het vigerende streekplan een *interim-beleid* vastgelegd waardoor gemeenten binnen bestaand stedelijk gebied al meer handelingsvrijheid hebben gekregen. In dit gebied is er niet langer een maximaal aantal te bouwen woningen (contingent). In de visie van het bureau Wonen van de provincie betekent de beleidswijziging dat nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied in het kader van dit interim-beleid niet meer in mindering wordt gebracht op het eerder in het streekplan vastgelegde zogeheten 'restant woningbouwprogramma'.

In het nieuwe Streekplan Zuid-Holland Oost, dat inmiddels als ontwerp door Provinciale Staten is vastgesteld, zijn op basis van het herziene rijksbeleid alle bebouwingscontouren heroverwogen. Binnen de nu voorgestelde bebouwingscontouren worden twee typen gebieden onderscheiden: stedelijk gebied en te ontwikkelen gebied.

Indien een gemeente het te ontwikkelen gebied daadwerkelijk wil bebouwen, dient door middel van een 'gemeentelijke structuurvisie' de noodzaak hiertoe aangetoond te worden. In deze structuurvisie dient duidelijk te worden dat de mogelijkheden voor intensivering van de bebouwing in het bestaande stedelijk gebied uitputtend benut zijn of gaan worden.

De structuurvisies dienen regionaal afgestemd te worden onder andere met betrekking tot de ruimtebehoefte voor wonen en zorginstellingen. Een ander criterium dat door de provincie bij de beoordeling wordt toegepast is in hoeverre er regionale afspraken zijn met betrekking tot het huisvesten van doelgroepen. In het Ontwerp Streekplan Zuid-Holland Oost is Westergouwe aangeduid als stedelijk gebied. De Oostpolder in Schieland is betiteld als te ontwikkelen gebied.

conceptnota woningbehoefte en woonmilieus

Ter voorbereiding van het ontwerpstreekplan en een provinciale Woonvisie heeft de provincie Zuid-Holland een conceptnota ter commentaar rondgezonden en op basis van deze nota, het commentaar en recente trends enige beleidsconclusies getrokken (april 2002). Een van deze conclusies is dat Zuid-Holland met het rijk van mening verschilt over de ontwikkeling en aard van de woningbehoefte. De provincie veronderstelt dat er veel meer vraag naar stedelijke woonmilieus en minder naar landelijke milieus zal zijn dan in de Nota Mensen, Wensen, Wonen wordt aangenomen. De provincie veronderstelt met name dat vergrijzing en de continue instroom van niet-westerse allochtonen met een beperkte koopkracht in Zuid-Holland een afwijkend patroon tot gevolg heeft. De provincie zal samen met de grote steden onderzoek verrichten naar de woonwensen en -mogelijkheden van allochtonen. Teneinde binnenstedelijke transformatie mogelijk te maken blijft de provincie vasthouden aan 30 procent sociale bouw op uitleglocaties. Daarnaast wordt gesteld dat bij binnenstedelijke transformatielocaties 10 procent sociale woningbouw noodzakelijk is. Het ontwerp van de provinciale Woonvisie zal volgens planning in 2004 worden vastgesteld.

stedelijke vernieuwing

In 1997 heeft het rijk de Nota Stedelijke Vernieuwing vastgesteld. Een aantal belangrijke geldstromen in het kader van dit beleid zijn gebundeld in het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. Een belangrijk door het rijk gehanteerd uitgangspunt is dat de overheidsinvesteringen in wijken dienen te leiden tot een veelvoud aan private investeringen. Teneinde het effect van de regeling zo groot mogelijk te maken heeft het rijk prestatievelden benoemd. Gemeenten dienen in hun ontwikkelingsvisies en -programma's aan te geven welke prestaties op deze gebieden van de bijdragen verwacht worden en hoe deze gemeten zullen worden. De grote gemeenten in Nederland hebben een rechtstreekse relatie met het rijk in deze. Voor de overige gemeenten verdelen de provincies de beschikbare bijdragen. De provincie Zuid-Holland heeft in dit verband aan Gouda de status van programmagemeente toegekend, waarmee de stedelijke vernieuwingsopgave in Gouda erkend wordt. Op basis van een Meerjarenprogramma Stedelijke Vernieuwing (2000/2001) waarin prestatievelden en zoveel mogelijk meetbare prestatie-indicatoren zijn opgenomen, kan Gouda rekenen op een bijdrage van bijna € 4.5 miljoen voor de periode 2000-2004, oftewel bijna € 900.000,- per jaar.

regionale beleidskaders

In het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland (ISMH) werken dertien Zuid-Hollandse en één Utrechtse gemeente samen op basis van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen. In het kader van deze samenwerking willen de deelnemers vraagstukken van regionale aard gezamenlijk tegemoet treden. Rijk en provincie vragen bij diverse beleidsonderwerpen naar regionaal afgestemde visies. Gezien het karakter van de samenwerking is en blijft beleidsbepaling echter een verantwoordelijkheid van de individuele gemeenten.

