

Postbus 619 3300 AP Dordrecht

Aan het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-
Holland
t.a.v. mevrouw A. Koning
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG



Bezoekadres:

Spuiweg 5
3311 GT Dordrecht

IBAN: NL88 BNGH 0285127748

BIC: BNGHNL2G

Telefoon: 078-770 2806

E-mail: b.korteweg@dordrecht.nl

Bijlage(n): - 1

Behandeld door: B. Korteweg

Onderwerp: Voortgang woonvisie – Rapportage Wonen in de Drechtsteden 2020

Datum: 23 november 2020

Ons kenmerk: BDR/20/2536208

Uw kenmerk:

Geacht college,

Bij brief van 17-03-2020 heeft u gereageerd op de Rapportage Wonen in de Drechtsteden 2019; de voortgang van de Woonvisie Drechtsteden 2017-2031. U verzoekt ons jaarlijks te rapporteren over de voortgang van de woonvisie en stelt daarnaast een aantal inhoudelijke vragen die in een eerste voortgangsrapportage per 1 december 2020 dienen te worden beantwoord. Deze Rapportage Wonen in de Drechtsteden 2020, in combinatie met de regionaal afgestemde jaarlijkse woningbouwprogrammering 2020, wordt middels deze brief aan u aangeboden.

Het woningbouwprogramma dat de regio Drechtsteden aanbiedt, betreft de uitdraai van 20 november 2020. Voor de opstelling is gebruik van de planmonitor wonen en wij gaan er dan ook vanuit dat het voorliggend programma voldoende uitgangspunten biedt om te toetsen op de kwalitatieve behoefte, zoals locatie, woonmilieus en prijsklassen.

Hoogachtend,
De Bestuurlijke Werkgroep Wonen Drechtsteden,



Mw. G.K.C. Baggerman
voorzitter

Wonen in de Drechtsteden 2020

Voortgang woonvisie per 01-12-2020/ Woningbouwprogramma 2020

Datum: 30 november 2020
Auteurs: Yvonne de Knecht, Bart Korteweg, beleidsadviseurs wonen Drechtsteden en Jan Schalk, Onderzoekcentrum Drechtsteden.

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 weer gepubliceerd. Dit geeft een beeld van de woonwensen in 2018. Een korte samenvatting hiervan is te vinden in paragraaf 3.2. Deze bestaat uit een beschrijving vanuit provinciaal perspectief met door de lezer te beïnvloeden figuren. Het provinciale beeld wordt zo veel mogelijk vergeleken met het landelijke beeld.

Naast het landelijke woononderzoek, heeft de Provincie Zuid-Holland in 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](#).

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 genooddaakt 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

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

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 groeidoelstelling.

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 *groeiafbeelding 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 17 maart 2020, met als kenmerk PZH-2020-730285539, 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:

- sociale voorraad;
- vergunninghouders;
- flexwonen en arbeidsmigranten;
- realisatie.

Hoofdstuk 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. Ten eerste omdat in de afgelopen en komende jaren ook een sloop is van ruim 2.000 woningen. Ten tweede omdat de praktijk uitwijst dat er regelmatig sprake is van vertraging (grondverwerving, planvorming, beroepsprocedures, ingewikkelde transformatielocaties, verkoopsnelheid, etc.).

Als plancapaciteit voor de autonome opgave is daarom $6.980 + 2.000$ (compensatie sloop) + minstens 30% (buffer) = 12.000 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

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

huishoudens. Het huidige aanwezige tekort (de frictie) wordt daarmee niet ingelopen. Terugbrengen van de fricties van 4,7% naar acceptabel niveau van 2% betekent uitbreiding met bijna 3.500 woningen.

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 2019 is een eerste [monitor Groeiagenda](#)³ verschenen, een tussenstand hoe het met de vier opgaves in de Drechtsteden (Bouwen & wonen, Economie & werken, Bereikbaarheid & mobiliteit en Energietransitie) ervoor staat.

Per 1-1-2016, het startjaar voor de woonvisie, telden de Drechtsteden 126.427 woningen. In 2020 zijn dit er ruim 2.800 meer (+2,2%). Het aantal woningen ligt onder de ambitie van de groeiagenda van 25.000 nieuwe woningen in 2030. In de afgelopen vier jaar is bijvoorbeeld gemiddeld voor 784 woningen een bouwvergunning afgegeven. In 2019 was dit voor 895 woningen.

Het aantal banen is veel meer gegroeid. Op 1 januari 2019 telde de arbeidsmarktregio Drechtsteden in totaal 135.187 banen. Tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2019 nam het aantal banen in de regio met bijna 7.400 toe (+5,8%). Het aantal nieuwe banen groeide meer dan dubbel zo snel dan het aantal nieuwe woningen.

Dat heeft ondermeer gevolgen voor de bereikbaarheid. De filezwaarte van vijf wegvakken op de A15 en A16 die binnen de regio vallen nam toe met 13%. De automobilititeit nam in de Drechtsteden met 1% toe (vergelijkbaar aan Nederland) onder andere door de groei van het aantal elektrische auto's in de Drechtsteden. Dit nam in 2018 met bijna 1.100 toe, van 2.220 naar 3.307.

