



Drechtsteden



Jaarplan 2008

Wonen en stedelijke vernieuwing



Samen stad aan het water

Jaarplan wonen en stedelijke vernieuwing 2008

Drechtsteden

Regio Drechtsteden
april 2008

Colofon

vastgesteld in	het Drechtstedenbestuur van 24 april 2008		
opgesteld in opdracht van	Bureau Drechtsteden contacpersoon WSV Secretariaat: Bureau Drechtsteden Postbus 619 3300 AP Dordrecht	Ary Blokland Charlene Ciggaar	078 - 6398500
projectleider	Rien Val, Stadsontwikkeling Beleid Dordrecht		
in overleg met o.m.	Vereniging Woningcorporaties Zuid-Holland Zuid, kamer Drechtsteden Provincie Zuid-Holland		
afbeeldingen omslag	Rien Val		
voor informatie	Dordrecht Zwijndrecht Hendrik Ido Ambacht Alblasserdam Papendrecht Sliedrecht	Rien Val Pascale van der Wekken Katrien van Gils Aad Koudstaal (De Volgerlanden) Evelyn Bijl Monique de Jonge Ineke Verkerk	078 - 6396766 078 - 6206414 078 - 6843184 078 - 6810722 078 - 6921273 078 - 6418315 0184 - 495962
drukwerk	Impuls Publiciteit, Papendrecht		
oplage	350		
datum	april 2008		

I Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Een samenvatting	6
3	Ontwikkelingen 2007 en 2008	7
4	Woonmonitor en programma 2005-2010	8
5	Taakstellend programma 2010-2015	11
6	Het planaanbod versus het taakstellend programma 2010-2015	16
7	De instrumenten	23

B Bijlagen

B 4	Totalen woningbouwprogramma 2005-2010	29
B 5-1	Huishoudenprognoses en kwantitatieve woningbehoefte	39
B 5-2	Toelichting op de gehanteerde indeling naar woonmilieus	41
B 5-3	Taakstellend programma 2010-2015	45
B 6-1	Woningbouwprogramma 2010-2015 in grafieken per jaar, toelichting per sector	47
B 6-2	Taakstellend programma 2010-2015 versus planaanbod, totalen	51
B 7-1	Afspraken per gemeente, prestaties en subsidies 2005-2010	61
B 7-2	Uitwerking 2008 Prestatieafspraken Lange Termijn	79
B 7-3	Toepassing Locatiegebonden Subsidies in de Drechtsteden	81

1 Inleiding

Het Jaarplan Wonen en Stedelijke Vernieuwing is een weergave van de jaarlijkse stand van zaken van de realisatie van het vastgestelde beleid. Het beleid voor het wonen is vastgelegd in de Woonvisie Drechtsteden in een aantal doelen. Aan de hand van het bouw- en sloopp programma voor de periode 2005-2010 uit de woonvisie wordt voor deze doelen de stand van zaken opgemaakt. Voor de periode 2010-2015 wordt, conform de in de woonvisie uitgestippelde lijn, een voorstel gedaan voor een taakstellend bouw- en sloopp programma. In het laatste hoofdstuk komen ook andere onderwerpen aan de orde, vooral gericht op de instrumenten waarmee we de gestelde doelen willen bereiken.

In 2008 naderen we al het eind van de periode 2008 tot 2010, de periode waarvoor tussen de verschillende partijen afspraken zijn gemaakt. Dat betekent dat de projecten waarmee de afspraken moeten worden gerealiseerd inmiddels in de steigers moeten staan, figuurlijk, maar bijna ook letterlijk, om nog in de periode mee te kunnen tellen. Dat betekent dat de mogelijkheden om bij te sturen nog slechts minimaal zijn. De aandacht in dit Jaarplan voor de resultaten voor deze periode beperken zich dan ook tot het opmaken van de stand van zaken.

