

Woonvisie
regio Drechtsteden

Spetterend wonen in de Drechtsteden



de Drechtsteden

Spetterend wonen in de Drechtsteden!

Woonvisie regio Drechtsteden

April 2004

Colofon

opgesteld in opdracht van	Bestuurlijke Commissie Wonen en Stedelijke Vernieuwing Drechtsteden		
begeleiding	Ambtelijke Adviesgroep Wonen Drechtsteden		
contactadres	Secretariaat: Esmeralda van de Merwe Bureau Drechtsteden Postbus 365 3300 AJ Dordrecht evandemerwe@regiozhz.nl		
redactie	Chantal Buchinhoren Rien Val	gemeente Zwijndrecht gemeente Dordrecht	
in samenwerking met	Vincent Thunnissen Fenne Pinkster	RIGO Research en Advies BV, Amsterdam	
voor informatie	Dordrecht	Rien Val Jeannette van Walderveen	078 - 6396766 078 - 6396873
	Zwijndrecht	Chantal Buchinhoren	078 - 6206602
	Hendrik Ido Ambacht	Marlies Bruinstroop Peter van der Pot	078 - 6843184 078 - 6810721
	Alblasserdam	Jan Jaap Visser	078 - 6921264
	Papendrecht	Monique de Jonge	078 - 6418315
	Sliedrecht	Ineke Verkerk	0184 - 495960
afbeeldingen omslag afbeeldingen	Fotografie Piet Mes, Rien Val Rien Val Stadswerken Dordrecht		
vormgeving en opmaak	Impuls Publiciteit, Papendrecht		
drukwerk	De Groot Drukkerij BV, Goudriaan		
oplage	1.000 exemplaren		
datum	april 2004		

Inhoud

	Woord vooraf	5
o.	Samenvatting	7
1.	Inleiding	11
1.1	Aanleiding en functie	11
1.2	De bijdrage aan de ambities van de regio	12
1.3	Regionaal afstemmen, lokaal uitwerken	12
1.4	Planhorizon	13
2.	Verkenning van een bijzondere regio	15
2.1	Drechtsteden aan de rivier	15
2.2	Drechtsteden in het groen	15
2.3	Verschillende identiteiten, één gezicht	16
2.4	De Drechtsteden als poort van de Randstad	16
2.5	Kruispunt van verbindingen	17
2.6	Samenvatting	19
3.	Het regiopalet	21
3.1	Woonmilieus	21
3.2	Onze gemeenten: een korte karakterschets	21
3.3	Onze woonmilieus: het benoemen van de sfeer	24
3.4	Samenvatting	35
4.	Onze inwoners en onze voorraad, nu en straks	37
4.1	Bewoners nu en straks	37
4.2	De woningvoorraad nu en straks	42
4.3	Ontwikkelingen op de woningmarkt	43
4.4	Trends en ontwikkelingen	46
4.5	Samenvatting	47
5.	De opgave, doelstellingen voor de toekomst	49
5.1	Zeggenschap en keuzevrijheid	49
5.2	Hogere kwaliteit van de woningen	50
5.3	Hogere kwaliteit van de woonomgeving	50
6.	Het programma	55
6.1	Drie perioden	55
6.2	Het programma naar woonmilieus	59
6.3	Beleidsthema's	67
6.4	Samenvatting	71

7.	De aanpak	73
7.1	Gezamenlijk optrekken, afspraak tussen gemeenten	73
7.2	Afspraken met de partners	74
7.3	Afspraken met het rijk en de provincie	75
7.4	Inzet instrumenten	75
7.5	Samenvatting en afsluiting	77

	Bijlagen	79
1.	Besprekingen en Inspraakreacties Ontwerp Woonvisie Drechtsteden	80
2.	Gehanteerde prijsgrenzen	81
3.	Woonmilieus	82
4.	Ontwikkeling woningvoorraad	84

Woord vooraf

Spetterend Wonen, dat is de titel van deze Woonvisie van de Drechtsteden. Deze titel werd tijdens de inspraakronde voorgesteld door het raadslid mevrouw Jongeneel uit Zwijndrecht.

Een zeer toepasselijke titel. Allereerst omdat water het kenmerk van de Drechtsteden is, een deltagebied temidden van de rivieren. Water is de kern van onze bedrijvigheid: zeevaart, binnenvaart, scheepsbouw, baggerwerken, jachtbouw, waterrecreatie, kust- en oeverwerken, maar ook alle hoogwaardige aanverwante fabricage, engineering en advisering. Al dat water levert ook schitterende woonlocaties op.

In een breed palet van woonmilieus vinden we een ruim aanbod van allerlei woningen, waar mensen met veel plezier wonen. Toch valt hier nog het nodige in te verbeteren. Met name de kwaliteit van de woningen en het gemiddelde prijsniveau liggen duidelijk onder het landelijke gemiddelde. Het inzetten op kwaliteitsverbetering over de volle breedte is dan ook de basis van de visie op het wonen: herstructurering in de oude wijken, maar ook zorgen voor meer aanbod in het topsegment. Deze Woonvisie zet daar de grote lijnen voor uit. Spetterend gaat het worden.

De regio Drechtsteden heeft de naam dat er goed wordt samengewerkt tussen de gemeenten, maar dat het bereiken van consensus soms erg lang duurt. Het recente rapport van de commissie Dijkstal maakt het de gemeenten nog eens duidelijk. De gemeenten zijn thans in discussie hoe ze de adviezen van deze commissie ter harte zullen nemen. Intussen zijn er al tal van acties gaande om de uitvoering van de vele plannen slagvaardiger ter hand te nemen.

Zo ook op het terrein van het Wonen. De afgelopen jaren is de nieuwbouwproductie tot een dieptepunt gedaald, zien we stagnatie in de herstructurering en komen er veel te weinig bestaande huurwoningen vrij voor nieuwe woningzoekenden. De afgelopen paar jaar is er hard gewerkt om hier verbetering in aan te brengen. We zien intussen steeds meer seinen weer op groen staan. In 2003 zijn er al duidelijk meer projecten in aanbouw gekomen, met de corporaties en marktpartijen zitten we aan tafel voor betere afspraken en een betere afstemming van de wederzijdse activiteiten. Kortom, er zal binnenkort een groot aantal woningen bijkomen.

Een goed voorbeeld daarvan wordt gevormd door de Drechtoeverprojecten. Als we met de Waterbus en de Fastferry langs de oevers varen zien we, na een groot aantal jaren van voorbereiding, steeds meer woningen daadwerkelijk uit de grond komen: Veerplein, Westkeetshaven, Riedijkshaven, Papiergarenfabriek, Merwehoofd, enzovoorts.

Zo is een onomkeerbare trend gezet! De samenwerking tussen gemeenten onderling en tussen gemeenten en partners zal de komende jaren tot concrete resultaten gaan leiden. Ieders inzet blijft daarbij nodig, maar als alle partijen bereid zijn die te leveren, zullen de resultaten er naar zijn: Spetterend wonen!

M.C. Boevée,
Voorzitter Bestuurlijke Commissie Wonen en Stedelijke Vernieuwing



o. Samenvatting

Spetterend wonen in de Drechtsteden!

De Drechtsteden vormen in alle opzichten een bijzonder stadsgewest. Zes gemeenten die samen een compact stedelijk gebied vormen, maar die allen hun eigen identiteit en schaal hebben. Een gebied dat gescheiden èn verbonden is door rivieren.

De gemeenten hebben samen alle kansen voor een goed en bijzonder woongebied. Deze potenties zijn nog niet overal even sterk ontwikkeld. Door verder inhoud te geven aan die bijzondere kenmerken kan een bovengemiddelde woonkwaliteit ontwikkeld worden. Met deze Woonvisie Drechtsteden willen wij aan onze partners en inwoners laten zien waar wij voor staan en waar we voor gaan!

Verkenning van een bijzonder regio

De regio heeft vele kwaliteiten die nog beter benut moeten worden. De ligging van alle gemeenten aan het water biedt vele ontwikkelingskansen, zowel voor stedelijke als groene woonmilieus. Rond alle gemeenten ligt daarnaast een uiterst waardevol en groen gebied: de Biesbosch en de polderlandschappen van de Albasserwaard, Hoeksche Waard en Zwijndrechtse Waard. Het groen ligt voor iedereen binnen handbereik en geeft het wonen in deze regio een bijzondere sfeer.

De gemeenten werken samen om de woonkwaliteit te verhogen, maar verliezen hierbij niet de eigen identiteit. Juist door die verscheidenheid aan karakters, van het historische centrum van Dordrecht tot het dorpse karakter in de kleinere gemeenten, hebben onze inwoners een ruimte keuze aan woonsferen.

Ook in de centrale ligging, tussen de Randstad en Noord-Brabant ligt een kracht en potentie: op de kruispunten van weg, spoor en water bevinden zich optimale kansen voor de ontwikkeling goed bereikbare werk- en woonlocaties.

Het regiopalet

De regio biedt een breed scala aan woonmilieus. Hiermee bieden de gemeenten voor ieder wat wils en hebben mensen de keuze om de woning en buurt te zoeken die het beste bij hen past. Hoewel een standaard indeling al snel tekort doet aan de rijke schakeringen, is in deze woonvisie een indeling in woonmilieus opgenomen. De in de gemeenten te onderscheiden wijken worden ingedeeld op basis van hun sfeer en opbouw, waarbij tevens aangegeven wordt of de kwaliteiten van die wijken behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De binnenstad van Dordrecht wordt, vanzelfsprekend, aangeduid met de term **'centrum'**. De ligging aan het water van stedelijke locaties biedt het woonmilieu **'levendige oevers'**. Dit is een woonomgeving die nog grotendeels in ontwikkeling is. Op een aantal locaties liggen kansen voor een bijzonder woonmilieu dat niet de maat en compleetheit heeft van het stedelijke centrum maar waar wel sprake is van een sterke mening van functies: het **'dynamische en grootschalige'** woonmilieu. In de kleinere gemeenten speelt het centrum een specifieke rol als **'dorpshart'**, een kwaliteit die zeker versterkt moet worden. Rond de stadscentra liggen wijken waar de nadruk op wonen ligt, maar waar tegelijk ook andere functies te vinden zijn: de **'stedelijke gemengde'** buurten. Een aantal goede elementen van deze buurten moeten we versterken, al zal ook transformatie op een aantal plekken nodig zijn. **'Veelkleurig en intens'**: dat is de benaming voor een aantal vroeg-naoorlogse wijken die gekenmerkt worden door een verouderde woningvoorraad en een zeer diverse bevolkingssamenstelling. De veelkleurigheid van de bevolking leidt soms tot onderlinge spanningen maar kan ook een intense en tolerante samenleving opleveren. Grote delen van de regio behoren tot de meer groenstedelijke woonmilieus. Het zijn de wijken die wat verder van het centrum afliggen en overwegend vanaf de jaren 60 gebouwd zijn. Kenmerkend voor die wijken is de groene uitstraling en de ruimte. **'Rust en ruimte'** is voor deze wijken de gekozen typering. Ook het **'dorpse en vertrouwde'** woonmilieu is te vinden in deze regio. Het zijn zeer gevarieerde en kleinschalige woonmilieus, meestal in de kleinere gemeenten maar ook in de stedelijke gemeenten in de vorm van buurtschappen.

Aan de randen van de gemeenten liggen er kansen voor meer kleinschalige locaties met riante woningen in een ruime en rustige omgeving. Er zijn kansen voor particulier opdrachtgeverschap: de typering **'rust en**

eigen baas' past hierbij. Laatste onderscheiden woonmilieu is **'aan rustiger vaarwater'**: (nog te ontwikkelen) locaties met riante woningen die vooral profiteren van de weidsheid van het water.

Onze inwoners en onze voorraad, nu en straks

De huidige en toekomstige woningbehoefte van de vele verschillende huishoudensgroepen vormen het uitgangspunt voor het regionale woonbeleid tot 2015. Keuzevrijheid is daarbij het sleutelwoord.

In de Drechtsteden woonden in 2003 263.000 mensen in bijna 110.000 huishoudens. Het profiel van de bevolking is in grote lijnen een afspiegeling van het Nederlandse gemiddelde, maar vertoont wel afwijkingen in vergelijking met andere stadsgewesten van eenzelfde omvang. Het aandeel alleenstaanden, hoger opgeleiden en allochtonen is lager dan in andere vergelijkbare regio's. Ook het gemiddelde inkomen ligt lager dan landelijke gemiddelden, maar heeft de afgelopen jaren een gunstige ontwikkeling doorgemaakt. De doelgroep van beleid is in de Drechtsteden de laatste jaren in omvang afgenomen tot 35% van de huishoudens, een sterkere afname dan in de rest van Nederland.

Bevolkingsprognoses tonen dat de bevolking van de regio in 2015 gestegen zal zijn tot 279.000. Het aantal huishoudens zal naar verwachting groeien tot bijna 121.000. De samenstelling van die huishoudens verandert ook. Het relatieve aandeel gezinshuishoudens, en van jonge gezinnen in het bijzonder, zal de komende decennia afnemen en het aandeel oudere huishoudens neemt toe. Het woningaanbod moet hierop worden afgestemd.

In de Drechtsteden staat in 2003 ongeveer 110.000 woningen, waarvan bijna de helft in Dordrecht.

Vergelijking van het aantal huishoudens en het aantal woningen laat zien dat het kwantitatieve tekort nagenoeg is verdwenen. De regio heeft vooral een kwaliteitsprobleem: het soort woningen en de kwaliteit van de woningen voldoet niet meer aan de kwaliteitsvraag van consumenten.

Omdat de bevolking groeit en de huishoudengroote afneemt heeft de regio wel degelijk een kwantitatieve opgave: deze is tot 2015 gesteld op 15.500 woningen. Om de huidige kwalitatieve mismatch te verkleinen zal het nieuwbouwprogramma met name gericht zijn op het bouwen van grotere woningen, zowel in de huur- als de koopsector, een gevarieerde en passend levensloopbestendig aanbod voor senioren, meer woningen in het dure segment en meer koopwoningen.

De opgave, doelstellingen voor de toekomst

Het huidige woningaanbod en het aanbod aan woonmilieus is nog niet genoeg gedifferentieerd. Deze opgave is onderdeel van het bredere doel om ook op andere beleidsterreinen de regio Drechtsteden beter op de kaart te zetten en de economische positie te verbeteren. Verbetering van het voorzieningenniveau, de recreatiemogelijkheden, de bereikbaarheid en een betere differentiatie in het wonen moeten hieraan bijdragen. Het woonbeleid bevat maatregelen ten aanzien van de samenstelling van de woningvoorraad en de verschillende woonmilieus in de Drechtsteden. Hoofddoelstelling is **'een regio met kwaliteit!'**. Dit streven valt uiteen in drie subdoelstellingen:

- **zeggenschap en keuzevrijheid;**
- **hogere kwaliteit van de woningen;**
- **hogere kwaliteit van de woonomgeving.**

Dit willen wij bereiken door meer aanbod te creëren voor hoge inkomens, door meer kwaliteit te brengen in de sociale sector, door het realiseren van meer levensloopbestendige woningen en door verhoging van het aanbod voor sociale doelgroepen. Tevens willen wij meer hoogwaardige stedelijke woonmilieus, meer aanbod aan duur, groen en blauw wonen en zetten wij in op een versterking van de kwaliteit van bestaande wijken.

Het programma

De doelstelling uit deze visie kunnen alleen door een gezamenlijke inspanning van gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, instellingen en bewoners worden bereikt. Belangrijk is dat de concrete invulling op lokaal niveau plaats moet vinden.

Het programma wordt beschreven voor zowel de korte, middellange als de lange termijn.

Op de korte termijn moeten de huidige knelpunten op de woningmarkt (stagnerende nieuwbouw, spanning op de huurmarkt en vertraging in de herstructurering) worden aangepakt. Om uitvoeringsprocessen weer op scherp te zetten, hebben de Drechtsteden een Programmteam Woningbouw ingesteld. Met het oog op financiële haalbaarheid van met name de herstructureringsopgave hebben gemeenten en corporaties elkaar in de Prestatieafspraken Lange Termijn (PALT) beloofd wederzijds inzet en transparantie te bieden over de financiële betekenis van het programma en de eigen draagkracht. Om de herstructurering op gang te helpen is in de PALT-overeenkomst ook met de corporaties afgesproken om waar mogelijk de projecten voor sociale woningbouw en goedkope koopwoningen naar voren te halen en koopprojecten toch te realiseren door ze tijdelijk als huurwoning op de markt te zetten. Tegelijk is afgesproken de sloop van woningen in het kader van de herstructurering beter af te stemmen op de oplevering van nieuwe sociale huurwoningen. De verwachting is dat de genomen maatregelen op de korte termijn eraan bijdragen dat de dip in de woningproductie in 2005 is omgeslagen in een hoger tempo van opleveringen.

Inzet is om op de middellange termijn (tot 2010) met een toenemende productie de opgelopen achterstand van ca. 4.000 woningen grotendeels in te halen en in de uitbreidingsbehoefte van ca. 4.500 woningen te voorzien. Ook de herstructurering moet dan weer op gang gebracht zijn en ook daar moet extra vervangen-de nieuwbouw (ca. 1.500) gerealiseerd worden. Met dit alles hopen we de volgende effecten te bereiken:

- Op middellange termijn daalt het aantal sociale huurwoningen en zal een kwalitatieve verbetering plaats vinden
- In de goedkope koopsector wordt het aantal woningen vergroot door nieuwbouw in de uitbreidingswijken en door verkoop in bestaande wijken
- In de marktsector worden veel grondgebonden woningen gebouwd om te voorzien in de vraag naar kwaliteit en om de doorstroming op gang te brengen
- In de koopsector worden ook een groot aantal appartementen gebouwd
- In de duurder huursector wordt het programma vergroot, ondermeer door een deel van het huidige koopprogramma om te zetten in huur
- Steeds meer woningen voldoen aan eisen van interne en externe toegankelijkheid, zodat ze ingezet kunnen worden voor mensen met een zorgvraag. Daarbij is ook extra inzet nodig om ook de woonomgeving en voorzieningen beter aan te laten sluiten bij de vraag.
- De ambitie is om op 10% particulier opdrachtgeverschap uit te komen (van de nieuwbouw)

Op de lange termijn concentreert de vraag zich nog scherper op grondgebonden woningen in een rustige omgeving met een lage dichtheid en op appartementen in allerlei vormen voor ouderen. In de periode 2010-2015 zal de voorraad met 4.500 woningen moeten groeien. Tegelijk is de verwachting dat vanuit de herstructurering in deze periode zeker 2.000 woningen worden onttrokken en vervangen.

De realisatie van het programma zal alleen slagen als gebruik gemaakt wordt van het palet aan verschillende woonmilieus die de Drechtsteden te bieden hebben. De opgave rond woonmilieudifferentiatie is tweeledig. Aan de ene kant worden nieuwe wijken ontwikkeld om de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op te vangen. Aan de andere kant ligt er een grote opgave bij de transformatie van bestaande wijken en

woonmilieus. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen gewaardeerde woonmilieus waar in de komende jaren geen opgave ligt anders dan behouden en versterken, en wijken en woonmilieus waar ingrijpen gewenst is en die dus moeten transformeren.

De aanpak

De woonvisie zet de grote lijnen uit. De werkelijke vormgeving en uitvoering van het beleid vindt plaats op lokaal niveau. Het regionale niveau blijft daarbij het ideale niveau om de Drechtsteden op de kaart te zetten en te houden. Juist door gezamenlijk op te trekken kunnen goede kaderafspraken worden gemaakt met corporaties, marktpartijen, rijk en provincie, en kunnen gedeelde problemen worden opgelost. Daarnaast krijgt de regio tot de taak de regie te voeren op de uitwerking van de afspraken en de lokale uitvoeringsprocessen meer dan voorheen aan te sturen.

Met de gemeentes wordt, met de vaststelling van de woonvisie, de afspraak gemaakt dat de regionale visie in de komende twee jaar wordt vertaald naar lokaal beleid: heldere uitvoeringsgerichte uitspraken over hoe de gemeenten in de praktijk aan de slag gaan, gericht op de herstructurerings- en ontwikkelingsgebieden. Met onze partners worden ook afspraken gemaakt. De gemeenten en de woningcorporaties hebben reeds afspraken vastgelegd in het PALT-document. Afspraken met marktpartijen worden allereerst op lokaal niveau gemaakt, maar ook op regioniveau wordt met de marktpartijen gesproken over regionale ontwikkelingen.

Bij de uitvoering van plannen zullen zowel de gemeenten afzonderlijk als de regio overleg voeren met woonconsumentenorganisaties.

Deze woonvisie vormt de inzet voor de begin 2004 af te sluiten verstedelijkingsafspraken met het rijk en de provincie.

De kunst van beleid is dat alle te nemen stappen, van strategie en afstemmingskader (deze woonvisie) via uitwerking en daadwerkelijke uitvoering, met elkaar verbonden blijven. Een visie moet oog houden voor uitvoerbaarheid, net zoals bij uitvoering de doelstellingen van beleid niet uit het oog verloren mogen worden. Deze regionale woonvisie is een belangrijke stap in vergaande regionale afstemming.

De werkelijke betekenis zal blijken in de praktijk. De regio en de gemeenten staan er klaar voor!



1. Inleiding

Voor u ligt de Regionale Woonvisie Drechtsteden, waarin een gezamenlijk woonbeleid voor de Drechtsteden tot 2015 wordt gepresenteerd. Alblasterdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht hebben daar goede redenen voor.¹

De afzonderlijke gemeenten - met elk hun eigen geschiedenis en identiteit - worden gescheiden door de rivieren de Oude Maas, de Merwede en de Noord. Ondanks de onderlinge verschillen in geschiedenis, identiteit, bevolkingsopbouw en woningvoorraad zijn de individuele gemeenten de laatste decennia letterlijk en figuurlijk steeds meer naar elkaar toegegroeid tot een stadsregio waar ongeveer 260.000 mensen hun thuis vinden.

Een regio die door haar ligging en samenstelling veel kansen biedt, zeker ook als het gaat om wonen.

Het bewustzijn dat de Drechtsteden in steeds grotere mate functioneren als één stedelijk gebied en één woningmarkt met gedeelde kansen en problemen ligt ten grondslag aan deze gezamenlijke visie. Het woonbeleid dat in deze visie wordt neergezet, geeft richting aan gedeelde regionale ontwikkelingen en gaat uit van kansen in plaats van bedreigingen. De visie vormt bovendien de context voor de invulling van de regionale en lokale woningbouwprogramma's die tegemoet komen aan de behoeften van de regio en de afzonderlijke gemeenten. Tevens is met deze nota voldaan aan het verzoek van het rijk om een regionale visie op het wonen te formuleren.

De doelstellingen van deze woonvisie richten zich op:

- het benutten van de unieke kansen van deze bijzondere regio;
- het voorzien in de behoeften van de inwoners, waarbij extra aandacht is voor kwetsbare doelgroepen;
- huisvesting van ouderen en woningen voor de wegtrekkende groep van hogere inkomens;
- het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- het bevorderen van zeggenschap en keuzevrijheid.

