

WOONVISIE 2017 - 2031

GOED WONEN IN DE DRECHTSTEDEN



25 oktober 2017

WOORD VOORAF VERANTWOORDING VOOR DE DRECHTRAAD

Begin juli 2017 heeft het Drechtstedenbestuur de concept-Woonvisie vastgesteld en vrijgegeven voor zienswijzen/reacties van gemeenteraden en externe partijen. Nadien zijn er naast de ontvangen schriftelijke reacties van de gemeenteraden en externe partijen, ook vervolgesprekken geweest met de wethouders wonen van de Drechtstedengemeenten en hun ambtenaren.

Al deze reacties en gesprekken hebben geleid tot de huidige versie. Op verzoek is de indeling flink aangepast. Hiermee is een logischer opbouw gerealiseerd. Verder is er gevraagd om een nadere onderbouwing van de kwantitatieve (extra) opgave. Ook hieraan is gevolg gegeven. Op verschillende onderdelen zijn op basis van de geleverde inbreng aanvullingen en verduidelijkingen aangebracht. In verband met de vraag naar concretisering zijn aparte uitgangspunten in de tekst opgenomen, die kernachtig de belangrijkste punten weergeven.

Niet alles is even uitvoerig uitgewerkt. Het thema duurzaamheid bijvoorbeeld wordt apart uitgewerkt in een regionale en lokale aanpak. Met de woningcorporaties en de huurders maken we gedetailleerde nadere afspraken (ook per gemeente) voor de sociale huursector. Voor de bijzondere doelgroepen worden daar de zorgaanbieders bij betrokken.

Na de besluitvorming in de Drechttraad, zijn de gemeenteraden aan zet om de lokale uitwerkingsparagraaf op te stellen, waarin de regionale visie vertaald en geconcretiseerd wordt naar de plaatselijke situatie. Zo ontstaat er een samenhangend geheel van Woonvisie en lokale uitwerking. De Woonvisie (inclusief de lokale uitwerking) vormt het kader voor de plannen van ontwikkelaars en investeerders en voor de regionale en lokale afspraken met de woningcorporaties.

Deze Woonvisie staat niet op zichzelf. Zij maakt deel uit van een bredere en integrale aanpak "Groeiaagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden" met aandacht voor wonen, bereikbaarheid en verbetering van onze sociaal-economische positie. De Woonvisie beoogt hieraan een inspirerende en uitnodigende bijdrage te leveren.

25 oktober 2017, de stuurgroep Woonvisie

*Hans Tanis
Rinette Reynvaan
Aaike Kamsteeg
Jaap Paans*

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Woonbeleid 2010-2016: kwaliteit van het wonen
- 1.2 Zichtbaar Samen Maritiem
- 1.3 Naar een nieuwe Woonvisie 2017-2031
- 1.4 Groeiagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden
- 1.5 Ambitie en urgentie

Hoofdstuk 2 De groeiopgave

- 2.1 De opgave volgens RIGO
- 2.2 De extra groeiopgave

Hoofdstuk 3 Kwalitatieve opgaven

- 3.1 Duurzaamheid
- 3.2 Langer zelfstandig thuis
- 3.3 Oog voor bijzondere doelgroepen

Hoofdstuk 4 Welke woningen gaan we bouwen?

- 4.1 Toekomstige woningbehoefte volgens RIGO
- 4.2 De extra woningen: welke segmenten?
- 4.3 De voorraad goedkope koopwoningen
- 4.4 De sociale huurvoorraad (kwantitatief)
- 4.5 De sociale huurvoorraad (de deelsegmenten)
 - 4.5.1 Goedkoop (< € 410)
 - 4.5.2 Bereikbaar (€ 411 - € 592/€ 635)
 - 4.5.3 Duur (€ 635-€ 711)
- 4.6 Huur boven de liberalisatiegrens (> € 711)

Hoofdstuk 5 Op zoek naar aansprekende locaties

- 5.1 Naar welke woonmilieus in de koopsector is vraag?
- 5.2 Oeverlocaties
- 5.3 Spoorzone
- 5.4 Externe veiligheid en milieubelemmeringen
- 5.5 Op zoek naar locaties

Hoofdstuk 6 Niet-vrijblijvende samenwerking

- 6.1 Lokale uitvoeringsparagraaf
- 6.2 Aanjagen regionale groeiambitie
- 6.3 Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT)

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het is goed wonen in de Drechtsteden. Dat zullen veel van onze inwoners beamen. De bestaande kracht – een waterrijke woonomgeving, een fantastische historische binnenstad van Dordrecht, sterke bedrijven op maritiem en ander gebied, goede recreatiemogelijkheden binnen handbereik en ga zo maar door – moeten we behouden en versterken. Met de minder sterke punten – die zijn er ook – moeten we actief aan de slag! De sociaal-economische positie van onze gemeenten en haar inwoners moet worden versterkt. We willen groei van werkgelegenheid onder gelijktijdige groei van het aantal woningen en verbetering van het woonklimaat en de woonkwaliteit. Met onze Drechtstedelijke Groeiagenda 2030 willen we naar een integrale aanpak van wonen, werken, recreëren, onderwijs en bereikbaarheid. Deze Woonvisie beoogt hieraan een inspirerende en uitnodigende bijdrage te leveren.

1.1 Woonbeleid 2010-2016: kwaliteit van het wonen

De afgelopen jaren lag de focus in ons beleid op de *kwaliteit* van het wonen in de Drechtsteden. Doelstellingen hadden betrekking op het realiseren van aansprekende woonmilieus en bijzondere woningen. Daarnaast was er aandacht voor de toekomstwaarde van bestaande wijken in het algemeen, en de kwaliteit en spreiding van de sociale voorraad in het bijzonder.

In 2015 is bij de herijking van de Woonvisie '*Spetterend Wonen in de Drechtsteden 2010 – 2020*' een terugblik gegeven op de periode 2010 – 2015. Wat hierin opvalt is dat door onder andere de crisis de ontwikkeling in oeverlocaties is vertraagd of afgeblazen. De woonmilieus centrum en levendig stedelijk zijn wel goed van de grond gekomen. Over afname van de sociale huurvoorraad zijn op basis hiervan afspraken gemaakt in de regionale prestatieafspraken lange termijn (PALT) 2016 – 2025.

Economisch herstel zorgde ervoor dat de woningmarkt in 2015 weer in beweging kwam. Inmiddels is duidelijk dat er in de zuidvleugel van de Randstad een forse nieuwbouwpoging ligt, waar wij als regio Drechtsteden graag een bijdrage aan willen leveren. In deze herziene Woonvisie verbinden we onze kwalitatieve ambities daarom met een kwantitatieve groeidoelstelling.

1.2 Zichtbaar Samen Maritiem

In 2015 is door het Drechtstedenbestuur aan de heer G.J. Jansen gevraagd om als externe waarnemer een sociaal-economische analyse te maken van de regio Drechtsteden. In zijn rapport '*Zichtbaar Samen Maritiem*' (december 2015) geeft hij naast tal van sterke punten (zoals de wereldwijd vermaarde maritieme maakindustrie; de unieke ligging van het gebied; de Biesbosch en de Dordtse binnenstad), ook de verbeterpunten aan. "Ik denk daarbij aan het volgende: een evenwichtige bevolkingsopbouw, toekomstbestendige werkgelegenheid, een woningvoorraad die aansluit bij de huidige en toekomstige woonwensen, een voorzieningenniveau passend bij schaal en karakteristieken, attractieve ruimtelijke kwaliteit, onderwijs: excellent en aansluitend op de vraag uit de markt, goede bereikbaarheid."

Mede op basis van dit rapport is besloten tot intensivering van het economisch beleid (nadruk op innovatie; stimuleren en faciliteren bedrijfsleven; oprichten Economic Development Board). Extra werkgelegenheid is dringend nodig vanwege het groeiend aantal mensen zonder werk en de oplopende aantallen bijstandsgerechtigden.

Jansen constateert dat de woningvoorraad kwalitatief onder de middelmaat zit. Er is een groot aanbod aan traditionele betaalbare gezinswoningen met een beperkt aantal parels in woonlocaties. Er is een groot aanbod aan sociale woningen en een hoog aandeel scheefwoningers. Daarom is het gebied niet vanzelfsprekend een aantrekkelijke woonplek. En dan al helemaal niet voor de werknemers (jong, creatief; hoogopgeleid) die de bedrijven in de regio zo graag naar zich toehalen.

Hij pleit voor kwaliteitsverbetering in de woningvoorraad: "Zet gericht in op het hogere woonsegment en vernieuwende, flexibele woonconcepten." En: "Zet ook wonen in als vliegwieltje voor het vullen van het innovatieve en creatieve klimaat van het gebied."

De analyse van Jansen sluit naadloos aan op eerdere woonvisies van de Drechtsteden. In de afgelopen jaren zijn overigens wel stappen gezet. Denk aan bijvoorbeeld Plan Tij, projecten in De Volgerlanden, Waterhoven en particulier opdrachtgeverschap.

1.3 Naar een nieuwe Woonvisie 2017-2031

Het rapport Jansen, het herstel van de woningmarkt, de gewijzigde vraag van de woonconsument en het verzoek van de Provincie voor een actualisatie van de bestaande Woonvisie, hebben geleid tot het proces om tot een nieuwe gemeentelijke Woonvisie te komen. In verschillende bijeenkomsten zijn alle denkbare partners als corporaties, ontwikkelaars, makelaars, beleggers, uitgedaagd om ons te helpen met suggesties en nieuwe ideeën.

