



# Woonvisie 2020-2030



“KRIMPEN AAN DEN IJSSEL  
MOET EEN PLEK ZIJN EN  
BLIJVEN WAAR JONG EN  
OUD PRETTIG EN VEILIG  
KUNNEN WONEN.”

Hugo van der Wal  
wethouder wonen



## Inhoud

1. Inleiding	3
2. Typisch Krimpen: dorps maar het mag wat energieker	4
2.1 Behoud het dorpse karakter	4
2.2 Een écht centrum	5
3. Krimpen groeit met voor elk wat wils	5
3.1 Krimpen nu	5
3.2 Van de verhuishwensen nu naar de woningbehoefte in 2030	7
3.3 Inzet op doorstroming!	8
3.4 Beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huur in Krimpen	11
4. Langer zelfstandig in eigen huis is goed, doorstromen is nog beter	13
4.1 Levensloopbestendige woningvoorraad	14
4.2 Geclusterd wonen als kans	15
4.3 Doorstromen faciliteren	15
4.4 Levensloopbestendige woning én woningomgeving	16
4.5 Zelfstandig wonen in de huidige woning	16
5. Met goede afspraken houden we de buurt prettig en veilig	16
5.1 Tevredenheid met de buurt	16
5.2 Huisvesting kwetsbare groepen	18
6. Duidelijkheid over hoe we kunnen, mogen en moeten verduurzamen	18
6.1 Investeren in een duurzame woning	19
6.2 Verduurzamen van het corporatiebezit	20
6.3 Klimaatadaptatie	20
Uitvoeringsprogramma:wat gaan we doen?	21



## Voorwoord van de wethouder

Beste Krimpenaren,

Afgelopen zomer was ik in de Bloemenbuurt voor een kijkje bij 'QuaWonen/Synerkri On Tour'. Buurtbewoners genoten van de drukte op en rond het springkussen, van de andere spelen die daaromheen waren opgesteld, of van de koffie- of thee-met-een-praatje bij de camper van QuaWonen. Zo ook ik. Een meneer van duidelijk niet-westerse afkomst sprak mij aan. Hij vertelde hoe fijn het was om, na veel omzwervingen over de wereld en enkele jaren Rotterdam, in Krimpen aan den IJssel zijn thuis te hebben gevonden. De kleinschaligheid, de gemoedelijkheid, de rust en het groen maken dat hij nooit meer uit Krimpen wil vertrekken. "Laat Krimpen vooral Krimpen blijven," zo drukte hij mij op het hart. Bijzonder om iemand, wiens wieg vele duizenden kilometers van de mijne stond, met zoveel passie over mijn geboortedorp te horen spreken. Dat geeft verbondenheid. Samen zijn we Krimpen.

Zelf heb ik Krimpen zien veranderen. Wat we vroeger 'De Nieuwbouw' noemden, is inmiddels niet zo nieuw meer, of zelfs al weer gerenoveerd. Daarnaast zijn er nieuwere wijken en buurten bij gekomen. Daarmee zijn de 8,93 vierkante kilometer die het Krimpens grondgebied telt, inmiddels aardig volgebouwd. Maar uit de enquête onder alle Krimpense huishoudens en de gesprekken die in de achterliggende tijd met diverse partijen op woongebied zijn gevoerd, blijkt dat het voor de meeste Krimpenaren hier nog steeds goed wonen is: betaalbaar, in een fijne woning en in een prettige buurt.

Toch geeft dit geen reden tot zelfgenoegzaamheid. Want we horen ook dat veel jongeren binnen Krimpen niet of nauwelijks een betaalbare huur- of koopwoning kunnen vinden. Ook zijn er steeds meer senioren die wel willen doorstromen uit hun eengezinswoning naar een levensloopbestendige woning maar waarvoor het aanbod tekortschiet. En er zijn bewoners die zich zorgen maken om de leefbaarheid van hun buurt. Naast deze vragen en behoeften van vandaag staan we ook voor de uitdagingen van morgen. Zo zien we dat Krimpen vergrijsd. Dat is een gegeven. Maar we willen ook jongeren meer kansen bieden. Daarnaast staan we voor een forse opgave om de woningvoorraad energiezuinig te maken.

Deze Woonvisie laat zien hoe we omgaan met deze vragen, behoeften en uitdagingen. Het is de komende jaren de leidraad voor wat we doen en waarom we dat doen. Het hoe komt in het uitvoeringsprogramma, met daarin de concrete acties.

Hoofdaccenten in deze Woonvisie zijn wat mij betreft: zorgen dat er voor Krimpense jongeren en Krimpense ouderen voldoende geschikte woonruimte is en aandacht voor de leefbaarheid binnen wijken en buurten. En uiteraard is duurzaamheid ook een belangrijk thema.

De Woonvisie is tot stand gekomen dankzij de inbreng van velen. Ik noemde al de inwonersenquête, waar ook veel thuiswonende jongeren die overwegen de komende jaren op zichzelf te gaan wonen aan meededen. Maar er waren ook de bewonersavond van 2 december 2019, de twee bijeenkomsten met de gemeenteraad en de gesprekken met Stichting Huurdersbelang, de corporaties, zorgaanbieders en het seniorenplatform, waar veel input is opgehaald. Dank daarvoor! Ook bijzonder dank aan mijn voorganger, mevrouw Kirsten Jaarsma, die de concept-Woonvisie met veel enthousiasme tot bijna de eindstreep heeft getrokken. Aan mij de taak om de laatste punten op de 'i' te zetten, en om, na vaststelling door de gemeenteraad, deze Woonvisie verder handen en voeten te geven. Dat doe ik graag met iedereen die bij de totstandkoming betrokken is geweest. Om samen verder te bouwen aan een Krimpen waar jong en oud prettig en veilig kunnen (blijven) wonen!

Hugo van der Wal  
wethouder wonen

## 1. Inleiding

In deze woonvisie brengen we de ontwikkelingen in Krimpen aan den IJssel op het gebied van wonen in beeld. Daarbij putten we uit wat de bewoners, stakeholders en raadsleden ons hebben meegegeven in de bewonersenquête, de bijeenkomsten en uit het woningbehoefteonderzoek op basis van de verwachte demografische ontwikkelingen<sup>1</sup>.

Met deze inzichten formuleren we op de verschillende thema's de opgaven voor de komende tien jaar, en de belangrijkste acties voor de eerstvolgende vijf jaar. Zo anticiperen we op de toekomstige ontwikkelingen en kunnen we zo goed mogelijk tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige én de toekomstige inwoners van Krimpen, zodat iedereen hier naar volle tevredenheid kan (blijven) wonen.

De maatregelen op de verschillende thema's die we in deze woonvisie noemen werken op elkaar in. Zo bereiken we onze duurzaamheidsambities bijvoorbeeld deels via nieuwbouw, maar ook door aanpassingen in

<sup>1</sup> Deze zijn gebaseerd op de Primos-prognoses van ABF uit 2019.

de bestaande woningvoorraad. En door dit te doen kunnen we bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen. Een ander voorbeeld is de inzet op het gemakkelijker maken van doorstroming voor senioren, waarmee woningen voor starters en gezinnen vrijkomen.

### De totstandkoming van de Woonvisie

Deze woonvisie is opgesteld in samenspraak met diverse partijen in Krimpen. In een bewonersbijeenkomst (2 december 2019), een stakeholdersbijeenkomst (9 december 2019), twee bijeenkomsten met raadsleden (10 december 2019 en 10 maart 2020) en door middel van twee enquêtes (een voor alle huishoudens en een specifiek gericht op inwonende jongeren), is er veel informatie opgehaald die een plek heeft gekregen in deze visie. In totaal hebben 1.746 hoofdbewoners en 168 inwonende jongeren hun mening gegeven over wonen in Krimpen aan den IJssel en hun woonwensen aangegeven.

### Leeswijzer

De woonvisie is per thema opgebouwd. Per thema beschrijven we de belangrijkste inzichten uit de bewonersenquête, de gehouden gesprekken en het woningbehoefteonderzoek. Die inzichten vertalen we naar onze visie en de concrete maatregelen voor de komende jaren.

We beginnen met de vraag wat de bewoners van Krimpen als woonplaats vinden. Wat is typisch Krimpen waardoor mensen zich hier thuis voelen? En wat zou er anders moeten? Dat is de achtergrond voor de vragen in het volgende hoofdstuk: hoe wonen de Krimpenaren nu en wat is nu en straks de woningbehoefte?

Vervolgens zoomen we met het oog op de vergrijzing in op de woonsituatie van senioren. Dan bespreken we hoe de bewoners hun buurt en wijk ervaren en wat we daar gaan doen, gevolgd door het thema duurzaamheid en energiezuinig wonen. In de uitvoeringsagenda vatten we alle maatregelen samen die bij de verschillende thema's in de woonvisie worden genoemd.

### Vaststelling

De woonvisie is door de gemeenteraad van Krimpen aan den IJssel op 28 januari 2021 vastgesteld.

## 2. Typisch Krimpen: dorps, maar het mag wat energiever

Wat maakt Krimpen typisch Krimpen? Wat moeten we behouden en wat moet er anders? Deze vragen zijn uitgebreid aan bod gekomen in de bewonersenquête

en de gesprekken in aanloop naar de woonvisie.

Wonen gaat immers verder dan vier muren en een dak: het gaat over de buurt, de winkels en voorzieningen, de kwaliteit van een park, en of je er makkelijk met de fiets of de bus kunt komen. En bovenal bepaalt de plek waar je woont of je er thuis voelt. Bij het werken aan goed wonen in Krimpen is het dus belangrijk om te begrijpen hoe de bewoners tegen Krimpen als woonplaats aankijken.

### 2.1 Behoud het dorps karakter

We zijn begonnen met de vraag waar mensen trots op zijn in Krimpen. Daar komt een duidelijk beeld uit naar voren. De bewoners zijn vooral trots op het dorps karakter, de saamhorigheid en gemoedelijkheid die daarbij horen, en de groene woonomgeving met nabijheid van de natuur. Het belang van een groene woonomgeving blijkt ook uit door Wageningen University & Research uitgevoerd onderzoek. Dit onderzoek wijst uit dat een groene woonomgeving veel voordelen heeft: groen verbetert het milieu, zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder, verkoelt in warme periodes en heeft een positief effect op de gezondheid en sociale verbindingen van mensen die in een groene omgeving wonen, werken en recreëren.

Bovengenoemde kwaliteiten van Krimpen willen we behouden. Het maakt Krimpen ook aantrekkelijk voor woningzoekenden van buiten de gemeente, zoals gezinnen die een fijne, rustige woonplaats in de regio zoeken. Het behoud van die kwaliteiten gaat niet vanzelf. De bewoners vragen aandacht voor een aantal zaken. Zo geven veel bewoners aan dat ze wel zouden willen verhuizen, maar dat ze moeite hebben bij het vinden van een geschikte woning in Krimpen.

De fietsverbindingen en de OV-structuur worden goed gewaardeerd door de inwoners. De autobereikbaarheid van Krimpen is echter een belangrijk aandachtspunt voor veel bewoners. De files voor de Algerabrug staan daarbij met stip op één.

Verder horen we dat sommige mensen zich zorgen maken over de 'grootstedelijke problemen', die inwoners steeds vaker in Krimpen ervaren. We begrijpen de zorgen. Wel is het zo dat Krimpen nu eenmaal deel uitmaakt van de regio Rotterdam, met de bijbehorende lusten en de lasten. Dat betekent dat we niet de 'brug ophalen', maar optimaal willen profiteren van de voordelen en zo goed mogelijk de uitdagingen willen oppakken. In het bijzonder gaat het dan om het bevorderen van sociale cohesie en nabuurschap, de aanpak van woonoverlast en het goed huisvesten van de bijzondere doelgroepen met een 'zachte landing', zoals in hoofdstuk vijf is beschreven.

