

Regio Alblasserwaard - Vijfheerenlanden

Actualisatie regionale woonvisie 2017-2020

K A W



datum

1 februari 2017

werk

160046

behandeld door

Daniel Depenbrock

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1. Deze visie in een notendop.....	7
1.1. Een andere context, een actuele visie	7
1.2. Veranderingen in deze visie vergeleken met de visie uit 2013	8
1.3. De afspraken	9
2. Evaluatie van de visie uit 2013	13
2.1. Uitgangspunten heroverwogen	13
2.2. Evaluatie uitvoeringsprogramma 2013	14
2.3. Afstemmen en monitoren van realisatie en plannen voor nieuwbouw	16
3. Het woonprofiel en de behoefte	19
3.1. Te bedienen doelgroepen	19
3.2. Kansen per woonmilieu.....	22
3.3. Kwalitatieve woningbehoefte en de samenstelling van de plannen	24
4. Herziene afspraken over nieuwbouw.....	27
4.1. Nieuwe provinciale prognose: nieuwe agenderende toets op aantallen.....	28
4.2. Opvangen van overdruk uit gespannen woningmarkten	31
4.3. Omgang met regionaal akkoord op plannen en planvertraging	32
4.4. Flexibiliteit in programmering behouden	33
4.5. Sturing op samenstelling en woonmilieu	34
4.6. Voldoende betaalbare woningen in huur of koop.....	35
4.7. Inbreiden of uitbreiden: altijd een afweging	36
4.8. Groeiende aandacht voor de bestaande voorraad.....	37
5. Bijzondere thema's uitgewerkt	39
5.1. Wonen en zorg: voor ieder een goed woonalternatief.....	39

5.2.	Betaalbaar en beschikbaar	42
5.3.	Duurzaam en betaalbaar	45
5.4.	Bijzondere doelgroepen goed gehuisvest.....	47

Inleiding

2017: een actualisatie van de visie uit 2013

Deze regionale woonvisie is een actualisatie van de visie uit 2013. De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden stelde in 2013 haar regionale woonvisie vast. Daarin maakten de regiogemeenten afspraken over hun belangrijkste strategieën en uitdagingen rond het wonen, en hoe zij hun plannen voor woningbouw onderling afstemmen.

Een actualisatie is van de visie is voldoende, omdat de hoofdlijn van de woonvisie nog steeds actueel is: een krachtige en sociale regio vormen die economisch, sociaal en ruimtelijk zo aantrekkelijk is dat inwoners, bedrijven en bezoekers er graag verblijven. Daarmee geeft deze visie opnieuw invulling aan de overkoepelende “Toekomstvisie 2030 – Open, voor elkaar” (zie kader). Ook beantwoordt deze regionale woonvisie de eis van de provincie om in bestemmingsplannen de behoefte aan te tonen. In bestemmingsplannen moet daarnaar verwezen worden¹.

Ook de werkwijze van planafstemming blijft gelijk, zij het dat de precieze werkwijze is geëvalueerd en dat de criteria voor afstemming zijn geüpdatet naar actuele demografische kennis. Als regio blijven we werken met de Mentality-milieus en woonmilieus, als middel om vraag en aanbod beter af te stemmen op de aard van groepen en plekken in de regio.

2012: De regionale Toekomstvisie 2030 ‘Open, voor elkaar’

De regio kiest voor een toekomst waarin de kracht van het eigen karakter wordt benut en waarin ruimte wordt gegeven aan een nieuwe dynamiek. Ruimte voor werken en wonen, maar met respect voor het eigen karakter van de regio. Een sterke regio, in zichzelf en in relatie met haar omgeving. De unieke combinatie tussen een open middengebied en een duidelijke stedelijke zone wil men benutten en uitbuiten zodat deze elkaar versterken. Het open middengebied bestaat uit Molenwaard, Giessenlanden en Zederik. De stedelijke zone bestaat uit Gorinchem, Leerdam en Hardinxveld-Giessendam. In de stedelijke zone concentreren zich de grotere voorzieningen, de grotere bedrijvigheid en het zwaartepunt van de woningbouw. Ook is hier de meer intensievere recreatie te vinden. In het open middengebied ligt het accent op de agrarische sector, kleinschalige bedrijvigheid en recreatie en toerisme. Voor bedrijvigheid en woningbouw wordt hier ingezet op voor kleinschalige uitbreidingen vooral om in de lokale behoefte te kunnen voorzien.

In de visie zijn de Mentality-milieus geïntroduceerd door Motivaction; een denkwijze die ook de rode draad vormt voor de woonvisie uit 2013 en deze actualisatie. De visie benoemt onder meer de bijzondere kwaliteit van cultuurlandschap en historische steden, de hoge sociale cohesie als onderscheidende kwaliteiten van de Regio.

¹ Verordening ruimte - Artikel 2 Algemene regels ter zake van bestemmingsplannen - Lid 1 regionale afstemming: “Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen, (...) voorziet in een aantoonbare behoefte en is gebaseerd op een regionale visie op het programma ter zake of is tenminste regionaal afgestemd. De toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording.

Inhoudelijke aanleidingen voor deze actualisatie

Bij deze visie hoort het document 'Kennisupdate' waarin meer precies demografische ontwikkelingen, maatschappelijke veranderingen en markttrends zijn opgenomen. Zij zijn aanleiding voor actualisatie:

- Er zijn nieuwe demografische inzichten, en dit is reden voor de provincie Zuid-Holland om een herziening van de visie te vragen. Vóór 1-7-2017 moet de visie voldoen aan de nieuwe uitgangspunten om de huidige wijze van toetsing door de provincie te behouden.
- Wetgeving is veranderd, in het bijzonder de nieuwe Woningwet, met impact op de rolverdeling tussen partijen en de inhoud van het woonbeleid (zoals passend toewijzen).
- De maatschappij en de markt zijn veranderd: betaalbaarheid van het wonen krijgt meer aandacht dan voorheen, we hebben te maken gehad met een onverwacht grote stroom vluchtelingen, de crisis op de woningmarkt is voorbij. Hiervoor zijn nieuwe bronnen beschikbaar die inzicht geven in de behoeften en opgaven op de woningmarkt.

Daar komt bij dat in de woonvisie uit 2013 een reeks programma's is aangekondigd, die we nu, vier jaar later, evalueren. Dit resulteert in bijgestelde uitvoeringsafspraken.

Een bijzonderheid is dat in elk geval één en mogelijk drie gemeenten de regio zullen verlaten tijdens de looptijd van deze geactualiseerde visie. Hardinxveld-Giessendam treedt per 1-7-2017 uit de regio maar blijft in elk geval geheel 2017 haar plannen met de regio afstemmen. De gemeenten Leerdam en Zederik fuseren met Vianen (provincie Utrecht) waarbij een overgang naar de provincie Utrecht een reëel scenario is. De gemeenten Giessenlanden en Molenwaard willen fuseren in 2019. In deze actualisatie van de visie werken we uit wat dat betekent voor de afspraken over planafstemming.

1. Deze visie in een notendop

Deze regionale woonvisie is een actualisatie van de visie uit 2013. De werkwijze:

- We evalueerden gestelde doelen en maatregelen (zie hoofdstuk 2);
- Bij deze visie hoort een 'kennisupdate', met daarin grote trends, veranderde wet- en regelgeving en de nieuwste demografische cijfers. Een samenvatting van die update is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze visie;
- Op basis hiervan, en op basis van gesprekken met corporaties en gemeenten, actualiseerden we de werkwijze voor planafstemming (hoofdstuk 4);
- We werkten een aantal specifieke onderwerpen uit (wonen en zorg, betaalbaar en beschikbaar, duurzaam en betaalbaar, bijzondere doelgroepen, hoofdstuk 5).

In dit eerste hoofdstuk vatten we de geactualiseerde visie samen.

1.1. Een andere context, een actuele visie

Als gevolg van met name de nieuwe Woningwet (2015) is de verhouding tussen gemeenten en corporaties verduidelijkt. Het hebben van een actuele lokale en/of regionale woonvisie maakt het gemeenten mogelijk om aan te geven wat zij van corporaties vragen en wat zij zelf te bieden hebben, waarna corporaties, huurdersorganisatie en gemeenten daarover meetbare afspraken kunnen maken. Een uitvloeisel van de wet is het passend toewijzen, waardoor de sociale huurvoorraad strikter wordt gereserveerd voor de groep lage inkomens², met als neveneffect dat middeninkomens vaker vragen om een sociale koopwoning of een particuliere huurwoning. Dit laatste segment is nog schaars op de woningmarkt.

Ondertussen is de particuliere woningmarkt opgeleefd na jaren van stagnatie. Of we te maken hebben met een tijdelijke opleving of een einde van de woningmarktcrisis, is moeilijk te voorspellen. Het huidige (gecorrigeerde) prijsniveau van koopwoningen is nog steeds twee keer hoger dan in de jaren '70, maar de hypotheekrenteaftrek, de leenbereidheid van banken en de lage rente verklaren dat grotendeels³. Het actuele herstel wordt vooral gevoed door een (nog) lagere rente en een inhaalslag in het verhuisgedrag. Banken verwachten een afnemende dynamiek maar een blijvende gematigde prijsstijging⁴.

De trend om te willen wonen in goed bereikbare kernen met voorzieningen en werk nabij zet door. Dit leidt ertoe dat vooral voorzieningenkernen en steden blijven groeien. Omliggende woondorpen zijn daardoor in toenemende mate afhankelijk van sterke voorzieningenkernen in hun nabijheid. Ruimtelijke keuzes sluiten daar bij voorkeur op aan: projectmatig bouwen voor opvangen van huishoudensgroei in de voorzieningenkernen en steden, maatwerk voor lokale behoefte in kleinere dorpen. Dit is een herbevestiging van de visie uit 2013. Naast keuze op het gebied van wonen, vraagt dit om een samenhangende visie op onder andere wonen, werken, bereikbaarheid, ruimte voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

² De doelgroep van beleid, tot €38,950 bruto per jaar

³ [Onderzoek Boelhouwer, OTB](#)

⁴ Bijvoorbeeld <http://nos.nl/artikel/2151504-abn-amro-piek-woningverkopen-in-zicht.html>

Hoewel de regio als geheel blijft groeien, is er op het niveau van dorpen al sprake van incidentele bevolkingskrimp en een gelijkblijvend aantal huishoudens. Waar jongere generaties geneigd zijn om te verhuizen naar voorzieningenrijke, bereikbare plekken, blijken juist oudere generaties honkvast te zijn, zelfs wanneer zij een zorgvraag hebben. Op korte termijn ontstaan geen grote veranderingen in de woningbehoefte, maar op langere termijn, wanneer de babyboomgeneratie kleiner wordt, komt er veel aanbod op de woningmarkt. Vooral dorpen met een beperkte aantrekkende werking (en in mindere mate ook andere kernen) krijgen dan te maken met aanbodoverschotten in de bestaande voorraad. Op korte termijn is er een noodzaak om in te spelen op het thuis blijven wonen van oudere huishoudens met een zorgvraag (de woning, de zorg, de omgeving). Met het oog op de langere termijn is het zinvol om te anticiperen op aanbodoverschotten: hoe voorkom je dat keuzes van vandaag op termijn tot problemen leiden⁵?

Overigens zijn er binnen stedelijk gebied grote verschillen: zonder in te grijpen in verouderde wijken (vaak vroeg-naoorlogs) is ook daar kans op lokale voorraadoverschotten. Hier is dan niet zozeer de plek maar de woning en omgeving die daartoe aanleiding vormt.

Woonbeleid en duurzaamheid zijn inmiddels onlosmakelijk met elkaar verbonden, met het oog op milieudoelen maar ook op betaalbaarheid. Waar de corporaties al jaren structureel afspraken maken en werken aan verduurzaming van hun voorraad, blijkt de verduurzaming van de particuliere voorraad moeizaam te bewegen. Mondiale en landelijke doelen zijn inmiddels vertaald in (bouw)besluiten, wetten en stimuleringsregelingen. Gemeenten kunnen (als regio of afzonderlijk van elkaar) aanvullende maatregelen nemen, waarbij de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden vooral kiest voor informeren (bewustwording van nut, noodzaak, mogelijkheden) en prikkelen (campagnes, samenwerking met bedrijfsleven, beperkt financieel ondersteunen). In deze visie benoemen we de regionale doelen, waarbij het aan de individuele gemeenten is om al dan niet met aanvullende maatregelen te komen. De ontwikkelingen gaan snel en tijdens de looptijd van deze visie ontstaan er naar verwachting nieuwe initiatieven.

1.2. Veranderingen in deze visie vergeleken met de visie uit 2013

Deze visie komt op veel punten overeen met de regionale woonvisie uit 2013. De visie uit 2013 bestond enerzijds uit een werkwijze om samen te werken aan een passend planaanbod, anderzijds uit een reeks thema-uitwerkingen met maatregelen.

De wijze van planafstemming blijkt grotendeels naar wens te werken. De demografische inzichten zijn nu geüpdatet, en we maken nadere afspraken over:

- een flexibele omgang met tempowisselingen in de realisatie van projecten;
- een praktische vorm voor sturing op de kwaliteit en samenstelling van projecten;
- het behoud van voldoende betaalbare woningen;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- omgang met recreatieve bewoning en scheiden van wonen en zorg;
- het anticiperen op vraaguitval in de meeste kwetsbare delen van de woningvoorraad op langere termijn.

⁵ Denk dan aan: zorgvuldig ruimtegebruik door inbreiden, beperken van toevoeging van woningen, terughoudend verkoopbeleid om versnippering te voorkomen, etc.

De thema's wonen en zorg en duurzaamheid van het wonen blijven actueel. Als gevolg van snelle wijzigingen in wetgeving en landelijke (en bij duurzaamheid mondiale) ambities is de visie op punten herzien:

- Bij wonen en zorg hebben gemeenten vooral als taak om op het niveau van dorpen en wijken het lang thuis blijven wonen van zorgvragers te faciliteren. Dat gaat over de woningen: lang thuis blijven wonen, maar ook alternatieven voor mensen met een intensieve zorgvraag in de vorm van verzorgd wonen. En het gaat om de omgeving: bereikbaarheid van voorzieningen, ontmoetingsmogelijkheden en zorgaanbod, en een goede openbare ruimte.
- Voor duurzaamheid geldt dat betaalbaarheid een belangrijkste drijfveer is van het regionale beleid, om op die manier met corporaties, marktpartijen en bewoners tegelijk bij te dragen aan milieudoelen.
- De corporaties zijn verantwoordelijk voor voldoende betaalbare woningen in de sociale huursector. Als regiogemeenten maken we enerzijds daarover afspraken met hen en dragen we anderzijds bij aan meer alternatieven voor middeninkomens, om zo de hoge 'scheefheid' in de sociale huursector te helpen oplossen.
- We besteden aandacht aan bijzondere groepen op de woningmarkt: mensen met een zorgachtergrond, statushouders, woonwagenbewoners.

1.3. De afspraken

Het schema hierna vat de afspraken in deze visie samen. Deze afspraken zijn (in nader uitgewerkte vorm) in de visie terug te vinden bij de betreffende hoofdstukken.

Afspraken over planafstemming (hoofdstuk 4)

- **1: Update agendatoets op basis van nieuwe prognoses.** De periodiek verschijnende provinciale demografische prognose vormt de aanleiding om de agendatoetsen voor regionale afstemming te herzien. Binnen deze update van de woonvisie gebruiken we daarvoor de prognose uit 2016, en stellen we een actuele agendamant vast voor de periode 2017-2025.
- **2: Opvang van overdruk uit de regio's Zuidvleugel en mogelijk ook Utrecht.** Het gaat om maximaal 2.000 woningen, waarvoor we een extra inspanning willen leveren, in overleg met de provincie Zuid-Holland.
- **3: Omgang met regionaal planakkoord en vertraging.** Er moet ruimte zijn voor fluctuaties in de ontwikkelingen, maar wanneer achterstanden langdurig blijven bestaan, is dat reden om een afweging te maken: geduld hebben, het plan aanpassen of het plan laten vervallen om zo ruimte te maken voor andere initiatieven. De werkwijze daaromtrent staat in deze visie omschreven.
- **4: Voldoende flexibel programmeren.** Veel van de regiogemeenten zijn zo voortvarend te werk gegaan in het terugbrengen van de planvoorraad, dat er onvoldoende mogelijkheden zijn om onverwachte stijgingen in de vraag op te vangen. Door ook plannen voor de langere termijn te maken, creëren gemeenten speelruimte om stagnatie op de ene locatie op te vangen door andere locaties te versnellen.

