

# Wonen in de Drechtsteden 2018

---

Voortgang Woonvisie per 01-12-2018 / Woningbouwprogramma 2018

---

**Datum:** 30 november 2018  
**Auteurs:** Jan Schalk, Onderzoekcentrum Drechtsteden, Melanie Morlog en Bart Korteweg,  
beleidsadviseurs wonen Drechtsteden.

---

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Voor u ligt het jaarlijkse overzicht van actuele ontwikkelingen op het gebied van wonen in de Drechtsteden. Deze rapportage is gebaseerd op onder andere de woonmonitor van het Onderzoekcentrum Drechtsteden en de jaarlijkse planmonitor wonen. Met de jaarrapportage *Wonen in de Drechtsteden* geven we een stand van zaken weer van de doelstellingen gesteld in de regionale woonvisie *Goed wonen in de Drechtsteden 2017 – 2031*. De regionale woonvisie is eind 2017 vastgesteld. Deze jaarrapportage sluit aan op de indeling van de woonvisie. In hoofdstuk 1 worden verder nog eens de ambities op het gebied van wonen weergegeven. Hoofdstuk 2 is kwantitatief van aard en gaat in op de opgaven en de huidige markt. De resultaten van (landelijke) onderzoeken en relevante trends en ontwikkelingen voor de Drechtsteden en de verkoopmonitor worden nader toegelicht.

In de tweede helft van 2018 is de Grote Omgevings Test onder inwoners uitgezet. Deze test in de provincie Zuid-Holland onderzoekt de samenleving op de terreinen wonen, woning, woonmilieu, stedelijke voorzieningen, mobiliteit, zorg duurzaamheid en de sociale samenhang. De eerste resultaten zijn zoveel mogelijk meegenomen in deze jaarrapportage. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de kwalitatieve invulling weer van de opgaven: Welke woningen gaan we bouwen? De planmonitor is input voor dit hoofdstuk (in de woonvisie overigens hoofdstuk 4). De kwalitatieve opgaven en huidige stand van zaken wordt benoemd in hoofdstuk 4. Hier gaat het onder andere over leefbaarheid, duurzaamheid en langer zelfstandig wonen. In hoofdstuk 5 wordt een weergave gegeven van de stand van zaken van een aantal grote projecten en de zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties. De lopende processen, het versnellen van de woningbouwontwikkeling en andere proceszaken, komen in hoofdstuk 6 aan de orde. De bijlage bevat de trends uit de woonmonitor.

### 1.2 De nieuwe woonvisie 2017 – 2031: Goed wonen in de Drechtsteden

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. Ondanks deze hoge potentie weten we onze kwaliteiten nog niet altijd voldoende te benutten. De gemiddelde WOZ-waarde van bestaande woningen in de regio stijgt licht, maar blijft achter bij de omringende regio's en de rest van Nederland. Kwalitatief hoogwaardige woningbouwlocaties langs het water of nabij stedelijke voorzieningen vragen nog meer aandacht. Niet alle huishoudens met een hoger inkomen kunnen een geschikte woning vinden in de regio, waardoor er een netto uitstroom is van hogere inkomens. In de woonvisie is uitgesproken dat we met de minder sterke punten actief aan de slag moeten en onze sterke punten nog meer moeten benutten. De sociaaleconomische positie van onze gemeenten en haar inwoners moet worden versterkt. Inmiddels is duidelijk dat er in de zuidvleugel van de Randstad een forse nieuwbouwopgave ligt (zie ook 1.3), waar wij als regio Drechtsteden graag een bijdrage aan willen leveren. In de herziene woonvisie verbinden we daarom onze kwalitatieve ambities met een kwantitatieve groei-doelstelling.

### 1.3 Groeiagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden

Als regio Drechtsteden willen we onze sociaal-economische positie verbeteren en onze specifieke kwaliteiten beter benutten. Er is 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. 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. Het woondossier heeft een belangrijke rol in de groei van de Drechtsteden. Er is een geprognosticeerde groei van circa 10.000 huishoudens tot 2031, terwijl daarnaast een groeipotentie wordt voorzien van zo'n 15.000 huishoudens. In hoofdstuk 2 wordt hier verder op ingegaan. Belangrijk is om tot slot te benoemen dat wanneer we de regionale economie succesvol willen versterken en doorwerken aan de aantrekkelijkheid van het woonklimaat in de Drechtsteden, goede bereikbaarheid en voorzieningen op maat wezenlijke randvoorwaarden zijn.

### 1.4 Invulling provinciale doelstelling

Met *Wonen in de Drechtsteden* geven we ook invulling aan de jaarlijkse verantwoording die we afleggen aan de provincie Zuid-Holland met betrekking tot het woonbeleid en de woningbouwprogrammering. Hierin is vooral het regionaal afgestemde woningbouwprogramma van belang voor de eerste trede van de *Ladder voor duurzame verstedelijking*.

Daarnaast reageren we op de door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid Holland aangestipte onderwerpen bij brief van 13 februari 2018 waarin wordt ingegaan op onze regionale woonvisie. Aandachtspunten voor de provincie zijn:

- Realistisch kwalitatief en kwantitatief onderbouwd woningbouwprogramma (behoefteramingen en juiste locaties)
- Passend aanbod voor doelgroepen huurbeleid (voldoende en passend aanbod en spreiding)
- Wonen en zorg (meer doelgroepen dan senioren)
- Arbeidsmigranten (visie op de huisvesting van deze groep)
- Vergunninghouders (loopt naar wens, vooralsnog geen extra aandacht)
- Duurzaamheid (alle nieuwbouw energieneutraal en kennis delen)
- Mobiliteit (woningbouw op ontsloten plekken)
- Economie (transformatie van leegstand vastgoed en prioriteit)
- Klimaatadaptatie (bodemdaling en wateroverlast bij locatiekeuze)
- (Voor 1 december 2018) Een schets van de voortgang van de kernpunten van de regionale woonvisie (om de uitvoering van de regionale woonvisie met de daarin geformuleerde kernpunten te kunnen volgen).

## 2. De groeiopgave (kwantitatief)

### 2.1 De opgave volgens RIGO

Per 1-1-2016 telde de woningvoorraad in de Drechtsteden 126.380 woningen. 56% hiervan is koopwoningen, 30% bestaat uit huurwoningen van de woningcorporaties, 11% is particuliere huur<sup>1</sup> en een klein aandeel betreft 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. De veranderende huishoudenssamenstelling 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 en het inwoneraantal minstens gelijk te houden, moeten dus even zoveel woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Het programma (plancapaciteit) om aan deze opgave te kunnen voldoen moet hoger zijn deze prognose. Ten eerste omdat in de komende jaren ook een voorgenomen sloop is van ruim 2.000 woningen. Ten tweede omdat de praktijk uitwijst dat er regelmatig sprake is van vertraging (grondverwerving, planvorming, beroepsprocedures, ingewikkelde transformatielocaties, verkoopsnelheid, etc.).

Als plancapaciteit voor de autonome opgave is daarom  $9.560 + 2.000$  (compensatie sloop) + minstens 20% (buffer) = 13.800 plancapaciteit gewenst. Gemiddeld is dat in de komende 15 jaar een nieuwbouw van 770 woningen per jaar ten behoeve van de autonome groei van het aantal huishoudens.

### 2.2 De extra groeiopgave

De Drechtsteden gaan voor een extra groeiopgave op het gebied van wonen, bereikbaarheid en werken. Het woningaanbod is nu te eenzijdig en kenmerkt zich door te veel middelmaat. Volwaardig hoger onderwijs ontbreekt in de regio. De bereikbaarheid loopt tegen grenzen aan qua capaciteit, externe veiligheid en leefbaarheid. De regio wil een goede verbinding met de Randstad en Noord-Brabant, bijvoorbeeld door extra haltes en door andere vormen van hoogwaardig openbaar vervoer. Ingrijpende maatregelen in woningaanbod (kwantitatief en kwalitatief) en bereikbaarheid zijn nodig. En uiteraard moet de hoogwaardige werkgelegenheid in voldoende mate blijven meegroeien in de wetenschap dat het aantal beschikbare arbeidsplaatsen voor de eigen beroepsbevolking (de zogenaamde banenindex) onder het gemiddelde van vergelijkbare gemeenten ligt.

Dit alles vereist een schaal- en kwaliteitssprong. Wonen wordt daarbij gezien als hefboom. Kijkend naar het wonen wordt ingezet op de groei van het aantal woningen:

- van 10.000 woningen om in onze eigen woningbehoefte te voorzien
- en van 15.000 woningen om in de groeipotentie te voorzien.

---

<sup>1</sup> Er zijn in de gemeenten ook enkele landelijk opererende toegelaten instellingen/corporaties actief die in totaal 1.400 huurwoningen verhuren.