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 2019 zijn 715 nieuwbouwwoningen verkocht, dat is 23% meer dan het gemiddelde uit de afgelopen vier jaar. Het aantal verkochte woningen kent vanaf 2015 een stijgende trend.

³ De monitor groeiagenda is te vinden op de website: www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl

Per 1-1-2020 telde de regio 191.005 inwoners en 129.229 woningen. Sinds 1-1-2016 -het uitgangspunt van de woonvisie- groeide het aantal inwoners met 3.303 (550 per jaar). Het aantal nieuwbouwwoningen was in deze periode: 2.684, tel daar per saldo nog overige toevoegingen (zoals woningvorming door splitsing) bij op, maar haal daar de sloop van 1.378 woningen weer van af, dan bleef er per saldo een toename over van 1.917 woningen (=479 woningen per jaar). In 2019 is voor 895 woningen een bouwvergunning aangevraagd, zodat naar verwachting de realisatie in 2020 rond 900 woningen uit kan komen.

Gemeente	Corporaties	Overige verhuur	Koop	totaal	2016 t/m 2019	Waarvan 2019	1-1-2020	Waarvan corporaties
per 1-1-2016								
Alblasserdam	2.592	970	4.638	8.220	133	29	8.353	2.592
Dordrecht	16.109	8.115	30.240	54.853	426	271	55.279	15.352
Hardinxveld-Giessendam	2.026			7.130	321	139	7.451	2.063
Hendrik Ido Ambacht	2.754	944	7.952	11.725	589	100	12.314	2.787
Papendrecht	4.164	1.118	8.843	14.251	146	14	14.397	4.168
Sliedrecht	3.814	1.099	5.696	10.722	176	-120	10.898	3.592
Zwijndrecht	7.529	1.815	10.905	20.411	126	83	20.537	7.355
Totaal	38.988	14.061	68.274	127.312	1917	515	129.229	37.909

Tabel 1: Ontwikkeling voorraad 1-1-2016 t/m 1-1-2020

N.B.: De verdeling van de voorraad per 1-1-2016 is gebaseerd op WOZ 1-1-2016. De totale voorraad is gebaseerd op de CBS voorraad. De toename in 2016, 2017, 2018 en 2019 is conform het CBS. De afname voor corporaties is conform DVI en jaarverslagen. De voorraad van corporaties volgens WOZ is iets hoger dan in tabel omdat hierin ook onzelfstandige wooneenheden/intramuraal vastgoed meegenomen kan 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 gehaald. 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.

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. Het aandeel goedkope woningen in de categorie tot €175.000,- nam hierdoor overigens ook af van 50% naar 42% per 1-1-2020.

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

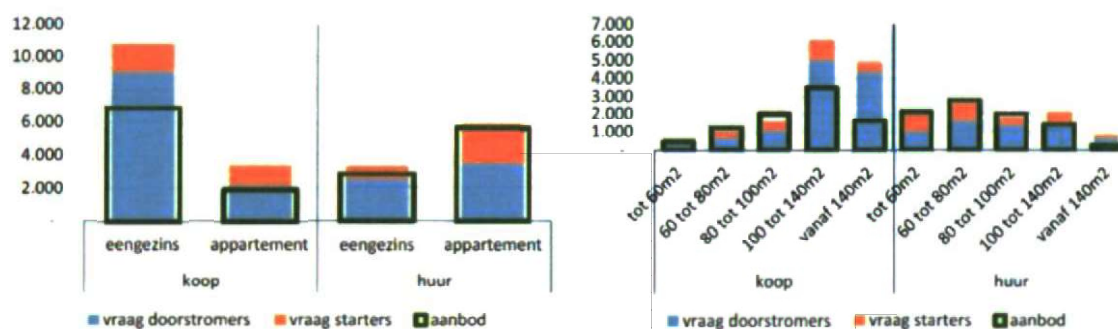
In totaal is er behoefte aan 9.980 woningen tot 2030, welke op hoofdlijnen het onderstaande beeld geeft in tabel 2.

eigendom	Trendmatige woningbehoefte inclusief fricties 2020-2030				
	woningtype	uitgangspositie (2016)	Stand van zaken (2020)	behoefte 2016-2031 (Rigo 2017)	Behoefte 2020-2030 (Rigo 2020)
koop	een gezins	57.770	59.950	6.830	5.220
	meer gezins	12.200	13.290	1.510	2.260
huur	een gezins	19.250	18.280	-550	-810
	meer gezins	32.260	31.730	1.280	-50
onzelfstandig		3.960	4.560	490	370
totaal		125.430	127.810	9.560	6.980

Tabel 2: Trendmatige woningbehoefte inclusief fricties 2020-2030.

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

In figuur 1 staat aangegeven hoeveel huishoudens binnen twee jaar willen verhuizen en actief op zoek zijn naar een woning. Er is onderscheid gemaakt tussen de vraag van doorstromers - die een woning achterlaten als ze verhuizen - en de vraag van starters. Doorstromers willen meestal verhuizen naar een eengezinswoning in de koopsector, terwijl de zogenaamde starters – 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.