Vanuit deze doelen wordt programmatisch ingezet op:

- herstructurering bestaande wijken, meer differentiatie door toevoegen van koop, maar ook verbetering en vervanging van de sociale woningvoorraad;
- woningen geschikt voor ouderen, nieuwe appartementen, opplussen bestaande woningen en levensloopbestendig bouwen;
- grote uitleglocaties met veel koop in alle segmenten, maar ook 30 % sociale bouw;
- dure woningbouw op toplocaties binnenstedelijk en aan de groene randen van de regio.

1.1 Aanleiding en functie

Waarom deze woonvisie? Omdat wij ons bewust zijn van de kansen die deze regio biedt voor prettig en bijzonder wonen. Die kansen hebben we te lang niet gezien of onbenut gelaten. We hebben vooral oog gehad voor de minder mooie kanten van ons gebied en zijn te weinig uitgegaan van de bijzondere kansen die we door de ligging en samenstelling van deze regio in onze schoot krijgen geworpen. Door het benutten van deze kansen kunnen we, met behulp van onze partners, de zwaktes van deze regio te lijf. Met deze visie laten wij zien waar deze regio voor staat en waar wij voor gaan!

Op basis van een uitgebreide analyse van het gebied, van de bevolking en van de woningvoorraad, geeft deze woonvisie een gewenst toekomstbeeld. Het formuleert daarbij ook een indicatief uitvoeringsprogramma.

¹ Ook 's Gravendeel hoort tot de Drechtsteden. Op het terrein van het wonen werkt 's Gravendeel samen in de Hoekse Waard.

Daarmee vormt de regionale visie een basis voor lokale woon- en investeringsplannen. Daarnaast biedt het een houvast om op de juiste manier te kunnen reageren op ontwikkelingen en veranderingen in de regionale woningmarkt en om deze ontwikkelingen weer door te vertalen naar het lokale niveau.

We maken in deze nota aan onze partners duidelijk waarop wij zullen inzetten. Daarbij gaat het om de in deze regio werkzame corporaties, maar ook om ontwikkelaars, beleggers, makelaars en - niet te vergeten - onze inwoners.

Niet in de laatste plaats dient deze nota als kader voor het maken van de Verstedelijkingsafspraken met het Rijk, waarbij - vanuit de rijksnota "Mensen, Wensen, Wonen" - de nadruk ligt op de verhoging van de kwaliteit van het wonen.

De woonvisie is een verdere uitwerking van de regionale ruimtelijke ambities tot 2030. Met deze Regionale Woonvisie geven wij aan hoe, vanuit het wonen, bijgedragen kan worden aan het bereiken van resultaat. Naast deze nota zijn en worden vanuit andere beleidsdisciplines ook plannen en programma's geformuleerd. In deze woonvisie zullen wij derhalve slechts zijdelings ingaan op de benodigde inzet van andere beleidsterreinen.

1.2 De bijdrage aan de ambities van de regio

De Drechtsteden hebben ambities geformuleerd over de ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2030. Deze ambities bieden een handvat om in de komende decennia de economische en sociale ontwikkelingen en opgaven aan te pakken waarmee de Drechtsteden worden geconfronteerd. Het woonbeleid wordt ingezet om bij te dragen aan de vervulling van deze ambities.

Centraal in de ruimtelijke visie staat het streven naar het versterken van de positie van de Drechtsteden, als een gevarieerde regio voor wonen, werken, cultuur en recreatie. Belangrijk hierbij is een harde verstedelijkingscontour om te voorkomen dat het omliggende landelijke gebied wordt opgeslokt door de uitdijende stad. In de bijzondere natuur- en waterlandschappen zoals de Biesbosch, de Hoekse Waard en het Deltalandschap van de rivieren Oude Maas, Merwede, Dordtse Kil en Noord, wordt gekozen voor een versterkte landschappelijk en ecologische structuur: de zogeheten groene contramal.

Binnen de verstedelijkingscontour kan in de stedelijke ruimtebehoefte voor wonen en werken in de komende jaren worden voorzien door middel van forse herstructurering, intensivering en kwaliteitsverbetering van het bestaande stedelijke gebied. Bovendien liggen binnen de verstedelijkingscontour enkele uitleglocaties voor uitbreiding van het stedelijke gebied. Dit geldt ook voor de woonfunctie. Verdere invulling van deze woonfunctie binnen de verstedelijkingscontour wordt uitgewerkt in deze woonvisie.

1.3 Regionaal afstemmen, lokaal uitwerken

Deze woonvisie biedt houvast om op de juiste manier te kunnen reageren op ontwikkelingen en veranderingen in de regionale woningmarkt. Tegelijkertijd krijgen deze vraagstukken en ontwikkelingen hun neerslag op lokaal niveau en dit vraagt om lokale uitwerking.

Met deze woonvisie onderstrepen de Drechtsteden het belang om lokale uitwerking op belangrijke hoofdpunten af te stemmen en zo gezamenlijk richting te geven aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. De concrete invulling en uitwerking van deze hoofdpunten zal plaatsvinden op lokaal niveau, in het gemeentelijke woonbeleid en in lokale wijkvisies en wijkontwikkelingsplannen.

Een direct vervolg hierop is het afstemmen van die lokale uitwerking in een gezamenlijk vastgesteld programma. Belangrijke stappen hiertoe zijn de overeen gekomen afspraken lange termijn tussen gemeenten

en corporaties en versterking van de regionale programmasturing met het Programmateam Woningbouw. De regionale woonvisie dient dus als kader voor lokaal woonbeleid en als basis voor een gezamenlijk regionaal vast te stellen programma.

1.4 Planhorizon

Deze woonvisie doet beleids- en programmavoorstellen voor de korte, middellange en lange termijn. De huidige ontwikkelingen op de landelijke en regionale woningmarkt vragen om een snel antwoord. Het gaat daarbij bijvoorbeeld op het inspringen op de vertraging in de nieuwbouw en op de spanning op de huurwoningmarkt. Hierop moet op korte termijn (2004-2008) worden ingesprongen. Voor de middellange termijn (2005-2010) worden voorstellen gedaan om de gewenste kwaliteitsslag werkelijk vorm te geven. Wat te doen voor de lange termijn (tussen 2010 en 2015) wordt in grote lijnen beschreven, mede vanuit het perspectief op nog langere termijn.





2. Verkenning van een bijzondere regio

De Drechtsteden vormen in alle opzichten een bijzonder stadsgewest. Zes gemeenten, met een grote historische stad en vijf grotere plaatsen met een eigen schaal en eigen identiteit. Een compact stedelijk gebied, gescheiden en verbonden door de rivieren.

Het woonbeleid moet gebaseerd zijn op de specifieke kwaliteiten van het stadsgewest: de ligging aan het water, de groene randen, de zes eigen identiteiten en de positie als poort van de Zuidvleugel.

De potenties die deze regio biedt, zijn nog onvoldoende benut. Zowel qua woningvoorraad als bevolkingssamenstelling vormen de Drechtsteden een stadsgewest van gemiddelden. Door inhoud te geven aan de bijzondere kenmerken, kunnen de Drechtsteden zich ontwikkelen tot een regio met een bovengemiddelde kwaliteit.

2.1 Drechtsteden aan de rivier

De zes Drechtstedengemeenten zijn alle verbonden met het water: een ligging die in de geschiedenis sterk bepalend is geweest voor de ontwikkeling van de regio. In het historische Dordrecht was en is het water met een herkenbare stedelijke haven en presentatie aanwezig. Op nagenoeg alle andere plekken is het bedrijvigheid geweest die zich aan de rivier toonde, met de woongebieden op veilige afstand achter de dijken.

De ligging aan het water, van zowel stedelijke als groene gebieden, vormt een bijzondere kwaliteit van het stadsgewest en juist voor het wonen. Op een aantal plaatsen trekt de zware bedrijvigheid zich terug en dat biedt ruimte aan ontwikkeling van bijzondere woonconcepten. Natuurlijk is voor de uitplaatsing van bedrijven soms een lange adem nodig en vormen ook saneringsproblemen een belangrijke (financiële) hobbel voor herontwikkeling. Dit laat de potenties echter onverlet.

Er zijn verschillende ontwikkelingskansen. Op de as Dordrecht-Zwijndrecht is wel eens het beeld van "Manhattan aan de Oude Maas" losgelaten: niet echt realistisch en ook niet wenselijk. Wel liggen er kansen voor voor het uitbouwen van een zekere centrumstedelijkheid met een vergaande menging van functies.

De versterking van het historische waterfront behoort hier tot de mogelijkheden. Andere plekken aan het water, waaronder de Noordoever, lenen zich meer voor een rustige ontmoeting tussen wonen, water en recreëren.

Water is in ieder geval een potentie en kwaliteit waarin de Drechtsteden zich onderscheiden!

2.2 Drechtsteden in het groen

De Drechtsteden vormen een compact stedelijk gebied zonder stedelijke rafelrand, maar een - over het geheel genomen - heldere grens. Rond alle gemeenten ligt uiterst waardevol groen gebied: het deltalandschap van grote rivieren en de Biesbosch, de polderlandschappen van de Alblasserwaard en de Hoekse Waard. Het groen hangt als het ware als een 'beschermende jas' om deze regio.

De groene gebieden hebben op zichzelf staande grote ecologische en recreatieve waarden. Wie echt in het groen wil wonen, zoekt een woning in de polders, maar ook voor het klein-stedelijk wonen biedt de regio een bijzondere groene kwaliteit. Een kwaliteit die bijna overal onder handbereik ligt en daarmee een bijzondere sfeer geeft aan het Drechtstedengebied.

De verbinding tussen het stedelijke en het groene gebied is een grote uitdaging. Hoe die ontmoeting te organiseren en vorm te geven? Op welke wijze kan de toegankelijkheid van het groen verbeteren? Welke mogelijkheden zijn er om groene gebieden, zowel in het stedelijk gebied als daarbuiten, beter met elkaar te verbinden? Welke ontwikkelingsmogelijkheden zijn er aan de randen van het stedelijk gebied? Als antwoord

op deze vragen hebben we al duidelijke uitgangspunten gesteld. In de verdere uitwerking liggen er nog volop kansen: het omliggende groen is een bijzondere kwaliteit die de Drechtsteden een specifieke sfeer geeft!

2.3 Verschillende identiteiten, één gezicht

De Drechtsteden werken intensief samen, zonder de eigen identiteit te verliezen. Eén van de sterke punten van de regio is dan ook de mate van diversiteit in karakters van de verschillende gemeenten. Dordrecht met zijn historische binnenstad en zijn stedelijke woonmilieus, Alblasterdam met zijn oude kern in het centrum en waardevolle bebouwing aan de dijk, Papendrecht met zijn moderne groene uitbreidingswijken, Zwijndrecht met een combinatie van stad en dorp in de vorm van Heerjansdam en Sliedrecht met zijn historische dijkstructuur.

Door die verschillende identiteiten wordt het aantrekkelijke kleinschalige karakter van deze regio in stand gehouden maar is er - door de goede samenwerking - wel een volledig en hoogstand aanbod van voorzieningen. Een unieke combinatie dus!

2.4 De Drechtsteden als poort van de Randstad

De Drechtsteden bevinden zich op het puntje van de Zuidvleugel van de randstad. Bij de ontwikkelingskansen kunnen we naar twee windrichtingen kijken: de regio vormt een poort zowel richting de randstad als naar Noord-Brabant en Antwerpen.

In deze positie ligt de kracht en potentie van de regio, als werk- en als woonlocatie. Op de kruispunten van de vervoersassen over weg, spoor en water bevinden zich optimale kansen voor de ontwikkeling van allerlei vormen van bedrijvigheid.

Ontwikkeling van bedrijvigheid vergt de aanwezigheid een breed aanbod van woonmogelijkheden, voor de werknemers en voor de staf van de bedrijven. Dit aanbod is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor het aantrekken van nieuwe bedrijven. Anderzijds draagt de bedrijvigheid bij aan het voorzieningenniveau en economisch klimaat in de regio en daarmee aan een aantrekkelijk woonklimaat.

De ligging aan de poort van de Randstad biedt volop kansen voor wonen en werken. Welbeschouwd zijn de Drechtsteden een voortreffelijke woonoptie voor diegene die de grootstedelijkheid van het Rijnmondgebied en Haaglanden achter zich wil laten, maar Brabant toch wat te ver vindt.



2.5 Kruispunt van verbindingen

De ligging op het kruispunt van rivieren heeft van oudsher tot veel bedrijvigheid geleid. Als oudste stad van Holland was Dordrecht al vroeg een belangrijke handelsplaats, later tot uiting komend in het stapelrecht, waarbij alle waar van en naar het achterland overgeladen diende te worden. Deze ligging leidde naast handel ook tot veel andere watergebonden bedrijvigheid, zoals de scheepsbouw en baggerindustrie. Met het project Shipping Valley wil de regio ook in de toekomst de kansen verder benutten voor alles wat met scheepvaart te maken heeft, van engineering en scheepsbouw tot en met logistieke ontwikkelingen.

De ligging aan de transportassen die het Drechtstedengebied kruisen zorgen voor een goede bereikbaarheid. Behalve voor economische activiteiten schept dit ook kansen op het gebied van het wonen. Het maakt de voorzieningen in de randstad goed bereikbaar voor de inwoners van de regio en anderzijds de kwaliteiten van de Drechtsteden bereikbaar voor mensen van buiten de regio. Een belangrijk initiatief is het inrichten van het bestaande spoor tot de 'Stedenbaan'. In de Zuidvleugel van de Randstad wordt het bestaande spoor deels omgebouwd tot een regionale spoorverbinding waar zes maal per uur opgestapt kan worden. Van de gelegenheid wordt gebruikt gemaakt om meer stations of haltes te maken. Ook in de Drechtsteden schept het kansen om nabij die haltes het aantal woningen te vergroten.





Het intensieve gebruik van de infrastructuur heeft als keerzijde de milieuhinder in de vorm van geluidsoverlast, verminderde luchtkwaliteit en een verhoogd veiligheidsrisico. De snelweg A16 en de spoorverbinding van Rotterdam naar het zuiden lopen dwars door het dicht bebouwde gebied van Zwijndrecht en Dordrecht. De A15, de A16, de N3 en het spoor zorgen voor de nodige geluidsoverlast. Vooral de A16 zorgt voor een verslechtering van de luchtkwaliteit van het omliggende gebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, A15 en N3 zorgt voor een ernstige verhoging van veiligheidsrisico voor de nabijgelegen woonbuurten. Naast A15, A16, N3, spoor en waterwegen zijn intussen nieuwe spoorverbindingen (de Betuwelijn en de HSL) in aanleg.

Zorgen al die verbindingen voor een goede bereikbaarheid vanuit andere regio's, in het gebied zelf belemmeren ze de verbinding tussen aan weerszijde gelegen stadsdelen. Ook belemmeren deze vervoersassen op veel plaatsen de ontwikkelingskansen voor nieuwe werk- en woonlocaties.

Ook economische activiteiten en woonfuncties in een intensief gebruikte omgeving kunnen elkaar in de weg zitten. Aanscherping van de milieuregelgeving kan er toe leiden dat bestaande bedrijvigheid ineens belemmerend wordt voor al in ontwikkeling zijnde woonlocaties.

Samen met Rijk en provincie zoekt de regio naar oplossingen voor de verschillende problemen, zowel voor de korte termijn als meer structurele oplossingen voor de lange termijn. Met een zorgvuldige ruimtelijke planning wordt voorkomen dat nieuwe economische ontwikkelingen en de woongebieden elkaar in de weg zitten. Waar mogelijk wordt er juist naar gestreefd dat ze van elkaars aantrekkingskracht profiteren.

2.6 Samenvatting

De zes gemeenten van de Drechtsteden vormen tezamen een bijzonder stadsgewest. De potenties die deze regio biedt voor goed en bijzonder wonen worden echter nog onvoldoende benut. Door inhoud te geven aan de bijzondere kenmerken van deze regio kan een bovengemiddelde woonkwaliteit worden ontwikkeld. De kwaliteiten van de regio liggen in ieder geval in de ligging aan de rivier, de situering in een groene omgeving, de eigen identiteiten van de gemeenten en de poortfunctie van dit gebied, op het kruispunt van nationale en internationale verbindingen.





3. Het regiopalet

Eén van de sterke punten van de regio is de mate van diversiteit van woonmilieus en karakters van de verschillende gemeenten. Deze diversiteit willen we behouden. In dit hoofdstuk benoemen we de verschillende karakters van gemeenten in deze regio en gaan we in op de verschillende woonmilieus die deze regio rijk is.

3.1 Woonmilieus

Woonmilieus spelen een belangrijk element in de voorkeur en vraag van de verschillende groepen huishoudens. Zo gaat de voorkeur van jongere huishoudens vaak uit naar stadse woonmilieus met een grote menging van functies. Voor gezinnen met kleine kinderen is een rustige, kindvriendelijke wijk met de belangrijkste voorzieningen meestal bepalend voor de woonkeus.

Geen enkele wijk is in de kern goed of slecht. Wel worden sommige wijken of woonmilieus hoger gewaardeerd door de bewoners. Het ongrijpbare begrip 'identiteit' speelt daarin een belangrijke rol. Alle gemeenten in het Drechtstedengebied hebben een duidelijke eigen identiteit. Binnen een gemeenten zijn weer verschillende woonmilieus of 'woonsferen' te benoemen.

Sommige wijken in de Drechtsteden zijn stedelijk van karakter, terwijl andere wijken hun oorsprong vinden in een dorps omgeving. Weer andere wijken hebben een meer suburbaan karakter. De wijken in de Drechtsteden verschillen in ontstaansgeschiedenis, in ligging ten opzicht van het centrum en het buitengebied, in bevolkingsopbouw en in samenstelling van de woningvoorraad. Zo is in de Drechtsteden een palet aan woonmilieus ontstaan.

Sommige wijken in de regio zijn zeer gewild, terwijl andere wijken minder worden gewaardeerd en door een combinatie van verouderde woningvoorraad en minder aantrekkelijke woonomgeving niet meer voldoen aan de huidige vraag.

Hoewel de gemeenten in de Drechtsteden alle van elkaar verschillen, is er wel een aantal vergelijkbare woonmilieus of 'woonsferen' te onderscheiden. Een uitbreidingswijk uit de jaren zeventig in Papendrecht verschilt in sfeer niet veel van eenzelfde wijk in Zwijndrecht. Maar het karakter van de dorps kern Heerjansdam verschilt wel weer van de dorps kern van bijvoorbeeld Dubbeldam.

3.2 Onze gemeenten: een korte karakterschets

3.2.1 Alblasserdam

Alblasserdam is een dorp met een sterk eigen karakter, gelegen tussen rivier en polder. Van oorsprong is een gemeente een dijkdorp met een kleine historische kern en een langgerekte dijkbebouwing richting Kinderdijk. In de jaren vijftig ontwikkelde de industrie zich (scheepswerven, kabelfabriek) en werden uitbreidingswijken gebouwd voor de arbeiders. In de loop der jaren zijn de agrarische polders verder ontwikkeld tot moderne woonwijken. Alblasserdam heeft ook een herstructureringsopgave: in de wijken Kinderdijk en Drentse Buurt wordt gewerkt aan een transformatie en verbetering van het verouderde woningbezit. Veel bewoners in deze herstructureringsbuurten hebben te maken met de nodige sociale problemen. In de herstructurering gaat het fysieke programma dan ook samen met een bijbehorend sociaal programma en maatregelen om de leefbaarheid in de buurt op orde te houden. De laatste jaren is er door het wegtrekken van de industrie aan de rivier ruimte ontstaan voor bijzondere woningen in het duurdere segment.

3.2.2 Dordrecht

Als centrumgemeente van de Drechtsteden neemt Dordrecht met haar 120.000 inwoners een bijzondere positie in. Iets minder dan de helft van het aantal woningen in de regio staat in Dordrecht. Bovendien herbergt de stad het grootste deel van de regionale voorraad aan goedkope woningen. Het centrum van de stad fungeert als centrumgebied voor de regio. De laatste jaren richt de gemeente zich vooral op versterking van het centrum van de stad met verbetering van het winkelpotentieel, de benutting van de historische kwaliteiten van de binnenstad voor toeristische en culturele activiteiten. Onderdeel van die kwaliteitsslag zijn is ook de realisatie van dure woningen in de binnenstad en aan de oevers (Riedijkshaven, Stadswerven). De grootste herstructureringsopgave van de regio vinden we in Dordrecht-West, de wijken Krispijn, Wielwijk en Crabbehof. In deze vooroorlogse wijken en vroeg-naoorlogse wijken is sprake van concentraties van lage inkomens. We vinden er relatief veel bewoners met een meervoudige problematiek: naast financiële ook psychische en sociale problemen, laag opleidingsniveau, enz. Het migratieonderzoek laat zien dat de bewoners die het kunnen betalen, vooral gezinnen met kinderen, wegtrekken naar het oosten van de stad en dat de westelijke wijken veel nieuwkomers met een laag inkomen aantrekken, vooral van buiten de regio. Deze woningzoekenden komen af op de kleine, goedkope, kwalitatief slechtere woningen die in die vooral in dit gebied staan. Om dit proces te keren, wordt al hard gewerkt aan het veranderen van de woningvoorraad in combinatie met een sociaal programma. Voor Oud Krispijn Zuid is een integraal herstructureringsplan in uitvoering. Op veel andere plekken zijn plannen in voorbereiding dan wel in uitvoering.

In de suburbane uitbreidingswijken aan de oostkant van de stad is het prijsniveau van de woningen hoger en staan ook meer koopwoningen. In 1997 heeft Dordrecht er voor gekozen niet meer over te gaan tot de bouw van een grootschalige uitbreidingslocatie aan de rand van de stad. Wel liggen er aan de zuid- en oostkant van de stad kansen met kleinere invullingen voor duurere woningbouw. Een aantal kansen wordt al benut, zoals de projecten De Hoven en Golf en Wonen.

