

WONEN IN DE DRECHTSTEDEN 2021

**VOORTGANG WOONVISIE
PER 15-10-2021**

**WONINGBOUW
PROGRAMMA 2021**

slim · samen · vooruit



DATUM

30 november 2021

WONEN IN DE DRECHTSTEDEN 2021

Voortgang woonvisie per 15-10-2021/ Woningbouwprogramma 2021

Colofon

Auteurs

Yvonne de Knecht, Bart Korteweg - beleidsadviseurs wonen Drechtsteden
Jan Schalk - Onderzoekcentrum Drechtsteden



Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en leeswijzer	4
1.2	Trends en achtergrond	4
1.3	De regionale woonvisie 2017 – 2031: Goed wonen in de Drechtsteden	5
1.4	Groeiagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden	6
1.5	Invulling provinciale doelstelling.....	6
2.	De groeiopgave (kwantitatief)	7
2.1	De opgave volgens RIGO	7
2.2	De extra groeiopgave	8
2.3	De huidige markt	9
3.	Welke woningen gaan we bouwen? (kwalitatief)	11
3.1	Toekomstige woningbehoefte volgens RIGO	11
3.2	Landelijk WoonOnderzoek 2018.....	16
3.3	Kwalitatieve behoefte regionaal.....	16
3.4	Sociale huurvoorraad.....	18
3.5	De planmonitor	19
3.6	Regionaal woningbouwprogramma ten opzichte van de woningbehoefte	21
4.	Kwalitatieve opgaven	27
4.1	Leefbaarheid.....	27
4.2	Duurzaamheid	28
4.3	Langer zelfstandig thuis en huisvesting kwetsbare groepen.....	30
4.4	Oog voor bijzondere doelgroepen	32
4.5	Flexwonen.....	33
4.6	Arbeidsmigranten.....	33
4.7	Huisvesting vergunninghouders	34
5.	Op zoek naar aansprekende locaties	35
5.1	Naar welke woonmilieus in de koopsector is vraag?.....	35
5.2	Oeverlocaties (Regio Deal)	36
5.3	Spoorzone en externe veiligheid	36
5.4	Op zoek naar locaties	37
6.	Conclusies en voortgang	38



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en leeswijzer

Voor u ligt het jaarlijkse overzicht van actuele ontwikkelingen op het gebied van wonen in de Drechtsteden. Met de jaarrapportage Wonen in de Drechtsteden geven we een stand van zaken weer van de regionale doelstellingen zoals vastgesteld in de regionale woonvisie 'Goed wonen in de Drechtsteden 2017 – 2031'. Zijn we op stoom om de regionale ambities op het gebied van wonen waar te maken?

Om hier antwoord op te geven, gaan we in dit rapport in op de ambities, ontwikkelingen, trends en invulling van de opgaven van onze regio. In het eerste hoofdstuk geven we u de ambities op het gebied van wonen weer. Hoofdstuk 2 is meer 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 het derde hoofdstuk wordt nader ingegaan op 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. Hoofdstuk 5 geeft een weergave 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 Trends en achtergrond

Iedere 3 jaar wordt in Nederland een landelijk Woononderzoek gehouden. Dit onderzoek, waar in geheel Nederland 60.000 mensen aan deelnamen, is in april 2019 gepubliceerd en zal half 2022 weer geactualiseerd worden. Een korte samenvatting van het landelijk Woononderzoek is te vinden in paragraaf 3.2.

Naast het landelijke woononderzoek, heeft de provincie Zuid-Holland eind 2018 [de Grote Omgevingstest](#)¹ in de provincie laten uitvoeren. De provincie verzamelt verder de ontwikkelingen op de Zuid-Hollandse woningmarkt in de [Woonbarometer](#). Daarin zijn per regio gegevens te vinden over huishoudens, verhuizingen, woningvoorraad, koopmarkt, huurmarkt, aandachtsgroepen, woningproductie en verduurzaming. De provincie publiceert tevens gegevens over de [prognose](#) van de bevolking en huishoudens en [de kwalitatieve woningbehoefteverkenning](#). Medio 2021 is door de provincie de prognose van de bevolking en huishoudens geactualiseerd. Het aantal huishoudens in de Drechtsteden neemt volgens deze raming toe met 6.800 in de jaren 2021 tot en met 2030. Op deze uitbreiding is ook de door de provincie toegestane plancapaciteit gebaseerd. Dat is 130% van 6.800, oftewel een plancapaciteit van 8.840 woningen in de jaren 2021 tot en met 2030.

¹ De informatie in deze alinea is te vinden via de website <https://staatvan.zuid-holland.nl>



Vergeleken met het door RIGO in opdracht van de regio en de corporaties uitgevoerde woningmarktonderzoek wijkt de provinciale prognose behoorlijk af van de behoefte die in de door RIGO uitgevoerde analyse naar boven komt. (zie tevens paragraaf 3.5). Het belangrijkste verschil zit in de behoefte als gevolg van het inlopen van het huidige tekort aan woningen (fricties). Dit zijn 3.550 woningen volgens RIGO en is door de provincie meegenomen in de 6.800. Wat de exacte frictie is volgens PZH is ons niet bekend, maar het verschil in behoefte is groot te noemen: 10.530 woningen volgens het RIGO onderzoek en 6.800 woningen in de provinciale raming.

Het valt bij de provinciale raming op dat een relatief groot deel van de Drechtstedelijke behoefte is afgesnoept voor de zogenaamde "nog toe te delen toegestane woningvoorraadgroei van de provincie". Ook de modelmatige input van de prognoses, waardoor de Drechtsteden, als verstedelijkte regio, relatief minder behoefte aan woningen zou hebben dan Alblasserwaard of de Hoeksche Waard is opvallend. Hier komt nog bij dat de Drechtsteden de achterstanden uit het verleden nog in kunnen en willen lopen.

Samenvattend is het onwaarschijnlijk dat de Drechtsteden, als enige regio, in behoefte erop achteruit is gegaan ten opzichte van de prognoses van 2019. Waar de provinciale behoefte (toegestane aantal woningen) toeneemt van 174.800 naar 221.800 (+21%) zou de behoefte (toegestane aantal woningen) in de Drechtsteden afnemen van 7.740 naar 6.800 (-14%). Het is ons inziens onbestaanbaar dat de behoefte in de Drechtsteden zoveel anders is dan die voor de gehele provincie. Terwijl de Drechtsteden juist met de Groeiagenda en Regio Deal de ambitie hebben om banengroei en woningbouw in onderlinge samenhang mogelijk te maken. Van de toegestane woningvoorraadgroei in de provincie (van 221.800 woningen) zullen overigens nog 22.150 woningen provinciaal toegedeeld worden. De Drechtsteden zullen daar zeker een beroep op doen, onder meer om mogelijk te maken het opgelopen woningtekort in te halen.

1.3 De regionale woonvisie 2017 – 2031: Goed wonen in de Drechtsteden

Onze regio heeft een grote potentie; een waterrijke woonomgeving, een fantastische historische binnenstad van Dordrecht, sterke bedrijven op maritiem en ander gebied, goede recreatiemogelijkheden binnen handbereik. Ondanks deze hoge potentie weten we onze kwaliteiten nog niet altijd voldoende te benutten. De gemiddelde WOZ-waarde ligt lager dan in Nederland. Wel is er sprake van een gemiddelde stijging conform het landelijk gemiddelde. We leggen de focus op kwalitatief hoogwaardige woningbouwlocaties langs het water of nabij stedelijke voorzieningen. Want we zien nu dat niet alle huishoudens met een hoger inkomen in onze regio een geschikte woning kunnen vinden in de regio, waardoor zij genoodzaakt zijn om buiten de regio te zoeken. In de woonvisie hebben we met elkaar uitgesproken dat we met de minder sterke punten actief aan de slag gaan en onze sterke punten nog meer benutten. We willen de sociaaleconomische positie van onze gemeenten en haar inwoners op een hoger niveau brengen. Hierbij is van belang dat er in de zuidvleugel van de Randstad een forse nieuwbouwpoging ligt (zie ook 1.4), waar wij als regio Drechtsteden graag een bijdrage aan willen leveren. Wij gaan daarom voor kwalitatieve ambities met een kwantitatieve groei-doelstelling.



1.4 Groeiagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden

Als regio Drechtsteden willen we onze sociaal-economische positie verbeteren en onze potentie benutten. Er is een integrale groeiagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden ontwikkeld, waar wonen een belangrijk onderdeel van is. We staan voor groei van werkgelegenheid onder gelijktijdige groei van het aantal woningen en verbetering van het woonklimaat en de woonkwaliteit, gecombineerd met belangrijke opgaves op gebied van energie en bereikbaarheid/mobiliteit. We willen op het gebied van wonen zowel kwalitatief als kwantitatief groeien. Kwaliteit als in duurdere woningen bouwen om sociaal-economisch hogere groepen naar onze regio te trekken; kwantiteit als in groeien naar 300.000+ inwoners. Het woondossier heeft een belangrijke rol in de groei van de Drechtsteden, want 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 het volgende hoofdstuk wordt hier verder op ingegaan. Tot slot is het belangrijk om 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.

1.5 Invulling provinciale doelstelling

Wonen in de Drechtsteden is naast een kwalitatieve update van de stand van zaken van de woonvisie, ook de jaarlijkse verantwoording die we afleggen aan de provincie Zuid-Holland met betrekking tot het woonbeleid en de woningbouwprogrammering. Dit (met name het regionaal afgestemde woningbouwprogramma) is van belang voor de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast reageren we op de door de provincie aangestipte onderwerpen in haar brief van 23 maart 2021, met als kenmerk PZH-2021-769699335, waarin zij ingaan op onze regionale woonvisie. Buiten een realistische kwalitatief en kwantitatief onderbouwd woningbouwprogramma en een passend aanbod aan woning voor verschillende doelgroepen, zijn specifieke aandachtspunten voor de provincie:

- realisatie en voorkomen van overprogrammering;
- juiste woning op de juiste plek;
- sociale huurwoningen;
- doelgroepen;
 - vergunninghouders;
 - arbeidsmigranten;
 - flexwonen.



2. De groeiopgave (kwantitatief)

Uitwerking lokale uitvoeringsparagrafen en woonplannen. Eerste vierjaarsperiode van de woonvisie is grotendeels gerealiseerd/gepland. Nadruk ligt op planning vanaf 1-1-2021.

Afgelopen periode heeft voor de gemeenten van de Drechtsteden in het teken gestaan van de ontwikkeling van het lokale woonprogramma, als lokale invulling van de regionale woonvisie. In het lokale woonprogramma gaan de afzonderlijke gemeenten in op hun lokale woningmarktsituatie en bouwprogrammering. Het geeft het lokale woonbeleid weer binnen de kaders van 20 uitgangspunten van de regionale woonvisie (zie hoofdstuk 6). De optelsom van alle lokale programma's laat zien dat we op veel onderdelen elkaar goed aanvullen in de regio. Als we uitgaan van de ambities van de lokale woonprogramma's, dan zijn we op de goede weg voor het behalen van de regionale doelstelling op het gebied van woningbouw. Maar we zijn er nog niet. De eerste prioriteit ligt nu dan ook om te zorgen dat gemeenten daadwerkelijk (kunnen) gaan bouwen. Hierbij kunnen er verschillende belemmeringen spelen, zoals procedures met betrekking tot bestemmingsplannen, de drie hectarekaart, de flora- en faunawet, weerstand van bewoners, milieu eisen of zoals momenteel het geval is: PFAS en stikstof. Als regio bespreken we dergelijke zaken en kunnen we verschillende instrumenten inzetten om ons te helpen, zoals het aanjaagteam vanuit de Provincie of het expertteam vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken.