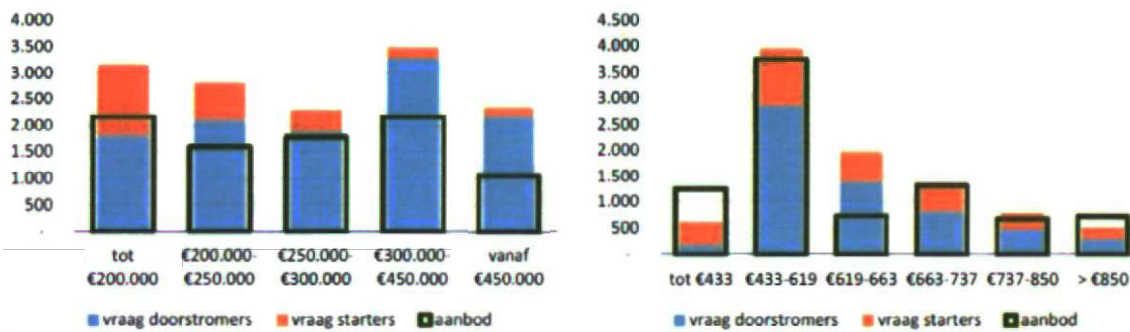
Figuur 1 en 2: actuele fricties

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.

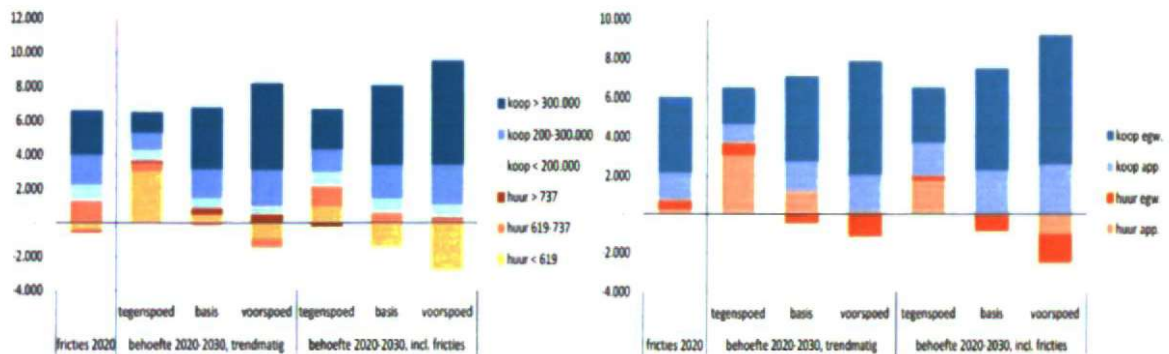
De grootste frictie tussen vraag en aanbod in de huursector zit in het segment tot de tweede aftoppingsgrens (€619-€663). In de vrije sector huur is er in het segment van € 737 tot €850 iets meer vraag dan aanbod en in het segment duurder dan €850 juist wat meer aanbod dan vraag.



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.

eigendom	Trendmatige woningbehoefte inclusief fricties 2020-2030				behoefte 2020-2030 (Rigo 2020)
	prijsklasse	uitgangspositie 2016	stand van zaken 2020	behoefte 2016-2031 (Rigo 2017)	
koop	< €200.000*	20.470	15.270	1.650	860
	€200.000* - €250.000	26.780	14.520	2.180	1.180
	€250.000 - €300.000	16.810	15.130	2.120	770
	€300.000 - €450.000	1.970	18.160	1.760	2.100
	> €450.000	3.940	10.170	620	2.560
huur	kwal. kort. gr (< €433)	7.980	7.500	-390	-790
	1 ^e atopgr. (€433 - €619)	25.130	25.580	1.050	-640
	2 ^e atopgr. (€619 - €663)	4.910	4.890	190	950
	liberalisatiegr. (€663 - €737)	7.420	6.560	-570	-370
	middeldure huur tot €850 (€737 - €850)	3.540	2.860	580	100
	dure huur > €850	2.520	2.620	-120	-100
onzelfstandig		3.960	4.560	490	370
totaal		125.430	127.810	9.560	6.980

Tabel 3: trendmatige woningbehoefte inclusief fricties 2016-2031

* 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](#))⁴

- 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. 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);

⁴ Het landelijk woononderzoek en dit Rigo onderzoek is te vinden op de website: www.woononderzoek.nl

- grote oriëntatie op eengezinswoningen koopwoningen;
- aandacht voor toenemende groep ouderen;
- vraag van starters.

Het [verhuisonderzoek](#)⁵ 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 nog krappere geworden. Dat geldt ook voor de regio Drechtsteden, die door de NVM krap genoemd wordt.⁶ Kopers kunnen slechts kiezen uit gemiddeld nog minder dan 2,9 woningen.

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 29 maanden (2,4 jaar) in 2019. 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. Het aantal reacties op woningen steeg met 32% en het aantal vrijgekomen woningen nam met 13% af.

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 eengezins naar meergezinswoningen en tevens een verschuiving richting de betaalbare segmenten (€410 - €629). Van belang is rekening te houden met het feit dat een fors deel van de doelgroep in goedkopere koopwoningen woont (35%) en dat door het passend toewijzen het aandeel scheefwoners zou kunnen afnemen.

⁵ Zie de website: www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl

⁶ Zie NVM, Vastgoedmarkt in beeld 2019, pag. 15

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.

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 1-1-2020 ruim **1.200** woningen lager is dan het basisjaar van de woonvisie (1-1-2016).