Daarentegen gaat de aandacht nu vooral uit naar de periode 2010-2015. Gezien de lange voorbereidingstijd van projecten is het noodzakelijk de gewenste richting te bepalen en bij te sturen in de projecten. Op basis van de eerste besprekingen in 2007 is hier een concreet gewenst programma uitgewerkt voor de ontwikkeling van de woningvoorraad, vooral gericht op bouwen en onttrekkingen van woningen, kwantitatief en kwalitatief. Het programma is niet definitief, maar vormt wel de aanleiding om te onderzoeken waar nog bijsturing in het planaanbod mogelijk en wenselijk is. Met dit voorlopige gewenste programma wordt vooruitgelopen op de actualisatie van de woonvisie, waar in 2008 aan wordt gewerkt.

In de bijlagen vindt u de geldende afspraken en de overzichten van het gerealiseerde en voorgenomen bouw- en onttrekkingsprogramma's. In de afspraken per gemeente zijn ook de aangepaste ISV-afspraken verwerkt.



2 Een samenvatting

2005-2010

Uit het overzicht van de Woonmonitor blijkt dat voor bijna alle doelen de monitor op rood staat. Het ziet er naar uit dat, met uitzondering van de onttrekking van woningen, voor geen van de afspraken de beoogde resultaten worden bereikt. Wat betreft het bouwprogramma zijn we als regio daarin niet uniek, ook elders uit het land komen signalen van tegenvallende aantallen gebouwde woningen. Het zou een goede zaak zijn als het rijk en provincie meer tijd geven voor het realiseren van de afspraken, ook gezien het feit dat de oorzaak van de vertragingen grotendeels buiten de mogelijkheden voor beïnvloeding door regio en gemeenten liggen. Overigens zijn wel degelijk de nodige prestaties geleverd. Er zal meer zijn gebouwd dan in de voorgaande vijfjaarsperiode. Op een aantal punten liggen de verwachte resultaten ook dicht tegen de afspraken aan. Een grote negatieve afwijking vertoont het aantal woningen gebouwd in particulier opdrachtgeverschap.

2010-2015

Nieuw in dit Jaarplan is het voorstel voor een taakstellend bouw- en onttrekkingsprogramma voor de periode 2010 tot 2015. Gezien de lange voorbereidingstijd van de projecten is het zaak dat daar nu al duidelijkheid over komt. Gezien de afnemende bevolkingsgroei zien we het bouwprogramma kleiner worden. Daarentegen moet ook worden geconstateerd dat de huidige woningvoorraad in de Drechtsteden slecht aansluit bij de woningvraag in de Drechtsteden. Nog meer dan nu al het geval is zal de aandacht moeten verschuiven naar de kwalitatieve aspecten om in de ontbrekende segmenten te voorzien, zowel naar soort woningen als naar woonomgeving. Ook zal gezocht moeten worden om het 'gemiddelde' en 'gewone' karakter dat zo kenmerkend is voor de regionale woningvoorraad te doorbreken met alleen nog aansprekende en bijzondere projecten.

In dit taakstellende bouwprogramma ligt de nadruk op het bouwen van luxe woningen in de marktsector, zoveel mogelijk in de vorm van 2-onder-1-kap-woningen, vrijstaande woningen en aantrekkelijke appartementen. Gezien de grote voorraad kleine goedkope woningen in de regio is het voorgestelde aandeel sociale sector in het nieuwbouwprogramma beperkt. Alleen voor een betere spreiding en om te voorzien in woningen met een betere kwaliteit, ook voor ouderen geschikt, wordt nog in deze sector gebouwd.

Ten aanzien van bouwen in particulier opdrachtgeverschap wordt voorgesteld vast te houden aan en taakstelling van 10%. Daartoe moet 18% van alle eengezinswoningen en 4% van alle appartementen in de marktsector als zodanig worden ontwikkeld.