2.1 De opgave volgens RIGO

Per 1-1-2020 telde de woningvoorraad in de Drechtsteden 127.810 woningen. 57% hiervan is koopwoningen, 29% bestaat uit huurwoningen van de woningcorporaties, 10% is particuliere huur² en een klein aandeel betreft onzelfstandige of andere woningen.

Het aantal inwoners is per 1-1-2020 291.005 en we tellen 127.810 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 2020-2030 met 5,5% toe. Het gaat dan om 6.980 huishoudens. Naast nieuwbouwplannen houdt deze prognose ook rekening met natuurlijke aanwas (demografische ontwikkelingen), migratie 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 dan deze prognose.

² Er zijn in de gemeenten ook enkele landelijk opererende toegelaten instellingen/corporaties actief die in totaal 1.400 huurwoningen verhuren.



Ten eerste omdat in de afgelopen en komende jaren ook een sloop is voorzien 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 6.980 + 2.000 (compensatie sloop) + minstens 30% (buffer) = 11.674 woningen aan plancapaciteit gewenst. Gemiddeld is dat in de komende 10 jaar een nieuwbouw van 900 woningen per jaar ten behoeve van de autonome groei van het aantal huishoudens. Het huidige aanwezige tekort (de frictie) wordt daarmee echter niet ingelopen. Terugbrengen van de fricties van 4,7% naar een acceptabel niveau van 2% betekent een uitbreiding met ruim 3.500 woningen. Om het woningtekort in te kunnen halen is nog plancapaciteit nodig van 4.550 woningen. In totaal is een plancapaciteit gewenst voor 16.224 woningen, om 12.480 woningen tijdig te kunnen realiseren.

2.2 De extra groeiopgave

De Drechtsteden zet in op de bouw van zo'n 25.000 woningen in de komende jaren. Dat betekent dus een extra groei van 15.000 op de autonome behoefte. De Randstad staat enorm onder druk en groei is een logisch gevolg. Als onderdeel van de Randstad doen wij hier graag in mee en zien wij in 2030 meer dan 300.000 in de Drechtsteden wonen. We willen hen een comfortabele woning, in een gezonde omgeving bieden.

Onze kwantitatieve opgave is:

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

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).

In 2021 is weer een [monitor Groeiagenda](#)³ verschenen, een tussenstand hoe het met de vier opgaves in de Drechtsteden (Bouwen & Wonen, Werken & Economie, Bereikbaarheid & Mobiliteit en Energietransitie) ervoor staat.

Per 1-1-2021 telden de Drechtsteden 130.352 woningen. In vergelijking met 2016, het startjaar van de woonvisie zijn dit er 3.925 meer (+3,1%).

³ De monitor Groeiagenda is te vinden op de website: <https://www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl/Publicaties/Bestuur>



Het aantal woningen ligt echter onder de ambitie van de groeiagenda van 25.000 nieuwe woningen in 2030. In de afgelopen vier jaar is bijvoorbeeld gemiddeld voor 715 woningen per jaar een bouwvergunning afgegeven.

Het aantal banen is veel meer gegroeid. Op 1 januari 2020 telde de arbeidsmarktregio Drechtsteden in totaal 136.767 banen. Tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2020 nam het aantal banen in de regio met 9.000 toe (+7,0%). Hiermee presteren de Drechtsteden in vergelijking met Zuid-Holland bovengemiddeld. Sterk groeiende sectoren zijn: de zakelijke dienstverlening, ICT, Bouw en Zorg.

Dat heeft onder meer gevolgen voor de bereikbaarheid. De filezwaarte van vier wegvakken op de A15 en A16 die binnen de regio vallen is aanzienlijk, hoewel deze tijdelijk verminderde tijdens de coronaperiode. De automobilititeit nam in de Drechtsteden sinds 2016 met 3% toe (vergelijkbaar aan Nederland) onder andere door de groei van het aantal elektrische auto's in de Drechtsteden. Dit nam sinds 2016 van 2.100 toe tot 3.750 in 2021.

2.3 De huidige markt

Via de jaarlijkse Woonmonitor en verkoopmonitor actualiseren we de realisaties in de afgelopen jaren vanaf 1-1-2016, de ontwikkelingen op de woningmarkt en de prognosecijfers. Met de verkoopmonitor monitoren we het aanbod en verkopen van nieuwbouw van koopwoningen, dat een voorspelling is voor het aantal nieuwbouwwoningen in komend jaar. In 2020 zijn 746 nieuwbouwwoningen verkocht, dat is 24% meer dan het gemiddelde uit de afgelopen vijf jaar. Het aantal verkochte woningen kent vanaf 2015 een stijgende trend.

Per 1-1-2021 telde de regio 291.427 inwoners en 130.352 woningen. Sinds 1-1-2016 -het uitgangspunt van de woonvisie- groeide het aantal inwoners met 3.819 (764 per jaar). Het aantal nieuwbouwwoningen was in deze periode: 3.584, tel daar per saldo nog overige toevoegingen (zoals woningvorming door splitsing) bij op, maar haal daar de sloop van 1.454 woningen weer van af, dan bleef er per saldo een toename over van 3040 woningen (=608 woningen per jaar).

Gemeente	Corporaties	Overige verhuur	Koop	Totaal	2016 t/m 2020	Waarvan 2020	1-1-2021	Waarvan corporaties
	per 1-1-2016							
Alblasserdam	2.592	970	4.638	8.220	188	55	8.408	2.592
Dordrecht	16.109	8.115	30.240	54.853	960	534	55.813	15.388
Hardinxveld-Giessendam	2.026	729	4.375	7.130	384	63	7.514	2.064
Hendrik-Ido-Ambacht	2.754	944	7.952	11.725	607	18	12.332	2.792
Papendrecht	4.164	1.118	8.843	14.251	228	82	14.479	4.171
Sliedrecht	3.814	1.099	5.696	10.722	364	188	11.086	3.649
Zwijndrecht	7.529	1.815	10.905	20.411	309	183	20.720	7.432
Totaal *	38.988	14.790	73.534	127.312	3040	1123	130.352	38.088

Tabel 1: Ontwikkeling voorraad 1-1-2016 t/m 1-1-2021



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 is conform het CBS. De afname voor corporaties is conform DVI en jaarverslagen. De voorraad van corporaties volgens WOZ is wel iets hoger dan in die tabel, omdat hierin ook onzelfstandige wooneenheden/intramuraal vastgoed meegenomen kunnen zijn.

In geheel Nederland blijft 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 gehaald⁴. Dit is onder andere nog 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 willen lopen. Ook door de gestegen bouwkosten, 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. Het Rijk probeert via afspraken met provincies en regio's een versnellingsimpuls te geven aan de woningbouw.

De belemmering om meer aanbod te creëren en de toegenomen vraag naar woningen, heeft weer geleid tot (sterke) stijging van verkoopprijzen van bestaande woningen. En inmiddels zorgen de hogere verkoopprijzen voor een hogere WOZ-waardebepaling: in geheel Nederland nam de gemiddelde waarde toe met +8%, als ook in Drechtsteden. Samenvattend hebben de Drechtsteden in de afgelopen vier jaren minder gebouwd dan de autonome behoefte. Dit heeft zoals in geheel Nederland bijgedragen aan een grote stijging van de verkoopprijzen en WOZ-waarde.

⁴ In 2019 zijn 71.500 nieuwbouwwoningen gerealiseerd; in 2020 ongeveer 70.000, zie <https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/voortgang-woningbouw/>



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 de Woningmarktanalyse Drechtsteden, de "Stand van zaken en ontwikkelingen 2020-2040" 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 2020. 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 2018 (driejaarlijks woononderzoek) was in het RIGO-onderzoek 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 de Woningmarktanalyse Drechtsteden Stand van zaken en ontwikkelingen 2020-2040 (RIGO) van eind 2020 is de woningbehoefte opgenomen in drie scenario's voor inkomensontwikkeling: een basisscenario, een pessimistisch scenario (tegenspoedscenario) en een voorspoedscenario.

- In het basisscenario bevindt zich het grootste deel van de behoefte in de koopsector (86%), en 14% in de huursector;
- 65% van de behoefte betreft een grondgebonden woning (vrijstaand, 2^e kap, eengezinswoning), 35% een appartement;
- In de koopsector gaat het vooral om de duurdere prijssegmenten vanaf 450.000 en meer, tussen 300.000 en 450.000; daarnaast ook in betaalbare en goedkope segmenten;



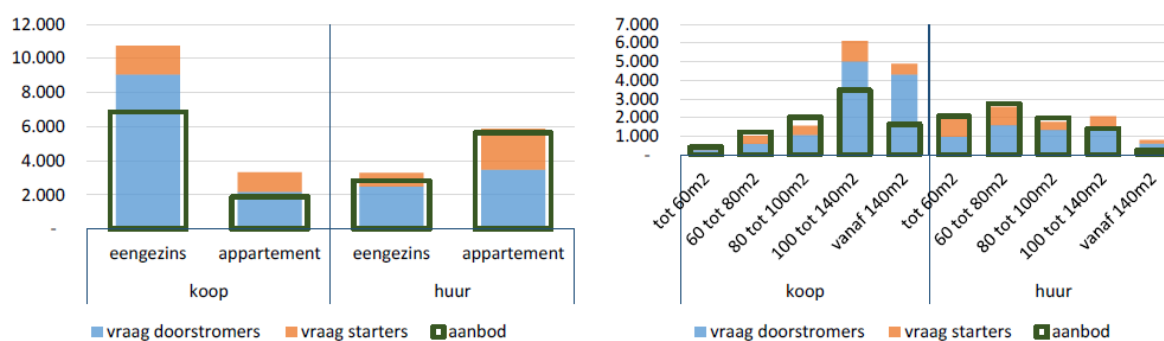
- In de huursector is er vooral behoefte aan appartementen met lift;
- In de sociale huursector is de behoefte relatief het grootst in de segmenten onder de eerste en tweede aftoppingsgrens, de segmenten onder de kwaliteitskortingsgrens en tot de liberalisatiegrens kunnen afnemen;
- Er is beperkt behoefte aan huurwoningen in de particuliere huursector;
- In het basisscenario strookt bouwen voor de behoefte in de sociale huursector met het pas-op-de plaats beleid;
- Bij het tegenspoedscenario verschuift de behoefte naar de huursector. Ook dan is de behoefte aan koopwoningen het grootst (6.000 woningen, 57%);
- Bij het voorspoedscenario verschuift de behoefte geheel naar de koopsector.