Tabel: Ontwikkeling voorraad corporaties in de Drechtsteden (1-1-2016 t/m 1-1-2020)

categorie	A	D	HG	HI	P	S	Z	totaal
1-1-2016	2543	15934	2026	2631	4140	3822	7506	38602*
nieuwbouw	25	128	52	40	9	104	65	414
sloop	0	-743	-44	0	0	-311	-130	-1228
verkoop	-16	-234	-25	-1	-27	-20	-123	-446
overig	-13	103	5	-18	-43	2	-2	43
saldo	-4	-746	-12	21	-61	-225	-190	-1217
1-1-2020	2539	15188	2014	2652	4079	3597	7316	37385

*De beginvoorraad wijkt 1% af van die in tabel 1.

In de woonvisie is een 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.

3.5 De planmonitor

De provincie Zuid-Holland heeft in het voorjaar van 2020 aangegeven in gesprek te gaan over de in februari 2020 aangeleverde voortgangsrapportage over de regionale woonvisie en tegelijkertijd aangeleverde bijbehorende regionale woningbouwprogramma. In dezelfde brief van 17 maart 2020 zegt de provincie in gesprek te willen gaan over de realisering, prioritering en fasering van het woningbouwprogramma.

Hierbij is de in 2019 uitgevoerde kwalitatieve woningbehoefteverkenning nog steeds leidend. Deze verkenning en de gewenste woningvoorraadtoename die wordt gehanteerd voor de regio Drechtsteden met betrekking tot de woningbouwprogrammering bedraagt 7.740 woningen tot en met 2030. Dit vloeit 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, komt het totaal aantal op 10.062 woningen uit. Deze 30% is mede bedoeld om de woningbouw te versnellen.

De woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR) worden gebruikt in het kader van de regionale woonvisies. De prognose van de gewenste woningvoorraadtoename volgt hieruit. De provincie stelt de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde

periode. Hierdoor is er, in plaats van de eerder gehanteerde bandbreedte, één richtgetal per regio. In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is. Voor Drechtsteden valt de WBR het hoogste uit.

De 10.062 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 vierde 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.

3.6 Regionaal woningbouwprogramma ten opzichte van de woningbehoefte

Het regionale woningbouwprogramma 2020 (peildatum september 2020) is met ruim 1.300 woningen toegenomen ten opzichte van 2019. Het totale programma bevat nu een kleine 19.200 woningen, terwijl dit er ruim 17.900 waren in 2019, ruim 16.200 in 2018 en circa 9.500 in 2017.

De totale sloop is op dit moment een kleine 3.400 woningen, waarvan bijna 2.200 nog te slopen woningen. Dit is een toename in het aantal te slopen woningen ten opzichte van 2019 (toen waren het er ruim 1.800), 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 eerste afname van de sloopplannen is ingegeven door de gewijzigde behoefte op de sociale huurmarkt en het omzetten van sloopplannen naar renovatie.

In de woonvisie is een pas-op-de-plaats-beleid afgesproken, wat inhoudt dat het aantal sociale huurwoningen op 1-1-2031 bij de autonome groeibehoefte 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 2020 netto bijna 16.700 woningen. Dit zijn de bouwplannen minus de sloopplannen. Vorig jaar waren dit bijna 16.100 woningen. Dit betekent dat er – net als vorig jaar – meer woningen in de planning zitten dan de behoefte, zoals ook in het Woningmarktanalyse Drechtsteden aangegeven. Tevens is dit aantal meer dan de bandbreedte van de gewenste woningvoorraadtoename. Het verschil met het woningmarktonderzoek van RIGO bedraagt ruim 9.700 woningen, terwijl de planmonitor een kleine 9.000 meer woningen herbergt dan de gewenste woningvoorraadtoename. 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 tabel 6 voor het overzicht van het woningbouwprogramma versus de behoefte, tabel 7 voor het geschatte woningbouwprogramma van de regio Drechtsteden en tabel 8 voor het overzicht van het woningbouwprogramma voor de gehele Drechtsteden. Tabel 9 geeft de geplande (en reeds uitgevoerde) onttrekkingen door sloop weer, terwijl tabel 10 het saldo tussen sloop aan nieuwbouw laat zien. Gerealiseerde woningen in tabel 6 zijn op basis van de planmonitor, terwijl tabel 8 op basis van het CBS is. Dit levert enige verschillen op.

Woningbehoefteraming 2020-2030 (RIGO)				
eigendom	woningtype	trendmatige behoefte inclusief fricties	Planmonitor plannen	Planmonitor gerealiseerd
koop	eengezins	5.220	5.719	2.359
	meergezins	2.260	9.100	740
huur	eengezins	-810	918	671
	meergezins	-50	3.444	438
onzelfstandig		370		
totaal		6.980	19.181	4.208
sloop			2.517	
netto toevoeging conform plancapaciteit			16.664	
verschil RIGO - planmonitor			9.684	

Tabel 6: woningbehoefteraming 2020-2030

Momenteel zijn er netto plannen voor bijna 16.700 woningen (nieuwbouw minus sloop). Hiermee wordt invulling gegeven aan de autonome behoefte en houden we rekening met reservecapaciteit. Dit is nodig om de gewenste snelheid van de woningbouwproductie te kunnen realiseren. Daarnaast anticiperen we op de ambities uit de Drechtstedelijke groeiagenda.