Om een kwaliteitssprong in de Drechtsteden te maken, richt de regio zich met de Groeiagenda 2030 "Goed leven in de Drechtsteden" op:

- een evenwichtiger verdeling van de woonsegmenten (nu 60% goedkoop, 27% middelduur en 13% duur) en vooral op woningen gericht op het behouden en aantrekken van mensen met midden en hogere inkomens en opleidingsniveau;
- het behouden van jongeren die nu nog voor studie of werk vertrekken (negatief saldo van groep 18-23 jaar verminderen van 1.000 naar 500 personen per jaar).

## 2.3 De huidige markt

Via de woonmonitor en verkoopmonitor actualiseren we de realisatie in 2016 en 2017, de ontwikkelingen op de woningmarkt en de prognosescijfers.

In twee jaar vanaf het uitgangspunt van de Woonvisie groeide het aantal inwoners beperkt, namelijk met ongeveer 1.300 (650 per jaar). Het aantal nieuwbouwwoningen was in deze periode: 1.223. Tel daar per saldo nog overige toevoegingen bij op, maar haal daar de sloop van 571 woningen weer van af, dan blijft er per saldo een toename over van 982 woningen (=491 woningen per jaar). Dit is lager dan de autonome opgave van gemiddeld 770 woningen per jaar uitbreiding, zoals in het RIGO-rapport is beschreven. In 2017 is voor 886 woningen een bouwvergunning aangevraagd, zodat naar verwachting de realisatie in 2018 boven de 770 uitkomt.

Gemeente	Corporaties	Overige verhuur	Koop	totaal	2016	2017	1-1-2018	Waarvan corporaties
per 1-1-2016								
Alblasserdam	2.592	970	4.638	<b>8.220</b>	32	24	<b>8.276</b>	2.600
Dordrecht	16.109*	8.115	30.240	<b>54.853</b>	15	191	<b>55.059</b>	15.928
Hardinxveld-Giessendam	2.040			<b>7.130</b>	81	36	<b>7.247</b>	2.030
Hendrik Ido Ambacht	2.754	944	7.952	<b>11.725</b>	117	299	<b>12.141</b>	2.792
Papendrecht	4.164	1.118	8.843	<b>14.251</b>	38	42	<b>14.331</b>	4.150
Sliedrecht	3.814	1.099	5.696	<b>10.722</b>	180	-56	<b>10.846</b>	3.797
Zwijndrecht	7.529	1.815	10.905	<b>20.411</b>	40	-57	<b>20.394</b>	7.379
<b>Totaal</b>	<b>39.002</b>	<b>14.061</b>	<b>68.274</b>	<b>127.312</b>	<b>503</b>	<b>479</b>	<b>128.294</b>	<b>38.576</b>

**Tabel 1: Woonmonitor en verkoopmonitor**

N.B.: De verdeling van de voorraad per 1-1-2016 is gebaseerd op WOZ 1-1-2016. De totale voorraad is gebaseerd op de CBS voorraad. De toename in 2016 en 2017 is conform het CBS. De afname voor corporaties is conform DVI en jaarverslagen. Verschillen tussen WOZ voorraad en CBS zit voornamelijk in specifieke woonvoorzieningen en woonruimtes. Zo is de voorraad in 2016 exclusief wooneenheden SSF (306)

Overigens blijft in geheel Nederland de woningbouwproductie achter bij de benodigde uitbreiding. De afgesproken bouwproductie van 75.000 woningen (koop en huur) voor heel Nederland is al meerdere jaren achtereen niet gehaald. Dit is onder andere een nasleep van de crisis op de woningmarkt, waardoor locaties uitgesteld zijn, bouwondernemingen inkrompen en gemeenten verlies leden op grondaankopen zodat ze hierin geen risico meer wilden lopen. Ook door de gestegen bouwkosten, het tekort aan personeel en een gebrek aan planvorming en locaties loopt de woningbouwproductie landelijk vertraging op bij de doelstellingen. Door het – jaren achtereen – beperkte nieuwbouwaanbod is er krapte op de woningmarkt ontstaan. Dit heeft weer geleid tot (sterke) stijging van verkoopprijzen van bestaande woningen. Inmiddels zorgen de hogere verkoopprijzen voor een hogere WOZ-waardebepaling; in geheel Nederland nam de gemiddelde waarde toe met +6,5%, in de Drechtsteden met +5,5%.

Samenvattend hebben de Drechtsteden in de afgelopen twee jaren minder gebouwd dan de autonome behoefte. Dit heeft geleid tot een wat groter dan gemiddelde stijging van de verkoopprijzen en WOZ-waarde in de regio zelf. Het aandeel goedkope woningen nam hierdoor af van 60% naar 50% in de categorie tot €175.000,-.

Met de verkoopmonitor monitoren we het aanbod en verkopen van nieuwbouw van koopwoningen, dat een voorspelling is voor het aantal nieuwbouwwoningen in komend jaar. Het aantal verkochte woningen kent vanaf 2015 een licht stijgende trend, na een dieptepunt in de jaren van crisis (2011-2014), echter minder snel dan in andere gebieden van Nederland.

In de loop van 2018 is een nieuwe bevolkings- en huishoudenprognose uitgekomen met behulp van het Primos model. De toename van het aantal huishoudens komt volgens de nieuwe berekening uit op een vergelijkbaar aantal huishoudens dat in de Woonvisie als autonome groei is voorzien.

### 3. Welke woningen gaan we bouwen? (kwalitatief)

Om een goed beeld te krijgen van zowel de meest actuele prognoses van de huishoudensgroei als de kwalitatieve woonwensen, is het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031, de "Volkshuisvestelijke opgave in beeld" opgesteld door onderzoeksbureau RIGO. Dit onderzoek is gedaan in opdracht van de gemeenten, samen met de woningcorporaties.

RIGO baseert zich voor de kwantitatieve opgave op de landelijk geijkte Primos-prognose 2016. Verder berekent RIGO op basis van demografische en economische ontwikkelingen, wat de ontwikkeling van het aantal huishoudens betekent voor de verdeling van huishoudens qua inkomen, de toekomstige woningbehoefte in het algemeen en de behoefte naar woningen in de sociale huursector.

Niet alleen is er op basis van de zogenaamde trendbehoefte voor drie economische scenario's behoeften doorgerekend en op basis van de huidige woonpatronen in kaart gebracht, maar ook de woningbehoefte waarbij rekening gehouden wordt met de actuele fricties tussen vraag en aanbod op de huidige woningmarkt. Het landelijke WoON 2015 (driejaarlijks woononderzoek) is de basis voor het bepalen van de fricties in de huidige woningmarkt.

Naast de prognoses van het aantal huishoudens, is gekeken naar de ontwikkeling van verschillende doelgroepen. Hierbij zijn demografische ontwikkelingen, economische ontwikkelingen en de ontwikkeling van inkomensgroepen meegenomen.

De trendmatige woningbehoeftevariant heeft als aanname dat de huishoudens van de toekomst op soortgelijke wijze kunnen en willen wonen als soortgelijke huishoudens op dit moment. Hiervoor zijn drie economische scenario's doorgerekend. De woningbehoefte inclusief fricties bouwt voort op de trendmatige behoefte op basis van het economisch basisscenario, maar er is ook rekening gehouden met de huidige fricties tussen vraag en aanbod.

Voor het bepalen van bovengenoemde fricties in de huidige woningmarkt, kijkt het WoON naar de woonwensen van huishoudens die binnen twee jaar willen verhuizen en actief op zoek zijn naar een woning. Hierbij is rekening gehouden met generatieverschillen (eigenwoningbezit is toegenomen; ouderen wonen in de toekomst vaker in een koopwoning) en is een correctie doorgevoerd in de woonwensen van woningzoekenden met een laag inkomen voor de regels van het passend toewijzen.

#### 3.1 Toekomstige woningbehoefte volgens RIGO

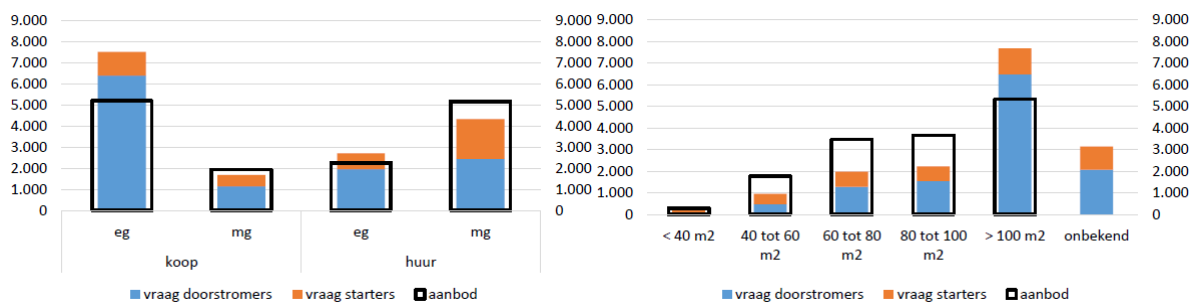
In totaal is er behoefte aan 9.560 woningen tot 2031, welke op hoofdlijnen het onderstaande beeld geeft in tabel 2.