Trendmatige woningbehoefte inclusief fricties 2020-2030					
Eigendom	Woningtype	Uitgangspositie (2016)	Stand van zaken (2020)	Behoeftte 2016-2031 (RIGO 2017)	Behoeftte 2020-2030 (RIGO 2020)
Koop	eengezins	57.770	59.950	6.830	6.650
	meergezins	12.200	13.290	1.510	2.380
Huur	eengezins	19.250	18.280	-550	-190
	meergezins	32.260	31.730	1.280	1.320
Onzelfstandig		3.960	4.560	490	370
Totaal		125.430	127.810	9.560	10.530

Tabel 2: Trendmatige woningbehoefte inclusief inlopen fricties 2020-2030 basisscenario

Toelichting: (1) Bij een achterblijvende economische groei verschuift de behoefte van koop naar huur. (2) De behoefte per gemeente kan verschillen. Behoeftte 2020-2030 is inclusief inlopen fricties.

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 – de groep die voor het eerst zelfstandig gaat 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

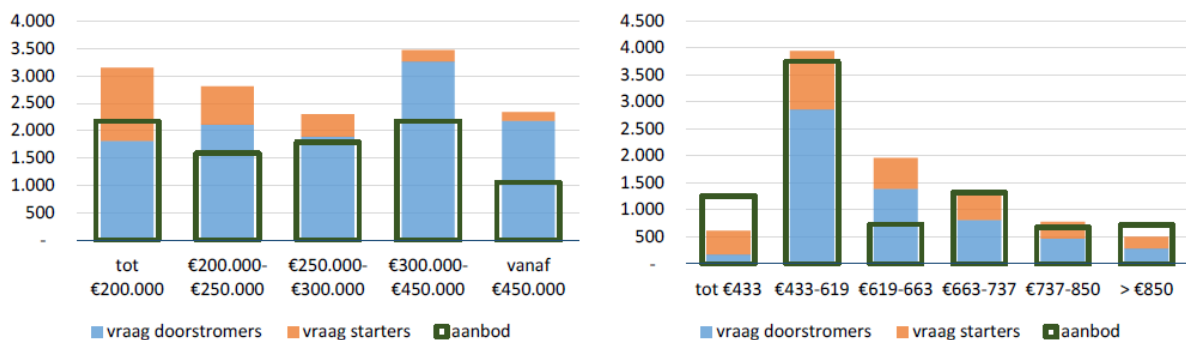


Figuren 1 en 2 geven weer dat de kwantitatieve vraag vooral zit in de eengezinswoningen in de koopsector en de woningen groter dan 100m². Ondanks dat het potentiële aanbod aan eengezinswoning ook relatief groot is, is dit niet voldoende om aan de vraag te voldoen. In de huursector is te zien dat er een klein tekort is aan zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen.

Onderverdeeld naar prijsklassen, zien we in figuur 3 dat de vraag in de koopsector het grootst is in de segmenten tot €200.000 en tussen €300.000-€450.000. Het aanbod is in alle koopsegmenten onvoldoende om aan de vraag te voldoen. Het verschil tussen vraag en aanbod (de frictie) is het grootst in de segmenten van €200.000-€250.000, €300.000 - €450.000 en €450.000 en duurder. In de duurdere segmenten is er vooral vraag van doorstromers.

De grootste vraag in de huursector bevindt zich in het segment tussen €433 en €619 (eerste aftoppingsgrens) (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 het segment tot de tweede aftoppingsgrens (€619-€663). In de vrije sector huur is er in het segment van € 737 tot €850 iets meer vraag dan aanbod en in het segment duurder dan €850 juist wat meer aanbod dan vraag.

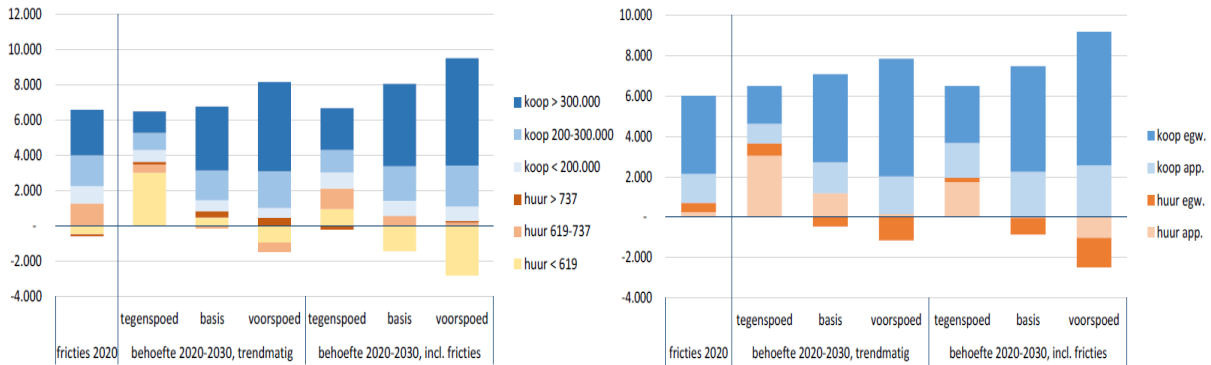


Figuur 3 en 4: actuele fricties

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. Hiermee vullen we enerzijds de regionale, Drechtstedelijke autonome behoefte in en proberen vervolgens ook de groeiambitie te bewerkstelligen.



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 huurwoningen en meer behoefte aan eengezinswoningen in de koopsector. De behoefte verschuift wat betreft het prijsniveau van het lagere segment (trendmatig) naar het hogere segment (inclusief fricties), zowel in de koop- als de huursector. In onderstaande figuren 5 en 6 staan in de eerste kolom de huidige fricties, de volgende drie staven de ontwikkeling van de trendmatige behoefte en in de laatste drie staven 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.



Trendmatige woningbehoefte inclusief fricties 2020-2030					
Eigendom	Prijsklasse	Uitgangspositie 2016	Stand van zaken 2020	Behoefte 2016-2031 (RIGO 2017)	Behoefte 2020-2030 inclusief fricties (RIGO 2020)
Koop	< €200.000*	20.470	15.270	1.650	1.210
	€200.000* - €250.000	26.780	14.520	2.180	1.400
	€250.000 - €300.000	16.810	15.130	2.120	1.300
	€300.000 - €450.000	1.970	18.160	1.760	2.500
	> €450.000	3.940	10.170	620	2.620
Huur	kwal. kort. gr (< €433)	7.980	7.500	-390	-210
	1° aftopgr. (€433 - €619)	25.130	25.580	1.050	430
	2° aftopgr. (€619 - €663)	4.910	4.890	190	720
	liberalisatiegr. (€663 - €737)	7.420	6.560	-570	-100
	middeldure huur tot €850 (€737 - €850)	3.540	2.860	580	190
	dure huur > €850	2.520	2.620	-120	110
Onzelfstandig		3.960	4.560	490	370
Totaal		125.430	127.810	9.560	10.530

Tabel 3: trendmatige woningbehoefte inclusief fricties 2016-2031, respectievelijk 2020-2030

* het goedkoopste segment in de koopsector was in 2016 €177.400 in plaats van €200.000

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	
	< €200.000	€200.000 - €250.000
Drechtsteden	21%	20%
Nederland	15%	17%

Tabel 4: aandeel koopwoningen

De relatief goedkope en middeldure koopwoningen sluiten qua segment goed aan op de sociale huursector. Dit kan de doorstroming bevorderen en het scheefwonen beperken. Tot enkele jaren geleden was er in de Drechtsteden sprake van een overschot in het segment tot €200.000 en evenwicht in de prijsklasse tussen €200.000 en €250.000. Uit bovenstaande figuur blijkt echter dat er tegenwoordig sprake is van een tekort in alle koopsegmenten, ook de goedkopere, waardoor de doorstroming op alle fronten stagneert.

Het RIGO-onderzoek laat ook in deze relatief goedkope 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?" Hierin kunnen lokale gemeenten ook afwegingen maken tussen regionale en lokale behoeften en belangen.

3.2 Landelijk WoonOnderzoek 2018

In 2019 is het landelijk Woononderzoek uitgekomen. Dit onderzoek, waar in geheel Nederland 60.000 mensen aan deelgenomen hebben, geeft een beeld van de woonwensen in 2018.

Landelijk constateert men de volgende trends (bron: [Ruimte voor Wonen, De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018](#))⁵:

- de vraag van verhuisgeneigde zoekers is groter dan het aanbod aan nieuwbouw. Het gevolg is dat het woningtekort toeneemt tot 3,6% en woningprijzen stijgen;
- de doorstroming en het aantal verhuizingen nam flink toe. Bovendien nam het aantal koopstarters toe;
- als we kijken naar de verhuiscriteria, dan zou per jaar 7,5% willen verhuizen. Hiervan is landelijk 36% doorstromer in de koopsector, 35% doorstromer in de huursector en 29% starter;
- 60% van doorstromers die beslist willen verhuizen, willen een koopwoning en 40% een huurwoning. Acht op de tien kopers willen een eengezinswoning < Huurders zoeken vaker een appartement dan een eengezinswoning.
- met het ouder worden van de naoorlogse ('babyboom') generatie wonen steeds meer oudere huishoudens in een koopwoning en minder oudere huishoudens in een corporatiewoning. Nog steeds willen veel ouderen een huurappartement, maar de vraag naar koopappartementen zien we ook steeds meer. Bovendien zijn ouderen honkvast en verhuizen ze weinig.
- Tegelijkertijd aan het WoonOnderzoek is ook het [rapport Stand van de woonruimteverdeling, Wachttijden en verdeling in de praktijk \(RIGO\)](#) uitgebracht. Voor vijf regio's (Drechtsteden, Groningen, Hengelo, regio Utrecht en Zuid-Kennemerland) is de ontwikkeling van de wachttijden over een langere periode (2014-2018) gevolgd en in perspectief geplaatst. Hoewel de gemiddelde inschrijfduur en zoekduur tussen deze regio's sterk verschilt, is in alle regio's een toename van de wachttijden te zien. In alle regio's is ook het aantal actief woningzoekenden, die reageren op advertenties, gestegen.

3.3 Kwalitatieve behoefte regionaal

Het aantal deelnemers aan het landelijk WoonOnderzoek vanuit de regio Drechtsteden is 560 en is daarmee te klein om uitspraken te kunnen doen over de woningbehoefte op regio of gemeenteniveau.

⁵ Het landelijk woononderzoek en dit RIGO onderzoek is te vinden op de website: www.woononderzoek.nl



Op verzoek van de regio heeft het Onderzoekcentrum Drechtsteden via andere bronnen een dergelijk overzicht samengesteld. Daaruit blijkt dat de regio Drechtsteden in grote lijnen de landelijke trends volgt:

- woningtekort neemt toe (maar spanning op de woningmarkt binnen regio Drechtsteden valt in vergelijking met andere regio's nog mee);
- grote oriëntatie op eengezinswoningen koopwoningen;
- aandacht voor toenemende groep ouderen;
- vraag van starters.

