

concept **LOKAAL UITVOERINGSPROGRAMMA WONEN**
2018 - 2031

Gemeente
Alblasserdam



Alblasserdam, mei 2019

**REGIONALE WOONISIE
DRECHTSTEDEN 2017-2031**
(zie hieronder)

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.

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.

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).

Hieronder vindt u de lokale uitvoeringsparagraaf Wonen 2018 – 2031 van Alblasserdam. De regionale Woonvisie Drechtsteden 2018 – 2031 is hierbij voor ons leidend. Deze lokale uitvoeringsparagraaf concretiseert het woningbouwprogramma en geeft invulling aan de lokale inzet binnen de regionale woonvisie. *In de grijze kaders in de kantlijn zijn de kernpunten voor beleid uit de regionale Woonvisie opgenomen waarvoor de lokale invulling/uitvoering hieronder is weergegeven.*

1. Ruimte bieden aan de autonome groei

Alblasserdam voorziet met de plancapaciteit van het huidige woningbouwprogramma in voldoende mate in haar eigen behoefte, voortkomend uit de autonome groei zoals aangegeven in de Regionale Woonvisie 2017 -2031. Regionaal is afgesproken dat in de plancapaciteit enige overmaat moet zitten (40%) omdat de ervaringen uit het verleden leren dat plannen soms doorschuiven of soms niet door gaan.

Woningbehoefte raming

Autonome-groei Alblasserdam 2016 - 2031 = ca. 490 huishoudens

*bron: regionale Woonvisie

Plancapaciteit

Woningbouwprogramma 2016 – 2027 ev. = ca. 780 woningen

*bron: Wonen in de Drechtsteden 2018

2. Bijdragen aan de extra groeiopgave van Drechtsteden

Alblasserdam heeft op dit moment geen grote uitbreidingslocaties. Wel liggen er mogelijkheden in met name tot woongebieden te transformeren bedrijvenlocaties. Een eerste verkenning in 2018 geeft het beeld dat een extra groei van zo'n 750 woningen tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. Deze bijdrage van Alblasserdam aan de groeiopgave van Drechtsteden zal in de komende jaren verder onderzocht en uitgewerkt worden.

Uitdagingen voor Alblasserdam bij deze extra groeiopgave liggen in het behoud van het kwalitatieve groen, de herallocatie van bedrijvigheid en de bereikbaarheid/ontsluiting van Alblasserdam.

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. Toepassing van maatregelen voor een energieneutrale omgeving

In Alblasserdam hebben we dezelfde doelen als omschreven staat in de regionale visie. Deze doelen staan omschreven in onze Duurzaamheidsagenda 2016-2020, de (lokale paragraaf uit de zeer recent opgestelde) Kantorenvisie en de (recent opgestelde en bijna vastgestelde) Transitievisie warmte 1.0. Wat we doen om dit waar te maken:

Voor de bestaande bouw

1. We onderzoeken de financiële en technische haalbaarheid van duurzame energiebronnen (zowel warmte als elektriciteit opwekken)
2. We stimuleren gebouweigenaren (zowel inwoners, MKB en eigenaren van kantoorpanden) om energie te besparen en duurzame elektriciteit op te wekken, door regelmatig;
 - a) Informatie te delen (o.a. via het regionaal Energieloket, sociale media, nieuwsberichten, en middels informatie bijeenkomsten speciaal gericht op ondernemers en/of inwoners)
 - b) Groepsaankopen voor isolatie en zonnepanelen te organiseren
 - c) Duurzame buurtacties ('wijkaanpak') te organiseren, waarbij inwoners maatwerkadvies krijgen over hoe ze hun woning kunnen verduurzamen (zoals energie besparen, energie opwekken en voorbereiden op aardgasvrij)
 - d) Met gebouweigenaren in het dorp in gesprek te gaan over alternatieve energiebronnen (o.a. door een lokale expertgroep op te richten)
3. We geven zelf het goede voorbeeld, door uitvoering te geven aan ons plan van aanpak 'Verduurzamen gemeentelijk vastgoed', waarin we als (belangrijkste) doel hebben gesteld dat we voor elk pand een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) opstellen
4. Indien gewenst delen we onze (opgedane) kennis m.b.t. het verduurzamen van vastgoed met maatschappelijke partners en andere gebouweigenaren in het dorp
5. Waar mogelijk ondersteunen we duurzame initiatieven uit het dorp (financieel of organisatorisch)
6. Waar mogelijk faciliteren van aanpassingen in de (energie-infrastructuur van de) gebouwde omgeving, indien deze passen binnen de uitgangspunten uit de Transitievisie warmte 1.0 en het (overige) beleid van de gemeente.