regionaal volkshuisvestingsplan midden-holland 1997-2005

Begin 1999 hebben alle veertien gemeenten het regionaal volkshuisvestingsplan vastgesteld. De gemeentebesturen stellen hierin het als hun opdracht te beschouwen om zodanige randvoorwaarden te creëren, dat hun inwoners en de sociaal en economisch gebonden passende huisvesting kunnen vinden. In het plan wordt geconstateerd dat in de planperiode 12.000 woningen nodig zouden zijn om in de behoefte te voorzien. De provincie onderschrijft deze behoefteberekening niet. Het aantal overtreft dan ook het 'contingent' van 8.000 woningen dat de provincie in het oude streek-

plan hanteerde. Om de consequenties van dit tekort op de woningmarkt tegemoet te treden werden in het regionaal volkshuisvestingsplan prioriteiten gesteld, activiteiten aangekondigd en te maken afspraken tussen de gemeenten onderling en tussen gemeenten en corporaties benoemd.

prioriteit 1: beschikbaarheid van de kernvoorraad voor doel- en aandachtsgroepen

- De kernvoorraad ten behoeve van de lagere inkomensgroepen dient in 2005 17.000 woningen te omvatten (uitgaande van minimaal 20 procent acceptabele en noodzakelijke bewoning van deze woningen door niet-lage inkomensgroepen). In 1997 bedroeg de omvang van de kernvoorraad 17.000 woningen. Slechts 9.000 van deze woningen werden door de doelgroep bewoond. In de toekomst kan ten gevolge van huurprijsontwikkelingen c.q. samenvoeging en sloop van woningen de omvang van de kernvoorraad verminderen. Om de gestelde doelstelling te realiseren dienen afspraken gemaakt te worden met corporaties aangaande scheefheidsreductie in 1.000 woningen, kernvoorraad neutrale huurontwikkeling en de inzet van huursubsidie voor 'dure scheefheid'.
- Gemeenten maken onderling afspraken over de spreiding van de kernvoorraad over de regio.
- In 2005 dient voor minimaal 4.700 oudere huishoudens passende huisvesting binnen de regio aanwezig te zijn, waarvan 3.000 binnen de kernvoorraad. Tevens onderzoeken zij hoeveel woningen voor starters c.q. voor gehandicapten aanwezig moeten zijn. Gemeenten maken hiertoe lokale uitwerkingsplannen tezamen met woningaanbieders en bespreken de eventuele bovengemeentelijke effecten in regionaal verband.
- Verkoop van sociale huurwoningen dient in het belang van de volkshuisvesting te zijn en niet te leiden tot aantasting van de noodzakelijk geachte omvang van de kernvoorraad.

prioriteit 2: fysieke aanpassingen

- Er wordt onderzoek verricht naar de mate van toegankelijkheid, geschiktheid en aanpasbaarheid van bestaande woningcomplexen ten behoeve van ouderen en/of gehandicapten. Vervolgens stellen gemeenten een plan van aanpak voor het aanpassen van bestaande woningen op, ontwikkelen zij zo mogelijk een subsidie-instrumentarium hiervoor en maken zij onderling en met betrokkenen prestatieafspraken in deze.

prioriteit 3: woonruimteverdeling

- Gemeenten streven naar een woonruimteverdeling waarbij regionale binding wordt gehandhaafd, maar waarbij het woningaanbod controleerbaar op een gelijk wijze voor een ieder toegankelijk is via een regionaal aanbodmodel.
- Ten einde de diverse doelgroepen zo passend mogelijk te huisvesten wordt de woningvoorraad geïnventariseerd naar bestemming en geschiktheid.
- Deze voorraad informatie wordt bijgehouden.
- Onderling en met corporaties prestatieafspraken maken over aantallen te huisvesten naar doel- en aandachtsgroepen.

prioriteit 4: omvang en samenstelling van de nieuwbouw

- De gemeenten spreken af nader onderzoek te verrichten, zo mogelijk tezamen met de corporaties, naar de woningbehoefte als gevolg van extramuralisering en herstructurering.
- Uitvoering van minimaal het streekplan woningbouwprogramma.
- Gemeenten streven naar onderstaande differentiatie voor de regio als totaal en maken onderling afspraken over de verdeling van de 8.000 woningen die gebouwd mogen worden.

