

**Regionale woonvisie Alblasserwaard-
Vijfheerenlanden 2006-2009**

Goed Wonen voor Jong en Oud

22 december 2005

Projectnr. 2512.78/pl

Regio Alblasserwaard-Vijfheerenland

**Regionale woonvisie Alblasserwaard-
Vijfheerenlanden 2006-2009**

Goed Wonen voor Jong en Oud

22 december 2005

Inhoud

WOORD VOORAF	1
1. INTRODUCTIE: OP WEG NAAR DE REGIONALE WOONVISIE	11
2. ALBLASSERWAARD-VIJFHEERENLANDEN: EIGENHEID ALS VERTREKPUNT	15
2.1. Vitale regio met staalkaart aan kwaliteiten	15
2.2. Ontwikkelingskader voor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	16
2.3. Aandachtsvelden en opgaven voor het wonen	17
2.4. Thema's voor de Regionale Woonvisie	19
3. THEMA 1: DE BOUWOPGAVE OP GANG	21
3.1. De situatie	21
3.2. De wensen	23
3.3. De acties	24
4. THEMA 2: DE WONINGVOORRAAD VAN MORGEN	25
4.1. De situatie	25
4.2. De wensen	28
4.3. De acties	30
5. THEMA 3: DE DOELGROEPEN AAN BOD	31
5.1. De situatie	31
5.2. De wensen	34
6. THEMA 4: WOONMILIEU EN IDENTITEIT	41
6.1. De situatie	41
6.2. De wensen	42
6.3. De acties	44
7. THEMA 5: DE UITVOERING FACILITEREN	45
7.1. De situatie	45
7.2. De wensen	45
7.3. De acties	47
BIJLAGE 1. WONINGVOORRAAD PER 1-1-2005 EN AANDEEL SOCIALE HUURSECTOR	1
BIJLAGE 2. KWANTITATIEF WONINGBOUWPROGRAMMA REGIO ALBLASSERWAARD-VIJFHEERENLANDEN EN WONINGBOUWPLANNING	2
BIJLAGE 3. WONINGBOUWPLANNING REGIOGEMEENTEN 2005-2015	3

BIJLAGE 4. BANDBREEDTE GEWENSTE VOORRAAD VERZORGD/BESCHUT WONEN ALBLASSERWAARD-VIJFHEERENLANDEN IN 2015	4
BIJLAGE 5. BINNENLANDSE MIGRATIE NAAR LEEFTIJD 2000 TOT EN MET 2003	5
BIJLAGE 6 OPGAVE SOCIALE HUURSECTOR, REKENVOORBEELD	6
BIJLAGE 7 BEGRIPPENLIJST	7

Woord vooraf

Goed Wonen voor Jong en Oud, dat is de titel van deze Regionale Woonvisie van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Een toepasselijke titel, want een goede woning is voor iedere inwoner van onze regio een primaire levensbehoefte. *Goed wonen* bevordert bovendien het plezier in het leven. De unieke ligging in en deels aan de rand van het Groene Hart biedt een keur aan mogelijkheden en de vele dorpskernen geven een kleur aan de kwaliteit van het wonen in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

Zorgen dat iedereen in onze prachtige regio een woning heeft en zich kan verheugen op een goed woonklimaat is *het doel* waar naar wij streven. Leefbaarheid, betaalbaarheid en toegankelijkheid zijn de trefwoorden die als uitgangspunt dienen bij de realisatie van dit gezamenlijk gestelde doel: deze woonvisie zet daar de grote lijnen voor uit.

De noodzaak is groot om met een gezamenlijke aanpak te komen. De woningbouw en de toename van de woningvoorraad blijven achter bij de taakstelling. Het is hard nodig de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave ter hand te nemen en zorg te dragen voor voldoende passende woningen. Dit proces moet in regionaal overleg en afstemming plaatsvinden en goed gemonitord worden, zodat wij op tijd kunnen bijsturen. Specifieke doelgroepen zoals starters, ouderen en mensen met een zorgvraag vragen om onze aandacht.

Een woonvisie krijgt pas waarde als aan de ambities ook daadwerkelijk en concreet de uitvoering gekoppeld wordt. Gemeenten, corporaties, zorg- en welzijn aanbieders en andere marktpartijen hebben ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid – en in samenspraak met de woon- en zorgvragers - een bijdrage te leveren om tot tastbare resultaten te komen. Deze woonvisie biedt daarvoor de handvatten en geeft concrete acties aan om aan de slag te gaan.

Deze Regionale Woonvisie beschouwen wij als een onderbouwd ijkpunt voor een werkproces om tot realisatie van de doelstelling te komen. Zo is een onomkeerbare trend op het gebied van wonen in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden in gang gezet. De samenwerking tussen gemeenten onderling en tussen gemeenten en partners moeten de komende jaren tot zichtbare resultaten leiden.

Ieders inzet is en blijft daarvoor nodig.

De stuurgroep Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden,
namens deze, de voorzitter,

Henk van 't Pad.

Samenvatting

Rond het wonen in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden liggen opgaven die gebaat zijn bij een gezamenlijke benadering door de acht gemeenten, met inbegrip van een goede afstemming en samenwerking in de uitvoering. Daarbij betrekken de gemeenten de overige bij het wonen betrokken partijen. In deze Regionale Woonvisie geven de gemeenten aan waar ze met elkaar voor willen staan en gaan. En welke acties dan nodig zijn, mede als basis voor afspraken met de andere partijen.

De Regionale Woonvisie is een onderbouwd ijkpunt voor een werkproces dat gericht is op de uitvoering van het met de visie beoogde beleid. Die visie is het product van een in de tweede helft van 2005 stapsgewijs uitgevoerd proces. De interactie met betrokken partijen gaf daarbij nadrukkelijk richting aan het resultaat. Geen eindresultaat, maar een ijkpunt en startpunt voor de uitvoering, waarbij verwacht wordt dat alle betrokkenen hun partijtje op de aangegeven wijze mee blazen.

Deze woonvisie legt andere accenten dan we een aantal jaren geleden zouden hebben gedaan: we hebben meer oog voor gewenste kwalitatieve veranderingen, we kijken meer naar het wonen in brede zin dan alleen naar woningen; de vergrijzing en vermaatschappelijking van de zorg vragen nieuwe oplossingen. Maar ook: beleid benoemen is één, uitvoeren in een veranderende context is twee. We realiseren ons daarbij dat een visie met een verre horizon een flexibele koers mogelijk moet maken.

Eigenheid als vertrekpunt

“Het wonen speelt een belangrijke rol in de identiteit van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De ligging in en deels aan de rand van het Groene Hart en het gedifferentieerde kernenpatroon geven kleur aan de kwaliteit van het wonen. Deze situatie biedt kansen, maar stelt ook randvoorwaarden aan mogelijke en wenselijke ontwikkelingen.”

Deze introductie van hoofdstuk 2 is de opmaat voor een beschrijving van een “vitale regio met een staalkaart aan kwaliteiten”. Die beschrijving mondt aan de ene kant uit in een centrale opgave voor de samenwerkende gemeenten, in nauwe samenspraak met andere betrokken partijen: het zorgdragen voor een goede kwantitatieve en kwalitatieve afstemming van het woonaanbod (bestaand en nieuw) op de huidige en veranderende omvang en samenstelling van de bevolking.

En aan de andere kant mondt die beschrijving uit in de volgende vijf thema's:

1. De bouwopgave op gang
2. De woningvoorraad van morgen
3. De doelgroepen aan bod
4. Woonmilieu en identiteit

De uitvoering faciliteren.

Thema 1: De bouwopgave op gang

“De woningbouw en de toename van de woningvoorraad blijven aanzienlijk achter bij de taakstellingen. Het is hard nodig om de kwantitatieve woonopgave goed op de agenda te hebben en te realiseren. De gezamenlijke gemeenten moeten hier met behulp van regionale afstemming mee aan de slag en moeten de voortgang monitoren.”

(Introductie hoofdstuk 3)

De wensen

Omvang bouwopgave

- Een woningbouwprogramma dat zich voor de regio kwantitatief richt op een binnenlands migratiesaldo 0.
- Een toename van de woningvoorraad voor de periode 2005 tot 2015 van rond 5.200 woningen. Uitgaande van vervangende woningbouw van circa 2.300 woningen in deze periode komt de benodigde productie uit op circa 7.500 woningen.
- Omdat lang niet alle plannen in voorbereiding tijdig tot uitvoering komen, is een zekere overmaat aan plannen in voorbereiding nodig om de opgave daadwerkelijk te kunnen realiseren. Die overmaat is er nu ook, maar veel plannen en ambities zijn nog lang niet hard.

Flexibiliteit in planontwikkeling

Ontwikkelingsscenario's pakken in werkelijkheid altijd anders uit, maar hoe is niet voorspelbaar. Flexibiliteit in de planontwikkeling is daarom altijd wenselijk. Met het oog op een goede procesbeheersing van de beleidsuitvoering is het wenselijk dat we steeds over een actueel inzicht in de voorliggende planning beschikken en dat we de feitelijke ontwikkelingen monitoren.

De bijbehorende acties zijn gericht op:

- De toename van de gewenste woningvoorraad en de gewenste woningproductie.
- Het bijhouden door de gemeenten van een jaarlijks voortschrijdende meerjarenplanning woningbouw.
- Het monitoren van enkele ontwikkelingen.

Thema 2: De woningvoorraad van morgen

“Er zitten veel kanten aan de woonkwaliteiten die we de komende tijd moeten aanbieden: bijdragen aan de diversiteit van een veranderende vraag, aan beschikbaarheid en betaalbaarheid, aan toegankelijkheid, om maar eens een aantal belangrijke kanten te noemen. Welke strategieën zijn behulpzaam om de doelen te bereiken? En hoe spelen de gezamenlijke gemeenten daarop in, in termen van regionale afstemming en monitoring?”

(Introductie hoofdstuk 4)

De wensen

Omvang sociale huursector

Vanwege de huidige druk op de sociale huursector moet het aantal sociale huurwoningen in de regio voorlopig niet kleiner worden. Dat betekent dat we er nu van moeten uitgaan dat er in 2015 in de regio circa 18.870 sociale huurwoningen moeten zijn. Het aandeel van deze sector loopt daarmee terug van 37% naar 34%.

Herstructurering bestaande woningvoorraad

Herstructurering van de bestaande woningvoorraad is nodig in verband met de veranderende woningvraag, met name gericht op meer differentiatie en meer kwaliteit. Daarbij moeten wij perspectief blijven bieden aan mensen met lage inkomens, waaronder starters en ouderen.

Herstructurering gaat zeker deels ten koste van het aantal aanwezige sociale huurwoningen. Dit betekent dat ook gecompenseerd moet worden op nieuwe locaties elders, met name omdat het aantal sociale huurwoningen voorlopig niet kleiner moet worden.

Leidraad is om bij herstructurering voorlopig tenminste 50% in de sociale sector terug te bouwen: zowel huurwoningen tot € 475 als koopwoningen tot € 200.000 v.o.n. De koopwoningen dienen mede voor de doorstroming. Dit programma kan met name worden aangevuld met middeldure koopwoningen (€ 200.000-300.000) voor de doorstroming.

Nieuwe locaties en inbreiding

Leidraad is om hier voorlopig tenminste 40% in de sociale sector te bouwen. In aanvulling hierop en veelal ten behoeve van de doorstroming: middelduur 25-30% en duur 30-35%.

De bijbehorende acties zijn gericht op:

- Het (voorlopig) in stand houden op regioniveau van het aantal sociale huurwoningen.
- Het terug bouwen op herstructureringslocaties van (voorlopig) gemiddeld tenminste 50% sociale sector, met aangegeven aanvulling ten behoeve van de doorstroming.
- Het bouwen op nieuwe locaties en inbreidingslocaties van (voorlopig) gemiddeld tenminste 40% sociale sector, met aangegeven aanvulling, veelal ten behoeve van de doorstroming.
- Het ook hier benutten van de meerjarenplanning en de monitoring.

Thema 3: De doelgroepen aan bod

“Bij het vorige thema kwamen de hoofdlijnen van kwalitatieve programma’s in zicht. Nu volgen handvatten om gericht op de huisvestingswensen van die doelgroepen in te spelen die hier bijzondere aandacht vragen: mensen met lage inkomens die niet zelf in hun huisvestingssituatie kunnen voorzien: hoe krijgen en houden we voldoende woningen voor hen beschikbaar; starters op de woningmarkt: keren van de situatie dat zij in hun eigen omgeving geen woning kunnen verkrijgen; ouderen en mensen met een zorgvraag: een sterk groeiende groep die meer en meer een gedifferentieerd aanbod vraagt in een geschikte woonomgeving met passende voorzieningen.”

(Introductie hoofdstuk 5)

De wensen

Primaire doelgroep

- Al aangegeven:
 - het aantal sociale huurwoningen binnen de regio (voorlopig) in stand houden;
 - in het nieuwbouwprogramma een duidelijke positie geven aan de sociale sector.
- Daarnaast zetten we met behulp van gedifferentieerd aanbod in op doorstroming vanuit de bestaande sociale huursector.
- Monitoren geeft inzicht in:
 - de effecten van de doorstroming, mede ten behoeve van voortschrijdende productieafspraken met uitvoerende partijen;
 - de mate waarin woningen in de kernvoorraad beschikbaar komen in relatie tot de vraag naar deze woningen, alsmede op de daarop af te stemmen handelwijzen.

Starters laten starten

- De hiervoor geschetste punten moeten ook voor starters worden ingezet.
- We willen mogelijkheden voor starterskoopwoningen inclusief MGE (tegenwoordig KoopGarant e.d.) uitproberen en benutten, inclusief eventuele experimenten.
- Zonodig kunnen de slaagkansen voor starters op de huurmarkt worden vergroot door aanpassing van criteria in huisvestingsverordeningen.
- Desgewenst worden startersleningen ingezet ten behoeve van bereikbaarheid van (bestaande) koopwoningen.
- Door er in de nieuwbouwprogramma's voor de kernen in middengebied en noordrand van uit te gaan dat het *aandeel* woningen in de sociale huursector (voorlopig) tenminste gelijk blijft, versterken we ook de woningmarktpositie van starters.
- Uitwisselen van ervaringen en successen bij de huisvesting van starters.

Gezinnen

- We bieden mogelijkheden voor een wooncarrière (doorstroming) binnen de regio maar ook binnen de eigen woongemeenschap (gemeente, kern).
- Gedifferentieerde nieuwbouwprogramma's zijn nodig met daarbinnen ook ruimte voor duurdere woningen en kavels (particulier opdrachtgeverschap).

Ouderen en mensen met een zorgvraag

- In het kader van wonen met zorg voor ouderen en mensen met een zorgvraag is een gedifferentieerd woningaanbod nodig.
- Op basis van de gegevens en aanbevelingen bij de ontwikkeling van het Pact van Bleskensgraaf, is tot 2015 de volgende netto toename gewenst:
 - beschermd wonen: 130 à 300 plus ombouw plaatsen verzorgingshuizen;
 - verzorgd/beschut wonen: 1.100 à 1.750;
 - toegankelijke en aangepaste woningen: 1.000 à 2.500.
- Wij streven er naar om de nieuwbouw als levensloopbestendige woningen te realiseren (keurmerk WoonKeur) en stimuleren dit ook actief in de marktsector.
- Om tot 2.500 bestaande huur- en koopwoningen in de regio op te plussen en geschikt te maken voor zorgleverantie aan huis - met voldoende accent op de kernen in middengebied en noordrand – is een gemeenschappelijke aanpak nodig, met aandacht voor:
 - een regionaal project informatie/advies en voorlichting aan eigenaar-bewoners;

- het labelen van op zorg aangepaste huurwoningen (corporaties) en samenwerking bij urgente woningtoewijzingen (gemeentegrensoverschrijdend).
- We willen wonen met zorg *zo mogelijk* (wat betreft de woonvorm 'verzorgd wonen' *bij voorkeur*) koppelen aan steunpunten en aan de beschikbaarheid van vervoer. De ambitie is om verzorgd en beschermd wonen in zoveel mogelijk kernen te krijgen.
- Uitwisselen van ervaringen en successen tussen gemeenten, corporaties en zorginstellingen bij het vormgeven van steunpunten en woonzorgzones.

Andere doelgroepen

Regionale informatieuitwisseling over ontwikkelingen in vraag en aanbod betreffende de huisvesting van statushouders, woonwagenbewoners en andere kwetsbare groepen (met name maatschappelijke opvang) is wenselijk. Daarnaast is afstemming nodig, zeker als voor doelgroepen op regionaal niveau oplossingen worden ingevuld, zoals bij de maatschappelijke opvang.

De bijbehorende acties zijn gericht op:

- De diverse maatregelen om de primaire doelgroep onder dak te brengen.
- De diverse maatregelen om de starters onder dak te brengen.
- Actieplannen toegankelijk wonen en verzorgd / beschermd wonen.
- Het stimuleren van woningaanpassingen door eigenaar-bewoners.
- Het realiseren van zorgsteunpunten.
- Het labelen van op zorg aangepaste huurwoningen en uitbouw van regionale samenwerking en uitwisseling.
- Het door de regio uitvoeren van coördinerende activiteiten met betrekking tot de afstemming van de huisvestingssituatie van andere doelgroepen.
- Het monitoren van enkele ontwikkelingen.

Thema 4: Woonmilieu en identiteit

“Het hebben en behouden van de aanwezige woonmilieus en de identiteit van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is waardevol. Het woonbeleid moet de sociale cohesie / samenlevingsopbouw en de gedifferentieerde bevolkingssamenstelling ondersteunen. Dan moet er perspectief zijn voor starters en moet er worden gewerkt aan een levensloopbestendige omgeving voor ouderen en mensen met een zorgvraag. Maar zo'n omgeving moet toch voor een ieder zijn weggelegd die een wooncarrière binnen de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden wil maken? De bebouwingscontouren zitten dat op korte termijn wel in de weg voor Graafstroom en op middellange termijn voor Nieuw-Lekkerland.”

(Introductie hoofdstuk 5)

De wensen

Regio met ruimte voor wooncarrières

Streefdoel is het in de regio aanwezige gedifferentieerde pakket aan woonmilieus tenminste in stand te houden of zelfs te vergroten. En om te werken aan een grotere vrijheid voor de burgers om binnen de regio het door hen gewenste woonmilieu te kiezen.

Maar ook op lokaal niveau en op kernniveau moeten partijen zoveel mogelijk bijdragen aan differentiatie, afgestemd op bewoners en door hen te maken wooncarrières.

Gedifferentieerde wijken en dorpen

Leefbaarheid en vitaliteit zijn voor de Regionale Woonvisie belangrijke kernbegrippen. Daarvoor zijn sociale cohesie / samenlevingsopbouw, gedifferentieerde bevolkingssamenstelling en aanwezigheid van basisvoorzieningen op dorps- en wijkniveau belangrijk fundamenteel. Het woonbeleid wil daaraan bijdragen. Voldoende geschikte woningen voor starters en voldoende doorstromingsmogelijkheden zijn daarbij met name belangrijk.

Levensloopbestendige omgeving: wonen-welzijn-zorg in de kernen en wijken

De visie op wonen-welzijn-zorg wil niet in enge zin alleen bijdragen aan huisvesting met zorg en daar direct aan te koppelen voorzieningen, maar ook aan de ontwikkeling van een levensloop- en toekomstbestendige omgeving voor *alle* inwoners.