Het [verhuisonderzoek](#)⁶ van het Onderzoekcentrum Drechtsteden, dat gebaseerd is op de verhuizingen in 2018 en 2019, laat zien dat de regio in 2017 en 2019 een positief binnenlands migratiesaldo heeft gekend van ongeveer 300 personen. Er vestigen zich meer huishoudens (met name in de laagste inkomensgroep) van buiten de regio in Dordrecht. Er is daarnaast een kleine doorstroming van huishoudens binnen de regio van Dordrecht naar Zwijndrecht en Sliedrecht (in de midden en hogere inkomensgroepen). En er vertrokken in 2019 per saldo 124 huishoudens met een hoog inkomen en 54 huishoudens met een midden inkomen uit de regio, meer dan er zich vestigden.

Jongeren en starters verhuizen relatief het meest. Ze verhuizen naar een woning in de corporatie of particuliere huursector. Ook huishoudens van 30 t/m 39 jaar verhuizen bovengemiddeld (aandeel van 8,9%). Huishoudens van 40 jaar en ouder en ook senioren verhuizen juist relatief weinig. Onder 30-49-jarigen bevinden zich veel huishoudens met midden en hoge inkomens. Bij de jongeren gaat het veelal om lage inkomens (alleenstaanden) en bij de starters om huishoudens met een midden-laag inkomen.

De koopmarkt is in 2019 en 2020 nog krappere geworden. Dat geldt ook voor de regio Drechtsteden, die door de NVM krap genoemd wordt.⁷ Kopers konden in 2019 kiezen uit gemiddeld 2,9 woningen, in 2020 daalde dat naar 2,3 woningen. De krapte op de woningmarkt was de afgelopen 20 jaar nog nooit zo groot als in 2020. Elke koper kan gemiddeld slechts uit 2,3 huizen kiezen, een ongekend laag aantal. De oorzaak is dat er structureel veel meer vraag dan aanbod is. Het gevolg is grote concurrentie op de woningmarkt, verdringing van kwetsbare groepen en enorme prijsstijgingen, aldus de NVM in het Jaarrapport 2020.

Ook nam de zoektijd voor woningen die verdeeld worden via de corporaties toe. Gemiddeld nam daar de zoektijd toe van 22 maanden (1,8 jaar) in 2016 naar ruim 32 maanden (2,7 jaar) in 2020. De zoektijd hangt af van de gemeente en het betrokken woningtype. De gemiddelde zoektijd is relatief laag in Sliedrecht en hoog in Hendrik-Ido-Ambacht.

⁶ Zie de website: www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl

⁷ Zie NVM, Vastgoedmarkt in beeld 2019, pag. 15
NVM, Vastgoedmarkt in beeld 2020, pag. 15



Het aantal reacties op woningen steeg van gemiddeld 175 in 2019 naar gemiddeld 207 in 2020 met 18% en het aantal vrijgekomen woningen nam in 2020 weer iets toe (van 2.064 in 2019 naar 2.354 in 2020 14%).⁸

3.4 Sociale huurvoorraad

Afspraken met corporaties bestonden in het verleden uit de netto afname van de sociale huurvoorraad met zo'n 2.900 woningen. In de loop der tijd hebben we de druk op de sociale huurmarkt echter zien toenemen door het kleiner worden van de voorraad en het groter worden van de doelgroep.

In de regionale woonvisie is dan ook het pas-op-de-plaats beleid afgesproken om de gesloopte en te slopen sociale huurwoningen te compenseren. Bij autonome groei dient het aantal sociale huurwoningen in 2031 gelijk te zijn aan het aantal op 1-1-2016. Tevens is afgesproken de sociale huurwoningen gelijkmatiger over de regio te spreiden.

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 een gezin 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 zou kunnen afnemen.

De leefbaarheid staat in bepaalde buurten en wijken 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. Een principe dat ook is vastgelegd in de regionale woonvisie. De realiteit dwingt ons echter om ook naar verdichtingsmogelijkheden in de huidige wijken te kijken. Vaak is de grond in andere wijken schaars en Woonbron mag en kan bijvoorbeeld enkel terugbouwen op eigen grond, omdat de regio Drechtsteden niet de kern woningmarktregio is van Woonbron.

In de afgelopen jaren hebben de zeven corporaties de verkoopplannen naar beneden bijgesteld. Er is echter niet veel nieuwbouw geweest. Tegelijkertijd is het sloopprogramma voortgezet. Het effect van deze ontwikkelingen is dat de voorraad per 1-1-2021 bijna 1.100 woningen lager is dan het basisjaar van de woonvisie (1-1-2016). In de woonvisie is het pas-op-de-plaats-beleid vastgesteld voor de sociale huur. De sociale voorraad in 2030 moet gelijk zijn aan de voorraad per 1-1-2016.

⁸ 6 corporaties Drechtsteden, Beschikbaarheidsmonitor, stand van zaken t/m eind 2020



Categorie	A	D	HG	HIA	P	S	Z	Totaal
1-1-2016	2543	15934	2026	2631	4140	3822	7506	38602*
Nieuwbouw	25	194	52	40	9	163	140	614
Sloop	0	-818	-44	0	0	-311	-130	-1303
Verkoop	-16	-254	-25	-1	-32	-23	-137	-488
Overig	-13	106	6	-14	-39	2	33	90
Saldo	-4	-772	-11	25	-62	-169	-94	-1087
1-1-2021	2539	15162	2015	2656	4078	3653	7412	37515

Tabel 5: Ontwikkeling voorraad corporaties in de Drechtsteden (1-1-2016 t/m 1-1-2021)

Bron: opgaves corporaties; *De beginvoorraad wijkt 1% af van die in tabel 1.

3.5 De planmonitor

De provincie Zuid-Holland heeft in het voorjaar van 2021 aangegeven graag met de regio Drechtsteden aan de slag te gaan om te komen tot een actualisering van de in december 2020 aangeleverde voortgangsrapportage over de regionale woonvisie en het tegelijkertijd aangeleverde bijbehorende regionale woningbouwprogramma. In dezelfde brief van 23 maart 2021 zegt de provincie in gesprek te willen gaan over de realisering en fasering van het woningbouwprogramma, alsmede het gesprek te voeren over nieuwe kansrijke locaties. Ook blijft de provincie graag in gesprek over de voortgang van projecten waar we gezamenlijk aan werken vanuit de Regio Deal.

Hierbij is de in 2019 uitgevoerde kwalitatieve woningbehoefteverkenning niet meer leidend. Deze verkenning en de gewenste woningvoorraadtoename die werd gehanteerd voor de regio Drechtsteden met betrekking tot de woningbouwprogrammering bedroeg 7.740 woningen tot en met 2030. Dit vloeide voort uit de woningbehoefteraming (WBR) van de provincie. Met de extra marge van 30% die is toegekend om in te spelen op vertraagde en uitgevallen plannen, kwam het totaal aantal op 10.062 woningen uit. Deze 30% is mede bedoeld om de woningbouw te versnellen.

In 2021 is een nieuwe kwalitatieve woningbehoefteraming uitgevoerd, die de raming van 2019 vervangt. Voor de regio Drechtsteden pakt deze raming helaas lager uit dan twee jaar geleden. Dit ondanks dat het inlopen van het woningtekort tot 2% is meegenomen en de periode van de prognose in de WBR van 2021 slechts tien jaar (2021 t/m 2030) is in plaats van twaalf jaar in de WBR van 2019 (2019-2030). Het aantal te bouwen woningen is op provinciaal niveau toegenomen van 174.800 naar 221.800, een stijging van bijna 27%. Echter, het aantal te bouwen woningen in de Drechtsteden is afgenomen van 7.740 over twaalf jaar naar 6.800 over tien jaar, een daling van ruim 12%. Ook is een relatief groter aantal woningen vanuit de Drechtsteden in vergelijking met andere regio's in de "nog provinciaal toe te delen pot" belandt. Dit alles valt op in het licht van de deelname van (een deel) van de Drechtsteden aan samenwerkingen als de Verstedelijkingsalliantie en de Regio Deal. De sterk verstedelijkte Drechtsteden blijven achter in de gehanteerde ABF-modellen, die uitgaan van resultaten uit het verleden en niet van toekomstige plannen.

.



Uiteindelijk is het aantal in de planmonitor op te nemen woningen in de Drechtsteden 8.840 woningen; 130% van 6.800 woningen. Het is van belang dat de regio Drechtsteden snel meer woningen gaat realiseren in de kwaliteit waar behoefte aan is.

De woningbehoefteraming (WBR) wordt gebruikt in het kader van de regionale woonvisies. De prognose van de gewenste woningvoorraadtoename volgt hieruit. De provincie rekent in 2021 met twee scenario's: één met "binnenlands migratiesaldo 'nul' (MS0)" en één met "binnenlands migratiesaldo 'trendmatig' (MST)". Het scenario met de hoogste uitkomst telt als regionale behoefte aan nieuwe woningen in de bepaalde periode 2021-2030. Hierdoor is er, in plaats van de eerder gehanteerde bandbreedte, maar gelijk aan de keuze voor het hoogste aantal woningen voortvloeiend uit de WBR en Trendraming (TR), één richtgetal per regio. In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar het MS0 lager dan het MST uitvalt, het MST het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar het MS0 hoger dan het MST uitvalt, de MS0 dat is. Voor Drechtsteden valt de MS0 het hoogste uit.

De 8.840 woningen is 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 vijfde 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 dit hoofdstuk gaan uit van regionale totalen, net zoals dat de woonvisie een regionaal document is.

Spoorzone

In de WBR heeft de provincie een "nog provinciaal toe te delen" aantal woningen buiten de toegestane woningvoorraadgroei per regio gelaten. Deze zogenaamde 10%-pot maakt onderdeel uit van het nieuwe provinciale sturingsprincipe. Geschikte woningbouwprojecten die versneld tot uitvoering kunnen komen, komen hiervoor in aanmerking. Specifiek gaat het om locaties die tot en met 2030 realistisch uitvoerbaar zijn en passen binnen de provinciale verstedelijkingsstrategie 2.0 en het provinciale omgevingsbeleid.

De plannen in de Drechtsteden die tot de Spoorzone Dordrecht-Zwijndrecht behoren zien wij graag geplaatst worden in deze 10%-pot. Hierdoor lopen deze plannen geen/minder risico op vertraging en houden zij ook andere plannen in onze regio niet tegen. Voor de Drechtsteden gaat het om ruim 2.400 woningen tot en met 2022, conform de huidige planning.



Deze plannen zijn onderdeel van de Verstedelijkingsstrategie, moeten als onderdeel van de hoogstedelijke zone in onze provincie een belangrijke bijdrage gaan leveren aan het oplossen van het bestaande woningtekort in de Zuidelijke Randstad en hebben ook middelen ontvangen vanuit de Woningbouwimpuls.