Wat betreft het aanbod aan projecten kunnen we constateren dat dit behoorlijk goed aansluit bij het gewenste programma. Op een aantal punten is bijsturing in het planaanbod noodzakelijk:

- Het aanbod in de sfeer van 'rustig stedelijk' (stedelijk gemengd) is te laag. Deels kan compensatie gevonden worden vanuit de programma's voor 'levendig stedelijk', welke aansluiten bij het karakter van 'rustig stedelijk'.
- Het aanbod in de woonmilieus 'Rustig groen', milieus met een bebouwing in lage dichtheden in een rustige, groene en landelijke omgeving, is eveneens te laag. Door gedeelten van de grote uitleglocaties uit te voeren als een 'rustig groen' woonmilieu kan compensatie worden gevonden in het suburbane milieu. Daarvoor is bijsturing nodig in de programmering op deze locaties, vooral door bepaalde segmenten meer te clusteren.
- Het aanbod aan grondgebonden woningen is net onvoldoende. Daarentegen is er in alle woonmilieus sprake van een erg groot aanbod aan appartementen. Waar mogelijk zal het woningaanbod in de projecten aangepast moeten worden in de richting van meer grondgebonden woningen.
- Het aanbod ten aanzien van particulier opdrachtgeverschap is nog nauwelijks benoemd. Juist dit aanbod is een belangrijk onderdeel om voor de regio de gewenste kwaliteitslag te maken. Deels is het programma nog onbenoemd. Om aan de taakstelling te voldoen zal dit aanbod nog verder in concrete acties en taakstellingen per project moeten worden uitgewerkt.

3 Ontwikkelingen 2007 en 2008

3.1 Ontwikkelingen 2007

2007 ligt in het midden van de periode 2005-2010. Daarmee is het vooral het jaar waarin de stand van zaken is opgemaakt en afspraken zijn herijkt.

Voor het ISV is de 'midtermreview' uitgevoerd. Onderzocht is of alle geplande projecten wel kunnen worden gehaald. Op grond hiervan is duidelijk geworden dat sommige projecten niet op tijd gereed komen. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de inzet van de regionale ISV-middelen voor de regiogemeenten exclusief Dordrecht. Ook Dordrecht heeft in het kader van de 'midtermreview' cijfers over de vorderingen aangeleverd aan het rijk. Dit heeft niet tot aanpassing van de afspraken geleid.

Voor het programma voor de ontwikkeling van de woningvoorraad wordt elk jaar de stand van zaken bijgehouden. Van de afgesproken 2.000 woningen zijn er in 2007 slechts 1.100 opgeleverd. Inmiddels is duidelijk geworden dat het bouwprogramma tot 2010 niet gehaald zal worden. Dit zal automatisch leiden tot een lager beschikbaar subsidiebudget in het kader van het BLS (Besluit Locatiegebonden Subsidies). Na het moeizame voortraject hebben de gemeenten uiteindelijk pas in 2007 subsidieaanvragen ingediend bij de Provincie Zuid-Holland. Om tot de afgesproken herverdeling te komen bleek het noodzakelijk een nadere overeenkomst te sluiten tussen de gemeenten onderling en de Regio Drechtsteden. Deze is eind 2007 vastgesteld en vormt de basis voor de verdere regionale afhandeling en coördinatie van het BLS.

Ook de PALT-overeenkomst, prestatieafspraken lange termijn met de corporaties, is in 2007 herijkt. Gekeken is welke afspraken zijn afgehandeld en dus kunnen vervallen, of er extra inzet nodig is om de overige afspraken te halen en of er ook aanvullende afspraken nodig waren.

In 2007 heeft weer een Verhuisonderzoek plaats gehad. Markante punten daaruit waren, dat in 2005 en 2006 de immigratie en emigratie redelijk in evenwicht waren. Qua inkomen was nog steeds een fors vertrekoverschot te zien voor de midden en hoge inkomensgroepen en een positief saldo voor de lage inkomensgroepen.

Als aanzet tot een actualisatie van de Woonvisie en als eerste doorkijk voor de periode 2010-2015 is een 'Quickscan wonen na 2010' opgesteld. Duidelijk komt naar voren dat met de afnemende bouwaantallen meer en meer ingezet moet worden op kwaliteit, op de bestaande voorraad en op de samenhang van het wonen met andere beleidsterreinen.

3.2 Activiteiten 2008

2008 staat in het teken van de actualisatie van de woonvisie en uitwerking van een programma voor de periode 2010-2015. Ook in het overleg met de andere partners zal dit een belangrijk thema zijn. Met name de corporaties zullen nauw hier bij betrokken worden, teneinde de geactualiseerde visie goed aan te laten sluiten bij de nieuwe afspraken voor de periode 2010-2015. Ook is het zaak dat de afspraken, waar mogelijk, goed ingepast zijn in de programma's op de schaalniveaus van de Zuidvleugel en de provincie.