Contourverruiming of opvang woningbehoefte in nabijgelegen stad of dorp

Niet alle gemeenten hebben voldoende ruimte voor hun woningbouw tot 2015 binnen de contouren (inclusief de 'witte vlekken'). De intentie is om in geval van ruimtetekort in ene gemeente/kern de woningvraag deels elders in de regio op te vangen, mits dit strookt met de woonwensen van de woningzoekenden. Vanwege de omvang van de lokale woningbehoefte, de binding aan kern en gemeente, en vanwege het streven naar sociale cohesie / samenlevingsopbouw en een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling op kernniveau, kunnen (beperkte) contouraanpassingen echter nodig zijn. Voor Graafstroom is het ontbreken van contourruimte en de wenselijkheid van contourverruiming op korte termijn aan de orde; voor Nieuw-Lekkerland op de middellange termijn op weg naar 2015.

Woonfunctie in vrijkomende boerderijen

Wij streven naar benutting van vrijkomende boerderijen voor woonfuncties, al of niet in combinatie met niet hinderlijke bedrijfsfuncties.

De bijbehorende acties zijn gericht op:

- Aan sociale cohesie / samenlevingsopbouw en gedifferentieerde bevolkingssamenstelling bijdragende maatregelen die bij de vorige thema's al zijn aangestipt.
- Zonodig opvang van woningvraag in buurgemeente(n).
- Inbrengen in regionaal overleg van activiteiten van individuele gemeenten om tot de voor hen noodzakelijke contourverruiming te komen. De onderbouwing ervan wordt zonodig vanuit dit regionale overleg ondersteund.

Thema 5: De uitvoering faciliteren

“Een visie krijgt pas waarde als aan de opgaven en ambities ook gezamenlijke afspraken over de uitvoering worden gekoppeld. Gemeenten, corporaties, zorgaanbieders, marktpartijen en de subregio hebben ieder hun bijdrage te leveren om tastbare resultaten te realiseren.” (Introductie hoofdstuk 5)

De wensen

Van visie naar transparant uitvoeringsproces

Het laatste thema verbindt de inhoud met de uitvoering: van visie naar transparant uitvoeringsproces. De gemeenten, als eindverantwoordelijken voor het uitvoeren van het woonbeleid, zijn feitelijk de trekkers van dat proces. De subregio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden draagt zorg voor de coördinatie.

Voortgang uitvoering

- De voortschrijdende meerjarenplanning woningbouw en de Monitor Wonen Alblasserwaard-Vijfheerenlanden dragen in belangrijke mate bij aan het inzicht in de voortgang van de uitvoering. Daarover moet periodiek overlegd worden tussen de gemeenten, samen met de bij de uitvoering betrokken partijen. Deze inzichten zijn ook dienstbaar bij de prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties.
- Wij vinden het wenselijk om periodiek een 'Dag van het wonen in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden' te organiseren. De woonvisie toont het belang van bouwen en wonen in de regio. Dat rechtvaardigt zeker de uitnodiging aan betrokken partijen, inclusief -organisaties van woon- en zorgvragers, om met elkaar informatie uit te wisselen over voortgang van projecten, knelpunten bij uitvoering, vernieuwende (voorbeeld)projecten, etc.
- Het is wenselijk dat de afzonderlijke gemeenten:
 - de voortgang van de uitvoering jaarlijks terugmelden aan de gemeenteraad / raadscommissie;
 - bij hun prestatieafspraken met de corporaties ook de achtergronden, intenties en wijze van operationalisering van deze Regionale Woonvisie betrekken.
- De praktijk kan uitwijzen dat er redenen zijn om de Regionale Woonvisie op onderdelen bij te sturen. Dat kan heel praktisch, gericht op waar dat nodig is. Dit in de wetenschap dat over een aantal jaren een algehele actualisering wenselijk is.

De bijbehorende acties zijn gericht op:

- De al genoemde jaarlijks voortschrijdende meerjarenplanning woningbouw en de monitoring.
- Periodiek voortgangsoverleg en periodiek een 'Dag van het wonen'.
- Terugmelding over voortgang door gemeenten aan gemeenteraad / raadscommissie.
- Het betrekken van de Regionale Woonvisie bij het maken van prestatieafspraken.
- Het naar behoefte bijsturen van de woonvisie; uiterlijk actualiseren in 2009.
- Het door de regio zorgdragen voor coördinatie van de uitvoering.
- Het versterken van de positie van de lokale overheid in de bouwopgave.
- Het onder ogen zien van de mogelijkheden van een zwaardere ontwikkelingsrol van de corporaties.
- Het uitwisselen van ervaringen met herstructurering en met het startersbeleid.

1. Introductie: op weg naar de Regionale Woonvisie

De acht gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden werken samen aan de toekomst van de regio. Rond het wonen in de regio liggen opgaven die gebaat zijn bij een gezamenlijke benadering plus een goede afstemming en samenwerking in de uitvoering. Daarbij betrekken de gemeenten de overige bij het wonen betrokken partijen. Deze visie geeft aan waar zij met elkaar voor willen staan en gaan. En welke acties dan nodig zijn, mede als basis voor afspraken met de andere partijen. De woonvisie als een onderbouwd ijkpunt voor een werkproces dat gericht is op de uitvoering van het met de visie beoogde beleid!

Andere tijden, andere oplossingen

De manier waarop we deze woonvisie inhoudelijk en procesmatig invullen is een hele andere dan we een aantal jaren geleden zouden hebben gedaan:

- De woningmarkt ontwikkelde zich anders dan we toen vermoedden. Hoewel ook toen al algemeen werd benadrukt om naast aandacht voor voldoende woningen voor de diverse doelgroepen veel oog te hebben voor noodzakelijke kwalitatieve veranderingen in het woningaanbod.
- We richten ons meer op het wonen in brede zin en niet alleen op woningen: op gedifferentieerde, leefbare kernen en wijken, want dat is een belangrijke invalshoek als je burgers vraagt hoe zij tegen 'wonen' aankijken.
- Door de vergrijzing en de vermaatschappelijking van de zorg worden we inmiddels sterker geconfronteerd met nieuwe oplossingen op het vlak van wonen-welzijn-zorg; en van daaruit ook aan het werken aan een levensloopbestendige regio.
- Beleid benoemen is één, uitvoeren in een veranderende context is twee; daar gaan we anders mee om dan een aantal jaren geleden. In elk geval is duidelijk dat inhoudelijke en procesmatige afstemming noodzakelijk is tussen partijen en er zicht moet zijn op ieders rol daarbij.

Met deze Regionale Woonvisie dragen we bij om dat in goede banen te leiden.

Koppelen aan ander beleid

Voor een succesvol beleid is een goede afstemming nodig met het woonbeleid in de gemeenten en dat van de provincie en met aanpalend beleid. We noemen hier met name:

- Voortborduren op de met de Regionale Structuurvisie ingeslagen weg.
- Inspelen op van belang zijnde aanbevelingen uit de Sociale Structuurschets regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.
- Gemeentelijke woonvisies, structuurvisies en uitkomsten van woningmarktonderzoek; afspraak is om daarbij aan te sluiten.
- Rekening houden met de Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014 'Samenhang en Samenspel'.
- Het beleid van de in de regio werkzame woningcorporaties, met name ook vanwege de gerichtheid op passende huisvesting van mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien.
- Als laatste, maar erg wezenlijk: de ontwikkeling van het Pact van Bleskensgraaf. Dit project, gericht op maatregelen om te komen tot een levensloopbestendige

Alblasserwaard-Vijfheerenlanden loopt parallel aan de ontwikkeling van de Regionale Woonvisie. Doelstelling van het Pact is de organisatie en de afstemming van het aanbod van wonen, welzijn en zorg in de regio zo regelen dat ook ouderen en mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Opgave is een goede wederzijdse afstemming bij zowel de beleidsbepaling als straks bij de uitvoering van beide projecten.

Een verre horizon, een flexibele koers

De visie op het wonen richt het vizier op 2015 met hier en daar doorkijkjes naar een verdere toekomst. Het jaar 2015 is van belang als tijdsperspectief van andere plannen, zoals het streekplan, de provinciale Woonvisie, de Regionale Structuurvisie en het Pact van Bleskensgraaf.

Een beeld dat 10 of 15 jaar weg ligt is niet altijd even scherp. Het heeft geen enkele zin om voor een dergelijke periode te spreken in termen van wetmatigheden of onweerlegbare toekomstbeelden. De toekomstige ontwikkelingen zijn niet in beton gegoten. Daarom moet de weg die bewandeld wordt er één zijn die flexibel is. Om succesvol te zijn moet het beleid de dynamiek van maatschappelijke en economische ontwikkelingen kunnen volgen en er zo nodig op anticiperen.

Visie als ijkpunt voor een werkproces

Wij richten deze visie in als een onderbouwd ijkpunt voor een werkproces dat gericht is op de uitvoering van het met de visie beoogde beleid. Het daarvoor benodigde instrumentarium vindt u in deze visie terug.

Een visie van en voor gemeenten

De visie op het wonen in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is een visie van de gezamenlijke gemeenten in dit gebied. Het is de concretisering van het gegeven dat er rond de toekomst van de regio en zeker ook rond het wonen een aantal opgaven liggen die gebaat zijn bij een gezamenlijke benadering plus een goede afstemming en samenwerking in de uitvoering. Afstemming en samenwerking niet alleen door de gemeenten, maar ook met andere actoren, waaronder in elk geval de in de regio werkzame woningcorporaties en zorginstellingen.

De provincie verzocht de Zuid-Hollandse regio's om met regionale woonvisies te komen: veel verhuizingen gaan nou eenmaal over de gemeentegrenzen heen, en ook verlangt de provincie regionale afstemming bij invulling van te ontwikkelen gebieden binnen de streekplancontouren en bij eventuele verruiming van de contouren.

Maar de Regionale Woonvisie is niet gestoeld op een wettelijk instrumentarium dat dwang en toetsingsinstrumenten biedt. De gemeenten moeten zelf, met oog voor het belang van de bewoners en van de regionale samenhangen, de uitdagingen oppakken.

Hoe hebben we gewerkt?

Het succes van de Regionale Woonvisie hangt af van de meerwaarde die het voor belanghebbende partijen oplevert ten opzichte van wat er al is. En van de mate waarin zij de uitkomsten accepteren. Dat onderstreept het belang van een op betrokkenheid en draagvlak gerichte totstandkoming. Hoe hebben we dat vorm gegeven?

Werken in drie stappen

In de zomer van 2005 startten we met het zetten van drie elkaar opvolgende stappen, op interactieve wijze:

- Kern & Koers: wat moet de inhoud van de Regionale Woonvisie zijn? De probleemverkenning in deze inventarisatie- en analysefase mondde uit in een indeling voor het vervolg in vijf thema's.
- Werken aan de visie: wat willen we bereiken? Wat streven we na bij de uitwerking van die thema's?
- Operationalisering: hoe voeren we het uit? Welke acties koppelen we aan de visie? Dit leidde tot een uitvoeringsprogramma, een 'spoorboekje' voor de komende jaren voor het werken aan het wonen in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Daarin zien we dat de gemeenten feitelijk de trekkers zijn van dat proces en dat de subregio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden moet zorgdragen voor coördinatie.

Begeleiding door breed samengestelde kerngroep en stuurgroep

De drie stappen zijn begeleid door een kerngroep en een stuurgroep. In de kerngroep waren medewerkers vertegenwoordigd namens de gemeenten, de corporaties, de provincie, de projectorganisatie Pact van Bleskensgraaf en de subregio. De stuurgroep bestond uit bestuurders van alle gemeenten en een vertegenwoordiging namens de in het gebied werkzame woningcorporaties en zorginstellingen, samen met een ambtelijke vertegenwoordiging vanuit de subregio.

Input uit interactie

Vanaf het begin zijn mogelijkheden benut om inbreng te krijgen van betrokken partijen. Er zijn afzonderlijke rondetafelgesprekken gevoerd met woonconsumentenorganisaties / belangenorganisaties ('vragersgroepen'), de woningcorporaties, een vertegenwoordiging van het zorgberaad en met de stuurgroep Pact van Bleskensgraaf. Dit leverde veel houvast op voor de verdere uitwerking.

In september 2005 vond met zoveel mogelijk betrokken partijen een Woondebat plaats: 'Wat vindt u dat in de Regionale Woonvisie vooral aan bod moet komen; en hoe werken we dat uit?'

Toen er zicht ontstond op de inrichting van de visie vond in oktober een bijeenkomst met raadsleden plaats om met hen daarover informatief van gedachten te wisselen.

Het concept van de Regionale Woonvisie is in december 2005 in een werkconferentie opnieuw voorgelegd aan degenen die ook bij het Woondebat zijn betrokken: 'Is rekening gehouden met uw inbreng; herkent u zich in de uitwerking?'

Deze interactieve benadering leverde veel input op, dat is de eerste winst. De tweede winst is natuurlijk dat met elkaar al doende zorgvuldig wordt gewerkt aan draagvlak voor de visie. En dat alles vond steeds plaats in een goede sfeer en dat is plezierig werken.

Leeswijzer: de opbouw van de visie

Alblasserwaard-Vijfheerenlanden: eigenheid als vertrekpunt. Dit is in hoofdstuk 2 de logische start voor de inbedding van de te maken keuzes met betrekking tot het wonen. Hier komen de thema's voor de Regionale Woonvisie boven tafel.

Dat is in de volgende hoofdstukken volgens een vast stramien uitgewerkt:

- de situatie
- de wensen
- de acties

Achtereenvolgens komen de volgende thema's aan bod:

- hoofdstuk 3: De bouwopgave op gang
- hoofdstuk 4: De woningvoorraad van morgen
- hoofdstuk 5: De doelgroepen aan bod
- hoofdstuk 6: Woonmilieu en identiteit
- hoofdstuk 7: De uitvoering faciliteren

2. Alblasserwaard-Vijfheerenlanden: eigenheid als vertrekpunt

Het wonen speelt een belangrijke rol in de identiteit van de regio. De ligging in en deels aan de rand van het Groene Hart en het gedifferentieerde kernenpatroon geven kleur aan de kwaliteit van het wonen. Deze situatie biedt kansen, maar stelt ook randvoorwaarden aan mogelijke en wenselijke ontwikkelingen.

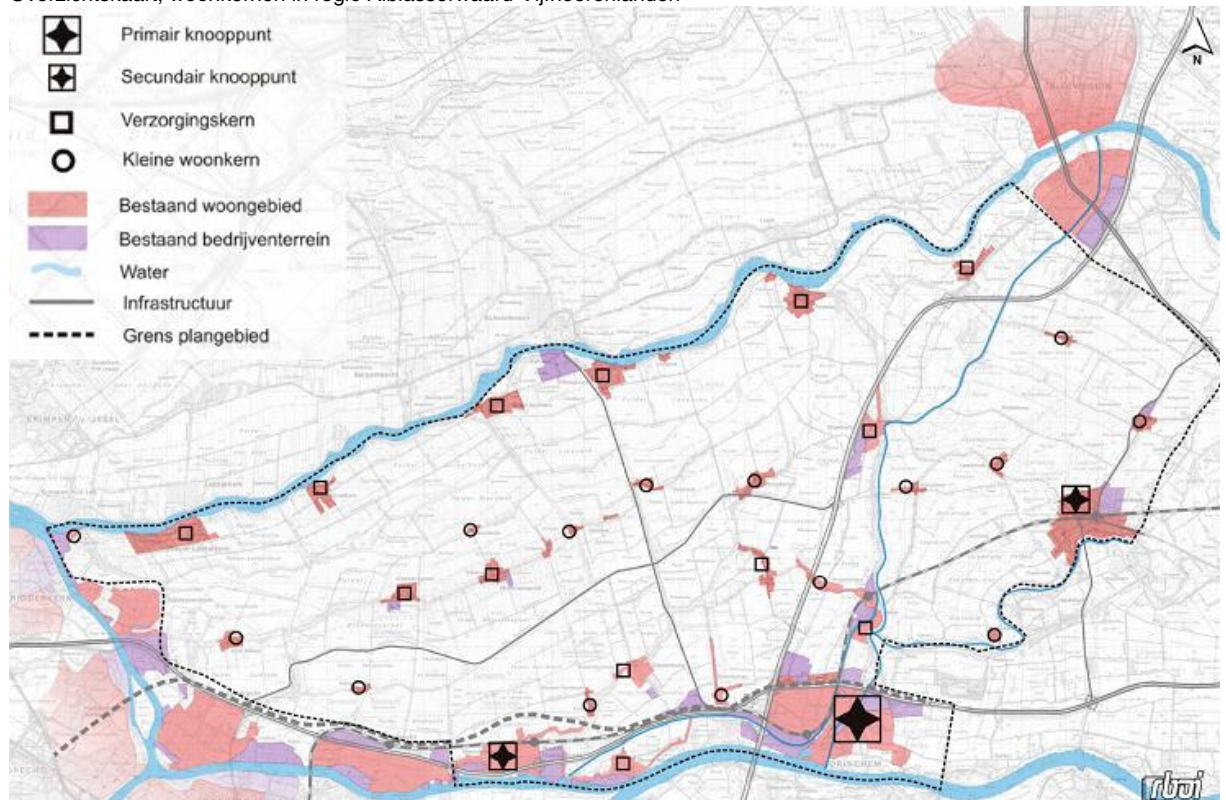
2.1. Vitale regio met staalkaart aan kwaliteiten

Dorpse woonmilieus en stedelijke dynamiek

De regio, in het zuidelijk deel van het Groene Hart, telt rond 130.000 inwoners verdeeld over 35 kernen. Daarnaast zorgen ruim 5.500 bedrijven voor zo'n 50.000 arbeidsplaatsen.

Trefwoorden voor de regio zijn openheid, rust en groen, met name voor het middengebied en de noordrand. Hier treffen we overwegend kleinschalige en dorpse woonmilieus aan. De verstedelijkte zuidrand vormt een duidelijk contrast met het open, groene gebied. Zware infrastructuur doorsnijdt het gebied, vooral in oostwestrichting, met de Merwedelingelijn, de Betuweroute en rijksweg A15.

Overzichtskaart, woonkernen in regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden



De zuidrand kent hogere bebouwingsdichtheden, woonmilieus met een stedelijker karakter en meer bedrijventerreinen en werkgelegenheid. Dit geldt vooral voor Gorinchem ("primair knooppunt") dat een belangrijke verzorgingsfunctie heeft voor de regio; in

mindere mate geldt dit voor Leerdam en Hardinxveld-Giessendam: “secundaire knooppunten”.

Regionale kernkwaliteiten

In het kader van de Regionale Structuurvisie is een aantal kernkwaliteiten van de regio vastgesteld, die in de toekomst behouden en zo mogelijk versterkt zouden moeten worden. Deze kwaliteiten bieden ook aangrijpingspunten voor de Regionale Woonvisie. Samengevat luiden ze:

- Cultuurhistorisch waardevol agrarisch landschap met een open, stil en waterrijk karakter als onderdeel van het Groene Hart.
- Ruimtelijke differentiatie in woon- en werkmilieus, variërend van dynamisch (half)stedelijk tot “groen landelijk dorps”.
- Concentratie van goed ontsloten woon- en werkfuncties in de zuidrand.
- Rustig groen woonklimaat in kleine landelijk gelegen kernen met een hechte sociale structuur.
- Aantrekkelijke omgeving voor bijzondere vormen van recreatie en toerisme.