	Spoorzone Dordrecht - Zwijndrecht - aantallen woningen in bestemmingsplannen gereed				
Dordrecht	hard	2021	2022	2023 en verder	totaal
Amstelwijck	800				800
Noordzijde station	283	178	70	360	891
Gezondheidspark	55		948		1.003
Leerpark	372				372
Zuidzijde station		307	45		352
Maasterras				1.981	1.981
Wilgenwende	151				151
Totaal	1.661	485	1.063	2.341	5.550

Tabel 6: Spoorzone Dordrecht, aantallen per locatie

	Aantallen woningen in bestemmingsplannen gereed				
Zwijndrecht	hard	2021	2022	2023 en verder	totaal
Inbreidingslocaties			524	60	584
Maasterras			618		618
Noord				530	530
Indische buurt	29		204		233
Walburg				750	750
Totaal	29		1.346	1.340	2.715

Tabel 7: Spoorzone Zwijndrecht, aantallen per locatie

	Aantallen woningen in bestemmingsplannen gereed				
Gemeente	hard	2021	2022	2023 en verder	totaal
Dordrecht	1.661	485	1.063	2.341	5.550
Zwijndrecht	29		1.346	1.340	2.715
Totaal	1.690	485	2.409	3.681	8.265

Tabel 8: Spoorzone, aantallen totaal

3.6 Regionaal woningbouwprogramma ten opzichte van de woningbehoefte

Het regionale woningbouwprogramma 2021 (peildatum oktober 2021) is met ongeveer 1.400 woningen toegenomen ten opzichte van 2020. Het totale programma bevat nu ruim 20.300 woningen, terwijl dit er een kleine 19.200 waren in 2020, ruim 17.900 in 2019, ruim 16.200 in 2018 en circa 9.500 in 2017.

De totale sloop bedraagt op dit moment bijna 2.400 woningen, waarvan ruim 1.800 nog te slopen woningen. Dit is een afname in het aantal te slopen woningen ten opzichte van 2020 (2.200 woningen). In 2019 bedroeg dit aantal ruim 1.800 woningen, met de aantekening dat er ook daadwerkelijk gesloopt is, er nieuwe sloop/nieuwbouwplannen zijn en de cijfers flink aan kwaliteit gewonnen hebben. 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 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 het pas-op-de-plaats-beleid afgesproken, wat zoals eerder vermeld, inhoudt dat het aantal sociale huurwoningen op 1-1-2031 bij de autonome groei-behoefte gelijk moet zijn aan 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.

Het totaal aantal plannen bedraagt voor 2021 netto bijna 17.600 woningen. Dit zijn de bouwplannen minus de sloopplannen en het buiten de plannen laten van de locaties voor flexwoningen. Vorig jaar waren dit bijna 16.700 woningen. Dit betekent dat er – net als vorig jaar - meer woningen in de planning zitten dan de behoefte, zoals in de Woningmarktanalyse Drechtsteden aangegeven. Tevens is dit aantal meer dan de bandbreedte van de toegestane woningvoorraadtoename. Het verschil met het woningmarktonderzoek van RIGO bedraagt bijna 7.100 woningen als rekening wordt gehouden met het inlopen van de frictie-behoefte, terwijl de planmonitor een kleine 8.800 meer woningen herbergt dan de toegestane plancapaciteit. Wel moet hierbij aangetekend worden dat de scope van de planmonitor tot na 2030 ligt en er ook al plannen opgenomen zijn om de beoogde schaa sprong zoals aangegeven in de groeiambitie voor zover mogelijk zijn meegenomen in de planmonitor.

Evenals vorig jaar hebben wij de samen met de provincie opgestelde categorie-indeling aangebracht in het kader van de kwantitatieve onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit geeft inzicht in de uitvoerbaarheid van de plannen en biedt ook meer flexibiliteit. Deze flexibiliteit is onder meer geborgd door in het programma plancapaciteit in categorie 1 beschikbaar te houden, waarmee kan worden ingespeeld op onvoorziene ontwikkelingen. Zie de onderstaande tabellen 9, 10, 11 en 12 en 13 voor de toelichting op het af te stemmen regionale woningbouwprogramma, waarbij aangetekend dat er nog extra ruimte is voor 333 woningen vanwege de flexwoningen op het Leerpark in Dordrecht.

Gemeente	Aantallen woningen in bestemmingsplannen gereed				totaal
	hard	2021	2022	2023 en verder	
Alblasserdam	95	343	227	2	667
Dordrecht	3.914	678	1.570	3.023	9.185
Hardinxveld-Giessendam	89	543	360	625	1.617
Hendrik-Ido-Ambacht	785	225	417	497	1.924
Papendrecht	163	89	189	202	643
Sliedrecht	329	0	531	1.583	2.443
Zwijndrecht	308	160	1.819	1.562	3.849
Drechtsteden	5.683	2.038	5.113	7.494	20.328

Tabel 9: aantal woningen in bestemmingsplannen gereed



Sloop in planmonitor verdeeld naar planologische status					
Gemeente	hard	2021	2022	2023 en verder	totaal
Alblasserdam	2	0	0	0	2
Dordrecht	890	84	1	224	1.199
Hardinxveld-Giessendam	0	0	3	0	3
Hendrik-Ido-Ambacht	1	0	83	0	84
Papendrecht	0	0	99	0	99
Sliedrecht	5	0	30	103	138
Zwijndrecht	23	1	419	430	873
Drechtsteden	921	85	635	757	2.398

Tabel 10: sloop in planmonitor verdeeld naar planologische status

Regionale afstemming				
Categorie	subcategorie	vaststelling bestemmingsplan	aantallen woningen netto	toegestane plancapaciteit PZH
Categorie 1	categorie 1a	hard	4.762	
	categorie 1b	2021	2.573	
Categorie 2		2022	3.975	
Categorie 3		2023 en verder	6.287	
Totaal			17.597	8.840

Tabel 11: regionale afstemming, onderverdeeld in (sub)categorieën; netto aantallen (bouwprogramma minus sloop)

In categorie 1b zijn extra opgenomen de 170 en 450 woningen respectievelijk 't Oog fase 1 en 2

In categorie 2 zijn de woningen van Leerpark 2F en 't Oog fase 1 verwijderd

In categorie 3 zijn de woningen van 't Oog fase 2 verwijderd

Regionale afstemming	
Toegestane plancapaciteit PZH	8.840
Categorie 1 voor vaststelling PZH	7.335
Categorie 2 "reserveplannen"	3.975
Categorie 3 zachte plannen	6.287
Ruimte binnen plancapaciteit PZH	1.505
Regionale afstemming inclusief afgeronde plannen	
Plancapaciteit gerealiseerd (harde plannen)	573
Ruimte binnen plancapaciteit PZH	2.078

Tabel 12 en 13: regionale afstemming, onderverdeeld in categorieën; categorie 1 voor vaststelling PZH

Zie tabel 14 voor het overzicht van het woningbouwprogramma versus de behoefte, tabel 15 voor het geschatte woningbouwprogramma van de regio Drechtsteden en tabel 16 voor het overzicht van het woningbouwprogramma voor de gehele Drechtsteden. Tabel 17 geeft de geplande (en reeds uitgevoerde) onttrekkingen door sloop weer, terwijl tabel 18 het saldo tussen sloop aan nieuwbouw laat zien. Gerealiseerde woningen in tabel 14 zijn dit jaar niet op basis van de planmonitor, maar op basis van CBS cijfers. Dit vanwege de omzetting naar ArcGIS. De tabellen 16, 17 en 18 zijn ook op basis van het CBS.



Woningbehoefteraming 2020-2030 (RIGO)					
eigendom	woningtype	trendmatige behoefte	trendmatige behoefte inclusief fricties	Planmonitor plannen	CBS gerealiseerd
koop	eengezins	4.370	6.650	7.192	
	meergezins	1.540	2.380	8.265	
huur	eengezins	-470	-190	676	
	meergezins	1.180	1.320	4.195	
onzelfstandig		370	370		
totaal		6.980	10.530	20.328	5.489
sloop				2.398	
netto toevoeging conform plancapaciteit				17.930	
verschil RIGO - planmonitor				7.400	

Tabel 14: woningbehoefteraming 2020-2030

Momenteel zijn er netto plannen voor ruim 17.900 woningen (nieuwbouw minus sloop en inclusief flexwoningen). 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.

Wanneer we de plannen uit de planmonitor vergelijken met de woonprogramma's uit de lokale paragrafen van de woonvisie, zien we dat de ambitie in het minder gunstige scenario aardig in de pas loopt. Het gunstige scenario gaat uit van meer woningen dan dat er nu in de planmonitor staan. Dit is goed te verklaren, want met name voor de langere termijn zijn er nog niet altijd plannen bekend. De woonprogramma's houden overigens geen rekening met sloop; het zijn enkel de *bouw*plannen.

Overigens is, zoals eerder vermeld, de provinciale prognose van de gewenste woningvoorraadtoename 6.800 woningen tot 2030. Dit woningbouwprogramma mag met 30% uitgebreid worden. Met deze maatregel hoopt de provincie het woningtekort weg te werken. Veel plannen lopen vertraging op of komen helemaal niet van de grond. Door meer in te plannen, kunnen toch voldoende plannen worden gerealiseerd. De totale bandbreedte komt dan uit op 8.840 woningen.

Woonprogramma (= schatting o.b.v. ambitie)		
Gemeente	Ongunstig	Gunstig
Alblasserdam	490	1.240
Dordrecht	10.000	14.000
Hardinxveld-Giessendam	1.280	1.280
Hendrik-Ido-Ambacht	2.268	2.268
Papendrecht	660	660
Sliedrecht	1.600	2.500
Zwijndrecht	2.800	5.700
Totaal	19.098	27.648

Tabel 15: woonprogramma lokale paragrafen woonvisie



Gemeente	Woningtype gereed															
	eengezins woningen					meergezins woningen					totaal					
	2021-2022	2023-2026	2027-2030	2031 e.v.	totaal	2021-2022	2023-2026	2027-2030	2031 e.v.	totaal	gereed vanaf 2016 (CBS)	2021-2022	2023-2026	2027-2030	2031 e.v.	totaal
Alblasserdam	26	192	0	0	218	6	443	0	0	449	201	32	635	0	0	667
Dordrecht	340	1.602	333	0	2.275	1.067	3.463	1.482	898	6.910	1.351	1.407	5.065	1.815	898	9.185
Hardinxveld-Giessendam	25	233	909	0	1.167	0	192	258	0	450	443	25	425	1.167	0	1.617
Hendrik-Ido-Ambacht	202	731	397	0	1.330	59	265	270	0	594	780	261	996	667	0	1.924
Papendrecht	102	90	0	0	192	10	441	0	0	451	217	112	531	0	0	643
Sliedrecht	129	339	317	819	1.604	0	724	115	0	839	561	129	1.063	432	819	2.443
Zwijndrecht	73	487	522	0	1.082	32	1.210	1.525	0	2.767	375	105	1.697	2.047	0	3.849
Drechtsteden	897	3.674	2.478	819	7.868	1.174	6.738	3.650	898	12.460	3.928	2.071	10.412	6.128	1.717	20.328