woningdifferentiatie nieuwbouwprogramma Midden-Holland 1997-2005

	<i>kleiner</i>	<i>groter</i>	<i>totaal</i>	
sociale huur	1.200	1.300	2.500	(30%)
koop/duurdere huur	1.200	4.300	5.500	(70%)
totaal	2.400	5.600	8.000	(100%)
	(30%)	(70%)		

bron: Regionaal Volkshuisvestingsplan Midden-Holland 1997-2005, ISMH

- Handhaving van de differentiatie van grondprijzen naar woningbouwcategorie.
- Afspraken met corporaties over het aandeel te realiseren sociale huurwoningen alsmede de condities waaronder die gerealiseerd kunnen worden. De corporaties verenigd in het ROMH, krijgen in beginsel onder voorwaarden het primaat voor bouw in de sociale huursector.

prioriteit 5: herstructurering

- Gemeenten spreken af eventuele bovengemeentelijke effecten van lokale herstructureringsplannen te bespreken en over oplossingen daarvoor nadere afspraken te maken.

prioriteit 6: kwaliteitsbeleid

- Nieuwbouwwoningen dienen in het algemeen aanpasbaar gebouwd worden. Woningen voor ouderen dienen te voldoen aan het Seniorenlabel en het Politiekeurmerk Veilig Wonen. (Deze zijn ondertussen opgegaan in het 'woonkeur'-eisenpakket.)
- In vervolg op de intentieovereenkomst duurzaam bouwen voor nieuwbouw spreken de gemeenten af ook bij andere projecten duurzaam bouwen te stimuleren en implementeren. Hiertoe is een intentieverklaring duurzaam bouwen - renovatie en onderhoud vastgesteld.
- Corporaties wordt gevraagd naar lange termijn kwaliteitsplannen.

prioriteit 7: monitoring

- Gemeenten maken afspraken over monitoring om de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt te kunnen volgen.

In de voorbereiding van deze Woonvisie is door de portefeuillehouders in het ISMH geconstateerd dat een groot aantal van deze activiteiten en afspraken nog steeds op de agenda staan dan wel achterhaald zijn.

integrale regiovisie midden-holland (ontwerp, december 2001)

Ter realisering van een krachtige inbreng vanuit de regio in de integrale herziening van het Streekplan Zuid-Holland Oost en in deel 3 van de Vijfde Nota is een integrale regiovisie opgesteld onder de titel: 'van gelaagde naar geslaagde kwaliteit'. Deze visie bevat een ruimtelijk raamwerk op hoofdlijnen. Leefbaarheid en vitale kernen worden als belangrijke afwegingkaders genoemd. Gemeenten hebben zelf aangegeven welk woningbouw- en bedrijfsterreinprogramma gerealiseerd moet worden om een minimaal niveau van leefbaarheid en vitaliteit te garanderen. Uitgangspunt voor de regio is dat tenminste de eigen aanwas opgevangen kan worden. Hiermee wordt een beperkte bevolkingsgroei gerealiseerd. Migratie van niet aan de regio gebonden wil de regio via een regionale huisvestingsverordening uitsluiten. Op basis van een migratiesaldo '0' wordt een kwantitatieve woningbehoefte van circa 750 woningen per jaar berekend. Tot 2015 worden in totaal 12.266 woningen nodig geacht. Het bij de gemeenten geïnventariseerde woningbouwprogramma kan hieraan tegemoet komen. Daartoe is dan wel de ruimte nodig die bij de tweede partiële herziening van

het streekplan binnen de contouren is gelegd. Gouda heeft aangegeven tot 2010 490 woningen te kunnen 'inbreiden' en in de periode tot 2020 op de uitbreidingslocatie Westergouwe 3.800 woningen te kunnen bouwen. Voorts heeft Gouda laten weten voor de periode na 2010 mogelijkheden voor de bouw van 650 woningen in bestaand stedelijk gebied te zien, mits de daartoe noodzakelijke bestuurlijke en financiële inzet gerealiseerd kan worden.

De regiovisie stelt op basis van een trendmatige bevolkingsprognose dat een gelijkblijvend inwoneraantal, Midden-Holland telt nu 240.000 inwoners, een 'bevolkingsverlies' van bijna 20.000 personen tot gevolg zal hebben, "waarmee de leefbaarheid in gevaar zou kunnen komen".

Overigens wordt melding gemaakt van hogere woningbehoefteschattingen door het Regionaal Overleg van woningcorporaties in Midden-Holland (ROMH). Belangrijke verschillen van inzicht betreffen de door het ROMH verwachte verdunning als gevolg van een grote kwaliteitsslag door herstructurering en de grotere vraag naar woningen ten gevolge van de extramuralisering en kwaliteitsverhoging in de zorg.