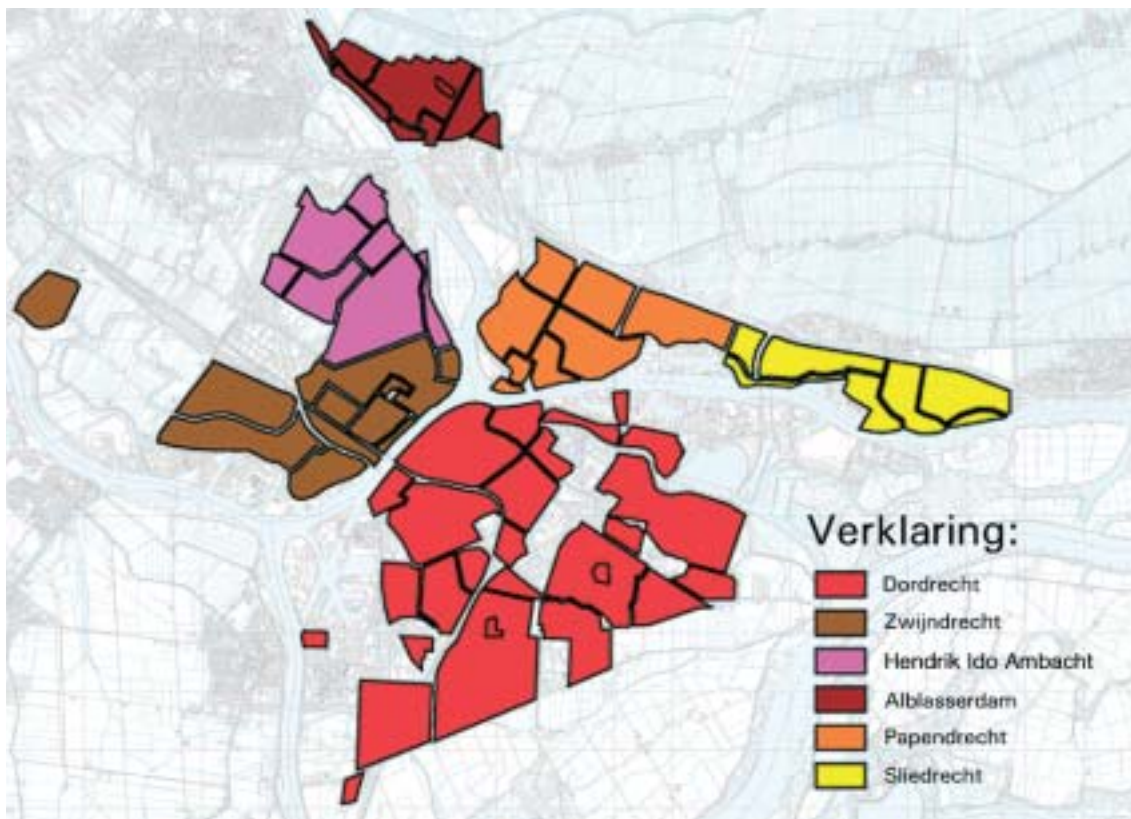
3.2.3 Hendrik-Ido-Ambacht

Door de aanwezigheid van de nieuwbouwlocatie De Volgerlanden is Hendrik-Ido-Ambacht een echte groei-gemeente: in de komende jaren zal de gemeente groeien van circa 22.000 inwoners tot ongeveer 30.000 inwoners. De gemeente heeft een kleine oude kern en verder een jonge woningvoorraad, voornamelijk een-gezinswoningen. De gemeente is erg groen en kent, mede door de gunstige ligging aan A16 en A15 en door de nabijheid van Stadsregio Rotterdam, ook een instroom van mensen van buiten de regio.

3.2.4 Papendrecht

Papendrecht is als dijkdorp ontstaan. Vooral in de jaren zestig is de gemeente verder ontwikkeld. Op dit moment heeft de gemeente ruim 30.000 inwoners. Dit aantal breidt langzaam maar gestaag uit, met de bouw van de wijk Oostpolder, ook een van de grote uitbreidingswijken in de regio. Na de voltooiing van deze wijk zijn de uitbreidingsmogelijkheden uitgeput door de inklemming tussen rivier en A15.

De snelle ontwikkeling heeft het karakter van dijkdorp wel veranderd. Weilanden hebben plaatsgemaakt voor woonwijken met tal van voorzieningen.



Gemeenten in de Drechtsteden

3.2.5 Sliedrecht

Sliedrecht is een middelgrote gemeente met ± 24.000 inwoners. De gemeente heeft een dorps karakter en deze uitstraling is goed te herkennen in het vele groen en de rustieke woonomgeving. Van oudsher is Sliedrecht een baggerdorp, gelegen aan de oever van de Merwede. Zodoende beschikt Sliedrecht over een havengebied vanuit de baggerindustrie. Daarnaast beschikt het dorp over 4 industriegebieden (Kerkerak, Stationspark, Nijverwaard, Noord-Oost Kwadrant) en diverse winkelcentra.

Bijzonder is dat de gemeente binnen de Alblasterwaard een zekere centrumfunctie vervuld voor de hier gelegen dorpen.

De rivierdijk vormt het oude karakter van Sliedrecht, aan de noordzijde over de gehele breedte is het dorp langzaam uitgegroeid tot zijn huidige omvang. Het hele dorp ligt tussen de A15 en de Merwede, in het westelijke deel grenst het aan Papendrecht en in het oosten aan Hardinxveld-Giessendam. Dit betekent dat nu, met uitzondering van de locatie Baanhoek-West, nog weinig expansieruimte bestaat voor groei.

3.2.6 Zwijndrecht

Zwijndrecht kenmerkt zich door de combinatie van stad en dorp. Met een inwoneraantal van ca. 45.000 is het een middelgrote stad maar, na de samenvoeging met Heerjansdam in 2003, heeft de gemeente een waardevolle, karakteristieke dorpskern, gelegen in een groen buitengebied.

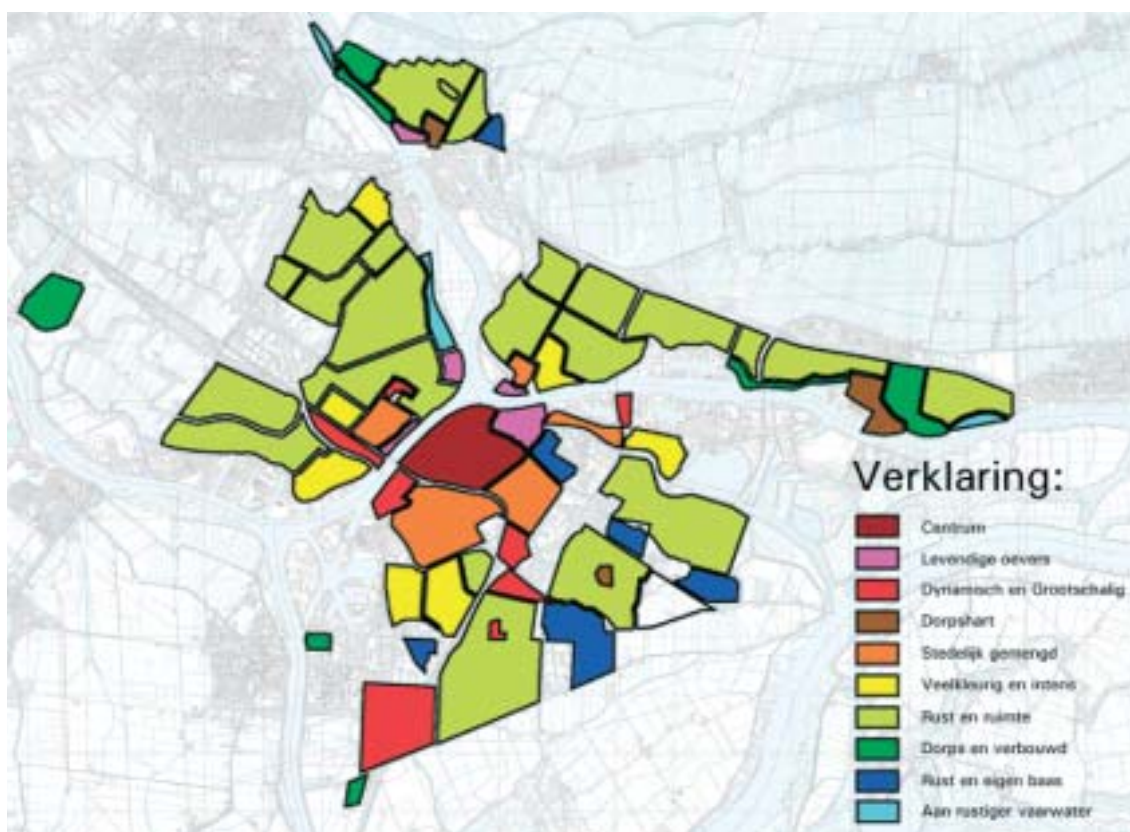
Zwijndrecht heeft nauwelijks een historisch centrum. Door de dijkverzwaring is historische dijkbebouwing verdwenen. Het huidige Centrumgebied kent nog wat vooroorlogse woningbouw. Sinds de jaren vijftig heeft de gemeente zich snel uitgebreid. De sfeer van de gemeente kenmerkt zich op dit moment voornamelijk door deze, vaak groene, uitbreidingswijken en door het ontbreken van een echt centrum. Daarom heeft de gemeente een nieuwe visie ontwikkeld op het stadscentrum. Hiertoe behoort ondermeer het verder ontwikkelen van de rivieroever, waar een nieuw stedelijk woonmilieu wordt gerealiseerd.

Ook in Zwijndrecht dreigt in een aantal wijken de leefbaarheid te verslechteren. Met gerichte sociale maatregelen en waar nodig het uitwerken van herstructureringsplannen wordt hierop ingespeeld.

3.3 Onze woonmilieus: het benoemen van de sfeer

Hoewel elke gemeente een ander karakter heeft zijn er wel soortgelijke sferen in de verschillende gemeenten te benoemen. In bijgaande schets zijn deze verschillende woonmilieus benoemd. Hierbij is vooral uitgegaan van de goede en daarmee te benutten aspecten van een wijk. De vraag hoe deze aspecten beter te benutten zal per wijk verschillen. Sommige wijken worden zo gewaardeerd dat alleen een goed beheer volstaat. Voor andere wijken is grootschalige herstructurering nodig om sfeer en identiteit weer op een voldoende niveau te krijgen. De opgave wordt verder uitgewerkt in de volgende hoofdstukken.

Bij het maken van een dergelijk pallet valt op dat er sprake is van zo'n rijke schakeringen, dat elke indeling hier al gauw aan tekort doet. Binnen wijken vinden we buurten met weer een ander karakter, tussen wijken is veelal sprake van een geleidelijke overgang. Pas in een lokale uitwerking komen deze schakeringen echt tot hun recht.



Woonmilieus in de Drechtsteden

3.3.1 Historie en dynamiek in het centrum

Het centrum van Dordrecht fungeert tevens als het centrum van de regio. Hier vinden we veel functiemeening, een hoog voorzieningenniveau en een afwisselende bebouwing met een gevarieerde woningvoorraad in een hoge dichtheid. In de historische binnenstad vinden we ook het belangrijkste winkelareaal van de regio. Aan de noordkant, tegen de rivier rond de oude havens is sprake van een menging van bedrijven, horeca, wonen en recreatieve functies in een historische sfeer. Vooral hier is de toeristische aantrekkingskracht groot. Tussen historisch centrum en het spoor is er een zeker accent op zakelijke functies, met meer kantoren. Aan de oostkant ligt er een groter accent op wonen in een stedelijke sfeer. In dit deel van de stad ontwikkelen zien we een zeker accent op culturele functies ontstaan. Met name de ontwikkelingsrichting van Stadswerven draagt hier in belangrijke mate aan bij.

In de gevarieerde woningvoorraad vinden we een brede bevolkingssamenstelling, waarbij het hoge voorzieningenniveau vooral aantrekkingskracht heeft voor jonge en oude huishoudens. Door de slechts beperkte aanwezigheid van hoger beroepsonderwijs ontbreekt het nagenoeg aan studenten. Met een voorziene groei van dit onderwijs liggen er wel kansen meer studenten te laten toenemen, ook de huidige woningvoorraad biedt hiertoe zeker mogelijkheden.

In dit deel van de stad zijn nog steeds kansen voor een intensiever gebruik zowel voor het wonen als voor de vele andere functies. Juist deze combinatie maakt het wonen hier aantrekkelijk, waarbij soms een zeker overlast niet valt te vermijden.

1	Centrum	Dordrecht	Binnenstad	versterken
---	---------	-----------	------------	------------



3.3.2 Levendige oevers

Rond het drierivierenpunt, waar Beneden Merwede, Oude Maas en de Noord elkaar ontmoeten, doen zich in aansluiting van het centrum-stedelijke milieu de kans voor om unieke oeverlocaties te benutten. De locaties maken niet direct onderdeel uit van het centrumgebied, maar liggen er wel dichtbij. Op de rivier levert de scheepvaart een levendig beeld op. Aan de oevers is ruimte voor nieuwe woonlocaties in een stedelijke setting, met een sterke menging aan andere functie, toeristische, culturele, en, op bescheiden schaal, kantoor- en winkelareaal.

De waterbus zorgt voor een goede bereikbaarheid van de locaties.

2	Levendige oevers	Dordrecht	Stadswerven	ontwikkelen
		Zwijndrecht	Westkeetshaven	ontwikkelen
		Zwijndrecht	Noordoevers zuid	ontwikkelen
		Alblasserdam	Verolmeterrein	ontwikkelen
		Papendrecht	Merwehoofd	ontwikkelen



3.3.3 Dynamisch en grootschalig

Als onderdeel van de stedelijke woonmilieus liggen er op een aantal locaties kansen voor een bijzonder woonmilieu, dat niet de maat en compleetheid van het stedelijke centrum heeft, maar waar wel sprake is van een woongebied met een sterke menging van diverse functies. Allereerst kunnen we hier de stadsdeelcentra noemen: Walburg in Zwijndrecht en Sterrenburg in Dordrecht. Deze centra overstijgen de maat van een wijkwinkencentrum en hebben ook meer voorzieningen. Er bevindt zich een duidelijke concentratie van woningen, mede gericht op die voorzieningen.

Op enige afstand van het centrum, maar wel in aansluiting bij het stedelijk gebied, zien we in de nabijheid van sommige verkeersknooppunten een aantal concentraties van voorzieningen ontstaan. Het betreft hier grootschalige voorzieningen die niet in het stadscentrum zijn te vinden, bijvoorbeeld sport of onderwijs. De voorzieningen hebben een thema, maar worden wel geïntegreerd met aanvullende voorzieningen als horeca en andere bedrijvigheid. Mede door hun goede bereikbaarheid zijn de locaties ook aantrekkelijk voor bewoners die een dynamisch woonmilieu zoeken, met een beperkt aantal voorzieningen en een optimale bereikbaarheid. Het is al eerder gesteld, een goede bereikbaarheid heeft twee kanten. De verkeersfunctie veroorzaakt ook overlast. Er kan pas sprake van zijn van woningbouw als de overlast ten aanzien van geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid voldoende is opgelost. Dat betekent dat er voldoende afstand tot de betrokken verkeersaders en spoorlijnen zal moeten zijn. Om toch te kunnen spreken zal er sprake moeten zijn van een locatie van een behoorlijke omvang.

Deze woonmilieus zijn vooral gewild bij één- en tweepersoonshuishoudens. Deels omdat ze graag dicht bij de voorzieningen willen wonen, deels omdat ze, vanuit een dynamische levensstijl, profiteren van de goede bereikbaarheid. De locaties bieden ook kansen voor pied-à-terre-woningen: door de week wonen in de randstad, in het weekend elders in een meer groene omgeving.

3	Dynamisch en grootschalig		
	Dordrecht/Zwijndrecht	Spoorzone	ontwikkelen
	Dordrecht	Oostpoort	ontwikkelen
	Dordrecht	Gezondheids- en Leerpark	ontwikkelen
	Dordrecht	Knooppunt A16/N3	ontwikkelen
	Dordrecht	Winkelcentrum Sterrenburg	behouden
	Zwijndrecht	Walburg	versterken



3.3.4 Dorpshart

In de kleinere gemeenten speelt het centrum een specifieke rol als dorps hart. We vinden er de centrale voorzieningen van het dorp, het gemeentehuis, de winkels, het politiebureau, enz. Er is sprake van een sterke functiemening, een behoorlijk voorzieningenniveau, een afwisselende bebouwing en een sterk gevarieerde woningvoorraad. Ten opzichte van de meer stedelijke gebieden is de bebouwing veel kleinschaliger.

4	Dorpshart	Dordrecht Alblasserdam Sliedrecht	Centrum Dubbeldam Centrum Centrum	versterken versterken versterken
---	-----------	---	---	--



3.3.5 Stedelijke gemengd

Rondom het centrum liggen wijken waar de nadruk op het wonen ligt, maar waar tegelijk ook andere functies te vinden zijn, veelal langs de hoofdverkeersassen. De winkelveorzieningen zijn relatief kleinschalig en soms ook verspreid door de wijk. Ook kleinschalig vinden we er andere, veelal ambachtelijke bedrijvigheid. In grote delen van deze wijken vinden we goedfunctionerende woonmilieus met aantrekkelijke woningen in een gewaardeerde omgeving. We vinden er redelijk welvarende bewoners, oudere huishoudens die er al een tijd wonen en gezinnen die er een doorstart maken. Andere delen worden gekenmerkt door een grote hoeveelheid verouderde kleine woningen. De bewoners vormen een gemengd gezelschap, overwegend met lagere inkomens: ouderen die er al lang wonen, starters, zowel alleenstaand, tweepersoonshuishoudens en gezinnen. Ook de groep allochtonen is sterk vertegenwoordigd.

De ligging nabij het centrum zorgt tevens dat de bereikbaarheid van de voorzieningen goed is, per fiets, openbaar vervoer en auto. Anderzijds veroorzaakt deze ligging een zekere verkeersoverlast over de wegen naar het centrum.

De ontwikkelingskansen zijn divers. Richting centrum en langs de assen liggen er mogelijkheden om de diversiteit aan functies te vergroten en te transformeren in een stedelijke setting. Dat schept ook mogelijkheden om met nieuwe voorzieningen voor de aanwezige ouderen een levendig en aantrekkelijk woonmilieu te maken. In andere delen moet de woonfunctie worden versterkt met kwalitatief betere woningen in een wat rustigere omgeving.

5	Stedelijke gemengd	Dordrecht	Krispijn	transformatie
		Dordrecht	Reeland	versterken
		Dordrecht	Staart-west	versterken
		Zwijndrecht	Centrum	versterken
		Papendrecht	Centrum	transformatie



3.3.6 Veelkleurig en intens

Tussen het centrum de vooroorlogse wijken en de groene suburbane buitenwijken, liggen de vroeg-naoorlogse wijken. De wijken worden veelal gekenmerkt door een verouderde woningvoorraad met kleine, goedkope huurwoningen, meestal met een groot aandeel portieketageflats. Veelal is sprake van een ruime opzet met veel openbaar groen, dat niet zoveel uitstraling heeft. De bevolkingssamenstelling is zeer divers. Sommige mensen wonen er al jaren, soms zelfs vanaf de jaren vijftig. Vaak zijn zij aan een andere woning toe, of een grotere met meer kwaliteit of een woning voor ouderen. Anderen wonen er sinds kort, en zullen er, gezien de kleine woningen, ook maar kort wonen. De inkomens liggen overwegend aan de lage kant, zeker bij de nieuwkomers. Maar ook de middengroepen zijn aanwezig, vooral bij de mensen die er al langer wonen. De lage huren hebben de laatste jaren veel mensen aangetrokken die aangewezen zijn op dit deel van de voorraad. Het aantal allochtonen is daardoor relatief hoog ten opzichte van andere wijken. De veelkleurigheid van de bevolking leidt soms tot onderlinge spanningen, maar kan ook een intense en tolerante samenleving opleveren.

6 Veelkleurig en intens

Dordrecht	Wielwijk,	transformatie
Dordrecht	Crabbehof,	transformatie
Dordrecht	Staat-oost	transformatie
Papendrecht	Kraaihoek	versterken
Zwijndrecht	Kort Ambacht	transformatie
Zwijndrecht	Sterrenbuurt	transformatie
H I Ambacht	Oostendam	transformatie
Papendrecht	Kraaihoek	versterken



3.3.7 Rust en ruimte

Grote delen van de regio behoren tot de meer groenstedelijke woonmilieus. Het zijn de wijken die wat verder van het centrum aflaggen en overwegend vanaf de jaren 60 gebouwd zijn. Kenmerkend voor de wijken is de groene uitstraling en de ruimte. Die groene uitstraling zien we in het grote aandeel eengezinswoningen met privé-tuinen. Ook gestapelde bouw komt voor, maar dan in een groene parkachtige omgeving. Kenmerkend voor de gebieden is de rustige omgeving, waarin het voor gezinnen goed wonen is en in de omgeving genoeg ruimte is om te spelen. Er zijn nauwelijks andere functies dan wonen. De wijken zijn over het algemeen grootschalig van opzet.

7 Rust en ruimte

Dordrecht	Zuidhoven	behouden
Dordrecht	Sterrenburg	behouden
Dordrecht	Stadspolders	behouden
Dordrecht	Dubbeldam	behouden
Zwijndrecht	Walburg Noord	behouden
Zwijndrecht	Nederhoven	behouden
Zwijndrecht	Oudelands Ambacht	behouden
H I Ambacht	Dorp	behouden
H I Ambacht	Krommeweg	behouden
H I Ambacht	Kruiswiel	behouden
H I Ambacht	De Sandeling	behouden
H I Ambacht	De Volgerlanden	ontwikkelen
Alblasserdam	Blokweer	behouden
Alblasserdam	Souburgh	behouden
Alblasserdam	Drentse Buurt	transformatie
Papendrecht	Westpolder	behouden
Papendrecht	Middenpolder	behouden
Papendrecht	Molenvliet	behouden
Papendrecht	Wilgendonk	behouden
Papendrecht	Oostpolder	ontwikkelen
Sliedrecht	Westwijk	behouden
Sliedrecht	De Grienden	behouden
Sliedrecht	Baanhoek-west	ontwikkelen



3.3.8 Dorps en vertrouwd

Ook het dorps woonmilieu is te vinden in de regio. Het zijn zeer gevarieerde en kleinschalige woonmilieus, met een breed aanbod van woonmogelijkheden, van goedkoop naar tot duur, overwegend eengezinswoningen, rij, vrijstaand en twee-onder-één-kap, maar ook wel kleinschalige meergezinscomplexen. Traditioneel overheerst in deze milieus de koopsector.

We vinden het milieu in de kleinere gemeenten, maar ook wel binnen de stedelijke gemeenten in de vorm van buurtschappen. Voorbeelden zijn Heerjansdam, Alblasserdam Kinderdijk, Sliedrecht midden, maar ook Wieldrecht.

8	Dorps en vertrouwd	Dordrecht	Wieldrecht	behouden
		Dordrecht	Willemsdorp/Tweede Tol	behouden
		Zwijndrecht	Heerjansdam,	behouden
		H I Ambacht	De Sandeling	behouden
		Alblasserdam	Kinderdijk	versterken/ transformatie
		Alblasserdam	Dijklint	behouden
		Sliedrecht	Midden	versterken/ transformatie
		Sliedrecht	Dijklint	behouden



3.3.9 Rust en eigen baas

Aan de randen van de stad liggen er kansen voor meer kleinschalige locaties met riante woningen in een ruime, rustige omgeving. De bebouwing is gevarieerd. De vrijstaande en twee-onder-een-kap-woning zijn sterk vertegenwoordigd. Ook gestapelde bouw in de vorm van villa's of een landgoedachtige bebouwing behoort tot de mogelijkheden. Het milieu is in de Drechtsteden betrekkelijk zwak vertegenwoordigd. Een voorbeeld is Middenhoeve, onder Dubbeldam. Nieuwe kansen liggen er in Langesteeg in Alblasserdam en De Hoven en Golf en Wonen in Dordrecht.