2.2. Ontwikkelingskader voor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

De gemeenten werken in de subregio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden al geruime tijd samen aan belangrijke opgaven waar de regio voor staat. De agenda voor die samenwerking wordt behartigd door de volgende Programmalijnen:

- ruimtelijke inrichting (waaronder volkshuisvesting);
- sociale leefbaarheid;
- economie en toerisme;
- plattelandsontwikkeling.

De Regionale Woonvisie is een belangrijke vervolgactie op de in 2004 vastgestelde Regionale Structuurvisie. Directe raakvlakken zijn er verder in het bijzonder met de Programmalijn Sociale Leefbaarheid waar het onderwerp wonen-welzijn-zorg een belangrijk agendapunt vormt.

Strategisch beleidskader

De Regionale Structuurvisie vormt dus een belangrijk strategisch beleidskader voor de ruimtelijke ontwikkeling in de streek, en ook voor het wonen, werken en recreëren.

We vatten de strategische beleidslijnen uit deze visie die mede een kader vormen voor het woonbeleid, als volgt samen:

- Regionaal afgestemde ruimtelijke ontwikkeling van de kernen op basis van een kernenprofilering.
- Behoud van het rustige, open en authentieke karakter van het middengebied.
- Uitbouw van toeristisch recreatieve ontwikkeling aan de noordrand.
- Stimulering van stedelijke vernieuwing en waterfront-ontwikkelingen in de zuidelijke randzone.

Centraal in Regionale Structuurvisie

Vanuit de kernkwaliteiten van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is in 2004 door de gezamenlijke gemeenten als centrale visie vastgesteld:

De vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegend open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

Kernenprofilering

De Regionale Structuurvisie onderscheidt primaire knooppunten, secundaire knooppunten, verzorgingskernen en kleine woonkernen.

- Primair knooppunt Gorinchem: belangrijke regionale functie op het gebied van werkgelegenheid, voorzieningen, zorg, cultuur en onderwijs.
- Secundaire knooppunten Leerdam en Hardinxveld-Giessendam: subregionale functie op het gebied van werkgelegenheid en voorzieningen.
- Een twaalfstal verzorgingskernen: hier zijn winkel- en zorgvoorzieningen in redelijke mate aanwezig. Investerings gericht op vernieuwingen en versterking van het verzorgingsniveau zijn bij voorrang gericht op deze kernen.
- Kleine woonkernen: hier zijn weinig tot nauwelijks winkelvoorzieningen en zorgvoorzieningen aanwezig; versterking of terugkeer van voorzieningen van enig formaat wordt niet realistisch geacht. De nadruk ligt hier op dorpsvernieuwing en op niet-commerciële voorzieningen (o.a. dorpshuis en basisschool) om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten.

Sociale leefbaarheid

De gezamenlijke gemeenten geven in het beleid veel aandacht aan de sociale leefbaarheid van de kernen. De Programmalijs Sociale Leefbaarheid en Veiligheid heeft in 2003 een nulmeting laten doen, gevolgd door het vaststellen van de Sociale Structuurschets in 2004.

De Sociale Structuurschets geeft aandachtspunten en aanbevelingen voor onder meer wonen, het instandhouden van basisvoorzieningen en het vergroten van de veiligheid.

Wat betreft het wonen zijn als belangrijke aandachtspunten gesignaleerd dat er in nagenoeg alle gemeenten te weinig geschikte woningen voor ouderen zijn, en dat er daarnaast vooral in de dorpen een gebrek is aan betaalbare woningen voor jongeren. Dit heeft onder meer te maken met de geringe nieuwbouw; zie ook hierna.

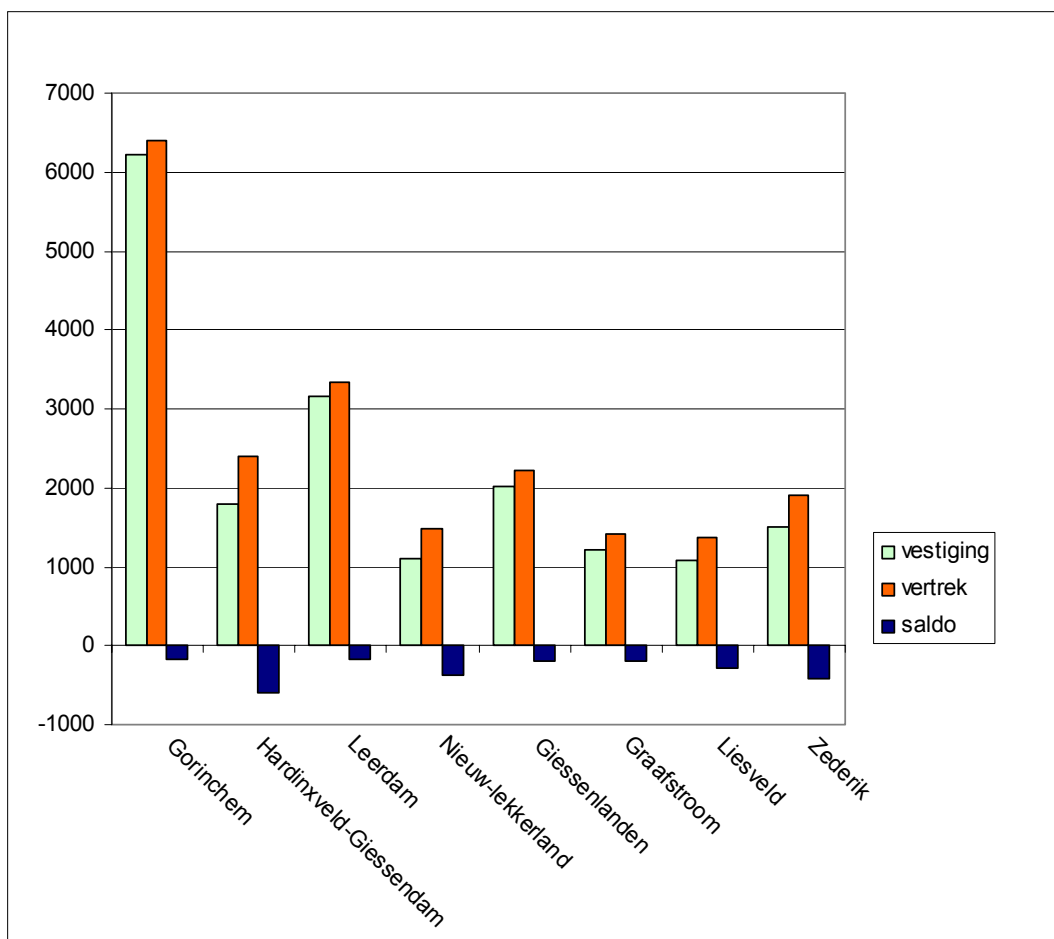
2.3. Aandachtsvelden en opgaven voor het wonen

De provinciale Woonvisie, de zojuist genoemde regionale nota's en de gemeentelijke beleidsnota's geven een beeld van aandachtsvelden, knelpunten en opgaven voor het wonen in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

Dit beeld is in het derde kwartaal van 2005 verder aangescherpt in afzonderlijke rondetafelgesprekken met woonconsumentenorganisaties, woningcorporaties en partijen op het vlak van wonen-welzijn-zorg. Daar droeg ook het in september 2005 gehouden Woondebat aan bij, waar veel vertegenwoordigers van bovengenoemde partijen aanwezig waren.

Een breed gesignaleerd aandachtspunt is de achterblijvende woningproductie in de regio; dit in vergelijking met de regionale behoefte en het taakstellende regionale woningbouwprogramma uit de Regionale Structuurvisie. De toename van de woningvoorraad bedroeg in de periode 2002 tot en met 2004 slechts rond 50% van voornoemd taakstellend programma, met als gevolg een stagnerende doorstroming, verslechterde kansen voor starters en een toename van (gedwongen) vertrek. Het vertrekoverschot was de afgelopen jaren in de meeste regiogemeenten dan ook aanzienlijk. Daarbij hadden we ook te maken met het restrictieve provinciale beleid. Met de vaststelling van het nieuwe streekplan (november 2003) is dit beleid overigens verruimd (zie ook paragraaf 3.1).

Figuur 2.1: Binnenlandse migratie gemeenten Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2000 tot en met 2003



Bron: CBS.

Een knelpunt is zeker ook de naar verhouding lage slaagkans van startende huishoudens in de regio om een woning te bemachtigen. Deze slaagkansen moeten omhoog, zowel in Gorinchem en de secundaire kernen als in de kernen in het middegebied en de noordrand. Voor de spankracht van de lokale samenlevingen is een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling, met aanwezigheid van jonge huishoudens, van vitaal belang.

Door de verdere vergrijzing gaat de vraag naar wonen met zorg en welzijn fors toenemen. In het Pact van Bleskensgraaf worden de opgaven die hier mee samenhangen uitgewerkt. Men betreft daar naast het wonen de consequenties bij voor het aanbod en de organisatie van zorg- en welzijnsvoorzieningen en vervoer.

Een belangrijke opgave voor de regio is te werken aan een woningvoorraad die meer dan nu geschikt is voor ouderen en mensen met een zorgvraag, zodat deze zo lang mogelijk zelfstandig, bij voorkeur in hun eigen woonomgeving, kunnen blijven wonen.

Er liggen aanzienlijke stedelijke vernieuwingsopgaven, gericht op vernieuwing van verouderde delen van de woningvoorraad en verouderde buurten. Alle regiogemeente zijn in meer of mindere mate voor deze opgave gesteld. Gerekend in absolute aantallen staan Gorinchem en Leerdam voor de zwaarste opgave.

De centrale opgave voor de samenwerkende gemeenten, in nauwe samenspraak met de betrokken woningmarktpartijen in de regio, omschrijven we als: het zorgdragen voor een goede kwantitatieve en kwalitatieve afstemming van het woonaanbod (bestaand en nieuw) op de huidige en veranderende omvang en samenstelling van de bevolking. Belangrijke trefwoorden bij de invulling van deze woonopgave zijn:

- Leefbaarheid, betaalbaarheid en toegankelijkheid.
- Differentiatie in het aanbod: inspelen op diversiteit van een veranderende vraag (diversiteit aan leefstijlen).
- Specifieke doelgroepen: starters op de woningmarkt, mensen met lage inkomens, ouderen en mensen met een zorgvraag.
- De rol van de woningcorporaties bij nieuwbouw en herstructurering; dit met het oog op kostenbeheersing, slagvaardige grondverwerving en waarborgen van voldoende aanbod voor de specifieke aandachtsgroepen.

2.4. Thema's voor de Regionale Woonvisie

De diverse betrokkenen bij de ontwikkeling van de Regionale Woonvisie signaleerden met elkaar veel aandachtspunten en opgaven. We stippen ze hier samengevat aan:

- Meerjarig woningbouwprogramma.
- Relatie met programma's in gemeentelijke woonvisies.
- Relatie met Pact van Bleskensgraaf.
- Afstemming woningbouwprogramma's op kernenprofilering in Regionale Structuurvisie.
- De Regionale Woonvisie operationaliseren ten behoeve van benutting witte vlekken of eventueel contourverruiming.
- Kwaliteit en transformatie: aanpassings- en herstructureringsopgaven.
- Nieuwbouw en gedifferentieerd aanbod en afstemming op de lokale / regionale behoefte.
- Aard invulling inbreidingslocaties.
- Gespiegeld bouwen.
- Functies vrijkomende boerderijen voor bijzondere woonvormen.
- Strategieën om doelgroepen te bedienen.
- Zorgdragen voor voldoende sociale woningen; positionering corporaties.
- Kernvoorraad.
- Starters laten starten.
- Huisvesting ouderen en mensen met een zorgvraag; samenwerking bij labelling / woningtoewijzing voor deze doelgroep; aanpasbare, toegankelijke woningen, levensloopbestendige voorraad in kernen/wijken; inbedding Pact van Bleskensgraaf.
- Één woningmarkt? Een wooncarrière binnen de regio? Keuzevrijheid om te wonen?

- Rollen (versterken) van gemeentelijke overheid, corporaties en commerciële marktpartijen in relatie tot de woonopgave; rol gemeenten naar projectontwikkelaars en uiteindelijk houden gewenste programma's; meerwaarde corporaties als brede ontwikkelaars; informatie-uitwisseling, afstemming en samenwerking onderling.
- Proces en communicatie: over visie; bij planontwikkeling; met gebruikers.
- Kwaliteit en verandermanagement.
- Monitoren van vraag- en aanbodontwikkelingen.

In samenspraak met betrokkenen brachten we hierin structuur aan, leidend tot de volgende vijf thema's voor de Regionale Woonvisie:

- 1. De bouwopgave op gang**
- 2. De woningvoorraad van morgen**
- 3. De doelgroepen aan bod**
- 4. Woonmilieu en identiteit**
- 5. De uitvoering faciliteren**

3. Thema 1: De bouwopgave op gang

De woningbouw en de toename van de woningvoorraad blijven aanzienlijk achter bij de taakstellingen. Het is hard nodig om de kwantitatieve woonopgave goed op de agenda te hebben en te realiseren. De gezamenlijke gemeenten moeten hier in termen van regionale afstemming mee aan de slag en moeten de voortgang monitoren.

3.1. De situatie

Achterblijvende toename woningvoorraad, forse herstructurering

Tussen 2000 en 2005 zijn in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden ruim 1.600 woningen gebouwd en ongeveer 550 woningen aan de voorraad onttrokken. Dat is gemiddeld ruim 320 respectievelijk rond 110 woningen per jaar en een toename van slechts 211 woningen per jaar. Voor een bevolkingsontwikkeling met een migratiesaldo 0 is echter een toename van de voorraad met meer dan 400 woningen per jaar nodig.

Tabel 3.1: Ontwikkeling woningvoorraad Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2000-2004

	Nieuwbouw	Onttrekkingen	Toename woningvoorraad
Gorinchem	445	155	290
Hardinxveld-Giessendam	210	120	90
Leerdam	270	120	150
Nieuw-Lekkerland	125	4	121
Giessenlanden	225	79	146
Graafstroom	125	55	70
Liesveld	145	22	123
Zederik	68	2	66
Totaal regio	1.613	557	1.056

Bron: CBS.

Voor de regio geldt door de ligging in het Groene Hart een restrictief beleid. Maar de toename van de woningvoorraad blijft ver achter bij een woningvoorraadontwikkeling conform migratiesaldo 0. Dat laatste is de referentie voor de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, zowel vanuit de Regionale Structuurvisie als in het nieuwe Streekplan Zuid-Holland Oost. Overigens geldt dit nieuwe streekplanbeleid waarin voor de regio als totaliteit uitgegaan wordt van migratiesaldo 0 pas sinds november 2003.

Over de jaren 2002 tot en met 2004, de periode waarvoor een kwantitatieve taakstelling is opgenomen in de Regionale Structuurvisie, bedraagt de woningvoorraadtoename 696 woningen. Over deze periode is ten opzichte van de taakstelling uit de Regionale Structuurvisie een achterstand opgelopen van ruim 700 woningen.

Uit de gegevens blijkt ook dat in meerdere gemeenten alleen al voor vervanging in het kader van herstructurering veel nieuwe woningen nodig waren.

Knelpunten

De regiogemeenten hebben met knelpunten van velerlei aard te kampen bij hun inspanningen om de woningvoorraad uit te breiden. Zonder uitputtend te zijn noemen we:

- De omslag naar meer ontwikkeling op inbreidings- en herstructureringslocaties. De moeilijkheidsgraad wat betreft ontwikkeling en de voetangels en klemmen zijn daarbij een veelvoud van woningbouw op uitbreidingslocaties.
- Tijdrovende procedures en ingewikkelder en veeleisender regelgeving waarmee gemeenten en ontwikkelende marktpartijen zowel op inbreidings- als uitbreidingslocaties hebben te maken.
- De grondposities. De overheid heeft een beperkte greep op de realisatie, omdat veel locaties in handen zijn van derden.
- De omslag op de woningmarkt die een aantal jaren geleden inzette: door stagnatie in de dure marktsegmenten bleef er een grote behoefte aan goedkope en middeldure koopwoningen en aan betaalbare huurwoningen. Dit werkt door in de financiële haalbaarheid van plannen.
- De taaie procedures om de uitbreidingsgebieden binnen de streekplancontouren (witte vlekken) te kunnen benutten; voor enkele gemeenten ook het ontbreken van voldoende contourruimte.

Toekomstige bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte

Inzet van beleid blijft een ontwikkeling waarbij anders dan de afgelopen jaren grosso modo de natuurlijke bevolkingsaanwas kan worden opgevangen en daarnaast sprake is van een migratiesaldo 0.

Als deze opgave tussen 2005 en 2015 wel wordt gehaald neemt het inwonertal toe met zo'n 7.000 tot circa 137.000 personen (+5%).

Inwonertal en woningvoorraad nu en straks		
	<i>inwonertal</i>	<i>woningvoorraad</i>
2005	130.000	50.000
2015	137.000	55.000

Bronnen: Provincie Zuid-Holland en Regionale Structuurvisie.

Overigens komt de in het kader van het Pact van Bleskensgraaf gehanteerde PRIMOS-prognose voor de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden uit op een afname van het inwonertal. Maar dit is een zogenaamde trendprognose die voortborduurde op de trends van de afgelopen jaren.

Als kwantitatieve maatstaf gaat de Regionale Structuurvisie uit van een toename van de woningvoorraad in de periode 2002-2015 met 5.785 woningen. In de jaren 2002 tot en met 2004 was de feitelijke toename slechts 696 woningen. Over deze periode is een achterstand opgelopen van 702 woningen.

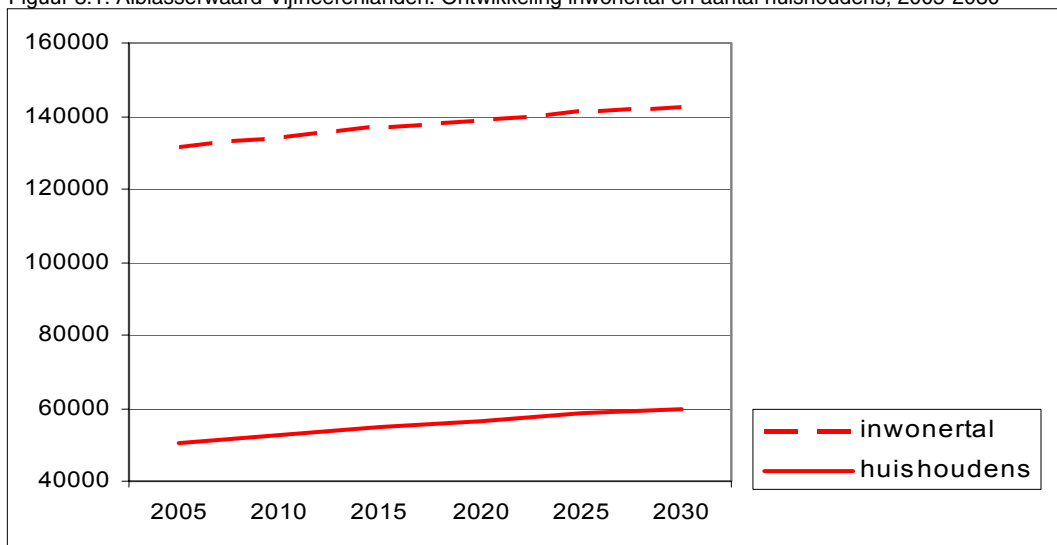
Het resterende kwantitatieve programma tot 2015, inclusief het wegwerken van deze achterstand, bedraagt 5.089 woningen, een en ander volgens de Regionale Structuurvisie (zie bijlage 2).