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 *bouwplannen*.

Overigens is de provinciale prognose van de gewenste woningvoorraadtoename 7.740 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 10.062 woningen.

Woonprogramma (= schatting o.b.v. ambitie)		
	Ongunstig	Gunstig
Alblasserdam	707	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	19.315	27.648

Tabel 7: woonprogramma lokale paragrafen woonvisie

Gemeente	Woningtype/jaar								totaal
	eengezins woningen				meergezins woningen				
	gereed	2020-2022	2023-2026	2027 e.v.	gereed	2020-2022	2023-2026	2027 e.v.	
Alblasserdam	125	82	129		48	115	373		872
Dordrecht	1.042	734	1.410	439	510	1.979	2.062	3.387	11.563
Hardinxveld-Giessendam	398	52	297	1035	63	45	160		2.050
Hendrik-Ido-Ambacht	427	9	531	527	13	151	80	371	2.109
Papendrecht	160	130	97		48		346	30	811
Sliedrecht	723	129	234		219	30	504		1.839
Zwijndrecht	128	88	237	504	304	54	361	2.469	4.145
Drechtsteden	3.003	1.224	2.935	2.505	1.205	2.374	3.886	6.257	23.389

Tabel 8: woningbouwprogramma regio Drechtsteden

Gemeente	Sloop totaal	Gerealiseerde sloop	Resterende sloop
Alblasserdam	1		1
Dordrecht	1.980	750	1.230
Hardinxveld-Giessendam	99	96	3
Hendrik-Ido-Ambacht	84		84
Papendrecht	80		80
Sliedrecht	347	309	38
Zwijndrecht	775	92	683
Drechtsteden	3.366	1.247	2.119

Tabel 9: sloop regio Drechtsteden

Gemeente	Nieuwbouw + overige toevoeging					Sloop + overige onttrekking					Saldo				
	2016	2017	2018	2019	totaal	2016	2017	2018	2019	totaal	2016	2017	2018	2019	totaal
Alblasserdam	33	31	54	36	154	1	7	6	7	21	32	24	48	29	133
Dordrecht	198	412	376	398	1384	183	221	427	127	958	15	191	-51	271	426
Hardinxveld-Giessendam	113	58	113	142	426	32	22	48	4	106	81	36	65	138	320
Hendrik-Ido-Ambacht	127	304	105	109	645	10	5	32	9	56	117	299	73	100	589
Papendrecht	41	52	57	19	169	3	10	5	5	23	38	42	52	14	146
Sliedrecht	191	50	190	134	565	11	106	18	254	389	180	-56	172	-120	176
Zwijndrecht	89	119	79	89	376	49	176	19	6	250	40	-57	60	83	126
Drechtsteden	792	1.026	974	927	3.719	289	547	555	412	1.803	503	479	419	515	1.916

Tabel 10: nieuwbouw, sloop en saldo volgens CBS 1-1-2016 t/m 1-1-2019

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. 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.

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

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

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

(<https://www.drechtsteden.nl/energieakkoord>). Er zijn een viertal agendalijnen:

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

Concept 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.

Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (hierna SAH)

Sinds 1 mei 2020 kunnen de corporaties een aanvraag voor de SAH indienen bij het RVO. Deze regeling is er voor alle bestaande huurwoningen die binnen 5 jaar van het gas af gaan en op een warmtenet worden aangesloten. Binnen de regio Drechtsteden is er een aanvraag gedaan en toegekend voor het aansluiten van 5.930 woningen op het warmtenet. Deze subsidie is een belangrijke bijdrage aan de doelstellingen binnen onze regio.

GPR Gebouw

In de Drechtsteden zijn ambities op het gebied van energie en wonen vastgelegd. We streven naar een energie neutrale gebouwde omgeving. 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 aan ontwikkelaars, architecten e.d. 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 wil de regio ondersteunen en stimuleren om de ambities te verwezenlijken. Sinds de zomer van 2019 voert de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) deze taak uit. De OZHZ voert gesprekken om het instrument meer onder de aandacht te brengen bij de betrokken ambtenaren van de gemeenten (RO, projectleiders, wonen, DZH). Bij de ene gemeente wordt het instrument meer gebruikt dan bij de andere, hier wil OZHZ verandering in brengen.

Er zijn in 2020 7 licenties GPR Gebouw verstrekt (peildatum: oktober 2020).

4.3 Langer zelfstandig thuis en huisvesting kwetsbare groepen

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

Basis op orde: Het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave is in deze agenda expliciet opgenomen als een van de onderdelen voor het passend en duurzaam huisvesten van kwetsbare groepen. De informatie over vraag naar en aanbod van passende woningen is momenteel gefragmenteerd. Door informatie van de verschillende organisaties te gebruiken, krijgen we een beter beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave. We 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: hierbij is er een thuis in de wijk route ontwikkeld in samenwerking met alle ketenpartners. In deze route worden afspraken geformaliseerd die we nodig achten voor het duurzaam en passend huisvesten van kwetsbare groepen. Primair is nu de insteek dat we deze route voor uitstroom uit instellingen realiseren. Daarnaast zijn we bezig met het herformuleren van de urgentieregeling n.a.v. de lessen uit de praktijk. De thuis in de wijk route gaat vanaf 2019 gelden.