9	Rust en eigen baas	Dordrecht	Wantij	behouden/ ontwikkelen
		Dordrecht	Dordtse Hout	behouden
		Dordrecht	Vissersdijk	behouden
		Dordrecht	De Hoven	ontwikkelen
		Dordrecht	Golf en Wonen	ontwikkelen
		Alblasserdam	Langesteeg	ontwikkelen



3.3.10 Aan rustiger vaarwater

Voor een soortgelijk milieu, maar dan aan het water, liggen er kansen aan de oevers van de rivieren. Ook hier is over het algemeen sprake van riante woningen. Als ruimte wordt hier vooral ook de weidsheid van het water benut, waardoor de bebouwing zelf compacter is dan op de stadsrandlocaties. Het gaat hier vooral om nieuwe ontwikkelingslocaties.

10 Aan rustiger vaarwater

H I Ambacht
Ablasserdam
Sliedrecht

Noordoevers Noord
Merconterrein
Watertoren

ontwikkelen
ontwikkelen
ontwikkelen



3.4 Samenvatting

De zes gemeenten in het Drechtstedengebied hebben elk een duidelijke eigen identiteit die ontstaan is door specifieke ligging en ontwikkeling. Dit is een sterk punt van onze regio. Hoewel elke gemeente anders is, zijn er wel vergelijkbare woonmilieus te onderscheiden. Bij de benoeming van deze 'woonsferen' is uitgegaan van de goede en dus te benutten aspecten van een wijk. Hieruit volgt in de volgende hoofdstukken de opgave.





4. Onze inwoners en onze voorraad, nu en straks

De huidige en toekomstige woningbehoefte van de uiteenlopende huishoudensgroepen die de Drechtsteden rijk zijn, vormen het uitgangspunt van het regionale woonbeleid tot 2015. Keuzevrijheid is daarbij het sleutelwoord. Om aan de verschillende wensen van de verschillende groepen op de woningmarkt te voldoen is een heldere blik op de huidige stand van zaken noodzakelijk. Daarbij gaat het niet alleen om de vraag naar woningen, maar ook om de vraag naar de woonomgeving waarin de woning zich bevindt en naar de voorzieningen die voor de verschillende groepen nodig zijn.

In dit hoofdstuk wordt vooral ingegaan op de betekenis voor de woning en woonmilieu. De uitwerking van de vraag naar voorzieningen, sociale programma's en maatregelen voor verbeteren van de leefbaarheid zijn in andere nota's geïnventariseerd of komen op andere momenten aan de orde.

4.1 Bewoners nu en straks

4.1.1 Bewoners en huishoudens in 2003

In Drechtsteden woonden in 2003 263.000 mensen (CBS, zie tabel 4-2) in bijna 110.000 huishoudens. Het profiel van de bevolking in de regio Drechtsteden is in grote lijnen een afspiegeling van het Nederlands gemiddelde en in mindere mate vergelijkbaar met andere stadsgewesten van vergelijkbare omvang.

Het aandeel alleenstaanden, hoger opgeleiden en allochtonen is relatief laag ten opzichte van vergelijkbare regio's met het oog op het stedelijke karakter van Drechtsteden. Het aandeel ouderen is vrijwel vergelijkbaar met de rest van Nederland. Het inkomensniveau in Drechtsteden lag traditioneel beneden het landelijke gemiddelde, maar de inkomensontwikkeling is de afgelopen jaren relatief gunstig geweest. Daardoor komt het gemiddelde huishoudinkomen steeds dichterbij het landelijk gemiddelde. Vooral in Dordrecht en ook in Alblasterdam is er sprake van een relatief groter aandeel lagere inkomens. Waar het hoge aandeel lagere inkomens in vergelijkbare grote steden verklaard kan worden door het grote aantal studenten is dat in Dordrecht niet het geval. Door het ontbreken van hoger onderwijs wonen er in de stad nauwelijks studenten.

Een belangrijke factor bij die ontwikkeling is de omvang van de doelgroep van het volkshuisvestingbeleid. Dit is de groep die niet zonder steun van de overheid, in huisvesting kan voorzien. Deze doelgroep is in Drechtsteden de laatste jaren in omvang afgenomen tot 35 % van de huishoudens, een sterkere afname dan in de rest van Nederland. Deze groep van minder draagkrachtige huishoudens is in Alblasterdam, Dordrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht iets groter dan in Papendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht.

Voor woonbeleid is niet de bevolkingssamenstelling bepalend, maar de huishoudenssamenstelling. Het zijn immers de huishoudens die wel of niet matchen met de woningvoorraad. Tabel 1 toont de samenstelling van de huishoudens in de regio Drechtsteden. De huishoudens zijn onderverdeeld in verschillende vraaggroepen op de woningmarkt met elk afwijkende woonwensen. Hieruit blijkt dat in 2003 het aandeel gezinnen met kinderen 36 % van alle huishoudens omvat, waarvan meer dan de helft bestaat uit jonge gezinnen met kleine kinderen (24 % van alle huishoudens). Het aandeel ouderen bedraagt ruim 20 %.

Tabel 4-1 Huishoudens naar aantal en samenstelling in de regio Drechtsteden in 2003.

Bron: Primos 2002.

in aantallen	tot 25 jaar	25-45 jaar	45-65 jaar	65-75 jaar	75-plus
1 pers.	6.500	10.400	8.200	11.700	10.900
2 pers.		7.000	15.300		
gezin	26.200		13.600		

in aantallen	tot 25 jaar	25-45 jaar	45-65 jaar	65-75 jaar	75-plus
1 pers.	5,9%	9,5%	7,5%	10,6%	9,9%
2 pers.		6,4%	13,9%		
gezin	23,9%		12,4%		

4.1.2 Bewoners en huishoudens in 2015

Prognoses over bevolkingsgroei in Drechtsteden zijn uitgewerkt in de notitie "Woningbehoefte en woonmilieus" van de provincie Zuid-Holland.

Ramingen op basis van bevolkingsprognoses van CBS tonen dat de bevolking groeit tot 275.000 in 2010 en 279.000 in 2015. Hiermee gepaard zal het aantal huishoudens groeien naar 120.000 in 2015 (Primos 2002). Die groei van het aantal huishoudens zorgt voor een toename in de kwantitatieve én kwalitatieve woningvraag.

Tabel 4-2 Groei huishoudens in de regio Drechtsteden in 2015.

Bron: Primos 2002.

	Aantal huishoudens	Index
2003	109.700	100
2015	120.900	110

Niet alleen het aantal huishoudens neemt toe met 10%, maar de samenstelling van de huishoudens verandert ook. Hierdoor zal de vraag naar de soort woningen veranderen. De ontwikkeling van de bevolking leidt dus niet alleen tot een toename van de woningvraag maar ook tot een verandering in de aard van de vraag. De verandering in de samenstelling van de bevolking is weergegeven in de volgende tabel.

Tabel 4-3 Huishoudens naar aantal en samenstelling in de regio Drechtsteden in 2015.

Bron: Primos 2002.

in aantallen	tot 25 jaar	25-45 jaar	45-65 jaar	65-75 jaar	75-plus
1 pers.	7.200	11.000	8.200	17.400	13.400
2 pers.		5.800	16.000		
gezin	23.300		18.600		

in procenten	tot 25 jaar	25-45 jaar	45-65 jaar	65-75 jaar	75-plus
1 pers.	6,0%	9,1%	6,8 %	14,4%	11,1 %
2 pers.		4,8%	13,1 %		
gezin	19,3 %		15,4%		

De vergelijking tussen 2003 en 2015 laat zich vooral goed begrijpen als gekeken wordt naar de stijging of daling van de huishoudensgroepen, afgezet tegen het gemiddelde stijgingspercentage van 10%. Die gegevens zijn vervat in tabel 4-4:

Tabel 4-4 Relatieve groei van huishoudens naar aantal en samenstelling in de regio Drechtsteden in 2015 ten opzichte van 2003.

Bron: Primos 2002.

in aantallen	tot 25 jaar	25-45 jaar	45-65 jaar	65-75 jaar	75-plus
1 pers.	+700	+600	0	+5.700	+2.500
2 pers.		-1.200	+700		
gezin	-2.900	+5.000			

in procenten	tot 25 jaar	25-45 jaar	45-65 jaar	65-75 jaar	75-plus
1 pers.	11 %	6 %	0 %	49 %	23 %
2 pers.		- 17 %	4 %		
gezin	- 11 %		37 %		

4.1.3 Betekenis voor de vraag naar woningen en woonmilieus

Gezinnen

De gezinnen met kinderen nemen volgens deze Primosprognose in de komende jaren licht toe in aantal (van 39.800 naar 41.900 gezinshuishoudens), maar het relatieve aandeel zakt (van 36% naar 34 % in 2015). Domineren in 2003 de jonge gezinnen tot 45 jaar, in 2015 zijn de gezinnen bijna gelijk verdeeld over jongere en oudere gezinshuishoudens. Zowel het aantal als het aandeel jonge gezinnen met kleine kinderen neemt sterk af. Met andere woorden, de ontgroening slaat toe. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de woningvraag, maar ook voor allerlei andere aspecten, zoals de gewenste voorzieningen in de buurt. Het aantal en aandeel oudere gezinnen met oudere kinderen neemt in eerste instantie echter nog fors toe. De verwachting is dat na 2015 ook deze groep zal afnemen.

De woningvraag van jongere gezinnen zal in de toekomst in kwantitatieve zin makkelijker beantwoord kunnen worden. Dat laat onverlet dat op wijkniveau kindvriendelijkheid en nabijheid van scholen en voorzieningen aandachtspunt blijft: een kindvriendelijk woonmilieu is voor deze groep huishoudens zeer belangrijk. Op het niveau van woonaanbod is ook aandacht nodig. Juist deze groep is vaak op zoek naar een 'definitieve' woonplek: zolang er kinderen in huis zijn zal men niet gauw verhuizen.

Het is dus zaak in alle prijsklassen, zowel huur als koop, een passend aanbod te creëren voor deze groep. Alleen dan zal Drechtsteden erin slagen de jongere gezinnen aan zich te binden.

De oudere gezinnen nemen in aantal en aandeel zeer fors toe. Vaak wonen deze gezinnen al naar hun zin, maar als er werkelijk kwaliteitsverbetering mogelijk is zal deze groep die stap nemen. De vraag van deze groep naar woonmilieus is heel divers, en natuurlijk ook sterk inkomensafhankelijk. Aanbieding van heel diverse kwaliteiten is van belang. Overwegend richt de vraag zich op eengezinswoningen in verschillende woonmilieus.

Alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens

Ook het aantal en aandeel jongere tweepersoonshuishoudens (25-45 jaar) neemt af, terwijl het aandeel werkelijk jonge huishoudens (tot 25 jaar) juist meegroeit met de gemiddelde groei. Een merkwaardige tegenstelling, die wellicht wat zegt over het woonaanbod. Juist die jongere tweepersoonshuishoudens wonen vaak nog niet naar genoegen en zijn op zoek naar passende huisvesting. Als de Drechtsteden deze groep niet kunnen binden met aanbod in woningen en woonmilieus, dan draagt dat bij tot vertrek en daarmee nog verdere afname van deze groep. Alleenstaanden (25 tot 65) en oudere tweepersoonshuishoudens (45-65 jaar) nemen in aantal wat steviger toe, maar de groei van deze groep blijft achter bij de gemiddelde groei. Na 2015 is de verwachting dat ook deze groep af zal nemen.

Deze huishoudens vragen een heel verschillend woningaanbod. Voor jongeren tot 25 jaar richt de vraag zich vooral op kleine, goedkope woningen, vooral in stedelijke milieus. In de huidige voorraad is er voldoende goedkoop aanbod. Vraag is of het altijd in de juiste omgeving aanwezig is en of het voldoende beschikbaar komt.

Ook van de andere leeftijdsgroepen zal een belangrijk deel het zoeken in gestapelde woningen in een centrumstedelijk milieu. Ook laagbouwoningen en meer rustige omgevingen staan daarnaast bij deze groepen in de belangstelling.

Ouderen

Een bovengemiddelde groei vindt plaats in het aandeel oudere huishoudens. Het aandeel 65+er huishoudens is in 2003 al fors (20% van alle huishoudens), en stijgt in de komende decennia stevig door tot 25% van alle huishoudens. De vraag naar levensloopbestendige woningen zal zowel absoluut als relatief sterk toenemen tot 2015. Na 2015 zal deze groei doorzetten, gezien de omvang van de opvolgende leeftijdsgroep (45-65 jaar).

Kortom, de Drechtsteden vergrijzen de komende jaren flink. De manier waarop de ouderen willen wonen verandert ook. Lange tijd waren ouderdom en verzorgingshuizen met elkaar verbonden. Het overgrote deel van de ouderen woont echter in gewone woningen en zal daar ook steeds langer blijven wonen. En als men dan toch wil verhuizen lopen de woonwensen ver uiteen. De ene 55-plusser neemt nog volop deel aan het arbeidsproces, heeft genoeg geld te besteden en gaat, nadat de kinderen de deur uit zijn, op zoek naar een groot en luxe appartement. De ander is weduwe en heeft geen groot pensioen en wil graag wat gezelligheid van een seniorencomplex. Weer een ander heeft dagelijks intensieve zorg nodig en wil de garantie dat er snel hulp komt als dat nodig is, maar wil liever wel zelfstandig blijven wonen. De voorkeuren hebben vaak verband met gezondheid, maar vaak ook met leefstijlen (op zoek naar gezelligheid, individualistischer enzovoort).

Wel is duidelijk dat de meeste ouderen echt langer zelfstandig willen blijven wonen en de financiële mogelijkheden van het grootste deel van de ouderen ook groter zijn dan die van de huidige. Het woonbeleid moet in kunnen spelen op deze zeer gedifferentieerde vraag van de ouderen van de komende decennia.

Binnen de groep 65+ worden dan ook verschillende woningtypen gevraagd. Met de stijging van de leeftijd neemt de vraag naar geschikte appartementen toe. Toch worden er ook levensloopbestendige laagbouwwooningen gevraagd. Naast zelfstandige woningen zal een niet onaanzienlijk deel van de woningen aangeboden moeten worden in de vorm van zorgwoningen en serviceflats. Behalve de woning is de beschikbaarheid van voorzieningen (welzijn, zorg, winkels, openbaar vervoer) nabij de woning sterk bepalend voor deze groep. Gezien de zeer sterke groei, landelijk gezien bovengemiddeld, zal hier scherp beleid op moeten worden gevoerd.

Sterker dan andere groepen willen ouderen graag in hun eigen omgeving blijven wonen, in hun eigen gemeente en in hun eigen wijk.

Vraag van allochtone huishoudens

De vraag van allochtone huishoudens kan niet op grond van de beschikbare gegevens verfijnd worden geanalyseerd. Wel is uit analyses elders gebleken dat de woonwensen van deze groep op het niveau van de woning niet wezenlijk verschillen van die van autochtone huishoudens in een vergelijkbare economische positie. Wel is er verschil in appreciatie van woonmilieus: allochtone huishoudens kennen een sterkere vraag naar stedelijke woonmilieus, met een grotere gerichtheid op de publieke ruimte als plek voor ontmoeting en uitwisseling.

Samenvatting

Samenvattend zal in de komende decennia in de regio Drechtsteden het relatieve aandeel gezinshuishoudens, en van jonge gezinnen in het bijzonder, afnemen en het aandeel oudere huishoudens toenemen. Tot 2015 neemt het aantal gezinnen en alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens tussen de 45 en 65 jaar nog toe. Dit leidt tot een toenemende kwaliteitsvraag. Na 2015 zijn het voornamelijk de oudere huishoudens die in aantal toenemen. Dit zal grote gevolgen hebben voor de kwalitatieve woningbehoefte in de regio: tot 2015 een kwaliteitsverbetering in de vorm van meer middeldure en dure woningen, daarnaast woningen voor ouderen in alle soorten en maten. Na 2015 richt de vraag zich voornamelijk op woningen voor ouderen.

“Pro-actief” kan met woonbeleid (woningen én woonmilieus) ook worden ingespeeld op de kennelijk sterk afnemende vraag van tweepersoonshuishoudens en gezinnen (25-45 jaar). De geprognosticeerde afname van deze groep heeft deels te maken met de opbouw van de bevolking. Tegelijkertijd bestaat de indruk dat de afname van deze groep ook een bevestiging is van de indruk dat juist deze groep huishoudens, zeker als sprake is van modale en bovenmodale inkomens, in de Drechtsteden onvoldoende passend aanbod aantreft.

4.2 De woningvoorraad, nu en straks

4.2.1 De woningvoorraad in 2003

De regio Drechtsteden heeft een relatief stedelijk karakter. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de relatief hoge dichtheid van woningen, de grote bereikbaarheid en een hoog voorzieningenniveau met tegelijkertijd een relatief klein aanbod van groenvoorzieningen.

Aan de hand van gegevens uit het WBO '98 en het WBO '02 is de regionale woningmarkt in kaart gebracht.

Tabel 4-5 Woningvoorraad in Drechtsteden in 2000 en 2003.

Bron: CBS

Gemeente	2000	2003
Alblasserdam	7.300	7.400
Dordrecht	51.700	52.300
Hendrik-Ido-Ambacht	8.000	8.400
Papendrecht	12.300	12.500
Sliedrecht	9.600	9.700
Zwijndrecht	18.800	19.500
Drechtsteden	107.700	109.800

In de Drechtsteden staan in 2003 ongeveer 110.000 woningen, waarvan bijna de helft in Dordrecht. Vergelijking van het aantal huishoudens en de woningvoorraad laat zien dat het kwantitatieve woningtekort rond 1998 is verdwenen. De woningvoorraad in de Drechtsteden bestaat voor een relatief groot deel uit kleine woningen (60 %). Iets meer dan een derde van de woningvoorraad (36 %) bestaat uit meergezinswoningen, een aanzienlijk kleiner aandeel dan in de overige stadsgewesten in de Randstad (51 %), maar wel een hoger percentage dan in heel Nederland (31 %). In Dordrecht en Zwijndrecht is dit aandeel relatief hoog en in Hendrik-Ido-Ambacht juist zeer klein.

De regio Drechtsteden heeft een kwaliteitsprobleem: de samenstelling van de woningvoorraad, het soort woningen en de kwaliteit van de woningen voldoet niet meer aan de kwaliteitsvraag van consumenten. Spanning op de woningmarkt is in de Drechtsteden dan ook niet alleen kwantitatief, maar vooral ook kwalitatief van aard. Waar het gemiddelde inkomen dat van Nederland benadert blijft de gemiddelde grootte en kwaliteit van de woningen achter bij het gemiddelde van Nederland.

Huurwoningen

Het aandeel huurwoningen (49 %) is lager dan in andere stedelijke gebieden in de Randstad (57 %). De gemeenten verschillen ten opzichte van elkaar in het aandeel van de sociale voorraad. Voor de gehele regio is het aandeel sociale huur 41%, maar is relatief hoog in Dordrecht, Zwijndrecht, Alblasserdam en Sliedrecht en aanzienlijk lager in Hendrik-Ido-Ambacht en Papendrecht. In principe kan deze voorraad in de behoefte van de doelgroep (34%) voorzien, hoewel de kwaliteit van de goedkope woningvoorraad en de spreiding over verschillende woonmilieus te wensen overlaat: vaak te klein en/of technisch verouderd, onvoldoende geschikt voor ouderen en te geconcentreerd gelegen zonder menging met ander aanbod.

De overige huurwoningen (8%) zijn wat duurder, maar zitten in hoofdzaak in wat op de huurmarkt het middensegment wordt genoemd. Echte hoogwaardige, wat duurdere huurwoningen - met name in centra én aan stadsranden (water, groen) een voor de hand liggend product - zijn in Drechtsteden schaars.

Koopwoningen

Het aandeel koopwoningen is in de Drechtsteden 51 %. Wanneer we de prijsklasse en het woningtype beschouwen, valt op dat in de Drechtsteden relatief veel woningen in het goedkope en middensegment worden aangeboden (tot ca. € 200.000). Het tegenovergestelde geldt voor het middeldure en dure segment. Ten gevolge van de algemene welvaartstijging is de vraag naar deze woningen juist aanzienlijk groter dan het aanbod, maar slechts de helft van de woningen valt in het middeldure en dure segment (vanaf € 200.000 tot zeer duur).

De spanning in de woningmarkt betreft dus in het bijzonder de bovenkant van de markt. Juist op dat punt scoort Drechtsteden heel matig.

4.2.2 Toekomstige woningvoorraad

Kwantitatief

De provincie Zuid-Holland heeft ramingen gemaakt over de gewenste voorraadtoename in de periode 2000 - 2015 in Drechtsteden. De kwantitatieve woningbehoefte tot 2015 wordt gesteld op een uitbreidingsvraag van 15.500 woningen. De bouwcapaciteit ligt in Drechtsteden volgens de woningbouwprogrammering op 21.500 woningen, waarvan 8.500 op Vinex/Vinac-locaties en 13.000 in bestaand stedelijk gebied. Rekening houdend met een afname van de voorraad met 6.000 te slopen woningen in de gehele periode, ontstaat evenwicht met de door de provincie gewenst geachte toename met 15.500 woningen.

De voorraad zou bij deze inspanning op ca. 123.000 woningen komen, en dat zou betekenen dat een goed evenwicht wordt gevonden met de voorziene groei van het aantal huishoudens in 2015 (121.000 huishoudens).

Kwalitatief

De bestaande kwalitatieve mismatch zal verscherpen. Er is veel vraag naar:

- grotere woningen in zowel de huur- als de koopsector;
- meer koopwoningen, gevarieerd en inspeland op de vraag van een zeer verscheiden groep huishoudens;
- een gevarieerd en passend, levensloopbestendig aanbod voor ouderen, een ontwikkeling die ook na de periode waar deze visie op betrekking heeft zal doorzetten;
- meer woningen in het dure segment, zowel in een stedelijke setting als in bij uitstek groene of riviergeoriënteerde woonmilieus.

Daarnaast blijft er een vraag bestaan naar goedkope woningen voor lagere inkomensgroepen, hoewel deze vraag verder zal afnemen.

4.3 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Een scala van factoren is van invloed op de ontwikkeling van de woningvraag, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Lag in de voorgaande paragrafen de nadruk op de koppeling van de vraag vanuit de demografische lange-termijn-ontwikkeling aan het huidige aanbod, in deze paragraaf worden ook andere, korte termijnontwikkelingen betrokken. Deze paragraaf beschrijft de ontwikkeling op de woningmarkt en vertaalt deze in een aantal uitgangspunten voor het regionale woonbeleid. Daarbij wordt deels ook voortgebouwd op de gegevens uit het Woningbehoefte Onderzoek 2002.

4.3.1 Spanning op de woningmarkt

Bij van het uitkomen van de Nota "Mensen Wensen Wonen" in 2000 was het beleid met name gericht op de grote vraag naar kwaliteit en dure woningen. Mensen waren bereid veel geld te betalen voor een woning met forse stijging van de koopprijzen als gevolg. Woningen stonden nooit lang te koop. Veel mensen kochten hun huurwoning van de woningcorporatie of verhuisden van hun huurwoning naar een meer passende koopwoning. Nu de economische groei tegenvalt, zijn mensen minder snel geneigd te verhuizen naar een (veel) duurder woning. De krapte op de markt houdt de prijzen hoog. Wel staan de woningen langer te koop, de doorstroming beperkt en de druk op de huurwoningmarkt loopt op. Als gevolg daarvan komen de goedkopere huurwoningen onvoldoende vrij en kunnen starters op de markt geen woning vinden.