In het kader van de in januari 2005 uitgebrachte Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014 "Samenhang en Samenspel" zijn actuele woningbehoefteberekeningen gemaakt.

Voor onze regio komen die voor de periode 2005 tot 2015 uit op 5.205 woningen, inclusief het wegwerken van de achterstand (523 woningen vanaf 4^e kwartaal 2003 tijdstip van inwerking treden nieuwe streekplan, zie bijlage 2).

Ook voor na 2015 moeten we voor de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden rekening houden met een bevolkingsgroei en een toename van het aantal woningbehoevende huishoudens. De recente bevolkingsvoorberekening van de provincie Zuid-Holland laat, uitgaande van migratiesaldo nul, voor de lange termijn het volgende beeld zien.

Figuur 3.1: Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Ontwikkeling inwonertal en aantal huishoudens, 2005-2030



Bron: Provincie Zuid-Holland.

Uit deze vooruitberekening komt naar voren, uiteraard met de onzekerheden die aan lange een termijn vooruitblik kleven:

- bevolkingstoename 2015-2030: ca 5.900 inwoners;
- toename aantal huishoudens 2015-2030: ca 5.000.

De doorzettende groei van het aantal oudere huishoudens na 2015 brengen we bij de situatieschets van thema 2 'De woningvoorraad van morgen' in beeld.

3.2. De wensen

Omvang bouwopgave

- Zorgdragen voor voldoende huisvestingsmogelijkheden voor aan de regio gebonden inwoners, met een woningbouwprogramma dat zich kwantitatief richt op een binnenlands migratiesaldo 0.
- De benodigde toename van de woningvoorraad voor de periode 2005 tot 2015 ligt kwantitatief rond de 5.200 woningen. Uitgaande van vervangende woningbouw van circa 2.300 woningen in deze periode als gevolg van herstructurering / stedelijke vernieuwing komt de benodigde woningproductie uit op circa 7.500 woningen.
- Omdat lang niet alle plannen in voorbereiding tijdig tot uitvoering komen, is een zekere overmaat aan plannen in voorbereiding nodig om de opgave daadwerkelijk te kunnen realiseren. De optelsom van de gemeentelijk plannen / ambities tot 2015 komt uit op een netto woningvoorraadtoename van circa 6.500 woningen (zie bijlage 2). Dit is een overmaat ten opzichte van het regionale kader (ca 5.200 woningen) van 25%. Maar veel van die plannen / ambities moeten nog wel hard worden gemaakt.
- Binnen het voornoemde woningbouwprogramma voor de regio moeten de gemeenten de ruimte hebben om te kunnen voorzien in de behoefte van de doelgroepen die zich richten op die gemeenten. Een indicatie voor de kwantitatieve opgave per gemeente geeft bijlage 2, waarbij de cijfers behorend bij het programma van de Regionale Structuurvisie respectievelijk de provinciale woonvisie de bandbreedte aangeven.

Flexibiliteit in planontwikkeling

- Ontwikkelingsscenario's pakken in werkelijkheid altijd anders uit, maar hoe is niet voorspelbaar. Flexibiliteit in de planontwikkeling is daarom altijd wenselijk. Met het oog op een goede procesbeheersing van de beleidsuitvoering is het wenselijk om steeds over een actueel inzicht in de voorliggende planning te beschikken en om de feitelijke ontwikkelingen te monitoren. Dit levert een adequate onderbouwing voor mogelijke wenselijke bijstellingen van de woningbouwprogrammering.

3.3. De acties

Voldoende plannen (1)

De planontwikkeling van de gezamenlijke gemeenten is gericht op het in voorbereiding nemen van voldoende plannen om te zorgen voor een toename van de woningvoorraad tussen 2005 en 2015 met ca. 5.200 woningen en op een woningproductie die daarenboven rekening houdt met vervanging van te onttrekken woningen. Hiermee moeten de gemeenten kunnen voorzien in de behoefte van de doelgroepen die zich op die gemeenten richten.

Voortschrijdende meerjarenplanning woningbouw (14, via § 7.3)

Vanuit de ambities van de Regionale Woonvisie en de gemeentelijke plannen houden de gemeenten een jaarlijks voortschrijdende meerjarenplanning woningbouw bij (10 jaar vooruit). In deze planning moet de gewenste overmaat aan plannen ook tot uitdrukking komen. De planning wordt gespecificeerd naar locatie (uitbreiding, herstructurering of inbreiding; bij herstructurering het aantal te vervangen woningen), aantallen per jaar, prijsklassen in huur en koop, aantal woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag en levensloopbestendige woningen.

Voor wat betreft indeling in prijsklassen, woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag en levensloopbestendige woningen vindt afstemming plaats.

Monitoren (15, via § 7.3)

Om de vinger voldoende aan de pols te houden vindt monitoring plaats:

- De woningvoorraad per kern (in Gorinchem, mogelijk ook elders, per wijk), onderscheiden naar eigendom, woningtype en WOZ-waarde, alsmede het aantal inwoners naar leeftijd en huishoudenssamenstelling per kern/wijk.
- Het aantal opgeleverde woningen in het afgelopen jaar per kern/wijk, onderscheiden naar eigendom, woningtype (voorzover woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag: conform indeling Pact van Bleskensgraaf) en WOZ-waarde en ook naar uitbreiding, herstructurering en inbreiding; alsmede het aantal woningen dat aan de voorraad is onttrokken naar eigendom en woningtype; indien van toepassing ook het aantal woningen dat van eigendom is veranderd (met name de eventuele verkoop van huurwoningen).
- Het aantal woningen waarvoor in het afgelopen jaar een bouwvergunning is afgegeven per kern/wijk per jaar, onderscheiden naar eigendom, woningtype en prijsklasse en ook naar uitbreiding, herstructurering en inbreiding.

Bij het derde thema 'De doelgroepen aan bod' reiken wij nog twee onderdelen voor de monitoring aan. Bij het thema 'De uitvoering faciliteren' verbinden we dit tot één geheel.

4. Thema 2: De woningvoorraad van morgen

Er zitten veel kanten aan de woonkwaliteiten die we de komende tijd moeten aanbieden: bijdragen aan de diversiteit van een veranderende vraag, aan beschikbaarheid en betaalbaarheid, aan toegankelijkheid, om maar eens een aantal belangrijke kanten te noemen. Welke strategieën zijn behulpzaam om de doelen te bereiken? En hoe spelen de gezamenlijke gemeenten daarop in, in termen van regionale afstemming en monitoring?

4.1. De situatie

Huishoudens en woningvoorraad

In de regio wonen 130.000 mensen in ruim 50.000 woningen verdeeld over 35 kernen. Van deze regiobevolking woont 56% in de (half)stedelijke zuidostrand (Gorinchem, Leerdam en Hardinxveld-Giessendam) en 44% in de groendorpse woonmilieus in het middengebied en noordrand.

Leeftijdverdeling Huishoudens	
< 34 jaar:	19%
35-64 jaar	58%
> 65 +	23%

Bron: WBO 2002.

Van alle huishoudens behoorde in 2002 28% tot de primaire doelgroep (ook wel: aandachtsgroep van beleid, dat wil zeggen mensen met lage inkomens)¹: circa 14.000 huishoudens (bron: WBO 2002).

Er zijn in de regio wat meer koopwoningen dan huurwoningen (53% respectievelijk 47%). Ruim de helft van de woningvoorraad bestaat uit hoek- en tussenwoningen. Ongeveer een kwart is meergezinswoning. Binnen de koopsector is er een redelijk gelijkmatige spreiding over verschillende prijsklassen met een accent in de prijsklasse € 200.000 - 300.000.

Het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad bedraagt in 2005 37% (ca 18.870 woningen). Maar binnen de regio zijn er behoorlijke verschillen: van 48% in Gorinchem tot 22% in Giessenlanden (zie bijlage 1).

Binnen deze sociale huursector hoort 94% tot de categorie betaalbaar (< € 475 maandhuur prijspeil 1-7-2005) en 1/3 deel tot de categorie goedkoop (< € 332).

¹ Per 1 juli 2005 worden tot de primaire doelgroep gerekend (inkomen betreft belastbaar huishoudensinkomen):

	inkomensgrens	vermogensgrens
éénpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar met een inkomen	tot € 18.925	tot € 20.550
meerpersoonshuishoudens jongere dan 65 jaar met een inkomen	tot € 25.375	tot € 38.503
éénpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder met een inkomen	tot € 16.825	tot € 35.125
meerpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder met een inkomen	tot € 21.925	tot € 48.625

Bijna een kwart van de huurders maakt volgens het WBO 2002 gebruik van huursubsidie. Dit aandeel is hoger onder 65-plussers (33%), alleenstaanden (36%) en huishoudens met een laag inkomen (36%).

Er is sprake van een lange gemiddelde woontijd in het huidige dorp of de huidige wijk. Bijna driekwart van de bewoners woont er al tenminste 10 jaar.

De tevredenheid met woning en woonomgeving is over het algemeen groot; gemiddeld is 92% van de bewoners tevreden tot zeer tevreden over de woning. Gemiddeld is 88% van de huishoudens tevreden tot zeer tevreden met de woonomgeving; deze score ligt iets boven het landelijk gemiddelde (85%, bron WBO 2005). Aspecten van de woonomgeving die naar verhouding laag scoren zijn: speelvoorzieningen en voorzieningen voor jongeren, openbaar vervoer en parkeren.

Uit de in 2003 gehouden enquête in het kader van de Sociale Structuurschets kwam naar voren dat 11% van de huishoudens in dat jaar een verhuiscens had.

Vergrijzing

Bevolkingsprognoses laten een aanzienlijke toename zien van het aantal ouderen.

Tabel 4.1: Ontwikkeling leeftijdsgroep 55+ in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (afgerond op 500-tallen)

	2004	2015	2030
	aantallen (indexcijfer)	aantallen (indexcijfer)	aantallen (indexcijfer)
Aantal 55+	31.500 (=100)	39.000 (=124)	47.000 (=149)
Aantal 75 +	7.500 (=100)	9.000 (=120)	13.500 (=180)

Bron: Onderzoek Tympan.

Tot 2015 blijft de toename van de groep 75-plussers naar verhouding wat achter bij die van de totale groep 55-plussers. Vanaf 2015 neemt niet alleen de groep 55-plussers nog aanzienlijk in aantal toe, maar zit de groei verhoudingsgewijs met name bij de 75-plussers. Deze achtergrond is belangrijk bij de visieontwikkeling op het vlak van wonen-welzijn-zorg.

Het aantal huishoudens in leeftijdsklassen tot 55 jaar blijft naar verwachting de komende jaren ongeveer stabiel of daalt licht. Toch moet er rekening mee worden gehouden dat zich jaarlijks gemiddeld zo'n 800 starters aandienen die op zoek gaan naar zelfstandige huisvesting binnen de regio.

Woonwensen en knelpunten

Enkele trends in de woonwensen:

- Een gevarieerde bevolkingssamenstelling betekent per definitie gedifferentieerde woonwensen.
- Hoewel de huidige woningmarkt nog redelijk gespannen is, verschuift de woningmarkt geleidelijk van een aanbodgestuurde markt naar een markt waarin de vraag naar specifieke kwaliteiten bepalend is; de schaarste zal overigens per deelmarkt verschillen.
- Dat manifesteert zich met name in een vraag naar meer ruimte in en om de woning.
- Meer mensen willen in toenemende mate ook invloed op de bouw, eigendom-verhouding en het beheer van woning en woonomgeving.
- De groter wordende groep ouderen leidt tot meer vraag naar (comfortabel) gelijkvloers wonen (nultredenwoningen, appartementen e.d.) en wonen met dienstverlening. Ook blijkt uit onderzoek dat in geval van verhuizing veel ouderen een voorkeur hebben voor huren boven kopen.

Ten opzichte van een aantal jaren geleden heeft de regio te maken met een omslag in de woningmarkt. De sterk gestegen prijzen van koopwoningen en de stagnerende economie leiden tot:

- Een afname van verhuisgeneigdheid en van verhuisbewegingen en dus een verminderde doorstroming binnen de woningvoorraad.
- De koopsector is voor veel starters en voor mensen die zouden willen doorstromen vanuit de huursector onbetaalbaar geworden.
- Door verminderde doorstroming komen huurwoningen minder beschikbaar voor mensen die daarop zijn aangewezen.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Belangrijk is de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen nu en straks.

Van de ca 18.870 sociale huurwoningen hoort 94% tot het zogenaamde betaalbare segment (ca 17.600 woningen), dat wil zeggen met maandhuren tot € 475. Rond de 14.000 huishoudens horen wat betreft inkomen tot de primaire doelgroep.

In dit verband zijn de volgende overwegingen van belang:

- Een deel van de primaire doelgroep doet geen beroep op de sociale huursector omdat men in een (goedkope) koopwoning woont. Als uitvloeisel van de verdere vergrijzing zal een deel van de eigenaarbewoners in de toekomst bij verhuizing geïnteresseerd zijn in een passende woning in de huursector.
- Een flink deel van de sociale huursector is niet beschikbaar voor de primaire doelgroep, want deze woningen worden bewoond door mensen met een hoger inkomen ("scheef" wonen).
- Een aanzienlijk deel van de mensen die voor het eerst zelfstandige huisvesting wensen (de starters op de woningmarkt) doet een beroep op de sociale huursector.
- Of en zo ja in welke mate de omvang van de primaire doelgroep in de komende jaren zal afnemen is onduidelijk in verband met onzekerheden over de economische en welvaartsontwikkeling. Doorgaans gaat men ervan uit dat de omvang van de primaire doelgroep afneemt.

Gegeven deze situatie en gezien de schets van de knelpunten op de woningmarkt hiervoor is voor de regio als geheel op dit moment terughoudendheid op zijn plaats voor wat betreft een verkleining van de sociale huursector. Dit kwam overigens ook als hartenkreet naar voren in het rondetafelgesprek met de woningcorporaties: "pas op dat er niet teveel betaalbare woningen worden afgebroken". Maar een nuancering binnen de regio is op zijn plaats. We moeten er rekening mee houden dat in Gorinchem en Leerdam een relatief omvangrijke sociale huursector aanwezig is, maar ook in Nieuw-Lekkerland (38%), in tegenstelling tot gemeenten als Giessenlanden en Zederik.

Herstructureringsopgave

In gemeentelijke ISV-nota's, woonvisies en structuurplannen geven de gemeenten inhoud aan opgaven om verouderd woningbestand en verouderde woonbuurten te vernieuwen en om de woningvoorraad meer geschikt te maken voor ouderen en mensen met een zorgvraag.

De grootste herstructureringsopgave ligt in Gorinchem, met op de tweede plaats Leerdam en vervolgens in mindere mate Hardinxveld-Giessendam. Belangrijke speerpunten zijn de Lingewijk en eventueel ook de Haarwijk en de Gildenwijk (Gorinchem), de wijk West (Leerdam) en Boven-Hardinxveld (Hardinxveld-Giessendam). Ook in de andere gemeenten zijn plannen in de maak om delen van met name het oude corporatiebezit te vernieuwen (zie bijlage 3).

Herstructurering in deze regio betekent in enkele gevallen herdifferentiatie van wijken en buurten en het realiseren van meer openbare ruimte (groen, water). In die gevallen wordt na sloop in een lagere dichtheid teruggebouwd.

Geen behoefte aan eenheidsworst

Tijdens het ontwikkelingsproces van de Regionale Woonvisie zijn in de consultaties van de woningmarktpartijen en ook tijdens het Woondebat herhaaldelijk pleidooien gehouden om vooral gedifferentieerd te bouwen. Dit om voldoende perspectief te bieden voor en binnen de diverse doelgroepen, om in te spelen op veranderende wensen en ten behoeve van een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling die weer ten goede komt aan leefbaarheid en vitaliteit van kernen en wijken.

“Er is geen behoefte aan eenheidsworst”, zo vertolkte een van de corporatiedirecteuren de opvatting van velen. Ook werd zowel in het rondetafelgesprek met de woningcorporaties als in het gesprek met de vertegenwoordigers van de vragersgroepen geattendeerd op het moeizame proces om voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te krijgen. In dat kader werden uitspraken gedaan als:

- “Verplicht projectontwikkelaars ervoor te zorgen dat op door hen te ontwikkelen locaties ook sociale huurwoningen worden geleverd”.
- “Dwing als gemeente af dat inbreidingslocaties nabij voorzieningen worden benut voor doelgroepen die veel belang hebben bij die voorzieningen”.

4.2. De wensen

Om de woningvoorraad af te stemmen op de veranderende behoefte gaan wij uit van de volgende streefdoelen.

Omvang sociale huursector

- Het aantal sociale huurwoningen in de regio moet voorlopig niet kleiner worden. Dit vanwege de huidige druk op de sociale huursector (beperkte beschikbaarheid, met name ook voor starters). Dat betekent dat we er nu van moeten uitgaan dat er in 2015 in de regio circa 18.870 sociale huurwoningen moeten zijn.

Als we rekening houden met de in het lokale beleid aangegeven aanzienlijke sloopplannen bij herstructurering (circa 2.300 woningen, toe te rekenen aan de sociale huursector) betekent dit het volgende:

	Woningvoorraad regio	Omvang sociale huursector	Aandeel sociale huur
Woningvoorraad 2005	50.589	18.873*	37%
Toename 2005-2015	+ 5.200		
Sloop	- 2.300	- 2.300	
Vervangende woningbouw	+ 2.300		
Productie/bruto toename 2005-2015	7.500	+ 2.300	31%
Woningvoorraad 2015	55.800	18.873	34%

* Zie bijlage 1 voor de onderverdeling naar gemeenten.

Herstructurering bestaande woningvoorraad

Herstructurering van de bestaande woningvoorraad blijft nodig in verband met de veranderende woningvraag, met name gericht op meer differentiatie en meer kwaliteit. Daarbij moeten woningmarktpartijen ook perspectief blijven bieden aan mensen met lage inkomens, waaronder starters en ouderen. Onder de huidige woningmarktomstandig-

heden is het begrijpelijk dat woningcorporaties terughoudend zijn met betrekking tot verkoop van sociale huurwoningen.

- Streefdoel is om tot 2015 tenminste 2.300 bestaande oudere woningen te slopen. Het zwaartepunt van deze opgave ligt in Gorinchem (ruim 1.800). In Leerdam gaat men uit van 400 woningen en in Hardinxveld-Giessendam van een kleine 100 woningen. Maar ook in de andere gemeenten ligt er in meer of mindere mate een herstructureringsopgave.

Herstructureringsprojecten gaan zeker deels ten koste van het aantal aanwezige sociale huurwoningen vanwege vervanging door koopwoningen. Dit betekent dat ook gecompenseerd moet worden op nieuwe locaties elders, met name omdat het aantal sociale huurwoningen voorlopig niet kleiner moet worden.