## 2.2 Een écht centrum

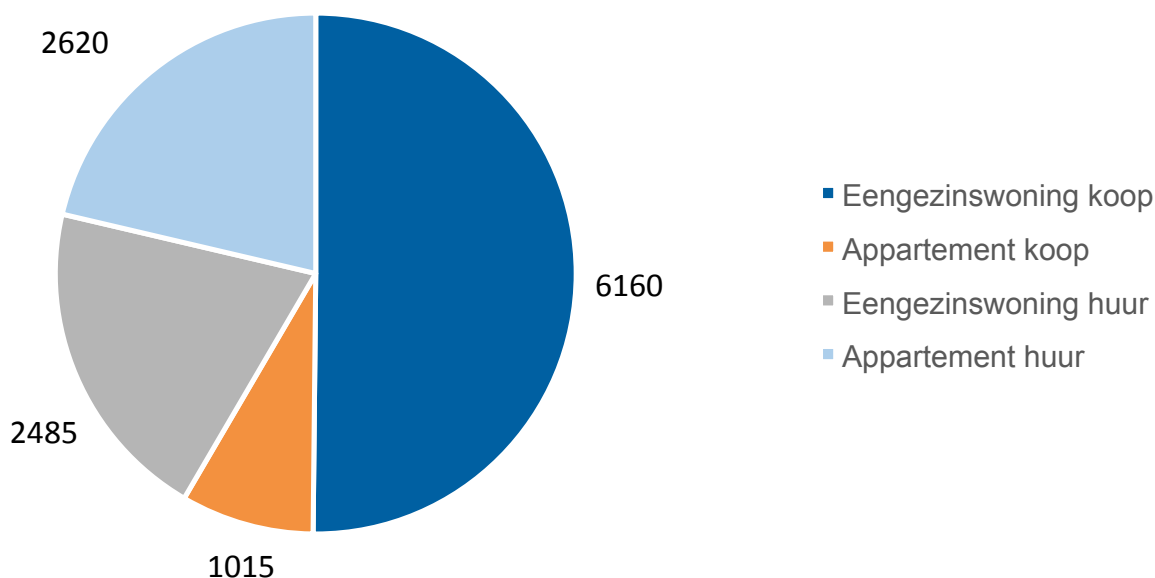
Tegelijk met de roep om het behoud van het dorpse karakter van Krimpen spraken de bewoners tijdens de bewonersavond duidelijk uit dat Krimpen een aantrekkelijker centrum moet krijgen. Er is behoefte aan meer sfeer en horeca: 'een plek waar je op een zonnige middag wat gaat drinken'. De behoefte aan een bruisender centrum, met een aaneengesloten levendig winkel- en verblijfsgebied waar alles samenkomt en iedereen bij elkaar komt, leeft bij jong en oud. Ontmoetingscentrum De Tuyter en winkelcentrum Crimpenhof zouden die rol moeten hebben, maar worden niet als aantrekkelijk genoeg ervaren, ook vanwege de leegstand in het winkelcentrum Crimpenhof.



De bewoners geven aan dat er niet per se méér winkels hoeven te komen, maar dat het vooral gaat om de kwaliteit van het winkel-aanbod, de horeca en het centrumgebied, en om het tegengaan van de versnippering van de buitenruimte. Wij delen die wens: we streven naar een aantrekkelijk centrum waar wonen, werken, winkelen en beleven samen gaan. De gemeente is echter niet de eigenaar van het winkelcentrum en kan dus niet zelf rechtstreeks ingrijpen. We blijven wel het gesprek aangaan over de toekomst van de Crimpenhof.

Tot slot geven veel bewoners aan dat in het centrumgebied best wat hoogbouw mag komen. Dat sluit goed aan op de ambitie om woningen voor de doorstroming te realiseren in de buurt van de voorzienin-

Verdeling van woningen in Krimpen naar eigendom en type



gen. De hoogte van een te realiseren gebouw wordt geconcretiseerd in het kader van de ontwikkeling van een bouwproject, waarbij wordt aangesloten bij het beoogde karakter van het betreffende gebied.

## 3. Krimpen groeit met voor elk wat wils

### Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in Krimpen

Nu we weten wat de bewoners van Krimpen als woonplaats vinden, kijken we in dit hoofdstuk naar hoe er concreet gewoond wordt in Krimpen en wat de belangrijkste wensen en behoeften zijn die uit de gehouden bewonersenquête naar voren komen. Ook kijken we hoe de bevolking van Krimpen zich naar verwachting ontwikkelt en wat dat voor de woningbehoefte betekent. Op basis van deze inzichten benoemen we wat ons te doen staat.

### 3.1 Krimpen nu

Krimpen aan den IJssel telde in 2019 29.376 bewoners, verdeeld over 12.280 bewoonde woningen. 58% hiervan zijn koopwoningen, waarvan de overgrote meerderheid eengezinswoningen. Van de 42% huurwoningen bestaat ongeveer de helft uit appartementen en de andere helft uit eengezinswoningen. Van alle woningen in Krimpen zijn 37% sociale huurwoningen.

### Verhuishwensen

De meeste Krimpenaren geven in de enquête aan dat ze niet van plan zijn de komende vijf jaar te verhuizen:

bijna 60%. Daarbij geeft 20% aan het liefst de rest van hun leven in hun woning te blijven. Onder thuiswonende jongeren is de verhuiscens – vanzelfsprekend – veel groter. 42% van deze jongeren wil binnen twee jaar op zichzelf gaan wonen en nog eens 37% wil dat tussen twee en vijf jaar.

De meeste Krimpenaren die zouden willen verhuizen blijven het liefst in Krimpen, maar een aantal redenen om Krimpen toch te verlaten komt steevast terug: de files voor de Algerabrug en de bereikbaarheid in het algemeen, en de problemen om een geschikte woning (qua type, prijs, of woonomgeving) in Krimpen te vinden. Voor de thuiswonende jongeren geldt datzelfde nog in hogere mate: het vinden van een woning vinden zij nog moeilijker, en ook zij noemen de bereikbaarheid van Krimpen als probleem.

### Wat voor woning zoeken bewoners met een verhuiscens?

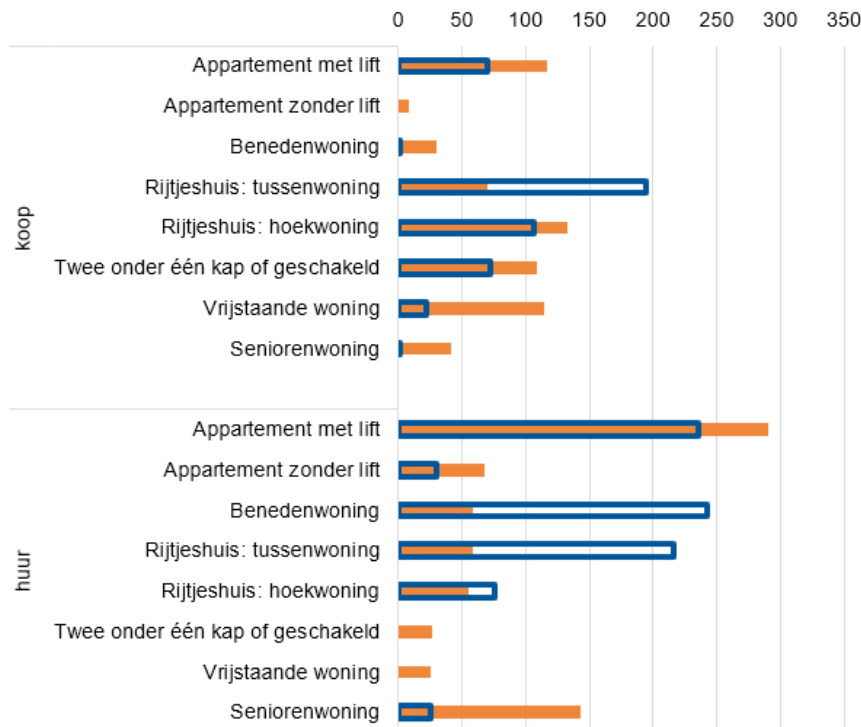
In de bewonersenquête is gevraagd wat voor woningen de Krimpenaren zoeken die zouden willen verhuizen. De oranje staven in de grafiek hieronder geven die vraag weer. Te zien is dat in de koopmarkt enerzijds vraag is naar ruimere woningen in de vorm

van hoekwoningen, twee-onder-één-kap of vrijstaand. Anderzijds is er vraag naar juist kleinere woningen in de vorm van appartementen met lift, benedenwoningen en seniorenwoningen. De vraag naar huurwoningen bestaat vooral uit appartementen met lift en uit seniorenwoningen.

In de grafiek vergelijken we de vraag (oranje) met de woningtypen die deze verhuiscens bewoners zouden achterlaten als ze daadwerkelijk hun woonwens zouden realiseren (de blauwe staven). Op die manier zien we de (theoretische) tekorten en overschotten. Waar de vraag dus vooral te zien is bij appartementen in huur en koop, bij ruimere koopwoningen en seniorenwoningen, zien we de behoefte bij de eengezinsrijwoningen wat afnemen.

Qua prijs geven de Krimpenaren aan vooral behoefte te hebben aan sociale huurwoningen tot ongeveer 600 tot 650 euro (95% van de vragers). In de koop bestaat het grootste deel van de vraag uit woningen tussen 235.000 en 325.000 euro (60%). Daarnaast geeft 13% aan een woning onder 235.000 euro te zoeken en nog eens 27% zoekt een woning duurder dan 325.000 euro.

### Woonwensen van bewoners die binnen vijf jaar willen verhuizen (oranje) en wat ze zouden achterlaten als ze dat daadwerkelijk zouden doen



- Gewenste woning van Krimpenaren die binnen 5 jaar willen verhuizen volgens bewonersenquête
- Welke woningen zouden deze bewoners dan achterlaten?

Een belangrijke kanttekening hierbij is dat de aangegeven voorkeuren de **wensen** van de bewoners betreft, terwijl woningbehoeften en woningaanbod ook ongepland **ontstaan**, zoals door echtscheiding of overlijden. In de verhuishwensen komt dat minder goed naar voren. Dat maakt dat in de praktijk ook behoefte ontstaat aan woningsegmenten die minder vaak genoemd worden, zoals goedkope koopwoningen en middeldure huur.

### 3.2 Van de verhuishwensen nu naar de woningbehoefte in 2030

De bewonersenquête laat de **huidige** voorkeuren van de Krimpenaren zien. Vervolgens is het belangrijk te kijken naar de **toekomstige** woningbehoefte, op basis van de verwachte bevolkingsontwikkeling. We willen immers werken aan een woningvoorraad die nu, maar ook straks aansluit bij de vraag. Daarvoor gebruiken we de bevolkingsprognoses van Primos uit 2019.

#### Vergrijzing en verdunning

De belangrijkste trend die van invloed is op de woningbehoefte is de vergrijzing. Op dit moment zien we dat Krimpen een relatief vergrijsde bevolking heeft: 24% van de bewoners is ouder dan 65. Ter vergelijking: in 2010 was dat nog 19%. De vergrijzing gaat gepaard met meer kleine huishoudens en lagere gezinsinkomens: minder gezinnen en meer stellen zonder kinderen en eenpersoonshuishoudens.