In de regiovisie wordt het belang van een kwalitatief bouwprogramma onderstreept. Van belang worden met name betaalbare woningen voor starters geacht en een uitbreiding van het aantal levensloopbestendige zorgwoningen tot 8.000 in 2015.

wonen in midden-holland; bijdrage van de corporaties verenigd in het romh (2001)

De in het ROMH verenigde corporaties vinden de regiovisie van groot belang en hebben een bijdrage aan de visievorming geleverd. De corporaties beheren gezamenlijk bijna eenderde deel van de woningvoorraad en investeren de komende jaren aanzienlijk in dit bezit dat voor een deel in te herstructureren gebieden staat. Naast de traditionele functie in de huisvesting van de lagere inkomens zien de corporaties zich in staat om in te spelen op nieuwe maatschappelijke vragen met een wooncomponent, met name vergrijzing en de ontwikkelingen in de zorg.

Drie denkrichtingen voor de toekomst worden onderscheiden: Going concern als referentiescenario waarbij nieuwbouw met name plaats vindt in de marktsector en corporaties zich concentreren op hun huidige locaties; contouren waarbij herstructurering van het bestaand stedelijk gebied krachtig wordt bevorderd en corporaties hun portefeuille vernieuwen en locaties uitbreiden om de vraag van diverse groepen woonconsumenten in uiteenlopende marktsegmenten te accommoderen; Deltametro-pool waarbij de regio Midden-Holland met name ook een bijdrage levert aan het totstandkomen van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus waaraan nu een groot gebrek is in de Zuidvleugel.

huisvestingsverordening/woonruimteverdeling

Naar aanleiding van de verwachte Herziening Huisvestingswet is in de regionale bestuurscommissie Volkshuisvesting de notitie op Hoofdlijnen van de werkgroep Huisvestingswet c.a. besproken. Besloten is tot het opstellen van een nieuw regionaal model huisvestingsverordening. Conform de verwachte wetswijziging zullen in de nieuwe verordening woningen regionaal aangeboden worden. Momenteel worden in alle gemeenten, met uitzondering van Gouda, vrijkomende woningen voor een periode van vier weken uitsluitend aan inwoners van de betreffende gemeente aangeboden. De werkgroep verwacht overigens dat met het afschaffen van deze 'lokale hekjes' de doorstroming in de woningmarkt bevorderd wordt. Het restrictieve woningbouwbeleid maakt regionale bescherming via de maximale mogelijkheden die de herzien wet zal bieden, zeker in eerste instantie, noodzakelijk. Aan de hand van opgedane ervaringen en cijfers kunnen in een later stadium eventuele versoepelingen worden doorgevoerd. Het opstellen van de nieuwe regionale modelverordening wacht nu op de vaststelling van de Herziening Huisvestingswet.

Voor een goed functionerende regionale woningmarkt is een eenduidig en efficiënt werkend regionaal aanbodmodel gebaseerd op een centrale database nodig. Het aanbodmodel dient klantgericht te zijn: gemak in toegang tot het actuele aanbod, gemak en eenvoud in de procedure om positief op een specifieke woning te reageren én transparante regels en toepassing daarvan bij urgentieverklaringen.

duurzaam bouwen

Ten einde het duurzaam bouwen te stimuleren zijn op regionaal niveau gezamenlijke intentieverklaringen opgesteld met betrekking tot duurzame woningbouw en duurzaam onderhoud en renovatie. Naast gemeenten zijn woningcorporaties, vastgoedbeheerders en projectontwikkelaars ondertekenaars. Gemeenten nemen de vaste maatregelen en door de andere partij(en) gekozen variabele maatregelen uit het opgestelde maatregelenpakket duurzame woningbouw Midden-Holland op bij overeenkomsten inzake koop, uitgifte van grond of projectontwikkeling.

hart voor zorg; regiovisie zorg midden-holland

Het regionale zorgbeeraad heeft in haar regiovisie twaalf actiepunten geformuleerd met betrekking tot het onderwerp wonen en zorg. In haar visie dienen gemeenten actie te ondernemen met betrekking tot onder andere toevoeging van ouderen- en zorgwoningen aan de voorraad, het in kaart brengen van de 'seniorenscore' niet alleen van woningen van corporaties maar van de totale woningvoorraad, het opplussen van particuliere woningen, de ontwikkeling van integrale beleidskaders voor wonen, zorg en welzijn op basis waarvan lokale uitvoeringsprojecten kunnen worden opgezet. Voorts wordt om aandacht gevraagd voor het stimuleren van projecten voor groepswonen voor ouderen.

lokale beleidskaders

Richtinggevend voor het lokale beleidskader zijn de uitspraken die recent zijn vastgelegd in het Bestuursakkoord Gouda 2002-2006. De door de vorige gemeenteraad in 2000 vastgestelde Stadsvisie Gouda wordt in dit akkoord van de nieuwe collegepartijen volledig onderschreven. In het Bestuursakkoord zijn diverse uitspraken gedaan die van belang zijn voor deze Woonvisie:

bestuursakkoord gouda 2002-2006

'Gouda, parel in een groene regio'