Tabel 16: woningbouwprogramma regio Drechtsteden

Gemeente	Sloop						Netto toevoeging (gereed minus sloop)						
	gereed vanaf 2016 (CBS)	2021-2022	2023-2026	2027-2030	2031 e.v.	totaal nog te slopen	nieuwbouw en sloop						
							Gemeente	vanaf 2016 (CBS)	2021-2022	2023-2026	2027-2030	2031 e.v.	totaal
Alblasserdam	12	2	0	0	0	2	Alblasserdam	189	30	635	0	0	665
Dordrecht	1.040	180	861	100	0	1.141	Dordrecht	311	1.227	4.204	1.715	898	8.044
Hardinxveld-Giessendam	98	0	3	0	0	3	Hardinxveld-Giessendam	345	25	422	1.167	0	1.614
Hendrik-Ido-Ambacht	27	1	83	0	0	84	Hendrik-Ido-Ambacht	753	260	913	667	0	1.840
Papendrecht	5	0	99	0	0	99	Papendrecht	212	112	432	0	0	544
Sliedrecht	328	4	37	97	0	138	Sliedrecht	233	125	1.026	335	819	2.305
Zwijndrecht	171	20	282	571	0	873	Zwijndrecht	204	85	1.415	1.476	0	2.976
Drechtsteden	1.681	207	1.365	768	0	2.340	Drechtsteden	2.247	1.864	9.047	5.360	1.717	17.988

Tabel 17 en 18: woningbouw regio Drechtsteden (CBS cijfers tot en met juni 2021, nieuwbouw en sloop; 2021 nog niet volledig – 346 gesloopte woningen in Dordrecht zijn in dit overzicht niet meegeteld)

Gemeente	Sloop totaal	Gerealiseerde sloop	Resterende sloop
Alblasserdam	2	2	0
Dordrecht	1.199	526	673
Hardinxveld-Giessendam	3	3	0
Hendrik-Ido-Ambacht	84	0	84
Papendrecht	99	0	99
Sliedrecht	138	0	116
Zwijndrecht	873	14	859
Drechtsteden	2.398	545	1.831

Tabel 19: sloop regio Drechtsteden volgens planmonitor



Gemeente	Nieuwbouw							Overige toevoeging							Nieuwbouw + overige toevoeging						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	totaal	2016	2017	2018	2019	2020	2021	totaal	2016	2017	2018	2019	2020	2021	totaal
Alblasserdam	38	22	53	33	54	1	201	7	7	1	2	5	1	23	45	29	54	35	59	2	224
Dordrecht	77	225	276	247	384	142	1.351	120	187	99	171	338	59	974	197	412	375	418	722	201	2.325
Hardinxveld-Giessendam	98	47	107	139	40	12	443	15	11	6	4	34	5	75	113	58	113	143	74	17	518
Hendrik-Ido-Ambacht	124	298	102	106	30	120	780	3	6	3	3	11	2	28	127	304	105	109	41	122	808
Papendrecht	37	48	40	17	64	11	217	3	4	17	2	20	1	47	40	52	57	19	84	12	264
Sliedrecht	83	26	187	67	175	23	561	107	24	2	77	43	2	255	190	50	189	144	218	25	816
Zwijndrecht	67	33	41	46	154	34	375	22	16	38	43	35	5	159	89	49	79	89	189	39	534
Drechtsteden	524	699	806	655	901	343	3.928	277	255	166	302	486	75	1.561	801	954	972	957	1.387	418	5.489

Gemeente	Sloop							Overige onttrekking							Sloop + overige onttrekking						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	totaal	2016	2017	2018	2019	2020	2021	totaal	2016	2017	2018	2019	2020	2021	totaal
Alblasserdam	0	5	1	3	2	1	12	1	2	5	4	2	0	14	1	7	6	7	4	1	26
Dordrecht	148	105	414	96	58	219	1.040	35	116	13	31	66	44	305	183	221	427	127	124	263	1.345
Hardinxveld-Giessendam	22	19	47	3	4	3	98	10	3	1	1	7	2	24	32	22	48	4	11	5	122
Hendrik-Ido-Ambacht	8	2	4	2	7	4	27	2	3	28	7	15	0	55	10	5	32	9	22	4	82
Papendrecht	1	0	1	3	0	0	5	2	10	4	2	2	0	20	3	10	5	5	2	0	25
Sliedrecht	9	103	11	201	4	0	328	2	3	7	53	37	13	115	11	106	18	254	41	13	443
Zwijndrecht	5	144	16	5	1	0	171	44	32	3	1	2	1	83	49	176	19	6	3	1	254
Drechtsteden	193	378	494	313	76	227	1.681	96	169	61	99	131	60	616	289	547	555	412	207	287	2.297

Gemeente	Saldo (na correctie)						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	totaal
Alblasserdam	32	24	48	29	55	1	189
Dordrecht	15	191	-51	271	534	-61	899
Hardinxveld-Giessendam	81	36	65	138	63	12	395
Hendrik-Ido-Ambacht	117	299	73	100	18	117	724
Papendrecht	38	42	52	14	82	12	240
Sliedrecht	180	-56	172	-120	188	12	376
Zwijndrecht	40	-57	60	83	183	38	347
Drechtsteden	503	479	419	515	1.123	131	3.170

Tabel 20, 21, 22: nieuwbouw, sloop en saldo volgens CBS 31-12-2016 t/m 30-6-2021
N.B.: saldo is incl. overige toevoeging, overige onttrekking en woningcorrectie

Binnen het voorgenomen bouwprogramma zien we dat er meer appartementen in de planning zijn opgenomen dan de woningbehoefte van de woonvisie en de behoefte volgens het meest recente woningmarktonderzoek van RIGO. De voorgenomen nieuwbouw van sociale huurwoningen van de woningcorporaties is iets lager dan de voorgenomen sloop van woningen in de sociale huursector door de woningcorporaties. Dit betekent dat er wordt gezocht naar locaties om aan het pas-op-de-plaats-beleid, zoals opgenomen in de woonvisie, te voldoen. Hiervoor komen niet alleen woningen van de woningcorporaties in aanmerking, ook particuliere ontwikkelaars wordt gevraagd om dit segment te ontwikkelen. Deze laatste categorie is ook verwerkt en zorgt nu op termijn voor een balans in de sociale huurvoorraad. Hier zijn wel enkele risico's aan verbonden, zoals de (on)zekerheid of dit sociale huur blijft, de tijdelijkheid van een aantal van deze woningen, het buiten het woonruimteverdeelsysteem vallen en de kwaliteit, die niet is niet per definitie geschikt is voor de doelgroep die binnen het woonruimteverdeelsysteem valt.

Geconcludeerd kan worden dat de autonome behoefte op Drechtstedenniveau (conform het RIGO-rapport en opgenomen in de woonvisie Drechtsteden) gerealiseerd kan worden als alle bestaande plannen daadwerkelijk en 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.



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 en gedifferentieerde buurten over de gehele Drechtsteden. Dit is nodig om de leefbaarheid op peil te houden en / of te verbeteren. Meer kapitaalkrachtigere inwoners en het voorkomen van lage-inkomen concentraties 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.

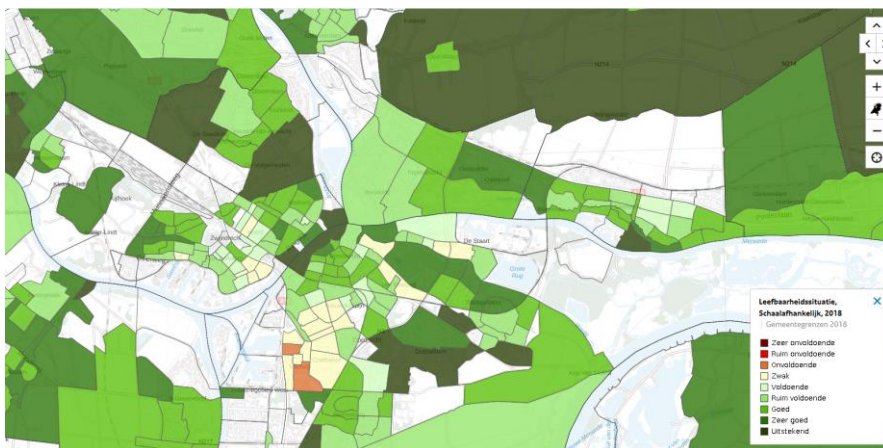
Leefbaarometer

De laatste Leefbaarometer is in 2018 uitgebracht, momenteel wordt er gewerkt aan een nieuwe versie van de Leefbaarometer. Naar verwachting zal deze niet gereed zijn in 2021. De Leefbaarometer 2018 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 de laatste jaren door. Het is met name de veiligheid die zich positief ontwikkelde en een positief effect heeft op de leefbaarheid. Ook de gemeenten in de Drechtsteden kenden een positieve ontwikkeling van de leefbaarheid. In twee buurten in Dordrecht-west is nog wel sprake van relatief onvoldoende leefbaarheid en in vijftien (van de 71) buurten van Dordrecht en zes buurten van Zwijndrecht 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. Lokaal maakt iedere gemeente prestatieafspraken met haar woningcorporatie(s) en huurdersvereniging(en). Regionaal zijn we met elkaar in gesprek over de vorm waarin we op dit vlak kunnen samenwerken. 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. Afspraken op het gebied van leefbaarheid en het sociale domein zijn van belang. Woningcorporaties staan dicht bij de samenleving en juist hun 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 thuis wonen en prettig leven in de buurt.

4.2 Duurzaamheid

In de afgelopen jaren gaat de energietransitie bijzonder snel. Woningen waarvan de bouwaanvraag na 1 juli 2018 is gedaan wordt door de wet Voortgang Energietransitie (VET) in principe niet meer aangesloten op het gasnet. Campagnes en politieke maatregelen zorgen ervoor dat we écht aan de slag moeten om minder energie te verbruiken, minder CO² uit te stoten en energie duurzaam op te wekken. De woningvoorraad is een belangrijke pijler binnen de energietransitie.

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.



De focus ligt op de organisatiestructuur en het goed verbinden van de domeinen energie/duurzaamheid en wonen. 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.

Energieakkoord Drechtsteden

In de Drechtsteden werken we met een groeiende groep stakeholders samen aan de energietransitie. In februari 2018 is gezamenlijk het Energieakkoord Drechtsteden gepresenteerd onder de slogan: 'De Drechtsteden gaan voor nieuwe energie'. In het [Energieakkoord Drechtsteden](#) is de ambitie vastgelegd om in 2050 energieneutraal te zijn in de Drechtsteden. 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.

Regionale Energie Strategie (hierna RES)

De Drechtsteden hebben als pilot regio in 2017 een Energiestrategie Drechtsteden vastgesteld. De verdere uitwerking hiervan heeft geresulteerd in een concept RES, in voorbereiding voor de definitieve RES 1.0. De regio heeft hierbij een bod gedaan voor de landelijke bijdrage van het opwekken van energie en woningen aardgasvrij te maken tot 2030. Het bod van de Drechtsteden is een bijdrage van 0,66 PJ en 12.000 woningen vrij van aardgas te maken. In het tijd werken de Drechtsteden toe naar een definitieve RES 1.0, we verkennen de mogelijkheid om het bod te verhogen tot 1,5 PJ en 25.000 aardgasvrije woningen.

Op 14 juli 2021 is de RES 1.0 van de Drechtsteden aangeboden aan het Rijk. De RES 1.0 is tot stand gekomen in samenwerking met veel verschillende partijen, zoals gemeenten, de provincie Zuid-Holland, de waterschappen, Stedin, HVC, bedrijven, maatschappelijke organisaties en inwoners van de Drechtsteden. In de RES 1.0 doen de Drechtsteden een bod van 0,37 TWh (0,16 TWh zon en wind grootschalig, 0,21 TWh zon op dak grootschalig) aan duurzame elektriciteit binnen de regio op te wekken. Daarbij dragen we 1,1% bij aan de nationale opgave van 35 TWh. Daarnaast willen de Drechtsteden voor 2030 tenminste 12.000 woningequivalenten aardgasvrij maken door middel van een aansluiting op een warmtenet.

Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (hierna SAH)

In juni 2021 is er een samenwerkingsovereenkomst 'Warmtenet Drechtsteden' getekend tussen de woningcorporaties en HVC. In deze overeenkomst spraken ze met elkaar af hoe ze tot 2050 zoveel mogelijk corporatiewoningen gasloos maken en aansluiten op een warmtenet van HVC. Het gaat om maar liefst 5.930 huurwoningen die de komende vijf jaar van het gas af gaan.



Een enorme versnelling van de uitrol van het warmtenet en daarmee een mooie bijdrage aan de energietransitie binnen de Drechtsteden. De corporaties en HVC vormen hiermee de startmotor voor het op grote schaal verduurzamen van de woningen in de Drechtsteden. De woningcorporaties hebben bij deze ambitie de steun van hun huurdersorganisaties.

GPR Gebouw (OZH)

In de Drechtsteden zijn ambities op het gebied van energie en wonen vastgelegd. We streven naar een energie neutrale gebouwde omgeving en in de woonvisie gaat het voor een groot deel over kwaliteit. De ambities hebben, naast duurzaamheid, ook betrekking op verbetering van de kwaliteit van de woonmilieus, de kwaliteit van de woningvoorraad in zijn geheel en op levensloopbestendigheid.

Een instrument om deze ambities op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit bij nieuwbouw te concretiseren is de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (hierna GPR). Met het instrument GPR Gebouw is het mogelijk om de mate van duurzaam bouwen inzichtelijk te maken en te meten en te rekenen aan de thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. GPR Gebouw kan ingezet worden bij nieuwbouw van utiliteitsgebouwen, woningen en bij gebiedsontwikkeling. Dit draagt bij aan het verduurzamen en aantrekkelijker maken van wonen en werken in de Drechtsteden. Bij aanbestedingstrajecten is het mogelijk bepaalde GPR scores als eis mee te geven. In andere situaties is het een stimulans om een stap verder te gaan dan de eisen in het Bouwbesluit.

Het werken met de GPR dient door de individuele gemeenten uitgedragen te worden. Door het beschikbaar stellen en aanmaken van licenties voor het GPR Gebouw systeem willen we ondersteunen en stimuleren om onze ambities te verwezenlijken. Sinds de zomer van 2019 voert de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid deze taak uit. Bij de ene gemeente wordt het instrument meer gebruikt dan bij de andere, hier willen we verandering in brengen, door het instrument meer onder de aandacht te brengen bij de betrokken ambtenaren van de gemeenten (RO, projectleiders, wonen, DZH). Er zijn 7 licenties verstrekt in 2020. De OZH ziet mogelijkheden om dit mooie instrument meer in te kunnen zetten en zo bij te dragen aan het verwezenlijken van de ambities en het beleid van de Drechtsteden op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit bij wonen en werken in de regio.

Voor het bouwproject Buizerdstraat te Zwijndrecht adviseerde OZH op het gebied van duurzaamheid in de voorbereidings- en selectiefase van de aanbesteding. Het onderdeel 'duurzaamheid' was één van de selectiecriteria bij de aanbesteding van dit project. Alle ingediende visies van de inschrijvers bij de aanbesteding zijn door OZH beoordeeld op de aspecten energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde, door middel van de GPR-berekening. In de Buizerdstraat zullen binnenkort de appartementen van Lindesteyn worden gebouwd, een duurzaam, energiezuinig en levensloopbestendig appartementencomplex.

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 (HKG).



In deze agenda hebben we 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 één 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 willen kunnen anticiperen op huisvestingsvragen, in plaats van hier ad hoc op 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.

Definiëren en borgen van ketenafspraken: hiervoor is er in 2019 een Route Thuis in de Wijk ontwikkeld in samenwerking met alle ketenpartners. In deze route worden afspraken geformaliseerd die we nodig achten voor het duurzaam en passend huisvesten van kwetsbare aandachtsgroepen. Primair is de insteek dat we deze route hanteren voor uitstroom uit instellingen realiseren. Daarnaast zijn we bezig met het herformuleren van de urgentieregeling n.a.v. de lessen uit de praktijk.

Aanvullen van de woonzorgketen in de regio met woonzorgproducten die (vooralsnog) ontbreken: We hebben in de regio een centrale inbox: zorg@corporatiesrechtsteden.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 daar maken we vervolgens een match tussen vraag en aanbod. En zorgen we stap voor stap voor het realiseren van benodigde woonzorgproducten. De actuele regionale behoefte aan woon(zorg)plekken is aan het begin van 2020 onderzocht. Op basis van dit onderzoek hebben alle regiogemeenten samen met corporaties een concreet bod gedaan om een bijdrage te leveren aan diverse typen kleinschalige woon(zorg)plekken. In de agenda HKG editie 2021-2022 is dit terug te zien. De gemeenten en corporaties zijn op basis van hun lokaal 'bod' aan de slag gegaan met de verkenning en uitwerking van plannen voor woon(zorg)plekken.

Er is een woonzorgcyclus die met de ketenpartners gerealiseerd wordt, 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 is.



4.4 Oog voor bijzondere doelgroepen

Contingentafspraken

Centrumgemeente Dordrecht is verantwoordelijk voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen voor de regio waaronder negen gemeenten vallen. Dit zijn twee woonregio's, namelijk woningmarktregio Drechtsteden en woningmarktregio Woongaard.

In de uitgevoerde onderzoekopdracht 'Wonen voor iedereen' uit september 2019 is geconcludeerd dat de uitstroom uit beschermd wonen naar een zelfstandige woning over het algemeen goed verloopt. De huidige voorrangregeling is uitgewerkt in de huisvestingsverordening, voorziet hierin. Echter zijn er een aantal situaties waarbij met spoed beschikbaarheid van woonruimte gewenst is, momenteel wordt hier vanuit de huisvestingsverordening niet in voorzien. Voor deze situaties zijn aanvullende voorzieningen en (proces)afspraken gewenst. Deze aanvullende afspraken worden uitgewerkt in contingentafspraken voor de eerder genoemde woningmarktregio's. Doelgroepen die vanuit het rapport 'Wonen voor iedereen' benoemd zijn voor de contingentafspraken zijn:

- Kandidaten voor Housing First;
- Dak- en thuisloze gezinnen (die niet in aanmerking komen voor de urgentieregeling) maar waarvoor wel een huisvestingsplicht geldt voor één van de gemeenten;
- Gezinnen met een complexe zorgvraag;
- Jongeren met zorgvraag ter voorkoming van escalatie en inzet duurdere voorzieningen;
- Aanvullend op het rapport 'Wonen voor iedereen', kan benoemd worden: maatwerksituaties van mensen die tussen wal en schip vallen en waarbij niet huisvesten het geven van de benodigde zorg belemmert met daarbij het risico van verslechtering van de persoonlijke situatie en risico op toename van maatschappelijke kosten.

Momenteel wordt er uit gegaan van een reservering jaarlijks van 50 woningen in de vorm van contingent afspraken. De verdeling zal plaatsvinden op basis van inwoners aantallen, met een correctie voor gemeenten die relatief veel/weinig zorgvraag (WLZ/WMO) hebben. Alle betrokken corporaties in de woningmarktregio's hebben aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen. De aantallen zullen vastgelegd worden in de prestatieafspraken, die corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties met elkaar maken jaarlijks. In het woonruimteverdeelsysteem van zowel Woonkeus (Drechtsteden) als Woongaard is het mogelijk om de verhuringen volgens het contingent te registreren. Dit maakt dat het mogelijk is om deze cijfers te benutten bij jaarlijkse evaluatie en het maken van nieuwe afspraken. De verwachting is dat we vanaf het najaar 2021 de contingentafspraken kunnen effectueren.

Woonwagens

In juli 2018 heeft de Rijksoverheid het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. Hierin staan voornamelijk aanbevelingen voor gemeenten, zoals de aanbeveling om de behoefte aan standplaatsen in een gemeente/de regio scherp te hebben. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben in het voorjaar van 2021 een handreiking op het Beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid uitgebracht.



De nieuwe aanbevelingen die voortvloeien uit dit beleidskader worden onderzocht. Momenteel geeft elke gemeente individueel invulling aan het woonwagenebeleid.

4.5 Flexwonen

Flexwonen is het tijdelijk wonen op een soms tijdelijke locatie. Deze tijdelijke huisvesting noemen we de flexibele schil in woningaanbod. Personen kunnen maximaal 2 jaar in een zelfstandige woning wonen, en maximaal 5 jaar in een onzelfstandige woning. De regio Drechtsteden vindt 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 Platform31 met ondersteuning van de provincie Zuid-Holland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en cijfers van het Onderzoekcentrum Drechtsteden.

Doelgroepen die behoefte hebben aan flexwonen zijn met name de spoedzoekers. Het gaat dan onder meer over onderstaande doelgroepen:

- Arbeidsmigranten, studenten, jongeren, vergunninghouders, spoedzoekers als gevolg van een echtscheiding, cliënten die doorstromen vanuit maatschappelijke opvang.

Vanuit al deze doelgroepen is er op korte termijn vraag naar flexwonen. Voor verschillende doelgroepen, zoals mensen met een zorgvraag die uitstromen uit een instelling, wordt nader geïnventariseerd wat de getalsmatige behoefte aan flexwonen is.

De huisvestingsbehoefte van de hierboven genoemde groepen betekent niet per definitie een uitbreiding van de huidige woningvoorraad. Flexwonen kan ook deels in de bestaande woningvoorraad plaatsvinden, maar ook in ander beschikbaar vastgoed. Eind mei 2020 is de eerder genoemde pilot met het Expertisecentrum Flexwonen en Platform31 afgesloten met een locatiescan, waarbij gemeenten zelf potentiële locaties konden aandragen om de (on)mogelijkheden te onderzoeken. Gemeenten onderzoeken nu onafhankelijk mogelijkheden tot flexwonen en houden elkaar hiervan op de hoogte. Hierbij wordt ook gekeken naar de Stimuleringsaanpak Flexwonen van het ministerie van Binnenlandse Zaken. In deze aanpak worden maatregelen benoemd die realisatie van flexwonen moet stimuleren. Een voorbeeld is het verlengen van de indien nodige tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan van 10 naar 15 jaar. Op regionaal niveau wordt gekeken naar het organiseren van een roadshow voor bestuurders Wonen langs praktijkvoorbeelden van flexwonen.

4.6 Arbeidsmigranten

Eind 2017 wonen er naar schatting van het Expertisecentrum Flexwonen en Platform31 ongeveer 9000 arbeidsmigranten in de Drechtsteden. Deze mensen wonen veelal in de reguliere woningvoorraad. In sommige gevallen, zoals bij overbewoning, leidt dit tot overlastsituaties. Mede hierom is in een aantal regiogemeenten de quoteringsregeling opgenomen. De quoteringsregeling stelt dat er maar zeer beperkt onzelfstandige woningen verhuurd mogen worden in een straat. Deze regeling blijkt succesvol maar wordt nog niet altijd nageleefd.



