

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Rapportage Wonen in de Drechtsteden 2013	
Aanleiding	: Op 4 april 2013 heeft het Drechtstedenbestuur de rapportage Wonen in de Drechtsteden 2013 vastgesteld. Graag breng ik deze nota onder uw aandacht. In deze nota geven we de stand van zaken weer rond het wonen regionaal en over de afspraken die daarover zijn gemaakt.	
Datum	: 8 juli 2013	
Doel	: Het ter kennisname verstrekken van informatie	
Portefeuillehouder	: Sjoerd J. Veerman (078) 770 6004	s.veerman@alblasserdam.nl
Primaathouder	: Evelyn Bijl (078) 770 6108	e.bijl@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

In de rapportage Wonen in de Drechtsteden 2013 geven we de stand van zaken weer rond het wonen: hoe staat het met de uitvoering van onze ambities uit de regionale woonvisie en de afspraken die daarover gemaakt zijn. Één van de belangrijkste bronnen voor de rapportage is de woningmarktverkenning die in 2012 is opgesteld door ABF-research, in gezamenlijke opdracht van de woningcorporaties en de regio. Daarin wordt een doorkijk gegeven naar de woningbehoefte op de langere termijn. Belangrijke conclusies zijn, dat we in deze regio op zich voldoende aanbod in de sociale sector hebben. Daarentegen kan juist het vinden van een passend aanbod voor de middengroepen een knelpunt opleveren.

Een belangrijk onderdeel in *Wonen in de Drechtsteden* is een vooruitblik op het nieuwbouwprogramma, afgezet tegen de gemaakte afspraken, maar vooral gezien vanuit de huidige economische situatie. In samenwerking tussen de verschillende partijen is het gelukt het overaanbod aan bouwplannen voor de komende tijd aanzienlijk terug te brengen. Daarmee kan de aandacht de komende tijd beter geconcentreerd worden op het tot stand brengen van de resterende projecten. Daarnaast moeten we kritisch blijven en terughoudend omgaan met nieuwe initiatieven.

De crisis heeft nog steeds haar uitwerking op de Drechtsteden en dit zal nog voort blijven duren. In 2012 zijn er opnieuw minder woningen verkocht, zowel in de bestaande voorraad als nieuwbouw. De gemiddelde prijs en aantallen van de nieuwbouw liggen nog wel boven het landelijke gemiddelde, dus dit geeft enigszins hoop. De vraag naar huurwoningen neemt wel toe, waardoor vooral in de vrije sector huur kansen ontstaan voor toevoeging in onze regio. Sociale woningen zijn voldoende aanwezig

in de Drechtsteden. De spreidingsdoelstelling blijft wel achter: het aandeel sociaal in Zwijndrecht en Dordrecht daalt minder dan beoogt.

De beoogde kwaliteitsslag uit de regionale woonvisie zal moeten worden bijgesteld door de veranderde vraag. Ook de gevolgen van het regeerakkoord en woonakkoord vragen om een herbezinning op ons woonbeleid. Op dit moment is nog veel onzeker, maar zijn er wel al vragen: Wat kunnen de corporaties straks nog? Waar blijft de secundaire doelgroep als scheefwonen wordt aangepakt? Veel antwoorden moeten op ander niveau gegeven worden, zoals omtrent hypotheekbeisen en het vertrouwen (terugwinnen) van de woonconsument.

Met het oog op de vraag hoe en in welk tempo deze doelstellingen gerealiseerd kunnen worden werken we in 2013 een regionale woonstrategie uit, samen met de woningcorporaties.

De gezamenlijke afspraak voor beperking van het nieuwbouwaanbod met een betere fasering en dosering blijft staan. Voor nieuwe initiatieven blijft gelden 'nee, tenzij het iets unieks toevoegt'. Bij alle aanpassingen blijft de doelstelling van kwaliteitsverbetering van toepassing.

Gezamenlijk blijven we werken aan het benutten van kansen, met name in de vrije sector huur en met meer aanbod in een vorm van particulier opdrachtgeverschap.

Met de vaststelling van de nota zijn tevens de nieuwe gezamenlijke prijsgrenzen bepaald voor de definitie van de verschillende prijscategorieën en inkomensgroepen en de maximum grondkosten in de sociale sector.

Financiële aspecten

N.v.t.

Juridische aspecten

N.v.t.

Communicatie en inspraak

N.v.t.

Uitvoering (inclusief planning)

De inzichten die we tot nu toe regionaal hebben opgedaan in de crisistijd, het regeerakkoord en het woonakkoord vragen om een strategie over hoe we onze doelstellingen in deze tijd gaan behalen. In 2013 zal daarom gewerkt worden aan een regionale woonstrategie, in lijn met de ambities van de regionale Woonvisie 2010-2020.

Op 29 mei 2012 is de Nota Wonen Alblasserdam in de gemeenteraad vastgesteld. Vooralsnog komt de Nota Wonen Alblasserdam op hoofdlijnen overeen met de conclusies zoals genoemd in het ABF research woononderzoek en de rapportage Wonen in de Drechtsteden 2013.

Afhankelijk van de uitwerking van de regionale woonstrategie zal ons gemeentelijke woonbeleid aangepast worden.

Evaluatie

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



burgemeester