4 Woonmonitor en programma 2005-2010

In dit hoofdstuk wordt, net als in het Jaarplan 2007, met behulp van de gegevens van het programma 2005-2010 de stand van zaken voor de doelen uit de Woonvisie Drechtsteden weergegeven. In de laatste paragraaf wordt hier nog een enkel woord over het programma 2005-2010 aan toegevoegd.

In de woonvisie wordt de hoofd doelstelling van meer zeggenschap en keuzevrijheid uitgewerkt in een zevental subdoelstellingen:

- 1) meer aanbod voor hoge inkomens,
- 2) meer kwaliteit in de sociale sector,
- 3) meer levensloopbestendige woningen,
- 4) meer aanbod voor speciale doelgroepen.
- 5) Meer hoogwaardige stedelijke woonmilieus,
- 6) Meer aanbod aan duur, groen en blauw wonen,
- 7) Versterken van de wijken door investeren.

Doelstellingen woonvisie versus resultaten

	Drechtsteden			Dordt	HIA	Zwijndr.	Albl.	Papendr.	Sliedr.
	afpraak	waarsch.							
gerealiseerde nieuwbouw		9.000	6.800 à 8.300						
part. opdrachtgeverschap		900	200 à 240						
nieuwbouw marktsector		6.750	5.200 à 6.300						
nieuwbouw sociale sector		2.250	1.600 à 2.000						
onttrekkingen		1.500	1.400 à 1.900						
verkoop sociale sector		1.000	à						
nultredewoningen		4.000	3.000 à 3.900						
aanbod speciale doelgroepen									
stedelijke woonmilieus		1.900	900 à 1.150						
dun duur groen/blauw wonen		1.200	800 à 900						
herstructurering		1.500	1.300 à 1.500						
toelichting									

ook met alleen kansrijke projectaanbod wordt doelstelling gehaald
 totaal projectaanbod voldoende, kansrijke aanbod onvoldoende
 totaal projectaanbod onvoldoende om doelstelling te bereiken

4.1 Nieuwbouw

Opgave 9.000 woningen,

totaal aanbod 8.300 woningen (2006 9.500), zeker aanbod 6.800 woningen (2006 6.400).

Afspraak is 9.000 woningen. Het totale aanbod is in 2007 verder gezakt naar 8.300 woningen, waarmee de afspraak zeker niet meer wordt gehaald. Als we de risicovolle projecten buiten beschouwing laten, komen we uit op 6.800 woningen, 400 meer dan vorig jaar. Intussen komen we in een periode dat aanjagen geen zin meer heeft. De beoogde aantallen woningen zijn inmiddels wel of niet in aanbouw.

4.2 Zeggenschap en keuzevrijheid

Opgave 900 woningen,

totaal aanbod 240 woningen, zeker aanbod 200 woningen.

Zeggenschap en keuzevrijheid wordt als eerste bereikt door voldoende keuzemogelijkheden, voldoende aanbod in alle categorieën en woonmilieus. Specifiek is een programmapunt benoemd voor woningen gebouwd in particulier opdrachtgeverschap: 10% van het totaal. Gebouwd en gepland zijn er nu 240 woningen, ofwel 2,9%. Daarmee wordt deze doelstelling zeker niet gehaald, zelfs in geen enkele afzonderlijke gemeente.

4.3 Meer aanbod voor hoge inkomens

Opgave 6.750 woningen,

totaal aanbod 6.300 woningen (2006 7.300), zeker aanbod 5.200 woningen (2006 4.750).

Een indicatie voor het aanbod voor hogere inkomens is het aantal woningen in de marktsector. Ook hier zien we dat het totaal aanbod is gedaald, de zekere projecten zijn toegenomen. Alleen Papendrecht bouwt ook met alleen kansrijke projecten voldoende woningen om aan de afspraak te voldoen.