Trendmatige woningbehoefte inclusief fricties 2016-2031			
eigendom	woningtype	uitgangspositie (2016)	behoefte 2016-2031
koop	eengezins	57.770	6.830
	meergezins	12.200	1.510
huur	eengezins	19.250	-550
	meergezins	32.260	1.280
onzelfstandig		3.960	490
totaal		125.430	9.560

Tabel 2: Trendmatige woningbehoefte inclusief fricties 2016-2031.

Toelichting: (1) Bij een achterblijvende economische groei verschuift de behoefte van koop naar huur. (2) De behoefte per gemeente kan verschillen.

In figuur 1 staat aangegeven hoeveel huishoudens binnen twee jaar willen verhuizen en actief op zoek zijn naar een woning. Er is onderscheid gemaakt tussen de vraag van doorstromers - die een woning achterlaten als ze verhuizen - en de vraag van starters. Doorstromers willen meestal verhuizen naar een eengezinswoning in de koopsector, terwijl de zogenaamde starters – zij die voor het eerst zelfstandig gaan wonen - juist grotendeels op zoek zijn naar een huurappartement. Het aanbod wordt gevormd door de woningen die de doorstromers achterlaten als zij verhuizen. Dit verschil tussen vraag en aanbod noemen we de huidige fricties.



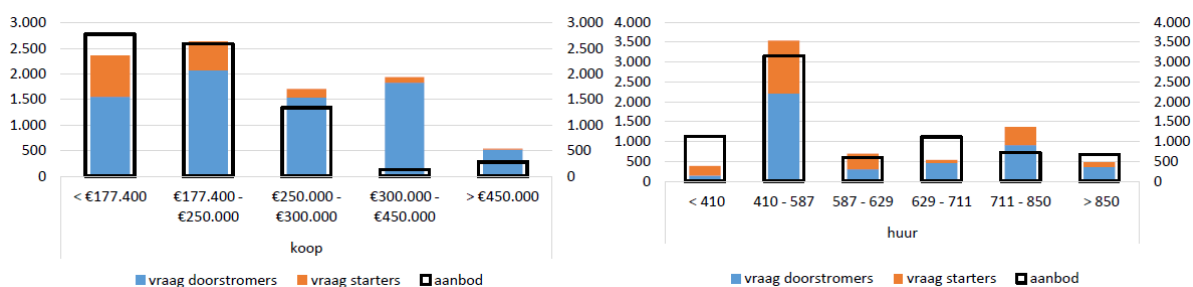
Figuur 1 en 2: Actuele fricties

Figuren 1 en 2 geven weer dat de kwantitatieve vraag vooral zit in de eengezinswoningen in de koopsector en de woningen groter dan 100m<sup>2</sup>. Ondanks dat het potentiële aanbod aan eengezinswoning ook relatief groot is, is dit niet voldoende om aan de vraag te voldoen. In de huursector is te zien dat er een klein tekort is aan eengezinswoningen en een gering overschot aan meergezinswoningen.

Onderverdeeld naar prijsklassen, zien we in figuur 3 dat de vraag in de koopsector het grootst is in de segmenten tot €250.000 en dat het aanbod daarin ook (meer) dan voldoende is. Het tekort aan aanbod is er juist in de segmenten vanaf €250.000, waarbij het verschil tussen vraag en aanbod (de frictie) het grootst is in het segment van €300.000 - €450.000. In de duurdere segmenten is er vooral vraag van doorstromers.

De grootste vraag in de huursector bevindt zich in het segment tussen €410 en €587 (figuur 4). Het aanbod in dit segment is ook het grootst, maar niet toereikend voor de vraag. De grote behoefte in dit segment wordt mede veroorzaakt door de passendheidstoets. Met de invoering van het passend toewijzen in de gereguleerde huursector is het voor huishoudens met een relatief laag inkomen niet meer mogelijk om een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen toegewezen te krijgen.

De grootste frictie tussen vraag en aanbod in de huursector zit in de vrije sector huur. In het segment tot € 711 - €850 is meer vraag dan aanbod.

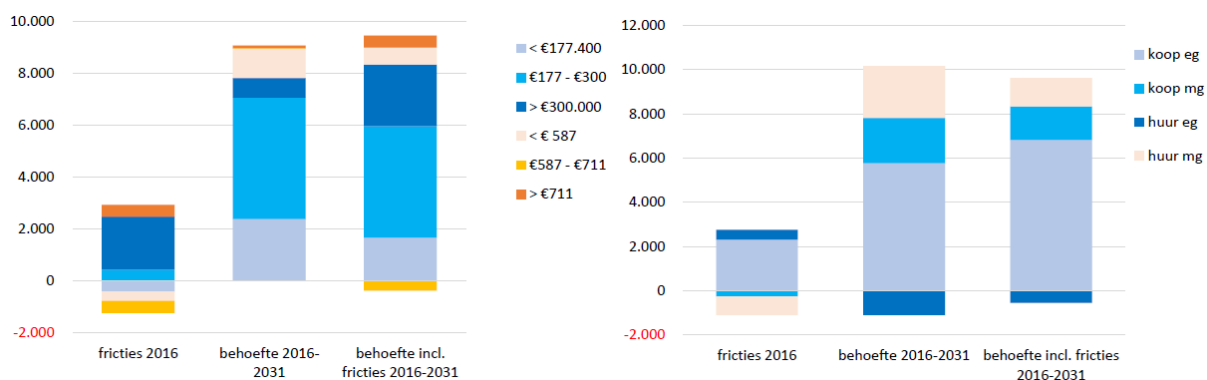


Figuur 3 en 4: Actuele fricties



Bij bovenstaande vier figuren gaat het niet direct om de aantallen, maar om inzichten tussen vraag en aanbod. Bewoners die willen doorstromen naar een hoger segment moeten daartoe ook de mogelijkheid hebben. Vervolgens is het zaak te voorkomen dat inwoners van de Drechtsteden naar een andere regio uitwijken omdat zij hier geen woning in het hogere segment kunnen vinden. Op regionaal niveau vindt er al jaren een netto uitstroom plaats van huishoudens met een midden- en hoger inkomen omdat het aanbod in het hogere segment te beperkt is. Tot slot is een breder aanbod in het hogere segment nodig om huishoudens met een hoger inkomen naar de Drechtsteden te trekken.

De figuren 5 en 6 geven de fricties weer, verwerkt in de trendmatige behoefte. Rekening houdend met de fricties is te zien, dat er minder behoefte is aan extra huurappartementen en meer behoefte aan eengezinswoningen in de koopsector. De behoefte verschuift wat betreft het prijsniveau van het lagere segment naar het hogere segment, zowel in de koop- als de huursector. In onderstaande figuren 5 en 6 staan in de eerste kolom de huidige fricties, in de tweede kolom de ontwikkeling van de trendmatige behoefte en in de derde kolom de fricties verwerkt in de behoefte.



**Figuur 5 en 6: woningbehoefte – wensen (fricties)**

De woningbehoefte in de Drechtsteden, inclusief fricties, laat naar eigendom en prijsklassen het beeld zien zoals weergegeven in tabel 3.

<b>Trendmatige woningbehoefte inclusief fricties 2016-2031</b>			
eigendom	prijsklasse	uitgangspositie 2016	behoefte 2016-2031
koop	< €177.400	20.470	1.650
	€177.400 - €250.000	26.780	2.180
	€250.000 - €300.000	16.810	2.120
	€300.000 - €350.000	1.970	1.760
	> €450.000	3.940	620
huur	kwalk. gr (< €410)	7.980	-390
	1 <sup>e</sup> aftopgr. (€410 - €587)	25.130	1.050
	2 <sup>e</sup> aftopgr. (€587 - €629)	4.910	190
	liberalisatiegr. (€629 - €711)	7.420	-570
	dure huur tot €850 (€711 - €850)	3.540	580
	dure huur > €850	2.520	-120
onzelfstandig		3.960	490
<b>totaal</b>		<b>125.430</b>	<b>9.560</b>

**Tabel 3: Trendmatige woningbehoefte inclusief fricties 2016-2031**

Uit de figuren 3 en 4 blijkt dat de behoefte zich voornamelijk bevindt in de duurdere koopsegmenten. De actuele fricties bevestigen dit beeld. Op dit moment kenmerken de Drechtsteden zich echter door een groot aanbod van relatief goedkope en middeldure koopwoningen. Zie onderstaande tabel 4 voor het aandeel van deze woningen in de Drechtsteden vergeleken met Nederland als geheel.