- **5: Onderbouwen van de samenstelling van projecten.** Blijvend gebruik maken van de Mentality-milieus en woonmilieus, als handreiking. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan nemen we een kwalitatieve leidraad op, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.
- **6: Monitoring van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.** De corporaties spelen in op vraagverandering door demografische oorzaak en door andere toewijzingsregels. De effecten zijn nog moeilijk meetbaar. Juist om die redenen vragen we corporaties om gedetailleerde monitoring naar plek, doelgroep en woningtype.
- **7: Inbreiden of uitbreiden: altijd een afweging:** De ladder duurzaam verstedelijken vraagt om maximale inbreiding. Dit blijft een lokale afweging, waarbij soms behoud van binnendorpse / binnenstedelijke ruimte kan prevaleren. Uitbreiden vraagt wel om aanvullende voorwaarden (visie ruimte en mobiliteit).
- **8: Relatie leggen tussen nieuwbouw en de bestaande voorraad.** De regiogemeenten analyseren in 2017 de kwetsbaarheid van de woningvoorraad, aan de hand van omgevingscriteria en woning gerelateerde criteria. Daarmee heeft elke gemeente in beeld op welke plekken woningen op korte of langere termijn een marktrisico lopen. Dit kan leiden tot ruimtelijke keuzes, maar ook tot nadere afspraken met corporaties of stimulerende maatregelen voor particulieren.

De regionale inzet op het gebied van wonen en zorg (hoofdstuk 5.1)

- **Woonzorg-PLUS-gebieden identificeren.** We zoeken in samenwerking met betrokkenen (zorgpartijen, corporaties, bewoners) naar specifieke gebieden waar wonen en zorg bovengemiddeld goed georganiseerd zijn (of worden), qua woningen, zorgaanbod, voorzieningen en woonomgeving (meer details in paragraaf 5.1)

Toolkit comfortabel wonen inzetten. Als regio werken we inmiddels aan een toolkit comfortabel wonen met praktische adviezen en tips voor het beter geschikt maken van de eigen woning. Daarmee worden mensen die woningverbetering overwegen direct geconfronteerd met comfortverhogende mogelijkheden in hun woning. In 2017 wordt uitgezocht hoe deze toolkit breed toegepast kan worden, en of aanhaken op het energieloket mogelijk is.

De regionale inzet op het gebied van betaalbaar en beschikbaar (hoofdstuk 5.2)

- **Vinger aan de pols bij de beschikbaarheid van betaalbare woningen.** Door afspraken te maken met de corporaties over precieze monitoring naar plek, doelgroep, woningtype, en op basis daarvan te bepalen of en waar ruimte ontstaat voor een kleinere voorraad (meer details in paragraaf 5.2)
- **Werken aan alternatieven voor sociale huur.** We stellen een regionaal bidbook samen, waarin locaties en gebouwen staan die zich lenen voor het realiseren van vrijesectorhuur. Zo denken we ook landelijk opererende partijen kunnen interesseren voor meer investeringen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (meer details in paragraaf 5.2).

De regionale inzet op het gebied van duurzaam betaalbaar (hoofdstuk 5.3)

- **Uitvoering van de duurzaamheidsdoelstellingen** zoals vastgelegd in het PFO Duurzaamheid, met daarbij in elk geval **voortzetting van het Energieloket**. Aanvullende maatregelen of middelen zijn per gemeente mogelijk.

De regionale inzet op het gebied van bijzondere doelgroepen (hoofdstuk 5.4)

- **De opgave aan beschermd wonen inzichtelijk maken.** Op dit moment is onvoldoende duidelijk welke groepen, in welke aantallen, op welke plekken vragen om beschermd wonen, in plaats van zelfstandig thuis wonen (meer details in hoofdstuk 5.4)
- **Woonoverlast voorkomen.** Regionale afstemming op dit onderwerp heeft meerwaarde (meer details in hoofdstuk 5.4).
- **Taskforce vergunninghouders voortzetten.** Deze taskforce richt zich vooral op regionale samenwerking in het vinden van bijzondere vormen van huisvesting en op integratie.

2. Evaluatie van de visie uit 2013

2.1. Uitgangspunten heroverwogen

Open, voor elkaar

Dit doet recht aan de samenhang en onderlinge verschillen in de regio. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gebied heeft eigen kwaliteiten en weet een deel van de vraag te bedienen.

Overall investeren in nieuwbouw en de bestaande omgeving, geen kernen 'op slot'

Investeren gebeurt overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid essentieel is. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 en 2030 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is uitgewerkt in twee hoofdonderdelen: (1) behoud van kwaliteit en uitstraling enerzijds, en (2) vraaggericht toevoegen anderzijds, daarover afstemming vinden.

Werken met Mentality-milieus en woonmilieus: niet overal hetzelfde recept

De beste kansen liggen in het binden van de huidige bewoners. Zij hebben al een binding en zijn bij een passend woonaanbod vaak te behouden. De systematiek van Mentality-milieus gaf inzicht in de aard van bewoners, hun wensen en waarden, de daaruit volgende woonvraag en hoe we ze kunnen binden. Er zijn acht Mentality-milieus met een eigen karakter. Deze indeling blijft ook in de geactualiseerde visie van kracht en is opnieuw opgenomen (zie verderop in deze visie), maar voor het sturen op de precieze samenstelling van bouwplannen is een meer praktische vertaling opgenomen in deze visie.

Verwachtingen per woonmilieu

De verwachtingen per woonmilieu blijven van kracht, zoals vastgelegd in de visie van 2013. De marktontwikkelingen van de laatste jaren versterken zelfs het geschetste beeld:

- Stedelijk gebied kent, naast lokale vraag, een substantiële regionale instroom vanuit de groeigroepen. Er is reden voor grootschalige nieuwbouw en transformatie, met een centrum-stedelijk of groen-stedelijk karakter.
- Voorzieningsdorpen hebben een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Nieuwbouw bedient hier de lokale vraag, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. Hier past een gemengd bouwprogramma, ook projectmatig, voor starters, doorstromers en senioren.
- Woondorpen met weinig of geen voorzieningen beantwoorden de lokale vraag in kleine aantallen woningen en zelden projectmatig. Hier wonen veel honkvaste, oudere huishoudens (krimpgroepen op termijn) en voor hen is behoud van woonkwaliteit belangrijk. Nieuwbouw richt zich vooral op het bedienen van lokale starters en doorstromers.
- Er is een niche-instroom naar woondorpen met landschappelijke of cultuurhistorische waarde.

De totale verwachte groei in de regio ligt hoger dan in 2013 voorspeld. Dit werken we uit in hoofdstuk 4: herziene afspraken over nieuwbouw. De visie uit 2013 ging uit van een netto groei van 3.500 huishoudens in de periode 2011-2020, maar ambieerde een hoger aantal van 4.500 waarbij instroom en uitstroom met elkaar in balans zijn.

2.2. Evaluatie uitvoeringsprogramma 2013

Om het behoud van kwaliteit en uitstraling van bestaande woongebieden handen en voeten te geven, bevat de visie uit 2013 een uitvoeringsprogramma. Per programmaonderdeel geven we hier een evaluatie. In de verdere uitwerking van de visie (hoofdstukken hierna) werken we die evaluatie verder uit in eventuele nieuwe beleidskeuzes.

Actie en inspanning visie 2013	Evaluatie 2017
Corporatievoorraad energetisch verbeteren voor 2020: Regionale corporaties zorgen voor 90 procent van alle huurwoningen label C of beter.	Landelijk is in 2013 afgesproken om in 2020 op <i>gemiddeld</i> label B uit te komen / maximale Energie-Index van 1,4. Deze ambitie wordt door de corporaties niet gehaald. Onlangs is die ambitie aangepast: alle corporatiewoningen minimaal label C. Parallel daaraan heroverwogen we deze ambitie (zie verderop in deze visie). Het primaire doel van verduurzaming is het verbeteren van de betaalbaarheid van het wonen. De nieuwe Woningwet maakt dat gemeenten hierover afspraken kunnen maken met hun corporaties, waarbij de prestatie tot op heden meetbaar moet zijn.
Vervanging van woningen tot 2020: Corporaties bouwen 1.050 sociale huurwoningen en 250 vrijesector-huurwoningen ter vervanging van 1.100 huidige sociale huurwoningen.	In de periode 2012-2016 zijn ca. 650 huurwoningen (zowel sociaal als vrije sector) nieuw gebouwd. De visie uit 2013 stuurt aan op een vrijwel stabiele sociale huurvoorraad, met mogelijk nog groei in stedelijk gebied. Op basis van de actuele biedingen van de corporaties zal de sociale huurvoorraad regionaal gezien krimpen, met als gedachte dat enerzijds de zoektijd kort is in de regio, en anderzijds dat er voor middeninkomens goede alternatieven ontstaan in de goedkope koopsector tot €200.000 en (in mindere mate) in de vrijesectorhuur. Corporaties blijven ondertussen wel investeren in voorraadvernieuwing.
Corporatievoorraad comfortabeler maken: Regionale corporaties werken in overleg met gemeenten tot medio 2015 een programma uit voor aanpassing van woningen.	Er is door gemeenten en corporaties een gezamenlijke inventarisatie verricht naar de omvang van het probleem en de wensen van de doelgroepen. Conclusie was: corporaties moeten vooral inzetten op de doelgroep ouderen. Een groot deel van de ouderen wil zo lang mogelijk in huidige woning blijven. Daarom: specifiek inzetten op bestaande voorraad, en minder richten op nieuwbouw. <ul style="list-style-type: none"> - Manieren om de bestaande voorraad geschikter te maken: toolkit voor huurders om eenvoudig en snel kleine woningaanpassingen te realiseren. - Gemeenten en corporaties kunnen bewoners bovendien bewust maken van de noodzaak tot langer zelfstandig wonen en de middelen die ze hebben om dat mogelijk te maken. - Ook kunnen gemeenten en corporaties informatie delen, waaronder het punt waarop een verhuizing te verkiezen is boven woningaanpassing. - De bereikbaarheid van voorzieningen met het openbaar vervoer blijft voor de komende jaren een regionaal thema.
Gerichtere woningtoewijzing: Uitwerken corporaties in overleg met gemeenten vóór 2016.	Inmiddels is er Woongaard waarmee inschrijvingen centraal geregeld zijn in de (ruime) regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Hierdoor is ook beter meetbaar welke groepen, producten en/of plekken onder druk staan. Met die kennis kunnen corporaties bijsturen op de beschikbaarheid voor de doelgroepen in de regio.
Stookgedrag verbeteren: PFO Duurzaamheid werkt aanpak uit	Deze ambitie blijft actueel, maar gedragsverandering blijkt lastig te organiseren.

<p>Energiecampagne 5.000 huiseigenaren: PFO</p> <p>Duurzaamheid: urgentie bepalen (energiescan), campagne inrichten vanaf 2015.</p>	<p>Inmiddels is er een energieloket en zijn financiële maatregelen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energieloket: op de website is het mogelijk onafhankelijk op woningniveau op te vragen wat de situatie nu is, wat de besparingsmogelijkheden zijn, welke maatregelen er te nemen zijn. - Financiële maatregelen: het Woonakkoord leidde tot een Energiebespaarlening (Nationaal Energiebespaarfonds), ook voor deze regio. Aanvullend is er nog de duurzaamheidslening in Molenwaard. Concreet is de mogelijkheid tot laagrentend lenen voor verduurzamingsmaatregelen overal mogelijk, mits voldaan wordt aan financieringsvoorwaarden. <p>Tot voor kort waren er in de grotere regio Zuid-Holland-Zuid nog relatief weinig particulieren die een stap zetten naar verduurzaming (onderzoek Bleeve). Om het Energieloket sterker te positioneren en de mogelijkheden van energiebesparing steviger onder de aandacht van de woningeigenaren te brengen zijn voorstellen gedaan voor de verdere uitvoering.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gezamenlijk agenda bepalen en kennisdeling over campagnes. - In 2016 gedaan: week van de duurzaamheid met lokale campagnes en buurtacties met een warmtecamera - Gepland: collectieve acties voor isolatie (spouwmuur/dak/vloer), PV-panelen, vervolg lokale buurtbijeenkomsten, bedrijvendagen, ABRI Campagne, regionale uitrol van het Nieuwe Wonen vanuit Leerdam.
<p>Comfort-campagne 5.000 huiseigenaren, campagne inrichten, >2015:</p> <p>Bewustwordingscampagne en stimuleringsmaatregelen uitwerken.</p>	<p>Dit is tot op heden niet programmatisch of projectmatig opgepakt op regionaal schaalniveau. Oorzaak: niet opportuun / urgentie ten opzichte van andere programma's (zie boven, met name duurzaamheid).</p>
<p>Bereikbaarheid voorzieningen vergroten, aanpak uitwerken <2015: AO Verkeer en vervoer:</p> <p>Aanpak uitwerken, met oog op betere verknoping woon- en voorzieningendorpen onderling.</p>	<p>Dit is tot op heden niet programmatisch of projectmatig opgepakt op regionaal schaalniveau. Oorzaak: niet opportuun / urgentie ten opzichte van andere programma's. Wordt in de nieuwe concessie DAV-gebied (Drechtsteden, Alblasserwaard-Vijfheerenlanden) meegenomen. Ook daar wordt de indeling stedelijk, voorzieningendorpen, woondorpen aangehouden.</p>
<p>Comfortabeler maken van de woonomgeving, maatwerkplannen maken <2015: Gemeenten zoeken naar locaties met veel zelfstandig wonende ouderen.</p>	<p>Dit is tot op heden niet programmatisch of projectmatig opgepakt op regionaal schaalniveau. Oorzaak: die is opgevat als een lokale aangelegenheid.</p>
<p>Zorgen voor dekkend zorgpakket, aanpak maken, afstemming tussen partijen, <2015: Werkgroep Scheiden wonen en zorg: aanpak uitwerken. Beter zicht op behoefte en urgentie. Aandacht voor afstemming tussen partijen.</p>	<p>Zie boven. Zorg in de wijk is groot issue maar vooral een lokaal vraagstuk. Zorg aan huis is in principe overal in de regio te leveren, en speciale woon-zorgcomplexen, tot en met intramuraal wonen, zijn verspreid over de grotere dorpen en het stedelijke gebied voorradig. We blijven als regio richting geven aan een goed samenspel tussen geschikte woningen, toegang tot voorzieningen en nabijheid van goede zorg. Afspraken over zorglevering aan huis vallen buiten</p>

de scope van deze woonvisie; gemeenten maken hierover afspraken met zorgpartijen.

2.3. Afstemmen en monitoren van realisatie en plannen voor nieuwbouw

Opzet van de afstemming, zoals vastgelegd in 2013

De regionale woonvisie legt een werkwijze voor planafstemming vast.

- De gemeenten kunnen samen richting geven aan een vraaggericht programma voor woningbouw en voorraadvernieuwing. Ze kunnen initiëren, faseren, opsplitsen en afronden wanneer de verkoop/bouw tegenvalt of juist aantrekt. Gemeenten toetsen hun plannen aan de regionale woonvisie.
- De provincie heeft zicht op het naleven van de bestuurlijke afspraak van 3.500-4.500 woningen tot 2020 (inmiddels aangepast naar 4.233 tot 4.785 woningen, in deze visie opnieuw te herzien);

Doel is: bouwen waaraan behoefte is, daar waar de beste kansen liggen. De juiste hoeveelheid gewenste woningen en woonmilieus voor de doelgroepen in de regio, op het juiste moment op de juiste plek. Goede plannen stimuleren, zodat er ook echt gebouwd wordt. Afstemmen waar nodig (vasthouden) en loslaten waar dat kan.

Er zijn twee *agenderende* toetsen. Als een van de twee toetsen positief uitvalt, wordt een plan in de regio besproken.