Deze spanning op de woningmarkt wordt behalve door het gedaalde consumentenvertrouwen ook veroorzaakt door de stagnatie in de nieuwbouw. De stagnatie heeft geleid tot een forse toename van het absolute woningtekort.

Omdat er in de woningvoorraad ook bufferruimte moet zijn als opvang van de bewoners van te slopen woningen in herstructureringswijken is de druk in met name de huursector nog verder vergroot.

Jarenlang was er in de koopsector sprake van een aanbodgestuurde woningmarkt. Alles wat op de markt kwam vond gretig aftrek, ongeacht de prijsklasse. Mensen stonden in de rij bij de makelaar en waren bereid tegen elkaar op te bieden voor die ene woning. Die tijd is voorbij. De economische groei valt tegen. Er komt meer evenwicht in de markt. Bouwers van woningen moeten, wil afzet gegarandeerd zijn, luisteren naar de vraag vanuit de markt. Toenemende zeggenschap van bewoners vereisen vergaande differentiatie van het woningaanbod. Mensen nemen steeds minder genoegen met een gewone woning. De woning moet meer aansluiten bij de leefstijl van haar bewoners. Grote vraag is er naar woningen in een groene, dorpse omgeving en naar woningen in de centrumstedelijk milieu (met een hoog voorzieningenaanbod).

4.3.2 Woningbehoefteonderzoek 2002

Het landelijke WBO 2002 is een belangrijk ijkpunt voor de bepaling van het beleid. Uit het voorgaande WBO (1998) kwam het beeld naar voren dat de vraag naar meer woningkwaliteit sterk zou groeien. Die vraag was gebaseerd op een toename van het besteedbaar inkomen. Het bouwen van dure woningen en het transformeren van zwakke wijken waren hierop de beleidsmatige antwoorden. De economie heeft zich echter minder gunstig ontwikkeld dan waarvan destijds werd uitgegaan. Dit kan reden zijn om bestaande beleidsdoelstellingen bij te stellen.

De belangrijkste signalen uit het WBO 2002:

- Het zogenaamde statistische woningtekort 2 is fors toegenomen ten opzichte van 1998. In de Drechtsteden is het woningtekort van ca. 500 tot ca. 1300 woningen toegenomen. Het woningtekort doet zich vooral voor onder jonge starters die uit huis willen gaan of van een onzelfstandige woonsituatie willen verhuizen naar een gewone woning. De diagnose die in het WBO 2002 wordt gesteld, is dat de oorzaak voor het oplopende tekort veroorzaakt wordt door de stagnerende doorstroming van huurders naar een koopwoning. Door de stagnerende doorstroming van huur naar koop komen in de huursector te weinig woningen vrij voor starters, die voornamelijk aangewezen zijn op de goedkope delen van de huurvoorraad;
- Uit de cijfers blijkt dat huurders wel belangstelling hebben een woning te kopen. Kennelijk treffen ze in het aanbod niet de voor hen aantrekkelijke woning aan. In dit geheel spelen natuurlijk ook economische factoren als een verslechterende conjunctuur en afnemend consumentenvertrouwen een rol;

- Als alle mensen die een woning zoeken afgezet worden tegen de woningen die ze achterlaten, dan is er vooral vraag naar dure koopwoningen en middeldure en dure huurwoningen. Ook is er enige vraag naar goedkope koopwoningen. In de middeldure koop en goedkope huur is er meer aanbod dan vraag. Voor eengezins- en meergezinswoningen is de nettovraag ongeveer gelijk;
- De aandachtsgroep van beleid (huishoudens met een dusdanig laag inkomen dat zij niet op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien) is verder afgenomen;
- De huisvesting van ouderen is met de vergrijzing in het vooruitzicht een blijvend aandachtspunt. Het WBO laat zien dat de behoefte aan gelijkvloerse woningen flink zal toenemen;
- Uit het WBO blijkt dat de betrokkenheid van bewoners bij hun buurt en de bereidheid om zich voor de buurt in te zetten vooruit is gegaan. Dit is een goede basis om samen met die bewoners in het kader van de stedelijke vernieuwing aan de slag te gaan om de leefbaarheid in buurten te verbeteren.

Tabel 4-6 Netto woningtekort per categorie

bron WBO 2002

Drechtsteden	goedkope	middeld. koop	dure koop	goedkope koop	middeld. huur	dure huur	totaal huur
verhuiscapaciteit vanuit	2680	5210	2570	6770	3340	960	21530
Gewenst	3840	3610	5840	5840	6100	3680	28910
netto tekort	1160	-1600	3270	-930	2760	2720	7380

Drechtsteden	eengezinswoningen	meergezinswoningen	totaal
verhuiscapaciteit vanuit	12720	8810	21530
Gewenst	16680	12230	28910
netto tekort	3960	3420	7380



4.4 Trends en ontwikkelingen

4.4.1 Vrije keuze, ook in het ontwerp van de woning

Nederland kent een lange traditie van collectieve woningbouw: de ontwikkelaar levert een grote hoeveelheid dezelfde woningen af en de koper heeft slechts beperkt mogelijkheden voor keuzes in het ontwerp of inrichting, zoals een ander tegeltje in de badkamer of een serreaanbouw. Vanuit de groeiende behoefte van keuzevrijheid en zeggenschap vraagt de consument nu om een meer maatwerk. Steeds meer mensen hebben behoefte aan een woning en woonomgeving waarin zij hun eigen identiteit in terugzien. Dat gaat bij sommigen zover dat ze zelf volledig willen kunnen bepalen hoe hun woning eruit komt te zien. Anderen hebben een droom om met een groep anderen een speciaal woonproject naar hun wensen te laten realiseren. Als men de kans geboden wordt, willen volgens onderzoek uit 2001 zo'n 21000 huishoudens (=18 % van de bevolking van deze regio) wel particulier opdrachtgever zijn (Companen). De grootste belangstelling daarvoor bestaat uit huishoudens met kinderen. Hun voorkeur gaat uit naar vrijstaande woningen op grote kavels. Daarnaast blijkt, met name bij ouderen, de belangstelling voor woongroepen toe te nemen. Anderen willen minder vergaande zeggenschap, maar willen wel veel kunnen kiezen (bijvoorbeeld extra ruimten toevoegen, zelf afbouwen of de woningindeling aanpassen): de doelgroep voor het zogenaamde 'consumentgericht bouwen'.

4.4.2 Behoeftte aan een veilige en schone woonomgeving

Leefbaarheid is een kernbegrip bij de waardering van de directe woonomgeving.

We weten het natuurlijk al langer: het plezier van het wonen hangt niet alleen af van de kwaliteit van de woning, maar ook van de kwaliteit van de sociale en fysieke omgeving waarin de woning staat. Er zijn allerlei feitelijke ontwikkelingen die de leefbaarheid bedreigen of negatief beïnvloeden. Ook bewoners stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit en daarmee aan de leefbaarheid.

Maar wát is leefbaarheid? Het is een begrip met meerdere betekenissen. De leef- en woonomgeving is speerpunt.

Een straat waar bewoners elkaar groeten en kennen, is een straat waar bewoners zich vertrouwd en veilig voelen. En daardoor eerder bereid zijn om met elkaar samen te werken. Vanuit het perspectief van bewoners gaat het om:

- prettig en veilig wonen en leven, je lekker voelen;
- in een fijne woon-, leef- en werkomgeving (de buurt of wijk), zodat je je thuis voelt;
- jezelf kunnen zijn, vrij zijn, jezelf kunnen ontplooiën, vermaken etc.;
- met respect behandeld worden.

Het woonbeleid kan bijdragen aan het verhogen van de leefbaarheid. Het is echter bij uitstek een thema waarbij ook andere beleidsterreinen inzet moeten plegen.

4.4.3 De 'turbosamenleving'

Voor een groeiende groep mensen is mobiliteit, bereikbaarheid en gemak een belangrijke factor bij het invullen van de woonwens. Een goede ligging ten opzichte van ontsluitingswegen of openbaar vervoer en een goed aanbod aan gemaksdiensten zijn voor deze groep bepalend in de keuze voor een woonplek.

4.5 Samenvatting

De woningvraag zal in de toekomst van aard veranderen door een veranderende bevolkingssamenstelling. Niet alleen de huidige 'mismatch' tussen vraag en aanbod moet worden opgelost, maar ook de dreigende 'mismatch' van de toekomst moet worden voorkomen. Daarbij zal heel precies gekeken moeten worden naar de toekomstige huishoudens, én naar de kwaliteit die wordt aangeboden in de kennelijk concurrerende woongebieden (Rijnmond-Zuid, Groene Hart/Hoeksche Waard, Brabant).

Vanuit dit perspectief is de opgave van het woonbeleid in de komende jaren veel minder een kwantitatieve opgave en vooral een kwalitatieve opgave. Die vraagt een ander aanbod van woningen, en vooral een aanbod van sterke, zich onderscheidende woonmilieus met een eigen identiteit. Gezien de 'concurrentie' is het zaak aan te sluiten op de punten waarin Drechtsteden zich onderscheidt. De unieke combinatie van water en groen is zo'n kwaliteit. Daar komt bij dat de Drechtsteden zowel de schaal van een grote stad (met veel historie!) aanbiedt, als de meer overzichtelijke schaal van de kleinere en middelgrote plaatsen.

Het regionale woonbeleid zal een antwoord moeten bieden op de in dit hoofdstuk geschetste trends en ontwikkelingen. In de te formuleren doelstellingen en programma's dient - samenvattend - aandacht te zijn voor:

- het stimuleren van de doorstroming;
- het vergroten van aanbod aan woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen;
- het vergroten van de ruimte voor particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen;
- de behoefte aan een leefbare woonomgeving;
- de daling van de omvang van de 'aandachtsgroep van beleid';
- de behoefte aan meer gemak, mobiliteit en bereikbaarheid;
- de vraag naar groene, dorpse woonmilieus en centrumstedelijke woonmilieus.

Voor de woningmarkt de conclusie dat op de korte termijn de woningvraag weer de sturende factor is op de woningmarkt. Op de lange termijn blijft de vraag naar duurdere woningen overheersen, zowel koop als huur. Ondanks de gestegen vraag naar goedkope woningen is er ongeveer evenwicht, enig tekort in de koop en een overschot in de huursector.

Om de woningmarkt weer in beweging te krijgen moet allereerst 'de prop er uit gehaald worden', ofwel de productie op gang gebracht worden. Op de lange termijn moeten vooral woningen met meer kwaliteit worden gebouwd, zowel grondgebonden als in de vorm van appartementen. Op termijn zal de vraag steeds meer naar appartementen verschuiven.



Wonen in De Oostpolder



Wonen in de groene rand

Wonen in de groene rand
Levenswijze in de groene
rand is anders dan in de stad.
Het is een plek waar je kunt
ontwikkelen en groeien.
Levenswijze in de groene rand



Wonen naar eigen wens

Wonen naar eigen wens
Het is een plek waar je kunt
ontwikkelen en groeien.
Levenswijze in de groene rand



Wonen, zeg nou zelf

- Waar wilt u wonen?
- Wat is uw huis?
- Wat moet er anders?
- Schrijf het of zeg het ons



5. De opgave, doelstellingen voor de toekomst

Het huidige woningaanbod en het aanbod aan woonmilieus is nog niet genoeg gedifferentieerd. Het industriële karakter van de regio heeft er in het verleden toe geleid dat een aanzienlijk deel van de woningvoorraad gericht is op inwoners met lagere en modale inkomens. Het aanbod aan woningen voldoet daardoor niet meer aan de huidige kwaliteitsvraag en het gevolg is dat veel huishoudens met hogere inkomens zich elders vestigen. Voor het wonen is de opgave om hier iets aan te doen.

Deze opgave is onderdeel van het bredere doel ook op andere beleidsterreinen de regio Drechtsteden beter op de kaart te zetten en de economische positie te verbeteren. Samen met maatregelen op economisch gebied, met verbetering van het voorzieningenniveau, van de recreatiemogelijkheden en de bereikbaarheid moet ook een betere differentiatie in het wonen hier aan bijdragen.

Samen met het maken van deze kwaliteitsslag is een tweede belangrijke opgave de aanpassing van woningvoorraad en woonomgeving aan de demografische verandering: de vergrijzing.

Er liggen wel veel kansen in de regio. Kansen om nieuwe woonmilieus te creëren en om de sterke punten van de bestaande woongebieden beter te benutten.

Het woonbeleid omvat maatregelen ten aanzien van de samenstelling van de woningvoorraad en ten aanzien van de verschillende woonmilieus - of woonsferen- in de Drechtsteden. Dit streven is uitgewerkt in twee hoofddoelstellingen leiden in het volgende hoofdstuk tot een regionaal programma.

Een regio met kwaliteit! Dat is wat we willen. Een regio waar een ieder zijn woonwensen kan vervullen en waar een gedifferentieerd en kwalitatief goed aanbod aan woningen en woonmilieus te vinden is.

Ons streven valt uiteen in drie 'subdoelstellingen':

- zeggenschap en keuzevrijheid;
- hogere kwaliteit van de woningen;
- hogere kwaliteit van de woonomgeving.

5.1 Zeggenschap en keuzevrijheid

De wensen en behoeften van huidige en toekomstige bewoners ten aanzien van woningen en woonmilieus vormen het uitgangspunt voor het woonbeleid van de Drechtsteden tot 2015.

Zowel ten aanzien van de kwaliteit van de woning als ten aanzien van de kwaliteit van de woonomgeving is dit van groot belang. Het is van belang dat het woningaanbod in deze regio zo is, dat er ook daadwerkelijk iets te kiezen valt, zowel ten aanzien van woningtype als ten aanzien van woonmilieu. Daarnaast wil de regio de zeggenschap van bewoners over hun eigen woning en woonomgeving vergroten door het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte projectontwikkeling en door het vergaand betrekken van bewoners bij ontwikkelingen en veranderingen in hun buurt.

Uitwerking doelstelling 1:

- Voldoende aanbod, zodat er iets te kiezen valt;
- Ruimte voor particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen;
- Zeggenschap van bewoners bij vernieuwings- en ontwikkelingsplannen.

5.2 Hogere kwaliteit van de woningen

In de huidige woningmarkt van de Drechtsteden vinden niet alle inwoners de woning en de woonomgeving van hun keuze. In het woonbeleid van de komende jaren moet daarom extra aandacht worden besteed aan een aantal specifieke vraaggroepen, in wiens behoefte nu nog niet genoeg wordt voorzien.

In de eerste plaats gaat het om het aanbieden van een geschikt woningaanbod voor de hogere inkomens, die nu uit de Drechtsteden wegtrekken. Door het aanbod in dit middeldure en dure segment te vergroten, kan de selectieve migratie van deze doelgroep worden tegengegaan en ontstaat er ruimte voor doorstroming vanuit de goedkopere segmenten.

In de tweede plaats moet de groep huishoudens met een lager inkomen kunnen rekenen op een kwalitatief beter aanbod. Dit aanbod kan weliswaar kleiner zijn (de doelgroep neemt op termijn in aantal af), maar de kwaliteit moet goed zijn en het aanbod dient beter gespreid te zijn over de regio. Dan kun je echt spreken over keuzevrijheid. De grote nieuwe uitleglocaties hebben hierin ook een functie. In wijken met een klein aandeel sociale huur dient het aanbod behouden te worden. Verkoop en sloop kan plaatsvinden in wijken met een groot aandeel sociale huur. Toevoegen van betaalbare sociale koopwoningen is ook onderdeel van de opgave.

In de derde plaats zal de regio geschikt (levensloopbestendig) aanbod moeten creëren voor de sterk groeiende groep ouderen, in een woonomgeving die bij de vraag naar zorg, welzijn en voorzieningen past. Zoveel mensen, zoveel ouderen, zoveel wensen: oud zijn is niet de enige indicatie voor 'bouwen voor ouderen', juist ook ouderen hebben zeer uiteenlopende wensen.

Als vierde verdient bijzondere aandacht de groep huishoudens die naast geschikte huisvesting ook om sociale ondersteuning vraagt. Als we de ouderen met een zorgvraag hier buiten beschouwing laten (zie vorige alinea) gaat het hierbij bijvoorbeeld om daklozen, (geestelijk) gehandicapten, verslaafden en asielzoekers. Ook voor deze zeer gedifferentieerde groep hebben de gemeenten en de corporatie een verantwoordelijkheid. Samen met instellingen dient hiervoor een programma te worden opgesteld.

Uitwerking doelstelling 2:

- Meer en gevarieerd woonaanbod voor huishoudens met hogere inkomens;
- Beter en gespreid woonaanbod voor huishoudens met lagere inkomens, ook op de grote nieuwe uitleglocaties, zowel in de huur- als koopsector;
- Woningen, woonomgeving en voorzieningen voor ouderen - op maat en gevarieerd;
- Woningen voor specifieke doelgroepen.

5.3 Hogere kwaliteit van de woonomgeving

Het staat buiten kijf dat wonen meer omvat dan alleen de woning. De woonomgeving is een belangrijk aspect van het woongenot van mensen en verdient veel aandacht in het woonbeleid van de regio en de gemeenten. Het bevorderen van keuzevrijheid en zeggenschap richt zich ook op het bevorderen van keuzevrijheid voor bewoners om te wonen in een woonomgeving of woonmilieu waar zij zich thuis voelen. De wensen van bewoners lopen erg uiteen. Een gevarieerd aanbod van aantrekkelijke woonmilieus is dus van belang. De variatie in het aanbod aan woonmilieus is nu nog niet zo groot, maar door de specifieke kenmerken van de regio, zijn er wel kansen om meer te differentiëren. Differentiatie van woonmilieus wordt bereikt door het realiseren van nieuwe wijken en het transformeren

van bestaande wijken die niet meer aan de vraag voldoen. Differentiatie moet bovendien samengaan met versterking en goed beheer van die wijken die, in ieder geval op dit moment, wel voldoen.

Uitgangspunt is dat niet iedere gemeente een compleet aanbod van woonmilieus en werkmilieus probeert te realiseren. De Drechtsteden kiezen juist voor uitruil van functies en opvang van verschillende vraaggroepen over en weer. De potenties van verschillende wijken en de eventuele samenhang tussen verschillende wijken (nieuwbouw, herstructurering), worden daarbij in ogenschouw genomen.

In de eerste plaats willen de Drechtsteden meer hoogwaardige stedelijke woonmilieus. Echte stedelijkheid kan gecreëerd worden in Dordrecht en rond de traverse Dordrecht/Zwijndrecht. Kansen op dure stedelijke woonmilieus (type stedelijke herenhuisen en dure appartementen, tegen het centrum aan) zijn er in Dordrecht. Stadsmilieus met een hoge mate van mening en dynamiek zijn mogelijk in Zwijndrecht, Dordrecht en eventueel Papendrecht.

In de tweede plaats wil de regio Drechtsteden zich onderscheiden van andere stadsgewesten door het aanbieden van dure woonmilieus op plekken die karakteristiek zijn voor onze regio: rivierlocaties en groene woonlocaties. Alle gemeenten in de Drechtsteden hebben hiertoe mogelijkheden.

In de derde plaats wil de regio de huidige kwaliteiten van de bestaande wijken beter benutten, door gerichte ingrepen en goed beheer. In sommige wijken is grootschalige herstructurering noodzakelijk, zowel fysiek als sociaal. In deze wijken wil de regio door slopen, vervangen en verkopen van kleine verouderde woning een meer gedifferentieerd aanbod en een hogere woonkwaliteit realiseren.

In wijken die nu al een goede identiteit hebben, kunnen de huidige kwaliteitsdragende kenmerken (identiteitsdragers) benadrukt en versterkt worden. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om cultuurhistorische elementen zoals historische centra en oude dijkbebouwing. Het kan ook gaan om landschapselementen als rivieren, singels, parken en dijken. Bij de differentiatie kunnen deze elementen worden ingezet om buurten een sterke eigen karakter te geven. Er liggen binnen de regio in dit opzicht allerlei kansen!

Belangrijk bij zowel beheer als transformatie is de sociale component: een kwaliteitsverbetering ook dat de leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid van bestaande en nieuwe woonmilieus moet worden versterkt.

De aandacht moet daarbij uitgaan naar het zorgen voor voldoende sociale voorzieningen en het inzetten van wijkbeheer om te zorgen dat wijken schoon, heel en veilig zijn. Lokale maatregelen worden daarbij toegepast op de lokale problematiek. Ook in de wijken waar de leefbaarheid op orde is, worden processen opgestart om de wijk te beheren en verder te versterken. Dit is met name een taak voor de lokale overheden.

Uitwerking doelstelling 3:

- Het realiseren van hoogwaardige stedelijke woonmilieus;
- Het realiseren van nieuwe groene woonmilieus aan de rivier en aan de stadsranden;
- Transformatie van wijken tussen het centrum en de stadsrand door middel van herstructureringsprojecten die fysieke, sociale en economische aspecten combineren en realisatie van een gedifferentieerd woningaanbod;
- Het versterken van de eigen identiteit van wijken en buurten;
- Het versterken van leefbaarheid en veiligheid in alle wijken met een bijbehorend voorzieningenniveau.

De doelstellingen in schema gezet







Fotografie maquette: Kees Hummel

6. Het programma

De drie doelstellingen kunnen alleen door een gezamenlijke inspanning van gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars, maatschappelijke instellingen én bewoners worden bereikt. De doelstellingen zijn in deze woonvisie weliswaar op hoofdpunten uitgewerkt, maar concrete invulling zal op lokaal niveau moeten plaatsvinden. Samenwerking van verschillende partijen vormt dan ook de leidraad bij het tot stand komen en de uitvoering van het regionale woonbeleid en specifieke programma's en projecten.

In dit hoofdstuk wordt vooral ingegaan op de aanpassing van de woningvoorraad. Beseft wordt dat deze aanpassing niet los gezien kunnen worden van sociale en economische maatregelen, welke grotendeels lokaal zullen moeten worden uitgewerkt.

Op regionaal niveau is intussen een aantal programma's opgesteld voor het oplossen van knelpunten op de woningmarkt, woningbouwprogrammering, woonmilieuontwikkeling, particulier opdrachtgeverschap en woonzorg-programma's. Het betreft zowel programma's op de korte termijn als programma's die over een langere periode spelen. Het gaat er bij de programma's niet om exact de gepresenteerde aantallen te halen, maar vooral om het inslaan van de gekozen richting. Van groot belang is daarbij in samenwerking met de andere partners de koers uit te zetten om de doelstellingen te realiseren en regelmatig, waar nodig, deze koers bij te stellen.