Met een klankbordgroep vanuit de Drechttraad vond overleg plaats over proces en inhoud.

De regio Drechtsteden bestaat uit zeven gemeenten, in een compact stedelijk cluster met circa 280.000 inwoners. Binnen het ruimtelijke en economische netwerk van de zuidelijke Randstad vormen we daarmee de derde agglomeratie. Als woongebied profiteren de Drechtsteden van het karakter van maritieme topregio, verbonden door het Drierivierenpunt. Met de schoonheid en kracht van het water, kernen met een eigen identiteit en de nabijheid van natuur van wereldklasse, zijn de woonmilieus in de Drechtsteden onderscheidend en in potentie aantrekkelijk voor een bredere doelgroep dan alleen lokale woningzoekenden. De gunstige ligging, goede bereikbaarheid, de hoge concentratie MKB en de aanwezigheid van een aantal internationale spelers in de maritieme sector, maken de Drechtsteden tot een interessant werkgebied met een goede uitgangspositie voor toekomstige economische ontwikkeling.

Ondanks deze hoge potentie weten we onze kwaliteiten nog niet altijd voldoende te benutten, zoals door de heer Jansen verwoord. De WOZ-waarde van bestaande woningen is laag. Kwalitatief hoogwaardige woningbouwlocaties langs het water of nabij stedelijke voorzieningen komen nog onvoldoende tot ontwikkeling. Huishoudens met een hoger inkomen, die wel in de Drechtsteden

zouden willen wonen, kiezen hierdoor eerder voor andere regio's. Sociaal-economisch blijven de Drechtsteden achter. De agglomeratiekracht wordt onvoldoende benut. De eerder genoemde goede bereikbaarheid staat onder druk als gevolg van de toename van het verkeer met name op de A15, de A16 en de N3.

1.4 Groeiagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden

Als regio Drechtsteden willen we onze sociaal-economische achterstand inlopen en onze specifieke kwaliteiten beter benutten. We hebben een integrale '*Groeiagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden*' ontwikkeld, waar wonen een belangrijk onderdeel van is. Een schaal- en kwaliteitssprong in het wonen is nodig om de regio meer in balans te krijgen. De groei naar 300.000+ inwoners is een gevolg van deze (sociaal-economische) groeiambities. Een en ander brengt met zich mee dat we ons woonbeleid gedeeltelijk moeten herzien. We willen **goed** wonen in de Drechtsteden: met hoogwaardig wonen en een stevige aantrekkingskracht om te werken en te verblijven.

De basis voor deze groei ligt in het benutten van de potentie van de (maritieme) industrie en logistiek en daaraan verwante bedrijfstakken, gecombineerd met steviger onderwijs en versterking van de hieraan verbonden zakelijke dienstverlening. Door het creëren van de juiste voorwaarden kunnen in de Drechtsteden 30.000 extra arbeidsplaatsen worden toegevoegd, waarvan 60% op HBO of academisch niveau. Eén van deze voorwaarden is een aantrekkelijk woningaanbod, in het bijzonder voor de midden- en hogere inkomens. Meer inwoners en een gemiddeld hoger inkomen vergroten vervolgens het draagvlak voor voorzieningen, waardoor de Drechtsteden nóg aantrekkelijker worden om te wonen, te werken en te recreëren.

Deze economische groei moet gepaard gaan met een groei van het aantal woningen. In hoofdstuk 2 wordt dat verder uitgewerkt. Er is een geprognosticeerde groei van circa 10.000 huishoudens tot 2031, terwijl daarnaast een groeipotentie wordt voorzien van zo'n 15.000 huishoudens. Het huidige woningaanbod binnen de Drechtsteden is eenzijdig en kenmerkt zich door veel middelmaat. Mensen die wooncarrière willen maken of zich hier willen vestigen, vinden nog te vaak onvoldoende aanbod of kwaliteit en zoeken elders. Met name veel hoogopgeleiden en jongeren verlaten de regio door het ontbreken van voldoende aantrekkelijke en passende woningen. Een en ander neemt niet weg dat ook minder koopkrachtige huishoudens een thuis moeten kunnen (blijven) vinden in de Drechtsteden. Recent onderzoek naar de woningbehoefte wijst uit, dat de vraag naar sociale huurwoningen licht toeneemt. En om startende HBO'ers en academici aan de regio te kunnen binden, moet er daarnaast voldoende aanbod zijn in het middensegment. Last but not least moet er stevig aandacht besteed worden aan de bestaande voorraad om de kwaliteit op peil te houden en om de duurzaamheid te versterken.

In de Groeiagenda wordt terecht nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het thema bereikbaarheid. Deze loopt nu tegen grenzen aan qua capaciteit, externe veiligheid en leefbaarheid. Ook neemt de filedruk toe: de A15 is de duurste file van Nederland en er is een gigantische groei van het woon-werkverkeer in de Randstad. .

Wanneer we de regionale economie succesvol willen versterken en doorwerken aan de aantrekkelijkheid van het woonklimaat in de Drechtsteden, zijn een goede bereikbaarheid (over de weg, het water en het spoor) en voorzieningen op maat (onderwijs, wegen, winkels,...) wezenlijke randvoorwaarden. In de afgelopen jaren is overigens hard gewerkt aan de ontwikkeling van tal van voorzieningen, met name in de centrumstad Dordrecht, die gestegen is naar de 14^e plaats van de meest aantrekkelijke steden in de *Atlas voor gemeenten*. Groei van het draagvlak daarvoor is nodig, zodat meer mensen hiervan kunnen profiteren.

We hebben een grote opgave om verduurzaming hand in hand te laten gaan met economische groei. Een majeure ontwikkeling waar elke woningeigenaar of -huurder mee te maken krijgt, is de energietransitie op weg naar een duurzaam en energieneutraal Drechtsteden in 2050. Daar zal de komende decennia veel aandacht naar uitgaan.

De inzet moge duidelijk zijn: volle kracht vooruit voor een sterke regio Drechtsteden!

1.5 Ambitie en urgentie

Deze Woonvisie wil een gezicht geven aan degenen die we nu nog geen wooncarrière kunnen bieden. Dat dit geen illusie hoeft te zijn, tonen vergelijkbare ontwikkelingen, zoals de groei van Amersfoort met 30.000 inwoners in de afgelopen tien jaar - doordat Utrecht weinig geschikt en daarvoor te duur woningaanbod had - en de groei van Haarlem - door onvoldoende passend aanbod op de Amsterdamse woningmarkt. In die zin willen we ons positioneren als 'de Drechtsteden voor Rotterdam', en een kwalitatief hoog woningaanbod realiseren voor een doelgroep die in een duurder segment, goed bereikbaar, met meer ruimte en met moderne stedelijke voorzieningen in of direct bij Dordrecht, een traditioneel Hollandse stad, wil wonen.

Deze ambitie hebben we vertaald in 20 kernpunten. Deze kernpunten vormen een samenhangende boodschap die wel gelezen moet worden in de totale context van de Woonvisie. U vindt deze kernpunten daarom gemarkeerd in de tekst van deze Woonvisie.

De uitvoering van deze kernpunten heeft urgentie. Het momentum is er, we voeren een samenhangende groeiagenda uit en we gaan nu samen optrekken en doorpakken. We kunnen onze woningvoorraad en onze woningkwaliteit daardoor sneller laten groeien. En, los van de enorme groeispurt die we nu meemaken, laten we dat ook zien in een meer gestabiliseerde woningmarkt.

We doen dat samen, omdat samen meer is dan de som der delen. 'Goed wonen in de Drechtsteden!'

Hoofdstuk 2 De groeiopgave

In dit hoofdstuk geven we aandacht aan de kwantitatieve aspecten van de groeiopgave. Om een goed beeld te krijgen van de meest actuele prognoses van de huishoudensgroei (en dus de behoefte aan woningen) én van de kwalitatieve woonwensen, is door onderzoeksbureau RIGO in opdracht van de gemeenten samen met de woningcorporaties een rapport 'Volkshuisvestelijke opgave in beeld; Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031' opgesteld.

Voorts is door Gerard Marlet (Atlas voor gemeenten) een nadere verkenning uitgevoerd naar de woonambitie, getiteld "*Groei en krimp: de Drechtsteden; naar een realistische woonambitie voor de Drechtsteden.*"

Voor de kwantitatieve opgave voor de Drechtsteden baseren we ons op beide rapporten. Voor de groei van het aantal huishoudens baseert het RIGO zich op de landelijk geijkte Primos-prognose 2016. De beschouwing van Marlet is van andere aard. Hij geeft met argumenten aan dat er een potentieel is voor extra groei.

2.1 De opgave volgens RIGO

Anno Domini 2016 telt de woningvoorraad in de Drechtsteden 126.380 woningen.

56% hiervan zijn koopwoningen, 30% bestaat uit huurwoningen van de woningcorporaties, 11% is particuliere huur en een klein aandeel onzelfstandige of andere woningen.

Het aantal inwoners is per 1-1-2016 287.610 en we tellen 125.430 huishoudens. Het aantal personen per huishouden is al enige tijd dalend en die trend zal zich doorzetten. Dit betekent dat we meer woningen nodig hebben voor onze huidige en toekomstige inwoners.

Volgens RIGO/Primos neemt het aantal huishoudens in de Drechtsteden in de periode 2016-2031 met 8% toe. Het gaat dan om 9.560 huishoudens.

Naast nieuwbouwplannen houdt deze prognose ook rekening met natuurlijke aanwas (demografische ontwikkelingen) en de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren. Deze toename wordt de *autonome groei* genoemd.