De gemeente die het plan inbrengt, legt uit waarom dit plan wenselijk is, en wat het verwachte effect is op andere plannen binnen de regio. Dat gebeurt aan de hand van de regionale woonvisie, een concurrentieanalyse op hoofdlijnen, aangevuld met lokale analyse.

Om onnodige werklast te voorkomen, gaan gemeenten pragmatisch om met de gestelde grenzen en maken zij samen de afweging welk niveau van toelichting en onderbouwing nodig is bij een plan: van kort mondeling tot en met een uitgebreide onderbouwing.

Evaluatie van de manier van afstemmen

In 2016 is een evaluatie uitgevoerd van de werkwijze. De belangrijkste aanbevelingen hierin zijn:

- Gelijkmatig bouwen nastreven: niet in elk jaar worden exact evenveel woningen gerealiseerd. Het is belangrijk dat gemeenten wel streven naar een zo gelijkmatig mogelijke toevoeging. Uitschieters kunnen leiden tot onderlinge concurrentie en een regionaal achterblijvende toevoeging leidt juist tot onnodige stagnatie die niet altijd in te halen is. Het is belangrijk om hier in de fasering op te sturen.
- Projecten die niet lopen laten terugvloeien: regionale planinstemming geldt steeds voor twee jaar. Indien uit de monitor na twee jaar blijkt dat projecten niet tot ontwikkeling komen, keren deze terug op de regionale agenda. Als helder is waarom kan de gemeente maatregelen nemen. Mocht het PFO tot de conclusie komen dat het plan niet loopt omdat er voor die locatie geen vraag is, dan vloeien de woningen (in onderling overleg) terug en zal de betreffende gemeente de daarbij

passende maatregelen nemen, in details of ingrijpend, waarbij ook het terugvloeiën van aantallen ten gunste van andere ontwikkelingen mogelijk is.

- SER-ladder een centrale positie geven: in de huidige regionale visie is geen expliciete aandacht voor de SER-ladder. De geest van de visie sluit er wel bij aan maar dit kan explicieter. “Bestaand boven nieuw: kan het project in de bestaande bouw gerealiseerd worden en zo niet, waarom niet?” en “Inbreiding boven uitbreiding? Kan het project binnen stedelijk worden gerealiseerd en zo niet, waarom niet?” Als regio hechten we niet alleen waarde aan het behoud van open ruimte buiten de bebouwde kom maar ook aan de leefruimte binnen de bebouwde kom; dit is altijd een lokale afweging. Er zijn wel aanvullende voorwaarden bij woningbouw buiten bestaande de bebouwde kom: rondom ontsluiting / mobiliteit, toetsing aan de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit en opname in het programma ruimte (locaties groter dan drie hectare). Dit vraagt om nadere onderbouwing bij plantoetsing in de regio.
- Legaliseren van reeds gedoogde recreatiewoningen, en deze tellen als woningen: Recreatiewoningen worden soms gelegaliseerd tot permanent wonen. Niet in alle gevallen tellen we deze mee als extra woningen. 1: Recreatiewoningen die al officieel gedoogd werden op het moment dat de regionale woonvisie (d.d. 31-10-2013) werd vastgesteld, tellen we niet mee als extra woningen. 2: Recreatiewoningen die op het moment van vaststelling van de woonvisie nog niet officieel gedoogd werden, maar die wel gelegaliseerd worden, tellen we wél mee als extra woningen.
- Administratieve woningvoorraadtoename door scheiding wonen en zorg: niet meetellen. We hebben nu te maken met een tweetal situaties:
 1. Bestaande bouw die wordt gescheiden;
 2. Nieuwbouw van appartementen/woningen voor zorg-geïndiceerde mensen.Aangezien dit een specifieke doelgroep betreft, tellen deze appartementen/woningen (zowel bestaande voorraad als nieuwe voorraad) niet mee. Deze groep werd voordat wonen en zorg gescheiden werden ook niet meegeteld.

Deze evaluatiepunten leiden niet tot een wezenlijke verandering maar wel tot finetunen van de methode. Zie hoofdstuk 4.

3. Het woonprofiel en de behoefte

3.1. Te bedienen doelgroepen

Als regiogemeenten bevestigen we onze afspraak om vraaggericht te bouwen, rekening houdend met de verschillende Mentality-milieus en woonmilieus in de regio. Zie de volgende pagina's voor een samenvatting van deze Mentality-milieus en hun behoefte. Daarvoor hanteren we vier strategieën, die samen de gehele woningmarkt afdekken.

1. Starters mogelijkheden bieden. Dit betreft in stedelijk gebied vooral moderne groepen (opwaarts mobilen en gemaksgewoonteden) en in de dorpen daarnaast ook de traditionele groepen (traditionele burgerij en moderne burgerij). Zij willen allen meestal vooral voldoende huis voor hun geld; zij hechten minder waarde aan bijzonderheden zoals een unieke architectuur. Binnen de moderne groepen zien we een accentverschil tussen gemaksgewoonteden en opwaarts mobilen. De eerste groep woont vaak in bestaande (te vernieuwen) wijken, hebben gemiddeld minder te besteden, de tweede groep kiest vaak voor nieuwe woningen in nieuwe wijken en tegen een iets hogere prijs.
2. Binden van doorgroeiers, vooral opwaarts mobilen in stedelijk gebied en voorzieningendorpen. Zij willen een divers aanbod, met de nadruk op middeldure koop, eigentijdse producten, energiezuinig, flexibel en ruim. In woondorpen is maatwerk voor lokale vraag mogelijk voor deze groep.

Het bedienen van starters en doorgroeiers (met een beperkt inkomen) is de afgelopen jaren op hoofdlijnen goed gelukt door toevoeging van betaalbare woningen in voorzieningendorpen, vernieuwing van stadswijken en in mindere mate toevoeging in woondorpen. De verwachting is dat ook stedelijke inbreidings- en uitbreidingslocaties de komende jaren versneld tot ontwikkeling komen, waarmee ook de groep opwaarts mobilen beter bediend wordt in stedelijk gebied. Doordat de doorstroming in bestaande woningen matig is (zie het punt hierna) en deze groepen vaak om moderne woonkwaliteit vragen, is er blijvend behoefte aan nieuw aanbod.

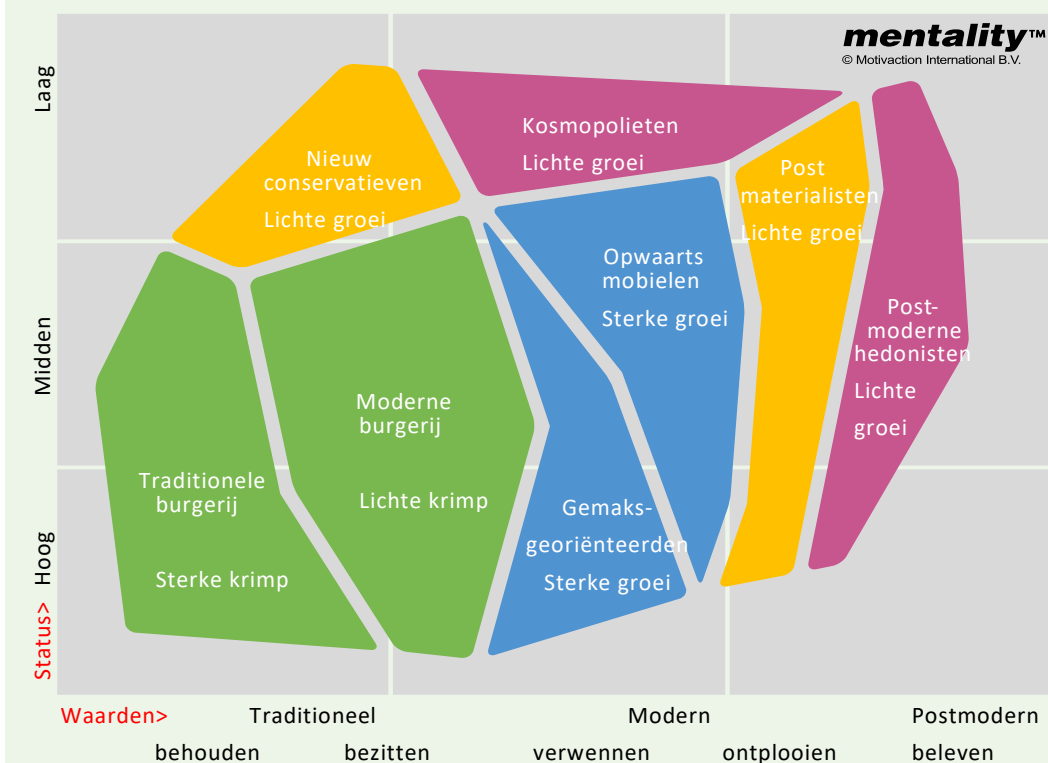
3. Bedienen van senioren, waarbinnen grootste groepen zijn: moderne burgerij en traditionele burgerij. Zij wensen een traditioneel-eigentijds product, ruimer dan veel van de bestaande producten, grondgebonden én appartementen. Het liefst is dat nabij de vorige woonplek, nabij hun sociale netwerk, nabij voorzieningen. De kansen voor nieuwbouw zijn het grootst in voorzieningendorpen en steden.

De praktijk leert dat deze groep uitermate honkvast is. In de praktijk blijft het grootste deel van hen in de huidige woning wonen, ook bij een zorgvraag. Huurders blijken iets vaker geneigd tot verhuizen, echter ook dan vooral bij een acute zorgvraag en mits er geen grote huursprong is. Huiseigenaren kiezen nadrukkelijk voor blijven en waar nodig aanpassen van hun woning. De resterende vraag onder verhuizers is veel gevarieerder dan de algemeen bekende seniorenappartementen. De doelgroep is welvarender en zelfredzamer dan eerdere generaties, is kritisch op product en locatie, is wars van een zorgimago, ontwikkelt soms liever zelf of samen.

4. Aantrekken van nieuwkomers. Vaak zijn dit nieuwe conservatieven (west) en postmaterialisten (noordoost). Meestal vinden zij wat zij zoeken in de bestaande bouw, soms vragen ze om nieuwbouw, meestal maatwerk en particulier initiatief. Denk aan landhuizen, boerderijen, kavels in het landschap, in landelijk gebied of dorpen met een 'plus'. Projecten met een bijzondere kwaliteit (hoogwaardig product op hoogwaardige plek) kunnen van toegevoegde waarde zijn voor de regio en zorgen voor (beperkte) extra instroom.

De toegenomen druk op de zuidvleugel van de Randstad en de regio Utrecht biedt ook groeiende kansen voor overloop van de hierboven beschreven groepen naar de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Voor hen geldt hetzelfde woonprofiel als onder de punten 1 en 2 beschreven. Zie ook hoofdstuk 4: opvangen van overdruk uit andere regio's.

Mentality-milieus en hun woonvoorkeuren



Traditionele burgerij (16%)

Fatsoenlijk, plichtsgetrouw, rust, reinheid en regelmaat, belang lokale gemeenschap. Nadruk op bestaande voorraad, verhuist weinig, gericht op huidige buurt, maar bij verhuizing soortgelijk als Moderne Burgerij.

Opwaarts mobielen (13%)

Work hard, play hard, ambitieus, belang van nabijheid voorzieningen en werk. Nadruk op nieuwbouw, veel huis voor je geld, modern, slimme starterswoningen, maar ook (middel) duur segment, vooral koop.

Nieuwe conservatieven (8%)

Traditie maar ook interesse in technologie. Belang van status en privacy. Zowel nieuwbouw als bestaand, landschappelijk wonen, hoog segment, hoge status, particulier opdrachtgeverschap

Kosmopolieten (10%)

Wereldburger, nieuwsgierig, veelzijdig, statusgericht, flexibel. Deze groepen stromen veelal uit naar hoogstedelijke woonmilieus: geen producten.

Moderne burgerij (22%)

Gezelligheid, Zekerheid, Erbij horen, familie en vrienden dichtbij. Nadruk op nieuwbouw van comfortabele seniorenwoningen, bij voorzieningen, traditioneel-eigentijds, grondgebonden én appartementen, meestal middelduur

Gemaksgeoriënteerden (10%)

Onbezorgdheid en plezier hebben, impulsief en spontaan. Nadruk op bestaande voorraad, bestaande stadswijken, veel huis voor je geld, slimme starterswoningen, onderkant markt, huur en koop

Postmaterialisten (10%)

Maatschappelijk betrokken, balans lichaam-geest, bewust leven, interesse in natuur. Nadruk op bestaande voorraad, landschappelijk wonen, hoog segment, duurzaam en verweven met het landschap, collectieve woonvormen

Postmoderne hedonisten (11%)

Individualist, vrijheid en onafhankelijkheid, tolerantie en experiment, ervaring boven bezit. Deze groepen stromen veelal uit naar hoogstedelijke woonmilieus: geen producten

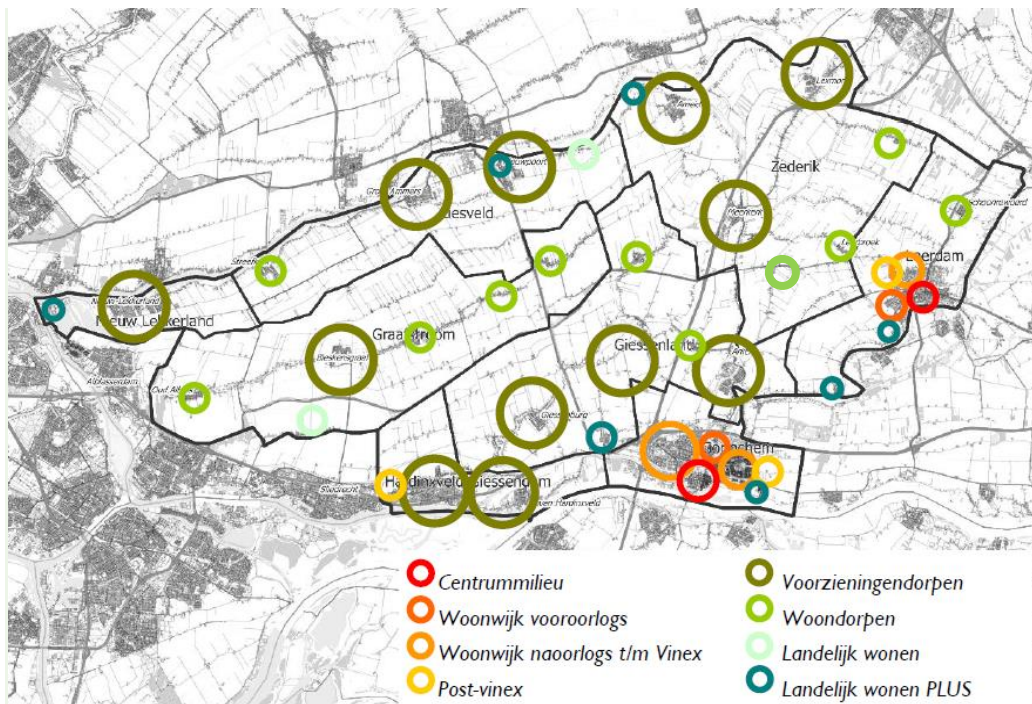
3.2. Kansen per woonmilieu

Het woonprofiel van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is grotendeels gelijk aan dat van 2013; nieuwbouw vormt maar een beperkt deel van het totaalbeeld. Nog steeds kent de regio een bijzondere combinatie van een rustig middengebied (vooral Molenwaard, Zederik, Giessenlanden) en een dynamische stedelijke zone (vooral Gorinchem, Leerdam, Hardinxveld-Giessendam). Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio vullen elkaar aan. Het verschil tussen dorpen en steden in het gebied is echter wel scherper geworden sinds 2013.

- Gorinchem, Leerdam en Hardinxveld-Giessendam voldoen elk op een eigen manier aan drie belangrijke voorwaarden voor binding van bewoners: voorzieningen, werk, bereikbaarheid. Daarbinnen zijn er duidelijke accentverschillen:
 - Hardinxveld-Giessendam weet zijn eigen, natuurlijke groei goed te binden, vooral gezinnen;
 - Gorinchem trekt mensen uit een groot gebied binnen en net buiten de regio en groeit bovendien van nature;
 - Leerdam groeit enkel door instroom uit de directe omgeving, maar kent geen natuurlijke aanwas meer.