Hoewel geen sprake is van een regelmatig verloop van de woningproductie, zal het met een gezamenlijke inspanning mogelijk zijn het hierna beschreven programma (kwantitatief en kwalitatief) waar te maken. Kwantitatief gaat het in grote lijnen om de volgende aantallen:

Tabel 6-1 Kwantitatief programma

Per 1-1-	2000-2005	2005-2010	2010-2015	totaal	
Voorraad begin	107.700	111.200	118.200		
Nieuwbouw	5.000	9.000	6.000	20.000	
Onttrekking	1.500	1.500	2.000	5.000	
Uitbreiding netto	3.500	7.500	4.000	15.000	
Voorraad eind	111.200	118.700	122.200		

6.1 Drie perioden

6.1.1 Programma op de korte termijn

Op de korte termijn spelen drie knelpunten die zorgen voor spanning op de woningmarkt:

- Vertraging in de nieuwbouw, op alle locaties;
- Spanningen in de huursector: gebrek aan doorstroming vanuit de sociale huursector naar koopwoningen;
- Vertraging van de herstructurering.

De spanning op de woningmarkt wordt bovenal veroorzaakt door de stagnatie in de nieuwbouw, waardoor het absolute woningtekort is toegenomen. Door het ontbreken van een aantrekkelijk aanbod schuiven de doorstromers niet op, en komt er onvoldoende woonruimte vrij voor starters. Door het ontbreken van voldoende buffervoorraad voor bewoners van te slopen/verbouwen woningen vertraagd ook de aanpak in de herstructurering. De afgelopen jaren is de voortgang vertraagd door de niet altijd effectieve organisatie van de projecten, en recent - door de recessie - door de moeilijker wordende afzetbaarheid van koopwoningen. Op de korte termijn ligt de prioriteit daarom bij het op orde brengen van de stagnerende nieuwbouwproductie en op het creëren van de voor de herstructurering noodzakelijke buffer.

Om de uitvoeringsprocessen weer op scherp te zetten, hebben de Drechtsteden, op voordracht van de Taskforce Drechtsteden, een Programmteam Woningbouw ingesteld. Dit team adviseert over de haalbaarheid van projecten en geeft adviezen aan de gemeenten hoe de projectaanpak kan worden verbeterd. Met oog op de financiële haalbaarheid hebben gemeenten en corporaties beloofd elkaar wederzijds inzicht en transparantie te bieden over de financiële betekenis van het programma en de eigen draagkracht. Daartoe worden van gemeenten en corporaties op vergelijkbare wijze de op lange termijn te verwachten kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Vooruitlopend daarop is een afspraak gemaakt over de beperking van de oplopende onrendabele toppen, met name in de uitbreidingslocatie De Volgerlanden.

Om de herstructurering op gang te helpen is in de PALT-overeenkomst met de corporaties afgesproken om waar mogelijk de projecten voor sociale woningbouw en goedkope koopwoningen naar voren te halen en koopprojecten toch te realiseren door ze tijdelijk als huurwoning op de markt te zetten. Op deze beide fronten worden in 2004 bescheiden successen geboekt met enkele plannen in Alblasterdam en in Dordrecht. Tegelijk is de programmering er op gericht de sloop van woningen in het kader van de herstructurering beter af te stemmen op de oplevering van nieuwe sociale huurwoningen. Veel locaties hebben een 'ander' profiel gekregen, teneinde heel gericht een functie te vervullen in het marktproces binnen de Drechtsteden. Soms gaat het om het voor korte termijn inplannen van een groter aantal hoogwaardige nieuwe sociale huur- en koopwoningen (grote uitbreidingslocaties) en soms juist om het voor de middellange termijn verder aanscherpen van de kwaliteit (lagere dichtheid, hogere prijsklasse).

Met deze maatregelen hopen we de eerst komende jaren de volgende aantallen in de sociale huursector te kunnen realiseren:

Tabel 6-2 Programma veranderingen in de voorraad 2004-2006

	2004	2005	2006	
Nieuwbouw totaal	1.400	1.500	2.000	
Nieuwbouw sociale huur en koop	400	350	650	
Sloop	-400	-400	-300	
Totaal toename	1.000	1.100	1.700	

6.1.2 Programma op de middellange termijn, 2005-2010

De verwachting is dat de genomen maatregelen op korte termijn eraan bijdragen dat de dip in de woningproductie in 2005 zal zijn omgeslagen in een hoger tempo van opleveringen. Inzet is om tussen 2005 en 2010 met een toenemende productie de opgelopen achterstand van ca. 4.000 woningen grotendeels in te halen en in de uitbreidingsbehoefte van ca. 4.500 woningen te voorzien. Met de toenemende productie hopen we ook de herstructurering weer op gang te brengen en daarmee ook extra vervangende nieuwbouw te realiseren voor 1.500 woningen. Hiervoor is dus nodig dat tussen 2005 en 2010 9.000 á 10.000 woningen worden gebouwd, en zeker zo'n 1.500 woningen worden gesloopt of tot andere woningtypen worden verbouwd.

In de deze periode zullen naar schatting 2.000 woningen worden verkocht, waarvan 1.500 door de corporaties uit de sociale huurklasse. Natuurlijk zijn deze verkopen sterk afhankelijk van prijsvorming en markt. Het resulterende programma kan, in grote stappen, als volgt worden weergegeven:

Tabel 6-3 Gewenst programma veranderingen in de voorraad 2005-2010

	Huur soc. EGW	soc. MGW	Huur markt EGW	markt MGW	Koop soc. EGW	soc. MGW	Koop markt EGW	markt MGW	Totaal
Nieuwbouw	500	1.000		1.000	500		4.000	2.000	9.000
Sloop	-500	-1.000							-1.500
Verkoop	-1.000	-500	-500		+1.000	+500	+500		
Totaal	-1.000	-500	-500	1.000	1.500	500	4.500	2.000	7.500

Naar de verschillende categorieën heeft het programma het volgende effect:

- Wordt op de korte termijn het aantal sociale huurwoningen constant gehouden, de inzet blijft op de middellange termijn dit aantal te laten dalen door sloop en verkoop. Tegelijk zal er een kwalitatieve verbetering plaats vinden. Daarbij wordt een deel van de etagewoningen zonder lift gesloopt. Er worden nieuwe sociale huureengezinswoningen gebouwd in de grote uitbreidingswijken en beperkt ook in de herstructureringswijken. Verspreid over alle woonmilieus komen er nieuwe sociale huurappartementen met lift bij;
- In de goedkope koopsector wordt het aantal woningen vergroot door de nieuwbouw in de uitbreidingswijken en door de verkoop in de bestaande wijken;
- In de marktsector wordt een fors aantal grondgebonden woningen gebouwd. Met deze woningen voorzien we in de vraag naar kwaliteit en brengen we de doorstroming op gang. Het gaat hier om woningen in een groot aantal variëteiten op verschillende soorten locaties: geschakelde woningen, twee onder een kap, vrijstaand, stadswoningen in stedelijke milieus, vervangende woningen in de bestaande wijken, woningen aan de rand van de stad en natuurlijk vooral ook in de grote uitbreidingswijken, De Volgerlanden, Oostpolder en Baanhoek-west;
- In de koopsector wordt ook een fors aantal appartementen gebouwd. Ten opzichte van de huidige afzetmogelijkheden gaat het om een fors programma. Door de woningen in een grote variëteit en in de verschillende woonmilieutypen aan te bieden zal een dergelijk ambitieus programma haalbaar zijn;
- In de duurdere huursector wordt het programma vergroot. Hiervoor moet een deel van de woningen welke tot nu toe in de koopsector stonden gepland, in huur worden omgezet.

In de sociale sector is vooral sprake van het aanpassen van de voorraad: aanpassen aan de veranderende samenstelling, het ervoor zorgen dat een eengezinswoning ook in de nieuwe wijken is te huren en het vervangen van etagewoningen zonder lift door woningen met lift, die ook geschikt voor ouderen zijn. Incidenteel zal, met kleinere aantallen, ook op andere groepen worden ingespeeld. In en om de binnenstad van Dordrecht zal ingespeeld worden op de behoefte aan studentenhuisvesting. Met projecten als de Foyer de Jeune Travailleurs in Crabbehof wordt ingespeeld aan begeleide jongerenhuisvesting. Met de bouw van duurdere eengezinswoningen in de marktsector wordt voorzien in de grote kwaliteitsvraag bij de gezinnen tussen de 45 en 65 jaar. Ook van de kleinere huishoudens blijkt echter een groot deel in een grondgebonden woning te willen wonen. Met de bouw van duurdere huur- en koopappartementen wordt ingespeeld op de groeiende behoefte aan appartementen als gevolg van de vergrijzing.

Een belangrijk kwalitatief doel is bovendien dat steeds meer woningen voldoen aan eisen van interne en externe toegankelijkheid, zodat ze in aanzet geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag. Wat betreft stapeling wordt uitgegaan van grofweg de volgende percentages voor de nieuw te bouwen woningen: sociale huur 70%, markthuur 80% en koopwoningen 30%. Per saldo zal dat betekenen dat de mate van stapeling in de voorraad vrijwel gelijk zal blijven.

Wat betekent dit programma?

- De voorraad is gegroeid van 109.800 (2003) naar 119.700 (2010) woningen. Het bouwtempo stijgt tot ca. 2000 woningen per jaar;
- Buiten het nieuwbouwprogramma staan de resultaten door verbetering en transformatie 3.300 huurwoningen en 3.300 koopwoningen. Een ingrijpende aanpak die positieve gevolgen heeft voor de kwaliteit en variatie in het aanbod;
- Het aandeel huurwoningen is sterk afgenomen (van 50% in 2000 naar 44% in 2010). De gemiddelde kwaliteit van deze woningen is echter toegenomen. Kleine, verouderde woningen zijn gesloopt. Daar tegenover staat in de sociale huur de bouw van eengezinswoningen voor de grotere huishoudens, en (vaak gestapelde) woningen die geschikt zijn voor ouderen;
- De voorraad koopwoningen neemt toe (van 50% in 2000 naar 56% in 2010). Het verkoopprogramma leidt vooral tot toename van het aantal goedkope woningen, de nieuwbouw vooral tot toename van het aantal duurdere woningen;
- Dit programma speelt voorzichtig in op de ontwikkelingen rond de huishoudenssamenstelling. Het aandeel meergezinswoningen blijft ongeveer gelijk, wel neemt het aandeel per lift bereikbare woningen toe. Zowel binnen de grondgebonden als de etagewoningen neemt het aandeel voor gehandicapten aanpasbare en toegankelijke woningen toe.

6.1.3 Programma op de lange termijn, 2010-2015 en na 2015

Nog scherper dan in de periode ervoor concentreert de vraag zich op grondgebonden woningen in een rustige omgeving met lage dichtheid en op appartementen in allerlei vormen voor ouderen. De vraag naar de bijbehorende service- en zorgvoorzieningen neemt sterk toe.

In deze periode zullen de grote uitbreidingslocaties bijna volgebouwd zijn. De bouw op de binnenstedelijke locaties, zoals Stadswerven en nabij het Gezondheidspark en Leerpark is nog in volle gang. In de oudere wijken komt de herstructurering goed op gang. De bouw hier verschuift van eengezinswoningen steeds meer naar appartementen.

In de periode 2010-2015 zal de voorraad met 4.500 woningen moeten groeien. Tegelijk is de verwachting dat vanuit de herstructurering in deze periode zeker 2.000 woningen zullen worden onttrokken en vervangen.

Bij elkaar zullen er in deze periode dus zo'n 6.500 woningen moeten worden gebouwd.

Er is voor de uitbreiding van het woningaanbod een capaciteit benoemd van ca. 7.000 woningen, zij het dat vele locaties nog dubieus en onzeker zijn en dat met name het aantal locaties met groene en rustige woonmilieus erg beperkt is. Om stagnatie te voorkomen en een betere keuzevrijheid te bieden dienen er nieuwe locaties beschikbaar te komen, mede in het licht van de periode na 2015.

De periode na 2015 vraagt de komende jaren de nodige aandacht. Voldoende capaciteit is er nog niet. Op tijd klaar staan om na 2015 door te kunnen bouwen in een tempo van 700 woningen per jaar, aangevuld met een aanzienlijk herstructureringstempo, is van groot belang. Voorkomen moet worden dat er opnieuw een dip ontstaat in het woonaanbod, met alle gevolgen voor de woningmarkt (spanning, verstopping) van dien.

In kwalitatief opzicht verschuift de opgave na 2015 bijna geheel naar de specifieke maar ook gevarieerde woonvraag van ouderen, want alleen deze groep huishoudens zal dan nog in belangrijke mate groeien tot ver na 2015.

Tegen die tijd komt een nieuwe intrigerende vraag aan de orde: voor hoe lang zal het aantal huishoudens nog groeien en voor hoe lang moeten er nog woningen aan de voorraad worden toegevoegd? Meer nog dan uitbreiding van de woningvoorraad zal het nodig zijn om de woningvoorraad te vernieuwen en aan te passen aan de veranderende samenstelling van de bevolking. Hoe kan hier met flexibele woningen op in worden gespeeld en hoe moet in dit verband met de verschillende woonmilieus worden omgesprongen?

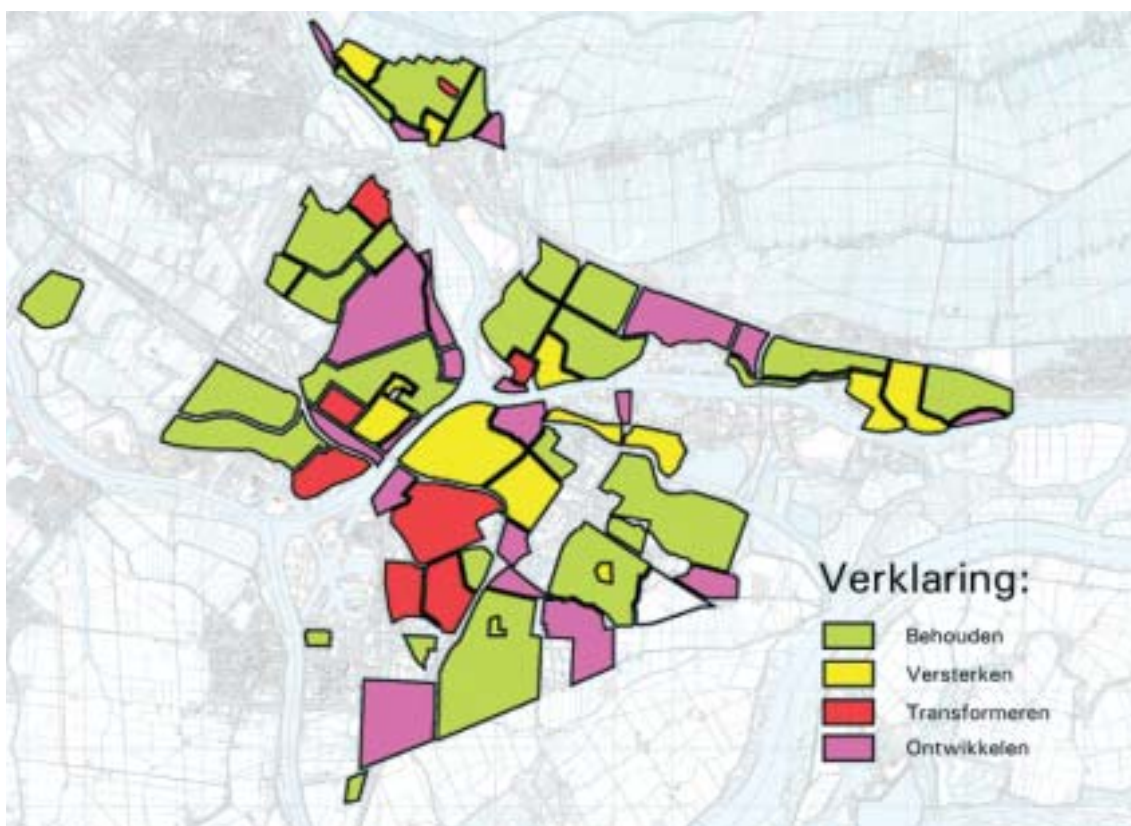
6.2 Het programma naar woonmilieus

6.2.1 Inkleuring van het palet

De realisatie van dit programma zal alleen slagen als gebruik gemaakt wordt van het palet aan verschillende woonmilieus die de Drechtsteden te bieden hebben. Mensen zijn niet alleen gebonden aan hun woning, maar ook aan hun wijk. En zoals er verschil moet zijn in woningen, zo moet er ook verschil zijn tussen wijken. Wijken met een eigen gezicht, waar mensen zich thuis voelen.

De opgave rond woonmilieudifferentiatie is tweeledig.

Aan de ene kant worden nieuwe wijken ontwikkeld om de kwantitatieve én kwalitatieve woningvraag op te vangen. Belangrijk is dat die wijken zich niet alleen onderscheiden naar architectonische variëteit, maar ook in de bredere zin zoals die in paragraaf 3.3. aan de orde is gesteld. Even belangrijk is het besef dat een woonmilieu pas betekenis krijgt voor bewoners als ze een zeker gewicht hebben: denk aan 800 tot 2000 woningen (afhankelijk van de schaal van de gemeente) als oriëntatiepunt voor mensen om een plek echt hun wijk te noemen.



Gebieden naar aanpak

Aan de andere kant ligt er een grote opgave bij de transformatie van bestaande wijken en woonmilieus. Er kan onderscheid worden gemaakt worden tussen gewaardeerde woonmilieus waar in de komende jaren geen opgave ligt voor de gemeente anders dan behouden en versterken, en wijken en woonmilieus waar ingrijpen gewenst is en die dus zullen moeten transformeren. De analyses die ten grondslag hebben gelegen aan de keuze voor wijken die zullen worden aangepakt en verbeterd, geven inzicht in het soort overwegingen dat daarbij een rol speelt. Gebrek aan variatie; veel dezelfde, vaak kleine en verouderde woningen; een woonomgeving en voorzieningenpakket dat niet of niet meer toereikend is: daar draait het dan om. De aanpak in deze wijken verschilt op basis van de specifieke lokale problematiek. Kortom, de lokale opgave ten aanzien van woonmilieus vraagt om een gedifferentieerde aanpak van ontwikkelen, behouden, versterken en transformeren.

Behouden

Woonmilieus die worden gewaardeerd door bewoners vragen weinig aandacht. Het zijn wijken met een eigen sfeer en identiteit die wordt gewaardeerd door bewoners. Het is voldoende deze sfeer te koesteren en conserveren.

Behouden van deze wijken bestaat bijvoorbeeld uit het opstellen van een beeldkwaliteitplan en het uitvoeren van de normale onderhoud- en beheertaken van de gemeenten. Centraal in het (terughoudende) beleid is de kennelijk gewaardeerde identiteit van deze wijken.



Te behouden woonmilieus

3	Dynamisch en grootschalig	Dordrecht	WC Sterrenburg	behouden
6	Veelkleurig en intens	H I Ambacht	Oostendam	behouden/ transformatie
7	Rust en ruimte	Dordrecht	Zuidhoven	behouden
		Dordrecht	Sterrenburg	behouden
		Dordrecht	Stadspolders	behouden
		Dordrecht	Dubbeldam	behouden
		Zwijndrecht	Walburg Noord	behouden
		Zwijndrecht	Nederhoven	behouden
		Zwijndrecht	Oudelands Ambacht	behouden
		H I Ambacht	Dorp	behouden
		H I Ambacht	Krommeweg	behouden
		H I Ambacht	Kruiswiel	behouden
		H I Ambacht	De Sandeling	behouden
		Alblasserdam	Blokweer	behouden
		Alblasserdam	Souburgh	behouden
		Papendrecht	Westpolder	behouden
		Papendrecht	Middenpolder	behouden
		Papendrecht	Molenvliet	behouden
		Papendrecht	Wilgendonk	behouden
		Sliedrecht	Westwijk	behouden
		Sliedrecht	De Grienden	behouden
8	Dorps en vertrouwd	Dordrecht	Wieldrecht	behouden
		Dordrecht	Willemsdorp/ Tweede Tol	behouden
		Zwijndrecht	Heerjansdam	behouden
		Alblasserdam	Dijklint	behouden
		Sliedrecht	Dijklint	behouden
9	Rust en eigen baas	Dordrecht	Wantij	behouden/ontwikkelen
		Dordrecht	Dordtse Hout	behouden
		Dordrecht	Vissersdijk	behouden

Versterken

In sommige woonmilieus is de opgave in de komende jaren beperkt tot het aanpakken van enkele op zichzelf staande problemen. De woonomgeving wordt in deze wijken door bewoners gewaardeerd en ingrijpende veranderingen zijn op dit moment dan ook niet nodig. Wel kan versterking van verschillende facetten van de structuur van de wijk belangrijk zijn, zoals het versterken van het lokale voorzieningenniveau of het aanpassen van de verkeersstructuur of het groen in de buurt. Sturing door gemeenten beperkt zich in deze woonmilieus tot enkele specifieke acties.



Te versterken woonmilieus				
1	Centrum	Dordrecht	Binnenstad	versterken
3	Dynamisch en grootschalig	Zwijndrecht	Walburg	versterken
4	Dorpshart	Dordrecht	Centrum Dubbeldam	versterken
		Alblasserdam	Centrum	versterken
		Sliedrecht	Centrum	versterken
5	Stedelijke gemengd	Dordrecht	Reeland	versterken
		Dordrecht	Staart-west	versterken
		Zwijndrecht	Centrum	versterken
6	Veelkleurig en intens	Dordrecht	Staart-Oost	versterken
		Papendrecht	Kraaihoek	versterken
8	Dorps en vertrouwd	Alblasserdam	Kinderdijk	versterken/ transformatie
		Sliedrecht	midden	versterken/ transformatie

Het versterken van of richting geven aan de identiteit van de wijk is een belangrijk onderdeel van lokaal beleid. Deze maatregelen zullen per buurt verschillen. Lokale woon- en wijkvisies zullen richting moeten geven aan de gewenste maatregelen.

Transformeren

Sommige woonmilieus worden gekenmerkt door een combinatie van fysieke en sociale problemen. De woonomgeving in deze wijken wordt niet gewaardeerd en de woningmarktpositie van deze wijken is in de laatste jaren in negatieve zin veranderd. Grotere ingrepen zijn nodig om verder afglijden te voorkomen en de wijk weer aantrekkelijk te maken voor zittende en nieuwe bewoners.

Hier ligt een belangrijke opgave voor gemeenten en corporaties. Herstructurering van deze wijken vraagt om een integrale aanpak. Het gaat om fysieke maatregelen zoals het differentiëren de eenzijdige woningvoorraad, sociale maatregelen gericht op leefbaarheid en veiligheid en maatregelen ten aanzien van het lokale voorzieningenniveau.

De aanzet voor integrale herstructurering wordt gegeven in de stedelijke vernieuwingsplannen van Drechtsteden. De uiteindelijke vernieuwingsstrategie kan per buurt verschillen. Zo kan in sommige wijken dicht bij het centrum verdichting een strategie zijn, terwijl bij andere wijken verder van het centrum verdunning wenselijk is. Lokale wijkontwikkelingsplannen kunnen invulling geven aan de lokale opgave.