#### Krimpen groeit én vergrijst, maar wel evenwichtiger

De vergrijzing is een ontwikkeling die niet is te stuiten. Toch streven we naar een meer evenwichtige bevolkingsopbouw en bijbehorende woningvoorraad,

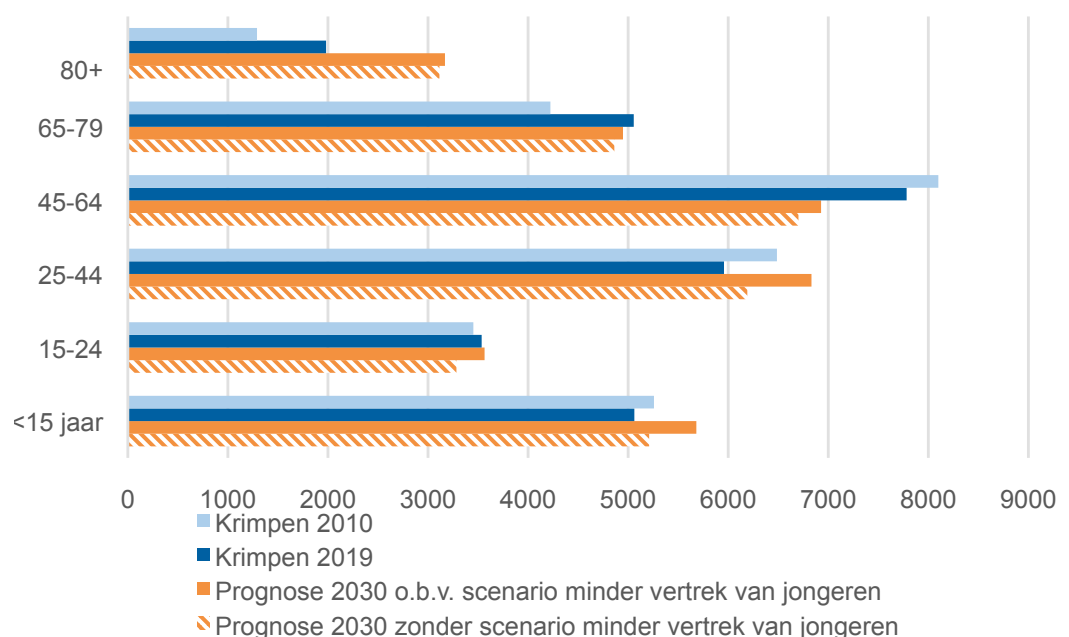
mede met het oog op de zorgkosten en voldoende draagvlak voor de voorzieningen in Krimpen. Ook zien en horen we dat jongeren Krimpen (dreigen te) verlaten, omdat ze geen passende woning kunnen vinden. Dat willen we voorkómen. We zien goede kansen om meer jongeren vast te houden en jonge gezinnen aan Krimpen te binden. Daar zetten we dus expliciet op in!

Rekening houdend met minder vertrek van jongeren<sup>2</sup> laat de bevolkingsprognose een verwachte groei zien van ruim 300 huishoudens tussen 2019 en 2025 en 555 tussen 2019 en 2030. De komende jaren verwachten we dus een groei van het aantal huishoudens. Krimpen vergrijst dan weliswaar nog verder (met name het aantal 80-plussers), maar dat gebeurt relatief minder hard door het vasthouden van de groep 30-minners. Onderstaande grafiek laat zien hoe de bevolkingssamenstelling zich naar verwachting ontwikkelt op basis van 'minder vertrek van jongeren' en zonder 'minder vertrek van jongeren'<sup>3</sup>.

2. We gaan uit van 5% minder vertrek van jongeren tot 30 jaar ten opzichte van de gemiddelde vertrekkans in de afgelopen tien jaar. Dat is substantieel minder vertrek, maar niet onrealistisch, aangezien deze lagere vertrekpercentages een aantal jaren ook rond deze aantallen lagen.

3. Te zien is verder dat de categorie 65-79 jaar ongeveer gelijk blijft tussen 2019 en 2030. Dat komt omdat een deel hiervan opschuift naar de groep 80+, maar tegelijkertijd wordt deze categorie gevoed door de groep eronder: 45-64 jaar. De groep 45-64 jaar wordt daarentegen kleiner, omdat hieruit vooral mensen opschuiven naar de groep 65-79 jaar, terwijl er minder nieuwe mensen voor terugkomen uit de groep eronder (25-44 jaar). Het is in deze categorie (25-44 jaar) en in de categorie 0-15 dat het effect van minder vertrek van jongeren goed zichtbaar is: deze categorieën nemen in aantal toe.

Samenstelling van leeftijdscategorieën in 2010, 2019 en 2030 (prognose met en zonder minder vertrek van jongeren)



Op die manier ontstaat een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling, met een zichtbare groei van het aantal huishoudens tot 45 jaar in 2030. Dat betekent wel dat we het aanbod voor de jongere woningzoekenden moeten vergroten!

### Woningbehoefteprognose 2030

De bevolkingsprognose laat dus een groei van 555 huishoudens tot 2030 zien. Per saldo betekent dat, dat de huidige en toekomstige woningvraag leiden tot een groeiopgave van 555 woningen. Die groei sluit in grote lijn aan bij het bod dat de gemeente in 2019 heeft gedaan voor het Regioakkoord om tot een evenwichtiger woningvoorraad in de regio te komen (zie ook paragraaf 3.4 hierover).

Vervolgens is de vraag met wat voor woningen deze groei moet plaatsvinden. De woningbehoefteprognose laat zien dat vanwege de toename van het aantal oudere en kleinere huishoudens de vraag naar eengezinskoopwoningen gaat afnemen. Daarvoor in de plaats ontstaat steeds meer behoefte aan appartementen in de koop, maar vooral naar appartementen (met name voor senioren en starters) en eengezinswoningen in de huur (voor stellen en gezinnen).

### Verwachte tekorten en overschotten in 2030 op basis van demografische trends (met minder vertrek van jongeren)

Woningtype	Behoefte op basis van demografische ontwikkeling 2019-2030
Eengezins koopwoning	-190
Appartement koop (of andere kleine gelijkvloerse woningen)	120
Eengezins huurwoning	250
Appartement huur (of andere kleine gelijkvloerse woningen)	375
<b>Totaal</b>	<b>555</b>

De woningbehoefteprognose is indicatief en niet in beton gegoten. Op hoofdlijnen zijn echter wel twee verschuivingen te zien: van de 'traditionele' eengezinswoning naar appartementen of andere kleinere woningtypen; daarnaast zien we een verschuiving van koop naar huur. Beide zijn het gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling in Krimpen: met name

de vergrijzing, maar ook het vasthouden van jongeren en startende gezinnen.

Veel van de Krimpense senioren in 2025 en in 2030 wonen nu nog in een eengezinskoopwoning. Een groeiend aantal van hen zoekt op een gegeven moment een kleinere woning, vanwege de toegankelijkheid en minder onderhoud. De senioren met een wat hoger inkomen kiezen vaker een koopappartement of zoeken in de vrije-sectorhuur. Senioren met een kleinere beurs hebben vaker behoefte aan een huurwoning: een appartement of een kleine toegankelijke eengezinswoning.

De vergrijzing betekent dat steeds meer bewoners een lager inkomen zullen hebben. Het inkomen daalt doordat mensen met pensioen gaan, of door het overlijden van hun partner. Het is hierdoor dat steeds meer (oudere) inwoners van Krimpen behoefte zullen hebben aan een sociale huurwoning. Anderzijds zal er ook een substantiële groep senioren zijn die in hun koopwoning, waarbij de hypotheek vaak al voor een groot deel/volledig afgelost is, wil blijven willen wonen.

Daarnaast verwachten we meer vraag naar sociale huurwoningen vanuit de jongeren. Deze groep heeft namelijk steeds meer moeite om een hypotheek te krijgen: vanwege hogere woningprijzen, flexibele arbeidscontracten en strengere leennormen. Ze zullen waarschijnlijk vaker op de huur zijn aangewezen, of later pas een woning kunnen kopen. De alleenstaande jongeren en stellen zullen vaker een appartement zoeken, terwijl de startende gezinnen vaker een eengezinswoning zullen huren.

De gesprekken die we met bewoners en de stakeholders hebben gevoerd bevestigen het patroon uit de woningbehoefteprognose. Veel senioren geven aan te willen doorstromen uit hun eengezinswoning. Ze willen best iets kleiner wonen en ze beseffen ook dat daarmee hun ruime eengezinswoning vrijkomt voor gezinnen met kinderen. De woning die ze zoeken varieert van (luxere) koopappartementen, tot hofjeswoningen, of betaalbare levensloopbestendige huurwoningen. In het volgende hoofdstuk gaan we hier uitgebreider op in.

### 3.3 Inzet op doorstroming!

We zetten volop in op doorstroming. Op die manier verbinden we de huidige en toekomstige behoefte met elkaar. In de nieuwbouw leggen we dus de nadruk op het toevoegen van gelijkvloerse woningen die aantrekkelijk zijn voor de Krimpenaren van boven de 55 of 65.





Dat kunnen woningen voor gelijkgestemden in sociale huur en koop zijn, maar - gezien ook de beperkte ruimte voor nieuwbouw - ook serviceflats of appartementen met een mate van gemeenschappelijkheid. De bewoners en stakeholders geven aan dat als hier een aantrekkelijk, kwalitatief en levensloopbestendig aanbod (ook eventueel geschikt voor bijvoorbeeld jongeren) ontstaat, het verhuizen uit de huidige eengezinswoning echt interessant wordt. De ruimere eengezinswoningen in koop en huur komen dan vrij voor de (startende) gezinnen.



**In de woningbouwprogramma's zetten we in op doorstroming door levensloopbestendige (wellicht wat kleinere, maar kwalitatieve!) woningen te realiseren, geschikt voor senioren, waardoor eengezinswoningen vrij komen. De woningen zijn toekomstbestendig en voor verschillende doelgroepen (bijvoorbeeld ook jongeren) geschikt.**

Op die manier kunnen we voorzien in zowel de vraag van senioren naar gelijkvloerse en wat kleinere (maar niet te kleine) woningen, als de vraag van jonge starters, als de vraag naar (via de doorstroming vrijkomende) ruime eengezinswoningen. Daarbij zorgen we dat we woningen toevoegen die toekomstbestendig zijn. In het volgende hoofdstuk gaan we verder in op deze doorstroming.

Een goed nieuwbouwaanbod in koop en middeldure huur kan daarnaast sociale huurders met een wat hoger inkomen verleiden om de stap te zetten naar

een wat duurdere woning. Op die manier komen sociale huurwoningen vrij voor de lagere inkomens. De woningbehoefteprognose komt in 2030 uit op een verwacht overschot in de voorraad eengezinskoopwoningen (en een groei van de behoefte aan kleinere, gelijkvloerse koopwoningen). Met de huidige druk op de koopwoningenmarkt is dat nog moeilijk voor te stellen en we weten nog niet in hoeverre er werkelijk overschotten ontstaan, met eventuele leegstand. Dat betekent dat we de ontwikkeling naar de vraag van eengezinskoopwoningen de komende jaren goed monitoren, en zeker niet nu al actief gaan sturen op krimp van deze voorraad.

Sterker, we willen voor jongeren de mogelijkheden op een koopwoning vergroten. Daarom willen de mogelijkheden voor de Starterslening verruimen.

De maximale koopsom is nu 225.000, maar het aanbod onder die grens is te laag.



**We vergroten de mogelijkheden voor starters om hun eerste woning te kopen door de huidige Starterslening te verruimen door de koopprijs te verhogen tot de NHG-grens. Ook overwegen we de leeftijdsgrens, die nu op 30 jaar ligt, te verhogen.**

In de praktijk geldt tot slot dat wat er precies gebouwd wordt (het bouwprogramma), niet alleen bepaald wordt door de doelen uit de woonvisie, maar ook moet passen bij de mogelijkheden die de locatie biedt en tevens afhankelijk is van de voor de betreffende locatie geldende financiële condities voor de grondexploitatie.

tatie en de vastgoedexploitatie. In het centrum nabij de voorzieningen zullen we eerder appartementen bouwen, terwijl wat verder van het centrum vandaan het bouwen van (ruime) eengezinswoningen logischer kan zijn.