Om deze huishoudens in onze regio een plek te kunnen geven, moeten dus even zoveel woningen worden toegevoegd aan de voorraad.

1. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031.

Het RIGO-rapport geeft inzicht in de huishoudensgroei per gemeente. Uit eigen bronnen (2017) kennen we de hoeveelheid plannen voor woningbouw per gemeente en hebben we inzicht in de actuele sloopplannen.

Dit levert het volgende overzicht (per medio 2017)

Gemeente	groei-RIGO	Plannen	Sloop
Alblasserdam	490	768	-
Dordrecht	3.110	3.790	1.639
Hardinxveld-Giessendam	850	931	7
Hendrik-Ido-Ambacht	1.660	1.583	-
Papendrecht	460	599	80
Sliedrecht	1.600	1.170	175
Zwijndrecht	1.410	801	143
Totaal	9.560	9.642	2.044

Voor de *groei*cijfers verwijzen we naar het RIGO-rapport, pag. 22.

Wat betreft de kolom '*plannen*' moet de nuance worden gemaakt dat niet alle plannen even hard zijn. Het gaat om alle locaties die de gemeenten medio 2017 in beeld hebben met een geprognosticeerd bijbehorend aantal woningen.

Ook de cijfers uit de laatste kolom '*sloop*' betreffen een momentopname. De plannen wijzigen nog wel 's, bijvoorbeeld wanneer een woningcorporatie toch kiest voor renovatie in plaats van sloop/nieuwbouw.

Uitgaande van deze cijfers kunnen we vaststellen dat de huidige plannen niet toereikend zijn om de autonome groei te kunnen faciliteren. Het 'netto' aantal plannen is immers het aantal plannen minus sloop.

Daar komt nog bij dat we meer plannen in ontwikkeling moeten nemen dan nodig zijn voor de gewenste 9.560 woningen tot 2031, omdat er altijd sprake is van vertraging (grondverwerving; planvorming; beroepsprocedures; ingewikkelde transformatielocaties; de verkoopsnelheid; etcetera). Om het gewenste aantal in 2030 te kunnen realiseren moet de *plancapaciteit* minstens 20% meer zijn dan het aantal werkelijk te bouwen woningen. Die 20% is misschien nog wel aan de lage kant.

Een eenvoudige rekensom wijst dan uit dat de *plancapaciteit* moet worden opgehoogd tot $9.560 + 2.000$ (compensatie sloop) + 20% = 13.800.

2. Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de *plancapaciteit* te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten.

2.2 De extra groeiopgave

Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven staat de woningopgave niet op zichzelf. We willen een versterking van onze sociaal-economische situatie middels groei van het bedrijfsleven met een toename van het aantal banen als gevolg. Daarnaast werken we door aan versterking van de aantrekkingskracht van de regio. Dit proces moet gelijk opgaan met de verbetering van de woonaantrekkelijkheid en de daarbij behorende woningen.

Marlet (*Atlas voor gemeenten*) heeft een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor extra groei.

Hij stelt dat de bevolkingsgroei van de Drechtsteden vanaf 1980 achtergebleven is bij de groei van de Nederlandse bevolking. Hoewel de woonaantrekkelijkheid van Dordrecht de laatste jaren sterk is toegenomen, heeft dit nog niet geleid tot extra groei en een verandering van de samenstelling van de bevolking in de regio Drechtsteden. Het aandeel hoger opgeleiden en mensen met een hoger inkomen blijft achter bij vergelijkbare stedelijke regio's.

Dit heeft als negatief bijeffect dat veel van de aantrekkelijke voorzieningen in de regio financieel onder druk staan omdat de koopkrachtige vraag naar die voorzieningen minder is toegenomen dan verwacht.

Hiertoe moet ook het woningaanbod worden aangepast: er is een grote goedkope voorraad. Mensen met een hoger inkomen vinden hier lastig een woning naar hun wens.

Hij wijst er vervolgens op dat de bestaande prognoses (zoals door het RIGO gehanteerd) vooral voortbouwen op ontwikkelingen uit het verleden en te weinig rekening houden met de inmiddels gedane investeringen in het woonklimaat, het voorzieningenniveau en de aantrekkingskracht. De centrumstad Dordrecht stond in 2006 nog op plaats 30 van de meest aantrekkelijke steden in de *Atlas voor gemeenten* en is in 2016 gestegen naar de 14^e plek!

Wanneer rekening gehouden wordt met deze factoren, acht Marlet een verdubbeling van de woningbehoefte voor de Drechtsteden een realistische ambitie.

3. De zeven gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om *naast* de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie (2031)

In het kader van deze extra opgave heeft Dordrecht reeds uitgesproken 10.000 extra woningen te willen bouwen.

Hoofdstuk 3 Kwalitatieve opgaven

3.1 Duurzaamheid

In deze Woonvisie kunnen we uiteraard niet om het thema duurzaamheid heen. Dit betreft niet alleen de nieuwbouw, maar ook de totale bestaande voorraad.

Investerings in energiebesparing dragen bij aan de kwaliteit en de waarde van woningen. De Drechtsteden streven naar een *energieneutrale gebouwde omgeving* in 2035. De regionale energiestrategie wordt uitgewerkt in lokale doelen en uitvoeringsplannen.

Om energieneutraal te worden, is een combinatie nodig van energiebesparing, duurzame elektriciteit en duurzame warmte. Een prioriteit in de regionale energiestrategie is om de Drechtsteden gefaseerd van het aardgas af te halen. Een kwart van de gasnetten is binnenkort aan vervanging toe en de helft is ouder dan 30 jaar. We willen deze bij voorkeur niet meer vervangen.

Een en ander betekent dat er op vrij korte termijn investeringen moeten worden gedaan in een alternatieve energie-infrastructuur in de gebouwde omgeving. Het gaat hierbij om een transitie naar all-electric, (rest)warmte, geothermie of andere vormen.

Ook energiebesparing is van belang. De definitieve keuze voor alternatieve energiebronnen wordt in samenspraak met gebouw eigenaren gemaakt.

Om de opgave niet nog groter te maken, worden nieuwbouwwoningen waar mogelijk niet meer aangesloten op aardgas. Waar mogelijk worden nieuwe woningen op het warmtenet aangesloten of als 'nul-op-de-meter-woning' met gebouwgebonden energie of energieleverend gebouwd.

We houden onze ogen open voor nieuwe technologische ontwikkelingen en geven de transitie vorm in nauwe samenhang met randvoorwaardelijke ontwikkelingen (wet- en regelgeving, financiering, decentralisatie regierol) bij het rijk. Om de maatschappelijke kosten laag te houden en desinvesteringen te voorkomen, worden zoveel mogelijk de natuurlijke vervangingsmomenten benut.

Behalve aan de energie-infrastructuur besteden we ook aandacht aan de overige duurzaamheidsaspecten van (nieuwe) woningen, zoals isolerende maatregelen en het gebruik van herbruikbare materialen. Als lokale overheden proberen we woningcorporaties en projectontwikkelaars te binden op dit thema door bewustwording te kweken en (prestatie)afspraken te maken die de eisen van het Bouwbesluit overstijgen.

De methode GPR-Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) is een goed middel om duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. Bij GPR worden prestatie-eisen geformuleerd op het gebied van energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Een goed toegankelijke woning is van groot belang om mensen in staat te stellen langer thuis te blijven wonen.

4. In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden vastgesteld in de regionale en lokale energiestrategieën en uitwerkingsplannen en worden bij de realisatie van de Woonvisie toegepast.

3.2 Langer zelfstandig thuis

Ouderen willen over het algemeen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Door de extramuralisering van de zorg nemen de mogelijkheden voor ondersteuning in de thuissituatie toe en wordt het lastiger om een indicatie te krijgen voor langdurig verblijf in een zorginstelling. Waar eerder werd aangenomen dat ouderen massaal zouden verhuizen naar een gelijkvloerse woning, is de afgelopen jaren gebleken dat de verhuiscapaciteit onder deze doelgroep juist erg laag is. De voornaamste verklaring hiervoor is dat ouderen vaak gewend zijn aan lage woonlasten. Daarnaast willen veel ouderen blijven wonen in de hun vertrouwde omgeving. Verhuizen betekent meestal dat men meer gaat betalen voor een kleinere woning. Veel ouderen willen dit niet of kunnen het zich niet veroorloven. Daardoor bestaat er bij deze doelgroep een groot verschil tussen woonwensen en verhuisgedrag. Inmiddels wordt ervan uitgegaan dat tenminste 95% van de 65-plussers in de huidige woning blijft wonen. In veel gevallen is dit een eengezinswoning.

Het aanpassen van bestaande woningen aan de beperkingen die het ouder worden met zich meebrengt, is primair de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Dit kan een woningcorporatie of andere verhuurder zijn, maar het eigen woningbezit onder ouderen neemt snel toe. In voorkomende gevallen kan voor woningaanpassingen een beroep worden gedaan op de Wmo. Het is echter geen regel meer dat de gemeente deze verstrekt en betaalt. We willen verhuurders en huiseigenaren daarom stimuleren om (preventief) te investeren in veiligheid en comfort, door hen bewust te maken van het belang hiervan en inzicht te geven in het beschikbare aanbod van producten en diensten. De 'markt' heeft en neemt hierin ook haar verantwoordelijkheid.