Aandeel koopwoningen	Prijsklassen	
	< €177.400	€177.400 - €250.000
Drechtsteden	17%	22%
Nederland	14%	18%

**Tabel 4: Aandeel koopwoningen**

De relatief goedkope en middeldure koopwoningen sluiten qua segment goed aan op de sociale huursector. Dit kan de doorstroming en het scheefwonen beperken. Zoals hierboven in figuur 3 staat, is er in de Drechtsteden sprake van een overschot in het segment tot €177.400 en evenwicht in de prijsklasse tussen €177.400 en €250.000.

Het RIGO-onderzoek laat ook in deze segmenten een woningbehoefte zien, waarbij het aandeel starters groter is dan in de duurdere segmenten. Deze segmenten hebben dan ook een functie in het huisvesten van nieuwe huishoudens. Ook de beoogde groei in werkgelegenheid kan in de toekomst leiden tot een toenemende vraag naar middeldure (koop)woningen.

Tot slot wordt in het RIGO onderzoek geconcludeerd dat de autonome woningbehoefte nog geen blauwdruk is voor een woningbouwprogramma. "Het dient als een beleidsmatige discussie over een woningbouwprogramma. Daarbij spelen naast deze uitkomsten ook bestuurlijke opvattingen over de gewenste ontwikkelingsrichting van de regio een rol: wil men in de regio de woningmarkt houden zoals deze is of meer ruimte bieden voor bepaalde doelgroepen?"

### 3.2 Sociale huurvoorraad

In het verleden zijn in de PALT-afspraken de gemeenten met de corporaties overeengekomen om de sociale huurvoorraad met zo'n 2.900 woningen te reduceren. In de loop der tijd hebben we echter de druk op deze markt zien toenemen door het kleiner worden van de voorraad en het groter worden van de doelgroep.

Zoals tabel 3 laat zien, heeft RIGO berekend dat een beperkte toename van de sociale huurvoorraad nodig is om de doelgroep te kunnen huisvesten. Daarbij zien we een verschuiving van eengezins naar meergezinswoningen en tevens een verschuiving richting de betaalbare segmenten (€410 - €629). Van belang is rekening te houden met het feit dat een fors deel van de doelgroep in goedkopere koopwoningen woont (35%) en dat door het passend toewijzen het aandeel scheefwoners zal afnemen. Om bovenstaande redenen voeren we dan ook een pas-op-de-plaats-beleid in, dat inhoudt dat de sociale huurvoorraad van corporaties op 1-1-2016 hetzelfde is als op 1-1-2031.

De leefbaarheid in enkele wijken of buurten staat echter zodanig onder druk, dat herstructurering (nog steeds) aan de orde is. Hierbij worden verouderde sociale huurwoningen vervangen door duurdere huur- en/of koopwoningen waarmee gedifferentieerd samengestelde wijken worden bevorderd. Herstructurering betekent logischerwijs, dat gesloopte sociale huurwoningen in buurten met een grote concentratie van deze woningen in een andere buurt teruggebouwd worden en bij voorkeur in buurten

en wijken met een kleiner aandeel sociale huur. Dit principe van spreiding van de sociale huurvoorraad is vastgelegd in de regionale woonvisie.

In de afgelopen jaren hebben de zeven corporaties de verkoopplannen al naar beneden bijgesteld. Er is echter niet veel nieuwbouw geweest. Tegelijkertijd is het sloopprogramma redelijk voortgezet. Het effect van deze ontwikkelingen is dat de voorraad per 1-1-2018 zo'n 400 woningen lager is dan het basisjaar van de Woonvisie (1-1-2016).

categorie	A	D	HG	HI	P	S	Z	totaal
1-1-2016	2592	16109*	2040	2754	4164	3814	7529	39002
nieuwbouw	20	33	10	0	0	0	61	124
sloop	0	-62	-14	0	0	-6	-113	-295
verkoop	-7	-52	-18	-2	-4	-13	-52	-148
saldo	13	-81	-22	-2	-4	-19	-104	-315
1-1-2017	2605	16028	2018	2752	4160	3795	7425	38683
nieuwbouw	5	95	5	40	0	0	0	145
sloop	0	-197	-5	0	0	0	-14	-216
verkoop	-10	-199	0	0	-10	-6	-32#	-257
overig		+201	+12	0	0	+8	0	221
saldo	-5	-100	+12	+40	-10	+2	-46	-107
1-1-2018	2600	15928	2030	2792	4150	3797	7379	38576

\*dit is exclusief wooneenheden zoals de SSF (306)

#Woonkracht10 verkocht 52 woningen, vooralsnog verdeeld over 10 Alblasserdam, 10 Papendrecht en 32 Zwijndrecht.

**Tabel 5: Ontwikkeling voorraad corporaties in 2016 en 2017 conform opgave corporatie DVI/jaarverslagen**

In de woonvisie die eind 2017 is vastgesteld is een pas-op-de-plaats-beleid vastgesteld voor de sociale huur. De cijfers uit de tabel vragen ondersteunen het beleid uit de woonvisie. In de op te stellen regionale prestatieafspraken maken we afspraken over deze compensatie en spreiding over de regio.

### 3.3 De planmonitor

De provincie Zuid-Holland heeft in maart 2018 aangegeven in gesprek te gaan over de in december 2017 aangeleverde woonvisie en de hierin aangegeven regionale behoefteramingen. In dezelfde brief uit maart 2018 zegt de provincie dat voor de regio Drechtsteden de bandbreedte die wordt gehanteerd voor de woningbouwprogrammering voortvloeit uit de woningbehoefteraming (WBR) van de provincie Zuid-Holland. Deze raming gaat uit van een behoefte 8.287 woningen tot en met 2029. Dit is dan ook het kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen, zoals bedoeld in de provinciale Verordening Ruimte. Daarmee is deze Rapportage Wonen in de Drechtsteden ook de basis voor de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking: actuele regionale afstemming.

Conform het provinciale programma Ruimte wordt het woningbouwprogramma jaarlijks gemonitord en wordt hierover gerapporteerd aan de provincie. Het regionale woningbouwprogramma van de Drechtsteden wordt sinds 2016 in de provinciale planmonitor bijgehouden, waardoor het eenvoudiger is dan in het verleden om hier aan te voldoen.

Ondanks dat de regio Drechtsteden pas enkele jaren de provinciale planmonitor gebruikt en het pas het tweede jaar is dat ook de gemeente Hardinxveld-Giessendam deze invult, is het toch al mogelijk om een vergelijking met voorgaande jaren te maken. De overzichten in de hoofdstuk gaan uit van regionale totalen, net zoals dat de woonvisie een regionaal document is.

### 3.4 Regionaal woningbouwprogramma ten opzichte van de woningbehoefte

Het regionale woningbouwprogramma 2018 (peildatum augustus 2018) is met ruim 6.700 woningen toegenomen ten opzichte van 2017. Het totale programma bevat nu ruim 16.200 woningen, terwijl dit er circa 9.500 waren in 2017.

De totale sloop is op dit moment ruim 2.200 woningen, waarvan ruim 1.700 nog te slopen woningen. Dit is een kleine afname in het aantal te slopen woningen ten opzichte van 2017, met de aantekening dat er ook daadwerkelijk gesloopt is, vandaar de afname in nog te slopen woningen. Dit is nog steeds een grote afname van de sloopplannen in vergelijking met 2016, toen er circa 3.000 woningen op de planning stonden om gesloopt te worden. Deze eerste afname van de sloopplannen is ingegeven door de gewijzigde behoefte op de sociale huurmarkt en het omzetten van sloopplannen naar renovatie.

In de woonvisie is een pas-op-de-plaats-beleid afgesproken wat inhoudt dat het aantal sociale huurwoningen op 1-1-2031 bij de autonome groei-behoefte gelijk moet zijn als het aantal sociale huurwoningen op 1-1-2016. Tevens maakt de regio zich sterk voor sterke en gedifferentieerde wijken, wat het nog uit te voeren sloopprogramma rechtvaardigt mét compensatie van sociale huurwoningen op andere locaties om een meer verspreide sociale huurwoningvoorraad te bewerkstelligen.

De bruto toename van het aantal woningen in de planmonitor met ruim 6.700 woningen ongeveer gelijk aan de netto toename (circa 6.500 woningen). Het totaal aantal plannen bedraagt voor 2018 netto ruim 14.000 woningen. Vorig jaar waren dit circa 7.500 woningen. Dit betekent dat er - in tegenstelling tot vorig jaar - meer woningen in de planning zitten dan de behoefte-raming zoals deze in het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 aangeeft. Tevens is dit aantal meer dan de bandbreedte van de WBR. Het verschil met het woningmarktonderzoek van RIGO bedraagt ruim 4.500 woningen, terwijl de planmonitor ruim 5.700 meer woning herbergt dan de WBR. Wel moet hierbij aangetekend worden dat er ook al plannen opgenomen zijn om de beoogde schaa sprong zoals aangeven in de groeiambitie voor zover mogelijk al zijn meegenomen in de planmonitor.