### Nieuwbouw en transformatie

Volgens de bekende nieuwbouwplannen tussen 2019 en 2025 worden in totaal 577 woningen toegevoegd en 119 woningen gesloopt. De ontwikkeling van Centrum-Zuid levert hieraan een grote bijdrage. De groei van het aantal woningen komt daarmee uit op 458 woningen en daarmee wordt een groot deel van de groei uit de woningbehoefteprognose van 555 woningen de komende jaren gerealiseerd.

Het realiseren van genoemde 577 woningen in de periode 2019-2030 vindt, naast in Centrum-Zuid (het grootste nieuwbouwplan), nog op diverse andere locaties plaats. Op sommige locaties is al gebouwd of zijn woningen op dit moment in aanbouw (Veerdam, Waardhuis, Prinsessenpark fase 3, Meerkoetflat, De Wilgen, Veld en Beemd). Verder wordt gedacht aan woningbouw op de locatie voormalige Scheepswerf Van Duijvendijk, de locatie voormalige Admiraal de Ruyterschool en de KOAG-locatie. Daarnaast zijn er nog enkele andere locaties waar (kleinschalig) gebouwd zou kunnen worden, maar waarover de gedachtenvorming nog moet worden uitgewerkt. Het totale woningbouwprogramma bestaat voor ongeveer 80% uit appartementen, waarvan ruim de helft in de sociale huursector en de rest in de koopsector. De eengezinswoningen vormen ongeveer 20% van het totale woningbouwprogramma, waarvan bijna 90% in de koopsector.

### Geplande nieuwbouw en sloop 2019-2025 (opleveringen, stand van zaken februari 2020)

	Geplande nieuw- bouw	Geplande sloop	Groei
Eengezins- woning koop	93	2	91
Appartement koop	216		216
Eengezins- woning sociale huur	15		15
Appartement sociale huur	253	117	136
<b>Totaal</b>	<b>577</b>	<b>119</b>	<b>458</b>

De nieuwbouw bestaat voor het grootste deel uit appartementen en daarmee past het goed bij de doelstelling om Krimpenaren te verleiden door te stromen. We zien dat de nadruk in het programma op koopwoningen ligt, terwijl op termijn juist meer huurwoningen nodig zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen na 2025, die moeten bijdragen aan de totale groei van 555 woningen, willen we daarom ook bekijken of een deel in de sociale huur kan worden gerealiseerd. Dit om aan de groeiende behoefte aan sociale huur in Krimpen tegemoet te komen.



**Het huidige nieuwbouwprogramma levert met per saldo 458 nieuwe woningen een goede bijdrage aan de benodigde groei en de doorstroming. Bij nieuwe ontwikkelingen richten we ons ook op eventuele mogelijkheden om nog wat huurwoningen in het sociale en middeldure segment toe te voegen. Ook het zoeken naar mogelijkheden voor het realiseren van echt kleinere woningen (minder dan 50 m<sup>2</sup>, oftewel 'tiny houses') kan daarbij worden meegenomen.**

Met de toevoeging van 458 woningen zoeken we nog ruimte voor circa 100 nieuwbouwwoningen om de beoogde groei van 555 tot 2030 te realiseren. Daarbij lopen we aan tegen de beperkte ruimte voor nieuwe bouwlocaties in Krimpen. Dat is een bekend gegeven, ook bij de bewoners. Ze geven aan dat dit om creativiteit vraagt en dat nemen we ter harte. We gaan daarom op zoek naar ruimte voor kleinschalige inbreiding en verdichting, en naar gebouwen (winkels, kantoren, bedrijven) die zich mogelijk lenen voor (kleinschalige) transformatie tot woningen. Ook bij het bouwen of transformeren van scholen of sportcomplexen zoeken we ruimte om daarbij woningen toe te voegen, in het bijzonder voor starters. Daarnaast is door bewoners en stakeholders aangegeven dat ook meer hoogbouw in het centrumgebied kan bijdragen aan extra woningen (én een bruisender centrum).



**We gaan op zoek naar mogelijkheden voor inbreiding en wellicht transformatie en herstructurering van bestaande bebouwing, zodat we méér woningen kunnen terugbouwen. Ook bij de (ver)nieuwbouw van winkel-, kantoren-, bedrijven-, school- en sportcomplexen houden we vooraf rekening met de mogelijkheid om (starters)woningen toe te voegen.**

We merken dat het in deze tijd niet eenvoudig is om woningen te realiseren die aan alle kwaliteitseisen en woonwensen voldoen én deze betaalbaar te realiseren. We zoeken daarom naar ontwikkelaars met specifiek hiervoor ontwikkelde concepten waarbij dit wel lukt.

### Zelfbewoningsplicht

Omdat de gemeenteraad zich zorgen maakt over de beschikbaarheid van woningen voor met name starters en dat woningen steeds meer in handen dreigen te komen van huisjesmelkers, zijn de mogelijkheden voor het invoeren van een zelfbewoningsplicht onderzocht. Een zelfbewoningsplicht voorkomt dat koopwoningen door beleggers worden gekocht en (voor veel geld) worden verhuurd in de vrije sector. Voor nieuwbouwkoopwoningen is deze maatregel in Krimpen al eens ingezet; de bewoner diende minimaal 1 jaar de woning zelf te bewonen. Ook bij verkoop van corporatiewoningen hanteert QuaWonen een zelfbewoningsplicht: van 2 jaar. Voor koopwoningen in de bestaande voorraad is een zelfbewoningsplicht echter nog niet mogelijk, omdat dit op het eigendomsrecht stuit. Het Kabinet onderzoekt momenteel de mogelijkheden voor de bestaande voorraad. Een door het Rijk in te voeren maatregel die de beschikbaarheid voor starters ten goede moet komen is het verschil in de tarieven voor overdrachtsbelasting: voor mensen tussen 18 en 35 die voor het eerst een woning kopen wordt deze 0%, terwijl particulieren die een woning kopen om er niet zelf te gaan wonen 8% gaan betalen.

### 3.4 Beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huur in Krimpen

Op dit moment is 37% van de woningen in Krimpen

een sociale huurwoning. Dat is niet gek, aangezien 41% van de huishoudens in 2019 een inkomen had onder de grens voor sociale huur van 38.035 euro<sup>4</sup>. Daarmee is de sociale huur een onmisbare pijler voor veel Krimpenaren om betaalbaar te kunnen wonen. De woningbehoefteprognose laat een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen zien, waardoor het belang van deze pijler dus nog verder toeneemt.

Belangrijk om te constateren is dat de groeiende behoefte afkomstig is uit Krimpen zelf. Door vergrijzing groeit immers het aantal inwoners met een lager inkomen. Hoewel veel mensen in hun koopwoning zullen blijven wonen, zal een toenemend deel toch op zoek gaan naar een gelijkvloerse sociale huurwoning. Ook is er de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen van Krimpense jongeren. Bovendien zijn die sociale huurwoningen voor jongeren van belang om een woonstart in Krimpen te kunnen maken. De groei van het aantal sociale huurwoningen is dus nodig voor de behoefte uit Krimpen zelf. Met het geplande nieuwbouwprogramma houden we op die manier het aandeel sociale huur in Krimpen op een vergelijkbaar peil als nu, rond de 37%. Dat sluit aan bij de afspraak die we in 2019 met de gemeenten in de Regio Rotterdam hebben gemaakt. Daarbij wordt gestreefd naar een wat meer evenwichtige verdeling van de sociale huurwoningen over de veertien gemeenten van de Regio Rotterdam<sup>5</sup>.

4. Dit is de inkomensgrens van 2019. In 2020 is deze €39.055. Corporaties moeten jaarlijks minimaal 80% van hun woningen aan huishoudens met een inkomen tot deze grens verhuren.

5 In het bod dat we regionaal hebben gedaan streven we naar een voorraad van 5.079 sociale woningen in 2030 (39,3%). Dat zijn de sociale huurwoningen van corporaties (37%), de sociale huurwoningen van particuliere verhuurders en de goedkope koopwoningen tot €140.000.



### Verkoop van sociale huurwoningen

Verkoop van sociale huurwoningen is mogelijk, mits er voldoende woningen voor worden teruggebouwd om de voorraad op peil te houden. Met verkoop kunnen de corporaties woningen aanbieden die aantrekkelijk zijn voor potentiële kopers en die minder passen bij de behoefte van huurders. Zo zien we in de grafiek in paragraaf 3.1 een vraag naar benedenwoningen in de koop, die in de huur juist lijken vrij te komen. Een verschuiving van huur naar koop kan wellicht in die behoefte voorzien. Daarnaast kan verkoop in buurten met veel sociale huur een belangrijke bijdrage leveren aan een meer gemengde bewonerssamenstelling. De ontwikkeling van de voorraad sociale huur is uiteindelijk dus het resultaat van wat er wordt gebouwd, gesloopt, verkocht en geliberaliseerd (van sociale huur naar vrije sector huur).



Met de corporaties maken we jaarlijks afspraken over de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen door middel van nieuwbouw, verkoop, sloop en liberalisatie.

### Eerlijke slaagkansen

Naaast de voorraad sociale huurwoningen sturen we op de verdeling hiervan. Hiertoe staan ons twee instrumenten ter beschikking: (1) de mogelijkheid op grond van de Huisvestingswet om 25% van de beschikbare sociale huurwoningen met voorrang aan eigen ingezetenen toe te wijzen<sup>6</sup>, en (2) directe bemiddeling<sup>7</sup>. We streven naar een eerlijke slaagkans voor de verschillende doelgroepen. Uit de monitor woonruimteverdeling concluderen we dat het met name voor gezinnen met kinderen en voor starters bovengemiddeld lastig is om een sociale huurwoning te bemachtigen. Voor gezinnen heeft dat te maken met het beperkte aantal eengezinswoningen dat beschikbaar komt. Starters hebben daarnaast nog weinig inschrijfduur kunnen opbouwen. Voor beide groepen gaan we met de corporaties onderzoeken hoe we de slaagkansen kunnen vergroten. We benutten hiervoor maximaal de ruimte die ons op grond van de Huisvestingswet wordt geboden. Daarbij bezien we of het instrument van directe bemiddeling ook hiervoor kan worden ingezet.

6. Overigens worden veel sociale huurwoningen ook zonder dat deze met lokale voorrang worden aangeboden aan Krimpenaren verhuurd, zodat in de praktijk veel meer dan 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen bij Krimpenaren terecht komen.

7. Naast de 'gewone' verhueringen via het openbaar aanbodsysteem Woonnet Rijnmond vindt een deel van de verhueringen via directe bemiddeling door de corporaties plaats. Het gaat hier om bijzondere en urgente woonvragen, zoals voor statushouders, bijzondere urgentiegevallen en senioren die begeleid worden naar een passende woning. Ook een deel van deze woningen wordt dus verhuurd aan Krimpenaren.

Hoewel de Huisvestingswet uitgaat van vrije vestiging, is het onze ambitie om de mogelijkheden maximaal te benutten om Krimpenaren een grotere kans te geven op een sociale huurwoning in hun eigen gemeente. We gaan daarom het aandeel woningen dat we met voorrang aan Krimpenaren toewijzen, verhogen richting e maximaal toegestane 25%. Op die manier stimuleren we ook de doorstroming binnen de gemeente.



Met de corporaties spreken we af dat we de mogelijkheid volledig benutten om 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang aan woningzoekenden uit Krimpen aan te bieden. Tevens wordt bezien of het instrument van directe bemiddeling voor deze doelgroep kan worden ingezet.