Uitgaande van het gegeven dat ongeveer 5% van de oudere huishoudens wél bereid en in staat is om te verhuizen, willen we hoge eisen stellen aan de gebruikskwaliteit van nieuwbouwwoningen in het algemeen en nieuwe appartementen in het bijzonder. Door woningen aanpasbaar en levensloopbestendig te bouwen, kunnen deze ook door ouderen en mensen met een lichte beperking worden bewoond. In het Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden hebben gemeenten, corporaties en marktpartijen daarom de ambitie uitgesproken om levensloopbestendig, veilig en duurzaam te bouwen. Het convenant zullen we per 2018 aanpassen aan recente ontwikkelingen in o.a. het Bouwbesluit.

We zullen interessante ontwikkelingen in de ouderenhuisvesting nauwlettend volgen, zoals de realisatie van complexen door investeerders waarin naast huisvesting ook de veel voorkomende zorg (huishoudelijke ondersteuning; thuiszorg; etcetera) wordt geboden. Marktpartijen worden aangemoedigd innovatieve woonvormen te ontwikkelen en te realiseren.

Wanneer ouderen hun eengezinswoning verruilen voor een ander woningtype, komen bestaande woningen weer beschikbaar voor de doelgroep waar ze eigenlijk voor bestemd zijn. Ouderen willen echter pas verhuizen als zij een woning gevonden hebben die aan al hun wensen voldoet.

Deze eisen maken het ook voor het groeiend aantal jongere een- en tweepersoonshuishoudens aantrekkelijk om voor een appartement te kiezen. Voor doelgroepen als studenten en jongeren met een laag inkomen, kan op specifieke locaties (zoals het stationsgebied) wel van deze eisen worden afgeweken. Maar gezien het ruime aanbod van kleine, goedkope appartementen in bestaande wijken, is daar nadrukkelijk behoefte aan meer kwaliteit.

3.3 Oog voor bijzondere doelgroepen

Met name in de sociale huursector leidde de extramuralisering (en in mindere mate de immigratie) in de afgelopen jaren tot een gematigd toenemende woningvraag van bijzondere doelgroepen. Onder deze noemer vallen mensen die behalve door hun lage inkomen ook op andere levensgebieden kwetsbaar zijn, zoals:

- jongeren en gezinnen met psychosociale problematiek
- slachtoffers van huiselijk geweld
- dak- en thuislozen
- (ex-) verslaafden
- (ex) psychiatrische patiënten
- ex-gedetineerden
- (licht) verstandelijk beperkten
- lichamelijk gehandicapten
- vergunninghouders
- arbeidsmigranten.

Vanaf 2018 *monitoren* we jaarlijks hoe de kwantitatieve en kwalitatieve vraag van deze doelgroepen zich ontwikkelt en wat dit betekent voor de woningtoewijzing en de verdere ontwikkeling van de sociale voorraad. Mogelijk zal dit leiden tot realisatie van nieuwe, innovatieve woonvormen.

Vooralsnog vinden bijzondere doelgroepen een woning via het reguliere woonruimteverdeelmiddel, deels door (al dan niet met een voorrangsverklaring) zelf te reageren en steeds vaker door directe bemiddeling vanuit een maatschappelijke- of zorginstelling. Meestal hebben deze huurders een vorm van zorg of begeleiding nodig om zelfstandig te kunnen functioneren en een goede buur te kunnen zijn. Meerderjarige personen kunnen echter niet gedwongen worden om deze ondersteuning te accepteren. Wanneer een huurder vindt dat hij dit niet meer nodig heeft, of als de kwaliteit van de geleverde ondersteuning tekortschiet, kunnen er problemen ontstaan die (ook) een negatief effect hebben op de leefbaarheid in de buurt.

De meeste vormen van ambulante begeleiding vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, terwijl de corporaties de taak hebben om álle huurders ongestoord woongenot te bieden. Naast betalingsachterstanden

kunnen overlast en onrechtmatig gebruik van de woning (voor bijvoorbeeld een wietplantage) daarom redenen zijn om de huurovereenkomst te ontbinden en de woning te ontruimen. In veel gevallen betekent dit echter dat de huurder en diens eventuele kinderen (nog) afhankelijk(er) worden van sociale voorzieningen. Gemeenten en corporaties hebben daarom een gezamenlijk belang om problemen met het zelfstandig wonen van bijzondere doelgroepen te voorkomen. Vanuit ons opdrachtgeverschap en onze regierol in het sociaal domein willen we een constant kwaliteitsniveau van zorg en begeleiding waarborgen, met de mogelijkheid om daarboven per gemeente maatwerk en differentiatie te kunnen aanbieden.

Samen met corporaties en zorgaanbieders wordt daarom gewerkt aan een agenda 'thuis in de wijk', gericht op de huisvesting van kwetsbare groepen.

5. De Drechtstedengemeenten werken met alle relevante partners samen op het gebied van 'langer en passend thuis'.

Hoofdstuk 4 Welke woningen gaan we bouwen?

Hebben we in hoofdstuk 2 de kwantitatieve opgave in beeld gebracht, we gaan nu in op de vraag wat voor woningen we in de komende jaren moeten toevoegen aan de voorraad.

Daarbij gaan we eerst in op de autonome groei (RIGO) en vervolgens op de extra groei (Marlet). Ten slotte besteden we aandacht aan de sociale huurvoorraad.

4.1 Toekomstige woningbehoefte volgens RIGO

Bij het bepalen van de toekomstige woningbehoefte heeft het RIGO rekening gehouden met demografische ontwikkelingen en trends en met de mogelijke economische ontwikkelingen.

Op weg naar 2031 vinden er verschuivingen plaats in de woonpatronen. Zo wonen steeds meer ouderen in een koopwoning in plaats van een huurwoning en blijven zij ook langer zelfstandig wonen.

In de *koopsector* is er vooral behoefte aan meer eengezinswoningen.

Door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en de groeiende groep ouderen (dubbele vergrijzing: er komen meer ouderen en zij leven langer) is er in de *huursector* een toename van de behoefte aan huurappartementen en een afname van de behoefte aan eengezinswoningen.

Bij een achterblijvende economische ontwikkeling zal er een verschuiving optreden van koop naar huur.

Een overzicht – op hoofdlijnen – levert het volgende beeld:

	woningbehoefte 2031
koop eengezins	+ 5.900
koop meergezins	+ 2.100
huur eengezins	- 1.000
huur meergezins	+ 2.000
Onzelfstandig	+ 500
Totaal	+ 9.500

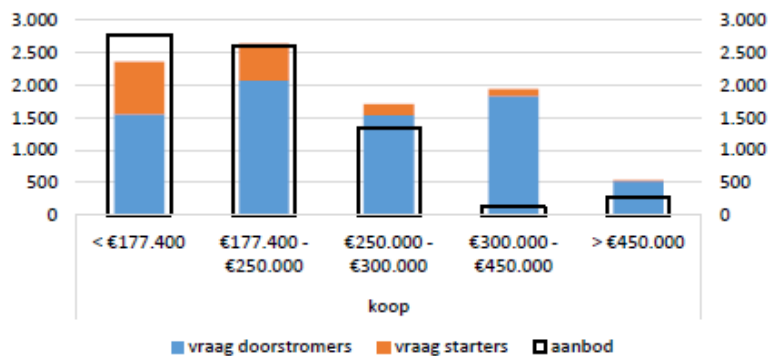
6. We hanteren de woningbehoefte tabel 2031 als koers voor de verdeling van de woontypen (bij de autonome groei) over het Drechtstedengebied.

Op basis van een uitgebreid landelijk woonwensenonderzoek (WoON 2015) is bepaald naar welke prijsklassen de vraag uitgaat. Dit landelijk onderzoek is vertaald naar de Drechtsteden.

De Drechtsteden kennen al jaren een netto uitstroom van huishoudens met een midden- en hoger inkomen. Een belangrijke oorzaak van dit selectieve vertrek is de discrepantie tussen vraag en aanbod door het te beperkte aanbod van woningen in het hogere segment. Zo bestaat de bevolking van Dordrecht voor 18% uit huishoudens met een hoger inkomen, terwijl slechts een kleine 9% van de woningvoorraad een WOZ-waarde boven €250.000 heeft. Genoemd onderzoek naar de woningbehoefte laat op regionaal niveau hetzelfde beeld zien:

de vraag naar duurdere (koop)woningen is veel groter dan het aanbod. Dit geldt met name voor het segment van €300.000 tot €450.000.

We zien deze vraagtrend in de onderstaande figuur (RIGO, pag. 32)



Bij deze figuur gaat het niet primair om de aantallen, maar om inzicht in de verschillen tussen vraag en aanbod. Het is van belang om bewoners die willen doorstromen naar een woning in het hogere segment, daartoe daadwerkelijk de mogelijkheid te bieden. Vervolgens moeten we voorkomen dat bewoners naar een andere regio uitwijken omdat zij hier geen woning in het hogere segment kunnen vinden. Ten slotte is een breder aanbod nodig opdat huishoudens met hogere inkomens zich hier komen vestigen.

7. Bij de nieuwbouwplannen in de koopsector zorgen we voor voldoende aanbod in het duurdere segment (> € 300.000).

4.2 De extra woningen: welke segmenten?

Van de extra 15.000 woningen (zie paragraaf 2.2) is geen kwalitatieve analyse gemaakt. De vraag zal vooral afhangen van de aantrekkingskracht van onze regio voor bepaalde doelgroepen en van de sociaal-economische ontwikkeling. Er wordt vooral gemikt op meer werkgelegenheid voor hoger opgeleiden en MBO+’ers. Die zullen dan adequaat gehuisvest moeten worden.