Zie tabel 6 voor het overzicht van het woningbouwprogramma versus de behoefte, tabel 7 voor het woningbouwprogramma van de regio Drechtsteden en tabel 8 voor het overzicht van de geplande (en reeds uitgevoerde) onttrekkingen door sloop. Tabel 8 is op basis van de planmonitor, terwijl tabel 9 op basis van het CBS is. Dit levert enige verschillen op.

<b>Woningbehoefteraming 2016-2031 (RIGO)</b>			
eigendom	woningtype	trendmatige behoefte inclusief fricties	Planmonitor
koop	eengezins	6.830	6.910
	meergezins	1.510	5.250
huur	eengezins	-550	1.035
	meergezins	1.280	2.535
onzelfstandig		490	
onbekend			484
<b>totaal</b>		<b>9560</b>	<b>16.235</b>

sloop		2.203
netto toevoeging conform plancapaciteit		14.032
verschil RIGO - planmonitor		4.472

**Tabel 6: Woningbehoefteraming 2016-2031**

Momenteel zijn er netto plannen voor 14.000 woningen (nieuwbouw – sloop). Hiermee wordt invulling gegeven aan de autonome behoefte en houden we rekening met reservecapaciteit. Dit is nodig om de gewenste snelheid van de woningbouwproductie te kunnen realiseren. Daarnaast anticiperen we op de ambities uit de Drechtstedelijke groeiagenda.

Gemeente	Woningtype/jaar									
	eengezins woningen				meergezins woningen				onbekend	totaal
	gereed	2018-2022	2023-2026	2027 e.v.	gereed	2018-2022	2023-2026	2027 e.v.		
Alblasserdam	92	182				397			109	780
Dordrecht	495	1.852	1.412	222	226	1.608	1.784	1.210		8.809
Hardinxveld-Giessendam	192	155	433	165		85	105		26	1.161
Hendrik-Ido-Ambacht	253	315		658		68		75	35	1.404
Papendrecht	115	198			8	102			375	798
Sliedrecht	24	167	349			245	322			1.107
Zwijndrecht	68	240	43	310	30	281	148	1.056		2.176
Drechtsteden	1.239	3.109	2.237	1.355	264	2.786	2.359	2.341	545	16.235

**Tabel 7: Woningbouwprogramma regio Drechtsteden**

Gemeente	Sloop totaal	Gerealiseerde sloop	Resterende sloop
Alblasserdam			
Dordrecht	1.841	354	1487
Hardinxveld-Giessendam			
Hendrik-Ido-Ambacht			
Papendrecht	80		80
Sliedrecht	2		2
Zwijndrecht	282	128	154
Drechtsteden	2.203	482	1.723

**Tabel 8: Sloop regio Drechtsteden**

Gemeente	Nieuwbouw	Sloop	Saldo
Alblasserdam	60	5	56
Dordrecht	302	253	206
Hardinxveld-Giessendam	145	41	117
Hendrik-Ido-Ambacht	422	10	416
Papendrecht	85	1	80
Sliedrecht	109	112	124
Zwijndrecht	100	149	-17
Drechtsteden	1.223	571	982

**Tabel 9: Nieuwbouw, sloop en saldo volgens CBS**

N.B.: Saldo is incl. overige toevoegingen, overige onttrekking en woningcorrectie.

De planmonitor is een hulpmiddel voor gemeenten om het woningbouwprogramma jaarlijks te monitoren, dit onderling af te stemmen tussen gemeenten en provincie en conclusies te kunnen trekken over over- of onderprogrammering, zowel in aantal als in kwalitatief programma. Er is medio 2018 een actualisering opgesteld; deze is overgenomen in de planmonitor. In de bijlage 2 vindt u tabellen met het voorgenomen programma per gemeente in relatie tot de gewenste ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden, dat de autonome behoefte op Drechtstedenniveau (conform het RIGO-rapport en overgenomen in de Woonvisie Drechtsteden) gerealiseerd kan worden als alle bestaande plannen daadwerkelijk tijdig gerealiseerd worden. Ook zijn er voldoende plannen voor vervangende nieuwbouw voor woningen die gesloopt gaan worden. Daarnaast zijn we gestart met planvorming voor de groeiambitie.

Binnen het voorgenomen bouwprogramma zien we dat er meer appartementen in de planning zijn opgenomen dan de woningbehoefte van de Woonvisie.

De voorgenomen nieuwbouw van sociale huurwoningen is iets lager dan de voorgenomen sloop van woningen in de sociale huursector. Dit betekent, dat er gezocht moet worden naar locaties om aan het pas-op-de-plaats-beleid zoals opgenomen in de Woonvisie te voldoen.

## 4. Kwalitatieve opgaven

### 4.1 Leefbaarheid

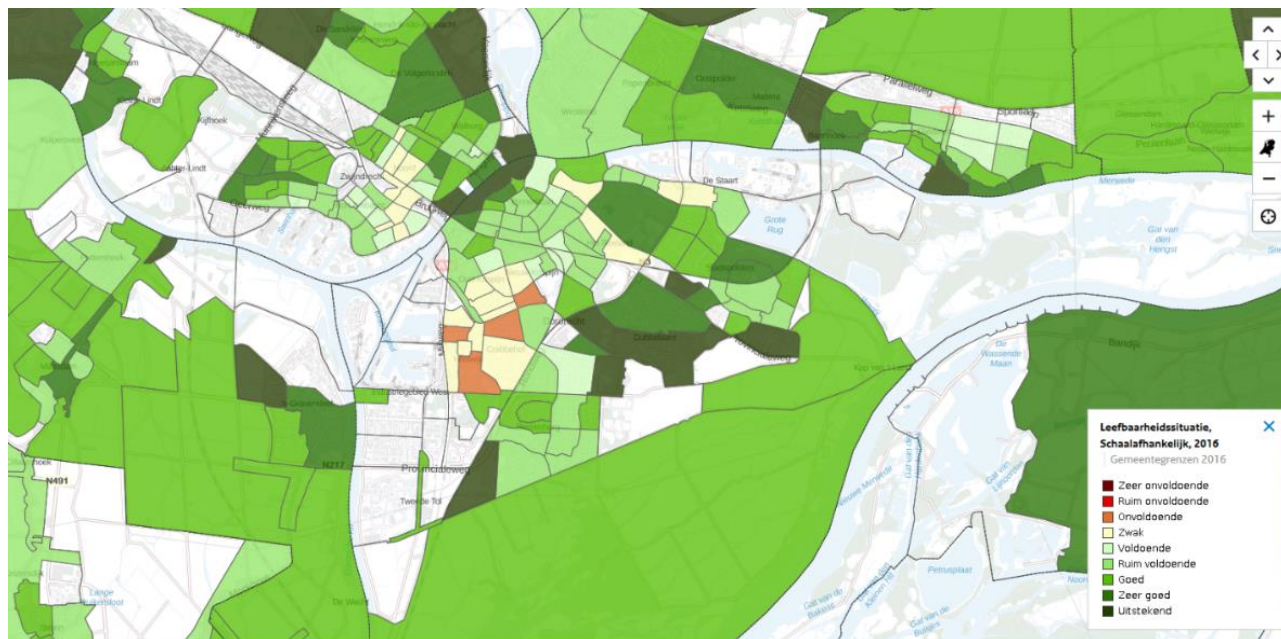
Zoals de titel van de groeiagenda en woonvisie al aangeeft, gaat het om *goed leven en wonen* in de Drechtsteden. Door te werken aan het aantrekken van midden en hogere inkomensgroepen en een betere spreiding van de sociale huurvoorraad, kan gewerkt worden aan een evenwichtige bevolkingsopbouw over de gehele Drechtsteden. Dit is nodig om de leefbaarheid op peil te houden en/of te verbeteren. Meer kapitaalkrachtigere inwoners zijn nodig om (sociale) voorzieningen te dragen, te investeren in detailhandel en onderhoud door de gemeente en zo de algehele sociaal-economische positie te versterken.

#### Leefbaarometer

De Leefbaarometer 2016 geeft informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken van Nederland, waarbij leefbaarheid is gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld. Het geeft de situatie in de wijk weer, maar ook ontwikkelingen en achtergronden van de buurt.

Om leefbaarheid in beeld te brengen is gebruik gemaakt van 100 indicatoren, onderverdeeld in 5 dimensies: veiligheid, woningen, voorzieningen, bewoners en fysieke omgeving. De 100 indicatoren zijn in de Leefbaarometer opgenomen omdat uit uitvoerig statistisch onderzoek gebleken is dat met deze indicatoren het oordeel over leefbaarheid het beste ingeschat kan worden. Dat wil dus zeggen, dat de Leefbaarometer op basis van 100 (voornamelijk) objectieve indicatoren (kenmerken van de woonomgeving) een inschatting geeft van de leefbaarheidssituatie en –ontwikkeling.