4.4 Meer kwaliteit in sociale sector

Nieuwbouw: opgave 2.250 woningen,

totaal aanbod 2.000 woningen (in 2006 2.250), zeker aanbod 1.600 woningen (in 2006 1.650).

Sloop: opgave 1.500 woningen,

totaal aanbod 1.900 woningen, zeker aanbod 1.400 woningen.

Indicaties voor meer kwaliteit in de sociale sector zijn het aantal onttrekkingen en de bouw van nieuwe sociale sectorwoningen. We zien dat het sloopprogramma van 1.500 redelijk wordt gehaald met een aantal van tussen de 1.400 en 1.900 woningen.

De bouw van sociale sectorwoningen blijft achter bij de (in 2006 verhoogde) opgave van 2.250 woningen.

4.5 Meer levensloopbestendige woningen

Opgave 4.000 woningen,

totaal aanbod 3.900 woningen (in 2006 4.650), zeker aanbod 3.000 woningen (in 2006 3.000 woningen).

Alle gemeenten voldoen met het totale planaanbod aan de afspraken voor woningen geschikt voor ouderen. Als we alleen naar de kansrijke plannen kijken, voldoet geen van de gemeenten aan deze afspraken.

4.6 Meer aanbod voor speciale doelgroepen

Dit aanbod wordt niet als aparte categorie bijgehouden. In 2006 zijn met alle betrokken partijen afspraken gemaakt hoe aan vragen die zich voordoen een antwoord moet worden gegeven, waarbij ingaan op de specifieke vraag en een betere spreiding over alle gemeenten belangrijke uitgangspunten zijn.

4.7 Meer hoogwaardige stedelijke woonmilieus

Opgave 1.900 woningen,

totaal aanbod 1.150 woningen (in 2006 1.900), zeker aanbod 1.000 woningen (in 2006 1.100).

Hiertoe zijn in de woonvisie drie woonmilieus benoemd: 'centrum', 'levendige oevers' en 'grootschalig en dynamisch'. Juist in deze woonmilieus is een groot aantal woningen uitgevallen. Met name de vertragingen op de oeverlocaties zijn hier debet aan.

4.8 Meer aanbod aan duur groen en blauw wonen

Opgave 1.200 woningen,

totaal aanbod 900 woningen (in 2006 1.000), zeker aanbod 800 woningen (in 2006 900).

Voor de beoordeling op dit punt zijn de woonmilieus 'Dorps en vertrouwd', 'Rust en eigen baas', en 'Aan rustiger vaarwater' in ogenschouw genomen. Het aanbod blijft nog iets meer achter dan in 2006. Met name het woonmilieu 'Aan rustiger vaarwater' blijkt niet van de grond te komen.

4.9 Versterken kwaliteit van de wijken door investeren

Opgave bouw 1.500 woningen,

totaal aanbod 1.500 woningen (in 2006 1.500), zeker aanbod 1.300 woningen (in 2006 1.100).

Opgave sloop 1.500 woningen,

totaal aanbod 1.800 woningen, zeker aanbod 1.400 woningen.

Als indicatie is hier genomen de bouw en de sloop in de milieus 'Stedelijk gemengd' en 'Veelkleurig en intens'. Het blijkt dat, net als bij de sociale sector, de sloop inmiddels behoorlijk van de grond komt. De investering in nieuwe woningen blijft daar nog wat bij achter.

4.10 Bouw- en sloopp programma 2005-2010

Bovenstaande cijfers zijn ontleend aan het bouw- en sloopp programma, zoals dat jaarlijks in het Jaarplan wordt opgenomen. Daar wordt dan een toelichting bij gegeven waar het goed gaat, waar de inzet te laag is en er een tandje bij moet, waar marktrisico's liggen, enzovoort. Duidelijk is dat naar verwachting eind 2009 aan geen enkele doelstelling wordt voldaan, het maximaal aantal op te leveren woningen ligt met 8.300 woningen nu onder de afgesproken 9.000 woningen. Van de voor het jaar 2007 afgesproken 2.000 woningen zijn er slechts 1.100 opgeleverd. We zien dat de vertraging juist in de Volgerlanden als gevolg van de Betuwespoorlijn 2007 nog steeds doorliep. Ook de andere gemeenten hebben niet aan de afspraken kunnen voldoen, met uitzondering van Papendrecht. Zorgelijk is ook dat de bouw in Baanhoek-west nog steeds niet van de grond is gekomen. Al met al zijn in de eerste drie jaar slechts ruim 3.000 woningen gebouwd, een derde van het beoogde totaal. Het vooruitzicht is wel dat de komende twee jaar de productie fors omhoog gaat, ook al gezien het aantal woningen dat in aanbouw is of komt.