- Leidraad is om bij herstructurering van sociale huurwoningen voorlopig (gericht op 2015 en in relatie tot het punt hiervoor over de omvang van de sociale huursector) tenminste 50% in de sociale sector terug te bouwen: zowel huurwoningen tot € 475 als koopwoningen tot € 200.000 v.o.n., inclusief eventuele MGE-woningen (conform 'verantwoordingsgrens' uit BBSH, prijspeil 1 juli 2005); de koopwoningen dienen mede voor de doorstroming. Dit programma kan met name worden aangevuld met middeldure koopwoningen (€ 200.000-300.000) ten behoeve van de doorstroming.

Indeling (prijspeil 1-7-2005):

Goedkope huur:	< € 332 (alleen onderscheiden bij bestaande bouw)
Bereikbare of betaalbare huur	< € 475
Dure huur tot bovengrens IHS	€ 475-605
Overige dure huur	> € 605
Goedkope koop	< € 200.000 v.o.n. (starterskoop-MGE: ca 155.000)
Middeldure koop	€ 200.000-300.000 v.o.n.
Dure koop	> € 300.000 v.o.n.
Sociale sector	bereikbare of betaalbare huur + goedkope koop

Een dergelijke benadering ondersteunt ook de volkshuisvestingsopgave van de stedelijke gemeenten, met name het aanbrengen van een gewenste kwalitatieve verschuiving in de opbouw van het woningbestand. Kwantitatief richt die opgave zich voor bijvoorbeeld de gemeente Gorinchem op een verkleining van de sociale huursector tot 40% in 2015 (48% begin 2005).

1. Maar het genoemde aandeel van gemiddeld (tenminste) 50% voor invulling op herstructureringslocaties is inclusief koopwoningen tot € 200.000 v.o.n.; de onderlinge verhouding tussen betaalbare sociale huur en genoemd koopsegment kunnen gemeenten goed naar eigen inzichten invullen.
2. Als er veel sociale huurwoningen worden gesloopt, moet er een woonperspectief zijn voor de betreffende bewoners; koopwoningen tot € 200.000 v.o.n. horen daar zeker ook toe, naast vervangende sociale huurwoningen en natuurlijk andere woningen.

Ook in andere gemeenten levert dit aandeel van (tenminste) 50% in beginsel geen barrières op. Daarbij kunnen gemeenten desgewenst natuurlijk uitgaan van een hoger aandeel, wat in veel gevallen ook wel voor de hand ligt.

Nieuwe locaties en inbreiding

- In het licht van het voorgaande is als leidraad te gebruiken om - gezien de huidige woningmarktomsomstandigheden - op nieuwe locaties voorlopig tenminste 40% in de sociale sector (huur tot € 475 en koop tot € 200.000 v.o.n., inclusief eventuele MGE-woningen) te bouwen. Deze laatste leidraad kunnen we als beginsel ook hanteren voor de inbreidingsplannen. Op die laatste locaties is in de praktijk regelmatig sprake van specifieke situaties die het nu soms lastig maken om deze leidraad te volgen, ook vanwege eigendom van private partijen. Gemeenten kunnen de noodzaak van het realiseren van dit uitgangspunt inzetten in hun planonderhandelingen met ontwikkelaars.

In aanvulling op dit programma, veelal ten behoeve van de doorstroming:

- middelduur (€ 200.000-300.000) 25-30%
- duur 30-35%

Als gemeenten aanleiding hebben om de sociale sector op een hoger aandeel te zetten, moeten de categorieën middelduur en duur in beginsel in hun huidige verhouding naar beneden worden bijgesteld.

4.3. De acties

Aantal sociale huurwoningen op regioniveau (voorlopig) in stand houden (2)

Gezien de woningmarktsituatie houden partijen de omvang van de sociale huursector op regioniveau in elk geval voorlopig op peil, in het besef dat zij daarmee in kunnen spelen op de plaatselijk verschillende omstandigheden.

Kwalitatieve opgave herstructureringslocaties (3)

De voorgenomen, kwantitatief omvangrijke, herstructureringsopgave brengt met zich mee dat gemiddeld op deze locaties tenminste 50% in de sociale sector wordt teruggebouwd, met name aan te vullen met middeldure koopwoningen ten behoeve van de doorstroming.

Kwalitatieve opgave nieuwe locaties en inbreidingslocaties (4)

Hier is de leidraad dat gemiddeld tenminste 40% in de sociale sector wordt gebouwd, aan te vullen, veelal ten behoeve van de doorstroming, met zowel middeldure als dure koopwoningen.

Voortschrijdende meerjarenplanning woningbouw en monitoring (14 en 15, via § 7.3)

De bij het eerste thema 'De bouwopgave op gang' genoemde voortschrijdende meerjarenplanning woningbouw komt ook hier van pas. Dat geldt ook voor de daar aangegeven monitoring-onderdelen. De uitbreiding hiervan met nog twee onderdelen (effectmeting nieuwbouw en meting beschikbaarheid betaalbare woningen voor primaire doelgroep), lichten we toe bij de acties van het volgende thema 'De doelgroepen aan bod'.

5. Thema 3: De doelgroepen aan bod

Bij het vorige thema kwamen de hoofdlijnen van kwalitatieve programma's in zicht. Nu volgen handvatten om gericht op de huisvestingswensen van die doelgroepen in te spelen die hier bijzondere aandacht vragen: mensen met lage inkomens die niet zelf in hun huisvestingssituatie kunnen voorzien: hoe krijgen en houden we voldoende woningen voor hen beschikbaar; starters op de woningmarkt: keren van de situatie dat zij in hun eigen omgeving geen woning kunnen verkrijgen; ouderen en mensen met een zorgvraag: een sterk groeiende groep die meer en meer een gedifferentieerd aanbod vraagt in een geschikte woonomgeving met passende voorzieningen.

5.1. De situatie

Doelgroepen die in elk geval aandacht vragen in het lokale en regionale woonbeleid en dus in de Regionale Woonvisie zijn:

- de primaire doelgroep, de huishoudens met een laag inkomen;
- de starters op de woningmarkt;
- de ouderen, met name degenen die behoefte krijgen aan extra dienstverlening of voorzieningen in en nabij de woning, en mensen met een zorgvraag.

Uiteraard worden ook de omvangrijke overige categorieën zelfstandig wonende huishoudens - waaronder veel gezinnen met kinderen - erkend in hun woonsituatie en hun eventuele doorstromingswensen.

Primaire doelgroep

De mensen die vanwege een laag inkomen niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien worden vanuit het rijksbeleid beschouwd als de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. Gemeenten en corporaties hebben een bijzondere verantwoordelijkheid voor deze groep. Ten tijde van het WBO 2002 maakten in de regio ca 14.000 huishoudens deel uit van deze groep, 28% van het totaal aantal huishoudens. Op grond van verschillende lokale woningmarktonderzoeken uit de afgelopen jaren kan worden aangenomen dat de omvang van de primaire doelgroep in de meeste gemeenten tussen 22% en 30% van het totaal aantal huishoudens ligt.

De lage inkomens komen landelijk en ook in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden naar verhouding het meest voor bij 65-plussers en starters op de woningmarkt. Actuele gegevens voor de regio komen in 2006 beschikbaar uit het landelijke WOONonderzoek dat momenteel wordt uitgevoerd.

Een kleine 60% van de betaalbare en voor de doelgroep bereikbare voorraad (sociale huursector met maandhuur < € 475) bevindt zich in Gorinchem en Leerdam. Deze gemeenten hebben ook het hoogste aandeel sociale huurwoningen in de voorraad, gevolgd door Nieuw-Lekkerland (zie ook hoofdstuk 4 en bijlage 1).

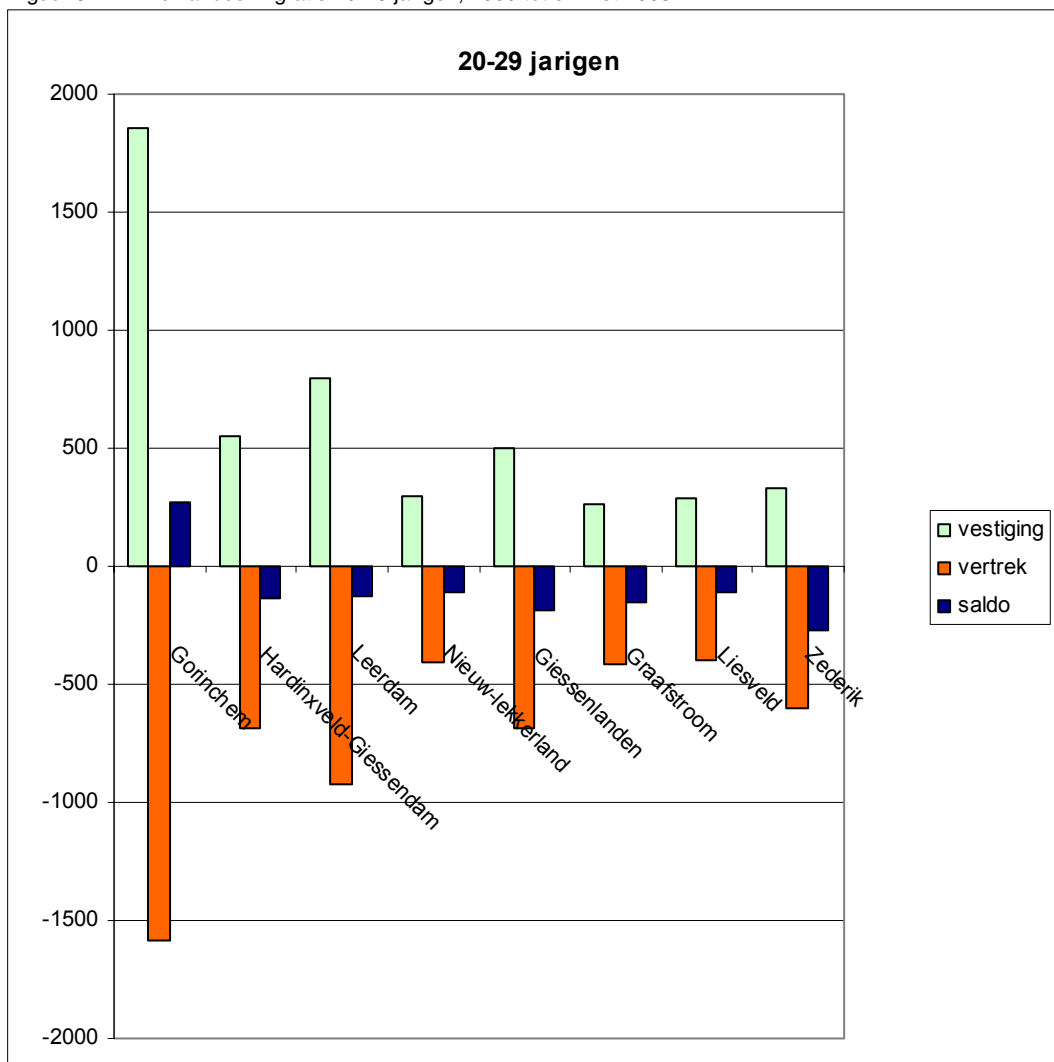
In hoofdstuk 3 is al aangegeven dat, in verband met onzekerheden over de feitelijke beschikbaarheid van deze betaalbare voorraad voor de doelgroep en vanwege het feit dat ook veel starters aangewezen zijn op de betaalbare huursector, de omvang van deze sector voor de regio als totaal voorlopig niet zou moeten afnemen.

Starters op de woningmarkt

Vasthouden van startende huishoudens in de regiogemeenten en perspectief bieden op zelfstandig wonen blijft in de toekomst een belangrijke opgave voor het beleid.

Zowel uit de rondetafelgesprekken als uit het WBO 2002 en de lokale woningmarktanalyses komen de starters naar voren als doelgroep die bijzondere aandacht vraagt. De migratiecijfers over enkele achterliggende jaren (periode 2000 tot en met 2003) laten een flink vertreksaldo zien in de leeftijdsgroep 20-30 jaar, in alle regiogemeenten met uitzondering van Gorinchem (zie figuur 5.1 en bijlage 5).

Figuur 5.1: Binnenlandse migratie 20-29 jarigen, 2000 tot en met 2003



Bron: CBS.

Voor een deel hangt het vertreksaldo in deze leeftijdsgroep overigens samen met studie of werk elders en is dus een autonoom verschijnsel. Maar voor een ander deel is beïnvloeding door het beleid wel mogelijk.

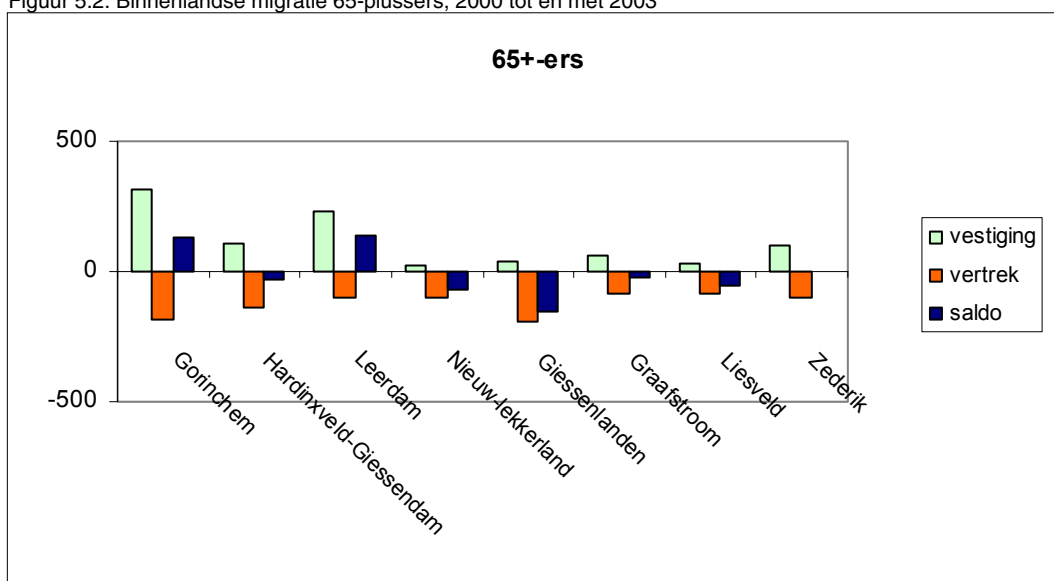
Uit recente woonwensenenquêtes komt naar voren dat zo'n 50 à 60% van de jongeren in de kleinere gemeenten graag een woning wil in de eigen gemeente. Betaalbaarheid in relatie tot het veelal (nog) bescheiden inkomen staat daarbij voorop. Een overgrote meerderheid van de starters is aangewezen op woningen met maandhuren beneden € 475 en/of koopwoningen (ruim) beneden € 200.000. De vraag van de starters is gedifferentieerd wat betreft het soort woning en huren of kopen. Bij de starters die zich

richten op Gorinchem wil zo'n 70% huren. In een aantal andere regiogemeenten ligt de voorkeur van de starters voor huren of kopen meer fifty/fifty. Dit met de kanttekening dat voor een deel van deze starters het überhaupt kunnen verkrijgen van een woning belangrijker wordt gevonden dan of het een huur- of een koopwoning is. Starters vragen meestal rijenwoningen of appartementen.

Ouderen en mensen met een zorgvraag

Over de periode 2000 tot en met 2003 was er een vestigingssaldo van 65-plussers in Gorinchem en Leerdam, een groot vertreksaldo vanuit Giessenlanden en kleine(re) vertreksaldi in de overige gemeenten (zie figuur 5.2 en bijlage 5).

Figuur 5.2: Binnenlandse migratie 65-plussers, 2000 tot en met 2003



Bron: CBS.

De wens van veel ouderen om zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving zelfstandig te kunnen blijven wonen, vraagt om voldoende geschikte woningen en stelt eisen aan de beschikbaarheid en bereikbaarheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen. Onder andere tijdens het in september 2005 gehouden Woondebat werd nog eens onderstreept dat het gros van de groeiende schare ouderen ook daadwerkelijk oud moet kunnen worden in de kern waar men nu woont: 'wonen en zorg ook in de dorpen'.

In het kader van de ontwikkeling van het Pact van Bleskensgraaf is vastgesteld dat er voor de regiogemeenten een aanzienlijke opgave en uitdaging is wat betreft de geschiktheid van de woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag. Enkele bevindingen uit onderzoek ten behoeve van het Pact:

- Er zijn in 2005 ruim 4.000 ouderenwoningen in de regio. Een aanzienlijk deel hiervan is verouderd (onvoldoende toegankelijk, geen lift en/of te weinig ruimte) en komt voor sloop / vernieuwing in aanmerking.
- Ongeveer 750 woningen in de voorraad voldoen aan de criteria voor verzorgd wonen. Maar we moeten rekening houden met een toekomstige vraag van 1.850 á 2.500 van deze woningen.
- Over het aantal toegankelijke woningen in de voorraad zijn geen harde cijfers beschikbaar. In de gemeenten in de zuidrand zijn er absoluut en ook relatief meer toegankelijke woningen dan in de overige gemeenten. Dit komt door de aan-

wezigheid van veel etagewoningen met lift. Maar welk deel hiervan daadwerkelijk geschikt is voor bijvoorbeeld rolstoelgebruikers is niet bekend.

- Op grond van ramingen luidt de conclusie dat er de komende jaren moet worden toegewerkt naar een voorraad van 5.000 à 6.500 toegankelijke woningen. Dit kan door nieuwbouw en/of door opplussen van bestaande woningen, dat wil zeggen het beter geschikt maken voor bewoning door ouderen en mensen met een zorgvraag.

Uit de inventarisaties voor het Pact van Bleskensgraaf blijkt dat alle acht gemeenten werken aan plannen voor woonzorgcomplexen en/of woonzorgzones. Voorzieningen voor verzorgd en beschermd wonen zijn vooral van belang voor de mensen die voor de zorg iedere dag professionele aandacht en ondersteuning nodig hebben. De beschikbaarheid van deze zorg en de nabijheid van zorgsteunpunten is hier essentieel. Veel van de gemeentelijke plannen verkeren nu nog in het stadium van de tekentafel.

Gemeenten en corporaties zijn doordrongen van het besef dat gewerkt moet worden aan het opplussen van de bestaande voorraad. Hier ligt voor de komende jaren een grote uitdaging, want met alleen nieuwbouw zullen we in de praktijk onvoldoende tegemoet kunnen komen aan de behoefte. En in die bestaande voorraad is dan met name ook aandacht nodig voor het opplussen van eigen woningen, die immers ook het grootste deel van de voorraad uitmaken. En passant werd in aansluiting daarop in het Woondebat gewezen op het belang van servicearrangementen voor eigenaar-bewoners.

Tenslotte één van de geconsulteerde stuurgroepleden van het Pact: "We weten wat er aan de hand is; het gaat nu vooral om de uitvoering; aan de slag!"