Gouda maakt deel uit van een breed stedelijk netwerk dat zich uitstrekt over de Randstad. De positie van Gouda wordt in de komende periode beoordeeld in haar relatie tot die Deltametropool.

investeren in samenwerking

Als centrumstad is de relatie met de omliggende regio aan de orde. In die relatie zal, in samenhang met de plaats in het stedelijk netwerk, worden geïnvesteerd in samenwerking binnen de regio. Daarbij wordt de plek van Gouda binnen het ISMH en in het Zuidplaspgebied (Z-5 discussie) nader afgewogen.

woonagenda

Een huisvestingsprogramma (Woonagenda) bepaalt de leemten op de woningmarkt. Daarmee worden keuzen gemaakt voor verbetering van de positie van doelgroepen (jongeren en (allochtone) ouderen) en met name het aandeel dat Westergouwe daarin kan leveren.

herstructurering

Het verbeteren van de kwaliteit van het woonklimaat vergt de voortzetting van het herstructureringsprogramma in de wijken Korte Akkeren en Oost. Een intensievere communicatie over perspectieven en planning leidend tot een grotere betrokkenheid van bewoners en afname van onzekerheden maakt deel uit van dit proces.

wonen, maar er is meer

De kwaliteit van de woningen, de aanwezigheid van voldoende keuzemogelijkheden en de afwezigheid van sociale overlast bepalen voor een belangrijk deel de aantrekkelijkheid van het woonklimaat in de Goudse wijken. Daarnaast is het noodzakelijk dat Gouda kiest voor het uitbreiden van de woningvoorraad via de ontwikkeling van een volwaardige en kwaliteitsrijke wijk Westergouwe. Dit om de gevolgen van herstructurering te kunnen opvangen, alsmede om de regionale opvangtaak op het terrein van wonen waar te maken en tegelijkertijd jonge gezinnen voor de stad te behouden.

nieuwbouw

Er wordt een beleidskader met stedenbouwkundige uitgangspunten voor de binnenstad en haar randen opgesteld. Deze stedenbouwkundige visie wordt het uitgangspunt voor de samenhangende ontwikkeling van de binnenstedelijke locaties. Daarnaast wordt de herontwikkeling van binnenstedelijke locaties met grote voortvarendheid ter hand genomen op basis van bestaande planvorming. Daarbij wordt gebruik gemaakt van kortlopende analyses van de onvoldoende voortgang bij die herontwikkeling van de afzonderlijke binnenstedelijke locaties. De onverwijld rapportage daarover (per locatie) fungeert als 'vliegwiel' voor het wegnemen van bestaande en voorkomen van toekomstige knelpunten.

De ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Westergouwe, als opvanglocatie voor de Goudse en regionale woningbehoefte, wordt met voortvarendheid nagestreefd.

vraaggericht en maatwerk

De gemeentelijke organisatie versterkt de gerichtheid van de dienstverlening op vraagpatronen van bewoners. Dit gebeurt onder meer door de voortgaande ontwikkeling van de éénloketedachte. Het dienstencentrum wordt een stadswinkel waar de burger ook terecht kan voor 'boodschappen' op het terrein van wonen, zorg en welzijn.

een duurzame samenleving

Duurzaamheid vormt een wezenlijk thema bij de vormgeving van lokaal beleid. Het gemeentebestuur wenst dan ook nadrukkelijke aandacht voor de inbreng van op duurzaamheid gerichte ontwikkelingen in de samenleving. Hij geeft daar op de volgende wijze uitvoering aan:

- a. De verduurzaming bij thema's als energieverbruik, renoveren, bouwen, stadsontwikkeling, mobiliteit wordt meer systematisch opgepakt. Deelname aan het Klimaatconvenant is daarbij uitgangspunt. De instelling van een 'Duurzaamheidsfonds', om initiatieven van derden te stimuleren, wordt overwogen.
- b. De toereikende handhaving van milieuvoorschriften wordt gerealiseerd (met name op het punt van veiligheid).
- c. Het efficiënt (dubbel) ruimtegebruik wordt bevorderd.
- d. In het verlengde van 'Gouda Schoon' wordt meer aandacht besteed aan de schone leefomgeving als coproductie van gemeente en bewoners, waarbij bovendien wordt gezien of en op welke wijze een competitie-element kan worden toegevoegd. Waar nodig wordt de handhaving geïntensiveerd.

multiculturele samenleving

Teneinde de sociale cohesie tussen bevolkingsgroepen te verstevigen wordt een actieprogramma voor het versterken van de Goudse multiculturele samenleving opgesteld en in uitvoering genomen.

voorzieningen

Op het terrein van gezondheidszorg wordt aansluiting van Gouda bij het Gezonde stedenproject gerealiseerd. Tevens wordt aandacht besteed aan de netwerkontwikkeling tussen gemeente en bestaande zorgnetwerken.