We zullen dus vooral de marktvraag goed moeten monitoren.

Omdat de Drechtsteden een grote voorraad goedkope woningen telt, ligt het voor de hand om vooral in te zetten op middelduur en duur.

8. We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren.

9. Tevens geven we meer aandacht aan het vasthouden van jongeren/studenten en het aanboren van nieuwe doelgroepen (nieuwe, innovatieve woonconcepten).

De aantrekkelijkheid van de Drechtsteden wordt vergroot door verbetering van de woonomgeving, de leefbaarheid en de veiligheid. Als dat succesvol gebeurt, neemt de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de Drechtsteden toe.

4.3 De voorraad goedkope koopwoningen

Het Drechtstedengebied kenmerkt zich door veel goedkope en middeldure koopwoningen vergeleken met het landelijke beeld.

We zien dit in het volgende overzicht (RIGO, Factsheets per gemeente):

Koopwoningen	< € 177.400	€ 177.400 – € 250.000
Alblasserdam	12%	24%
Dordrecht	22%	19%
Hardinxveld-Giessendam	8%	25%
Hendrik-Ido-Ambacht	10%	28%
Papendrecht	14%	26%
Sliedrecht	13%	22%
Zwijndrecht	17%	22%
Drechtsteden	17%	22%
Nederland	14%	18%

Het goedkope en middeldure koopsegment is in de Drechtsteden van oudsher sterk vertegenwoordigd. Qua prijsstelling sluit dit segment goed aan op de sociale huursector, wat de doorstroming bevordert en het scheefwonen zou kunnen beperken.

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat op regionaal niveau het middeldure segment (> €177.400) in evenwicht is, terwijl er in het goedkope segment (< €177.400) sprake is van een beperkt aanbodoverschot. Wel zijn er verschillen per gemeente.

Het regionale beeld geeft aanleiding om te stellen dat het aanbod in dit deel van de voorraad niet verder hoeft te worden uitgebreid, en dat fricties tussen vraag en aanbod worden opgevangen door een herverdeling van woningzoekenden binnen de regio. We verwachten echter dat de beoogde groei van de werkgelegenheid in de Drechtsteden op de middellange termijn (5-10 jaar) zal resulteren in een toenemende vraag naar middeldure (koop)woningen. Op de korte termijn heeft nieuwbouw in het middeldure segment daarom ook een functie bij de huisvesting van nieuwe huishoudens. Nieuwbouw in dit segment creëert daarnaast ook kansen voor individuele gemeenten om de woningvoorraad lokaal meer in balans te brengen.

10. Op dit moment wordt de voorraad goedkope koopwoningen (< € 177.400) niet uitgebreid. Er kunnen goede redenen zijn om de vraag naar koopwoningen in het middeldure segment (€ 177.400 - € 250.000) te faciliteren.

4.4 De sociale huurvoorraad (kwantitatief)

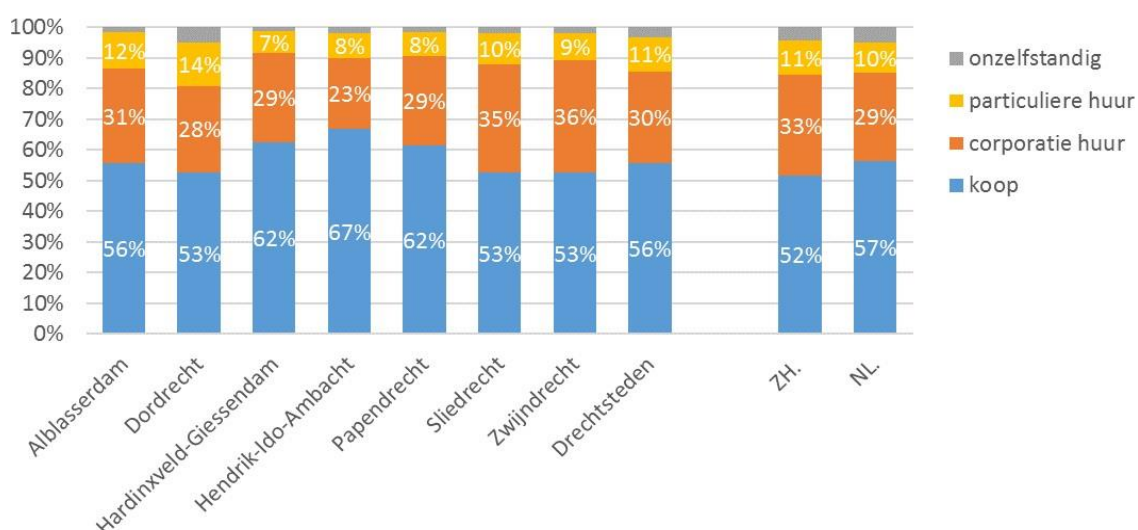
Woningen met een huur tot €711 worden beschouwd als sociaal. De huurprijs van deze woningen wordt door de rijksoverheid gereguleerd en de toewijzing is gebonden aan wettelijke regels. Woningen in dit segment zijn primair bestemd voor huishoudens met een inkomen tot ongeveer €35.000. In een beperkt aantal gevallen kan hiervan worden afgeweken, bijvoorbeeld bij grote gezinnen of gehandicapten.

Bij de Prestatieafspraken Lange Termijn (PALT) zijn nog niet zo lang geleden afspraken gemaakt om de voorraad – gedifferentieerd naar de verschillende gemeenten – te reduceren met zo'n 2.900 huurwoningen.

De gegevens waarop deze voorgenomen reductie was gebaseerd, dateerden echter van enkele jaren voor de ondertekening van PALT in 2016.

In de tussenliggende jaren is de voorraad sociale huurwoningen kleiner geworden en de doelgroep toegenomen.

In de onderstaande figuur zien we onder andere de omvang van de huurvoorraad van de woningcorporaties (RIGO, pag. 9).



Voor alle Drechtsteden gezamenlijk wijkt het beeld niet sterk af van het landelijk gemiddelde. Wel zijn de verschillen per gemeente aanzienlijk. Met name Sliedrecht en Zijndrecht hebben een bovengemiddeld grote voorraad.

Voor de periode 2017-2031 ziet het RIGO een beperkte toename van de doelgroep. Deze varieert, afhankelijk van de economische ontwikkelingen. Eerder gaven we al aan dat er meer behoefte is aan meergezins huurwoningen en minder aan eengezins huurwoningen: een verschuiving van de vraag binnen de segmenten.

Al met al is er voldoende reden om voorzichtig te zijn met de reductie van de sociale huurvoorraad. We zijn immers gehouden om een eventueel groeiend aantal huishoudens in de doelgroep van het sociale huurbeleid in onze gemeenten van een passende woning te voorzien. Overigens woont zo'n 35% van de doelgroep niet in een sociale huurwoning, maar in een koopwoning.

Uit het RIGO-rapport blijkt ook dat 20% van de sociale voorraad bewoond wordt door zogenaamde *scheefwoners*. Dat zijn huishoudens die gezien hun inkomen niet meer aangewezen zijn op de sociale huurvoorraad. Het is te ongenuanceerd om te stellen dat de voorgenomen reductie van de sociale huurvoorraad extra kans van slagen heeft wanneer het aantal scheefwoners wordt teruggedrongen. Deze groep speelt namelijk ook een positieve rol in het sociaal-economisch meer evenwichtig houden van de buurten met veel sociale woningen. In een buurt met een grote concentratie huurders zonder werk of met een heel laag inkomen is er een groter risico op leefbaarheidsvraagstukken.

Wel ligt het voor de hand dat het aantal scheefwoners geleidelijk aan zal afnemen. Immers als gevolg van het *passend toewijzen* komen huishoudens met een te hoog inkomen (nagenoeg) niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning, waar dat vroeger wel tot de mogelijkheden behoorde.

We zien behoorlijke verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente. Hierin willen we een meer evenwichtige spreiding realiseren. We willen voor onze inwoners weliswaar voldoende individuele keuzevrijheid behouden, maar we willen ook gaandeweg een betere en meer evenredige spreiding van de sociale huurvoorraad over de zeven Drechtstedengemeenten realiseren.

Samenvattend kunnen we over de omvang van de sociale voorraad het volgende constateren:

- a. Ondanks het feit dat de goedkope voorraad groot is, is er reden om de reductie van de sociale huurvoorraad (recente PALT) te heroverwegen en aan te sluiten bij de feitelijke ontwikkelingen in de doelgroep.
- b. Een groot deel van de doelgroep (35%) vindt een woning in de koopsector.
- c. Door het passend toewijzen wordt de toegang tot de sociale huurvoorraad beperkt voor huishoudens met een hoger inkomen. Het scheefwonen zal hierdoor afnemen.

11. We kiezen voor de sociale huurvoorraad voor een *pas-op-de-plaats-beleid*.

We houden vast aan de PALT-afspraken voor wat betreft het goed monitoren van de feitelijke ontwikkelingen.

12. Vanwege de verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente realiseren we een meer evenwichtige spreiding.