Andere doelgroepen

In het kader van het woonbeleid vraagt de zorg van diverse andere doelgroepen specifieke aandacht van gemeenten:

- Statushouders. De uitwerking van de periodieke taakstellingen ligt in beginsel op gemeentelijk niveau en kan onderdeel zijn van de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties. In 2005 ging het om een taakstelling van in totaal 70 te huisvesten statushouders. Vanuit het portefeuillehoudersoverleg Programmalijn Ruimtelijke Inrichting geldt de lijn dat de taakstellingen door alle gemeenten gezamenlijk gerealiseerd moeten worden.
- Woonwagengewoners. Het inspelen op de behoefte is een gemeentelijke zaak die zij zonedig in overleg met de corporaties nader invullen, in elk geval wat betreft de huurwagens. Op grond van eerdere afspraken worden in Gorinchem Oost zes extra standplaatsen gerealiseerd.
- Maatschappelijke opvang. Het betreft mensen die een beroep (moeten) doen op het zogenaamde souterrain van de woningmarkt en de maatschappelijke opvang, met name de harddrugs- en alcoholverslaafden en dak- en thuislozen.

5.2. De wensen

Primaire doelgroep

- Het *aantal* sociale huurwoningen binnen de regio (tenminste voorlopig) in stand houden. Het ligt daarbij niet voor de hand om op de plaatsen waar de behoefte aan sociale huurwoningen aanzienlijk is deze woningen te verkopen op de eerder door de rijksoverheid gepropageerde wijze.

- In het nieuwbouwprogramma een duidelijke positie geven aan de sociale sector (huurwoningen tot € 475 en koopwoningen tot € 200.000, inclusief eventuele MGE-woningen) om in te spelen op de beperkte beschikbaarheid van sociale huurwoningen.
- Daarnaast inzetten op gerichte doorstroming vanuit de bestaande sociale huursector. Daardoor komen meer woningen in deze sector beschikbaar, waarvan met name ook de primaire doelgroep kan profiteren. De inzet moet gericht worden op een gedifferentieerd aanbod aan nieuwe woningen: aan de ene kant met name goedkope en ook middeldure koopwoningen (direct effect), aan de andere kant met name duurdere koopwoningen (plus bouwkavels) (indirect effect).
- Inzicht is wenselijk in de effecten van de doorstroming, mede om voortschrijdende productieafspraken met uitvoerende partijen te kunnen maken. Monitoring kan dit inzicht leveren.
- Door middel van monitoring krijgen we ook inzicht in de mate waarin woningen in de kernvoorraad beschikbaar komen in relatie tot de vraag naar deze woningen. Aan de hand daarvan kunnen we bepalen of we met het uitgezette beleid ten aanzien van de sociale huursector en meer specifiek van de huisvesting van de primaire doelgroep daarbinnen, nog op het goede spoor zitten of dat bijsturing is wenselijk wordt.

Starters laten starten

Voor het onder dak brengen van starters in de regio en het terugbrengen van wachttijden is een meersporenbeleid nodig:

- De hiervoor onder 'Primaire doelgroep' geschetste punten moeten even goed ten behoeve van de huisvesting van starters worden ingezet:
 - Gelijk houden van het aantal sociale huurwoningen in de regio (tenminste voorlopig). De gerichtheid in nieuwbouwprogramma's op een voldoende omvang van de sociale sector.
 - Doorstroming weer op gang brengen door een gedifferentieerd aanbod nieuwe woningen aan te bieden, waarmee ook diverse voor starters geschikte woningcategorieën beschikbaar komen.
- Mogelijkheden voor starterskoopwoningen uitproberen en benutten:
 - betaalbare koopappartementen, multifunctioneel, dat wil zeggen later ook geschikt voor andere kleine huishoudens (vergrijzingstrend);
 - MGE (Maatschappelijk Gebonden Eigendom, tegenwoordig KoopGarant en andere koopconstructies) en in dat verband bijvoorbeeld experimenten met extra goedkope nieuwbouw.
- Zonodig de slaagkansen voor starters op de huurmarkt vergroten door aanpassing van criteria in huisvestingsverordeningen ten gunste van starters.
- Bereikbaarheid van (bestaande) koopwoningen voor starters vergroten door desgewenst meer toepassing te geven aan het instrument van startersleningen (de behoefte hieraan verschilt binnen de regio).
- Bijzondere aandacht is nodig voor het faciliteren van starters in de kernen in middengebied en noordrand. Dit met het oog op de gewenste blijvende gedifferentieerde bevolkingssamenstelling en ter ondersteuning van de huidige sociale cohesie en samenlevingsopbouw. Dit wordt geoperationaliseerd door er bij de nieuwbouwprogramma's voor de kernen in het middengebied en de noordrand waar wenselijk vanuit te gaan dat het *aandeel* woningen in de sociale huursector tenminste gelijk blijft.

- Het uitwisselen van ervaringen en successen met betrekking tot de huisvesting van starters is beleidsondersteunend.

In het voorgaande staat centraal hoe de huisvesting van starters kan worden verbeterd. Ook de aanwezigheid en kwaliteit van voorzieningen en de inrichting van de ruimte in wijken en kernen speelt natuurlijk een rol om starters te binden.

Gezinnen

- Mogelijkheden bieden voor wooncarrière (doorstroming, zie hiervoor) binnen de regio maar ook binnen de eigen woongemeenschap (gemeente, kern).
- Gedifferentieerd nieuwbouwprogramma met daarbinnen ook ruimte voor duurdere woningen en kavels (particulier opdrachtgeverschap).

Ouderen en mensen met een zorgvraag

- Uitgangspunt is het zolang mogelijk zelfstandig in eigen huis en woonomgeving wonen van ouderen en mensen met een zorgvraag, met als kernbegrip *normalisatie*.
- Een gedifferentieerd aanbod tot stand brengen in het kader van wonen met zorg voor ouderen en mensen met een zorgvraag.
- Op basis van de gegevens en aanbevelingen in het kader van de ontwikkeling van het Pact van Bleskensgraaf, gaan wij uit van de volgende streefdoelen (zie tabel, met name laatste kolom):

Woonvorm	Aanwezig in 2005	Gewenst in 2015		Gewenste toename 2005-2015 (bandbreedte)
		Tympaan	Taskforce	
Beschermde wonen - 2 ^e lijns zorgcentra - gedeconcentreerd clusterwonen		160 eenheden 820 eenheden	130 à 300 + ombouw plaatsen verzorgingshuizen	130 à 300 + ombouw plaatsen verzorgingshuizen
Verzorgd/beschut wonen	750	2.500	1.850	1.100 à 1.750
Toegankelijke en aangepaste woningen	ca 4.000	5.000	6.500	ca 1.000 à 2.500

- In de laatste kolom is gewerkt met bandbreedtes voor de taakstellingen ten aanzien van verzorgd/beschut wonen. Naarmate het lukt meer woningen in de bestaande voorraad op te plussen (toegankelijk te maken) en de zorgleverantie te optimaliseren, kan de taakstelling voor verzorgd / beschut woningen naar beneden. Een globale toedeling naar gemeenten van de in 2015 gewenste voorraad verzorgd/beschut wonen is opgenomen in bijlage 4.

Om het beter mogelijk te maken dat mensen in deze regio tot op hoge leeftijd in hun eigen woning en woonomgeving kunnen blijven wonen, uit te werken in overleg met de direct betrokken uitvoerders van het Pact van Bleskensgraaf:

- Er naar streven om de nieuwbouw als levensloopbestendige woningen te realiseren (keurmerk WoonKeur) en dit ook in de marktsector actief te stimuleren.
- Zorgdragen voor een gemeenschappelijke aanpak ('taskforce') voor het realiseren van de opgave om tot 2.500 bestaande huur- en koopwoningen in de regio - met voldoende accent op de kernen in middengebied en noordrand - aan te passen (opplussen) en geschikt te maken voor zorgleverantie aan huis, met aandacht voor:
 - Een regionaal project informatie/advies en voorlichting aan eigenaar/bewoners met betrekking tot woningaanpassing gericht op zorgleverantie.

- Het labelen van op zorg aangepaste woningen (corporaties) en samenwerking bij urgente woningtoewijzingen (gemeentegrensoverschrijdend).
- De lokalisering van wonen met zorg moet *zo mogelijk* (wat betreft de woonvorm 'verzorgd wonen' *bij voorkeur*) worden gekoppeld aan de nabijheid van een zorgsteunpunt en de nabijheid van voorzieningen (bijvoorbeeld: in te richten woonzorgzone) en de beschikbaarheid van vervoer.
In een aantal kleine kernen is dit niet haalbaar. Toch is de ambitie om een zo breed mogelijke aanwezigheid van verzorgd² en beschermd wonen in zoveel mogelijk kernen te krijgen. Zorg kan in beginsel op veel plaatsen tijdig worden geleverd en de mogelijkheden daartoe moeten vooral worden gefaciliteerd. Uitwerking hiervan moet plaatsvinden in nauwe samenspraak met de partijen uit het Pact van Bleskensgraaf. Dat betreft ook het streven naar de aanwezigheid van een zorgsteunpunt of zorgkruispunt (waar en/of van waaruit naast zorg ook diensten/services geleverd kunnen worden) in (tenminste) alle stadsdelen/-wijken (Gorinchem, Leerdam, Hardinxveld) en in alle 'verzorgingskernen' volgens de kernenprofilering van de Regionale Structuurvisie³.
- Uitwisseling van ervaringen en successen tussen gemeenten, corporaties en zorginstellingen bij het vormgeven van zorgsteunpunten en woonzorgzones is beleidsondersteunend.

Andere doelgroepen

Regionale informatieuitwisseling over ontwikkelingen in vraag en aanbod betreffende de huisvesting van statushouders, woonwagewoners en andere kwetsbare groepen (met name maatschappelijke opvang) is wenselijk. Daarnaast is afstemming nodig, zeker als voor doelgroepen op regionaal niveau oplossingen worden ingevuld, zoals bij de maatschappelijke opvang.

Primaire doelgroep onder dak (5)

Waar dat nodig is worden diverse maatregelen ingezet om de primaire doelgroep beter onder dak te brengen: binnen de regio het *aantal* sociale huurwoningen (voorlopig) niet verminderen, alsmede werken aan gerichte doorstroming vanuit de sociale huursector door gedifferentieerd aanbod in de sociale sector (huur en koop) en in de middeldure en dure koopsector.

Starters laten starten (6)

Dezelfde maatregelen als hiervoor ten behoeve van de primaire doelgroep zijn ook van toepassing voor starters. In aanvulling daarop: in middengebied en noordrand het *aandeel* sociale huurwoningen (voorlopig) in stand houden. Bovendien moet men mogelijkheden voor starterskoopwoningen uitproberen en benutten, zonedig de criteria in het toewijzingsbeleid aanpassen en desgewenst startersleningen verstrekken.

De volgende vier actiepunten passen bij de ontwikkeling van het Pact van Bleskensgraaf. Wij gaan ervan uit dat bij de eerste drie ook vertegenwoordigers van ouderen en zorgvragers betrokken zijn. Bij overleg op regionaal niveau is dat in elk geval de RPCP.

² Een indicatie voor de spreiding van de in 2015 gewenste voorraad (1.850 à 2.500) verzorgd wonen is opgenomen in bijlage 4.

³ Nieuw-Lekkerland, Streefkerk, Groot-Ammers, Nieuwpoort-Langerak, Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf, Ameide, Lexmond, Meerkerk, Noordeloos, Giessenburg, Arkel, Boven-Hardinxveld.

Op lokaal niveau zijn dat in beginsel de lokale organisaties (ouderenorganisaties, gehandicaptenorganisaties of -platform e.d.)

Actieplannen toegankelijk wonen en verzorgd/beschut wonen (7)

De regiogemeenten stellen actieplannen op - in samenwerking met de woningcorporaties en met betrokkenheid van zorgvragers - waarin:

- In beeld wordt gebracht hoeveel woningen voldoen aan eisen van gewoon toegankelijk wonen en hoeveel aan de eisen van verzorgd/beschut wonen. Op grond van de voor 2015 berekende behoefte is dan immers duidelijk welke aanvulling nog nodig is.
- Welke plannen en maatregelen in gang worden gezet om de taakstellingen te halen.

Stimuleren woningaanpassing door eigenaar/bewoners (8)

Opzetten van een regionaal project (voorlichting/ondersteuning) gericht op eigenaar/bewoners om hun woning beter geschikt en toegankelijk te maken met het oog zelfstandig kunnen blijven wonen bij verminderde mobiliteit en/of zorgleverantie thuis.

Totstandkoming zorg- en welzijnssteunpunten (9)

De regiogemeenten dragen in samenwerking met zorgaanbieders en woningcorporaties en met betrokkenheid van zorgvragers, zorg voor totstandkoming van zorg- en welzijnssteunpunten, in (tenminste) alle stadswijken en verzorgingskernen. Het bundelen van zoveel mogelijke functies op één locatie heeft daarbij de voorkeur.

Labelen van op zorg aangepaste woningen en uitbouw regionale samenwerking en uitwisseling (10)

Gemeenten, corporaties en zorgaanbieders richten zich gezamenlijk op het labelen van op zorg aangepaste huurwoningen (verzorgd/beschut wonen) en overleggen over de regionale samenwerking bij toewijzing aan urgente/geïndiceerde kandidaten.

Andere doelgroepen (11)

De regio voert coördinerende activiteiten uit met betrekking tot de afstemming van de huisvestingssituatie van statushouders, woonwagenbewoners en andere kwetsbare groepen (met name maatschappelijke opvang).

Monitoren (14, via § 7.3)

In aansluiting op de drie monitoringonderdelen die zijn uitgewerkt bij de acties van thema 'De bouwopgave op gang' worden ook de volgende twee onderdelen opgepakt:

- Effectmeting nieuwbouw (in hoeverre dragen de opgeleverde nieuwbouwprojecten in uitbreiding, herstructurering en inbreiding bij aan de huisvesting van starters en doorstromers uit de eigen gemeente en vestigers uit andere gemeenten): wie (starter, doorstromer, vestiger) betrok het afgelopen jaar per kern/wijk de nieuwe woningen onderscheiden naar eigendom, woningtype (voorzover woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag: conform indeling Pact van Bleskensgraaf) en WOZ-waarde; als het een doorstromer betreft: welke woning (kern/wijk, eigendom, woningtype, WOZ-waarde) liet deze doorstromer achter en wie (starter, doorstromer,

vestiger) betrok deze achtergelaten woning; als dit laatste weer een doorstromer betreft: enz.⁴

- Door de corporaties aan te leveren:
 - De vraag (hoeveel huishoudens reageren er) naar sociale huurwoningen via het woonruimteverdelingsstelsel, met in elk geval inzicht in:
 - de primaire doelgroep;
 - starters, doorstromers uit een sociale huurwoning en uit andere woningen in de betreffende gemeente en vestigers van buiten de betreffende gemeente;
 - urgenten;
 - 65-plussers.
 - In aansluiting op de informatie voor de jaarverslaglegging in het kader van de BBSH (verhuringen per huurklasse aan 1-, 2- en 3+-huishoudens, al dan niet primaire doelgroep en tot 65 jaar en 65+): het aantal verhuringen aan starters, doorstromers uit een sociale huurwoning en uit andere woningen in de betreffende gemeente en vestigers van buiten de betreffende gemeente, alsmede het aantal verhuringen aan urgenten⁵.

N.B.: Met deze gegevens, inclusief de onder thema 1 genoemde, sluit men ook aan op de gegevens die de provincie graag van de regio's ontvangt ten behoeve van de Productiemonitor.

⁴ Een dergelijke effectmeting nieuwbouw (ook wel gepresenteerd als nieuwbouweffectrapportage) geeft dus ook zicht op welke nieuwbouw de grootste verhuisketen oplevert.

⁵ Deze door de corporaties te verstrekken gegevens leveren informatie over de feitelijke beschikbaarheid van woningen in relatie tot de vraag, beide gespecificeerd naar doelgroepen. Dat is veel nuttiger dan bijvoorbeeld gegevens over de relatie tussen de omvang van de kernvoorraad en de omvang van de primaire doelgroep.

6. Thema 4: Woonmilieu en identiteit

Het hebben en behouden van de aanwezige woonmilieus en de identiteit van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is waardevol. Het woonbeleid moet de sociale cohesie / samenlevingsopbouw en de gedifferentieerde bevolkingssamenstelling ondersteunen. Dan moet er perspectief zijn voor starters en moet er worden gewerkt aan een levensloopbestendige omgeving voor ouderen en mensen met een zorgvraag. Maar zo'n omgeving moet toch voor een ieder zijn weggelegd die een wooncarrière binnen de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden wil maken? De bebouwingscontouren zitten dat op korte termijn wel in de weg voor Graafstroom en op middellange termijn voor Nieuw-Lekkerland.

6.1. De situatie

De regio biedt een brede schakering aan woonmilieus in een groot aantal kernen van zeer verschillende grootte. De Regionale Structuurvisie geeft een schets van de ruimtelijke opbouw van de regio en de betekenis van de verschillende kernen voor het wonen en werken en de voorzieningenstructuur. Dit is uitgewerkt in een kernenprofilering (zie hoofdstuk 2).

Uit de Sociale Structuurschets komt naar voren dat in de meeste gemeenten sprake is van een vrij sterke sociale structuur en een sterke betrokkenheid op de eigen woonplaats. Daarbij signaleert men overigens wel een verschil in betrokkenheid. In de kleinere gemeenten is deze betrokkenheid duidelijk sterker dan in bijvoorbeeld Gorinchem en Leerdam.

In het Woondebat in september 2005 kwam naar voren dat men instandhouding van het gedifferentieerde patroon van woonmilieus belangrijk vindt. Men vroeg ook aandacht voor het vasthouden en zo mogelijk versterken van de sociale cohesie van de dorpen en stadswijken. In het woonbeleid zou hier op moeten worden voortgebouwd: draag er zorg voor dat ouderen, maar ook jongeren in eigen gemeente, wijk of dorp kunnen (blijven) wonen, voorzover zij dat wensen.

Ook in de rondetafelgesprekken met de woningcorporaties en de vragersgroepen kwam dit naar voren:

- “zorg dat de kernen leefbaar blijven”;
- “voorkom wegtrekken van jongeren van het platteland”;
- “zorg voor een evenwichtige opbouw van wijken en kernen”.

In de consultatie van de vragersgroepen vroeg men ook aandacht voor de keuzevrijheid van de burger wat betreft de mogelijkheid om binnen de regio zonder onnodige belemmeringen te verhuizen.

Aandacht is nodig voor de zogenoemde contourruimte. Het ruimtelijk beleid van rijk en provincie stelt restricties aan de uitbreiding van de kernen. Dit is in het streekplan Zuid-Holland Oost uitgewerkt in bebouwingscontouren rondom de kernen. In principe moeten woningbouw en andere stedelijke functies binnen deze contouren worden gerealiseerd. Daarbinnen hebben gemeenten de mogelijkheid om inbreidings- en herstructurerings-

locaties te benutten. Ook is er ruimte voor stads- en dorpsuitbreidingen in de daarvoor aangegeven 'witte vlekken'.

In het kader van de Regionale Structuurvisie is becijferd dat de capaciteit binnen de bebouwingscontouren voor de regio als totaal grosso modo voldoende is om 90% van het woningbouwprogramma te realiseren. Zes van de acht regiogemeenten hebben voorlopig voldoende contourruimte. Daarbij wordt aangetekend dat inbreidings- en herstructureringslocaties dikwijls lastige locaties zijn. In de praktijk zal dan ook kunnen blijken dat niet alle inbreidingscapaciteit tijdig benut kan worden. Dat is ook de reden waarom in de Regionale Structuurvisie buiten de 'harde' contouren gebieden zijn aangegeven ('zoekgebieden'), waar functieverandering ten behoeve van wonen of werken op lange termijn niet onmogelijk mag zijn.

