

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Rapportage Wonen in de Drechtsteden 2014	
Aanleiding	: Jaarlijkse woonmonitor en vooruitblik	
Datum	: 16 september 2014	
Doel	: Het ter kennisname verstrekken van informatie	
Portefeuillehouder	: A. Kraijo (078) 770 6004	a.kraijo@alblasserdam.nl
Primaathouder	: Evelyn Bijl (078) 770 6108	e.bijl@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

Jaarlijks stellen we een monitor op met terugblik en vooruitblik op het halen van de gemaakte afspraken. Om de nieuwe regionale portefeuillehouder wonen de ruimte te geven bij het uitwerken van beleidskeuzes is er hier voor gekozen de rapportage te beperken tot informatie over de stand van zaken en de prognose op basis van geplande bouwprojecten. Bij de uitwerking van de Woonstrategie in de loop van dit jaar kunnen voorstellen voor nieuw beleid worden gedaan.

De woningmarkt is weer in beweging en dat is een goed teken. Er zijn lichte vormen van herstel zichtbaar, de consument krijgt weer vertrouwen in de markt en plannen worden en zijn aangepast aan de huidige tijd. De andere kant is dat er weer nieuwe bewegingen zijn die voor nieuwe onduidelijkheden zorgen: zo is er de *Novelle van Blok* waarin grote gevolgen voor de werkzaamheden van de corporaties genoemd worden, maar die nog niet is vastgesteld. Ook veranderen de prognoses: Er moet meer focus komen op éénpersoonshuishoudens. Tot slot staat wonen niet meer op zichzelf: Veel meer moet de koppeling gemaakt worden met zaken als bereikbaarheid en voorzieningen om een aantrekkelijke woonregio te zijn. Al deze zaken krijgen gevolg in de uitwerking van de regionale Woonstrategie en de nieuwe prestatieafspraken die volgend jaar met de corporaties ondertekend zullen worden.

Qua voorraad ontwikkeling zijn de plannen in grote lijn goed afgestemd op de woningvraag, zowel op de korte als op de lange termijn. Grosso modo is er geen grote sturingsopgave: het gaat vooral om bijsturen op redelijk beperkte schaal. De aandacht kan verschuiven naar het op de markt brengen van de juiste, goed op nieuwe vragen gerichte woningen.

Dit betekent concreet voor de regio:

- Meer variatie in woningen voor 1-2 persoonshuishoudens, te weten variatie in plattegronden, leefmilieu en meer grondgebonden woningen. Er ontstaat enige ruimte voor kleine, maar wel goed uitgeruste woningen in de binnenstad.
- Meer variatie in woningen voor ouderen, te weten naast het voorgaande ook aandacht voor zorgconcepten.

- Meer woningen voor hogere inkomens.
- Meer studenten in de binnenstad: enige tientallen huurkamers onder de € 400,-.

Voor Alblasserdam zijn de gehanteerde uitgangspunten zoals genoemd in de regionale woonvisie 'Spetterend wonen in de Drechtsteden/2' en de Nota Wonen Alblasserdam 2012 -2020 nog steeds actueel of de programmering is of wordt beperkt aangepast (bijv. bij de projecten Hof en Singel en de Bovenmeester/Noord en Landzigt).

De volgende uitgangspunten komen uit de regionale woonvisie:

1. Woonkwaliteit

- Beter aanbod voor hogere inkomens;
- Beter kwaliteit in sociale sector en spreiding;
- Meer levensloopbestendige woningen en keuzevrijheid;
- Beter aanbod voor speciale doelgroepen;
- Betere toekomstwaarde, levensloopbestendigheid, veiligheid en duurzaamheid.

2. Omgevingskwaliteit

- Beter aanbod hoogwaardige stedelijke woonmilieus;
- Beter aanbod groene en blauwe woonmilieus;
- Herstructurering verouderde wijken;
- Versterken kwaliteit bestaande wijken.