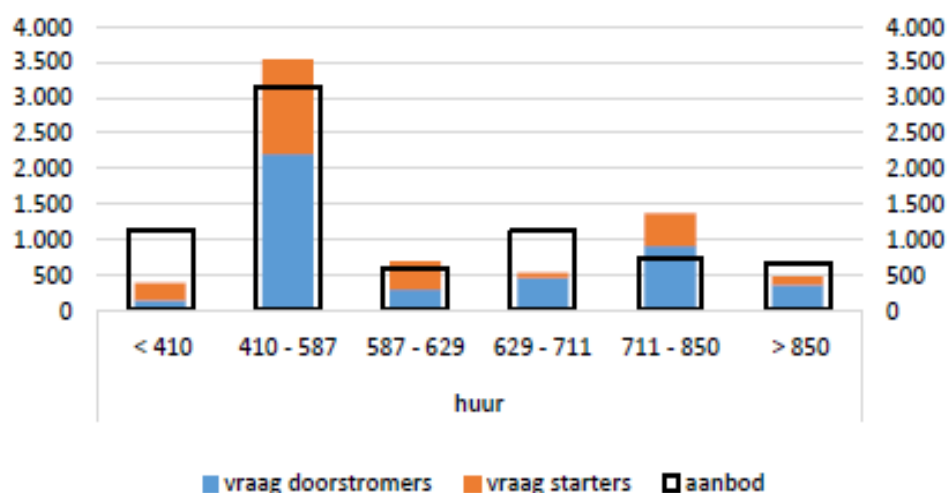
In verschillende wijken of buurten van de Drechtstedengemeenten zijn vraagstukken rond leefbaarheid en veiligheid aan de orde. Grootschalige herstructurering (sloop/nieuwbouw) gericht op gedifferentieerd terugbouwen (huur én koop) lijkt voor de woningcorporaties met de huidige wet- en regelgeving moeilijker geworden. Desondanks onderstrepen we het belang van het tegengaan van segregatie (buurten met een eenzijdige goedkope voorraad) en het bevorderen van gedifferentieerd samengestelde wijken.

13. Het pas-op-de-plaats-beleid kan ook ingevuld worden door reductie van de voorraad in een buurt waar een grote concentratie huurwoningen is, met compenserende nieuwbouw op een andere plek die daarvoor beter geschikt is.

4.5 De sociale huurvoorraad (de deelsegmenten)

Het RIGO heeft op basis van het woonwensenonderzoek WoON 2015 inzicht gegeven in vraag en aanbod van de verschillende huurprijsklassen. In het kader van 'passend toewijzen' is het inkomen bepalend voor de huurprijsklasse van een woning die men wil huren. Zo mag je met een laag inkomen geen woning met een hoge huur betrekken om te voorkomen dat het Rijk teveel aan huursubsidie kwijt is.

In onderstaande figuur (RIGO, pag. 32) kan men zien hoe vraag en aanbod zich tot elkaar verhouden. De door RIGO gehanteerde huurprijsgrenzen zijn prijspeil 2016.



In deze figuur gaat het niet zozeer om de aantallen maar om de verschillen tussen vraag en aanbod. We zien dan dat het aanbod in de allergeedkoopste (<€ 410) en de duurste (€ 629 - € 711) huurwoningen ruim voldoende is. Tekorten zijn er in de andere huurprijsklassen van de sociale voorraad en in de huur boven de liberalisatiegrens (€ 711).

We gaan nu in op de onderscheiden deelsegmenten van de sociale huursector. We hanteren de huurprijzen prijspeil 2017.

4.5.1 Goedkoop (<€410)

Dit segment, met huren tot aan de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens, wordt ook wel aangeduid als 'het souterrain van de woningmarkt'. Het bedient vooral starters en bijzondere doelgroepen. Jongeren tot 23 jaar kunnen alleen in dit segment huurtoeslag krijgen. Tot deze groep behoren ook de jongeren die, omdat ze 18 jaar worden, moeten uitstromen uit jeugdzorgvoorzieningen. Zij hebben in eerste instantie vaak nog ambulante begeleiding nodig om zelfstandig te kunnen wonen. Daarnaast is dit een belangrijk segment voor de huisvesting van vergunninghouders, mede omdat het vaak jonge mannen betreft, al dan niet met een (nareizend) gezin. Het woningbehoefteonderzoek laat zien dat het aanbod van woningen in dit segment op regionaal niveau groter is dan de vraag.

Per gemeente zijn er overigens verschillen, waar in de praktijk rekening mee moet worden gehouden. Adequate monitoring is nodig om vinger aan de pols te houden.

Tegelijkertijd streven we ernaar om het aanbod van goedkope huurwoningen zo goed mogelijk te spreiden, juist omdat hier in toenemende mate sprake is van concentraties van kwetsbare inwoners die extra ondersteuning behoeven. Vanuit het perspectief van leefbare wijken en buurten kan dit – zoals eerder is aangegeven – betekenen dat gekozen wordt voor herstructurering om daarmee meer gedifferentieerde wijken te creëren.

4.5.2 Bereikbaar (€411 - € 592/€635)

Woningzoekenden die op grond van hun inkomen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag, krijgen te maken met specifieke wettelijke regels die bekend staan als 'passend toewijzen'. In de praktijk betekent dit meestal dat zij alleen in aanmerking komen voor woningen met een huur tot de zogenaamde aftoppingsgrenzen van €592 voor een- en tweepersoonshuishoudens en €635 voor huishoudens van minimaal drie personen.

De invoering van passend toewijzen leidt tot een vraagverschuiving binnen de sociale huursector.

De vraag naar bereikbare huurwoningen neemt toe en wordt volgens het woningbehoefteonderzoek – zowel regionaal als in de afzonderlijke gemeenten – groter dan het aanbod, vooral in het segment tot €592. Dit heeft ook te maken met de veranderende samenstelling van de doelgroep, die in toenemende mate uit kleine huishoudens bestaat.

Ook in het bereikbare segment kan het vanuit leefbaarheidsoogpunt wenselijk zijn om door herstructurering en huurprijsbeleid ruimtelijke concentraties van bereikbare huurwoningen te doorbreken. Passend toewijzen zorgt er immers ook voor dat huishoudens met een laag inkomen steeds meer bij elkaar komen te wonen. In de (geestelijke) gezondheidszorg is er daarnaast een trend om meer ambulante hulp in de thuissituatie te bieden, in plaats van cliënten op te nemen in een instelling. Deze ontwikkeling heeft een merkbaar effect op de vraag naar- en het samenleven in complexen met goedkope en bereikbare sociale huurwoningen.

Omdat onze ambitie is dat iedereen 'thuis' moet kunnen zijn in de Drechtsteden, willen we ervoor zorgen dat er ook in de sociale huursector voldoende passend en beschikbaar woningaanbod is. Dit betekent dat we monitoren of de voorraad bereikbare huurwoningen de komende jaren toereikend is, en of herstructurering in dit segment elders dient te worden gecompenseerd.

Hoewel de gedachten hierbij al snel uitgaan naar nieuwbouw, is dat niet de enige manier om dit doel te realiseren. Als er aan de boven- of onderkant van de sociale huursector sprake is van overschotten, kunnen bestaande huurwoningen door huurverlaging of -verhoging naar het bereikbare segment worden overgeheveld. Uiteraard is dit alleen mogelijk als de kwaliteit van de betreffende woningen (eventueel na renovatie) dit toelaat.

Als er in alle gemeenten sprake is van een (dreigend) tekort aan bereikbare sociale huurwoningen, is ons uitgangspunt dat alle gemeenten ook een bijdrage leveren aan verruiming van dit aanbod. De manier waarop en de mate waarin zij dit doen, kan wel verschillen. In samenspraak met de corporaties en huurdersorganisaties kan op lokaal niveau worden uitgewerkt welke combinatie van herprofilering van de bestaande voorraad en aanvullende nieuwbouw hierbij wordt ingezet.

De uitkomsten van dit proces verankeren we in de Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT).

4.5.3 Duur (€635-€711)

Sinds de invoering van het passend toewijzen in 2015 is het bovenste segment van de sociale huursector in principe alleen nog bereikbaar voor huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens (ca. €22.000 voor kleine huishoudens en ca. €30.000 voor huishoudens van minimaal drie personen), maar onder de liberalisatiegrens van ca €35.000. Dit is een betrekkelijk kleine doelgroep, wat waarschijnlijk ook verklaart waarom het woningbehoefteonderzoek in dit segment een aanbodoverschot laat zien. Deze situatie doet zich in alle gemeenten in meer of mindere mate voor, behalve in Hardinxveld-Giessendam. Een overschot in dit segment biedt kansen om door huurverlaging woningen toe te voegen aan het bereikbare segment, waardoor nieuwbouw niet of in mindere mate nodig is. Een alternatief is om duurdere sociale huurwoningen te verkopen of te liberaliseren, en op die manier een bijdrage te leveren aan de uitbreiding van de voorraad in het middensegment. Ook hiervoor geldt dat op lokaal niveau zal worden bekeken wat het meest wenselijk is.

14. De ontwikkeling in de onderscheiden segmenten van de sociale huurvoorraad wordt actief gevolgd. Zo nodig wordt het beleid aangepast aan gewijzigde omstandigheden binnen de algemene kaders van deze Woonvisie.

15. De uitgangspunten 11, 12, 13 en 14 worden in samenspraak met de woningcorporaties en de huurdersraden verder uitgewerkt. De resultaten worden medio 2018 vastgelegd in de Prestatieafspraken Lange Termijn.

4.6 Huur boven de liberalisatiegrens (> € 711)

Het middensegment van de huurwoningmarkt bestaat in onze regio uit huurwoningen vanaf €711. De vraag naar de middeldure huur (€ 711 - € 850) blijft volgens RIGO achter bij het aanbod.