Voor nieuwbouw

1. Nieuwbouwwoningen worden niet meer aangesloten op aardgas (in lijn met de wetgeving)
2. We gaan met woningcorporaties in gesprek over het verduurzamen van hun bezit
3. We gaan met projectontwikkelaars in gesprek over onze ambities op het gebied van duurzaam bouwen (energie-neutraal of energieleverend, toekomstbestendig, gezond, klimaatbestendig, gebruik van duurzame materialen en natuur inclusief) en maken waar mogelijk (prestatie)afspraken die de eisen van het Bouwbesluit overstijgen
4. We stimuleren het gebruik van GPR-Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) om duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken.

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

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

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

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.

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.

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

4. Wat gaan we bouwen?

Vanuit het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016 – 2031 (RIGO april 2017), dat de basis vormde voor de regionale woonvisie 2017 – 2031, zien we dat voor Alblasserdam de tekorten in aanbod enigszins zitten in de categorie meergezinskoop en meergezinshuur, maar met name in de eengezinskoopwoningen.

In ons huidige bouwprogramma zit:

- Ruim 86% in de koop- en bijna 14% in de huursfeer.
- Ongeveer 33% betreft eengezinswoningen, 46% meergezinswoningen en van 21% is het type woningen nog onbekend.

Met name in deze laatste categorie 'onbekend' zal gekeken worden hoe we vraag en aanbod beter op elkaar kunnen laten aansluiten.

In de koopsector is een tekort in alle prijs categorieën, maar met name het tekort in de prijsklasse 3 tot 4,5 ton euro valt op. Ook zien we een duidelijk tekort in de prijsklasse < 175.400 euro. Voor deze laatste categorie is regionaal afgesproken om deze niet uit te breiden.

In ons bouwprogramma zit:

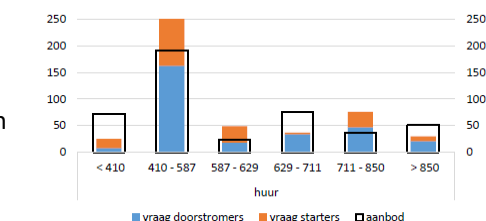
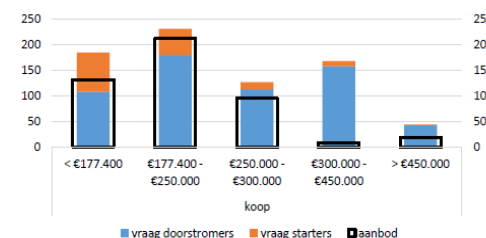
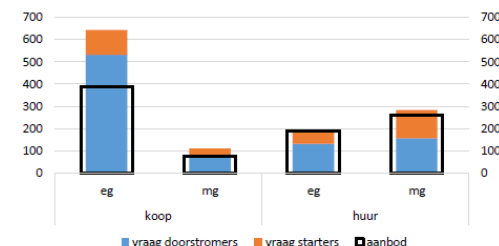
- Ongeveer 2% in prijsklasse < 1,75 ton euro
- Ongeveer 35% tussen de 2,5 en 3,5 ton euro
- Ongeveer 26% boven de 3,5 ton euro
- Van 37% van de woningen is de prijsklasse nog onbekend.

Dit beeld sluit goed aan bij de regionale behoefte om woningen > 3 ton euro te realiseren. De focus ligt op woningen van 2,5 ton euro en meer.

Wat huursector betreft zien we overschotten in de huurprijs categorieën <410, tussen 629-711 en > 850 euro. Tekorten zien we in de categorieën tussen 410-587 en 587-629 euro. Daarnaast zien we ook tekorten in de prijsklasse van 711-850 euro (boven de liberalisatiegrens).

In ons nieuwbouwprogramma betreft slechts 14% van de woningen een huurwoning. Voor de sociale huursector verwijzen we naar de volgende paragraaf. Voor met name de woningen 711 en 850 zal gekeken worden naar beleggers, maar ook naar corporaties. Alblasserdam is voorstander voor het ontwikkelen van een gezamenlijke regionale strategie om beleggers te stimuleren in de vrije sector te investeren.