Aanvullen van de woonzorgketen in de regio met woonzorgproducten die (vooralsnog) ontbreken: We hebben in de regio een centrale inbox gerealiseerd zorg@corporatiesdrechtsteden.nl. In deze inbox hebben alle corporaties binnen de Drechtsteden de krachten gebundeld. Collectieve vraagstukken van zorginstellingen voor het ontwikkelen van woonzorgconcepten kunnen zich hier melden en daar maken we vervolgens een match tussen vraag en aanbod. En zorgen we stap voor stap voor het realiseren van benodigde woonzorgproducten.

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.

4.4 Oog voor bijzondere doelgroepen

Op verzoek van de regionale regiegroep Huisvesting Kwetsbare Groepen [(HKG)] en de Bestuurlijke Werkgroep Bouwen & Wonen is in 2020 onderzoek gestart naar vraag en aanbod van een zestal doelgroepen onder de noemer 'Wonen voor Iedereen'.

Het gaat om:

- Uitstroom cliënten beschermd wonen (BW)
- Uitstroom cliënten uit de maatschappelijke opvang (MO)
- Uitstroom Jeugdhulp
- Multiprobleemgezinnen met een zorgvraag.
- Dak- en thuisloze jongeren
- Uitstroom penitentiaire instelling (PI)

De vraag van deze doelgroepen en aanbod voor hen is in 2020 in kaart gebracht. Op basis van de beschikbare informatie is de inschatting dat de komende jaren 100-120 sociale huurwoningen per jaar (regionaal) nodig zijn om de huishoudens met een zorgvraag aan woonruimte te helpen. Het gaat om 80 woningen voor cliënten die in aanmerking komen voor voorrang (met name uitstroom cliënten

beschermd wonen) en 20-40 huishoudens die niet voor voorrang in aanmerking komen, maar wel urgent permanente zelfstandige huisvesting nodig hebben.

Er worden aanbevelingen gedaan voor procesafspraken hoe om te gaan met woningverdeling en de verwachte tekorten. Een selectieve toewijzing van zelfstandig aanbod gericht op deze specifieke doelgroepen betekent dat een deel van de sociale woningvoorraad alleen voor deze groepen toegankelijk is. De verhuurvijver voor 'regulier' woningzoekenden wordt hiermee dus kleiner (tenzij er nieuwbouw tegenover staat). Verhoudingsgewijs gaat het echter om beperkte aantallen.

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) komen in het najaar 2020 met een handreiking op het Beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid. Uit de handreiking kunnen nieuwe aanbevelingen voortvloeien die van invloed kunnen zijn op het woonwagen- en standplaatsenbeleid. De gemeenten gaan de consequenties van de handreiking onderzoeken.

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 BZK 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. 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. In eerste helft 2020 is een sessie

gehouden waarbij mogelijkheden van een achttal locaties voor tijdelijk wonen en/of flexwonen zijn verkend.

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 regiogemeentes 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. Een goed startpunt is actualiseren van de cijfers uit 2017.

Medio oktober 2020 verschijnen de eerste resultaten van het Programma Huisvesting Arbeidsmigranten van de provincie Zuid-Holland. Binnen dit programma zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Zo ook onderzoek naar de huidige aantallen arbeidsmigranten per gemeente in Zuid-Holland. De resultaten hiervan kunnen iets zeggen over de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten – en is hierom interessant voor beleid.

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.

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. Afgelopen jaar is er hard gewerkt om de achterstanden die er op 1 januari 2020 waren weg te werken.

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 verhuiscapaciteit 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. Het tweede deel verschijnt najaar 2020 en gaat in op een gebiedsgerichte vertaling.

Figuur 7: Huishoudenprofielen in Zuid-Holland

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

5.2 Oeverlocaties

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 wordt hier nog aan gewerkt. Belangrijk is om hier de doelgroep (hogere inkomens) en de randvoorwaarden (groen, bereikbaarheid) niet uit het oog te verliezen.

Voor wat betreft Mercon-Kloos in Alblasserdam is in 2019 het voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht en gestart met een verkenning naar het integreren van een eventuele dijkversterkingsopgave. In 2020 is de eigendomssituatie gewijzigd, de nieuwe ontwikkelaar respecteert het vastgestelde stedenbouwkundige plan en verkent de mogelijkheden om tot optimalisatie te komen. Naar verwachting wordt de bestemmingsplanprocedure in 2021 afgerond en kan er aansluitend gestart worden met de realisatie.

Voor de invulling van de locatie Havengebied heeft een uitvraag aan de markt plaatsgevonden. Op basis hiervan wordt in 2020 nog een keuze gemaakt voor een partij die het plan verder gaat uitwerken. Naar verwachting wordt er eind 2021 gestart met de bouw.

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

Hoofdstuk 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 31-12-2019 <i>(verwijzing naar hoofdstuk in deze rapportage)</i>
1. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031.	1. Het aantal benodigde woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 6.980 wordt naar verwachting al ruim voor 2030 gerealiseerd. <i>(Hoofdstuk 2.1; 3.6)</i>
2. Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten.	2. / 3. De woningbouwplanning voorziet in circa 19.200 woningen tot 2035. De gemeenten stemmen onderling af over verdere groei van deze planvorming. <i>(Hoofdstuk 2.2; 3.5, 3.6)</i>
3. De zeven gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie (2031).	