Met de Leefbaarometer wordt al sinds 2007 de leefbaarheidsontwikkeling in alle woonbuurten in Nederland gemeten. De positieve trend die in de afgelopen jaren te zien was, zet – gemiddeld genomen - ook in 2018 door. De veiligheid ontwikkelde zich positief met dien ten gevolge een positief effect heeft op de leefbaarheid. In enkele buurten in Dordt-west is nog wel sprake van relatief onvoldoende leefbaarheid en in buurten van Zwijndrecht en Sliedrecht is deze zwak (kwetsbaar). Zie kaart 1.



**Kaart 1: Leefbaarometer**

### Prestatieafspraken

De woningbouwcorporaties en huurdersraden zijn een belangrijke partner, niet alleen op het gebied van het voorzien in voldoende betaalbare woningen, maar ook waar het gaat om leefbaarheid. In de nog op te stellen regionale prestatieafspraken zal enerzijds aandacht moeten zijn voor het "pas-op-de-plaats"-uitgangspunt van de woonvisie en anderzijds voor een betere spreiding van de sociale huurwoningen en bijzondere doelgroepen.

Voor de sociale woningbouw is de regio in gesprek over een actualisatie van de regionale prestatieafspraken. Daarbij worden ook de uitleg van het begrip pas-op-de-plaats-beleid uit de woonvisie en de betekenis van de regionale spreiding van sociale woningbouw betrokken. Er spelen verschillende politieke belangen, de fysieke ruimte is beperkt en woningcorporaties hebben te maken met een grote duurzaamheidsopgave. Dit laatste heeft een grote financiële weerslag op de woningcorporaties, maar biedt ook kansen. Fysieke ingrepen kunnen een grote bijdrage hebben aan de leefbaarheid, maar ook afspraken in het sociale domein zijn van belang. Woningcorporaties staan dicht bij de samenleving en juist deze doelgroep heeft vaak extra aandacht nodig. Corporaties hebben een signaleringstaak, maar kunnen ook een belangrijke bijdrage leveren waar het gaat om voorzieningen in de wijk, langer zelfstandig thuiswonen en het leven in de buurt.

## **4.2 Duurzaamheid**

De energietransitie gaat bijzonder snel. Waar vorig jaar nog gestreefd werd naar nieuwbouw zonder aardgas aansluiting, worden nieuwe woningen waarvan de bouwaanvraag na 1 juli 2018 is gedaan door de wet Voortgang Energietransitie (VET) in principe niet meer aangesloten op het gasnet. In bestaande wijken is een kwart van de gasnetten binnen 12 jaar aan het einde van de technische levensduur. Campagnes en politieke maatregelen zorgen ervoor dat we écht aan de slag moeten om minder energie te verbruiken, minder CO<sup>2</sup> uit te stoten en energie duurzaam op te wekken. De woningvoorraad is een belangrijke pijler binnen de energietransitie.

### Energieakkoord Drechtsteden



In de Drechtsteden werken we met een groeiende groep stakeholders samen aan de energietransitie, in het Energieakkoord Drechtsteden (<https://www.drechtsteden.nl/energieakkoord>). Er zijn een viertal agendalijnen:

- Stapsgewijs stoppen met gebruik van aardgas
- Stapsgewijs stoppen met gebruik van benzine, diesel e.d.
- Sterk inzetten op energiebesparing
- Duurzame opwekking van elektriciteit

### Aardgasvrije gebouwde omgeving

Samen met bewoners, ondernemers en gebouweigenaren gaan we ons stap voor stap voorbereiden op aardgasvrij wonen en werken. We pakken dat gefaseerd aan en kiezen voor toekomstbestendige vervanging. Bijvoorbeeld via een warmtenet, aangevuld met eigen energieopwekking. Door aanpassing van bestaande woningen hebben onze inwoners uiteindelijk niet alleen andere, maar ook minder energie nodig.

Het afgelopen jaar stond voornamelijk in het teken van het opbouwen van een organisatiestructuur. Het komende jaar zullen het domein van energie en duurzaamheid en het domein van wonen sterker met elkaar verbonden moeten worden. De verduurzamingsopgave van de gebouwde omgeving vraagt om lokaal maatwerk, waarbij de kennis over de woningvoorraad noodzakelijk is. Tegelijkertijd dwingt de energietransitie na te denken over de woningvoorraad en mogelijke herstructurering, zowel voor particulier eigendom als de sociale huurvoorraad. Dit vraagt om afstemming en capaciteit waar het gaat om gebiedsvisies. Voor nieuwbouw is het belangrijk stevige kaders neer te zeggen om deze zo energieneutraal mogelijk te realiseren.

### GPR Gebouw Systeem

Het instrument dat we in de Drechtsteden gebruiken om meer kwaliteit aan nieuwbouw toe te voegen is het GPR Gebouw Systeem. Door ontwerpen te laten invullen in dit systeem, kan gewerkt worden aan een optimaal ontwerp op de volgende thema's: duurzaamheid (milieu en energie), gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Hiermee werken we uiteindelijk naar zo duurzaam mogelijke woningen, ook waar het gaat om toegankelijkheid (langer zelfstandig thuiswonen).

In 2018 is het werken met het GPR Gebouw Systeem geëvalueerd en is door het Drechtstedenbestuur besloten door te gaan met het werken met dit systeem. Dit is in de praktijk lastig, doordat er geen eisen gesteld mogen worden boven het Bouwbesluit. Bij aanbestedingstrajecten kan het echter wel worden geëist. Daarnaast is het werken met GPR bedoeld als communicatiemiddel om ons beleid te concretiseren. Als we extra kwaliteit willen, een energieneutrale gebouwde omgeving en een levensloopbestendige woningvoorraad willen bieden, is het taak aan alle ambtenaren die uit te dragen. Afgelopen jaar zijn ambities in GPR vastgelegd in een aantal aanbestedingstrajecten met positief resultaat. Op deze manier komen de kwalitatief beste projecten boven drijven. Met de positieve woningbouwmarkt op dit moment, is het zaak de komende jaren actief te werken met dit instrument.

### 4.3 Langer zelfstandig thuis en huisvesting kwetsbare groepen

Samen met gemeenten, corporaties en zorginstellingen binnen de Drechtsteden werken we samen aan de 'Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen'. In deze agenda hebben we in 2018 aandacht voor de basis op orde, het definiëren en borgen van de ketenafspraken voor de toegang tot de sociale woningvoorraad en het faciliteren van de 'ambulantisering' binnen het sociaal domein.

#### Basis op orde

Het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave is in deze agenda expliciet opgenomen als een van de onderdelen voor het passend en duurzaam huisvesten van kwetsbare groepen. De informatie over vraag naar en aanbod van passende woningen is momenteel gefragmenteerd. Door informatie van de verschillende organisaties te gebruiken, krijgen we een beter beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave. We gaan afspraken maken over welke informatie we uit onze systemen moeten halen om vraag en aanbod optimaal te kunnen verbinden. We willen kunnen anticiperen op huisvestingsvragen, in plaats van hierop steeds te reageren. Onderdeel van dit proces is het (aan de voorkant) adequaat informeren van woningzoekenden, professionals en in het bijzonder senioren die langer thuis kunnen en willen blijven wonen. Hiervoor wordt een dashboard Huisvesting Kwetsbare Groepen voorbereid. Naar verwachting is deze vanaf 1 januari 2019 geïmplementeerd en kunnen de partners binnen de woonzorgketen gezamenlijk werken aan het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave.

#### Definiëren en borgen van ketenafspraken

Hierbij is er een thuis in de wijk route ontwikkeld in samenwerking met alle ketenpartners. In deze route worden afspraken geformaliseerd die we nodig achten voor het duurzaam en passend huisvesten van kwetsbare groepen. Primair is nu de insteek dat we deze route voor uitstroom uit instellingen realiseren. Daarnaast bereiden we naar aanleiding van lessen uit de praktijk de herformulering van de urgentieregeling voor. De thuis-in-de-wijk-route gaat vanaf 2019 gelden.

#### Faciliteren van de 'ambulantisering' binnen het sociaal domein

Ter aanvulling van de woonzorgketen in de regio hebben we in de regio een centrale inbox gerealiseerd (zorg@corporatiesdrechtsteden.nl). In deze inbox hebben alle corporaties binnen de Drechtsteden de krachten gebundeld. Collectieve vraagstukken van zorginstellingen voor het ontwikkelen van woonzorgconcepten kunnen zich hier melden en naar aanleiding hiervan maken we een match tussen vraag en aanbod. En zorgen we stap voor stap voor het realiseren van benodigde woonzorgproducten.