integrale veiligheid

- a. De wijk/buurt (wijkteam) wordt actief betrokken bij de veiligheid (beleving) in hun omgeving. De jaarlijkse veiligheidsrapportage wordt onder meer met wijken besproken. Tevens wordt gezien hoe panelonderzoek kan bijdragen aan het inzicht in de beleving van veiligheid.
- b. Er komt meer aandacht voor openbare verlichting. In een 'duistere plekken'-plan worden een inventarisatie en analyse van die plekken gekoppeld aan een uitvoeringsplanning.
- c. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen wordt meer systematisch toegepast met behulp van een taakstellend uitvoeringsplan.
- d. De effectiviteit van het toezicht in de openbare ruimte neemt toe door bundeling van de capaciteit in één organisatorische eenheid en door uitbreiding van bevoegdheden van parkeerwachters en toezichthouders. Intensiveren van het debat over 'stadsregels' met daarbij specifieke aandacht voor de vraag hoe medeverantwoordelijkheid van organisaties en individuele burgers voor naleving en handhaving in de stad, invulling kan krijgen. Op basis daarvan zullen we uitvoering geven aan de 'stadsregels'.

kwaliteit

De herinrichting van de binnenstad heeft tot doel het opwaarderen ervan zodat de aantrekkelijkheid voor bewoners en bezoekers wordt versterkt. Bewoners en bezoekers, maar vooral ondernemers profiteren van die opwaardering. De heffing van baatbelasting, als bijdrage in de kosten van de herinrichting van de binnenstad, zal worden verwezenlijkt.

Tenslotte maakt de verticale herinrichting (beeldkwaliteit + wonen boven winkels) in het kernwinkelgebied onderdeel uit van het aantrekkelijker maken van de binnenstad. Deze wordt dan ook ter hand genomen.

stadsvisie 2010 (2000)

In de Stadsvisie 2010 (2000) zijn met betrekking tot wonen en woonomgeving ambitieuze beleidsdoelstellingen geformuleerd die de in april 2002 geïnstalleerde gemeenteraad onverkort heeft overgenomen:

- duurzame, veilige, diverse en levensloopbestendige wijken
- behoud van voldoende betaalbare woningen voor doelgroepen van beleid
- toename van keuzevrijheid voor de woonconsument
- behoud van starters op de woningmarkt en jonge gezinnen voor de stad
- grotere en actievere betrokkenheid van bewoners bij de wijk
- verhoogde tevredenheid van bewoners over het woon- en leefklimaat in de wijken
- toename gebruik van zorg- en welzijnsvoorzieningen door doelgroepen
- toename sociale contacten van ouderen en alleenstaanden.

nota volkshuisvesting in de jaren negentig (1992)

Het lokale volkshuisvestingsbeleid is in 1992 voor het laatst integraal vastgesteld met de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig. Kernpunt van beleid is het bevorderen van de doorstroming om woningen beschikbaar te krijgen voor lagere inkomensgroepen en urgent woningzoekenden. In de jaren daarna zijn wonen en woonomgeving in diverse andere beleidsdocumenten aan de orde geweest. In het kort worden per beleidsveld de belangrijkste punten in het kader van deze Woonvisie aangestipt.

ruimtelijk beleid: stadplan gouda (1995) en evaluatie stadplan gouda (1999)

De belangrijkste aan wonen gerelateerde opgaven die in het structuurplan van Gouda zijn geformuleerd betreffen het op peil houden en brengen van de kwaliteit van woningen en woonmilieus, met name in de oudere wijken; woningbouw op een aantal locaties in bestaand stedelijk gebied; uitbreiding van Gouda in westelijke richting; versterking van de werkfunctie, voorzover passend, in woongebieden. Voorts wordt de nadruk gelegd op de versterking van de centrumfunctie rondom het NS-station en de

verbinding daarvan met de binnenstad. Een menging van wonen en werken wordt ook hier van belang geacht met name met het oog op sociale veiligheid.

stedelijke vernieuwing: meerjarenprogramma 2000-2005 (2000) en supplement (2001)

Gouda heeft in haar aanpak van de stedelijke vernieuwing gekozen voor twee gebiedsgerichte programma's (Korte Akkeren en Oost) en drie themagerichte programma's (versterking centrumfunctie, milieu, sociale controle kernwinkelgebied). De twee wijkontwikkelingsplannen voorzien in woningverbetering, verkoop van huurwoningen, sloop en nieuwbouw. Om meer groen in de wijken te brengen en de openbare ruimte aantrekkelijker te maken is voorzien in een woningverlies per saldo van circa 500 woningen. Het transformatieprogramma zal moeten leiden tot een meer gedifferentieerd woningaanbod in deze wijken: meer koop- en meer luxere woningen en meer ouderenwoningen. In deze Woonvisie Gouda zullen deze richtinggevende uitspraken geconcretiseerd moeten worden in een indicatie voor de differentiatie van het nieuwbouwprogramma. Momenteel worden Structuurvisies voor beide gebieden voorbereid.