- Binnen de gemeenten die in het Groene Hart vallen (Molenwaard, Giessenlanden en Zederik) zien we dat de voorzieningenkernen steeds nadrukkelijker de dragers van dit gebied vormen. Dit hangt direct samen met schaalvergroting bij lokale voorzieningen (winkels, zorg, onderwijs, ov). Zowel op de koopmarkt als bij corporaties is deze concentratie van de woonvraag zichtbaar. In dorpen die ook aantrekkelijk zijn voor instroom van buiten de regio (zie punt hiervoor) is dit het sterkst merkbaar. We volgen deze trend: wanneer er sprake is van een bouwplan met een bovenlokale functie, is dat bij voorzieningendorpen op voorhand beter te onderbouwen dan bij woondorpen.

- Er zijn betere kansen dan in 2013 om mensen van buiten de regio aan te trekken dan voorheen, en het gaat niet alleen meer om 'nichegroepen' (zie paragraaf 3.1). Nu de woningmarkt weer aantrekt zien we weer overloop ontstaan vanuit de volle Randstad. Profijt is er vooral bij:
 - regioranden (Hardinxveld-Giessendam, Zederik)
 - plusdorpen, zoals Schelluinen en Dalem
 - plekken langs vervoersassen A27 – A15 – spoor
 - het stedelijk gebied in het algemeen



Figuur 1: de woonmilieus in de regio, zoals in 2013 geformuleerd.

- Centrummilieu: Per definitie stadscentra, met veel voorzieningen, werk, uitgaan en cultuur. Een hoge bebouwingsdichtheid, historische gebouwen en moderne, soms experimentele architectuur wisselen elkaar af, goed bereikbaar met OV maar minder vriendelijk voor de auto, weinig privacy en veel vrijblijvende ontmoeting, hoog aandeel appartementen, op inbreidingslocaties regelmatig nieuw woningaanbod.
- Woonwijk vooroorlogs: De schil van vooroorlogse wijken bij een stad, op loopafstand van het centrum, met vooral een woonfunctie, maar aan de assen ook veel andere voorzieningen. Vrij hoge bebouwingsdichtheid, historische gebouwen vaak afgewisseld door vernieuwingen uit alle decennia, vrij goed bereikbaar met OV en auto, maar parkeren is vaak problematisch. Mix van doelgroepen, weinig gelijkgestemden. Nieuwbouw op inbreidingslocaties / transformatie van plekken.
- Woonwijk naoorlogs tot Vinex: Wijken met primair een woonfunctie, voorzieningen geclusterd in wijkwinkelcentra, weinig uitgaan en cultuur. Gemiddelde bebouwingsdichtheid, soms in de vorm van rechte straten met rijen woningen (vroeg-naoorlogs), soms grootschalige flats met grootschalig groen (stempels), soms kleinschalige hofjes ('bloemkoolwijken'). Redelijk bereikbaar met OV, fietsafstand tot het centrum, autovriendelijk. Steeds meer een mix van bevolkingsgroepen, weinig gelijkgestemden. In de oudere delen al veel vernieuwing, in de recentere delen (nog) niet. Meestal geen opvallende architectuur.
- Vinex en verder: De meest recente grootschalige uitbreidingen bij de steden, vanaf ongeveer de jaren '90. Monofunctioneel wonen, soms leunend op voorzieningen in andere wijken. Lage bebouwingsdichtheid. Hoog aandeel (dure) koopwoningen. Fietsafstand tot de stad, redelijke OV verbinding, zeer autovriendelijk. Veel gelijkgestemden. Veel nieuwbouwwoningen (recent en bestaand of in aanbouw). Incidenteel bijzondere architectuur.
- Voorzieningendorpen: Grotere dorpen met een compleet aanbod aan basisvoorzieningen, op de directe omgeving gerichte culturele / uitgaansfuncties. Centrumfunctie voor omliggende dorpen en landelijk gebied. Historisch dorpshart met daaromheen op kleine schaal woonbuurten, van vooroorlogs tot recent opgeleverd. Vaak in het centrum (zorg)voorzieningen voor ouderen. Richting de dorpsranden een steeds lagere bebouwingsdichtheid. Relatief veel koopwoningen, autovriendelijk, soms matig OV. Redelijk veel ontmoeting van (vaak) bekenden.
- Woondorpen: Kleinere dorpen met hooguit enkele basisvoorzieningen. Lage bebouwingsdichtheid, veel gelijkgestemden en ontmoeting met (vaak) bekenden. Soms nabij de snelweg gelegen, soms op grotere afstand.

- Ruimte voor de auto. OV vaak mager. Weinig nieuwe woningen, hoog aandeel grote, ruime koopwoningen, vaak vrijstaand. Op kleine schaal vaak ook rijwoningen, zowel huur als koop. Vaak grote sociale cohesie.
- Landelijk wonen: Buiten wonen, geen voorzieningen, veel ruimte, zeer lage bebouwingsdichtheid. Veel privacy mogelijk, vaak veel gelijkgestemden, maar niet noodzakelijkerwijs. Soms nabij de snelweg gelegen, soms op grotere afstand. Ruimte voor de auto. OV vaak afwezig. Nauwelijks nieuwbouw, vooral grote koopwoningen (waaronder boerderijen).
- Dorpen en landelijk wonen met een PLUS: hier is een bijzondere kwaliteit aanwezig (bouwhistorisch, landschappelijk) waardoor de afwezigheid van voorzieningen toch leidt tot mogelijke structurele instroom van mensen van buiten de kern en zelfs buiten de regio.

3.3. Kwalitatieve woningbehoefte en de samenstelling van de plannen

Het rapport Socrates 2016 (tussentijdse update) is het meest actuele *landelijke* marktbeeld, op basis van onder meer de WoON-enquête uit 2015, de landelijke Primos-prognose, economische scenario's van het PBL, etc. Dit vormt een gedegen basis voor een globaal beeld van de kwalitatieve woningbehoefte. Er is geen actueel *lokaal* wensonderzoek beschikbaar om de landelijke uitkomsten te verbijzonderen naar de lokale situatie, wel zijn er lokale trendmetingen, zoals de analyses van Kadaster (koopmarkt), Woongaard (huurmarkt) regionale monitoring door gemeenten en cijfers van het CBS. De ontwikkelingen op de woningmarkt op hoofdlijnen zijn te lezen in paragraaf 1.1. Hierna gaan we concreter in op de trend, behoefte en plannen naar marktsegment in de regio:

Sociale huurmarkt:

- In 2013 gingen corporaties uit van een lichte voorraadkrimp in dorpen, en lichte voorraadgroei in stedelijk gebied. De werkelijke voorraadontwikkeling was precies omgekeerd: lichte groei in (voorzieningen)dorpen, en lichte voorraadkrimp in stedelijk gebied, als gevolg van sloop-nieuwbouw in lagere dichtheid. Uiteindelijk bestond een derde van de nieuwbouw uit huur, waarbinnen ruim 20 procent appartementen en ruim 10 procent eengezinswoningen.
- Actueel marktinzicht (Woongaard, Socrates) wijst op een steeds verder ontspannende sociale huurmarkt, mede als gevolg van streng toewijzen bij hogere inkomensgroepen. Hierdoor nam de druk op de sociale voorraad niet toe, ondanks achterblijvende voorraadontwikkeling. Vooral in het segment tussen de aftoppingsgrens (€592) en de liberalisatiegrens (€711) is vraaguitval merkbaar. Corporaties reageren enerzijds door prijsverlaging (beneden €592), anderzijds door liberalisatie (boven €711) als de kwaliteit van de woning zich daarvoor leent en er een behoefte is.
- Waar landelijk gezien de stroom vluchtelingen en daaruit volgende vergunninghouders leidt tot merkbare extra druk op de sociale huurvoorraad, is dit in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden nauwelijks merkbaar: de corporaties blijken goed in staat deze groep te huisvesten.
- De corporaties in stedelijk gebied zijn van zins om de koers van lichte voorraadkrimp door te zetten, waarbij voorraadvernieuwing gepaard gaat met lagere dichtheden. In welke mate er afname kan plaatsvinden, hangt sterk af van de alternatieven in koop en vrijesectorhuur (zie hierna). Monitoring is belangrijk.

Vrijesector-huurmarkt:

- In 2013 was de vrijesector-huurmarkt een nichemarkt. Inmiddels is deze markt van groter belang geworden. Enerzijds omdat middeninkomens (hoger dan €38.911) niet langer in aanmerking komen voor sociale huurwoningen en uitwijken naar andere segmenten. Anderzijds doordat sommige mensen niet willen kopen (onzekerheid in werk, zich niet willen vastleggen).

- Landelijke cijfers wijzen op een concentratie van de behoefte in de prijsklasse tussen €700,- en €850,- (landelijk +50.000), met daarboven slechts een nichevraag.
- Het WWS-puntenstelsel laat een groeiende geliberaliseerde sector en een krimpende sociale sector ook toe. Wel moeten we rekening houden met een langzame overgang vanuit een situatie waarin nu nog veel wordt scheef gewoond. Reden: voor zittende huurders is de stap naar een duurdere huurwoning niet evenredig terug zien in de kwaliteit van de woning.
- Het is vooralsnog onduidelijk hoe groot deze markt is en wordt, hoeveel concrete initiatieven er zijn in dit segment en welke partijen open staan voor investeren in de steden en dorpen van de regio. Als regio zoeken we meer inzicht daarin.
- Het landelijke beeld is dat vrijesector huurwoningen vooral aanslaan in stedelijk gebied of in populaire dorpen, waar de woningvoorraad relatief schaars is. Onze verwachting is dat dit ook geldt voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden: in stedelijk gebied en in de voorzieningenkernen verwachten we mogelijkheden voor projectmatige nieuwbouw of transformatie, naarmate de dorpen kleiner zijn, bestaat de vrije-sector huurmarkt meer uit incidentele gevallen. Hoe we daar meer kennis van krijgen, staat in paragraaf 4.6: betaalbare woningen / het maken van een bidbook.

Koopmarkt:

- In 2013 gingen we ervan uit dat veruit het grootste deel van de benodigde toevoegingen uit koopwoningen moest bestaan. De toevoeging van gezinskoopwoningen in stedelijk gebied bleef achter op de behoefte die toen gemeten is. De realisatie bestond uit twee derde koop (ruim 15 procent appartementen, ruim 25 procent rijkkoop, 10 procent tweekapper en 10 procent vrijstaand).
- Ook in deze woonvisie gaan we uit van soortgelijke verhoudingen. Landelijk is met name in de klasse €220.000-€280.000 veel vraag, en is de gewenste verhouding tussen gezinswoningen en appartementen ongeveer twee derde versus een derde.
- De komende jaren versnelt die ontwikkeling naar verwachting alsnog; diverse grotere locaties zijn inmiddels ontwikkelrijp.

Naar woonmilieu:

- De nieuwbouw in het centrummilieu van Gorinchem bestaat vooral uit koopappartementen, een belangrijke niche. Naar verwachting blijft hier vraag naar dit product. De beschikbare ruimte (bouwlocaties, transformatie van gebouwen) is hier sterk bepalend voor de hoeveelheid woningen.
- In vooroorlogse milieus is veel vernieuwd. Er zijn veel huurwoningen (terug)gebouwd, appartementen en rij, plus rijkkoopwoningen. Daarmee houden deze wijken hun karakter als relatief betaalbare woonlocaties. Dit sluit ook aan bij de verwachting dat er onvoldoende echt stedelijke groepen zijn om oude stadswijken te upgraden naar hogere prijsniveaus.
- In naoorlogse wijken is relatief weinig gebeurd. Een deel van de wijken is reeds vernieuwd, maar op langere termijn vragen steeds meer naoorlogse woningen en woonomgevingen om een upgrade in techniek, duurzaamheid en uitstraling (zie hoofdstuk 5).
- In de recente uitbreidingswijken ('Vinex en verder') is zowel huur als koop ontwikkeld, groundbonden. Dit is een gebruikelijk beeld. Het aantal nieuwe woningen bleef achter, maar alles wijst er op dat de komende jaren een opleving ontstaat.
- In voorzieningendorpen werd een mix van woningtypen gerealiseerd. Het aantal nieuwe woningen is hier ook het grootst. Dit sluit aan op de woonvisie: richten op vrijwel alle groepen op de woningmarkt. De gewildheid van deze dorpen lijkt nog sterker dan in 2013, vooral als het om goed bereikbare dorpen gaat.
- Ook in de woondorpen is een redelijk gemengd programma gerealiseerd, in kleinere aantallen, en zonder koopappartementen. Dit sluit aan op de woonvisie.

- In het landelijk gebied zien we vooral ontwikkeling in de plus-gebieden / plusdorpen. Het gaat om relatief kleine aantallen, meestal grondgebonden vrijstaand maar incidenteel ook appartementen.

Naar doelgroep:

- Het bedienen van starters en doorgroeiers (met een beperkt inkomen) is goed gelukt door toevoeging in voorzieningendorpen, vernieuwing van stadswijken en in mindere mate toevoeging in woondorpen.
- Doorgroeiers met een hoger inkomen konden wel goed terecht in de voorzieningendorpen, maar minder in de steden Leerdam en Gorinchem, waar wél behoefte is. Daar wordt de komende jaren een inhaalslag gemaakt.
- De groep senioren neigt in grote mate tot lang thuis wonen. De bouw van aantrekkelijke, comfortabele woningen nabij voorzieningen is blijvend waardevol, mits deze woningen voor meerdere leeftijdsgroepen bruikbaar zijn ('levensloopbestendig'). Naarmate het lukt om met plattegronden te werken die voor vele doelgroepen aantrekkelijk zijn⁶ en naarmate woningen nabij voorzieningen staan, is de toekomstwaarde groter. Minstens zo belangrijk wordt het aanpassen van bestaande woningen en het afstemmen van de omgeving op een groeiende groep ouderen en zorgvragers (zie hoofdstuk 5).
- Niches en instromers van buiten werden mondjesmaat bediend in de centrummilieus en in plus-gebieden. De ambitie was niet om hier grote aantallen in te bereiken.

⁶ Een slaapkamer beneden voor ouderen, ook in te zetten als werkkamer voor thuiswerkers, of als speelkamer voor gezinnen...

4. Herziene afspraken over nieuwbouw

Doel van onze regionale afstemmingsafspraken is: bouwen waaraan behoefte is, daar waar de beste kansen liggen. De juiste hoeveelheid gewenste woningen en woonmilieus voor de doelgroepen in de regio, op het juiste moment op de juiste plek. Goede plannen stimuleren, zodat er ook echt gebouwd wordt. Afstemmen waar nodig (vasthouden) en loslaten waar dat kan.

Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn:

- Geen getalsmatige verdeling vooraf per gemeente maar onderbouwen waarom een plan toegevoegde waarde heeft;
- Onderscheid maken tussen plannen met een duidelijk lokale en regionale functie;
- Plannen die mogelijk concurreren met andere plannen in het eigen dorp of in andere dorpen regionaal bespreken en komen tot afstemming in inhoud en fasering;
- Plannen met een lokale functie en plannen die al in aanbouw zijn niet regionaal bespreken.

De laatste jaren hebben de regiogemeenten intensief nieuwe plannen voor woningbouw met elkaar afgestemd, en gelijktijdig aanwezige overschotten in het planaanbod teruggebracht. Als gevolg van een hogere groei-raming is in een aantal gemeenten de planvoorraad nu zelfs te klein om in te kunnen spelen op de snel aantrekkende woningmarkt. De evaluatie van de werkwijze in 2016 heeft geleid tot een reeks aanbevelingen, om de planafstemming nog beter te laten werken, met gelijktijdig beperking van de ambtelijke last. We vatten deze hier samen, en werken deze in de paragrafen hierna verder uit.