Verlaging van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen en strengere eisen voor de financiering van koopwoningen hebben ervoor gezorgd dat de behoefte aan middeldure huurwoningen (€711-€850) recent sterk is toegenomen. Zowel in de regio als geheel als in de afzonderlijke gemeenten is de vraag naar dit type woningen nu duidelijk groter dan het aanbod. Tegelijkertijd laat deze ontwikkeling ook zien dat dit segment erg gevoelig is voor marktontwikkelingen en beleidswijzigingen. Bij (structurele) veranderingen in de vraag kan dit type woningen echter vrij gemakkelijk worden verkocht.

Hoewel woningcorporaties nog wel actief mogen zijn in de vrije huursector, wordt dit door de Woningwet 2015 niet gestimuleerd. De meeste corporaties kiezen er dan ook voor om hun activiteiten in dit segment zoveel mogelijk te beperken. Dit creëert ruimte voor private investeerders, maar helaas moeten we constateren dat de markt deze handschoen nog onvoldoende oppakt.

16. We ontwikkelen een gezamenlijke strategie om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren. Daarnaast bespreken we met woningcorporaties wat zij hierbij kunnen betekenen. De verantwoordelijkheid en de uitvoering blijven lokaal.

17. Om recht te doen aan de lokale situatie, kan de vertaling van de uitgangspunten 11 t/m 16 naar een woningbouwprogramma en prestatieafspraken per gemeente verschillen. Gemeenten geven in hun lokale uitvoeringsparagraaf en het lokale deel (III) van de PALT-afspraken aan hoe ze hiermee omgaan. Randvoorwaarde hierbij is dat de optelsom van lokale plannen voldoende is om de regionale opgave te realiseren.

Hoofdstuk 5 Op zoek naar aansprekende locaties

Realisatie van aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus, die inspelen op de vraag van binnen en buiten de regio, is een hefboom om de regio sociaal-economisch verder te ontwikkelen. Toevoegen van woningen in het duurdere segment beperkt de uitstroom van hogere inkomens, is een verleidingsinstrument om een wooncarrière in de Drechtsteden te starten én te behouden en brengt daarmee een keten van verhuisbewegingen op gang. Een groter aandeel hoger opgeleiden en huishoudens met een hoger inkomen in de totale bevolking, vormt ook een stimulans voor economische groei en nog betere voorzieningen.

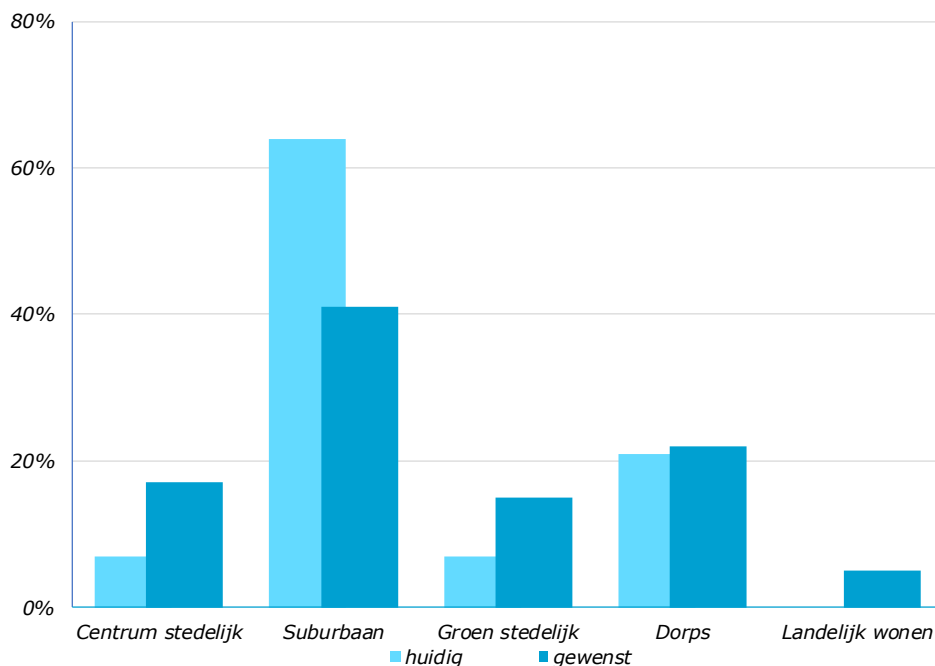
Duurdere woonmilieus kunnen echter niet op elke locatie worden gecreëerd. In dit segment moet niet alleen de woning, maar ook de woonomgeving onderscheidend zijn. Nieuwbouw in het hogere segment en voor nieuwe doelgroepen programmeren we daarom in ieder geval op locaties met unieke kwaliteiten. Zulke locaties zijn bijvoorbeeld te vinden aan de rivieroever.

5.1 Naar welke woonmilieus in de koopsector is vraag?

Als afgeleide van het landelijke WoON onderzoek, onderscheiden we in de woningbouw-programmering en de typering van de bestaande voorraad vijf verschillende woonmilieus:

1. Centrum-stedelijk
Historische binnensteden en nieuwe stedelijke centra met een centrale ligging, hoge woondichtheid, een hoog voorzieningenniveau en functiemenging.
2. Suburbaan
Goed functionerende, bestaande woonwijken. Grotendeels monofunctioneel, maar wel met kleinschalige wijkgerichte winkelcentra.
3. Groen- en blauw-stedelijk
(Villa)wijken in het groen en/of aan het water met veel groen en minder voorzieningen.
4. Dorps
Suburbaan woonmilieu met een dorps karakter, ruim en groen van opzet.
5. Landelijk
Lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groene omgeving binnen de komgrenzen en niet in de aangewezen groengebieden.

De figuur hieronder laat zien hoe vraag en aanbod van de verschillende woonmilieus in de Drechtsteden zich tot elkaar verhouden.



Bron: OCD

De vraag naar centrum-stedelijke woonmilieus is groter dan het aanbod. Met nieuwbouw in de schil rondom de oude binnenstad van Dordrecht (Stadswerven, spoorzone) spelen we hierop in.

Daarnaast is er behoefte aan meer groen- en blauw- stedelijk, dorps en landelijk wonen.

Ten slotte blijkt de vraag naar suburbaan wonen veel kleiner dan het aanbod. Een alternatief voor bouwen in het buitengebied kan dan zijn om binnenstedelijk vrijkomende locaties in bestaande woonwijken in lagere dichtheden te bebouwen, bijvoorbeeld door te kiezen voor vrije kavels in plaats van rijtjeshuizen.

18. De zeven gemeenten geven de bijdrage aan die zij aan de vraag naar onderscheidende woonmilieus leveren.

5.2 Oeverlocaties

Langs de rivieroeveren en rond het Drierivierenpunt liggen grote kansen om de verschillende kernen meer met de rivier en met elkaar te verbinden. Een deel van deze locaties is de afgelopen jaren al ontwikkeld. Dit geldt voor Wilgenbos/Achterhakkers en Riedijkshaven in Dordrecht, Westkeetshaven in Zwijndrecht, de Alblasserwerf in Alblisserdam en het Merwehoofd in Papendrecht. Ongeveer 10% van alle nieuwe woningen in de afgelopen 15 jaar is hier gebouwd, deels in combinatie met kantoren, horeca, detailhandel en culturele voorzieningen. Met de realisatie van deze functies is de verblijfskwaliteit

van de oevers op de genoemde plekken flink verhoogd. Een aantal andere oeverlocaties is of komt binnenkort in ontwikkeling. Dit geldt onder meer voor Stadswerven in Dordrecht, Euryza in Zwijndrecht, het Havengebied en Mercon Kloos in Alblisserdam. Inmiddels is ook het plan Noordoevers weer opgepakt als transformatieopgave naar woningbouw.

Belangrijk is dat op de oeverlocaties niet alleen woningen worden gebouwd, maar dat de kwaliteit van deze locaties integraal wordt versterkt. Dit betekent dat de oevers zoveel mogelijk openbaar toegankelijk blijven, zodat er naast ruimte om te wonen ook ruimte is om te recreëren.

De ontwikkelpotentie van de oeverlocaties wordt lokaal ingevuld en in gezamenlijkheid gezien. Daarbij gaan we na voor welke doelgroepen elke locatie geschikt is, of wat er voor nodig is om de locatie geschikt te maken. Het gaat hierbij niet alleen om de doelgroep die nodig is om de basis op orde te krijgen (€250.000-€450.000), maar ook om de doelgroep die op zoek is naar unieke topproducten (boven €500.000 en €1.000.000+). Voor alle oeverlocaties geldt dat de bereikbaarheid, als verbinding naar centrale voorzieningen, sterk verbeterd zal moeten worden. Goede bereikbaarheid is een randvoorwaarde voor het realiseren van echte topmilieus.

5.3 Spoorzone

De spoorzone van Dordrecht leent zich voor het behouden en aantrekken van jongeren en 'young professionals' en voor ouderen, die georiënteerd zijn op centrumvoorzieningen en het openbaar vervoer. Als betaalbaar alternatief voor het wonen in de binnenstad kan hier een gemengd centrum-stedelijk woonmilieu worden ontwikkeld. De behoefte aan dit type woonmilieu is nu al groter dan het aanbod.

Ook de woningbouwkansen voor de spoorzone van Zwijndrecht kunnen beter worden benut.

Op dit moment kennen de Drechtsteden nog een negatief vertreksaldo in de leeftijdsgroep 18-23 jaar. Jaarlijks verlaten zo'n 1.000 jongeren de regio om elders te gaan studeren of werken. We stellen ons concreet tot doel om dit aantal te halveren naar 500 per jaar. Daarnaast willen we het aantal HBO-studenten woonachtig in de Drechtsteden met 20% laten groeien van 5.600 naar 6.700. De ontwikkeling van de spoorzone speelt daar een centrale rol bij. Deze vergroot ook het draagvlak voor het intercitystation als OV-knooppunt en verbetert de bereikbaarheid van de regio als geheel.