We verhogen het aanbod te labelen sociale huurwoningen voor jongeren. QuaWonen bekijkt welke woningen, van de 25% vrijgekomen woningen die met voorrang aan Krimpenaren mogen worden aangeboden, specifiek geschikt zijn voor jongeren tot 27 jaar. Die worden met voorrang voor jongeren uit Krimpen geadverteerd.



We onderzoeken hoe we de slaagkansen voor gezinnen kunnen vergroten.

### Betaalbaarheid van het wonen

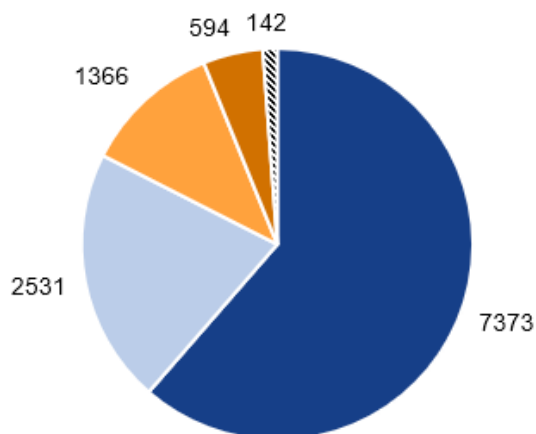
De meeste bewoners (82%) geven aan geen of weinig moeite te hebben om de maandelijkse woonlasten op te brengen. 16% van de huishoudens komt echter soms geld tekort, of heeft moeite de eindjes aan elkaar te knopen.

Als we inzoomen zien we dat het vooral huurders zijn die hiermee worstelen en dat daarbij met name gezinnen met kinderen moeite met de betaalbaarheid hebben. Het is overigens niet gezegd dat de huur per se de boosdoener is; het huishoudboekje kan ook onder druk staan door hoge zorgkosten, energielasten of te weinig inkomsten.



In lijn met het Sociaal Huurakkoord, gesloten door Aedes en De Woonbond, biedt QuaWonen haar huurders de mogelijkheid om huurverlaging of huurbevrozing aan te vragen als hun inkomen relatief laag is ten opzichte van de huurhoogte. We bespreken dit ook met de andere corporaties.

## Kunt u de maandelijkse kosten voor uw huis goed opbrengen?



- Ja, mijn huishouden houdt genoeg geld over voor andere zaken (zoals boodschappen, kleding en uitstapjes)
- Ja, mijn huishouden komt altijd precies uit
- Nee, mijn huishouden komt soms geld te kort
- Nee, mijn huishouden moet veel moeite doen om alles te kunnen betalen
- ◊ Weet ik niet

### Ook huurwoningen in het middensegment

De verwachte behoefte aan 555 extra woningen tot 2030 ligt voor het grootste gedeelte in de sociale huur. In de woningbehoefteprognose is ook een beperkte extra behoefte van circa 100 woningen in de vrije sector huur te zien. Het gaat dan om woningen in het middensegment, tussen 730 en 1000 euro.

Een grote behoefte is er niet, omdat de meeste middeninkomens in Krimpenerwaard een voorkeur hebben voor een koopwoning. Toch is een zeker aanbod in het middensegment huur belangrijk. Deze woningen zijn namelijk interessant voor mensen die wel willen doorstromen naar een kleinere woning, maar die een inkomen boven de grens voor sociale huur hebben en tegelijkertijd niet kunnen of willen kopen. Dit was ook op de bewonersavond te horen, vooral bij senioren. Ook mensen die snel een woning nodig hebben, bijvoorbeeld na een scheiding, maar voor wie koop en sociale huur (nog) geen optie zijn, zijn vaak aangewezen op de vrije sector huur.

Het aanbod middensegment huur kan zowel via nieuwbouw worden vergroot, als door sociale huurwoningen te liberaliseren. In beide gevallen geldt dat de kwaliteit van de woning van groot belang is, om mensen te verleiden door te stromen vanuit hun sociale huur eengezinswoning.

## 4. Langer zelfstandig in eigen huis is goed, doorstromen is nog beter

### De woonopgave voor senioren

Bij de beoogde groei van de woningvoorraad van Krimpenerwaard zetten we dus in op doorstroming. Op die manier kunnen we optimaal voorzien in de huidige vraag én de toekomstige behoefte die voortkomt uit de vergrijzing. In dit hoofdstuk gaan we verder in op dat laatste.

Op dit moment is 24% van de bewoners 65 jaar of ouder. Ter vergelijking: in heel Zuid-Holland is dat nu 18%. Het aantal 65-plussers zal verder oplopen tot ongeveer 30% in 2040. Deze ontwikkeling vraagt om aanbod van levensloopbestendige woningen, maar óók om aanpassingen in de openbare ruimte, zodat deze geschikt wordt voor minder mobiele senioren<sup>8</sup>.

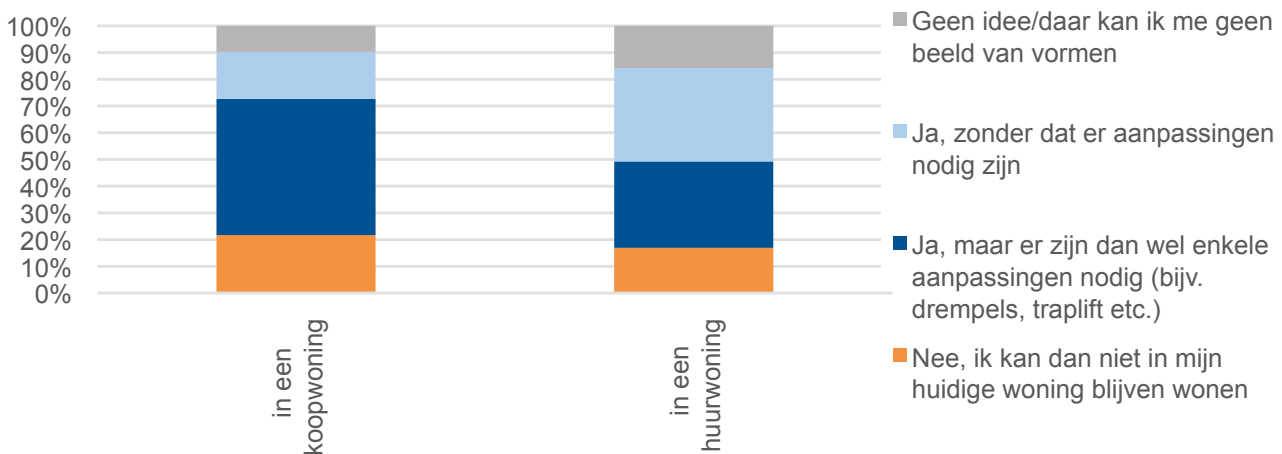
### Veranderende woonbehoeftes

De woonbehoeftes en daarmee de woonvoorkeuren van mensen (zoals koop of huur en woninggrootte) veranderen door hun levensfase, maar ook door wet- en regelgeving. Met nieuwe verhoudingen tussen wonen en zorg, waarbij de zorg steeds meer aan huis wordt geleverd, blijven senioren langer zelfstandig wonen. Dat vraagt om nieuwe woonvormen met toegankelijke woningen, waar zorg en ondersteuning makkelijk geleverd kan worden.

8. Zie: 'Oud en zelfstandig in 2030. Een reisadvies', Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen, 2020.

Bewoners over de mogelijkheid om zelfstandig in hun huidige woning te kunnen blijven wonen (bewoners-enquête 2019)

## Denkt u dat u naarmate u ouder wordt en bijvoorbeeld slechter ter been wordt in uw huidige woning kunt blijven wonen?



### 4.1 Levensloopbestendige woningvoorraad

De woningvoorraad in Krimpen is redelijk geschikt om lang(er) zelfstandig thuis te wonen. Zo gaf het overgrote deel van onze inwoners in de bewonersenquête aan de voordeur van de woning te kunnen bereiken zonder trappen te hoeven lopen (90%). Bovendien gaf ongeveer 25% van onze huishoudens aan dat men al in een levensloopbestendige woning woont en nog eens 40% gaf aan dat men met kleine aanpassingen (zoals een traplift en het egaliseren van drempels) verwacht in de huidige woning te kunnen blijven wonen als men ouder wordt. Deze aangepaste woningen zijn ook nodig, omdat met de nieuwbouw van levensloopbestendige appartementen/woningen niet in de volledige behoefte aan voor senioren toegankelijke woningen kan worden voorzien.

18% van de huishoudens die binnen vijf jaar willen verhuizen gaf aan dat dat te maken heeft met veranderingen in de gezondheidssituatie, en de behoefte aan een levensloopbestendige woning. Door de vergrijzing zal de vraag naar deze levensloopbestendige woningen alleen maar toenemen. Hierbij moet vooral gedacht worden aan gelijkvloerse typen die geschikt zijn voor senioren. De gesprekken met bewoners en stakeholders versterken dit beeld. Zo gaven bewoners aan dat de wil om te verhuizen naar een kleinere, levensloopbestendige woning er is, mits zij erop vooruit gaan met een mooie woning op een goede locatie. Ook gaven veel bewoners aan dan minimaal twee

slaapkamers (desnoods met één wat grotere en één kleine slaapkamer) te wensen en een ruim balkon of een kleine tuin. Een deel van de oudere woningeigenaren overweegt bovendien over te stappen naar een (vrije sector) huurwoning, omdat ze niet meer een (meer geschikte) woning willen kopen. Deze verhuizing wordt vaak gezien als laatste 'echte' verhuisstap. Zij bevinden zich nu op de top van hun wooncarrière en zoeken naar kwaliteit én gemak.



**De woningen die we toevoegen voor kleine huishoudens zijn allemaal levensloopbestendig.**

Uit hoofdstuk drie blijkt dat het aanbod in appartementen (met lift) en seniorenwoningen in Krimpen niet groot genoeg is om in de volledige toekomstige behoefte te voorzien, in zowel de koop- als de huursector. Het is dus nodig om deze woningtypen toe te voegen aan de woningvoorraad in Krimpen. Dat hoeven niet per se appartementen te zijn, maar kunnen ook grondgebonden seniorenwoningen zijn met een tuintje. De vorm en de mogelijkheden hangen sterk van de locatie af. Niet alle buurten zijn even aantrekkelijk voor senioren: idealiter zijn er dagelijkse voorzieningen in de nabije omgeving. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen biedt ook kansen voor doorstroming. Hierdoor neemt de slaagkans van andere woningzoekenden toe, zodat in het bijzonder jongeren en gezinnen beter terecht kunnen in Krimpen.

### Inwoners met een chronische ziekte of beperking

Wij hebben aandacht voor en willen inzetten op de toegankelijkheid van de bestaande en toekomstige woningvoorraad voor mensen met een beperking. Zij hebben net als ieder ander het recht in de samenleving te wonen en hebben ook de keuze te wonen waar zij willen.

Voor de groep inwoners met een chronische ziekte of beperking, waarbij sprake is van een specifieke woonbehoefte, zijn er aangepaste woningen. Voor mensen die minder valide zijn, zijn er de specifieke MIVA-woningen. Om de in- en doorstroom bij deze categorie woningen te vergemakkelijken, gaan we ons ervoor inzetten om het beschikbare aanbod MIVA-woningen en woningen met specifieke woonaanpassingen inzichtelijk te maken en actueel te houden. Als een aangepaste (MIVA-)woning vrijkomt wordt allereerst gekeken of er een kandidaat voor die woning is die kan worden doorbemiddeld. Hiervoor wordt nauw samengewerkt tussen KrimpenWijzer en QuaWonen.