Afspraken over planafstemming

- **1: Update agendatoets op basis van nieuwe prognoses.** De periodiek verschijnende provinciale demografische prognose vormt de aanleiding om de agendatoetsen voor regionale afstemming te herzien. Binnen deze update van de woonvisie gebruiken we daarvoor de prognose uit 2016, en stellen we een actuele agendamaat vast voor de periode 2017-2025.
- **2: Opvang van overdruk uit de regio's Zuidvleugel en mogelijk ook Utrecht.** Het gaat om maximaal 2.000 woningen, waarvoor we een extra inspanning willen leveren, in overleg met de provincie Zuid-Holland.
- **3: Omgang met regionaal planakkoord en vertraging.** Er moet ruimte zijn voor fluctuaties in de ontwikkelingen, maar wanneer achterstanden langdurig blijven bestaan, is dat reden om een afweging te maken: geduld hebben, het plan aanpassen of het plan laten vervallen om zo ruimte te maken voor andere initiatieven. De werkwijze daaromtrent staat in deze visie omschreven.
- **4: Voldoende flexibel programmeren.** Veel van de regiogemeenten zijn zo voortvarend te werk gegaan in het terugbrengen van de planvoorraad, dat er onvoldoende mogelijkheden zijn om onverwachte stijgingen in de vraag op te vangen. Door ook plannen voor de langere termijn te maken, creëren gemeenten speelruimte om stagnatie op de ene locatie op te vangen door andere locaties te versnellen.

- **5: Onderbouwen van de samenstelling van projecten.** Blijvend gebruik maken van de Mentality-milieus en woonmilieus, als handreiking. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan nemen we een kwalitatieve leidraad op, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.
- **6: Monitoring van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.** De corporaties spelen in op vraagverandering door demografische oorzaak en door andere toewijzingsregels. De effecten zijn nog moeilijk meetbaar. Juist om die redenen vragen we corporaties om gedetailleerde monitoring naar plek, doelgroep en woningtype.
- **7: Inbreiden of uitbreiden: altijd een afweging:** De ladder duurzaam verstedelijken vraagt om maximale inbreiding. Dit blijft een lokale afweging, waarbij soms behoud van binnendorpse / binnenstedelijke ruimte kan prevaleren. Uitbreiden vraagt wel om aanvullende voorwaarden (visie ruimte en mobiliteit).
- **8: Relatie leggen tussen nieuwbouw en de bestaande voorraad.** De regiogemeenten analyseren in 2017 de kwetsbaarheid van de woningvoorraad, aan de hand van omgevingscriteria en woning gerelateerde criteria. Daarmee heeft elke gemeente in beeld op welke plekken woningen op korte of langere termijn een marktrisico lopen. Dit kan leiden tot ruimtelijke keuzes, maar ook tot nadere afspraken met corporaties of stimulerende maatregelen voor particulieren.

4.1. Nieuwe provinciale prognose: nieuwe agenderende toets op aantallen

De proportionele agendatoets (Toets A) meet of de optelsom van plannen in een dorp of stad leidt tot een bovengemiddeld snelle voorraadgroei binnen de regio. De toets is een netto-toets: nieuwbouw minus sloop. In kernen met een veel hogere geplande groei, is de kans groot dat huishoudens van buiten de kern nodig zijn om het plan te vullen. In dat geval is regionale concurrentie mogelijk. Deze plannen komen op de regionale agenda.

De agendamaat wordt bij elke nieuwe provinciale demografische prognose herzien. De agendamaat was in de visie uit 2013 0,7 procent jaarlijkse groei tot 2020. Dit werd tussentijds verhoogd naar 0,8 procent. Daarbij gebruiken we de provinciale demografische prognose als uitgangspunt. De provincie werkt met twee scenario's:

- BP (bevolkingsprognose): BP zegt iets over potentiële marktkansen voor bouwprogramma's vanuit demografie. De bouwprogramma's van gemeenten zijn hierin doorgerekend, waarbij vanuit demografische ontwikkelingen wordt bekeken of er huishoudens zijn voor die woningen. Het resultaat kan worden gebruikt op schaal van de woningmarkt van een regio of subregio. De cijfers zeggen nog niets over woonmilieuvorkeuren of prijsklasse;
- WBR (woningbehoefteraming): WBR is een berekening met binnenlands migratiesaldo-nul per gemeente (wél vestiging en vertrek met afwijkende samenstelling). Dit is te zien als basisberekening: hoeveel woningen zouden er in theorie bij moeten komen als er per saldo geen binnenlandse winst of verlies plaats zou vinden. Deze prognose is te gebruiken als inschatting van de woningbehoefte van de eigen bevolking van een gemeente. Voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is dit het toets criterium voor planbespreking.

We maken geen onderscheid in woningbehoefte naar gemeente, al is die behoefte wel bekend. Bij uittreden van gemeenten ontstaat de noodzaak om van de overgebleven gemeenten de eigenlijke

behoefte op te tellen tot een nieuw regiototaal. De aantallen worden maar beperkt beïnvloed door eventueel uittredende gemeenten.

De meest actuele maten zijn opgenomen in het schema hierna. Daarbij namen we drie jaren uit de raming voor de periode 2015-2019, en vijf jaren uit de raming 2020-2024.

Tabel 1: Woningbehoefteraming voor de regio, in drie samenstellingen (rekening houdend met uittreden uit de regio van fuserende gemeenten). Bron: provinciale prognose 2016 (Provincie Zuid-Holland), model BP (prognose waarin een realistische ontwikkeling voor voorspeld, op basis van verhuisbewegingen en woningbouwvooruitzichten).

Huishoudensgroei per jaar	2017-2025**		Getalsmatig	
	BP	WBR	Maximaal 2017-2025	Maximaal 2015-2025
Regiomaat GGMLMZ*	0,7%	0,7%	3.028 woningen	4.151 woningen
Regiomaat GGLMZ*	0,7%	0,7%	2.512 woningen	3.364 woningen
Regiomaat GGM*	0,7%	0,8%***	2.011 woningen	2.599 woningen

* GGMLMZ betreft de huidige zes regiogemeenten, GGLMZ betreft de regio na uittreden van Hardinxveld-Giessendam (medio 2017) en GGM betreft de regio na eventueel fuseren en uittreden van Leerdam en Zederik later in dit decennium.

** Betreft steeds 1 januari van dat jaar, dus 1-1-2017 tot en met 1-1-2020.

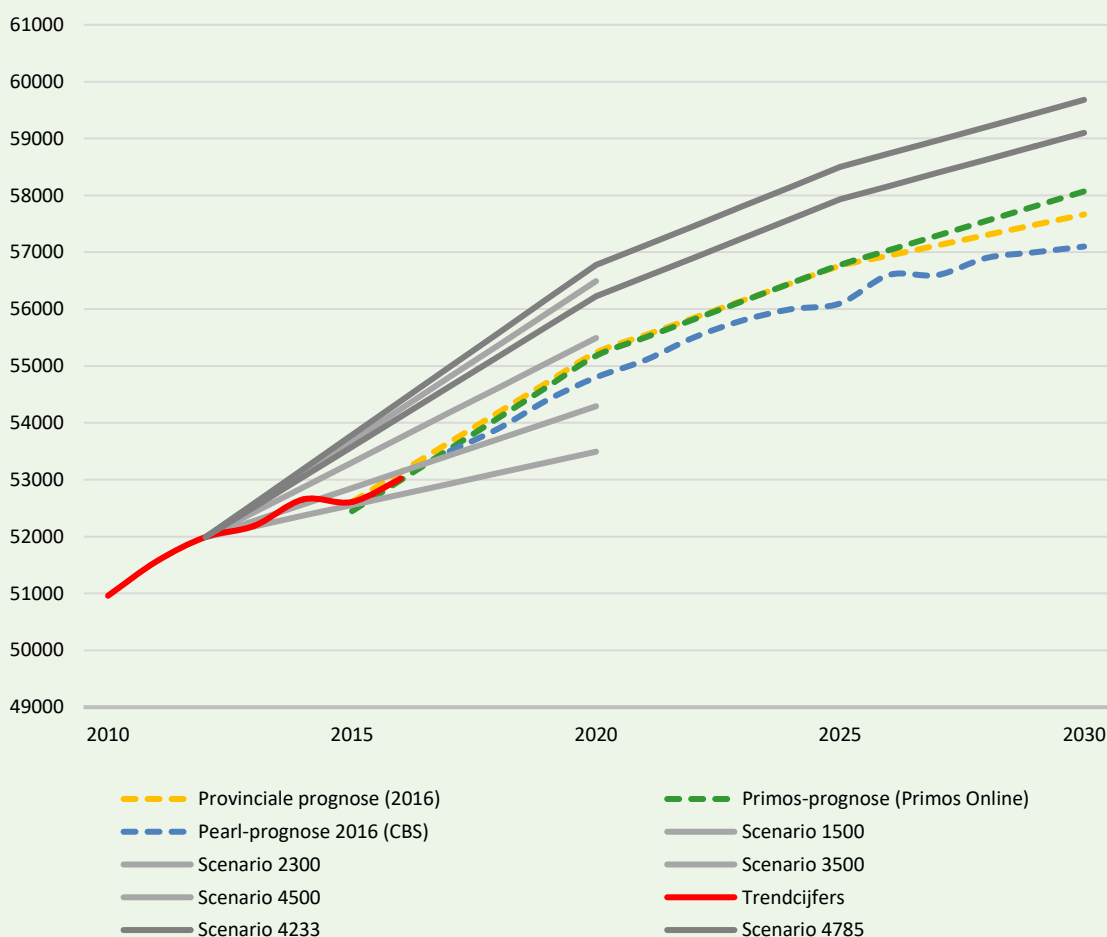
*** Oorzaak van deze kleine afwijking is het wegvallen van een voorspelde huishoudenskrimping in Leerdam in de periode na 2020. In de WBR raming, die meer uitgaat van marktpotentie, is dit niet het geval.

Kennisintermezzo: de huishoudensprognose

De meest actuele huishoudensprognose van de provincie Zuid-Holland is in lijn met de geldende ambities in de regionale woonvisie, zij het dat er in realiteit in de afgelopen jaren een achterstand is opgelopen.

- De trend sinds 2010 is stijgend, hoewel er in de laatste jaren een grillig patroon te zien is. Grootschalige voorraadvernieuwing (sloop, nieuwbouw) is daaraan mede debet. De verwachtingen in de gemeente Leerdam en Gorinchem gaan uit van een snel aantrekkende netto groei na 2016, omdat uitbreidingslocaties dan op de markt komen.
- De grijze ambitielijnen laten zien dat de trend achterblijft. De nu geldende (donkergrijze) ambitielijn gaat tot 2020 uit van 0,8 à 0,9 procent huishoudensgroei per jaar, om daarna terug te zakken naar 0,6 procent (tot 2025) en uiteindelijk 0,4 procent (tot 2030).
- De verschillende prognosemodellen laten een vrij eenduidig beeld zien: waarin de groei aantrekt en tot 2020 alsnog de richting kiest zoals die in de regionale woonvisie gekozen is (0,9 à 1,0 procent groei per jaar, om na 2020 af te buigen naar respectievelijk 0,7 procent (tot 2025) en 0,4 procent per jaar (tot 2030)

Kortom: de verwachting is niet dat de regio de opgelopen achterstand van de afgelopen jaren volledig inhaalt, wel dat de eerstkomende jaren alsnog een groei gerealiseerd wordt die hoger ligt dan eerdere voorspellingen, na 2020 normalisatie ten opzichte van de prognoses van voor 2015.



Figuur 2: Demografische prognoses en de werkelijkheid in één oogopslag. Bronnen: Provincie Zuid-Holland, CBS, Primos / ABF Research.

4.2. Opvangen van overdruk uit gespannen woningmarkten

Zowel in de Zuidvleugel van de Randstad als in de regio Utrecht is de druk op de woningmarkt enorm. Deze huishoudens hebben voor overgrote deel een (hoog)stedelijke vraag. Een beperkt deel van hen zal ook in de meer landelijke milieus buiten de Zuidvleugel of de regio Utrecht willen wonen. We zijn bereid om een deel van de overdruk op te vangen door versnelling van ontwikkeling van locaties mogelijk te maken, in afstemmen met de provincie Zuid-Holland en de fusiegemeente Vianen. Deze strategie is nuttig en noodzakelijk om:

1. mensen uit het verstedelijkt gebied woonruimte te bieden, ook in de vorm van minder stedelijke alternatieven;
2. verdringing van onze eigen inwoners te voorkomen;
3. leefbaarheid van de kernen op peil te houden: extra draagvlak onder voorzieningen door extra inwoners.

Overigens betekent dit niet op voorhand dat er in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden extra locaties nodig zijn. De extra vraag zal allereerst geanalyseerd worden (aantal, kwaliteit, gewenste woonmilieus). Het kan dus goed dat de extra vraag zal vooreerst leiden tot versnelde realisatie van bestaande plannen binnen deze gewenste woonmilieus. Dat monitoren we door regelmatig migratiestromen te analyseren. Die monitor kan aanleiding zijn voor eventuele extra programmering.

Maximaal 1.000 huishoudens uit de Zuidvleugel

Van de Zuidvleugel is bekend dat het moeilijk wordt om in de behoefte te voorzien, en dat naar verwachting ongeveer 5.000 huishoudens geneigd zijn om in minder stedelijke regio's een alternatief te zoeken. De Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is één van de vijf regio's die daarvoor in beeld zijn. Wij werken in overleg met de provincie Zuid-Holland uit welke overloop we kunnen verwachten en op welke wijze we dat – binnen de randvoorwaarden van onze woonvisie – kunnen opvangen.

Overdruk regio Utrecht: nader afstemmen met hoeveel overloop de regio rekening moet houden

De regio Utrecht werkt zelf hard aan alternatieven voor de overdruk op het stedelijke woongebied, kiest daarbij vooral voor het benutten van het absorptievermogen van binnenstedelijke locaties, afronden van huidige uitbreidingslocaties en niet of nauwelijks voor nieuw te programmeren uitbreidingslocaties⁷.

- Nu al fungeren uitbreidingen bij kernen als Culemborg en Wijk bij Duurstede in de praktijk als alternatieven voor wonen in minder hoogstedelijke woonmilieus.
- Een bijzonderheid is de locatie Hoef en Haag bij Vianen, waar wél relatief grootschalig wordt uitgebreid (start met 370 woningen, uiteindelijk groei tot 1.800 woningen rond 2025).
- Ook de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden merkt actueel een stroom huishoudens vanuit de richting Utrecht naar locaties aan de noordzijde van de regio (met name Zederik, Leerdam).

Gezien bovenstaande ontwikkelingen verwachten wij een blijvende overloop vanuit de regio Utrecht. We stemmen blijvend met U16 gemeenten af hoeveel vraag te verwachten is uit de regio Utrecht en in hoeverre er naast de locatie Hoef en Haag ook extra ontwikkelsnelheid op andere locaties in de regio nodig is om te voorkomen dat lokale woningzoekenden in het gedrang komen. Dit kan leiden tot sneller dan gedachte realisatie van bouwlocaties, en het eerder moeten zoeken naar aanvullende locaties. Op het moment dat dat aan de orde is, stemmen we de extra benodigde planruimte af met de provincie Zuid-Holland.

⁷ http://utrecht10.stark.edition1.nl/media/uploads/conclusies_verkenning_woningbouwopgave_u10.pdf

4.3. Omgang met regionaal akkoord op plannen en planvertraging

Voor bouwplannen wordt telkens voor de komende twee jaar regionaal akkoord gegeven. Reden is dat we vraaggericht willen werken. Langer dan twee jaar vooruit kijken is dan niet realistisch. In de regionale monitor staat een overzicht van de regionaal afgestemde plannen en de stand van zaken. Bij regionaal afgestemde, goedgekeurde plannen waar realisatie na twee jaar blijft uit te blijven, bespreken we regionaal de vraag hoe hier verder mee te gaan. Uitgangspunt hierbij is altijd: de kansen die er in de regio liggen optimaal benutten.

Bespreking gaat via de jaarlijkse monitor. De volgende vragen dienen beantwoord te worden:

Wat is de reden dat het plan niet gerealiseerd wordt? Is er sprake van:

1. Juridische / procedurele belemmeringen?
2. Definitieve/langdurige vraaguitval?
3. Sluiten vraag en aanbod kwalitatief niet op elkaar aan?
4. Tijdelijke vraaguitval en andere redenen?