5.4 Externe veiligheid en milieubelemmeringen

De rivieroeveren en het gebied rond het spoor zijn niet de makkelijkste locaties om te ontwikkelen.

Voor de gehele spoorzone geldt dat de externe veiligheid moet worden verbeterd om ook in de directe nabijheid van het spoor de woonfunctie mogelijk te maken. Een actieve lobby van Dordrecht en Zwijndrecht zal hier oplossingen moeten bieden.

Door de nabijheid van industriële bedrijven en het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, zijn er belemmeringen op het gebied van externe veiligheid, geluid en vervuiling van bodem, water en lucht. Deze moeten worden weggenomen voordat woningbouw kan plaatsvinden, wat om aangepaste regelgeving en extra investeringen vraagt. Opheffing van deze belemmeringen stelt ons in staat om een concrete bijdrage te leveren aan provinciale- en rijksdoelstellingen voor verdichten binnen bestaand stedelijk gebied, het versterken van OV-knooppunten, het vergroten van de woon- en leefkwaliteit en het aanbieden van centrum-stedelijke woonmilieus. Als onderdeel van de groeiagenda blijven wij daarom met de provincie Zuid-Holland en het rijk in gesprek over een oplossingsstrategie voor deze vraagstukken.

5.5 Op zoek naar locaties

De woningbouwopgave zal zich vooral afspelen binnen of aan de randen van de verstedelijkingscontouren van de verschillende gemeenten. Ook kan gedacht worden aan het benutten van locaties met leegstaande bedrijven, kantoren, scholen of andere gebouwen.

Bij het zoeken van locaties moeten we breder kijken dan alleen naar de eigen gemeentegrenzen: het vrijspelen van een locatie door bedrijfsverplaatsing kan bijvoorbeeld ook samen met (een) andere gemeente(n) worden gerealiseerd.

Het stedelijk gebied van de Drechtsteden ligt zowel per gemeente als in gezamenlijkheid ingesloten door harde contouren: van het Groene Hart en de Biesbosch, van rivieren, spoor en wegennet met de daarbij behorende milieuzoneringen.

Hier spelen verschillende politieke en maatschappelijke gevoeligheden en dilemma's een rol, die bij de lokale uitwerking op een verantwoorde wijze worden afgewogen.

Om in de Drechtsteden te blijven of te komen wonen, is een goede woonkwaliteit en -omgeving van het grootste belang. De nabijheid van groen en water en de waardering daarvan draagt daaraan bij. Wanneer extra woningen leiden tot verdichting, moet voorkomen worden dat afbreuk gedaan wordt aan de gewenste woonkwaliteiten.

Zo zijn er meer serieuze vraagstukken en dilemma's. Is de verkeersontsluiting goed geregeld? Blijft er voldoende ruimte voor speelplekken in de wijken? Hebben we na verdichting nog wel voldoende ruimte voor waterafvoer en -berging (klimaatadaptatie)? Blijft het leefklimaat (gezondheid) op voldoende niveau?

Wanneer de Omgevingswet van kracht wordt, kunnen al deze aspecten-in-samenhang een plek krijgen in de Omgevingsvisie van elke gemeente.

19. Alle zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich om locaties te vinden om de woonopgave van deze Woonvisie te realiseren. Zij verantwoorden zich hierover naar elkaar om na te gaan of de optelsom van de lokale plannen leidt tot een adequate uitvoering van de opgave.

Hoofdstuk 6 Niet-vrijblijvende samenwerking

De zeven gemeenten in de Drechtsteden geven – met inachtneming van hun lokale autonomie - gezamenlijk uitvoering aan deze Woonvisie. Het gaat immers om de ontwikkeling van het gehele Drechtstedengebied-in-samenhang. Daarom moeten we als betrokken gemeenten bereid zijn ons naar elkaar te verantwoorden over de lokale uitvoering van deze Woonvisie.

6.1 Lokale uitvoeringsparagraaf

Aanvullend op en binnen de kaders van deze regionale Woonvisie stellen de individuele gemeenten uiterlijk medio 2018 een lokale uitvoeringsparagraaf op. Hierin worden de regionale ambities verbonden met lokale wensen en mogelijkheden. De lokale uitvoeringsparagraaf concretiseert het woningbouwprogramma. Welke locaties worden (her)ontwikkeld? Wat voor woningen worden hier gerealiseerd (type, prijsklasse)? In welk woonmilieu? Elke gemeente geeft hiermee concreet aan welke bijdrage zij levert aan de regionale ambities, en gaat daarbij actief op zoek naar verdichtings-, transformatie- en uitbreidingslocaties. Dit woningbouwprogramma wordt jaarlijks herijkt.

De lokale uitvoeringsparagrafen worden in de conceptfase besproken binnen het regionale samenwerkingsverband (werkgroep wonen/regionaal portefeuillehoudersoverleg), waarbij we nagaan in hoeverre de lokale plannen elkaar versterken of beconcurreren. Daarnaast bekijken we of de optelsom van lokale plannen voldoende is om de regionale ambities te realiseren. Indien zich hierbij knelpunten voordoen, gaan we daar op bestuurlijk niveau het gesprek met elkaar over aan. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is wat de regio kan doen om gewenste ontwikkelingen te faciliteren. De definitieve uitvoeringsparagrafen worden vastgesteld door de gemeenteraden.

6.2 Aanjagen regionale groeiambitie

De uitvoering van de Woonvisie wordt door de gemeentes gezamenlijk bewaakt en gefaciliteerd. Dit betekent afstemming van lokale programma's en regie op monitoring van de uitvoering. Dit ligt ook in lijn van de rol die de provincie geeft aan regio's in het kader van de Woonvisie. Daarnaast wordt een gezamenlijke aanjaagrol ingericht. Ook wordt gezamenlijke *promotie* van de Drechtsteden bij ontwikkelaars en woningzoekenden geëffectueerd. De promotie van 'goed wonen in de Drechtsteden', bijvoorbeeld door weer regelmatig een regionale woondag te organiseren en acte de présence te geven op woonbeurzen in de verdere omgeving, moet samengaan met de algemene promotie van de regio, waaronder de promotie van Dordrecht als centrumgemeente.

Tot slot geldt dat het efficiënter is om algemene thema's als duurzaamheid en langer zelfstandig wonen samen met partners in regionaal verband uit te werken, dan om ieder voor zich het wiel uit te vinden.

Vanuit deze gezamenlijke rol wordt integraal gestuurd op de realisatie van deze Woonvisie. Dit betreft niet alleen de kwantitatieve, maar ook de kwalitatieve opgave! Met het oog hierop wordt een bestuurlijke taskforce woningbouw ingericht, die een aanjagende en faciliterende rol krijgt en de aansluiting zal borgen tussen regionale visie en lokale planvorming. De planmonitor vormt hiervoor de basis.

20. Om de uitgangspunten van deze Woonvisie te kunnen realiseren, werken de zeven gemeenten verplichtend samen; hiervoor verantwoord zijn zij naar elkaar over de lokale keuzes en plannen via een bestuurlijke 'task-force uitvoering Woonvisie'. De taskforce faciliteert de gemeenten bij de versnelling van de woningbouwprogrammering.

Deze task-force bestaat uit enkele bestuurders, wordt ambtelijk ondersteund en heeft als centrale taak te bevorderen dat alle gemeenten de uitvoering van deze Woonvisie actief ter hand nemen. Deze task-force overlegt regelmatig met de portefeuillehouders wonen van de zeven gemeenten. De portefeuillehouders koppelen de voortgang regelmatig terug aan hun gemeenteraden.

In de aanloop naar deze Woonvisie hebben we nadrukkelijk gesproken met onze partners. Binnen de werkgroep PALT werken we structureel samen met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Overleg met andere partijen vindt incidenteel plaats. We willen dit een structureel karakter geven. Daarom maken we ruimte voor een jaarlijks breed overleg wonen, waarin we samen met onze partners beoordelen, of we op koers zijn en waar we elkaar verder kunnen versterken.

6.3 Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT)

Conform de Woningwet maken gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties jaarlijks prestatieafspraken over de gewenste ontwikkeling van het aanbod van sociale huurwoningen in relatie tot opgaven op het gebied van leefbaarheid, ondersteuning en zorg. De basis hiervoor wordt op regionaal niveau gelegd (deel I+II), waarna een en ander lokaal wordt uitgewerkt in deel III. Als uit deze afspraken een (vervangende) nieuwbouwopgave voortvloeit, wordt deze opgenomen in de lokale uitvoeringsparagraaf. Andere afspraken die van invloed zijn op de samenstelling en beschikbaarheid van de sociale voorraad, worden binnen het kader van PALT uitgevoerd. De jaarlijkse PALT-monitor geeft inzicht in de bereikte resultaten. Deze worden in het bredere kader van de Woonvisie geplaatst. Indien nodig worden vanuit de regionale uitvoeringsorganisatie voor de Woonvisie agendapunten aangedragen voor de werkgroep PALT.

Bijlagen:

1. Volkshuisvestelijke opgave in beeld; woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031; RIGO research en advies, 28 april 2017
2. Gerard Marlet (Atlas voor gemeenten), "Groei en krimp: de Drechtsteden; naar een realistische woonambitie voor de Drechtsteden." Utrecht, 2017