Een duidelijk knelpunt tekent zich af in Graafstroom en Nieuw-Lekkerland waar de verschillen tussen woningbouwcapaciteit en natuurlijke aanwas relatief groot zijn. Hier moeten op korte respectievelijk middellange termijn oplossingen voor komen.

Woonfunctie in vrijkomende boerderijen

We signaleren een ontwikkeling waarbij de woonfunctie in het agrarisch gebied geleidelijk toeneemt. Door schaalvergroting in de landbouw komen boerderijen en bijbehorende opstallen beschikbaar voor andere functies. In de Regionale Structuurvisie is hier aandacht aan besteed. Als beleidslijn is aangegeven: streven naar benutting van vrijkomende boerderijen voor woonfuncties, zo mogelijk te splitsen in meerdere wooneenheden, en combinaties toe te staan van woonfuncties en niet-hinderlijke bedrijfsfuncties.

Op deze wijze kunnen deze vrijkomende boerderijen een zekere bijdrage leveren aan het voorzien in de woningbehoefte naast de woningbouw op inbreidings- en uitbreidingslocaties.

Voor verschillende doelgroepen kan wonen op voormalige boerderijen interessant zijn: huishoudens met beroep of bedrijf aan huis, starters of doorstromers op de woningmarkt en woongroepen. Ook is in sommige gevallen te denken aan verbouw tot bijvoorbeeld een woonzorgvoorziening voor ouderen of gehandicapten. Hierbij tekenen wij aan dat in verband met koppeling aan zorginfrastructuur en het gebruik kunnen maken van voorzieningen, het realiseren van dergelijke woonvormen in de kernen normaliter de voorkeur heeft.

De nieuwe woonfunctie van boerderijen kan deels ook gekoppeld worden aan landgoedontwikkeling (5 á 10 ha landschapsinrichting). De beleidslijnen en randvoorwaarden voor landgoedontwikkeling zijn geformuleerd in de Regionale Structuurvisie en de provinciale nota Regels voor Ruimte.

6.2. De wensen

Regio met ruimte voor wooncarrières

- De acht gemeenten van de regio bieden een gedifferentieerd pakket aan woonmilieus. Streefdoel is deze differentiatie in woonmilieus tenminste in stand te houden of zelfs te vergroten ('geen behoefte aan eenheidsworst').
- Tegelijkertijd moet men werken aan een grotere vrijheid voor de burgers om binnen de regio het door hen gewenste woonmilieu te kiezen. Dat betekent overleg (ge-

meenten en corporaties) over het wegnemen van belemmeringen voor regionale wooncarrières.

- Ook op lokaal niveau en op kernniveau moeten partijen zoveel mogelijk bijdragen aan differentiatie, afgestemd op bewoners en door hen te maken wooncarrières.

Dat betekent overigens niet dat de regio één woningmarkt is. In de praktijk is er een vrij sterke binding aan de eigen woonkern en de direct omliggende kernen. Naarmate men meer geworteld is in de lokale gemeenschap is de straal waarbinnen men wil verhuizen kleiner. Gemeenten / kernen aan de rand van de regio hebben meer of minder sterk woningmarktbindingen buiten de regiogrenzen.

Gedifferentieerde wijken en dorpen

Leefbaarheid en vitaliteit zijn voor de Regionale Woonvisie belangrijke kernbegrippen. Daarvoor zijn sociale cohesie / samenlevingsopbouw, gedifferentieerde bevolkings-samenstelling en aanwezigheid van basisvoorzieningen op dorps- en wijkniveau belangrijke fundamenteën. Streefdoel is een woonbeleid dat deze sociale cohesie / samenlevingsopbouw en gedifferentieerde bevolkingssamenstelling (jong en oud, arm en rijk) ondersteunt. Dit betekent:

- Voldoende beschikbaarheid van woningen voor starters (o.a. sociale huursector / sociale sector) en ouderen (o.a. voldoende toegankelijke / levensloopbestendige woningen) in de dorpen en wijken.
- Met name vanwege de woningmarktpositie van de starters: een zodanige samenstelling van het nieuwbouwprogramma voor de kernen in het middengebied en de noordrand, dat het *aandeel* van de sociale huursector in de voorraad tenminste gelijk blijft.
- Voldoende doorstromingsmogelijkheden (herdifferentiatie) binnen enkele stadswijken (met name Gorinchem-West en Leerdam-West); maar ook: in herstructureringswijken voldoende woningen die direct ten goede komen aan mensen met lage inkomens en starters, dus voldoende sociale sector zoals hiervoor aangegeven.

Levensloopbestendige omgeving: wonen-welzijn-zorg in de kernen en wijken

De visie op wonen-welzijn-zorg is niet bedoeld om in enge zin alleen bij te dragen aan huisvesting met zorg en daar direct aan te koppelen voorzieningen, maar ook aan de ontwikkeling van een levensloop- en toekomstbestendige omgeving voor alle inwoners.

Contourverruiming of opvang woningbehoefte in nabijgelegen stad of dorp

- Kwantitatief - voor de regio als geheel - is er voldoende ruimtelijke woningbouwcapaciteit binnen de contouren (inclusief de 'witte vlekken') om zo'n 90% van de geraamde woningbehoefte tot 2015 op te vangen. Maar dit geldt niet voor alle gemeenten en alle kernen.
- De intentie is om ingeval van tekort - tijdelijk of structureel - aan woningbouw-mogelijkheden in de ene gemeente/kern de woningvraag deels elders in de regio op te vangen, mits dit strookt met de woonwensen van de woningzoekenden.
- Vanwege de omvang van de lokale woningbehoefte, de binding aan kern en gemeente, en vanwege het streven naar sociale cohesie / samenlevingsopbouw en een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling op kernniveau, kunnen (bepaalde) contouraanpassingen nodig zijn. In de Regionale Structuurvisie is vastgesteld dat er in Graafstroom en Nieuw-Lekkerland een aanzienlijke verschil is tussen de woningbouwcapaciteit binnen de contouren en de lokale woningbehoefte. Voor Graafstroom

is het ontbreken van contourruimte en de wenselijkheid van contourverruiming op korte termijn aan de orde; voor Nieuw-Lekkerland op de middellange termijn op weg naar 2015.

Woonfunctie in vrijkomende boerderijen

Streven naar benutting van vrijkomende boerderijen voor woonfuncties al of niet in combinatie met niet hinderlijke bedrijfsfunctie, waaronder bijvoorbeeld de combinatie wonen met zorgboerderij. Daarbij moet men uiteraard voldoen aan de planologische randvoorwaarden die in de provinciale beleidsnota's en de Regionale Structuurvisie zijn omschreven (o.a. behoud cultuurhistorische waarden, geen belemmeringen voor agrarische bedrijfsfuncties in de omgeving).

6.3. De acties

Diverse maatregelen worden ingezet die de differentiatie van woonmilieus stimuleren, opdat bewoners binnen de regio, op lokaal niveau en op kernniveau zoveel mogelijk een wooncarrière kunnen ontwikkelen, met voldoende gedifferentieerde woningen voor de onderscheiden doelgroepen, bijdragend aan de sociale cohesie / samenlevingsopbouw en gedifferentieerde bevolkingssamenstelling. De meeste van deze maatregelen zijn bij de vorige thema's al aan bod gekomen. In aanvulling daarop:

Opvang woningvraag in buurgemeente(n) (12)

Als daar behoefte aan bestaat maken gemeenten, binnen de regio afgestemd of op regionaal niveau, afspraken over de opvang van woningbehoefte elders in de regio vanuit gemeenten met een tijdelijk of structureel tekort aan bouwcapaciteit. In het verlengde daarvan maken zij afspraken over de bijbehorende criteria voor woningtoewijzing.

Contourverruiming Graafstroom en Nieuw-Lekkerland (13)

De activiteiten die de individuele gemeenten nemen om tot de voor hen noodzakelijke contourverruiming te komen, worden in regionaal overleg ingebracht en de onderbouwing ervan wordt zonodig vanuit dit regionale overleg ondersteund.

7. Thema 5: De uitvoering faciliteren

Een visie krijgt pas waarde als aan de opgaven en ambities ook gezamenlijke afspraken over de uitvoering worden gekoppeld. Gemeenten, corporaties, zorgaanbieders, marktpartijen en de subregio hebben ieder hun bijdrage te leveren om tastbare resultaten te realiseren.

7.1. De situatie

Hiervoor is per thema afzonderlijk steeds een beeld geschetst van de huidige en zich mogelijk te ontwikkelen situatie op het vlak van het wonen in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Op grond daarvan zijn wensen en acties geformuleerd, afkomstig uit de koker van de gezamenlijke gemeenten. Nu komt het erop aan dat daar wat mee gebeurt: oppakken en uitvoeren! De bij het ontwikkelingsproces van de Regionale Woonvisie betrokken partijen gaven aan hier goed bij stil te staan.

7.2. De wensen

De Regionale Woonvisie is te beschouwen als een onderbouwd ijkpunt voor een werkproces dat gericht is op de uitvoering van het met de visie beoogde beleid. In dit hoofdstuk staan de aanknopingspunten om te bewerkstelligen dat wat we willen bereiken ook wordt opgepakt, in samenspraak met betrokkenen, en dat er zicht is op de voortgang. Zo kom je van een visie bij een transparant uitvoeringsproces. De gemeenten, als eindverantwoordelijke voor het uitvoeren van het woonbeleid, moeten feitelijk de trekkers zijn van dat proces.

De subregio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden moet zorgdragen voor coördinatie en moet daartoe in overleg dus een coördinator aanwijzen. Want voor een op elkaar afgestemde voorbereiding, uitvoering, bewaking en bijstelling van verschillende acties is menskracht nodig.

Voor het faciliteren van de uitvoering zijn daarnaast met name de volgende maatregelen in beeld:

- De voortschrijdende meerjarenplanning woningbouw, vooral ondersteunend voor de activiteiten in het kader van de thema's 1 'De bouwopgave op gang' en 2 'De woningvoorraad van morgen'.
- De monitoring van ontwikkelingen die vooral samenhangen met de twee bovengenoemde thema's en met thema 3 'De doelgroepen aan bod'.

Uitgangspunt is om een Monitor Wonen Alblasserwaard-Vijfheerenlanden te gebruiken om zicht te houden op enkele van de meest van belang zijnde ontwikkelingen bij de uitvoering van het woonbeleid: wat gebeurt er, verwachten en wilden we dit ook, wat betekent dit in het kader van de uitvoering van het beleid, waar moeten we bijsturen, etc. De uitkomsten van een dergelijke monitor zijn ook dienstbaar in het kader van prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties.

Bij de uit de thema's 1 en 3 voortvloeiende acties zijn de inhoudelijke componenten uitgewerkt die van de Monitor Wonen Alblasserwaard-Vijfheerenlanden deel uit kunnen maken. Door zo te werken sluit men ook aan op de gegevens die de provincie graag van de regio's ontvangt ten behoeve van de Productiemonitor.

De voor de Monitor benodigde gegevens worden overigens deels door de gemeenten of de corporaties al bijgehouden of zijn betrekkelijk eenvoudig bij te houden.

- De resultaten uit de voortschrijdende meerjarenplanning woningbouw en uit de monitoring leveren een belangrijke bijdrage aan een onderbouwde evaluatie. Met betrokkenen is te delen wat de voortgang is van de uitvoering en of er zich veranderende omstandigheden voordoen. Het doel hiervan is:
 - Het signaleren en waar mogelijk inspelen op nieuwe ontwikkelingen en trends.
 - Het signaleren van tegenvallende of ongewenste ontwikkelingen en zo mogelijk voorkomen daarvan.
 - Het initiëren en bevorderen van wenselijke ontwikkelingen.

Het is nodig om aan de hand van de beschikbare gegevens periodiek overleg te voeren over de voortgang van de uitvoering. Het ligt voor de hand daarbij naast de gemeenten in elk geval de corporaties te betrekken, maar ook de bij het Pact van Bleskensgraaf betrokken partijen.

Een dergelijk overleg wordt voorbereid door de door de subregio aan te stellen coördinator, zonodig in samenspraak met een of meer medewerkers van de bij het overleg betrokken partijen.

- Het is wenselijk om periodiek, bijvoorbeeld een keer per twee jaar, een 'Dag van het wonen in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden' te organiseren. Daarvoor kunnen dan in de breedte alle bij het wonen betrokken partijen worden uitgenodigd, inclusief - organisaties van woon- en zorgvragers, en kan informatie worden uitgewisseld over voortgang van projecten, knelpunten bij uitvoering, vernieuwende (voorbeeld)-projecten, etc.
- Mede om de uitvoering van de Regionale Woonvisie te borgen is het wenselijk dat de afzonderlijke gemeenten:
 - De voortgang van de uitvoering jaarlijks terugmelden aan de gemeenteraad / raadscommissie. Een goed moment daarvoor is natuurlijk in aansluiting op het hiervoor aangegeven periodieke regionale voortgangsoverleg.
 - Bij hun prestatieafspraken met de corporaties ook de achtergronden, intenties en wijze van operationalisering van deze Regionale Woonvisie betrekken. Tijdens de Werkconferentie over de concept Regionale Woonvisie op 7 december 2005 bracht men van corporatiezijde in dat deze werkwijze veel praktischer is dan het opmaken van regionale prestatieafspraken tussen de subregio en de corporaties.
- De praktijk kan uitwijzen dat het nodig is om tussentijds de Regionale Woonvisie op onderdelen bij te sturen. De meerjarenplanning woningbouw en de monitoring kunnen daarvoor aanleiding zijn, mogelijk ook het periodieke regionale voortgangsoverleg.

Als er reden is om de Regionale Woonvisie bij te stellen moet dat vooral ook gebeuren, maar dan wel praktisch, gericht op waar dat nodig is. We mogen echter gevoelig aanpakken dat er over een aantal jaren voldoende redenen zijn om een algehele actualisering ter hand te nemen.

7.3. De acties

Voortschrijdende meerjarenplanning woningbouw (14)

We herhalen hier de in § 3.3 aangegeven actie:

Vanuit de ambities van de Regionale Woonvisie en de gemeentelijke plannen houden de gemeenten een jaarlijks voortschrijdende meerjarenplanning woningbouw bij (10 jaar vooruit), gespecificeerd naar locatie (uitbreiding, herstructurering of inbreiding; bij herstructurering het aantal te vervangen woningen), aantallen per jaar, prijsklassen in huur en koop, aantal woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag en levensloopbestendige woningen.

Voor wat betreft indeling in prijsklassen, woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag en levensloopbestendige woningen vindt afstemming plaats.

Monitor Wonen Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (15)

Gemeenten en subregio (coördinatie) gaan gebruik maken van een Monitor Wonen Alblasserwaard-Vijfheerenlanden met samengevat de volgende gegevens (uitvoeriger informatie in § 3.3 en § 5.3):

- Via de gemeenten:
 - de woningvoorraad en het inwonertal per kern (in Gorinchem, mogelijk ook elders, per wijk);
 - het aantal opgeleverde en onttrokken woningen per kern/wijk;
 - het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven per kern/wijk;
 - effectmeting nieuwbouw (in hoeverre dragen nieuwbouwprojecten bij aan de huisvesting van starters, doorstromers en vestigers).
- Via de corporaties:
 - de vraag naar sociale huurwoningen en het aantal verhuringen, vanuit het woonruimteverdelingssysteem, naar een aantal kenmerken.

Periodiek voortgangsoverleg en periodiek een 'Dag van het wonen' (16)

Periodiek, tenminste jaarlijks, vindt overleg plaats over de voortgang van de uitvoering, waarbij in elk geval gemeenten, corporaties en de Pact van Bleskensgraaf-partijen zijn betrokken. Daarbij maken betrokkenen (mede) gebruik van de informatie uit de voortschrijdende meerjarenplanning woningbouw en de Monitor Wonen Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

Periodiek organiseren wij ook een 'Dag van het wonen in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden'.

Terugmelding aan gemeenteraad / raadscommissie (17)

De afzonderlijke gemeenten melden de voortgang van de uitvoering jaarlijks terug aan de gemeenteraad / raadscommissie.

Prestatieafspraken (18)

De afzonderlijke gemeenten betrekken bij hun prestatieafspraken met de corporaties ook de achtergronden, intenties en wijze van operationalisering van deze Regionale Woonvisie.

Actualisering Regionale Woonvisie (19)

Als daar aanleiding toe is vindt een actualisering van de Regionale Woonvisie plaats, echter uiterlijk in 2009.

Coördinatie uitvoering (20)

De subregio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden draagt zorg voor de coördinatie van de uitvoering en wijst daartoe in overleg een coördinator aan. De eerste taak is het uitvoeringsprogramma uit te werken met inbegrip van een prioriteitsstelling.

Overige themagebonden actiepunten

- **In relatie tot de ‘De bouwopgave op gang’ en ‘De woningvoorraad van morgen’**

Versterken positie lokale overheid in bouwopgave (21)

Gemeenten gaan met elkaar na hoe de positie van de lokale overheid en de *regierol* verstevigd kan worden om sturing te geven aan de kwantitatieve bouwopgave (de aantallen halen) en de kwalitatieve opgave (voldoende bouwen voor de verschillende doelgroepen).

Met name gaat het daarbij om het naar behoefte sterker inzetten van de volgende instrumenten:

- vestiging voorkeursrecht (Wet Voorkeursrecht Gemeenten);
- heldere stellingname vanuit de gemeenten in het overleg met ontwikkelaars;
- inzetten van het instrumentarium uit de (ontwerp)grondexploitatiewet (biedt straks onder andere de mogelijkheid om de omvang van de sociale sector en het particulier opdrachtgeverschap per plan vast te leggen).

Zwaardere ontwikkelingsrol (samenwerkende) corporaties (22)

De (gezamenlijke) gemeenten en woningcorporaties in de regio gaan na welke rol de corporaties kunnen leveren ter verdere ondersteuning van de realisering van de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven, waaronder ook begrepen hun rol in het kader van de verwerving en ontwikkeling van uitbreidings-, inbreidings- en herstructureringslocaties. Zij kunnen daarbij tevens nagaan of het met het oog op slagvaardigheid en ontwikkelkracht haalbaar is een gezamenlijke ontwikkelingsmaatschappij op te richten.

Uitwisseling ervaringen herstructurering (23)

Om met het oog op de (ingrijpende) herstructureringsopgaven van elkaar te leren en valkuilen te vermijden wisselen gemeenten en corporaties in een gezamenlijk overleg (tenminste jaarlijks) ervaringen uit.

- **In relatie tot ‘De doelgroepen aan bod’**

Successen startersbeleid delen (24)

Gemeenten en corporaties wisselen periodiek gezamenlijk ervaringen uit met betrekking tot de inzet van de verschillende instrumenten die gericht zijn op een effectieve huisvesting van starters, zoals extra goedkoop bouwen, toepassing criteria in toewijzingsbeleid en startersleningen.