wonen, welzijn en zorg op maat

Demografische processen voltrekken zich in langzaam tempo. De verwachte toename van het aantal ouderen was in 1996 al aanleiding om aan het onderwerp ouderenhuisvesting en -zorg een gemeentelijke nota te wijden. Deze kreeg als titel 'Wonen en zorg op maat' en is later voorzien van een uitvoeringsplan. Momenteel wordt op verzoek van het college een voortgangsrapportage over de projecten uit het uitvoeringsplan voorbereid, alsmede een evaluatie en actualisatie van de nota zelf. Bij de voorbereiding van deze actualisatie speelt vanuit het idee van een levensloopbestendige wijk het concept 'woonzorgzone' een voorname rol. Nagegaan wordt in hoeverre concentratie van diverse gradaties in woonzorgarrangementen rondom zorgkruispunten en steunpunten in Gouda te verwezenlijken is. De aanbevelingen uit deze nota zullen een belangrijke rol moeten spelen bij de op te stellen woningbouwscenario's.

positiebepaling

Het gemeentebestuur zal de beleidskaders van de diverse medeoverheden overziend positie moeten kiezen. In een aantal gevallen zijn deze beleidskaders tegelijkertijd randvoorwaarden waarbinnen geopereerd dient te worden. Met betrekking tot een aantal onderwerpen is echter aan de orde hoe streefpercentages op nationaal, provinciaal of regionaal niveau op basis van de lokale omstandigheden in Gouda invulling dienen te krijgen. Aan de orde zijn ook afwegingen in het kader van beleidsvoorstellen die bij medeoverheden c.q. betrokken belangenorganisaties op bezwaren stuiten. De door het rijk nagestreefde grootschalige verkoop van sociale huurwoningen is daar een voorbeeld van. Om tot deze positiebepaling te komen wordt in hoofdstuk 4 allereerst de lokale Goudse situatie geanalyseerd.



bijlage 2 - verklarende woordenlijst

aangepaste woning

Een woning die speciaal is aangepast aan de lichamelijke handicap van een bewoner en voldoet aan de eisen van integrale toegankelijkheid uit het Handboek voor Toegankelijkheid en NEN 1814: toegankelijk en bezoekenbaar zonder hak- en breekwerk, tot en met het niveau van de handbewogen rolstoel.

aanpasbare woning

Een woning die voldoet aan de eisen van aanpasbaarheid volgens het Handboek voor Toegankelijkheid en die betrekkelijk eenvoudig is aan te passen aan de gevolgen van een lichamelijke handicap van een bewoner.

aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens volgens de Huursubsidiewet is per 1 juli 2002 € 471,67 voor drie en vier personen en € 440,12 voor één en twee personen.

allochtonen

In ons land woonachtige personen die zelf of van wie tenminste één van de ouders niet in Nederland is geboren (definitie CBS).

beschutte woning

Een woning voor mensen die intensieve zorg behoeven waarbij het naast hulp bij Algemeen Dagelijkse Levensverrichtingen (ADL) gaat om huishoudelijke activiteiten die veelal in normale (aangepaste) woning kunnen plaatsvinden die meestal geclusterd nabij (50-150 meter) bepaalde beschikbare functies voor zorg en dienstverlening is gesitueerd.

betaalbare/middeldure huurwoning

Een huurwoning met een huurprijs tussen € 368,- en € 493,- per maand (prijsspeil 2002)

betaalbare/middeldure koopwoning

Een koopwoning met een koopprijs tussen € 157.000,- en € 224.300,- (prijsspeil 2002).

bijzonder woongebouw

Een woongebouw waarin huishoudens door een instituut gehuisvest worden, bijvoorbeeld verpleeghuis, zorgcentrum of psychiatrisch ziekenhuis.

doelgroep (van het volkshuisvestingsbeleid)

Huishoudens met een laag inkomen. Per 1-1-2003 ligt de grens voor éénpersoonshuishoudens bij een netto inkomen van € 14.429,-. Voor meerpersoonshuishoudens ligt de grens bij een netto inkomen van € 19.676,-.

domotica

Ook wel woontechnologie genoemd; het aan elkaar koppelen van diverse technische toepassingen binnenshuis waardoor een zogenaamde 'slimme woning' ontstaat die meedenkt met de bewoner(s). Denk hierbij aan rookmelders, bewegingssensoren (bij inbraak, maar ook hartproblemen), valsensoren, licht dat automatisch aangaat, gordijnen die worden gesloten met afstandsbediening, enzovoort.