Te transformeren woonmilieus

5	Stedelijke gemengd	Dordrecht	Krispijn	transformatie
		Papendrecht	Centrum	transformatie
6	Veelkleurig en intens	Dordrecht	Wielwijk	transformatie
		Dordrecht	Crabbehof	transformatie
		Zwijndrecht	Sterrenbuurt	transformatie
		Zwijndrecht	Kort Ambacht	transformatie
		H I Ambacht	Oostendam	behouden/ transformatie
7	Veelkleurig en intens	Alblasserdam	Drentse Buurt	transformatie
8	Dorps en vertrouwd	Alblasserdam	Kinderdijk	versterken/ transformatie
		Sliedrecht	midden	versterken/ transformatie

Ontwikkelen

In de komende jaren zijn enkele nieuwbouwwijken gepland op uitbreidingslocaties in het kader van de Vinex/Vinac-afspraken. De aanzet voor het soort woonmilieu dat op deze locaties wordt gecreëerd, wordt gegeven in de doelstellingen van het regionale woonbeleid.

Eenzijds gaat de aandacht uit naar het realiseren van hoogwaardige stedelijke woonmilieus. Anderzijds streven de Drechtsteden naar het realiseren van hoogwaardige groene woonmilieus aan de stadsranden en aan de rivier. In de kern zullen de uitleglocaties zich overigens moeten onderscheiden met een vraaggerichte woonmilieustrategie.

Op dit moment en met de huidige inzichten wordt uitgegaan van de volgende hoofdrichting van de grotere en kleinere uitbreidingslocaties en functieveranderingslocaties:



Te ontwikkelen woonmilieus

2	Levendige oevers	Dordrecht	Stadswerven	ontwikkelen
		Zwijndrecht	Westkeetshaven	ontwikkelen
		Zwijndrecht	Noordoevers zuid	ontwikkelen
		Alblasserdam	Verolmeterrein	ontwikkelen
		Papendrecht	Merwehoofd	ontwikkelen
3	Dynamisch en grootschalig	Dordrecht/ Zwijndrecht	Spoorzone	ontwikkelen
		Dordrecht	Oostpoort	ontwikkelen
		Dordrecht	Gezondheids- en Leerpark	ontwikkelen
		Dordrecht	Knooppunt A16/N3	ontwikkelen
7	Rust en ruimte	H I Ambacht	De Volgerlanden	ontwikkelen
		Papendrecht	Oostpolder	ontwikkelen
		Sliedrecht	Baanhoek-west	ontwikkelen
9	Rust en eigen baas	Dordrecht	Wantij	behouden/ ontwikkelen
		Dordrecht	De Hoven	ontwikkelen
		Dordrecht	Golf en Wonen	ontwikkelen
		Alblasserdam	Langesteeg	ontwikkelen
10	Aan rustiger vaarwater	H I Ambacht	Noordoevers Noord	ontwikkelen
		Alblasserdam	Merconterrein	ontwikkelen
		Sliedrecht	Watertoren	ontwikkelen

6.2.2 Bouwen in het palet

Deze ontwikkelingen, transformaties en kleinere invullingen leiden tot een bouwprogramma dat in onderstaande tabel in grove trekken over de verschillende woonmilieus is verdeeld.

Tabel 6-4 Nieuwbouwprogramma 2005-2010 naar woonmilieu

	Huur soc. MGW	soc. MGW	Huur markt EGW	markt MGW	Koop soc. EGW	soc. MGW	Koop markt EGW	markt MGW	Totaal
Centrum								100	100
Levendige oevers		100		300			600	500	1.500
Dynamisch en groot Dorpshart				200				200	400
Stedelijk gemengd		100		100			100	200	500
Veelkleurig en intens		200		100			200	400	900
Rust en ruimte	500	600		100	500		2.700	300	4.700
Dorps en vertrouwd									0
Rust en eigen baas							500	100	600
Rustiger vaarwater				100			600	200	900
Totaal	500	1.000	0	900	500	0	4700	2.100	9.700

Het programma in dit schema is iets hoger dan in de voorgaande tabellen. Het programma bestaat echter uit een optelsom van zekere en onzekere plannen die afgezet moeten worden op een woningmarkt die voortdurend in beweging is. Hoofdpijn is om minimaal 9.000 woningen te bouwen, ongeveer in bovenstaande differentiatie.

Uitgewerkt naar woonmilieus levert dit het volgende beeld op:

- In het **centrum** is op zich weinig plaats meer, maar waar zich gelegenheid voor doet worden overwegend kleine complexen met etagewoningen gebouwd. In de bestaande woningvoorraad wordt naar mogelijkheden voor studentenhuisvesting gezocht;
De vernieuwing en versterking van het stadscentrum gaat onverminderd door. De vernieuwing van het winkelhart is te zien aan het opknappen van het blok Spuidboulevard/Achterom/Bagijnof. De herinrichting van de voor verkeer afgesloten Visstraat vindt zijn afronding. Met de vernieuwing van het Hofkwartier wordt het historische belang van Dordrecht verder onderstreept. Om en nabij de binnenstad vindt verdere uitbreiding van het aantal parkeergarages plaats;
- Aan de **levendige oevers** in het stedelijk gebied worden, in samenhang met andere functies, overwegend appartementen gebouwd, zowel in de duurdere huur als duurdere koop. We vinden er zelfstandige appartementen, lofts, penthouses, maar ook appartementen opgenomen in service-complexen. Een bescheiden aantal wordt in de sociale sector gebouwd, vooral voor ouderen, maar in Dordrecht is hier ook een kans voor studentenhuysvesting in een levendig milieu vlak bij het centrum. Naast appartementen vinden we hier ook stadswoningen. Vooral in deze periode gaat het nog om een behoorlijk aantal. Na 2010 zal de aandacht nog meer naar appartementen verschuiven.
In de Stadswerven wordt met nieuwe voorzieningen en met het Energiehuis een nieuwe impuls gegeven aan het culturele functioneren van stad en regio. Met horeca en op water en scheepsbouw georiënteerde bedrijvigheid wordt als het ware het binnenstedelijke gebied aanzienlijk uitgebreid.

Ook aan de Westkeetshaven draagt een, kleiner, nieuw theater bij aan het levendige gebruik van de oevers van de rivier;

- In de stedelijk-gemengde gebieden zien we geleidelijk meer stedelijke functies ontstaan, met name langs de hoofdassen. Tegelijk liggen er kansen voor toevoeging van appartementen voor ouderen, vooral in de duurdere huur en koop, maar zeker ook in de sociale sector. In de rustiger binnengebieden zullen in bescheiden mate bestaande woningen vervangen worden door grotere eengezinswoningen in de koopsector.

Functies die vooral de randen van het centrum op zoeken vanwege de prijs of vanwege de makkelijke bereikbaarheid verschuiven deels van de schil naar dit gemengd stedelijke gebied;

- De dynamische en grootschalige knooppunten en de grote stadsdeelcentra is ruimte voor verschillende soorten appartementen. Nieuw is hier het pied-à-terre, een tweede woning, die zich richt op mensen die elders wonen, hier werken en voor door de week hier een bescheiden appartement zoeken, makkelijk bereikbaar, dicht bij voorzieningen.

De woningbouw op deze knooppunten is een aanvulling op de andere functies die we er aantreffen: grootschalige voorzieningen ondersteund met bijbassende detailhandel en horeca;

- In het dorpshart, de bestaande centra van de kleinere gemeenten, zijn kansen voor bescheiden verdichting. Waar mogelijk zullen kleinere appartementencomplexen worden gebouwd, dichtbij de bestaande voorzieningen, passend in de schaal;

- In de als **Veelkleurig en intens** gekarakteriseerde wijken, veelal de vroeg-naoorlogse wijken, wordt samen met de bewoners gezocht naar kansen voor herstructurering. Voor een deel wordt ingezet op het vasthouden van de middengroepen, waarvoor vooral nieuwe eengezinswoningen in de middeldure sector worden aangeboden. Het jongere huishouden, dat zijn wooncarrière in een goedkope huurwoning is gestart, kan zo in de wijk blijven wonen. Daarnaast wordt de ouder wordende bevolking in de wijk de kans geboden om in de wijk te blijven wonen met de bouw van appartementen, zowel in de sociale als de marktsector. Tegelijk met de aanpassing van de voorraad wordt gezorgd dat ook de woonomgeving en het voorzieningenniveau op de nieuwe bevolkingssamenstelling wordt toegespitst. Samen met de stedelijk gemengde gebieden vormen deze wijken het hart van de herstructureringsopgave waar de grote steden zich voor geplaatst zien;

- Waar er in de vertrouwde omgeving van het dorp nog gelegenheid is voor kleinschalige nieuwbouw en vernieuwing wordt deze kans gegrepen voor particulier gebouwde woningen;

- Aan de randen van het stedelijk gebied en in het landelijk gebied is op een aantal plaatsen ruimte voor woningbouw in lage dichtheid, vooral in de duurdere woningcategorie, in een milieu dat bij uitstek geschikt is voor particulier opdrachtgeverschap: **rust en eigen baas**.

Binnen de regio Drechtsteden is slechts een beperkt aantal locaties beschikbaar. Ook al gaat het niet om grote aantallen, voor een goede inpassing is wel voldoende ruimte nodig. Op termijn zijn voor dit milieu nieuwe locaties gewenst. Kansen liggen er aan de zuidrand van Dordrecht binnen de verstedelijkingsgrens, mogelijk bij 's Gravendeel en wellicht ten noorden van de Betuwelijn in de Alblasserwaard. Met de versoepeling van het kabinetsbeleid ten aanzien van de bouw in en om dorpen in het landelijk gebied ontstaan er wellicht kansen voor woningbouw in een groene en blauwe omgeving tegen de rand van het stedelijk gebied of voor kleinschalige aanvullingen nabij de kernen van Graafstroom. Met het realiseren van dit milieu kunnen ook kansen benut worden voor het realiseren van de 'groene contramal' met 'rood voor groen'-projecten. Daarmee kan een bijdrage geleverd aan de versterking van de recreatieve en natuurwaarde van de groene gebieden om het stedelijke gebied;

- Aan de oeverlocaties, aan rustiger vaarwater verder afgelegen van de stads- en dorpscentra, is ruimte voor luxe woningbouw in een groen/blauwe omgeving, in relatief lage dichtheid. We vinden er grond- (of water-) gebonden woningen en op beperkte schaal luxe appartementen, welke profiteren van het magnifieke uitzicht.

6.3 Beleidsthema's

6.3.1 Een woning met een eigen gezicht

Een belangrijke doelstelling is om keuzevrijheid en zeggenschap voor bewoners te vergroten. De meeste ruimte daarvoor biedt particulier opdrachtgeverschap. Daaronder verstaan we dat een (groep) particulier(en) een kavel of bouwlocatie verwerft om er voor eigen gebruik een woning of woonproject te realiseren. Uitwerking van dit streven heeft geleid tot het opstellen van de beleidsnota "Wonen naar eigen wens 2005 - 2010" voor het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap.

De vraag ernaar lijkt volgens deze beleidsnota groot (zie ook paragraaf 4.1.4) en het aanbod van potentieel geschikte locaties is ook redelijk. Als alle locaties waar de gemeente grondeigenaar is aan particuliere opdrachtgevers worden verkocht, dan vormt dat 15% van het totale koopwoningenprogramma tot 2015. In overleg met ontwikkelaars kan dit percentage nog met 10 % tot 25% oplopen als ook zij actief inspelen op de vraag naar vrije kavels. Er zijn echter andere belemmeringen dan grondpositie die de realisatie in de weg staan.

Inmiddels is op een aantal van de potentieel geschikte locaties vanwege diverse van die belemmeringen inmiddels besloten om het grootste deel van de woningen toch door marktpartijen te laten ontwikkelen (Oostpolder, Baanhoek West, Lange Steeg en Schippersblok) waardoor de kansen voor particulier opdrachtgeverschap al kleiner zijn geworden.

De Drechtsteden zullen zich inzetten om, waar het nog mogelijk is, meer ruimte te bieden voor particulier opdrachtgeverschap, omdat het aansluit bij de vraag naar zeggenschap en keuzevrijheid, maar ook aansluit bij andere regionale beleidsdoelen:

- vergroting kwaliteit (bijzondere woonmilieu's, architectuur, betere aansluiting bij wensen van mensen);
- gedifferentieerde en gemengde woonwijken;
- verbetering leefomgeving, leefbaarheid en sociale samenhang, vergroting betrokkenheid en verantwoordelijkheid.

De ambitie is om op zo'n 10% van de nieuwbouw van koopwoningen in particulier opdrachtgeverschap te realiseren.



Particulier opdrachtgeverschap in de Drechtsteden

De ambitie is op zo'n 10% particulier opdrachtgeverschap uit te komen. De Drechtsteden zullen proberen de consumenten de ruimte daarvoor te geven voor eigen initiatief op de volgende locaties:

Dordrecht	Stadswerven (Eneco en Kop van de Staart) Gezondheidspark Stevensweg-West Oud-Krispijn
Zwijndrecht	Centrum Raadhuisplein
Alblasserdam	Vinkenvolderweg Lange Steeg
Hendrik Ido Ambacht	De Volgerlanden Noordoevers (samen met Zwijndrecht)
Papendrecht	Oostpolder Land van Matena
Sliedrecht	Baanhoek West Baanhoek Oost

Er is wel sprake van een *mismatch*: op dit moment richt de vraag zich vooral op vrije kavels voor vrijstaande woningen, terwijl de woningbouwprogramma's op een groot deel van de potentieel geschikte locaties gericht is op geschakelde of gestapelde woningen. De werkelijke haalbaarheid van particulier opdrachtgeverschap zal vaak pas blijken in de praktijk. Door goede informatie over de mogelijkheden in deze regio aan de bewoners te bieden, verwachten we dat de vraag zich beter zal richten het aanbod.

Het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap zal indirect tot gevolg hebben dat diverse ontwikkelaars en bouwers worden uitgedaagd om in te zetten op een concurrerend aanbod van vergaande vormen van consument gestuurd bouwen met ruime keuzepakketten. Gemeenten zullen hen daar ook bewust om vragen, zodat de markt in zijn geheel meer zal in spelen op wensen en behoeften van consumenten.

6.3.2 Zelfstandig wonen

Ouderen en zorgbehoevenden zijn een belangrijke aandachtsgroep van het regionale woonbeleid. Deze groep zal aanzienlijk groeien. De Drechtsteden hebben in een gezamenlijke beleidsnotitie afspraken vastgelegd over het wonen voor ouderen in relatie tot zorg en welzijn in Drechtsteden.

Uitgaande van de demografische ontwikkeling in de regio moet het zorg- en welzijnsaanbod in de komende 10 jaar worden uitgebreid. Wijken met veel ouderen en weinig zorgvoorzieningen hebben daarbij prioriteit. Het is een belangrijke opgave voor de gemeenten, het zorgkantoor en de instellingen om er in de komende jaren in te slagen dat zorg en welzijn in elke wijk aanwezig zijn om hun diensten aan te kunnen bieden aan zelfstandige huishoudens met een zorgvraag. Het concept van de woonzorgzone staat daarbij centraal.

De gemiddelde 55-plusser staat midden in het leven en is vaak nog gezond en vitaal. Behoeftte aan zorg ontstaat vaak pas als er gezondheidsproblemen ontstaan. Voor de meeste mensen gebeurt dat vanaf 75 jaar. Vaak is in eerste instantie aanpassing van de woning en het inhuren van hulp voldoende. Pas als dat niet meer toereikend is, zijn bijzondere woonvormen een oplossing. Mensen blijven echter graag zo lang mogelijk zelfstandig wonen met thuis- of mantelzorg. Voorkomen moet worden dat mensen “achter hun zorgvraag aan moeten verhuizen”, met alle urgentieproblematiek die daarbij hoort. Bovendien moet worden bedacht dat huishoudens met een zorgvraag, op belangrijke technische elementen na (interne en externe toegankelijkheid), even zoveel verschillende woonvragen hebben als andere huishoudens. Huishoudens moeten de kans hebben op tijd en naar eigen inzicht een woning te kiezen die hen past, ook met een eventuele toekomstige zorgvraag in gedachten.

Uitgaande van het aantal meergezinswoningen met een lift voldoet het aanbod (inclusief het nieuwbouwprogramma) om de kwantitatieve woningbehoefte voor zelfstandig wonende ouderen tot 2010 op te vangen. Er zijn echter problemen met het oog op kwalitatieve aspecten van het bestaande aanbod. De kwaliteit van sommige woningen sluit onvoldoende aan bij de woonbehoeften van ouderen, en bovendien is er weinig variatie. Een belangrijk deel van de geschikte woningen staat bovendien in de minst gewaardeerde wijken.

Door aanpassing zullen bestaande appartementen en specifieke ouderenwoningen geschikter moeten worden gemaakt. Hetzelfde geldt voor de woonomgeving. Nog belangrijker is dat door nieuwbouw van zowel appartementen als grondgebonden woningen een levensloopbestendig woningaanbod wordt gecreëerd, dat inspeelt op de gevarieerde vraag van 55 plussers. Externe en interne toegankelijkheid zijn dan belangrijk, net zoals de mogelijkheid woningen op eenvoudige wijze aan te passen als zich een specifieke (woon/zorg)vraag voordoet. De regio stimuleert daarom bouwers om de woningen te laten voldoen aan de checklist Kwaliteitseisen Nieuwbouwwoningen Drechtsteden, waarin veel punten staan die voor de toegankelijkheid en aanpasbaarheid essentieel zijn.

Naast het realiseren van levensloopbestendige woningen en verbeteren van het huidige aanbod aan appartementen, zal tot slot ook in de behoefte aan (semi-)intramurale plaatsen moeten worden voorzien. Dan praat je zowel over verzorgings- en verpleeghuizen, als over kleinschalige complexen voor verschillende groepen zorgvragers.

Extra inspanning is nodig om tekorten te voorkomen. Gemeenten zullen het voortouw nemen, en samen met corporaties, projectontwikkelaars en aanbieders van zorg en welzijn de gewenste verandering tot stand brengen. Doel: kansen scheppen voor zelfstandig wonen, in een wijk en woning naar wens, tussen andere huishoudens en normaal deel uitmakend van de samenleving.



6.3.3. Bijzondere doelgroepen

Onder het 'souterrain van de woningmarkt' vallen groepen, die wat huisvesting betreft tussen wal en schip dreigen te vallen. Het gaat om maatschappelijk kwetsbare groepen, waarvoor tijdelijk of structureel opvang en begeleiding geregeld moet worden, al of niet met trajecten van toeleiding naar school of werk.

Voorbeelden zijn: daklozen, thuislozen, drugsverslaafden, ex-ge-detineerden, (ex-)verslaafden, (ex-)psychiatrische patiënten, illegalen, mensen met problematisch woongedrag, mensen die onder het sociaal minimum leven. De omvang van de vraag en het aanwezige aanbod aan opvang- en huisvestingsvoorzieningen daarvoor is niet goed in beeld. Het lijkt er op dat Dordrecht een onevenredig groot aandeel van deze opvang voor haar rekening neemt.

In 2003 worden de vraag naar het bestaande regionale aanbod en de mogelijkheden van een betere spreiding in kaart gebracht.

Gezien de beperkte uitbreidingsmogelijkheden op andere locaties wordt in dit verband voor nieuwe voorzieningen met name naar mogelijkheden gezocht binnen de sociale programma's in de grote uitbreidingswijken.



6.4 Samenvatting

De geformuleerde doelstellingen krijgen pas waarde als deze worden omgezet in een realistisch programma, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het programma geeft de richting aan, zonder dat er sprake is van een blauwdruk. Telkens weer zal ingespeeld moeten worden op de ontwikkelingen en kansen van dat moment. Een goede samenwerking tussen de verschillende partijen staat daarbij centraal.

Het programma is beschreven voor de korte, de middellange en de lange termijn. Op de korte termijn moeten de huidige knelpunten op de woningmarkt (stagnerende nieuwbouw, spanning op de huurmarkt en vertraging in de herstructurering) worden aangepakt.

Op de middellange en lange termijn draait het met name om de kwaliteitsvraag: differentiatie en kwaliteitsverhoging van zowel de woningen als de woonmilieus is nodig.





7. De aanpak

Deze woonvisie zet de grote lijnen uit. Naar karakter gaat het om strategische uitspraken: dit zijn de doelstellingen van Drechtsteden, en op die wijze willen wij in hoofdlijnen invulling geven aan die doelstellingen. De werkelijke vormgeving en uitvoering van beleid vindt plaats op lokaal niveau. Bij de afstemming en aansturing van de uitvoering is er weer een rol weggelegd voor de regio.

De regionale visie is het kader waarbinnen de gemeenten aan de slag gaan. De belangrijkste rol van de gemeenten en regio is daarbij de regievoering: regionale kaders uitwerken tot lokale kaders, de andere partijen faciliteren bij de uitvoering van het beleid en de vertaling in projecten, en met een aangescherpte programmering het bouwprogramma op gang helpen. Nu komt het er op aan lopende projecten snel uit te voeren, nieuwe projecten passend binnen de visie snel op te starten en waar nodig de regionale visie nader uit te werken in lokale visies en ontwikkelingsplannen.

De mogelijkheden voor de lokale overheid om te sturen in de uitvoering zijn weliswaar beperkt, toch zijn er mogelijkheden te over om samen met de partners aan de slag te gaan. Bij de nieuwbouwprojecten zijn we veelal afhankelijk van de marktpartijen die daar posities hebben verworven met grondbezit en bouwrechten. In de herstructurering zijn de corporaties de belangrijkste partij voor veranderingen in de woningvoorraad. In de samenhang met andere beleidsterreinen, zoals zorg en welzijn, zullen nog veel meer maatschappelijke organisaties betrokken moeten worden. Duidelijke en realiseerbare kaders dragen bij aan een snellere uitvoering. Ook andere instrumenten kunnen we op gepaste wijze inzetten. Zo zijn er bescheiden mogelijkheden voor subsidies en hebben de gemeenten een belangrijke rol in investeringen in de openbare ruimte. Door optimale afstemming van de wederzijdse investeringen en activiteiten helpen we de uitvoering op gang. Door de toekomstvisie gezamenlijk te delen, door gebruik te maken van elkaars expertise en met een duidelijke en open houding ontstaat een klimaat waarin mensen op basis van vertrouwen enthousiast samen werken aan de vele projecten.

Voor de uitvoering willen we afspraken maken met de verschillende betrokken partijen, zowel regionaal als lokaal, met corporaties, met marktpartijen en met Rijk en Provincie. Met name bij transformatie van wijken vormen de corporaties de belangrijkste samenwerkingspartners van de regio en de gemeenten. In paragraaf 7.3. wordt aangegeven welke regionale afspraken met hen gemaakt zijn. Het spreekt vanzelf dat de uitwerking weer op lokaal niveau plaatsvindt. Het grootste deel van de bouwproductie vindt plaats in opdracht van de marktpartijen. Er is hier sprake van een zeer divers gezelschap, grote en kleine ontwikkelaars, met belangen op één of op meerdere locaties. Ook met hen wil de regio in overleg om tot een optimale afstemming te komen. Voor de concrete tot stand bringing van projecten zullen de afspraken in lokale projectovereenkomsten worden vastgelegd. Tot slot zijn er de intentieafspraken met het rijk en de provincie, die in 2004 vertaald zullen moeten worden in een definitieve verstedelijkingsafpraak en een Meerjaren-ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing (paragraaf 7.4). Deze woonvisie is de regionale inzet voor het overleg met het rijk en de provincie.