Hierom, maar ook om overlast te voorkomen en arbeidsmigranten een goede woonkwaliteit te garanderen, onderzoeken gemeenten mogelijkheden meer grip te krijgen op de huisvesting van arbeidsmigranten.

In de regio is op ambtelijk niveau een maandelijks overleg over de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit ten behoeve van kennisdeling, informatie uitwisseling en het voorkomen van een waterbedeffect bij het ontwikkelen van beleid.

Half 2021 is opdracht gegeven tot een kwalitatieve verkenning van de woon- en werksituatie van arbeidsmigranten in de regio. De resultaten komen begin 2022 beschikbaar. Daarnaast wordt geparticipeerd in het Programma Huisvesting Arbeidsmigranten van de provincie Zuid-Holland.

4.7 Huisvesting vergunninghouders

Binnen de Drechtsteden wordt nauw samengewerkt bij het huisvestingsvraagstuk van vergunninghouders. Op deze tafel worden, indien noodzakelijk, knelpunten besproken samen met het COA en de provincie. Zowel in 2020 en 2021 is er hard (samen)gewerkt aan de invulling van de taakstelling, ondanks de verhoogde taakstelling in 2021 en de gevolgen die de coronacrisis met zich meebracht. In het eerste halfjaar van 2021 heeft de regio Drechtsteden gemiddeld 71% van de beoogde taakstelling gehuisvest (134 statushouders gehuisvest, taakstelling eerste halfjaar 189).



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.

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.

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.

In 2020 verscheen op basis van de gegevens van de Grote Omgevingstest een rapport over de woonprofielen van senioren. Op basis van inkomen, opleiding en samenstelling worden 6 profielen onderscheiden, waarvan de groep alleenstaanden met een beneden modaal inkomen de grootste is. De verhuisgeneigdheid onder senioren is laag. Onder alleenstaanden is deze relatief het hoogst. De vraag is verdeeld over verschillende woningtypen en vormen, zowel in de koop als in de huursector, variërend van vrijstaand, eengezins, woongebouw, stadsappartement, woonhof tot specifiek seniorenappartement. De vraag zou per regio/gemeente afgezet moeten worden tegen het aanbod aan deze vormen om te zien waar precies de behoefte aan is. Deze rapportage over de woonprofielen van senioren is het eerste deel van de verdieping die is gemaakt voor het innovatieprogramma Langer thuis in de inclusieve wijk en het kennisprogramma Woonvarianten voor senioren.



Figuur 7. Huishoudprofielen in Zuid-Holland

Groep	Inkomen	Opleiding	Leefstijl	Samenstelling	Verhuis-geneigd	Omvang*
A	Boven Modaal	Hoog	Blauw/ Paars/Aqua	Paar	Lager	10%
B	Boven Modaal	Gemiddeld	Geel/Lime/ Oranje	Paar	Lager	16%
C	Modaal	Hoog	Divers	Aleenstaand	Hoger	20%
D	Beneden Modaal	Laag	Geel/Groen /Lime	Paar	Gemiddeld	13%
E	Beneden Modaal	Gemiddeld	Geel/Groen /Lime	Aleenstaand	Hoger	27%
F	Boven Modaal	Gemiddeld	Rood / Oranje	Paar / Alleen	Hoger	14%

5.2 Oeverlocaties (Regio Deal)

De Drechtsteden zijn samen een 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 worden ook nieuwe locaties ontwikkeld. Er wordt flink gebouwd in Zwijndrecht aan het Euryza terrein en ook de Stadswerven in Dordrecht wordt vlot getrokken. Er zijn ook plannen voor de Noordoevers, gelegen aan het water in Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht. In Zwijndrecht is de nota van uitgangspunten vastgesteld door de gemeenteraad in september 2020, in Hendrik-Ido-Ambacht is dit vastgesteld door de raad in februari 2021. Belangrijk is om hier de doelgroep (hogere inkomens) en de randvoorwaarden (groen, bereikbaarheid) niet uit het oog te verliezen.

Een goed voorbeeld van ontwikkeling van een oeverlocatie is ook Kloos in Alblasterdam (voorheen Mercon Kloos). Half 2021 zijn woningen in de verkoop gegaan volgens het vastgestelde stedenbouwkundig plan. Aansluitend wordt gestart met de realisatie.

Een aantal oeverlocaties zoals Noordoevers, en de IJzergieterijterrein in Hardinxveld-Giessendam, maken deel uit van de Regio Deal afgesloten met Rijk, speerpunt 'Dynamische Oevers'. Zo zal het oude IJzergieterijterrein in Hardinxveld-Giessendam worden getransformeerd naar een hoogwaardige woonwijk met een aantrekkelijk, uniek en onderscheidend woonmilieu, dat aansluit op andere woonmilieus in de gemeente en de regio Drechtsteden. De maximaal 140 koopwoningen bevatten een mix van appartementen en (semi)grondgebonden woningen. Voor de appartementen zijn er een centrale openbare ruimte op dijkniveau en trappen naar het water.

5.3 Spoorzone en externe veiligheid

Voor de gehele Spoorzone, een gebied van 7,5 kilometer tussen de NS stations van Dordrecht en Zwijndrecht, is een ambitiedocument opgesteld. In dit project wordt er door Dordrecht, Zwijndrecht en de provincie Zuid-Holland intensief samengewerkt om in dit gebied de woon- en werkfuncties, de infrastructuur en de bereikbaarheid van inwoners en bedrijven te optimaliseren.



Een belangrijke pijler in dit project is de bijdrage aan de woonopgave in de Drechtsteden en de provincie Zuid-Holland, namelijk de ambitie om circa 6.000 woningen te bouwen tot 2030. Door verstedelijking rondom de stations in Dordrecht en Zwijndrecht kan een diversiteit aan woningen en voorzieningen aan de Drechtsteden worden toegevoegd.

De ambitie is om een soort metro-/lightrailachtige verbinding met Rotterdam te realiseren. Hiervoor trekken we samen op met Rotterdam en de 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.

5.4 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. De focus nu ligt met name op het versnellen van de huidige (potentiele) woningbouwlocaties. De regio maakt gebruik van het expertteam woningbouw van het Ministerie van BZK. 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 Alblasserdam wordt gekeken naar (her-) ontwikkelings-/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 en het inlopen van het woningtekort. De locaties moeten in meerderheid beschikbaar komen via herstructurering, 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.



6. Conclusies en voortgang

De Drechtsteden werken goed samen aan de voortgang van de woonvisie.

- Kwantitatief zouden we de doelstelling moeten kunnen halen als we het bouwtempo op het gewenste niveau kunnen krijgen. Er zijn genoeg locaties voor plannen in ontwikkeling.
- Kwalitatief sluiten we aan op de gewenste ontwikkelingslijn: we bouwen in hogere segmenten daar waar ook de grootste behoefte ligt.
- Energetisch zijn we stevig aan de slag met verduurzaming van het woningbezit en het aanleggen van een duurzame infrastructuur.
- Voor de sociale woningbouw blijft het pas-op-de-plaatsbeleid en de betekenis van de regionale spreiding van sociale woningbouw die in de woonvisie is opgenomen, actueel.
- 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.

Kernpunten woonvisie Drechtsteden 2017 - 2031	Voortgang per 1-12-2021 (verwijzing naar hoofdstuk in deze rapportage)
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 6.980 (aantal na actualisatie woningmarktonderzoek RIGO) wordt naar verwachting al ruim voor 2030 gerealiseerd. (Hoofdstuk 2.1; 3.6)
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 18.000 woningen tot en met 2040. De gemeenten stemmen onderling af over verdere groei en afstemming van deze planvorming. (Hoofdstuk 2.2; 3.5, 3.6)
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 1-12-2021
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 Drechtsteden-gemeenten 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 geactualiseerde woningbehoefte tabel 2030 uit het woningmarktonderzoek van RIGO wordt gevolgd, met dien verstande dat het aantal appartementen in de plannen een hoger aandeel heeft dan beoogd en het aantal eengezinswoningen een lager aandeel. <i>(Hoofdstuk 3.6)</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 3.6)</i>
8. We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren.	8. We zetten inderdaad in op het duurdere segment, maar nog te weinig op kwaliteitskenmerken als oppervlakte, woningtype en eigendomssituatie.
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. Onder andere in de Spoorzone liggen kansen voor innovatieve woonconcepten en goede bereikbaarheid. Er zijn mogelijkheden van een aantal locaties voor tijdelijk wonen en/of flexwonen verkend en in inmiddels in voorbereiding. <i>(Hoofdstuk 4.5 en 5.3)</i>



Kernpunten woonvisie Drechtsteden 2017 - 2031	Voortgang per 1-12-2021
10. Op dit moment wordt de voorraad goedkope koopwoningen (< € 177.400) (prijspeil 2017) 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 veranderende marktomstandigheden is er in elke kooprijscategorie een grote behoefte. Tevens zijn de prijssegmenten aangepast. <i>(Hoofdstuk 3.6)</i>
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. We werken in regionaal verband samen middels een beschikbaarheidsmonitor. <i>(Hoofdstuk 3.4)</i>
12. Vanwege de verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente realiseren we een meer evenwichtige spreiding.	12. Over de invulling van de ambitie voor een meer evenwichtige spreiding van de sociale huurvoorraad over de gemeenten zijn we regionaal in gesprek met elkaar. Een uitwerking is er nog niet op dit punt. <i>(Hoofdstuk 3.4)</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. Een uitwerking is er nog niet op dit punt. <i>(Hoofdstuk 3.4)</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. Er is een goede beschikbaarheidsmonitor die ieder half jaar wordt geactualiseerd. <i>(Hoofdstuk 3.4)</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. Een uitwerking is er nog niet op dit punt. <i>(Hoofdstuk 3.4)</i>



Kernpunten woonvisie Drechtsteden 2017 - 2031	Voortgang per 1-12-2021
<p>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.</p>	<p>16. Uit het laatste woningmarktonderzoek van RIGO is gebleken dat er slechts een beperkte behoefte is aan woningen in de particuliere huursector. We stimuleren de doorstroming vooral door de bouw van duurdere koopwoningen, waardoor de druk op de andere sectoren en segmenten kan verminderen. <i>(Hoofdstuk 3.1)</i></p>
<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. Iedere gemeente heeft een lokaal woonprogramma opgesteld. Hiermee wordt lokaal invulling gegeven aan de regionale woonvisie. <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/of aan oeverlocaties tot (beperkt) sub-urbaan. <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 gemeenten hebben zich naar elkaar toe verantwoord via het jaarlijkse woningbouwprogramma. <i>(Hoofdstuk 4 en 5)</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 stemmen met elkaar af in een regionaal wethoudersoverleg wonen. Dit overleg heeft ook stappen gezet in versnelling van woningbouwprogrammering en -realisatie. <i>(Hoofdstuk 5 en 6)</i></p>





smartdeltadrechtsteden.nl

VOLG ONS OOK OP SOCIAL MEDIA
#slimsamenvooruit