doorstromer

Een huishouden dat binnen Nederland verhuist waarbij voor en na de verhuizing het huishouden de hoofdbewoner van een woning is.

dure huurwoning

Een woning met een huurprijs boven de € 493,- per maand (prijspeil 2002).

dure koopwoning

Een woning met een koopprijs boven € 224.300,- (prijspeil 2002).

dure scheefheid

Huishoudens die behoren tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid (lagere inkomens) die gehuisvest zijn in een dure huurwoning.

duurzame woning

Een woning die voldoet aan de maatregelen uit de intentieverklaring duurzame woningbouw of onderhoud en renovatie Midden-Holland.

extramuralisering

Het proces waarbij een zorginstelling 24-uurzorg levert aan bewoners in woningen die buiten het zorgcomplex van de instelling liggen.

geclusterd wonen

Een woning voor mensen die zorg en toezicht behoeven waarbij een cluster voor iedere bewoner een privé-gebied bevat, bestaande uit een zitslaapkamer, pantry en eigen sanitair en waarbij tenminste twee clusterwoningen samengevoegd zijn of een clusterwoning is gekoppeld aan andere voorzieningen waar 24-uurszorg wordt geboden.

goedkope huurwoning

Een woning met een huurprijs tot € 368,- per maand (prijspeil 2002).

goedkope koopwoning

Een koopwoning met een koopprijs tot € 157.000,- (prijspeil 2002).

goedkope scheefheid

Huishoudens die niet behoren tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid (lagere inkomens), maar wel gehuisvest zijn in een goedkope huurwoning.

jongeren

Personen van 18 jaar tot 23 jaar.

levensloopbestendige woning

Een woning die voldoet aan de richtlijnen van Woonkeur waardoor een bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen.

marktevenwicht

Er is geen restvraag en geen restaanbod - komt in de praktijk nooit voor, al is het maar doordat woonwensen dynamisch zijn, terwijl de woningvoorraad inflexibel is. Is er naast restvraag ook restaanbod, dan betekent dat, dat er binnen het betreffende segment een discrepantie is: vraag in één woonmilieu, aanbod in een ander; vraag naar duur, aanbod in goedkoop; vraag naar groot, aanbod naar klein.

meergezinswoning

Een deel van een meergezinshuis, zoals een flatwoning, etage-, boven- of benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

ouderen

Personen van 55 jaar en ouder.

ouderenwoning

Een woning bestemd of geschikt gemaakt voor ouderen.

politiekeurmerk veilig wonen

Landelijke keurmerk voor bestaande en nieuwe woningen waarbij het accent ligt op de veiligheid van de bewoner ten opzichte van anderen. Er moet worden voldaan aan een eisenpakket op de onderdelen woning, woongebouw en woonomgeving.

restaanbod

De som van al het aanbod dat in de woningmarkt is vrijgekomen, maar waarnaar geen vraag bestond. Restaanbod is niet hetzelfde als leegstand, omdat een deel van het restaanbod bewoond wordt door starters, migranten die ondanks substitutie geen passende woning konden vinden. Restaanbod in een bepaald segment van de woningmarkt betekent dat er in dat segment meer aanbod is dan vraag - inclusief vervanging.

restvraag

De som van alle onvervulde vraag van woningzoekers op de woningmarkt: huishoudens die zochten, maar niet konden vinden wat ze wilden en daarom niet verhuisden. Restvraag in een bepaald segment van de woningmarkt betekent dat er in dat segment minder woningen worden aangeboden dan er gevraagd worden, en dat er dus druk op de markt is.

segregatie

Ruimtelijke scheiding.

sociale huurwoning

Een woning van een woningcorporatie, categoriale instelling die zonder winstoogmerk zorgdragen voor de huisvesting van specifieke groepen (studenten, ouderen, enzovoort) of gemeentelijke woningbedrijf.

starter

Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en nieuw gevormd is of geïmmigreerd is, of voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.

woonkeur

Landelijk keurmerk voor nieuwbouwwoningen waarbij het accent ligt op gebruikskwaliteit, veiligheid en toekomstwaarde. Er moet voldaan worden aan een eisenpakket op de onderdelen woning, woongebouw en woonomgeving.

woning

Een zelfstandige woning die voor particuliere bewoning geschikt is, voorzien van een eigen toegang vanaf de openbare weg of een gemeenschappelijke ruimte (portiek, galerij, trappenhuis) die toegang biedt tot de woonruimte en beschikt over toilet en keukeninstallatie die bestemd is voor de bereiding van complete maaltijden.

(gemiddelde) woningbezetting

Het (gemiddeld) aantal personen dat op één adres woont.

zorgindicatiewoning

Een woning bestemd voor ouderen met een zorgindicatie.

zorgdakwoning

Een woning waarbij een huishouden ook begeleiding van zorginstelling krijgt.