Indien er sprake is van definitieve vraaguitval (2) spant de gemeente zich aantoonbaar in het plan waarop de regionale goedkeuring ziet – indien van toepassing in overleg met de ontwikkelaar – in te trekken.

Indien er sprake is van het kwalitatief niet aansluiten van vraag en aanbod (3) (er is geen vraag naar het betreffende type woningen) dan zal de wijziging van het plan regionaal worden afgestemd en hierover wordt regionaal een besluit genomen.

Indien er sprake is oorzaken vallend onder 1 en 4 en men voorziet dat de realisatie van het plan in de komende twee jaren wel opportuun is dan wordt middels de monitor de regionale afstemming met twee jaar verlengd.

4.4. Flexibiliteit in programmering behouden

Het zijn bij voorkeur marktpartijen en initiatieven uit de samenleving die leiden tot bouwplannen. Het is aan de overheid om daar voldoende ruimte voor te bieden. Te veel ruimte kan leiden tot overmatige concurrentie tussen plannen en versnippering van de behoefte over teveel locaties (met stagnatie op meerdere plekken als mogelijk gevolg). Te weinig ruimte voor initiatieven en plannen is eveneens ongewenst; het leidt mogelijk tot onnodige en ongewilde uitstroom naar andere gebieden.

Bij vaststelling van de woonvisie uit 2013 werd duidelijk dat er op regionaal niveau een overschot aan bouwplannen was, twee keer ruimer dan de voorspelde behoefte. De regiogemeenten hebben ieder, waar nodig, gewerkt aan het afbouwen van het teveel aan bouwplannen:

- Giessenlanden, Gorinchem en Molenwaard bouwden hun programmering af;
- In Hardinxveld-Giessendam en Leerdam was hiervoor geen aanleiding;
- In Zederik is het afbouwen niet gerealiseerd, maar de werkelijke realisatie lag de laatste jaren ook beduidend hoger dan de agendamaat (zie ook paragraaf 4.2: overloop uit de regio Utrecht).

Vooruitblikkend merken we op:

- Actuele prognoses wijzen weliswaar op korte termijn tot 2020 op een grotere behoefte, maar gemeten over de periode 2017-2025 is de voorspelde behoefte opnieuw 0,7 procent groei per jaar op regioniveau⁸.
- Door langer vooruit te programmeren (tot 2030) creëren gemeenten speelruimte om locaties die stagneren te compenseren met locaties die voor de langere termijn gepland waren.
- Ook met het oog op de aantrekkende groei en de benodigde overmaat is het raadzaam voor de gemeenten om rekening te houden met latere realisatie, deels na 2000, van een deel van de plannen⁹. Een uitzondering vormt Giessenlanden, waar geen programmering na 2020 is opgenomen.

Gemeenten zijn uiteindelijk zelf verantwoordelijk voor de omvang van hun planvoorraad. De regionale afspraken over afstemming van plannen beoogt te voorkomen dat bestaande overmaat groeit. De huidige wijze van afstemming vereist van gemeenten om bij nieuwe grotere initiatieven te onderbouwen van waar de huishoudens komen (eigen behoefte, instroom van elders).

⁸ Lokaal kan snellere groei plaatsvinden, maar dit zal leiden tot lagere groei elders; de kern van de regionale planafstemming is dat de regiogemeenten hier bewust mee om gaan en er op anticiperen.

⁹ In Zederik mede door toevoegen van nieuwe plannen, hoewel zij de laatste jaren ook daadwerkelijk veel wisten te realiseren, mede door instroom uit de regio Utrecht.

4.5. Sturing op samenstelling en woonmilieu

De provincie Zuid-Holland stimuleert de gemeenten om vóór 2017 te komen met een wijze van afstemmen die niet alleen zorgt voor passende aantallen, maar ook voor de juiste woning op de juiste plek. Het denken in Mentality-milieus en woonmilieus heeft als doel om meer richting te geven aan de samenstelling van plannen in dorpen en steden in de regio.

Accenten per woonmilieu

- Landelijk gebied: netto toevoeging is geen doel, maar wel op kleine schaal mogelijk, bijvoorbeeld door ruimte-voor-ruimte-regelingen. Woningbouw betreft hier meestal woningvervanging.
- Woondorpen: nieuwbouw is maatwerk voor lokale behoefte. Projectmatige woningbouw, vanaf vijf woningen, vraagt om die reden altijd om een duidelijke motivatie. Bouwen voor specifiek de doelgroep senioren is niet aan te raden met het oog op voorzieningen. Bij nieuwbouw is het raadzaam om de gevolgen voor de concurrentiepositie van de bestaande voorraad te schatten, en dat in de afweging mee te nemen.
- Voorzieningendorpen: hebben een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Nieuwbouw bedient hier de lokale vraag, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. Hier past een gemengd bouwprogramma, ook projectmatig, voor starters, doorstromers en senioren. Welke samenstelling het programma precies moet hebben, vraagt om een lokale analyse. De schaal van projecten is normaliter kleiner dan die in stedelijk gebied. Plannen groter dan tien woningen worden regionaal besproken. Bij netto toevoeging is het raadzaam om de gevolgen voor de concurrentiepositie van de bestaande voorraad te schatten, en dat in de afweging mee te nemen.
- Stedelijk gebied in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (Leerdam, Gorinchem) kent naast lokale vraag een substantiële regionale instroom van omliggende gemeenten. Per specifiek milieu is het accent verschillend. Centrum-stedelijk bouwen, ruim en groen bouwen in de uitleglocaties, vernieuwen in bestaande wijken, gericht op starters, senioren en/of gezinnen: dit gaat hand in hand. Lokaal marktonderzoek op gemeentelijk niveau is een belangrijk houvast voor de precieze stedelijke programmering. Nieuwe plannen groter dan 50 woningen worden regionaal besproken, omdat zij door hun omvang en soms ook aanzuigende werking impact kunnen hebben op de plannen in omliggende kernen.

Accenten per Mentality-milieu, met als rode draad: value for money en nadruk op grondgebonden

De letterlijke vertaling van Mentality-milieus en bijpassende woonmilieus naar precieze woonproducten blijkt lastig: binnen elke leefstijl komen jongeren en ouderen, mensen met meer en minder vermogen voor. Naast deze indeling komen we daarom met aanvullende uitgangspunten voor plantoetsing:

- Naast Mentality-milieus blijven ook traditionele factoren belangrijk: leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen, wensen qua prijs, eigendom en type (zie ook paragraaf 3.3);
- De accenten per woonmilieu geven aanvullend richting aan de toetsing van een plan;
- Hoe landelijker de omgeving, hoe groter de behoefte aan grondgebonden, hoe stedelijker de omgeving, hoe groter de acceptatie van gestapeld wonen. Bij plannen overwegen we altijd of grondgebonden mogelijk is. Er kunnen ruimtelijke, markttechnische, financiële of andere redenen zijn om toch gestapeld te bouwen.

Het belangrijkste van elke onderbouwing van plannen is dat de gemeenten overtuigd zijn van de vraaggerichtheid van een plan. Is er goed nagedacht over de kwalitatieve woningbehoefte, past de plek er bij, welke concurrentie is er in de bestaande voorraad en in nieuwbouwplannen elders (zowel in de plaats zelf als in omliggende kernen), etc.? Dit is uitgewerkt in het protocol waarmee gemeenten hun plannen toetsen op toegevoegde waarde.

4.6. Voldoende betaalbare woningen in huur of koop

De omvang van de doelgroep van beleid, met recht op sociale huur, is op regionaal niveau ongeveer stabiel (lichte groei bij economische tegenwind, lichte afname bij economische groei). Wel is de zoektijd relatief laag. Strengere toewijzingsregels hebben twee effecten:

1. De instroom van mensen die niet tot de doelgroep behoren is al enkele jaren gestopt, waardoor de 'scheefheid' (hogere inkomens in een goedkope huurwoning) langzaam afneemt. In totaliteit neemt daardoor de aanspraak op sociale huurwoningen licht af. Als regio staan we open voor een krimpende sociale huurvoorraad, maar wel onder voorwaarden. De beschikbaarheid moet regionaal op peil blijven. Dat betekent dat de resterende sociale huurvoorraad doelmatiger gebruikt moet worden, en tegelijk dat er reële alternatieven zijn voor groepen die niet langer in sociale huurwoningen wonen. Het betreft hier in hoofdzaak de middeninkomens. De mate waarin de sociale huurvoorraad kan krimpen, hangt een-op-een samen met het succes waarin sociale huurders te verleiden zijn met aantrekkelijke alternatieven:
 - Verkoop aan zittende huurders (en daarmee het wegnemen van een woningen én een vrager);
 - De mate waarin het verschuiven van DAEB naar niet-DAEB het scheefwonen vermindert;
 - Nieuwbouw van koopwoningen tot ca. €200.000;
 - Ontwikkeling van huurwoningen door beleggers, niet-toegelaten instellingen, etc. in het segment tussen aftopping en liberalisatie.
2. Binnen de sociale huursector leidt het passend toewijzen tot een afname van wonen boven de aftoppingsgrenzen (€592 / €635) en toename daaronder. Deze verschuiving is inmiddels merkbaar en zet naar verwachting door. Er ontstaat meer vraag naar woningen tot de eerste aftoppingsgrens (€592) en boven de liberalisatiegrens (€711). Vraag en aanbod moeten ook op dit punt blijven matchen.

Een zorgvuldig krimpende voorraad en een goede match qua inkomen en huurprijs, moet zich uiten in stabiele, acceptabele zoektijden, wachttijden of andere maten. Van corporaties met een krimpvoornemen verwachten we dat zij jaarlijks, al dan niet in het kader van de uitvoering van prestatieafspraken, monitorgegevens aan de gemeenten tonen, waarmee gemeente en corporatie de strategie steeds in goed overleg herijken.

4.7. Inbreiden of uitbreiden: altijd een afweging

De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden stemt haar plannen af in de geest van de SER-ladder. Gemeenten onderbouwen de noodzaak van woningtoevoeging en bespreken de toegevoegde waarde van bouwplannen.

De komende jaren zullen steeds vaker kantoor- en bedrijfslocaties beschikbaar komen, waarvoor een functionele en/of ruimtelijke invulling gewenst is. Soms zijn locaties of gebouwen geschikt voor het creëren van woningen. Nu al worden steeds meer leegstaande kantoren getransformeerd tot woningen. Zulke ontwikkelingen hebben op voorhand de voorkeur boven uitbreidingslocaties.

Er zijn altijd redenen denkbaar waarom uitbreiden (eveneens) nodig is, zoals:

- omdat er getalsmatig te weinig kans op realisatie op inbreidingslocaties is;
- omdat de gewenste product-woonmilieu-combinatie niet op een inbreidingslocatie passend is (woonwensen, kostenniveau, etc.);
- omdat er ruimtelijke overwegingen zijn om een inbreidingslocatie niet te ontwikkelen: om de ruimtelijke kwaliteit te behouden is verdichting niet altijd wenselijk.

Om de nadruk op herbestemming van gebouwen en plekken te vergroten, vragen we bij elke *uitbreidingslocatie* om regionale afstemming en planonderbouwing, ongeacht de omvang van het plan (toets A) en de totale planvoorraad in het dorp (toets B).

Wanneer een plan een nieuwe uitbreidingslocatie betreft, onderbouwt de indienende gemeente waarom dit noodzakelijk is, en in hoeverre het voldoet aan de volgende voorwaarden:

- goed ontsloten voor verschillende vervoersmiddelen;
- passend in Visie ruimte en mobiliteit, artikel 2.2;
- opgenomen in Programma ruimte (locaties groter dan drie hectare).



Figuur 3: Eerste Kremlin in Gorinchem

4.8. Groeiende aandacht voor de bestaande voorraad

In het verlengde van het thema duurzame verstedelijking streven we naar het toevoegen van woningen die in de bestaande voorraad niet beschikbaar zijn. Bouwen met het oog op doorstroming is het meest duurzaam / toekomstbestendig, omdat dan maximaal gebruik gemaakt wordt van voorraad die er al is.

De realiteit is dat doorstroming maar beperkt stuurbaar is, en dat het onvermijdelijk is om ook voor de vraag van nu te bouwen. De bestaande voorraad heeft niet altijd de gewenste kwaliteit, in de zin van technische staat, uitstraling, plattegrond, plek of prijs¹⁰.

Tot 2040 – zolang als prognoses vooruitkijken – is er weliswaar geen sprake van echte huishoudenskrimping in de regiogemeenten. Wel kunnen er lokale overschotten en tekorten ontstaan in de bestaande voorraad. In alle steden en kernen zijn woningen te vinden die minder courant zijn of dreigen te raken. Door nu te weten welke woningen minder in trek zijn, of dreigen te raken, is het mogelijk meer gericht deze woningen up-to-date te houden. Juist in deze woningen kan investeren in plattegrond, energetische kwaliteit en uitstraling bijdragen aan behoud van aantrekkelijkheid. Voor corporaties kan het bovendien reden zijn om investeringen niet te doen, en woningen met onvoldoende toekomstwaarde te onttrekken / vervangen.

De regiogemeenten analyseren in 2017 de kwetsbaarheid van de woningvoorraad, aan de hand van omgevingscriteria en woning gerelateerde criteria. Daarmee heeft elke gemeente in beeld op welke plekken woningen op korte of langere termijn een marktrisico lopen.

- Daar waar woningen op langere termijn kwetsbaar zijn, is dat reden om bij nieuwbouwplannen ook na te denken over het up-to-date-maken van de bestaande voorraad (stimuleren investeringen, afspraken corporaties, etc.).
- In situaties waar nu al kwetsbaarheid merkbaar is (lage verkoopkansen) is ook zonder plannen voor nieuwbouw daartoe aanleiding.

Figuur 4: kwetsbaarheidsanalyses op adresniveau, om gericht te investeringen te stimuleren en afspraken te maken met partijen



¹⁰ Een voorbeeld zijn de grote gezinswoningen uit de jaren '70 met vaak oudere stellen van wie de kinderen het huis uit zijn. In theorie zijn deze woningen geschikt voor de gezinnen die op dit moment de woningmarkt betreden, of willen doorstromen. Met het oog op doorstroming is het bouwen van seniorenwoningen beter dan het bouwen van gezinswoningen. De praktijk leert enerzijds dat senioren honkvast zijn, en anderzijds dat gezinnen vaak kiezen voor nieuwbouwkwaliteit (onderhoud, energetische kwaliteit, uitstraling). De 'klusbereidheid' onder de groep jongeren neemt bovendien af (meer op gemak gerichte Mentality-milieus) en de financierbaarheid van renovatie bij woningaankoop is beperkt. Gevolg is dat er – ondanks een krimpende groep gezinnen – toch nieuwe gezinswoningen nodig zijn. Gevolg is ook dat er op langere termijn gezinswoningen in overvloed zijn.

5. Bijzondere thema's uitgewerkt

5.1. Wonen en zorg: voor ieder een goed woonalternatief

De afgelopen jaren is de regelgeving rond de financiering van wonen en zorg snel veranderd. De gevolgen daarvan op het wonen en op zorg worden nu steeds duidelijker zichtbaar: zorgvragers in alle leeftijdsgroepen wonen veel meer zelfstandig en intramuraal wonen is alleen nog aan de orde bij een zeer intensieve zorgvraag. De gevolgen zullen de komende jaren nog sterker doorwerken.

Niet alleen de regelgeving leidt tot een andere vraag naar wonen en zorg. Ook de ontwikkeling van de doelgroep zelf is hierin een grote factor. Bij ouderen bijvoorbeeld dient de babyboomgeneratie zich langzaam maar zeker aan. Zij zijn doorgaans zelfredzaam, koopkrachtig en kritisch. Slechts een deel van hen gedraagt zich als de traditionele groep ouderen zoals we die jarenlang kenden.

Dit leidt tot een grote differentiatie in de vraag naar wonen, zorg en diverse andere diensten in het verlengde daarvan.