**We brengen het aanbod aangepaste (MIVA-)woningen in beeld en houden het actueel, om een snelle doorbemiddeling voor woningzoekenden met specifieke woonbehoefte te bevorderen.**

### 4.2 Geclusterd wonen als kans

We hebben geconstateerd dat er in Krimpen een groep senioren is die behoefte heeft aan woonvormen waarbij men zelfstandig woont, maar met een zekere mate van gemeenschappelijkheid. Dat kan in allerlei vormen: met leeftijdsgenoten of juist gemengd, in een serviceflat met zorgfaciliteiten voor ouderen, of in een hofje met een gezamenlijke tuin of binnenruimte. Het kan in nieuwbouw, maar ook via aanpassingen van bestaande gebouwen. Deze verschillende (geclusterde) woonvormen kunnen gerealiseerd worden mét of zonder de beschikbaarheid van zorgdiensten. Dat biedt het voordeel dat eventuele zorg efficiënt geleverd kan worden, en het kan een belangrijke bijdrage leveren aan het tegengaan van eenzaamheid onder senioren. Ze kunnen zo een welkome tussenvorm bieden tussen het eigen huis en een verpleeghuis. De wenselijkheid van passende woonvormen tussen thuis en het verpleeghuis blijkt ook uit het door Actiz, branchevereniging van zorgorganisaties, gepubliceerde Witboek 'Ouderen, zorg en wonen'.

Geclusterde woonvormen kunnen ook geschikt zijn voor mensen met een chronische ziekte of beperking of voor verschillende andere groepen kwetsbare bewoners. De uitstroom uit de maatschappelijke opvang en de extramuralisering van onder andere GGZ-patiënten levert een woonbehoefte op die niet altijd goed in 'gewone' woningen past. Geclusterde woonvormen kunnen dan de gewenste gezamenlijkheid en extra voorzieningen bieden.



**Krimpen maakt ruimte in plannen voor nieuwbouw en (eventueel) transformatie voor geclusterde woonvormen voor senioren of specifieke andere kwetsbare doelgroepen en bekijkt per project wat voor woonvorm het meest passend is op de desbetreffende locatie. Hierbij werken we samen met partners op het vlak van wonen, zorg en welzijn. Dat kan in de segmenten sociale huur, vrije sector huur en koop. We beginnen door met verschillende partijen te onderzoeken welke innovatieve woonvormen er wenselijk en haalbaar zijn.**

Nieuwbouw realiseren we met een zo groot mogelijk mate van levensloopbestendigheid, waar men zich met een hulpmiddel, zoals een rolstoel of een rollator, vrij kan bewegen. En waarbij woningen constructief zijn voorbereid op het eenvoudig kunnen aanbrengen van aanpassingen. Ook hebben wij aandacht voor het gebruik van scootmobielen. Daarbij is een goede toegankelijkheid van een gebouw van belang, maar ook dat er voldoende ruimte moet zijn voor een parkeerplek.

### 4.3 Doorstroming faciliteren

We hebben in het vorige hoofdstuk al de ambitie uitgesproken om vooral te bouwen voor de doorstroming. Om senioren echter te bewegen om daadwerkelijk naar levensloopbestendige woningen te verhuizen, zijn naast kwalitatief goede woningen ook andere maatregelen nodig. Te denken valt bijvoorbeeld aan het actief benaderen van mensen die voor doorstroming in aanmerking komen met voorlichtingsmateriaal, en het inzetten van een wooncoach, woonconsulent, of de ouderenadviseurs. Op die manier kunnen we 'drempels' wegnemen, mensen bewust laten worden van hun huidige wensen en toekomstige woningbehoefte, en of deze nog wel passen bij waar men nu woont. Hierdoor wordt beweging in de woningmarkt gestimuleerd.



De gemeente gaat onderzoeken hoe senioren in huur- en koopwoningen (en breder, bewoners met een doorstroomwens) geholpen kunnen worden met hun verhuiscens. Dit doen we onder andere samen met de corporaties. We onderzoeken wat een logisch en effectief pakket aan doorstroommaatregelen is voor zowel huurders als kopers.

#### 4.4 Levensloopbestendige woning én woonomgeving

Een vergrijzende samenleving vraagt niet alleen om levensloopbestendige woonvormen. Ook een toegankelijke openbare ruimte is van belang, in de vorm van aanpassingen van bijvoorbeeld stoepen voor bijvoorbeeld rollators. Bij herstratingsprojecten, zoals bij 'Langeland Next Generation' en 'Oud Krimpen Waterproof', wordt hier al uitdrukkelijk aandacht aan besteed. Daarnaast moet er ook worden gedacht aan het toegankelijker maken van bushaltes. Recent zijn alle bushaltes geschouwd en zijn er aanpassingen aangebracht, met onder andere gerepareerd straatwerk en aangebrachte blindengeleidenstroken. Zo wordt de openbare ruimte beter geschikt voor minder mobiele inwoners. Stichting Huurdersbelang van QuaWonen organiseert daarnaast twee keer per jaar een wijkschouw, die zich vooral richt op plekken die belangrijk zijn voor senioren en waaraan zowel bewoners van huurwoningen als bewoners van koopwoningen deelnemen. Van de wijkschouwen wordt verslag gedaan en waar nodig worden aandachtspunten teruggekoppeld en zo nodig aangepakt.

#### 4.5 Zelfstandig wonen in de huidige woning

Wij zetten ons dus primair in op doorstroming. Maar niet iedereen kan of wil verhuizen naar een levensloopgeschikte woning. Een belangrijke voorwaarde om te kunnen doorstromen naar een levensloopgeschikte woning is immers wel dat er een goed aanbod moet zijn dat passend is bij de desbetreffende inwoner. Bovendien kwam er in de bewonersenquête naar voren dat 20% van de inwoners het liefst de rest van hun leven in hun woning blijft wonen. Ook in de bewonersbijeenkomst gaf men aan dat ouder worden in de eigen, huidige woning ook als goede optie wordt gezien, met de nodige aanpassingen. Als doorstromen geen optie is, zetten we ons als gemeente daar ook voor in.



We voeren aan de keukentafel het gesprek over wat er nodig is om door te kunnen stromen naar een meer passende woning. Wanneer blijkt dat doorstromen echt niet lukt, dan kijken we ook naar andere maatregelen. Dat kunnen aanpassingen in de woning zijn, maar ook voorzieningen in de preventieve sfeer, zoals ergotherapie of valtraining.

## 5. Met goede afspraken houden we de buurt prettig en veilig

### Over goed samenwonen in Krimpen

We willen dat alle Krimpenaren prettig en veilig wonen in Krimpen. Wonen gaat immers verder dan vier muren en een dak. De gemeente wil ervoor zorgen dat mensen hier naar volle tevredenheid kunnen blijven (samen)wonen.

### 5.1 Tevredenheid met de buurt

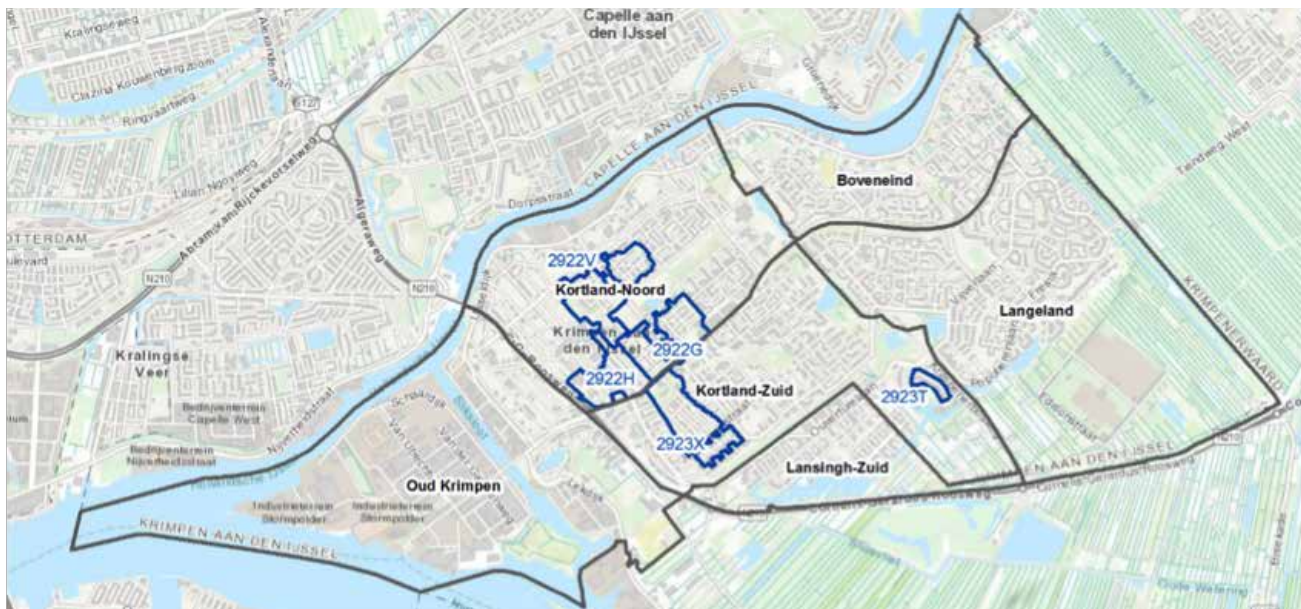
Uit de bewonersenquête komt een positief beeld naar voren. De meeste bewoners zijn tevreden over de leefbaarheid, sociale cohesie en het gevoel van veiligheid in de buurt. De meeste Krimpenaren vinden dat mensen respectvol met elkaar omgaan en ruim 70% van de inwoners heeft (bijna) nooit criminaliteit ervaren in Krimpen. Ook valt op dat de verschillen tussen de wijken klein zijn: er zijn geen wijken die er duidelijk positief of negatief uitspringen. Alle buurten (op vijfcijferig postcodeniveau) scoren een 6,4 of hoger. Daar mogen we blij mee zijn. Wel zien we dat er in sommige buurten binnen de wijken Kortland-Noord en Kortland-Zuid relatief veel bewoners zijn (tussen 20 en 25%) die een onvoldoende aan de buurt geven: zie het kaartje<sup>9</sup> op pagina 17. Daar staan echter ook weer goede waarderingen tegenover, waardoor het gemiddelde cijfer in die buurten toch tussen een 6,4 en een 7,1 uitkomt. Ook is een verschil te zien tussen het gemiddelde cijfer dat huurders hun buurt geven (6,7) en eigenaarsbewoners (7,5).

Ondanks dat positieve totaalbeeld horen we ook ergernissen. Een veel genoemd aandachtspunt in de bewonersenquête is rommel in de openbare ruimte en in tuinen. Twee derde van de inwoners heeft hier weleens last van, maar het gaat bijvoorbeeld ook om woningen waar de gordijnen de hele dag dicht zijn. Dit kwam ook naar voren tijdens de bewoners- en stakeholdersbijeenkomst.

9. Dat betekent niet dat er in andere buurten geen problemen voorkomen, zoals in een buurt binnen de wijk Boveneind waar 16% van de bewoners een onvoldoende geeft.