Er is een woonzorgcyclus die we met de ketenpartners willen realiseren zodat er de komende 3 tot 4 jaar samen aandacht is voor het juiste gesprek tussen wonen en zorg. De samenwerking en cyclus wordt in het proces geborgd zodat er lokaal en regionaal aandacht is voor de randvoorwaarden en activiteiten die nodig zijn binnen de woonzorgketen. Hierbij wordt gedacht aan het verder definiëren van de ketenafspraken aan de achterkant (mensen behouden hun woning) en het verder werken aan de benodigde acties in het kader van de transformatie naar een thuis in de wijk, ook voor die groepen waarbij zelfstandig wonen niet altijd even vanzelfsprekend.

#### 4.4 Oog voor bijzondere doelgroepen

In juli 2018 heeft de Rijksoverheid het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. In dit beleidskader ziet de Rijksoverheid nadrukkelijk een rol weggelegd voor corporaties. De gemeenten onderzoeken momenteel de consequenties van dit beleidskader en zal hierover in 2019 in gesprek gaan met de woningcorporaties.

#### 4.5 Flexwonen

De gemeenten in de Drechtsteden vinden het van belang om zicht te krijgen op de behoefte aan flexwonen voor diverse doelgroepen. De regio heeft daarom in 2018 een scan uitgevoerd naar de vraag naar flexibele woonvormen vanuit een tiental doelgroepen. Deelgenomen is aan de pilot georganiseerd door het Expertisecentrum Flexwonen en Platform 31, met support van de provincie Zuid-Holland en het Ministerie van BZK en gebruik makend van cijfers van het Onderzoekcentrum Drechtsteden. De omvang van doelgroepen is in kaart gebracht en vertaald naar een jaarlijkse instroom en de huisvestingsbehoefte. Van de 10 onderzochte doelgroepen noemen we de vier grootste:

- *Arbeidsmigranten*: deze kennen twee soorten huisvestingsopgave. Ten eerste grootschaligere logiesvoorzieningen voor degenen die hier enkele maanden tot een half jaar werkzaam zijn en ten tweede (of vervolgens) tijdelijke woonruimte voor ca. 900 middellang verblijvende arbeidsmigranten.
- *Tijdelijke en spoedzoekers* als gevolg van echtscheidingen (opgave voor 230-345 woningen per jaar).
- *Studenten*: verwacht wordt een toename van 150-200 woonruimtes naar 350-450 per jaar.
- *Statushouders*: behoefte aan ongeveer 200 woningen per jaar.

De huisvestingsbehoefte van deze groepen betekent niet per definitie een uitbreiding van de benodigde woningvoorraad. Flexibilisering kan deels als extra, maar deels ook in de bestaande voorraad plaatsvinden. Zo kunnen de logiesvoorzieningen en flexwonen voor arbeidsmigranten een belangrijk aantal woningen vrijspelen die nu, soms oneigenlijk of onbedoeld, door hen gebruikt worden. Nieuwe flexvormen kunnen leiden tot extra doorstroming in de bestaande voorraad. De inventarisatie van de vraag naar flexwonen kan in de tweede helft van 2018 door gemeenten benut worden o.a. de programmering en de invulling van de lokale uitvoeringsparagraaf. In het verslag "Doelgroepen van flexwonen in de Drechtsteden" bevatten daartoe cijfers per gemeente en voor de regio als totaal. In 2019 wordt de aanbodkant verder geanalyseerd.

## 5. Op zoek naar aansprekende locaties

Om de Drechtsteden sociaal economisch verder te ontwikkelen, is realisatie van aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus nodig. Hier kunnen duurdere woningen ontwikkeld worden waarmee we mensen met hogere inkomens kunnen behouden en aantrekken. De belangrijkste voorwaarde hiervoor is en blijft de locatie. De woonomgeving dient hiervoor onderscheidend te zijn. Dit is niet altijd maakbaar en beschikbaar. Afwegingen per locatie zijn daarom essentieel.

### 5.1 Naar welke woonmilieus in de koopsector is vraag?

In 2018 is in de provincie Zuid-Holland de Grote Omgevingstest uitgevoerd. Dit is een grootschalig en breed onderzoek naar de beleving, voorkeuren, gedrag en keuzemotieven van bewoners in de provincie Zuid-Holland. Zo'n 50.000 inwoners hebben hieraan meegedaan. Met de Grote Omgevingstest weten we beter, hoeveel vraag er is naar stedelijke, suburbane, dorpse of landelijke woonmilieus, wat de vraag is naar verschillende type woningen, welke doelgroepen waar willen wonen en wat hun voorkeur is. Het onderzoek geeft daarmee input voor de ontwikkeling van nieuwe woningen en aanpassing van de bestaande woningvoorraad.

Per gemeente is een factsheet gemaakt waarin onder andere te zien is, hoe de woonmilieus over de gemeente/regio verspreid zijn en hoe de voorkeur van inwoners naar woonmilieu zich verhoudt tot de huidige woonsituatie. Er blijkt in de regio een wat grotere voorkeur naar het Binnenstadswoonmilieu en het levendige en rustige stedelijke woonmilieu. De woonmilieus woonwijk hoogbouw en woonwijk laagbouw zijn relatief minder in trek.

Qua type is er vooral meer vraag naar appartementen/flat met lift en twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen, terwijl er minder voorkeur is naar appartementen/flats zonder lift en rij-/tussenwoningen.

Er is een vrij grote tevredenheid over het wonen in de regiogemeenten. Zo'n 20% van de inwoners overweegt te verhuizen, bijvoorbeeld omdat men de woning te klein vindt of vanwege de woonomgeving/woonbuurt.

De verhuisintentie is relatief groot onder een bepaald leefstijl type. Binnen de Grote Omgevingstest wordt een indeling gemaakt in 8 leefstijlen. Daarvan zijn de zogenaamde 'dynamisch & zelfverzekeren', 'creatief uitbundigen' en 'inspirerend actieven' het meest verhuislustig; dit is overigens ook de groep die het meest voelt voor een duurzamer woningtype.

50% van de mensen die zou willen verhuizen wil zeker binnen de buurt of eigen gemeente blijven, de andere 50% zoekt breder of maakt het niet uit. Het zijn vooral kleine huishoudens (tweeverdieners) in de leeftijd 30-54 die relatief vaak buiten de gemeente zouden zoeken.

Als het gaat om uitstraling dan is er een voorkeur voor zes categorieën: wonen aan water, 100% duurzaam, landschappelijk wonen, rijtjeshuis, patio en wonen in een hof.

## 5.2 Oeverlocaties

De Drechtsteden zijn samen stad aan het water. Dit is ook de unieke kracht en ligging van de gemeenten. Kansen om unieke woonmilieus toe te voegen bevinden zich in de ontwikkeling van de oeverlocaties. Veel locaties zijn reeds ontwikkeld, maar er is meer potentie.

Inmiddels wordt er flink gebouwd op het Euryza-terrein in Zwijndrecht en wordt ook de wijk Stadswerven in Dordrecht vlot getrokken. Voor Noordoevers, Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht ligt er een visie op hoofdlijnen die verder geconcretiseerd wordt. Ook op organisatorisch gebied wordt dit project naar uitvoering geleid. Belangrijk is om hier de doelgroep (hogere inkomens) en de randvoorwaarden (groen, bereikbaarheid) niet uit het oog te verliezen.

Voor wat betreft Mercon-Kloos in Alblasterdam is dit jaar voor de zomer het stedenbouwkundigplan vastgesteld. De komende tijd zal dit worden doorvertaald naar een bestemmingsplan om de ontwikkeling ook daadwerkelijk mogelijk te maken, in opmaat naar uitvoering. Qua programma is goed aansluiting gevonden bij de regionale woonvisie.

Voor het programma Havengebied Dordrecht is er vanwege de woningopgave gekozen het bouwprogramma te versnellen. Op dit moment wordt onderzocht welk segment woningen binnen deze locatie past en op welke wijze invulling gegeven wordt aan de uitgifte. Woningbouw wordt verwacht vanaf 2020.

## 5.3 Spoorzone en externe veiligheid

Voor de gehele Spoorzone (1 kilometer rondom de stations van Dordrecht en Zwijndrecht) wordt op dit moment een masterplan opgesteld. Young professionals zijn als één van de belangrijkste doelgroepen benoemd vanuit de verwachting dat goede en nog te versterken OV-voorzieningen in het gebied voor hen aantrekkelijk zijn. De ambitie is om een soort metro-/lightrailachtige verbinding met Rotterdam te realiseren. Hiervoor trekken we samen op met Rotterdam en de dit jaar opgerichte Verstedelijkingsalliantie langs de Oude Lijn van Leiden tot Dordrecht. Deze alliantie heeft tot doel een verdergaande binnenstedelijke ontwikkeling langs de Oude Lijn, in combinatie met het verbeteren van het OV te realiseren. In deze alliantie is ook het zoeken naar oplossingen voor het externe veiligheidsknelpunt langs het spoor in Dordrecht en Zwijndrecht aan de orde.