Thuiswonend: sluitende keten wonen, welzijn en zorg

Het grootste deel van de ouderen en/of zorgvragers blijft met (beperkte) zorgvraag zelfstandig wonen in een gewone woning en buurt. De woning zelf blijkt zelden het obstakel bij wonen en zorg en verhuizing door mensen met een zorgvraag vindt meestal slechts uit noodzaak plaats¹¹. Er is juist meer aandacht nodig voor:

- Een goede sociale structuur, garantie op bereikbaarheid van vervoer, diensten en zorg, en een geschikte openbare ruimte;
- Aandacht voor de omgang met bijzondere groepen, met het oog voor op goede vormen van samenleven binnen buurten tussen groepen.

Dit vraagt om intensieve samenwerking tussen partijen: gemeente, corporaties, zorgpartijen, ondernemers en uiteraard de bewoners zelf.

Naar nieuwe zorgconcepten bij het wonen

Binnen intramuraal wonen verschuift de nadruk van verzorging naar verpleging. Dit heeft grote consequenties voor de toekomst van huidig intramuraal vastgoed. Zorgpartijen zoeken hiervoor oplossingen en dit raakt soms ook de corporatievoorraad. Er ontstaat ondertussen een nieuwe vraag naar andere woonconcepten die past bij de huidige, gedifferentieerde generatie ouderen en ouders, en bij de nieuwe financiering.

- Er zijn initiatieven (nodig) voor nieuwe verzorgde of beschermde vormen van wonen in wijken en dorpen. Daaronder valt ook het ruimte bieden aan collectieve initiatieven (CPO), ombouwen van bestaand zorgvastgoed, specifieke huisvesting voor bijzondere groepen zoals mensen met een GGZ-achtergrond, etc.
- Denk dan ook aan tijdelijke oplossingen, met het oog op fluctuaties in de woonzorgvraag en de tijdelijkheid van de situatie (eerder 20 à 30 jaar dan de gebruikelijke 50 jaar bij woningbouw).

¹¹ Overigens is het gedrag in dorpen nogal anders dan in grotere plaatsen zoals Gorinchem en Leerdam. We zien grote verschillen tussen wat mensen zeggen dat ze doen en wat ze daadwerkelijk doen en op het platteland is dit verschil nog groter dan in stedelijk gebied.

Kennisintermezzo: Woon – zorg – profielen

De volgende weergave geeft inzicht in de orde van grootte van groepen ouderen met een meer of minder intensieve zorgvraag, en hun woonoriëntatie.

MET EEN ZORGVRAAG

Intramuraal wonen

Collectief onzelfstandig wonend, zeer afhankelijk van zorg

Zekerheid en contact

Een groep die zorgvraag kent, en graag nabij voorzieningen (zekerheid) en ontmoetingsplekken (contact) woont. Denk dan aan wonen op of direct bij een cluster van supermarkt en gezondheidsfuncties.

Onafhankelijk, zorgbehoevend

Deze groep is zorgbehoevend maar is individueel gericht. Het betreft hier een grote groep mensen die – ook met zorgvraag – er voor kiezen om individueel in hun huidige woonomgeving te blijven wonen.

ZONDER ZORGVRAAG

Netwerkers

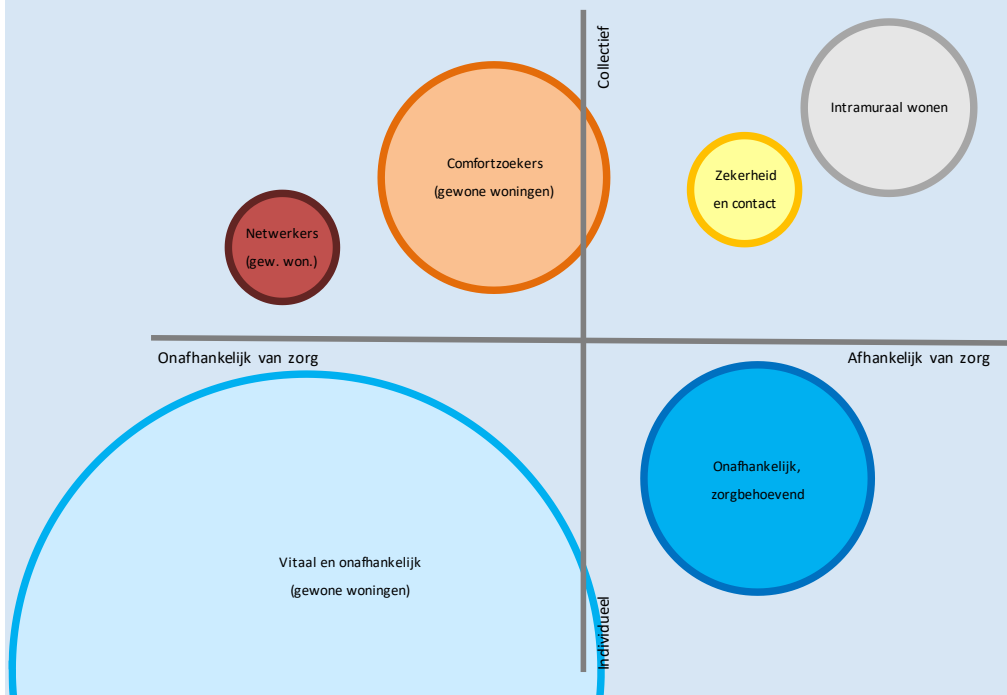
Een groep die onafhankelijk is van zorg, maar sterk gericht is op de dynamiek van het wonen nabij voorzieningen. Deze groep is minder geneigd tot collectief wonen binnen één complex, maar zoekt wel een omgeving op waar gelijkgestemden te vinden zijn.

Comfortzoekers

Deze groep is niet zorgbehoevend maar is sterk gericht op sociaal contact en op een comfortabele levensstijl. De groep neigt naar gezamenlijk wonen.

Vitaal en onafhankelijk

De grootste groep van allemaal is de groep mensen die vitaal en onafhankelijk zijn van zorgvraag. Zij laten zich in hun woongedrag niet anders dan andere groepen op de woningmarkt leiden door zorg of nabije voorzieningen.



De regionale inzet op het gebied van wonen en zorg

- **Woonzorg-PLUS-gebieden identificeren.** Dat een steeds grotere groep zorgvragers 'gewoon' thuis blijft wonen is een gegeven. Het is echter niet mogelijk om op elke plek in de regio hetzelfde aanbod te hebben aan passende woningen, voorzieningen of bereikbaarheid. Uiteindelijk kiezen mensen zelf, maar als regio willen we bijdragen aan goede woonalternatieven voor mensen die willen verhuizen om hun zorgvraag.

Om dat te stimuleren, zoeken we in samenwerking met betrokkenen (zorgpartijen, corporaties, bewoners) naar specifieke gebieden waar wonen en zorg bovengemiddeld goed georganiseerd zijn (of worden), qua woningen, zorgaanbod, voorzieningen en woonomgeving. Daaraan kunnen alle betrokken partijen bijdragen. De omgeving: gemeente. Zorg: zorgpartijen. Woningen: corporaties en particulieren zelf. Etc.

Dit zijn gebieden waar zorggeschikte woningen toekomstwaarde hebben. We stemmen hier bovendien met corporaties af hoe woningaanpassing kan leiden tot blijvend gelabelde zorgwoningen.

Toolkit comfortabel wonen inzetten. Als regio werken we inmiddels aan een toolkit comfortabel wonen met praktische adviezen en tips voor het beter geschikt maken van de eigen woning. Daarmee worden mensen die woningverbetering overwegen direct geconfronteerd met comfortverhogende mogelijkheden in hun woning. In 2017 wordt uitgezocht hoe deze toolkit breed toegepast kan worden, en of aanhaken op het energieloket mogelijk is.

5.2. Betaalbaar en beschikbaar

In deze paragraaf formuleren we onze regionale visie op betaalbaarheid in het algemeen en de beschikbaarheid van die betaalbare woningen. De factor energielast in de betaalbaarheid bespreken we in de paragraaf hierna.

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en passend toewijzen

Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens¹².

- Kleine huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslag (eenpersoons: €22.100, tweepersoons: €30.000) zijn aangewezen op de voorraad tot de eerste aftoppingsgrens (€592). Grotere huishoudens (drie of meer personen) met een inkomen tot de huurtoeslag (€30.000) kunnen ook reageren op woningen tot de tweede aftoppingsgrens (€635);
- Huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens, maar lager dan de inkomensgrens voor de doelgroep (€35.739) kunnen wettelijk gezien op alle woningen tot de liberalisatiegrens reageren (€710), maar in de praktijk geven corporaties de lagere inkomensgroepen voorrang bij de woningen tot de aftoppingsgrens**.

Doelgroep	Verzamelinkomen	< 592	592-635	635-711
Eenpersoons	≤ 22.100			
	22.100 – 35.739	**		
Tweepersoons	≤ 30.000*			
	30.000 – 35.739	**		
Drie of meer	≤ 30.000			
	30.000 – 35.739	**	**	
		Vrij toewijsbaar		
		Beperkt toewijsbaar		
		Niet toewijsbaar		

Tabel 2: toegankelijkheid van de sociale huurvoorraad voor verschillende inkomensgroepen.

* Voor tweepersoonshuishoudens 65+ geldt €30.500 als grens.

Totdat passend toewijzen bij wet werd ingevoerd, groeide de voorraad sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrens gestaag. Deels kwam dit door vernieuwing van de voorraad: betere woningen tegen een hogere prijs, sloop van slechte woningen met een lage prijs. Deels kwam dit door huurprijsbeleid: corporaties rekenden meestal 70 tot 90 procent van de 'maximaal redelijke huurprijs' door aan hun huurders. Een deel van de woningvoorraad rechtvaardigt een huurprijs boven de aftoppingsgrens, op basis van het Woningwaarderingstelsel en de huurtoeslagssystematiek. Vooral bij mutatie van woningen leidde dit in veel gevallen tot een sprong in de huurprijs voor die woning.

Sinds het passend toewijzen is ingevoerd kiest een deel van de corporaties ervoor om huurprijzen letterlijk 'af te toppen': de prijs wordt niet hoger dan de aftoppingsgrens (€592 of €635). Dit om te

¹² De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

voorkomen dat de beschikbaarheid van woningen voor de groep huurtoeslaggerechtigden in het gedrang komt. Andere corporaties monitoren eerst wat de effecten zijn bij ongewijzigd huurbeleid.

De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden heeft sinds 2015 haar toewijzing geregeld via Woongaard. Daarmee is ook monitoring op regioniveau nu goed mogelijk. De meting van de effecten van passend toewijzen is nog lastig gezien de korte meetperiode sinds de invoering ervan. Het is van belang om de monitoring veel aandacht te geven in de komende jaren, temeer omdat meerdere corporaties hun sociale huurvoorraad afbouwen (zie hierna). De monitoring bevat meerdere meetpunten voor de druk op de huurmarkt. Zowel de corporaties als de gemeenten hechten waarde aan goede monitoring van de effecten, waarbij corporaties waar nodig hun huurprijsbeleid aanpassen, op individueel niveau, op complexniveau of op voorraadniveau.

Ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen

Corporaties in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden bouwen hun gezamenlijke voorraad sociale huurwoningen af, door een combinatie van sloop-nieuwbouw (meestal meer sloop dan nieuwbouw) en verkoop en incidenteel aankoop van woningen. Op korte termijn is er soms lichte groei, soms lichte krimp van de voorraad¹³.

De doelgroep van beleid (inkomen tot €35.739) kan bij een aantrekkende economische groei licht afnemen, maar bij economische stagnatie licht groeien. De belangrijkste reden om toe te werken naar een kleinere sociale voorraad is de aanname dat huishoudens met een inkomen boven de €35.739 binnen enkele jaren geen huurder meer zijn, de zogenaamde 'goedkope scheefwoners'. Het passend toewijzen heeft daarop mede invloed.

De scheefheid in Nederland ligt in 2014 op 14 procent, maar in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden ligt deze beduidend hoger: met afgerond 19 procent het laagst in Gorinchem en met 27 procent het hoogst in Molenwaard¹⁴. Zeker in gebieden waar de particuliere huurmarkt en de koopmarkt beduidend duurder zijn dan de sociale huurmarkt, is er weinig prikkel onder hogere inkomens om de overstap te maken naar iets anders dan een sociale huurwoning. De kans dat deze groep in snel tempo te verleiden is naar een particuliere of niet-DAEB huurwoning of koopwoning is beperkt. Een afname van de sociale huurvoorraad is alleen verantwoord als ook de goedkope scheefheid zichtbaar afneemt. Hiervoor moeten daadwerkelijk goede alternatieven worden aangeboden door corporaties (niet-DAEB), particuliere verhuurders en in de koopsector.

Naar woningtype

Er is vanuit slaagkansen of zoektijden geen aanleiding om specifiek voor ouderen meer woningen toe te voegen. Flexibel bouwen (zowel geschikt voor ouderen als jongeren) nabij voorzieningen is hoe dan ook een duurzame keuze, waarmee meerdere groepen te bedienen zijn.

¹³ Op basis van de plannen van de corporaties, zoals bekend eind 2016

¹⁴ Giessenlanden 21%, Hardinxveld-Giessendam 23%, Leerdam 21%, Zederik 24%, bron: Lokale Monitor Wonen, Aedes, 2016.

Lokale verschillen in behoefte aan sociale huurwoningen

Op basis van verhuurbaarheidsgegevens van de regiocorporaties bestaat de ervaring dat de verhuurbaarheid van sociale huurwoningen in dorpen met nauwelijks of geen voorzieningen sterk onder staat dan in dorpen of wijken met veel voorzieningen.

Voorraadveranderingen volgen de vraag. Dit houdt in:

- In dorpen met een afnemende vraag krimpt de voorraad, via verkoop of verdund vervangen van woningen;
- In gebieden waar de sociale voorraad vooral bestaat uit gezinswoningen (dorpen), is dat ook waar de meeste verkoop en vervanging in plaats vindt, en andersom bij gebieden met veel appartementen (stedelijk gebied). Daarmee komt de voorraad beter in balans met de ontwikkeling van doelgroepen.

De regionale inzet op het gebied van betaalbaar en beschikbaar

- **Vinger aan de pols bij de beschikbaarheid van betaalbare woningen.** We vinden het van belang dat de sociale huurvoorraad voor alle doelgroepen op voldoende plekken toegankelijk blijft. Er verandert in potentie veel in de sociale huurvoorraad in de komende jaren. Van de corporaties vragen we daarom het volgende:
 - De meting van de beschikbaarheid uitsplitsen naar gemeente, woonmilieu en doelgroep (leeftijd, samenstelling, als onderdeel van de regionale methodiek in Woongaard.
 - Onderzoeken welke woningzoekenden een opvallend lange zoektijd ervaren, en wat daarvan de oorzaken zijn.
 - Jaarlijks onderbouwen in hoeverre een dalende voorraad samengaat met stabiele zoektijden.Als regiogemeenten leggen we dit precies vast in lokale woonvisies en lokale prestatieafspraken.
- **Werken aan alternatieven.** Met name in de vrijesectorhuur ontbreken alternatieven voor de groep huishoudens die wegens passend toewijzen tussen wal en schip vallen, omdat zij niet langer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar ook niet altijd in staat / bereid zijn te kopen. Investeerders in de vrijesector-huurvoorraad zijn op kleine schaal vaak lokale partijen, maar bij grotere aantallen woningen vaak landelijk opererende spelers, zoals beleggingsfondsen. We stellen een regionaal bidbook samen, waarin locaties en gebouwen staan die zich lenen voor het realiseren van vrijesectorhuur. Door hier een gezamenlijk aanbod van te maken, denken we ook landelijk opererende partijen kunnen interesseren voor meer investeringen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden .

5.3. Duurzaam en betaalbaar

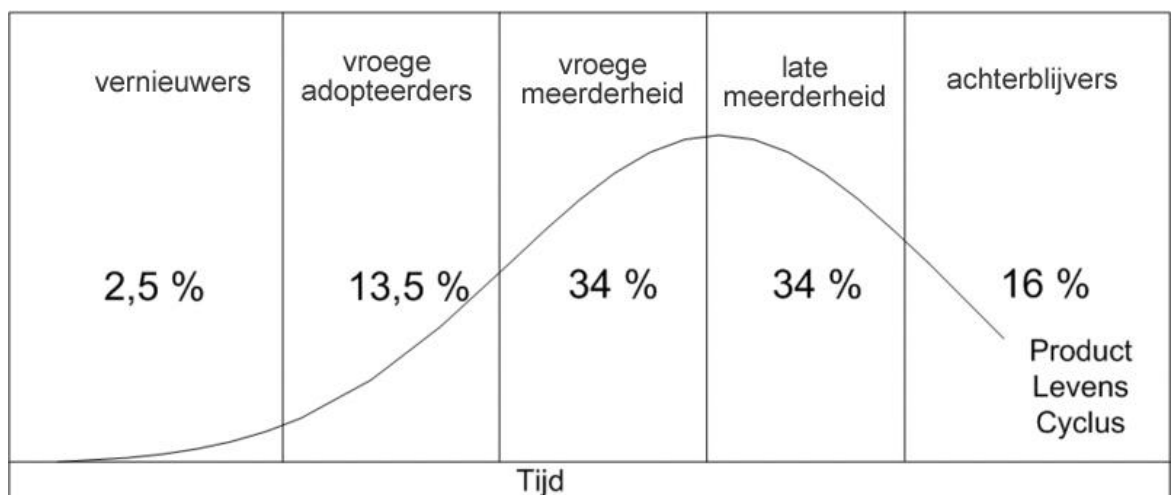
Verduurzaming van het wonen is niet alleen van belang met het oog op milieudoelstellingen, maar eveneens om het wonen betaalbaar te houden. Het duurzaamheidsbeleid van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden leunt op beide doelstellingen:

- In de woonvisie 2013 maakten we afspraken voor verduurzaming van de corporatievoorraad en de particuliere voorraad, die deels zijn uitgevoerd, deels niet of anders zijn uitgevoerd. Zie daarvoor de evaluatie in hoofdstuk 2 van deze visie.
- De speerpunten voor duurzaamheid voor de regio tot 2030 zijn vastgelegd in een DIN-schema, waarvan de doelen 'duurzaam gebouwde omgeving' en 'natuur- en duurzaamheid-educatie' het meest relevant zijn voor deze woonvisie¹⁵.
- In 2016 werden de klimaatafspraken van Parijs vastgelegd en kwam het Rijk met gaat Energie-agenda.

Voor de gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is *betaalbaar* wonen een belangrijke motivator achter het verduurzamen van de woningvoorraad.

We denken onze doelen het beste en snelste te kunnen bereiken door samen met particulieren, corporaties en ontwikkelaars te kiezen voor oplossingen die toewerken naar de afspraken voor de toekomst, maar eveneens de betaalbaarheid van het wonen ten goede komen. Als overheid kiezen we voor een combinatie van regionale afspraken en gemeentelijk maatwerk; zie de uitwerking hierna.

Verduurzaming is een wereldwijd vraagstuk, maar tegelijk komt het succes van onderop door keuzes en investeringen van verhuurders en particulieren. We zien het stimuleren daarvan als primair als een taak voor de Rijksoverheid. Niet voor niets is er steeds scherpere landelijke regelgeving en verschijnen er steeds landelijke stimuleringsregelingen om die proces te versnellen. We kiezen er als regio voor om op tijd aan te haken bij nieuwe ontwikkelingen, maar niet om landelijk koploper te zijn. Bewezen methodes passen wij regionaal toe, maar de mate waarin gekozen wordt voor experimenten is aan de regiogemeenten zelf. Naar analogie van de productlevenscyclus behoort de regio tot de vroege meerderheid.



¹⁵ Overige thema's in de DIN Duurzaamheid: 3. Duurzame eigen organisatie, 4. Duurzame mobiliteit, 5. Duurzaam ondernemen, 6. Stimuleren en realiseren van duurzame energie

Corporatievoorraad

Corporaties hebben relatief veel invloed op de duurzaamheid van de sociale huurvoorraad en werken al lange tijd structureel aan verbetering van de voorraad. Regionale corporaties zegden in 2012 toe dat in 2020 90 procent van alle huurwoningen label C of beter hebben. Landelijk is in 2013 afgesproken om in 2020 op gemiddeld label B uit te komen / een maximale Energie-Index van 1,4 te hebben. Inmiddels is dit aangevuld met de doelstelling om alle woningen minimaal op label C te brengen. We herbevestigen die ambities. Bij nieuwbouw stellen we geen hogere eisen dan vastgelegd in landelijke regelgeving, wat betekent dat nieuwbouw vanaf 2021 (bijna) energieneutraal is (EPC maximaal 0,2). De nieuwe Woningwet maakt dat gemeenten hierover lokale afspraken kunnen maken met hun corporaties, waarbij de prestatie meetbaar moet zijn.

De particuliere markt

Het regionale DIN-schema met duurzaamheidsafspraken richt zich vooral op de particuliere voorraad. Daarin staan twee doelen die voor het thema wonen direct relevant zijn:

1. een duurzame gebouwde omgeving en;
2. natuur- en duurzaamheid-educatie.

Ad 1. Voor een duurzame gebouwde omgeving stelt de regio de volgende doelen: 2.000 bestaande woningen energielabel B in 2020, 3.000 extra bestaande woningen minimaal één labelstap verbetering in 2020 en in 2020 vindt alle nieuwbouw duurzaam plaats. Daarvoor start de regio een project, handhaven de gemeenten de EPC-eisen bij woningbouw, zoeken zij naar aanvullende subsidiemogelijkheden voor projectondersteuning¹⁶ en organiseert de regio kennissessies/workshops samen met marktpartijen.

Ad 2. Natuur- en duurzaamheid-educatie bestaat onder meer uit een duurzaamheidloket / -website, het informeren van inwoners (bewustwording creëren m.b.t. duurzaamheid). Er is inmiddels een (boven)regionaal energieloket geopend. Op de website is het mogelijk onafhankelijk op woningniveau op te vragen wat de huidige situatie is, wat de besparingsmogelijkheden zijn, en welke maatregelen er concreet te nemen zijn.

De regionale inzet op het gebied van duurzaam betaalbaar

Uitvoering van de duurzaamheidsdoelstellingen zoals vastgelegd in het PFO Duurzaamheid, met daarbij in elk geval **voortzetting van het Energieloket**. Als regio blijven we inzetten op het wegnemen van obstakels bij particulieren om hun huis te verduurzamen. Daarbij het belangrijk om in te spelen op de motivaties en obstakels die huiseigenaren ervaren. Dit verschilt van huishouden tot huishouden.

Aanvullende maatregelen of middelen zijn per gemeente mogelijk.

¹⁶ De financiële prikkel komt op dit moment vooral van Rijksweg. Sinds 2016 is er de Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (maximaal ca. 20 procent bij gecombineerde ingrepen) en er is vanuit het nationale Woonakkoord de Energiebespaarlening (Nationaal Energiebespaarfonds). Aanvullend is er nog de duurzaamheidslening in Molenwaard.

5.4. Bijzondere doelgroepen goed gehuisvest

Ontwikkelingen beschermd wonen en extramuralisering geestelijke gezondheidszorg (ggz)

Bij de decentralisaties en de invoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) 2015, hebben gemeenten de verantwoordelijkheid gekregen voor het verstrekken van geïndiceerde Wmo-voorziening Beschermd Wonen (BW). Dit is een nieuwe taak voor de gemeenten. Het gaat hierbij om gespecialiseerde regionale accommodaties voor personen met complexe chronische ggz-aandoeningen die beschermd wonen met zorg en dagbesteding nodig hebben. Deze groep heeft als gevolg van hun psychiatrische problematiek (bv autisme, chronische depressie, schizofrenie) intensieve begeleiding in een beschermde woonsetting nodig omdat zij onvoldoende zelfregie hebben om regulier zelfstandig te wonen. Beschermd Wonen is gericht op begeleiding en is niet gericht op behandeling tot genezing. Deze voorzieningen behoren tot het topsegment in de Wmo-zorgkosten. Gemeenten hebben deze taken in de Wmo geïmplementeerd.

Nu breekt een vervolgfase aan van transformeren om deze Wmo voorziening naar de toekomst toe betaalbaar te houden. Vanwege de complexiteit van deze voorzieningen en zorg, is een landelijk commissie ingesteld die advies aan minister van VWS en VNG heeft uitgebracht. Uitkomst daarvan is het huidige aanbod binnen een periode van maximaal 15 jaar, anders te organiseren en aan te laten gaan sluiten bij de uitgangspunten van de Wmo/Sociaal Domeinvisie. Deze transformatie zal langs de lijn van inclusie en normalisering plaatsvinden. De inclusie betekent normaliseren, zodat deze bijzondere doelgroep onderdeel uit gaat maken van de samenleving, waarbij wonen, participeren en dat het ondersteuningsaanbod zoveel mogelijk in de nabijheid van cliënt uitgangspunt is. Uitgezonderd is dat deel van de doelgroep met een te zware problematiek. Deze groep blijft aangewezen op verblijf in een Beschermd Wonen accommodatie. Bestuurlijk is in de samenwerkingsregio Zuid-Holland Zuid, deze transformatie opgave omarmd en ingezet.

Parallel aan deze ontwikkeling is een landelijke transformatie ingezet op klinische behandelzorg (bedden) voor geestelijke gezondheidszorg. Afspraak is 33% afbouw van deze beddenscapaciteit met een verplaatsing van ambulante behandeling thuis. Dit betekent dat psychiatrie cliënten sneller uitstromen uit klinische setting naar een woning, klinische plaatsing niet mogelijk is en thuis ambulante behandeling krijgt. Dit is een vergelijkbare beweging als eerder gemaakt is bij de bedden-afbouw in de verzorgingshuis-sector.

Beide ontwikkelingen vragen andere woonconcepten. Voor het merendeel van deze groep is geheel zelfstandig wonen niet weggelegd maar geclusterd-wonen met flankerende zorg/ondersteuning maakt dit mogelijk. Deze ontwikkeling heeft eerder plaats gevonden voor cliënten met een verstandelijke beperking. Voor de ggz doelgroep valt te denken aan de volgende woonconcepten :

- Beschermd Thuis geclusterd: kleinschalige woonvormen met gespecialiseerde (woon)begeleiding, dagbesteding in omgeving en 24/7 achterwacht;
- Beschermd Thuis: zelfstandig wonen met ambulante gespecialiseerde ondersteuning en dagbesteding in omgeving;
- Geclusterd Wonen: kleinschalige 'woonprojecten' voor zelfstandig wonenden uit bijzondere doelgroepen;

Voor een beperkte groep is zelfstandig wonen wel haalbaar. Zij blijven dan thuis wonen of stromen uit Beschermd Wonen of uit na een psychiatrische opname naar een reguliere woning. Voor deze groep zijn goede afspraken nodig met woningaanbieders en zorgverleners.

Vergunninghouders

De stroom vluchtelingen was tijdelijk zeer hoog (2015-2016) maar is sindsdien weer sterk afgenomen. Er resteert een forse huisvestingsopgave, die zich vrijwel 100% richt op sociale huur (corporaties, of andere aanbieders. Deze opgave is inmiddels in de provinciale prognose opgenomen. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van de vergunninghouders en krijgen daartoe ieder half jaar een taakstelling opgelegd. Samen met de corporaties is het gelukt om ook de verhoogde instroom tijdig en goed te kunnen huisvesten. Er wordt gemonitord of de druk op de sociale huurmarkt niet te hoog wordt. Dit wordt gedaan aan de hand van het percentage woningen wat naar vergunninghouders gaat ten opzicht het totaal aantal mutaties in een kern gecombineerd met de wachttijden.

In regionaal verband is een taskforce opgericht waar gezamenlijk met COA, corporaties, VluchtelingenWerk en Avres over gemeente-overstijgende onderwerpen. Bijvoorbeeld verkenning van bijzondere huisvestingsmogelijkheden (pliot kamergewijze verhuur), integratie, financiën en het vroegtijdig toe leiden naar opleiding en werk. Deze integrale aanpak zal ook in de komende jaren worden voortgezet. Tevens vinden er regionale afspraken plaats met het COA over de huisvesting van vergunninghouders om asielzoekers uit de opvang in Gorinchem komen en die een vergunning krijgen zo goed mogelijk te huisvesten in de regio en te integreren in de samenleving. Dit is goed voor de vergunninghouders maar ook voor de samenleving.

Woonwagengewoners en standplaatsen

De woonwagencultuur is in 2014 geplaatst op de Nationale Inventaris Immaterieel Cultureel Erfgoed in Nederland. Het wonen in een woonwagen wordt gezien als een wezenlijk onderdeel van de cultuur van deze groep. Mede hierdoor worden woonwagens en standplaatsen binnen sociale voorraad gezien als een afzonderlijk type woning/verhuring en bewoners van woonwagens als een afzonderlijke groep woningzoekenden. Omdat het gaat om het wonen binnen bepaalde (familie)verbanden, dient de vraag en aanbod op lokaal niveau te worden beoordeeld. Het uitgangspunt hierbij is dat een woonwagen als aparte soort huisvesting moet worden gezien, niet inwisselbaar met woningen. We maken hierover geen regionale afspraken.

Arbeidsmigranten

In 2014 is er een uitgebreid onderzoek gedaan naar de vraag of het nodig is om regionaal voorzieningen te treffen voor het aanbieden van huisvesting van arbeidsmigranten. Dit onderzoek is in aanloop op deze actualisatie nog weer eens tegen het licht gehouden. Uit het onderzoek is gebleken dat slechts 0,5% van de totale bevolking van de regio AV ingeschreven Moelanders¹⁷ zijn. Niet alle arbeidsmigranten schrijven zich in maar bij navraag bij gemeenten, bedrijven en uitzendbureaus blijkt dat er geen grote aantallen illegale arbeidsmigranten te verwachten zijn. Dit mede vanwege het type werk waarvoor arbeidsmigranten worden ingezet. Dit is in onze regio meestal geen seizoensarbeid of zeer laaggeschoold werk. Verder is gebleken dat van de ingeschreven Moelanders veruit de meesten zich in de reguliere woningvoorraad hebben gevestigd. Ook in het aanbod binnen de sociale huursector is de markt niet dusdanig gespannen dat men problemen ondervindt met het huisvesten van de

¹⁷ Midden- en Oost-Europa

arbeidsmigranten. Conclusie is dan ook dat er geen aanleiding is om regionale voorzieningen te treffen voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

De regionale inzet op het gebied van bijzondere doelgroepen

- **Opgave beschermd wonen inzichtelijk maken.** Om de transformatie opgave te doen laten slagen, moeten we de opgave op het gebied van wonen inzichtelijk maken en mogelijke oplossingen zoals nieuwe woonconcepten beschikbaar komen. Hierover zullen in de regio AV afspraken gemaakt moeten en zal moeten worden bepaald wat regionaal en wat lokaal op te pakken
- **Woonoverlast voorkomen door efficiënte afstemming tussen partners.** Gemeenten voorkomen maatschappelijke problemen in buurten en dorpen door samenwerking met verschillende disciplines (gemeente, stichting welzijn, corporaties, politie, GGD, GGZ, Leger des Heils, en meer). Hoe eerder er wordt gehandeld, en hoe minder een situatie escaleert, hoe beter dat is voor de bewoners zelf, de buurt, maar ook voor het beheersbaar houden van de maatschappelijke kosten. Dat begint met vroege signalering en preventie, vrijwillige begeleiding, bemoeizorg, maar het vraagt waar nodig ook om repressief ingrijpen. Partijen hebben behoefte aan zo weinig mogelijk administratie en afstemming, maar willen ook voorkomen dat ze langs elkaar heen werken. Dit dilemma speelt in veel gemeenten.

Regionale afstemming op dit onderwerp heeft meerwaarde. Bijvoorbeeld als volgt:

- Kennisuitwisseling: hoe leg je korte lijntjes?
 - De vraag verdelen: is het mogelijk om de huisvesting van bijzondere groepen niet alleen binnen gemeenten en buurten te stroomlijnen, maar ook tussen regiogemeenten?
 - Is het mogelijk door regionale afstemming de kans op een snelle en passende huisvesting te vergroten?
 - Is het nodig en mogelijk om regionaal 'shoppen' door notoire overlastveroorzakers tegen te gaan? Dit wordt komend jaar uitgewerkt in regioverband.
- **Taskforce vergunninghouders wordt doorgezet.**