Uitvoeringsprogramma

De actiepunten uit het voorgaande rubriceren wij als volgt:

Thema 1: 'De bouwopgave op gang'	Trekker, betrokkenen⁶
1. Toename woningvoorraad en woningproductie zoals in visie uitgewerkt	G, C, M
Thema 2: 'De woningvoorraad van morgen'	
2. Aantal sociale huurwoningen op regioniveau (voorlopig) in stand houden	G, C
3. Kwalitatieve opgave herstructureringslocaties richtinggevend voor regio	G, C, M
4. Kwalitatieve opgave nieuwe locaties en inbreidingslocaties richtinggevend voor regio	G, C, M
Thema 3: 'De doelgroepen aan bod'	
5. De in de visie uitgewerkte maatregelen om de primaire doelgroep onder dak te brengen worden ingezet	G, C
6. De in de visie uitgewerkte maatregelen om de starters te laten starten worden ingezet	G, C
7. Actieplannen toegankelijk wonen en verzorgd / beschut wonen	G, C, V
8. Stimuleren woningaanpassingen door eigenaar/bewoners	R/G, V
9. Realiseren zorgsteunpunten	G, Z, C, V
10. Labelen van op zorg aangepaste woningen en uitbouw regionale samenwerking en uitwisseling	G, C, Z
11. Regionale coördinerende activiteiten t.a.v. andere doelgroepen	R, G (ev. C, Z)
Thema 4: 'Woonmilieu en identiteit'	
12. Opvang woningvraag in buurgemeente(n)	G, R
13. Contourverruiming Graafstroom en Nieuw-Lekkerland: activiteiten individuele gemeenten in regionaal overleg naar voren brengen; onderbouwing zonodig vanuit regionale overleg ondersteunen	G, R
Thema 5: 'De uitvoering faciliteren'	
14. Voortschrijdende meerjarenplanning woningbouw	G
15. Monitor Wonen Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	G, C
16. Periodiek voortgangsoverleg en periodiek een 'Dag van het wonen'	G, R, C, Z
17. Terugmelding aan gemeenteraad / raadscommissie	G
18. Bij prestatieafspraken Regionale Woonvisie betrekken	G, C
19. Naar behoefte vindt bijsturing van de Regionale Woonvisie plaats, echter uiterlijk in 2009	G/R
20. Regio draagt zorg voor coördinatie uitvoering Regionale Woonvisie en wijst coördinator aan	R/G
21. Versterken positie lokale overheid in bouwopgave	G
22. Zwaardere ontwikkelingsrol (samenwerkende) corporaties	G, C
23. Uitwisseling ervaringen herstructurering	G, C
24. Successen startersbeleid delen	G, C

De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden wordt belast met de coördinatie van de uitvoering. Eerste taak is om dit uitvoeringsprogramma uit te werken met inbegrip van een prioriteitsstelling.

⁶ G = gemeente, R = Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, C = corporatie, Z = zorginstelling, M = marktpartijen, V = (zorg-)vragers.

Bijlage 1. Woningvoorraad per 1-1-2005 en aandeel sociale huursector

Tabel 1. Woningvoorraad per 1.1.2005 en omvang sociale huursector

	Sociale huursector	Totale woningvoorraad	Aandeel sociale huursector
Gorinchem	7.394	15.379	48%
Hardinxveld-Giessendam	2.100	6.659	32%
Leerdam	3.551	8.114	44%
Nieuw-Lekkerland	1.255	3.277	38%
Giessenlanden	1.218	5.419	22%
Graafstroom	1.071	3.301	32%
Liesveld	1.152	3.591	32%
Zederik	1.132	4.849	23%
Totaal regio A&V	18.873	50.589	37%

Bron: CBS (totale woningvoorraad), woningcorporaties (sociale huursector). NB: Omvang woningvoorraad Gorinchem volgens de WOZ-gegevens komt lager uit: te weten op 14.475 woningen per 1.1.2005. Het verschil wordt verklaard door meegetelde wooneenheden, waaronder eenheden verzorging/verpleging.

Tabel 2. Samenstelling sociale huursector naar huurprijsklassen (2005)

	< € 332	€ 332/475	>€ 475 [*])	Onbekend	Totaal
Bevo	1.592	2.739	104		4.435
Pallissade	677	2.136	146		2.959
subtotaal Gorinchem	2.269	4.875	250		7.394
Hardinxveld-Giessendam	953	1.124	23		2.100
Leerdam (CWL)	1.224	1.926	143		3.293
Leerdam (overige soc. huursector)				258	258
Nieuw-Lekkerland	540	635	80		1.255
Giessenlanden (gemeentelijk woningbezit)	173	880	105		1.158
Giessenlanden (overige sociale huursector)				60	60
Graafstroom	398	664	9		1.071
Liesveld (Lek en Waard Wonen)	295	524	41		860
Liesveld (Beter Wonen Streefkerk)				292	292
Zederik	370	736	26		1.132
Totaal regio A&V in aantallen	6.222	11.364	677	610	18.873
in procenten	33%	60%	4%	3%	100%

^{*}) Inclusief enkele tientallen woningen boven de huursubsidiiegrens (€ 605).

Bron: opgave woningcorporaties.

Bijlage 2. Kwantitatief woningbouwprogramma regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en woningbouwplanning

Bandbreedte voor kwantitatief woningbouwprogramma 2005-2015 en woningbouwplanning/ambities uit lokale woon- en structuurvisies

Gemeente	Vgl. regionale structuurvisie ⁷	Vgl. provinciale woonvisie ⁸	Planning/ambities vgl. lokale woon- en structuurvisies
Gorinchem	1.171	1.503	1.528
Hardinxveld-Giessendam	618	736	1.064
Leerdam	845	659	1.130
Nieuw-Lekkerland	542	524	280 ⁹
Giessenlanden	571	408	665
Graafstroom	465	354	400 ¹⁰
Liesveld	469	588	550 ¹¹
Zederik	408	433	641 ¹²
Totaal regio	5.089	5.205	6.258

⁷ Programma uit Regionale Structuurvisie inclusief inhaalvraag 2002 t/m 2004.

⁸ Programma volgens provinciale woonvisie, inclusief compensatie voor migratieverlies 4^e kwartaal 2003 en 2004.

⁹ Programma Nieuw-Lekkerland heeft betrekking op periode tot 2010.

¹⁰ Indicatie woningbehoefte volgens recent woningmarktonderzoek.

¹¹ Indicatie voor programma eigen woningbehoefte tot omstreeks 2015; het programma tot 2020 volgens het conceptstructuurplan bedraagt 786 woningen.

¹² Cijfer uit ontwerpstructuurplan.

Bijlage 3. Woningbouwplanning regiogemeenten 2005-2015

	Bruto productie	Sloop	Toename voorraad
Gorinchem	3.355	1.827	1.528
Hardinxveld-Giessendam	1.270	86	1.064
Leerdam	1.530	400	1.130
Nieuw-Lekkerland		26	280 ¹³
Giessenlanden		0 ¹⁴ -	665
Graafstroom		81	400 ¹⁵ (programma)
Liesveld		38 ¹⁶	550 ¹⁷ (woonvisie 2001)
Zederik		95	641 ¹⁸
Totaal regio			6.258

¹³ Programma Nieuw-Lekkerland heeft betrekking op periode tot 2010.

¹⁴ Geen harde plannen in Giessenlanden; wel wordt door gemeente onderkend dat er voor de toekomst een opgave ligt.

¹⁵ Indicatie woningbehoefte; weinig contourruimte; in overleg met provincie over onderbouwing oprekken contouren.

¹⁶ Naast de harde sloopplannen ligt er de opgave voor vernieuwing van meer woningen; hiervoor zijn echter nog geen plannen met status.

¹⁷ Voorlopig cijfer voor programma eigen woningbehoefte volgens 1° concept structuurplan.

¹⁸ Uit ontwerpstructuurplan; woonwensenonderzoek loopt en kan leiden tot hogere ambitie/programma.

Bijlage 4. Bandbreedte gewenste voorraad verzorgd/beschut wonen Alblasserwaard-Vijfheerenlanden in 2015

	Minimaal Taskforce)*	Maximaal (opgave Tympaan)
Gorinchem	490	699
Hardinxveld-Giessendam	260	346
Leerdam	285	416
Nieuw-Lekkerland	140	145
Giessenlanden	205	294
Graafstroom	140	178
Liesveld	140	169
Zederik	190	275
Totaal regio	1.850	2.522

* Uitgaande van norm van circa 135 woningen per 10.000 inwoners.

Bijlage 5. Binnenlandse migratie naar leeftijd 2000 tot en met 2003

Binnenlandse migratie van/naar A&V-gemeenten, leeftijdsgroep 20-29 jaar											
	vestiging 20-25jr	vestiging 25-29 jr	subtot. 20- 29	vestiging		vertrek		subtot. 20-29	vertrek totaal	saldo 2 0-29 jr	saldo totaal
				totaal	20-24 jr	25-29 jr	20-29				
Gorinchem	916	942	1858	4958	746	841	1587	5212	271	-254	
Hardinxveld-Giessendam	279	274	553	1474	362	325	687	2017	-134	-543	
Leerdam	397	397	794	2609	494	430	924	2609	-130	0	
Nieuw-lekkerland	140	157	297	891	201	209	410	1161	-113	-270	
Giessenlanden	241	256	497	1651	366	321	687	1836	-190	-185	
Graafstroom	105	156	261	989	231	182	413	1136	-152	-147	
Liesveld	146	142	288	912	230	167	397	1111	-109	-199	
Zederik	172	157	329	1146	284	318	602	1572	-273	-426	

Binnenlandse migratie van/naar A&V-gemeenten, leeftijdsgroep 65 jaar en ouder									
	vestiging 65-85	vestiging 85+	subtot. 65+	vestiging		vertrek		subtot. 65+	saldo 65+
				totaal	65-85	85+	65+		
Gorinchem	253	63	316	140	46	186	130	130	
Hardinxveld-Giessendam	89	20	109	109	29	138	-29	-29	
Leerdam	169	64	233	78	19	97	136	136	
Nieuw-lekkerland	23	3	26	69	28	97	-71	-71	
Giessenlanden	28	14	42	143	52	195	-153	-153	
Graafstroom	32	27	59	54	28	82	-23	-23	
Liesveld	28	2	30	57	24	81	-51	-51	
Zederik	62	35	97	69	30	99	-2	-2	

BIJLAGE 6 OPGAVE SOCIALE HUURSECTOR, REKENVOORBEELD

In paragraaf 4.2 is de inzet voor de sociale huursector geformuleerd: voorlopig tenminste handhaving van het *aantal* sociale huurwoningen in de regio als totaal (ca 18.870 woningen in 2005), en tenminste handhaving het *aandeel* sociale huursector in de niet-stedelijke gemeenten (gemiddeld 29% in 2005).

Wat betekent dat nu voor de niet-stedelijke gemeenten indien tevens rekening wordt gehouden met het beleidsinzet van Gorinchem om het huidige aandeel sociale huurwoningen van 48% terug te brengen naar 40% en het aantal sociale huurwoningen in Leerdam per saldo ongeveer uit te laten komen op het huidige aantal (3551 woningen).

In onderstaande tabel is dat aan de hand van een rekenexercitie zichtbaar gemaakt.

Terugbrengen van het aandeel sociale huurwoningen in Gorinchem naar 40% betekent in de loop van de tijd een afname met ruim 600 woningen.

Vasthouden van (tenminste) het *aandeel* sociale huurwoningen op (gemiddeld) 29% in de overige gemeenten betekent een toename met 758 sociale huurwoningen.

	Woningvoorraad 2005	Omvang sociale huursector	Aandeel sociale huursector 2005	Woningvoorraad 2015	Omvang sociale huursector 2015	Aandeel sociale huursecotr 2015	toename / afname soicale huursector 2005- 2015
Gorinchem	15.379	7.394	48%	16.879	6.751	40%	-643
Leerdam	8.114	3.551	44%	8.959	3.551	40%	0
Overige gemeenten A-V	27.096	7.928	29%	29.951	8.686	29%	+758
Totaal A-V	50.589	18.873	37%	55.789	18.988	34%	+115

BIJLAGE 7 BEGRIPPENLIJST

Aanpasbaar bouwen

De woning wordt zodanig gebouwd dat deze met eenvoudige voorzieningen geschikt te maken is voor mindervaliden.

BBSH

Besluit Beheer Sociale Huursector. Rijksbesluit waarin de verhouding tussen de overheid en de zogenoemde “toegelaten instellingen”, te weten de woningcorporaties, is geregeld en waarin de prestaties zijn omschreven die van de woningcorporaties worden verwacht.

Beschermd wonen of clusterwonen

Onzelfstandig wonen met 24-uurs zorgtoezicht.

Binnenlandse migratie

Vestiging en vertrek van/naar de ene gemeente of regio naar andere gemeenten in Nederland.

Doorstroming

Verhuizen van een huishouden naar een beter bij de huishoudensituatie (qua inkomen, huishoudengrootte en of leeftijd) passende woning, waardoor de vrijkomende woning beschikbaar komt voor een ander huishouden.

Gehanteerde indeling prijsklassen huur- en koopwoningen, prijspeil 1-7-2005

Goedkope huur	< € 332 (alleen onderscheiden bij bestaande bouw)
Bereikbare of betaalbare huur	< € 475
Dure huur tot bovengrens IHS	€ 475-605
Overige dure huur	> € 605
Goedkope koop	< € 200.000 v.o.n. (starterskoop MGE / KoopGarant: ca 155.000 v.o.n.)
Middeldure koop	€ 200.000-300.000 v.o.n.
Dure koop	> € 300.000 v.o.n.

Gewoon toegankelijk wonen

Zelfstandig wonen in een woning die geschikt is of geschikt is gemaakt voor zorgleverantie aan huis.

Herdifferentiatie wijk/buurt

Vernieuwing of herstructurering van wijk of buurt, gericht op het realiseren van een breder, gevarieerder aanbod van woningen, bijvoorbeeld meer woningen geschikt voor ouderen, meer woningen voor hogere inkomensgroepen, meer eengezinswoningen enz.

ISV-nota

Gemeentelijke beleidsnota die aangeeft welke projecten en investeringen gericht op stedelijke vernieuwing in de gemeente worden beoogd, en op welke wijze de rijksbijdragen, te weten het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing daarvoor wordt ingezet.

Kernvoorraad

De (goedkope en) bereikbare huurwoningvoorraad.

N.B.: landelijk, vanuit het BBSH, onderscheidt men voor (goedkope en) bereikbare woningen een (maximale) huurprijs voor één- en tweepersoonshuishoudens en voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Voor de periode 1-7-2005 tot 1-7-2006 ligt die op respectievelijk € 475 en € 509.

Levensloopbestendige regio

Een regio met een zodanig aanbod aan woningen en voorzieningen dat mensen in alle levensfasen daar goed kunnen leven en wonen en vanwege beperkingen / handicaps niet gedwongen worden te vertrekken.

2^e Lijnszorgcentra

Een 2^e-lijnszorgcentrum is een regionale instelling voor AWBZ-geïndiceerd verblijf.

MGE

MGE of maatschappelijk gebonden eigendom is een vorm van kopen, veelal van een woningcorporatie, waarbij de koper ingeval van verhuizing de woning terugverkoopt aan de woningcorporatie zodat de woning beschikbaar blijft voor de doelgroep.

Migratiesaldo 0

Een zodanige bevolkingsontwikkeling in een gebied dat instroom van vestigers en uitstroom van vertrekkende personen per saldo op nul uitkomen.

Natuurlijke bevolkingsaanwas

Het verschil tussen het aantal geboorten en het aantal sterfgevallen in een gebied.

Normalisatie

Kernbegrip in onder andere het Pact van Bleskensgraaf. Normalisatie impliceert hier dat ontwikkelingen die te maken hebben met het zolang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een zorgvraag als een normale zaak in het dagelijks leven moet worden beschouwd; en dus ook als zodanig in beleidsontwikkeling en –uitvoering moet worden opgepakt.

Nultredenwoningen

Woningen waar woonkamer, keuken, sanitaire voorzieningen en tenminste één slaapkamer gelijkvloers op één laag liggen die zonder trappen toegankelijk is. Voordeur eveneens zonder trappen bereikbaar.

Opplussen

Beter geschikt maken van bestaande woningen voor ouderen en gehandicapten

Primaire doelgroep (aandachtsgroep van beleid)

Huishoudens met een laag inkomen (belastbaar huishoudeninkomen); per 1 juli 2005 worden hiertoe gerekend:

		Inkomensgrens	vermogensgrens
tot 65 jaar:	éénpersoonshuishoudens	tot € 18.925	tot € 20.550
	meerpersoonshuishoudens	tot € 25.375	tot € 38.503
vanaf 65 jaar	éénpersoonshuishoudens	tot € 16.825	tot € 35.125
	meerpersoonshuishoudens	tot € 21.925	tot € 48.625

PRIMOS-prognose

Dit is een 2-jaarlijkse bevolkings- en huishoudenprognose die de landelijke bevolkingsprognose doorvertaald naar regio's en gemeenten rekening houdend met trends uit het recente verleden en beleidsdoelstellingen en woningbouwbeleid.

Scheef wonen

Dit betreft huishoudens die niet behoren tot de primaire doelgroep of aandachtsgroep, en die in een goedkope huurwoning wonen (=goedkope scheefheid).

Ook huishoudens wel behorend tot de primaire doelgroep, die wonen in een dure huurwoning (= dure scheefheid).

Sociale sector

Bereikbare of betaalbare huur plus goedkope koop.

Starters

Starters op de woningmarkt zijn personen, veelal in de jongere leeftijdsklassen, die zelfstandig (willen) gaan wonen en geen woning leeg achterlaten.

Streekplancontouren

Begrenzingsen die in het streekplan rondom dorpen en steden zijn aangegeven, en waarbinnen de woningbouw en andere stedelijke functies een plaats moeten krijgen.

Vertreksaldo

Het verschil tussen aantal zich vestigende personen in een gemeente/regio en het aantal vertrekkende personen, waarbij de vertrekaantallen groter zijn dan de vestigingsaantallen.

Verzorgd of beschut wonen

Zelfstandig wonen in woningen met zorgaanbod in de nabijheid.

Witte vlekken

Witte vlekken zijn gebieden binnen de streekplancontouren waar dorps- of stadsuitbreidingen onder bepaalde voorwaarden zijn toegestaan. Aangevoerd moet worden dat binnen het reeds bebouwde gebied op inbreidings- of herstructureringslocaties onvoldoende woningbouwcapaciteit aanwezig is om in de woningbehoefte te voorzien.

Woonzorgcomplex

Gebouw met zelfstandige appartementen, veelal gecombineerd met algemene (ontmoetings)ruimten, goede bereikbaarheid van activiteiten, conciërgefunctie en arrangementen voor verzorging of verpleging.

Woonzorgzone

Een woonzorgzone is een zone in een wijk of woonkern waar extra garanties gelden voor mensen die 24-uurszorg of zorg op afroep nodig hebben en waar een aanbod is van beschermd wonen (clusterwonen) en verzorgd wonen, met meestal in de directe nabijheid een eerstelijnsdienstencentrum of zorgsteunpunt. Binnen een woonzorgzone liggen belangrijke voorzieningen zoals winkels voor dagelijkse boodschappen en een bushalte.

Zorgsteunpunt

Een zorgsteunpunt is een locatie van waaruit zorg- en diensten kunnen worden geleverd (bijvoorbeeld huisartsenpost), tevens uitvalsbasis voor het verlenen van 24-uurszorg.