Met de planontwikkeling rondom het spoor kan niet alleen een nieuwe doelgroep aangetrokken worden, maar kan er ook een grote bijdrage geleverd worden aan de kwantitatieve woningbouwdoelstelling. Door verstedelijking rondom de stations in Dordrecht en Zwijndrecht kan een diversiteit aan woningen en voorzieningen aan de Drechtsteden worden toegevoegd.

## 5.5 Op zoek naar locaties

De grote opgave uit de woonvisie is de zoektocht naar woningbouwlocaties om invulling te geven aan de groeiopgave. Iedere gemeente in de Drechtsteden geeft hier op een eigen manier invulling aan. Zo wordt er in Dordrecht fors ingezet op het programma *Bouwende Stad*, wordt in Zwijndrecht een Task Force opgericht en wordt in Hardinxveld-Giessendam een integrale visie opgesteld op het hele plangebied 't Oog. In Alblasterdam wordt gekeken naar (her-)ontwikkelings- en transformatiemogelijkheden voor de gewenste extra groei van Drechtsteden. De gemeenten Papendrecht, Sliedrecht en Hendrik-Ido-Ambacht geven aan dat het al een uitdaging is om ruimte te vinden voor de autonome groei.

De locaties moeten beschikbaar komen via transformatie en inbreiding. Het wordt dus een letterlijke puzzel. Belangrijke randvoorwaarden voor alle gemeenten zijn dat toevoeging van woningen moet passen binnen het groen en niet ten koste mag gaan van de bereikbaarheid. Aangezien de extra woningbouwlocaties in alle gemeenten schaars zijn, zullen (grote, integrale) politieke afwegingen de komende jaren gemaakt moeten worden.

De focus nu ligt vooral op het versnellen van de huidige (potentiele) woningbouwlocaties. De gemeenten maken hiervoor onder meer gebruik van het Expertteam woningbouw van het Ministerie van BZK en van de vliegende brigades die de provincie Zuid Holland hiervoor aanbiedt.

## Hoofdstuk 6 Conclusies en voortgang

De Drechtsteden zijn goed op dreef met de voortgang van de Woonvisie.

- Kwantitatief halen we de doelstellingen sneller dan oorspronkelijk beoogd (met de beperkingen zoals hierna verder worden toegelicht).
- Kwalitatief sluiten we sneller aan op de gewenste ontwikkelingslijn: we bouwen in hogere segmenten en minder grondgebonden.
- Energetisch zijn we stevig aan de slag met verduurzaming van het woningbezit en het aanleggen van een duurzame infrastructuur.
- Voor de sociale woningbouw zijn we in gesprek over een update van de regionale prestatieafspraken; daarbij betrekken we ook de uitleg van het begrip pas-op-de-plaatsbeleid en de betekenis van de regionale spreiding van sociale woningbouw die in de Woonvisie is opgenomen.
- We ondernemen maatregelen om te komen tot versnelling van woningbouw; we kijken hierbij niet alleen naar grootschalige gebiedsontwikkelingen zoals in de Spoorzone of aan de rivieroever, maar ook naar andere projecten waar ontwikkelingen worden vertraagd.
- We werken toe naar intensiever samenwerking met de markt, waarbij we het 'ja-mits' in lijn met de Omgevingswet steviger gaan toepassen.

Hierna wordt dit verder toegelicht aan de hand van de 20 uitgangspunten van de Woonvisie en een verwijzing naar de hoofdstukken in deze voortgangsrapportage.

<b>Kernpunten Woonvisie Drechtsteden 2017 - 2031</b>	<b>Voortgang per 31-12-2018</b> <i>(verwijzing naar hoofdstuk in deze rapportage)</i>
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.	1. Het aantal benodigde woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 wordt naar verwachting al ruim voor 2030 gerealiseerd. <i>(Hoofdstuk 2.1; 3.4)</i>
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. / 3. De woningbouwplanning voorziet in circa 16.000 woningen tot 2031. De gemeenten stemmen onderling af over verdere groei van deze planvorming. <i>(Hoofdstuk 2.2; 3.4)</i>
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).	

Kernpunten Woonvisie Drechtsteden 2017 - 2031	Voortgang per 31-12-2018
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.	4. De regionale en lokale energiestrategieën gericht op 'Drechtsteden energieneutraal in 2050' zijn vastgesteld. <i>(Hoofdstuk 4.2)</i>
5. De Drechtstedengemeenten werken met alle relevante partners samen op het gebied van 'langer en passend thuis'.	5. Er is een Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen die gezamenlijk door zorgpartijen, woningcorporaties en gemeenten wordt uitgevoerd. <i>(Hoofdstuk 4.3)</i>
6. We hanteren de woningbehoefte tabel 2031 als koers voor de verdeling van de woontypen (bij de autonome groei) over het Drechtstedengebied.	6. De woningbehoefte tabel 2031 wordt gevolgd, met dien verstande dat het aantal appartementen een hoger aandeel heeft als beoogd en het aantal eengezinswoningen een lager aandeel. <i>(Hoofdstuk 3.4)</i>
7. Bij de nieuwbouwplannen in de koopsector zorgen we voor voldoende aanbod in het duurdere segment (> € 300.000).	7. / 8. Aan het aandeel van de nieuwbouwplanning in het duurdere segment boven € 300.000 wordt voldaan. De inzet op het duurdere segment - met als doel een meer evenwichtig samengestelde bevolking - wordt gerealiseerd. <i>(Hoofdstuk 3.4)</i>
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).	9. Er is een analyse gemaakt van de behoefte aan flexwoningen die voor een deel ook aantrekkelijk zijn voor de doelgroep jongeren/studenten en die ook voorzien in nieuwe, innovatieve woonconcepten. <i>(Hoofdstuk 4.3, 4.4 en 4.5)</i>
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.	10. Door de aanscherping van de inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen neemt de behoefte aan middeldure koopwoningen toe. <i>(Hoofdstuk 3.4)</i>



<b>Kernpunten Woonvisie Drechtsteden 2017 - 2031</b>	<b>Voortgang per 31-12-2018</b>
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.	11. Er zijn stappen gezet om de voorwaarden voor monitoring van de sociale huurvoorraad beter in beeld te krijgen. Deze worden meegenomen in de PALT-afspraken. <i>(Hoofdstuk 3.2)</i>
12. Vanwege de verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente realiseren we een meer evenwichtige spreiding.	12. De invulling van de ambitie naar een meer evenwichtige spreiding van de sociale huurvoorraad over de gemeenten is in voorbereiding. <i>(Hoofdstuk 3.2)</i>
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.	13. Het pas-op-de-plaats-beleid wordt regionaal gehanteerd; lokaal kan dit in de tijd en/of per buurt afwijken. <i>(Hoofdstuk 3.2)</i>
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.	14. De ontwikkeling in de onderscheiden segmenten van de sociale huurvoorraad wordt gevolgd en mogelijk meegenomen in de PALT-afspraken. <i>(Hoofdstuk 3.2)</i>
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.	15. De Prestatieafspraken Lange Termijn (PALT) worden opnieuw beoordeeld op nut en noodzaak en op de wijze hoe deze tot stand komen en worden gerealiseerd en begeleid. <i>(Hoofdstuk 3.2)</i>
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.	16. Door de aanscherping van de inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen neemt de behoefte aan woningen in de vrije huursector toe. We ontwikkelen een gezamenlijke strategie om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren. <i>(Hoofdstuk 3.1)</i>

Kernpunten Woonvisie Drechtsteden 2017 - 2031	Voortgang per 31-12-2018
<p>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.</p>	<p>17. De lokale uitvoeringsparagrafen op basis van de Woningwet zijn door de 7 gemeenten vastgesteld en afgestemd met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen. <i>(Hoofdstuk 3.2)</i></p>
<p>18. De zeven gemeenten geven de bijdrage aan die zij aan de vraag naar onderscheidende woonmilieus leveren.</p>	<p>18. De bouwplannen worden gerealiseerd in onderscheidende woonmilieus, van veelal (hoog) binnenstedelijk en en/of aan oeverlocaties tot (beperkt) suburbaan. <i>(Hoofdstuk 3.1)</i></p>
<p>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.</p>	<p>19. De gemeentes hebben zich naar elkaar toe verantwoord via het jaarlijkse woningbouwprogramma. <i>(Hoofdstuk 5 en 6)</i></p>
<p>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.</p>	<p>20. De gemeenten verantwoorden zich naar elkaar in een regionaal portefeuillehouders overleg wonen. Dit overleg heeft ook stappen gezet in versnelling van woningbouwprogrammering en -realisatie. <i>(Hoofdstuk 5 en 6)</i></p>