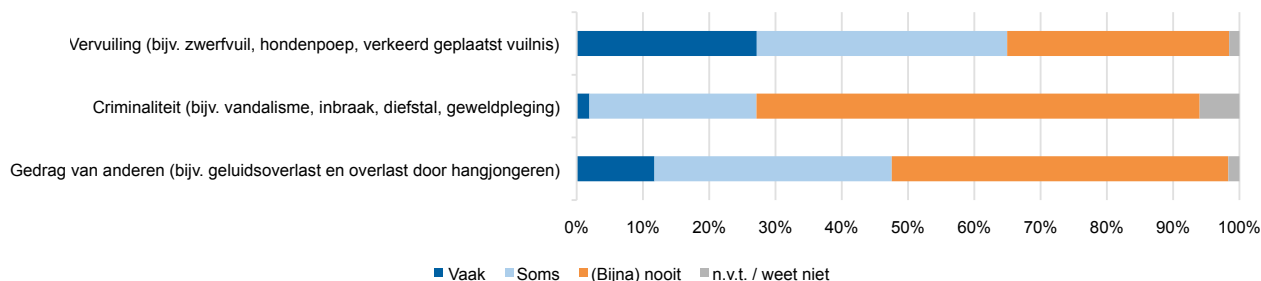


Buurt (vijfcijferige postcodegebieden) waar meer dan 20% van de respondenten de buurt een rapportcijfer lager dan 6,0 geeft



Bewoners over overlast in hun wijk (bewoners-enquête 2019)

Hoe vaak heeft u last van de volgende zaken in uw wijk?



Ondanks dat er goed gescoord wordt op sociale cohesie, leefbaarheid en veiligheid, leven er bij sommige bewoners ook zorgen. Een kwart van de bewoners heeft in de enquête aangegeven dat de buurt er de laatste tijd op vóóruit is gegaan, maar eveneens een kwart van de bewoners geeft aan dat de buurt er juist op achteruit is gegaan. Zo is er, ook in de gemeenteraad, de beleving dat in bepaalde buurten de woonoverlast van omwonenden toeneemt. Dat nemen we serieus, want we willen dat de leefbaarheid, veiligheid en de daarmee samenhangende sociale cohesie in álle buurten intact blijft.

Wij beseffen dat de leefbaarheid in wijken en buurten sluipenderwijs kan veranderen. Wanneer in een buurt of straat sprake is van één overlast gevend huishouden

dan is dat meestal wel te hanteren. Bij twee gevallen kan het echter al snel lastig en onaangenaam worden en bij drie of meer dreigen andere bewoners de buurt te gaan mijden of verlaten. De achteruitgang van de buurt of straat wordt daarmee vrijwel onontkoombaar. Daarom willen we potentieel overlast gevende situaties voorkomen en aanpakken en letten op het juiste gebruik van woningen. Bijvoorbeeld kamerverhuurbedrijven of 'Polenhotels' in een woonbuurt willen we preventief niet toestaan.

In geval van notoire overlastsituaties wordt adequaat en slagvaardig opgetreden. We ontwikkelen een sluitende aanpak om woonoverlast, zo mogelijk preventief maar anders repressief, te voorkomen dan wel adequaat tegen te gaan, en passen die ook toe. De ultieme sanctie hierbij is dat de overlastgevende bewoners de

woning kunnen worden uitgezet /de woning wordt gesloten. En wanneer een buurt als geheel (te) kwetsbaar blijkt, kan gekozen worden voor renovatie en/of sloop-nieuwbouw om de woningvoorraad en samenstelling van de wijk ingrijpend te veranderen.



**Met de ketenpartners (corporaties, externe zorg- en welzijnspartijen, politie en de relevante domeinen binnen de gemeente) gaan we bespreken hoe we samen de leefbaarheid en veiligheid in Krimpen aan den IJssel kunnen borgen. Het gaat om het stimuleren van sociale cohesie en nabuurschap, maar ook hoe we concreet vervuiling in openbare ruimte en tuinen en burenoverlast kunnen tegengaan. We kijken naar hoe we overlast kunnen voorkomen, maar ook hoe we stevig kunnen optreden bij bestaande, zware overlastsituaties.**

We ontwikkelen een sluitende aanpak om woonoverlast, zo mogelijk preventief maar anders repressief, te voorkomen dan wel adequaat tegen te gaan, en passen die ook toe.

### 5.2 Huisvesting kwetsbare groepen

Onze ambitie is dat goed wonen in Krimpen voor iedereen moet kunnen zijn, ook voor kwetsbare groepen. Steeds meer kwetsbare personen met psychische of psychosociale problemen of met verward gedrag wonen, onder andere als gevolg van de landelijke trend om Beschermd Wonen te decentraliseren, zelfstandig in de wijk. Daarbij moeten ze de ondersteuning en begeleiding krijgen die ze nodig hebben. Om mensen goed zelfstandig in de wijk te laten wonen, is het van belang om voor een zachte landing in de wijk te zorgen. Dat is voor zowel henzelf als de buurtbewoners van belang. We willen voorkomen dat buurten onder te grote druk komen te staan en houden daarom oog voor de draagkracht en draaglast in de wijk<sup>10</sup>. Dat vraagt ook om een goed beleid voor de plaatsing en spreiding van deze doelgroepen door de corporaties.



**Voor het huisvesten van kwetsbare groepen zetten we in op een integrale aanpak en samenwerking met de corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit doen we mede op basis van het Regionale Plan van Aanpak doordecentralisatie Maatschappelijke Opvang-Beschermd Wonen.**

10. Zie: Regionaal Plan van Aanpak doordecentralisatie Maatschappelijke Opvang-Beschermd Wonen, 2019. Zie ook: Veerkracht in het corporatiebezit, Kwetsbare bewoners en leefbaarheid (RIGO, 2018).

We doen dat in de vorm van een drieslag, in samenwerking met de woningcorporaties. Ten eerste onderzoeken we de mogelijkheden om aan de voorkant te sturen op een goede instroom van kwetsbare groepen, bijvoorbeeld met een verhuurdersverklaring, via omklapcontracten<sup>11</sup> tussen corporatie, instelling en bewoner, of via de spreiding van kwetsbare doelgroepen binnen de gemeente en de regio. Ten tweede gaan we kijken wat er kan en moet gebeuren bij de daadwerkelijke huisvesting van deze bewoners, zoals duidelijke afspraken over de zorg en begeleiding, of een intakegesprek. Ten derde moet (aan de achterkant) duidelijk zijn wie in actie komt en wat er gebeurt als het niet goed gaat. Dat laatste kan op verschillende manieren: op individueel niveau kunnen herhaaldelijk overlastgevend bewoners uit hun woning worden geplaatst. Ook kan een buurt of complex tijdelijk 'ontzien' worden van plaatsing van kwetsbare bewoners.

## 6. Duidelijkheid over hoe we kunnen, mogen en moeten verduurzamen

### Over energiezuinig wonen

Krimpen aan den IJssel wil net als de rest van Nederland aardgasvrij worden. We hebben als doel gesteld om in 2050 energieneutraal te zijn en dit lijkt nog ver. Toch moeten we nu al aan de slag om tegen die tijd, net als de rest van Nederland, aardgasvrij te kunnen zijn. Veel inwoners in Krimpen verwarmen hun huis of gebouw nu nog met aardgas. Dat gaat veranderen. Hoe en wanneer onze wijken van aardgas naar een duurzame manier van verwarmen en koken gaan, komt in de Transitievisie warmte te staan. Deze visie moet uiterlijk eind 2021 af zijn.

We zetten nu al volop in op energiebesparing en het opwekken van duurzame energie in de gemeente. Energie besparen zorgt voor wooncomfort, een lagere energierekening en minder CO<sub>2</sub>-uitstoot. Krimpenaren (jong en oud, kopers en huurders) geven zelf ook aan energiezuinigheid belangrijk te vinden: ongeveer 80% vindt energiezuinig wonen (zeer) belangrijk. Huurders hechten daarbij nog meer belang aan energiezuinigheid dan woningeigenaren. De hierna genoemde maatregelen zullen nader worden uitgewerkt in de binnenkort te verschijnen duurzaamheidsvisie.

11. De corporatiewoning wordt door de instelling aan de client doorverhuurd voor bepaalde tijd. Indien na deze periode blijkt dat de client zelfstandig kan wonen, sluit de corporatie een reguliere huurovereenkomst met de cliënt (een zogenaamd 'omklapcontract').

## 6.1 Investeren in een duurzame woning

Niet iedereen heeft de middelen om te investeren in energiezuinig wonen. Zo geeft een kwart van de inwoners aan wel te willen investeren in energiezuinig wonen, maar het geld er niet voor te hebben. Ook is geld een belangrijke randvoorwaarde in de investeringsbereidheid: het moet zich wel terugverdienen. Uit zowel de bewoners- en de stakeholdersbijeenkomsten als de enquête kwam bijvoorbeeld naar voren dat de meerderheid van de huurders bereid is om meer huur te betalen, wanneer dat wordt terugverdiend met lagere energielasten. Ook VvE's hebben steeds meer de wens om het pand energiezuiniger te maken. Dat zijn echter complexe langlopende trajecten waarbij behoefte is aan hulp.



Wij willen woningeigenaren stimuleren om hun woningen te verduurzamen. Voor inwoners van Krimpen is er een lokale duurzaamheidslening.



In de duurzaamheidsvisie komt specifiek aandacht voor VvE's en wordt er gekeken welke hulp geboden kan worden.

### Inzet op 'no-regret-maatregelen'

Een eerste stap richting aardgasvrij wonen is zo min mogelijk warmte verspillen. Het gaat daarbij vooral om isolatie. In de bewonersenquête gaven veel inwoners aan het idee te hebben dat hun woning al behoorlijk geïsoleerd is. Dat klopt vaak niet met de werkelijkheid. Een andere groep heeft juist geen idee welke isolatie hun huis heeft.

Vooraf bij de particuliere woningeigenaren is er relatief veel bereidheid om de woning te verduurzamen met 'no-regret-maatregelen', met name zonnepanelen. Hier zien we een kans. We willen particuliere woningeigenaren ondersteuning bieden en in beweging zetten tot investeren in duurzaamheid.



Wij willen woningeigenaren ontzorgen in het nemen van no-regret-maatregelen. We organiseren wijkacties en collectieve inkoopacties. Ook onderzoeken we of ons energieloket de WoonWijzerWinkel structureel op bepaalde momenten fysiek in Krimpen aanwezig kan zijn.

### Doorstroming als kans voor verduurzaming

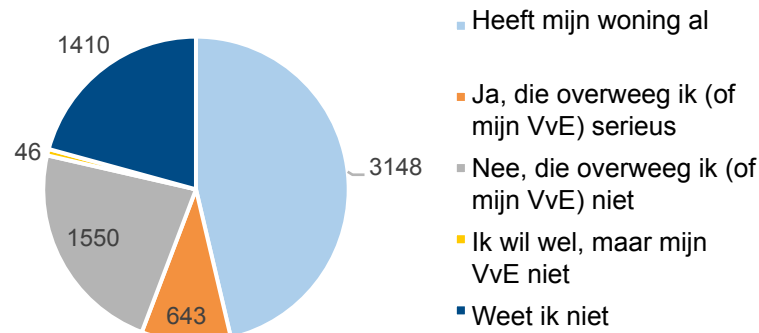
Zoals eerder beschreven zetten we in Krimpen in op doorstroming. Doorstroming biedt óók kansen voor verduurzaming. De verhuizing is een logisch moment

Plannen en wensen van eigenaar-bewoners om energiebesparende maatregelen te nemen (bewonersenquête 2019)

### Heeft u dakisolatie genomen of overweegt u die te gaan nemen?



### Heeft u gevelisolatie genomen of overweegt u die te gaan nemen?



### Heeft u vloerisolatie genomen of overweegt u die te gaan nemen?





om (grootschalige) woningverbeteringen aan te brengen, zoals het verduurzamen van de woning. Ouderen die in hun woning blijven wonen zijn gemiddeld genomen minder vaak geneigd te investeren in verduurzaming van de eigen woning. Bij doorstroming naar bijvoorbeeld een levensloopbestendig appartement zullen de nieuwe bewoners sneller woningverbeteringen aanbrengen.