7.1 Gezamenlijk optrekken, afspraak tussen gemeenten

Het regionaal niveau blijft het ideale niveau om de Drechtsteden op de kaart te zetten en te houden. Juist door gezamenlijk op te trekken kunnen goede kaderafspraken worden gemaakt met corporaties, marktpartijen, rijk en provincie, en kunnen gedeelde problemen worden opgelost. Het regionale Programmeerteam is daar een goed voorbeeld van, net zoals de afstemming rond de complexe vraagstukken die de Drechtoevers met zich meebrengen.

De strategische doelstellingen, het programma en de drie beleidsthema's vormen de leidraad voor te voeren

lokaal beleid. Met de regionale vaststelling is het een gezamenlijke afspraak geworden van de gemeenten. De volgende afspraak die wordt gemaakt is dat alle gemeenten in 2004 de regionale visie vertalen naar lokaal beleid. Dat moeten geen complexe visies zijn, maar concrete actieprogramma's over hoe de gemeenten in de praktijk aan de slag zullen gaan, gericht op de herstructurerings- en ontwikkelingsgebieden. Het beste zou gesproken kunnen worden van een handelingskader. De afspraak is dat in die lokale handelingskaders uitspraken worden gedaan over:

1. Uitwerking van het streven naar meer woonmilieudifferentiatie - gegeven de uitspraken op hoofdlijnen in deze regionale visie en uitgewerkt in een aanpak (behouden, versterken, transformeren en ontwikkelen);
2. Uitwerking van de aanpak inzake wonen, zorg en welzijn, gericht op aanwezigheid van zorg en welzijn in de wijk en gericht op een gevarieerd en passend aanbod voor huishoudens met een zorgvraag;
3. Uitwerking van de vraag naar meer particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels), meer consumentgestuurd bouwen (met een breed keuzepakket) en zeggenschap van bewoners over hun woonomgeving.

Deze handelingskaders zijn vanzelfsprekend lokaal beleid. De Drechtsteden zijn echter onderling voor hun woonbehoeften van elkaar afhankelijk. Het lokale beleid moet daarom passen binnen de afgesproken regionale kaders. Daartoe worden de lokale plannen ook op regionaal niveau besproken en uitgewisseld, gericht op het waarborgen van de samenhang en gericht op het delen van kennis en het uitwisselen van oplossingen en ervaringen.

De regio zal zich blijven inspannen om langs de weg van manifestaties, woondagen en publicaties de bewoners van de Drechtsteden, en belangstellenden van elders, te informeren over de nieuwe kansen en woonmogelijkheden binnen de regio.

7.2 Afspraken met de partners

Corporaties

Voor de middellange termijn (2003 - 2010) hebben de gemeenten en de corporaties prestatieafspraken vastgelegd in de PALT-overeenkomst (Prestatieafspraken lange termijn). PALT staat voor het streven om gezamenlijk vorm te geven aan de omvangrijke opgave om de woningvoorraad aan te passen aan de behoefte van huidige en toekomstige bewoners.

PALT stelt niet alleen doelen voor investeringen in de woningvoorraad (sloop/nieuwbouw, samenvoeging, verbetering), maar ook voor de nodige investeringen in de woonomgeving. Het thema 'schoon, heel en veilig' speelt daarbij overal een rol, maar ook kwalitatieve thema's als voorzieningen, woningen voor ouderen, aandacht voor bijzondere doelgroepen, versterking woonmilieus door transformatie en herstructurering én verbetering van de woonomgeving in wijken waar uit een oogpunt van wonen niet zoveel hoeft te gebeuren. De inzet van partijen wordt verhelderd, zodat duidelijk bestaat over rolvulling (wie doet wat?), samenwerking (hoe stemmen we af?) en kosten (wie betaalt wat?).

De PALT-overeenkomst is geen statische afspraak. Een van de belangrijkste afspraken is om regelmatig bestuurlijk bij elkaar te komen om te toetsen of de uitwerking op koers ligt en om zonodig de koers bij te stellen.

Marktpartijen

Afspraken met marktpartijen worden allereerst op lokaal niveau gemaakt: afspraken over grondverkoop, afspraken over procedures, projectovereenkomsten over de wederzijdse inzet. Meestal is een ontwikkelaar van een project ook vooral betrokken bij de uitvoering van dat specifieke project.

Sommige projecten hebben echter door hun omvang gevolgen voor de ontwikkeling van de woningmarkt in de regio. Sommige ontwikkelaars zijn betrokken bij verschillende projecten in meer gemeenten. Dat maakt het ook voor de marktpartijen belangrijk niet alleen op projectniveau maar ook op regionaal niveau betrokken te zijn bij een optimale afstemming van de verschillende activiteiten.

Regelmatig wordt op regioniveau ook met marktpartijen gesproken over regionale ontwikkeling, zo is ook deze woonvisie onderwerp van overleg geweest. Om de aan de orde gestelde noties beter uit te werken willen we met een beperkt aantal partijen overleggen over een betere afstemming van de wederzijdse inzet.

Woonconsumenten

Woonconsumenten staan centraal in het regionale woonbeleid. Door individuele en georganiseerde inspraak zijn bewoners zeer waardevol bij het maken en uitvoeren van plannen. Waar nodig organiseert de regio de mogelijkheden daartoe. Bij de uitvoering van plannen zullen de regiogemeenten overleg voeren met de lokale woonconsumenten(-organisaties).

7.3 Afspraken met het rijk en de provincie

Deze regionale Woonvisie vormt de inzet voor de begin 2004 af te sluiten verstedelijkingsafpraak. Ook is het een belangrijke onderlegger voor het Meerjarenontwikkelingsprogramma 2005-2010, waarvoor in 2004 convenanten afgesloten moeten worden tussen enerzijds Dordrecht en het Rijk en anderzijds tussen de overige gemeenten en de provincie. Inzet is om te komen om tot één programma te komen, waarvoor voor het Dordtse deel een afspraak met het rijk zal worden gemaakt en waarvoor de onderdelen van de andere gemeenten afspraken met de provincie worden gemaakt.

Wat de regio kan en wil maakt deze woonvisie zonder meer duidelijk. Op onderdelen zullen nadrukkelijk vragen worden gesteld aan het rijk, omdat de uitvoering van deze woonvisie mee mogelijk zal moeten worden gemaakt door uitvoeringsgerichte afspraken over milieu (bodemsanering, luchtkwaliteit, externe veiligheid, groen) en over bereikbaarheid (OV, wegen). De komende maanden zullen worden benut om op een rij te zetten op welke punten de regio zekerheden van de zijde van het rijk wenst.

7.4 Inzet instrumenten

Monitoring

Jaarlijks wordt nu de "Staat van het Wonen" uitgebracht. Hierin worden zowel de algemene ontwikkelingen ten aanzien van het wonen in de gaten gehouden als verslag gedaan van de realisatie van het uitgestippelde beleid. De komende jaren willen we dit onderscheid beter aanzetten en met name de verslaglegging ten aanzien van de gestelde beleidsdoelen beter uitwerken. Een belangrijk element is het beter en sneller volgen van de daadwerkelijke ontwikkeling van de verschillende bouwplannen: oplevering, verkooptempo, e.d. Hiervoor is samenwerking met de verschillende marktpartijen onontbeerlijk.

Programmering, instellen programmteam

Afgelopen jaren hebben we voor de programmering van projecten vertrouwd op de lokale projectvoering en de gegevens aangeleverd vanuit de gemeenten. Nu het weer niet alleen om kwaliteit gaat, maar ook kwantiteit een hoofditem is geworden blijkt dit onvoldoende en is meer regionale sturing nodig. In 2003 is het Programmteam Woningbouw Drechtsteden ingesteld. Dit team heeft enerzijds tot doel voor het Drechtstedenbestuur de vanuit de gemeenten aangeleverde projectplanningen te toetsen op haalbaarheid en anderzijds tot doel om de betrokken gemeente te adviseren hoe de betrouwbaarheid kan worden vergroot en er zo mogelijk versnelling aangebracht kan worden. Intussen hebben de adviezen van het program-

mateam al geleid tot een forse aanpassing van de programmering, vanuit de toetsing van de haalbaarheid van de projecten. Ook is bij een aantal projecten samen met de betrokken projectleider de procesvoering verbeterd. Komend jaar zal de samenwerking tussen programmteam en de betrokkenen vanuit de gemeenten worden uitgebouwd, waarbij extra aandacht worden gegeven aan de aanspreekbaarheid binnen de gemeenten.

Subsidies

Met het gericht inzetten van subsidies kunnen bepaalde processen worden gestimuleerd. Intussen zijn de beschikbare subsidiebudgetten zeer gering geworden.

Met de corporaties zijn in 2003 afspraken gemaakt over de inzet van de subsidies voor sociale woningbouw vanuit het BWS en beschikbare reserves vanuit het BWS. Op bescheiden schaal kunnen incidenteel ook vanuit andere budgetten subsidies worden ingezet.

Investeringsen

Subsidies zijn veelal niet meer dan kleine bijdrage in de kosten van een project. Effectiever dan subsidies is zorgen dat met een optimale afstemming van investeringen het rendement, naar effect en financieel, wordt vergroot.

De marktpartijen en corporaties zijn als uitvoerders van de projecten tevens belangrijke investeerders. Aan de andere kant dragen de gemeenten zorg voor de benodigde investeringen, bijvoorbeeld, afhankelijk van de afspraken daarover, in de openbare ruimte, bouwrijp maken, de bereikbaarheid, sociaal programma, enz. Zeker bij herstructurering zijn investeringen in woningen, woonomgeving, voorzieningen en sociaal programma een onlosmakelijk onderdeel van een samenhangend pakket.

Marktpartijen, corporaties en gemeenten zijn voor een optimaal effect van de investeringen sterk van elkaar afhankelijk. De gemeenten willen onderling hun investeringen beter op elkaar afstemmen. Een eerste vereiste is een gerichte inzet van de beschikbare investeringsbudgetten vanuit rijk en provincie. De uitwerking hiervan is een belangrijk onderdeel van het meerjarenontwikkelingsprogramma 2005-2010. Een optie is de instelling van een regionaal vereveningsfonds.

Het afstemmen van de investeringen met marktpartijen en woningcorporaties kent ook een regionale component. In de afspraken in de PALT-overeenkomst met de corporaties zijn hierin belangrijke stappen gemaakt. Bij de verdeling van de kosten is de handreiking van het Rijk, 'De kosten verdeeld', een nuttig hulpmiddel. Bij de corporaties speelt een rol in welke mate zij geholpen kunnen en moeten worden door andere collega's met vormen van matching. Hierbij speelt het overleg met het rijk een belangrijke rol.

Ook met de marktpartijen zal overleg over het beter afstemmen van de wederzijdse investeringen worden aangegaan.

Grondbeleid

In beginsel is grondbeleid een lokale aangelegenheid. Ook de uitgangspositie ten aanzien van bestaande afspraken en grondposities kan van locatie tot locatie verschillen. Anderzijds vergt de regionale afstemming van investeringen en het werken aan een gezamenlijk bouwprogramma ook een zekere afstemming van het grondbeleid in de verschillende gemeenten. In ieder geval zal het te voeren grondprijnsbeleid onderwerp van overleg zijn.

Kwaliteitsbeleid

Als een van de eerste regio's in Nederland hadden de gemeenten in de Drechtsteden afspraken over richtlijnen op het gebied van duurzaam bouwen. Intussen zijn er ter bevordering van levensbestendig bouwen ook gemeenschappelijke richtlijnen ten aanzien en van toegankelijkheid en de vereisten voor ouderen en mensen met een handicap.

Ook in de toekomst zal dit beleid worden voortgezet. Regelmatig worden de bestaande standaards aange-

past aan de nieuwe omstandigheden ten aanzien van landelijke regelgeving en ontwikkelingen in de markt. Daar waar nieuwe standaards nodig zijn, zijn deze onderwerp van regionale afstemming.

Informatievoorziening, woonpromotie

Daar waar de woningmarkt is veranderd in en vragersmarkt is een optimale informatievoorziening naar kopers onontbeerlijk. In de regio is sinds 2003 de Stichting Woonpromotie Drechtsteden actief met het informeren van het aanbod in de sectoren voor koop- en de markthuurloningen. De stichting is een gezamenlijk initiatief van ontwikkelaars, makelaars en gemeenten. Daarnaast is in De Volgerlanden de stichting Woonpromotie De Volgerlanden actief. Met folders, websites, informatie en speciale woondagen wordt voorzien in de informatiebehoefte. Gestreefd wordt naar een betere inzet van de beschikbare middelen en zo mogelijk oprichting van het informatiepunten in alle gemeentehuizen.

In de huurmarkt is Stichting Woonwens namens de corporaties actief om het woningaanbod in de sociale huursector onder de aandacht te brengen.

Woonruimteverdeling

Bij de verdeling van (huur-)woningen draait het op dit moment met name om het verdelen van schaarste. Het is in principe geen instrument waarmee de woningmarkt gestuurd kan worden. Dit kan alleen door aanpassingen in het aanbod. Woonruimteverdeling speelt wel een rol daar waar het gaat om keuzevrijheid. Door te kiezen voor een verdelingssysteem waarin zo min mogelijk regels en belemmeringen zijn om de woning van de keuze te vinden, kan een bijdrage worden geleverd aan de doelstellingen uit deze woonvisie. De corporaties zijn, in nauw overleg met de gezamenlijke gemeenten, verantwoordelijk voor een rechtvaardige verdeling van de sociale woningen in deze regio. In de loop van 2004 zal het huidige aanbodmodel verder ontwikkeld en verbeterd worden.

Kortom, de woonruimteverdeling speelt een rol bij het gevoel van rechtvaardigheid en keuzevrijheid maar kan alleen worden ingezet als instrument voor verdeling en niet voor marktbeïnvloeding.

Woonzorgzones

Het bevorderen van wonen en zorg op maat is een van de doelstellingen van deze regio. Het gaat dan niet alleen om een kwantitatief voldoende aanbod maar het draait vooral om de vraag hoe een samenhangend aanbod van wonen, zorg- en welzijnsvoorzieningen kan worden aangeboden. Een toenemend aantal senioren wenst in de eigen woning en woonomgeving oud te worden. De eigen woonomgeving moet daarvoor geschikt zijn. Het creëren van levensloopbestendige zones (de woonzorgzones) in gemeenten is essentieel om woningaanpassingen en zorgvoorzieningen tot zijn recht te laten komen. De infrastructuur van een wijk dient hier goed op aangepast te zijn. Het realiseren van dergelijke zones is een verantwoordelijkheid van de lokale partijen, doch een en ander wordt op regionaal niveau afgestemd.

7.5 Samenvatting en afsluiting

De kunst van beleid is dat alle te nemen stappen, van strategie en afstemmingskader (deze woonvisie) via uitwerking (gemeentelijke handelingskaders, lokale afspraken) en daadwerkelijk uitvoering, met elkaar blijven verbonden. Een visie moet oog houden voor uitvoerbaarheid, zoals bij uitvoering de doelstellingen van beleid niet uit het oog mogen worden verloren in de waan en de druk van alledag. Deze regionale woonvisie is een belangrijke stap in vergaande regionale afstemming.

Daarnaast krijgt de regio tot taak de regie te voeren op de uitwerking van de afspraken en de lokale uitvoeringsprocessen meer dan voorheen aan te sturen.

De werkelijke betekenis van de Woonvisie zal blijken in de praktijk. De regio en de gemeenten staan er klaar voor!



Bijlagen

1. Besprekingen en inspraakreacties Ontwerp Woonvisie Drechtsteden
2. Gehanteerde prijsgrenzen
3. Woonmilieus
4. Ontwikkeling woningvoorraad

Bijlage 1

Besprekingen en Inspraakreacties Ontwerp Woonvisie Drechtsteden

Startconferentie, 5 workshops 28-08-2003

Bespreking in raadscommissies gemeenten

- Raadscie Alblisserdam 02-09-2003
- Raadscie Zwijndrecht 09-09-2003
- Raadscie Dordt 17-09-2003
- Raadscie Papendrecht 21-09-2003
- Raadscie Sliedrecht 22-09-2003
- Raadscie HIAmbacht 25-09-2003

Bespreking met interne en externe groeperingen

- Kwaliteitsteam Drechtoevers 19-08-2003
- Corporaties 16-09-2003
- Makelaars 17-09-2003
- Ontwikkelaars 18-09-2003
- Thema avond Woonconsumentenplatform 23-09-2003
- Beleidsmedewerkers gemeenten 24-09-2003
- Diverse interne besprekingen en reacties

Inspraakreacties

- gemeente Zwijndrecht namens college en raad
- Bewonersoverleg Papendrecht
- Stedelijk Bewoners Overleg Zwijndrecht
- ABB ontwikkeling BV

Bijlage 2

Gehanteerde prijsgrenzen

Hfdst. 4, blz. 40 WBO 2002

Goedkope huur	tot € 358,-
Middeldure huur	van € 358,- tot € 479,-
Dure huur	vanaf € 479,-
Goedkope koop	tot € 150.200,-
Middeldure koop	van € 150.200,- tot € 214.500,-
Dure koop	vanaf € 214.500,-

Doelgroep van beleid (primaire doelgroep)

Voor de bepaling van de definitie van de doelgroep van beleid (primaire doelgroep) wordt de definitie uit het Besluit Beheer Sociale Huursector overgenomen: de huishoudens die op basis van onderstaande inkomens- en vermogensgrenzen in aanmerking kunnen komen voor huursubsidie:

Maximaal rekeninkomen	Tijdvak 2003/2004	Vermogen
Alleenstaand 65-	€ 18.325	€ 19.875
Meerpersoons 65-	€ 24.575	€ 36.292
Alleenstaand 65+	€ 16.275	€ 34.000
Meerpersoons 65+	€ 21.225	€ 47.075

Hfdst. 6, programma

Prijsniveau per 1-1-2004:

Huur sociaal	goedkoop betaalbaar	tot € 317,- van € 317,- tot € 486,- per maand vanaf € 486,- per maand
Huur markt		tot € 140.200,-
Koop sociaal		van € 140.200,- tot € 240.000,-
Koop markt	middelbaar duur	vanaf € 240.000,-

Bijlage 3

Overzicht locaties naar woonmilieu

1	Centrum	Dordrecht	Binnenstad	versterken
2	Levendige oevers	Dordrecht Zwijndrecht Zwijndrecht Alblasserdam Papendrecht	Stadswerven Westkeetshaven Noordoevers zuid Verolmeterrein Merwehoofd	ontwikkelen ontwikkelen ontwikkelen ontwikkelen
3	Dynamisch en grootschalig	Dordrecht/ Zwijndrecht Dordrecht Dordrecht Dordrecht Zwijndrecht	Spoorzone Oostpoort Gezondheids- en Leerpark Knooppunt A16/N3 Winkelcentrum Sterrenburg Walburg	ontwikkelen ontwikkelen ontwikkelen behouden versterken
4	Dorpshart	Dordrecht Alblasserdam Sliedrecht	Centrum Dubbeldam Centrum Centrum	versterken versterken versterken
5	Stedelijk gemengd	Dordrecht Dordrecht Dordrecht Zwijndrecht Papendrecht	Krispijn Reeland Staart-west Centrum Centrum	transformatie versterken versterken versterken transformatie
6	Veelkleurig en intens	Dordrecht Dordrecht Dordrecht Zwijndrecht Zwijndrecht H I Ambacht Papendrecht	Wielwijk Crabbehof Staart-Oost Sterrenbuurt Kort Ambacht Oostendam Kraaihoek	transformatie transformatie versterken transformatie transformatie behouden/ transformatie versterken

7	Rust en ruimte	Dordrecht	Zuidhoven	behouden
		Dordrecht	Sterrenburg	behouden
		Dordrecht	Stadspolders	behouden
		Dordrecht	Dubbeldam	behouden
		Zwijndrecht	Walburg Noord	behouden
		Zwijndrecht	Nederhoven	behouden
		Zwijndrecht	Oudelands Ambacht	behouden
		H I Ambacht	Dorp	behouden
		H I Ambacht	Krommeweg	behouden
		H I Ambacht	Kruiswiel	behouden
		H I Ambacht	De Sandeling	behouden
		H I Ambacht	De Volgerlanden	ontwikkelen
		Alblasserdam	Blokweer	behouden
		Alblasserdam	Souburgh	behouden
		Alblasserdam	Drentse Buurt	transformatie
		Papendrecht	Westpolder	behouden
		Papendrecht	Middenpolder	behouden
		Papendrecht	Molenvliet	behouden
		Papendrecht	Wilgendonk	behouden
		Papendrecht	Oostpolder	ontwikkelen
		Sliedrecht	Westwijk	behouden
		Sliedrecht	De Grienden	behouden
		Sliedrecht	Baanhoek-west	ontwikkelen
8	Dorps en vertrouwd	Dordrecht	Wieldrecht	behouden
		Dordrecht	Willemsdorp/Tweede Tol	behouden
		Zwijndrecht	Heerjansdam	behouden
		Alblasserdam	Kinderdijk	versterken/ transformatie
		Alblasserdam	Dijklint	behouden
		Sliedrecht	midden	versterken/ transformatie
		Sliedrecht	Dijklint	behouden
9	Rust en eigen baas	Dordrecht	Wantij	behouden/ ontwikkelen
		Dordrecht	Dordtse Hout	behouden
		Dordrecht	Vissersdijk	behouden
		Dordrecht	De Hoven	ontwikkelen
		Dordrecht	Golf en Wonen	ontwikkelen
		Alblasserdam	Langesteeg	ontwikkelen
10	Aan rustiger vaarwater	H I Ambacht	Noordoevers Noord	ontwikkelen
		Alblasserdam	Merconterrein	ontwikkelen
		Sliedrecht	Watertoren	ontwikkelen

Bijlage 4

Ontwikkeling woningvoorraad

Tabel gewenst programma lange termijn per periode

Periode	'95-'00 5	'00-'05 5	'05-'10 5	'10-'15 5	'15-'20 5	'20-'30 10
Nieuwbouw totaal	7.100	5.100	9.000	6.500	6.000	10.000
Onttrekkingen	1.100	1.600	1.500	2.000	2.500	5.000
Netto toevoegingen	6.000	3.500	7.500	4.500	3.500	5.000

Tabel vergelijking programma met afspraken met rijk en provincie

Periode	'95-'00 5	'00-'05 5	'05-'10 5		'15-'20 (Vinex)	'20-'30 (Verst.a.)
Nieuwbouw totaal	7.100	5.100	9.000		12.200	14.100
Onttrekkingen	1.100	1.600	1.500		2.700	3.100
Netto toevoegingen	6.000	3.500	7.500		9.500	11.000
Vinex-afspraken					13.400	
Verst.afspr.						11.000
Voor-/achterstand (+/-)					-3.900	0