In de nota Wonen Alblasserdam zijn aanvullend de volgende ambities vastgesteld:

- Het aantal sociale sectorwoningen in de woningvoorraad in bestaand stedelijk gebied blijft gelijk;
- Het Merconterrein en Waterhoven behoren tot het milieu 'Rustig groen';
- Aanwijzing van een locatie voor collectief particulier opdrachtgeverschap;
- Realiseren van vrije kavels.

Stand van zaken (verkoop)projecten Alblasserdam en waar mogelijk aangepast wordt:

* De Bovenmeester (Noord- en Landzigt): alle 4 2¹ kapwoningen verkocht + getransporteerd, de Villa staat onder optie, van de 8 Troswoningen 6 verkocht en getransporteerd en 1 onder optie, nog 1 te koop. De makelaar is niet ontevreden. Van de 7 dijkwoningen slechts 2 onder optie en 2 onder voorbehoud verkocht, nog 3 te koop. Indeling binnenruimte dijkwoningen niet goed. Aannemer bekijkt of het binnen de bouwvergunning mogelijk is om de binnenruimte flexibel en naar wens van de koper is in te delen.

* Lint Vinkenvolderweg: in de praktijk is gebleken dat particulier opdrachtgeverschap nog steeds in trek is. Ter vergelijking: de traditionele kavels in HI Ambacht, de kavels in Heerjansdam en de recente stedelijke kavels in Dordrecht blijken goed in de belangstelling te liggen. Mogelijk zijn er andere factoren aan te wijzen waarom de verkoop hier niet loopt. Mogelijk spelen deze factoren een rol: grondprijs, komst woonwagens, verkoop eigen woning of de aangescherpte hypotheekregels.

* Waterhoven: mooi uniek stukje Alblasserdam. Leent zich uitstekend voor dit type woning. Waarom de verkoop niet loopt is moeilijk aan te geven. Mogelijk spelen hier ook de verkoop van de eigen woning een rol of de aangescherpte hypotheekregels.

* Hof en Singel: fase 1: half vrijstaande woningen en midden/hoekwoningen zijn verkocht. Fase 2: van de 4 2[^]1 kap woning zijn er 2 verkocht onder voorbehoud van financiering, van de 12 4[^]1 kapwoning zijn er 8 verkocht onder voorbehoud van financiering. Herprogrammering van 21 beneden- en bovenwoningen € 177.000 - € 192.000 hier is geen belangstelling voor. Fase 3: wordt binnenkort in de markt gezet: 5 juni jl. informatieavond geweest met belangstellenden. Architect werkt daarna plan uit. Dus wordt vraaggericht ontworpen.

* Alblasserwerf: 17 sociale huurwoningen en 23 dure huurwoningen. De nieuwe procedure van de omgevingsvergunning loopt nog. Er zijn diverse veranderingen geweest ten opzichte van de eerste aanvraag, o.a. woningaantal, stedenbouwkundige aspecten en parkeren. Alblasserwerf is bezig met het aanleveren van de onderliggende stukken en aan de hand daarvan kan de procedure verder doorlopen worden. Wanneer de stukken ontvangen en beoordeeld zijn, kan de Wabo-vergunning zo spoedig mogelijk afgegeven worden.

Financiële aspecten

N.v.t.

Juridische aspecten

N.v.t.

Communicatie en inspraak

Wonen in de Drechtsteden is ter kennisname verzonden naar de Drechtstedengemeenten, de Provincie Zuid-Holland, ontwikkelaars en makelaars in de Drechtsteden.

Uitvoering (inclusief planning)

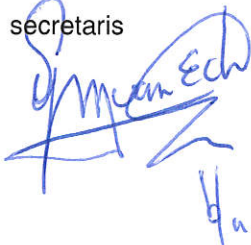
Anders dan in andere jaren is de nota vooral informatief en worden geen besluiten voorgelegd voor aanpassingen van het beleid. Deze zullen in de tweede helft van dit jaar worden vormgegeven in overleg met het nieuwe bestuur als uitwerking van de recent vastgestelde Woonstrategie.

Evaluatie

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



burgemeester