Met de huidige planontwikkelingen rond het Havengebied (ca. 90 woningen) en de transformatie van het Merconterrein (oeverlocatie met ca. 260 woningen) levert Alblasserdam een bijdrage aan het ontwikkelen van onderscheidende woonmilieus.



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.

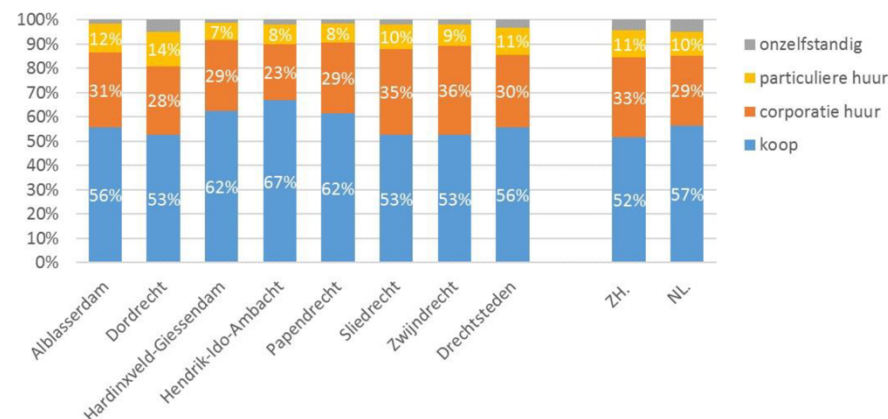
13. Het pas-op-de-plaats-beleid kan ook ingevuld worden door reductie van de voorraad in een buurt waar een grote concentratie huurwoningen is, met compenserende nieuwbouw op een andere plek die daarvoor beter geëigend is.

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 punten 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.

5. De sociale huurwoningvoorraad

Het percentage sociale huurwoningen in Alblasterdam ligt net boven het gemiddelde van Drechtsteden (zie overzicht hieronder). Alblasterdam stelt zich achter het principe van het regionale pas-op-de-plaats-beleid (ca 2.600 sociale huurwoningen, peildatum 2016). Dit wil voor ons niet zeggen dat we geen sociale huurwoningen toevoegen, maar wel het percentage sociale huurwoningen ten opzichte van de totale voorraad ongeveer gelijk willen houden. Binnen de huidige 'zekere' bouwplannen van het woningbouwprogramma is bijna 10% aan sociale huurwoningen geprogrammeerd. Om het percentage 'sociaal' op peil te houden zal gezocht worden naar extra mogelijkheden voor sociale huurwoningen binnen de plannen van de planmonitor of plannen die nog gaan komen. Dit zal bijdragen aan een meer evenwichtige spreiding over de regio van deze categorie woningen.



Wanneer we naar de huursector kijken zien we dat op basis van het Woningmarktonderzoek dat ten grondslag lag aan de regionale Woonvisie dat er in de sociale huurwoningenvoorraad overschotten in de huurprijs categorieën <410 en tussen 629-711 zijn. Daarentegen zien wij tekorten in de categorieën tussen 410-587 en 587-629. In het kader van de lokale PALT zullen wij hierop de portefeuillestrategie van Woonkracht10 beoordelen en zo nodig bijsturingmogelijkheden bespreken.

In Alblasterdam wordt samen met Woonkracht10 zo nodig gekeken of er nadere aandacht besteed moet worden aan de samenstelling van de woningvoorraad in de verschillende wijken en of hierin ingegrepen moet worden (bijvoorbeeld door sloop), om een betere/andere woningdifferentiatie in de wijk te realiseren.

In regionaal verband wordt in samenspraak met de woningcorporaties en huurderorganisaties een (beschikbaarheids-)monitor opgezet om de ontwikkelingen (afstemming vraag en aanbod) in de te onderscheiden segmenten binnen de sociale voorraad te kunnen volgen.

Vooruitlopend op de actualisatie van de regionale PALT zullen wij in de lokale PALT met Woonkracht10 en de huurdersorganisatie de woningbehoefte zoals in de vorige paragraaf is aangegeven en de regionaal gewenste ontwikkelingen in de overleggen en afspraken voor de bestaande woningvoorraad en het sociale nieuwbouwprogramma meenemen.