### Energieprestaties bij nieuwbouw

De woningbouwopgave biedt kansen om door te groeien naar een duurzamer dorp. Aardgasvrij bouwen is inmiddels de norm. Vanuit de regio is de ambitie om zoveel mogelijk alle daken te voorzien van zonnepanelen. Bij nieuwbouwprojecten zetten we hierop in bij onze gesprekken met ontwikkelende partijen. Een goed voorbeeld is het Nul-op-de-meter-project aan de Kerkdreef.

### 6.2 Verduurzamen van het corporatiebezit

Corporaties hebben een bijzondere rol bij het verduurzamen van de woningvoorraad, omdat ze 'massa' kunnen maken vanwege de omvang van hun bezit. Bovendien zijn zij belangrijke partners als het gaat om beperken van woonlasten voor minder draagkrachtigen. QuaWonen, onze grootste partner, doet al veel op het gebied van duurzaamheid. In februari 2020 heeft QuaWonen een duurzaamheidsstrategie vastgesteld. Deze strategie wordt de komende tijd vertaald naar concrete plannen. Een van de speerpunten van

de strategie is het grootschalig realiseren van zonnepanelen in het bezit. We kijken of wij de kennis van QuaWonen op het gebied van het verduurzamen van huurwoningen ook kunnen benutten ten gunste van woningeigenaren.



We maken met de corporaties en huurdersorganisatie afspraken over het tempo van de verduurzaming. Met de corporaties verkennen we stappen die moeten leiden naar het aardgasvrij maken en duurzaam verwarmen op wijkniveau.

### 6.3 Klimaatadaptatie




Het klimaat verandert en dat merken we. Verwacht wordt dat extreme buien en extreme droogte steeds vaker voor gaan komen. Gelukkig gebeurt er al veel om onze gemeente voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Er is veel aandacht voor de kwaliteit van het openbare groen in onze wijken. Binnen herstraat- en rioleringsprojecten nemen we klimaatadaptieve maatregelen. Denk hierbij aan het toepassen van waterdoorlatende verharding bij parkeerplaatsen. Bewoners kunnen zelf ook meehelpen bijvoorbeeld door het 'vergroenen' van hun tuin. Dit is niet alleen mooi, maar ook goed voor de biodiversiteit. De gemeente informeert bewoners over de mogelijkheden en stimuleert groene daken en gevels met een subsidie. Groen draagt bij aan de opvang van regenwater en het vermindert hittestress.

## Uitvoeringsprogramma: wat gaan we doen?




In de woonvisie zijn op de verschillende thema's maatregelen benoemd. In dit uitvoeringsprogramma zetten we deze op een rij. Daarbij benoemen we ook wie er voor welke maatregel aan zet is en wanneer. De maatregelen waar de corporaties bij betrokken zijn komen terug bij het maken van prestatieafspraken met QuaWonen, Havensteder, SOR en Mooiland. We gaan de gemeenteraad nauwer bij dit proces betrekken.

Het daadwerkelijk realiseren van de ambities in deze woonvisie is een uitdaging die niet altijd eenvoudig zal zijn. Zo is het bijvoorbeeld niet gemakkelijk om de gewenste nieuwbouwwoningen met voldoende kwaliteit betaalbaar te realiseren. Ook zal het bijvoorbeeld niet eenvoudig zijn om in alle situaties overlast in een buurt te voorkomen. Deze ambities vragen de nodige inspanning en creativiteit, waarbij steeds per onderwerp en/of per situatie naar de juiste instrumenten en partijen wordt gezocht.

### Typisch Krimpen: dorps, maar het mag wat energieke

Wat? 	Wie? 	Wanneer? 
De bewoners geven aan dat er niet per se méér winkels hoeven te komen, maar dat het vooral gaat om de kwaliteit van het winkelaanbod, de horeca en het centrumgebied. En om het tegengaan van de versnippering van de buitenruimte. Wij delen die wens: we streven naar een aantrekkelijk centrum waar wonen, werken, winkelen en beleven samengaan. De gemeente is echter niet de eigenaar van het winkelcentrum en kan dus niet zelf rechtstreeks ingrijpen. We blijven wel het gesprek aangaan over de toekomst van de Crimpenhof.	Gemeente	Continu

### Krimpen groeit met voor elk wat wils

Wat? 	Wie? 	Wanneer? 
In de woningbouwprogramma's zetten we in op doorstroming door levensloopbestendige (wellicht wat kleinere, maar kwalitatieve!) woningen te realiseren, geschikt voor senioren, waardoor eengezinswoningen vrij komen. De woningen zijn toekomstbestendig en voor verschillende doelgroepen (bijvoorbeeld ook jongeren) geschikt.	Gemeente	Continu
We vergroten de mogelijkheden voor starters om hun eerste woning te kopen door de huidige Starterslening te verruimen door de koopprijs te verhogen tot de NHG-grens. Ook overwegen we de leeftijdsgrens, die nu op 30 jaar ligt, te verhogen.	Gemeente	2021
Het huidige nieuwbouwprogramma levert met per saldo 458 nieuwe woningen een goede bijdrage aan de benodigde groei en de doorstroming. Bij nieuwe ontwikkelingen richten we ons ook op eventuele mogelijkheden om nog wat huurwoningen in het sociale en middeldure segment toe te voegen. Ook het zoeken naar mogelijkheden voor het realiseren van echt kleinere woningen (minder dan 50 m <sup>2</sup> , oftewel 'tiny houses') kan daarbij worden meegenomen.	Gemeente	Continu




We gaan op zoek naar mogelijkheden voor inbreiding en wellicht transformatie en herstructurering van bestaande bebouwing, zodat we méér woningen kunnen terugbouwen. Ook bij de (ver)nieuwbouw van winkel-, kantoren-, bedrijven-, school- en sportcomplexen houden we vooraf rekening met de mogelijkheid om (starters)woningen toe te voegen.	Gemeente, QuaWonen	Continu
Met de corporaties maken we jaarlijks afspraken over de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen door middel van nieuwbouw, verkoop, sloop en liberalisatie.	Gemeente, Corporaties en de huurdersorganisaties	Jaarlijks
Met de corporaties spreken we af dat we de mogelijkheid volledig benutten om 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang aan woningzoekenden uit Krimpen aan te bieden. Tevens wordt bezien we of het instrument van directe bemiddeling voor deze doelgroep kan worden ingezet.	Gemeente, QuaWonen	25%: jaarlijks Onderzoek directe bemiddeling: 2021
We verhogen het aanbod te labelen sociale huurwoningen voor jongeren. QuaWonen bekijkt welke woningen, van de 25% vrijgekomen woningen die met voorrang aan Krimpenaren mogen worden aangeboden, specifiek geschikt zijn voor jongeren tot 27 jaar. Die worden met voorrang voor jongen uit Krimpen geadverteerd.	Gemeente, Corporaties	Continu
We onderzoeken hoe we de slaagkansen voor gezinnen kunnen vergroten.	Gemeente, Corporaties	2021
In lijn met het Sociaal Huurakkoord, gesloten door Aedes en De Woonbond, biedt QuaWonen haar huurders de mogelijkheid om huurverlaging of huurbevrozing aan te vragen als hun inkomen relatief laag is ten opzichte van de huurhoogte. We bespreken dit ook met de andere corporaties.	Corporaties	Continu Overleg met andere corporaties: 2021

### Langer zelfstandig in eigen huis wonen is goed, doorstromen is nog beter

Wat? 	Wie? 	Wanneer? 
De woningen die we toevoegen voor kleine huishoudens zijn allemaal levensloopbestendig.	Gemeente, corporaties, marktpartijen	Continu
We brengen het aanbod aangepaste (MIVA-)woningen in beeld en houden het actueel, om een snelle doorbemiddeling voor woningzoekenden met specifieke woonbehoefte te bevorderen.	Gemeente, Corporaties	2021
Krimpen maakt ruimte in plannen voor nieuwbouw en (eventueel) transformatie voor geclusterde woonvormen voor senioren of specifieke andere kwetsbare doelgroepen en bekijkt per project wat voor woonvorm het meest passend is op de desbetreffende locatie. Hierbij werken we samen met partners op het vlak van wonen, zorg en welzijn. Dat kan in de segmenten sociale huur, vrije sector huur en koop. We beginnen door met verschillende partijen te onderzoeken welke innovatieve woonvormen er wenselijk en haalbaar zijn.	Gemeente, marktpartijen, corporaties, zorg- en welzijnspartijen	Continu

De gemeente gaat onderzoeken hoe senioren in huur- en koopwoningen (en breder, bewoners met een doorstroomwens) geholpen kunnen worden met hun verhuishwens. Dit doen we onder andere samen met de corporaties. We onderzoeken wat een logisch en effectief pakket aan doorstroommaatregelen is voor zowel huurders als kopers.	Gemeente, ouderenadviseurs of wooncoaches en woningcorporaties	2021-2022
We voeren aan de keukentafel het gesprek over wat er nodig is om door te kunnen stromen naar een meer passende woning. Wanneer blijkt dat doorstromen om wat voor reden echt niet lukt, dan kijken we ook naar andere maatregelen. Dat kunnen aanpassingen in de woning zijn, maar ook voorzieningen in de preventieve sfeer, zoals bijvoorbeeld ergotherapie of valtraining.	Gemeente, Corporaties en bewoners	Continu

### Met goede afspraken houden we de buurt prettig en veilig

Wat? 	Wie? 	Wanneer? 
Met de ketenpartners (corporaties, externe zorg- en welzijnspartijen, politie en de relevante domeinen binnen de gemeente) gaan we bespreken hoe we samen de leefbaarheid en veiligheid in Krimpen aan den IJssel kunnen borgen. Het gaat om het stimuleren van sociale cohesie en nabuurschap, maar ook hoe we concreet vervuiling in openbare ruimte en tuinen en burenoverlast kunnen tegengaan. We kijken naar hoe we overlast kunnen voorkomen, maar ook hoe we stevig kunnen optreden bij bestaande, zware overlastsituaties. We ontwikkelen een sluitende aanpak om woonoverlast, zo mogelijk preventief maar anders repressief, te voorkomen dan wel adequaat tegen te gaan, en passen die ook toe.	Gemeente, corporaties, politie, externe zorg- en welzijnspartijen	2021
Voor het huisvesten van kwetsbare groepen zetten we in op een integrale aanpak en samenwerking met de corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit doen we mede op basis van het Regionale Plan van Aanpak doordecentralisatie Maatschappelijke Opvang-Beschermd Wonen.	Gemeente, corporaties, zorg- en welzijnspartijen	Continu

### Duidelijkheid over hoe we kunnen, mogen en moeten verduurzamen

Wat? 	Wie? 	Wanneer? 
Wij willen woningeigenaren stimuleren om hun woningen te verduurzamen. Voor inwoners van Krimpen is er een lokale duurzaamheidslening.	Gemeente, bewoners	Continu
In de duurzaamheidsvisie komt specifiek aandacht voor VvE's en wordt er gekeken welke hulp geboden kan worden.	Gemeente	Uiterlijk 2021
Wij willen woningeigenaren ontzorgen in het nemen van no-regret-maatregelen. We organiseren wijkacties en collectieve inkoopacties. Ook onderzoeken we of ons energieloket de WoonWijzerWinkel structureel op bepaalde momenten fysiek in Krimpen aanwezig kan zijn.	Gemeente	Continu
We maken met de corporaties en huurdersorganisatie afspraken over het tempo van de verduurzaming. Met de corporaties verkennen we stappen die moeten leiden naar het aardgasvrij maken en duurzaam verwarmen op wijkniveau.	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties	Jaarlijks

---

**Woonvisie  
2020-2030**

**Vastgesteld**  
28 januari 2021