Kernpunten woonvisie Drechtsteden 2017 - 2031	Voortgang per 31-12-2019
4. In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden vastgesteld in de regionale en lokale energiestrategieën en uitwerkingsplannen en worden bij de realisatie van de woonvisie toegepast.	4. De regionale en lokale energiestrategieën gericht op 'Drechtsteden energieneutraal in 2050' zijn vastgesteld. <i>(Hoofdstuk 4.2)</i>
5. De Drechtstedengemeenten werken met alle relevante partners samen op het gebied van 'langer en passend thuis'.	5. Er is een Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen die gezamenlijk door zorgpartijen, woningcorporaties en gemeenten wordt uitgevoerd. <i>(Hoofdstuk 4.3)</i>
6. We hanteren de woningbehoefte tabel 2031 als koers voor de verdeling van de woontypen (bij de autonome groei) over het Drechtstedengebied.	6. De woningbehoefte tabel 2030 wordt gevolgd, met dien verstande dat het aantal appartementen een hoger aandeel heeft als beoogd en het aantal eengezinswoningen een lager aandeel. <i>(Hoofdstuk 3.6)</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.	
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. Met name in de Spoorzone liggen kansen voor innovatieve woonconcepten en goede bereikbaarheid. Er zijn mogelijkheden van een achttal locaties voor tijdelijk wonen en/of flexwonen verkend <i>(Hoofdstuk 4.5 en 5.3)</i>
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. <i>(Hoofdstuk 3.6)</i>

Kernpunten woonvisie Drechtsteden 2017 - 2031	Voortgang per 31-12-2019
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. <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. <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 goede beschikbaarheidsmonitor die ieder half 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. <i>(Hoofdstuk 3.4)</i>
16. We ontwikkelen een gezamenlijke strategie om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren. Daarnaast bespreken we met woningcorporaties wat zij hierbij kunnen betekenen. De verantwoordelijkheid en de uitvoering blijven lokaal.	16. We stimuleren doorstroming door de bouw van koopwoningen waardoor de druk op de middeldure huursector kan verminderen. <i>(Hoofdstuk 3.1)</i>

Kernpunten woonvisie Drechtsteden 2017 - 2031	Voortgang per 31-12-2019
<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 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 verantwoordden zich hierover naar elkaar om na te gaan of de optelsom van de lokale plannen leidt tot een adequate uitvoering van de opgave.</p>	<p>19. De gemeentes hebben zich naar elkaar toe verantwoord via het jaarlijkse woningbouwprogramma. <i>(Hoofdstuk 4 en 5)</i></p>
<p>20. Om de kernpunten van deze woonvisie te kunnen realiseren, werken de zeven gemeenten verplichtend samen; hiervoor verantwoordden 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>

Bijlage: Trends op een rij

Trends bevolking, woningvoorraad en woningmarkt totaal Drechtsteden

Stand per 1-1	2017	2018	2019*	2020*	ontwikkeling
Ontwikkeling jaar ervoor					
bevolking					
aantal inwoners	288.063	288.945	289.781	291.005	bevolking groeit evenals in 2019, m.n. door groei Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam en HI-Ambacht
ontwikkeling	+236	+908	+762	+1224	groei nu vooral door vestiging van buitenland (de helft) én binnenland (een kwart) en natuurlijke groei (een kwart)
saldo migratie inwoners	-36	+453	+416	+948	positieve trend
waarvan binnenlands	-29	+312	+8	+306	weer positief, evenals per 1-1-2018.
waarvan buitenlands	-7	+141	+408	+642	forse toename, vooral Dordrecht
percentage 65+	19,2%	19,4%	19,7%	19,9%	gestage toename
percentage niet-westers migratie-achtergrond	13,5%	13,2%	13,5%	14,5%	na kleine afname door toetreding H'veld-Giessendam. Nu weer toename
huishoudens	116.053	123.570	124.237	124.902	Neemt toe met toename aantal woningen
waarvan alleenstaand	37.628	39.961	40.501	41.029	32,8% van huishoudens alleenstaand, toename in Papendrecht en Sliedrecht
Woningvoorraad					
Woningen (cbs)	127.815	128.294	128.713	129.229	niet erg veel nieuwbouw en wel wat sloop
Ontwikkeling (cbs)	+503	+479	+419	+516	toename in Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam en HI Ambacht
Nieuwbouw (cbs)	+524	+699	+806	+655	nieuwbouw iets afgenomen
sloop (m.n. corporaties) (cbs)	-193	-378	-494	-313	m.n. Sliedrecht
gemiddelde WOZ x 1000 (cbs)	179	189	204	223	+9% (in Nederland +9%)
aandeel sociaal tot 175.000	60%	50%	43%	42%	aandeel sociaal is fors gedaald door gelijk
betaalbaar: 175.000-250.000	27%	33%	36%	36%	houden grenzen en gemiddelde
middelduur 250.000-320.000	8%	9%	11%	11%	waardestijging
duur 320.000 en meer	5%	8%	10%	11%	
percentage koop	58%	58%	58%	59%	iets toegenomen
percentage corporatie	31%	30%	30%	30%	gelijk gebleven
nieuwbouw huur corporaties	71	145	108	37	in 2019 zeer weinig nieuwbouw
verkochte woningen corporaties (mn in MGE)	256	257	93	70	terughoudend verkoopbeleid; er staat aankoop van 47 tegenover.
percentage sociale huur binnen corporatiebezit	98%	98%	96%	97	aandeel boven huurtoeslaggrens iets toegenomen
woningmarkt					
verkochte nieuwe woningen	465	514	472	771	aantal verkopen nam toe. Relatief weinig aanbod
aantal verkochte bestaande woningen	3.687	4.280	3.991	3.825	iets afgenomen
gemiddelde prijs	199.000	214.132	233.219	256.566	flinke stijging +9%, landelijk ook +9%
huishoudens behorend tot Euro aandachtsgroep		57.500	58.040	57.850	neemt iets af, landelijk ook. In regio iets onder Nederlands gemiddelde (46,5% t.o.v. 47,6% in Nederland)
huishoudens met huurtoeslag	23.216	23.152	22.991	22.850	gestabiliseerd. Gemiddeld bedrag ligt 1% boven Nederlands gemiddelde, Bedrag is relatief hoog met name hoog in HI Ambacht
aantal verhuurde woningen	2.445	2.525	2.393	2.075	Afname met 13%, cijfers nog excl. H'veld-G'dam
aantal actief woningzoekenden	8.253	8.685	8.752	9.749	stijgende trend, in 2019 +11%
gem. zoektijd in maanden	21	24	25	29	druk is toegenomen; met name hoog in HI Ambacht

Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden Voor meer cijfers, zie de website www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl

*Alle cijfers vanaf 1-1-2018 incl. H'veld-Giessendam, tenzij anders vermeld

Tabel 2 Kerngegevens bevolking, woningen en woningmarkt per gemeente per 1-1-2020; ontwikkeling jaar ervoor

	Alblas-serdam	Dor-drecht	H'veld-Giessendam	HI-Ambacht	Papen-drecht	Slie-drecht	Zwijn-drecht	Drecht-steden
bevolking								
aantal inwoners	20.071	119.343	18.295	31.204	32.132	25.228	44.732	291.005
ontwikkeling	96	646	244	238	-157	191	102	1360
saldo migratie inwoners	63	557	191	61	-191	148	119	948
waarvan binnenlands	23	121	154	61	-204	108	43	305
waarvan buitenlands	40	436	37	0	13	40	76	642
percentage 65+	19,7	19,4	18,7	16,7	22,3	20,2	22,7	19,9
percentage niet-westers migratie-achtergrond (2019)	7,8	18,8	3,5	8,2	9,8	9,4	14,5	13,5
huishoudens	8.071	52.973	7.019	12.005	14.010	10.372	19.787	124.237
waarvan alleenstaand	28,8	36,4	27,4	23,9	30,6	32,7	32,9	32,6
woningvoorraad								
Woningen (cbs)	8.353	55.279	7.451	12.314	14.397	10.898	20.537	129.229
ontwikkeling* (cbs)	29	271	139	100	14	-120	83	515
nieuwbouw (cbs)	33	247	139	106	17	67	46	655
sloop (cbs)	-3	-96	-3	-2	-3	-201	-5	-313
gemiddelde waarde WOZ (cbs)	234.000	206.000	255.000	280.000	236.000	219.000	215.000	223.000
tot 175.000	31%	54%	20%	20%	31%	37%	47%	42%
175.000-250.000	41%	29%	43%	43%	45%	43%	36%	36%
250.000-en meer	28%	18%	37%	37%	24%	20%	17%	22%
percentage koop	59%	57%	63%	70%	63%	57%	56%	59%
percentage corporatie	31%	28%	28%	23%	29%	34%	36%	30%
woningmarkt								
verkochte nieuwe woningen	37	264	79	128	79	128	56	771
aantal verkochte bestaande woningen (Bron: Kadaster)	238	1611	197	461	426	257	635	3.825
gemiddelde prijs (Bron: Kadaster)	268.504	236.656	267.540	320.512	256.653	257.671	252.269	256.566
Gemiddeld besteedbaar inkomen huishouden (2017)	43.500	39.600	45.700	48.600	43.800	41.500	41.600	43.500
Huishoudens behorend tot Euro aandachtsgroep (2017)	3.610	27.600	2.840	4.070	5.730	4.730	9.270	57.850
aantal huishoudens met huurtoeslag: 2018/2019	1.352	11.394	833	1.449	2.093	1.709	4.020	22.850
aantal verhuurde woningen	161	835		148	243	273	415	2.075
aantal actief woningzoekenden (zoekend via aanbod en/of lotingmodel)	415	4.139		513	775	593	1.371	7.806 +1.943 van elders =9.749
gemiddelde zoektijd in maanden	33	26		37	30	30	28	29

Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden. Voor meer cijfers, zie de website www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl

*ontwikkeling is het saldo van nieuwbouw, overige toevoegingen min sloop en overige onttrekkingen en correcties

*Dan sticht de zon
een stuurse vrede
Vals glinstert zilver
op de diepdonkere Merwede*
Jan Eijkelboom, Dordts dichter

Ontvangst Scanstraat
14 DEC. 2020

Provincie Zuid - Holland
11 DEC. 2020
Datum

RX4CC #X930XDX#00#0000#