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

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

6. Aandacht voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen

Alblasserdam werkt binnen Drechtsteden samen met partijen aan de 'Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen'.

Alblasserdam zet zich in om het langer zelfstandig wonen van ouderen en kwetsbare/specifieke groepen (GGZ-patiënten, dementerenden) met woningaanpassingen die daarbij horen, mogelijk te maken. Daarnaast worden wij met vele woon-zorg-initiatieven (voor diverse doelgroepen) benaderd. De meeste initiatieven zijn gekoppeld aan een ruimtevrage. De beschikbare ontwikkellocaties zijn echter zeer beperkt. Wij ontwikkelen op dit moment een set van criteria waaraan wij deze initiatieven kunnen toetsen. Op deze wijze kunnen wij een selectie van initiatieven maken die met name ook aansluiten bij onze lokale vraagstukken/behoefte.

Jongeren: Wij maken ons sterk voor het kunnen bieden van een adequaat woonaanbod voor onze jongeren. We willen ook deze groep aan onze gemeente proberen te binden ("Blijven in Alblasserdam"). Daartoe voeren wij een onderzoek uit naar de woon- en leefbehoeften van onze jongeren. Op basis van de resultaten hiervan zal gekeken worden naar de mogelijkheden binnen ons woonprogramma.

Daarnaast heeft Alblasserdam ook aandacht voor de volgende doelgroepen:

Statushouders: Passend toewijzen is een belemmerende factor bij het huisvesten van statushouders. Hierdoor is huisvesting van niet in alle complexen mogelijk. De gemeente Alblasserdam is zich bewust van haar takstelling in deze en samen met de woningcorporatie (Woonkracht10) leveren wij de inspanning om tijdig een geschikte woning te vinden voor een statushouder. Samen met Woonkracht10 zullen wij de uitvoering van de huisvesting van statushouders monitoren en zo nodig gaan wij met Woonkracht in overleg over te nemen maatregelen.

Woonwagengebruikers: In juli 2018 heeft de Rijksoverheid het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. In dit beleidskader is een Op dit moment onderzoeken wij de consequenties hiervan voor ons beleid. Ook zullen wij met Woonkracht10 in gesprek gaan over de inzet van de woningcorporatie in deze. En zullen wij nagegaan of dit onderwerp ook regionaal verder moet/kan worden afgestemd.

Arbeidsmigranten: Wij trekken hierin gezamenlijk met de andere regiogemeenten op. De regio heeft als onderdeel van een breder onderzoek een scan uitgevoerd naar de regionale omvang van deze groep. Arbeidsmigranten vinden in Alblasserdam momenteel hun weg in de bestaande woningvoorraad. In onze lokale huisvestingsverordening zijn wel voorwaarden opgenomen voor het vestigen van onzelfstandige woonruimte in bestaande woningen. Deze doelgroep maakt vaak gebruik van deze onzelfstandige woonruimte.

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.

19. Alle zeven Drechtstedengemeenten gaan aan de slag 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.

20. Om de kernpunten van deze Woonvisie te kunnen realiseren, werken de zeven gemeenten verplichtend samen; hiervoor verantwoorden zij zich 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.

7. Regionale samenwerking

We zien dat er in de regionale samenwerking en afstemming tussen gemeenten, maar ook met onze stakeholders op het vlak van Wonen nieuwe stappen te zetten zijn. Alblasserdam draagt hier graag aan bij door onder andere het bij elkaar brengen van partijen rond opgaven voor de sociale huurwoningenvoorraad.

Ook zal Alblasserdam blijven meewerken aan, niet alleen het delen van informatie over woningbouwplannen, maar ook in de afstemming en het maken van afspraken over aantallen binnen het regionale woningbouwprogramma. Wij zetten ons in om projecten ook daadwerkelijk te realiseren en zo mogelijk te versnellen.

Alblasserdam legt in haar lokale PALT de afspraken met Woonkracht10 en de lokale huurdersbelangenorganisatie CombiRaad vast. In goed overleg met partijen zal hierbij naast de lokale opgave ook de regionale ambities worden meegenomen zoals omschreven in de regionale Woonvisie 2017 – 2031.

In de tweede helft van 2019 zullen de afzonderlijke lokale uitvoeringsplannen naast elkaar worden gelegd en kan de 'optelsom' gemaakt worden om te bepalen of de regionale opgave gerealiseerd kan worden.