Toch zal eind 2009 een behoorlijk resultaat worden neergezet. Ten opzichte van de periode 2000-2005 is de productie in opgaande lijn. Voor de eigen behoefte is voldoende gebouwd. Van de extra taakstelling wordt om en nabij de helft gerealiseerd. De totalen per gemeente en per woonmilieu en de verhouding tot de afgesproken programma's zijn opgenomen in de bijlage. Inmiddels is er nog geen twee jaar meer te gaan tot het moment dat de eindbalans moet worden opgemaakt. Dat betekent dat de plannen nu in uitvoering moeten zijn. Bijsturing is niet meer of slechts marginaal mogelijk. Hooguit kan verdere vertraging worden voorkomen. Daarom wordt hier volstaan met bovenstaande behandeling aan de hand van de doelen uit de woonvisie. Wel roepen we de betrokkenen op om, voor zover dit in hun vermogen ligt, zich in te spannen zoveel mogelijk van het programma te realiseren.



5 Taakstellend programma 2010-2015

5.1 Kwantitatieve opgave

In Zuidvleugelverband zijn afspraken gemaakt over de kwantitatieve opgave. Voor de Drechtsteden is afgesproken dat de woningvoorraad met 8.000 woningen moet worden uitgebreid. Dit is gebeurd op basis van de provinciale behoefteeraming 2004, die voor de Drechtsteden een autonome groei van de bevolking aangeeft van ca. 7.000 huishoudens. Daarbij komt nog een bijtelling van ca. 1.000 woningen voor onder meer de extramuralisatie in de zorg. Intussen blijken de laatste bevolkingsprognoses uit te komen op lagere aantallen. Naar aanleiding van de lagere buitenlandse immigratie heeft de Provincie de aantallen in de prognose verlaagd. De immigratie is zelfs dusdanig gedaald dat er meer mensen emigreren dan immigreren. Gezien de vele onzekerheden en de inmiddels weer wat stijgende immigratie is in Zuidvleugelverband de afspraak van 8.000 woningen voorsnog gehandhaafd. Extra argument hierbij is, dat ook de beoogde bouwproductie tot 2010 niet wordt gehaald en er dus sprake is van een opgelopen achterstand.

(Een toelichting op de woningbehoefteeramingen is terug te vinden in bijlage 5.1.)

In de Woonvisie Drechtsteden (2004) is de verdeling van de 8.000 woningen over de periodes 2010-2015 en 2015-2020 op respectievelijk 4.500 en 3.500 bepaald. Om beter in te kunnen spelen op een eventuele lagere behoefte op termijn wordt in het voorgestelde programma uitgegaan van een verdeling van 4.000 over beide periodes.

Voor de totale woningbouwproductie moet hiernaast nog rekening worden gehouden met vervangende nieuwbouw. De provincie gaat uit van een aantal van 1.800 woningen voor de periode 2010 tot 2015 en de periode 2015 tot 2020. De Woonvisie Drechtsteden gaat uit van 2.000 woningen in de eerste periode en 2.500 in de tweede periode. 2.500 woningen is hierbij een erg grote opgave. Gezien het grote aandeel goedkope kleine woningen in deze regio wordt in het voorgestelde programma een hoger aantal aangehouden dan de provincie tot nu toe had voorzien: voor beide periodes een aantal van 2.000 woningen.

In de periode 2005-2010 wordt, afhankelijk van de uiteindelijke bouwproductie, een achterstand opgelopen van 700 à 2.100 woningen. Voor het gewenste programma is geen rekening gehouden met een extra taakstelling om de achterstand in te halen. Met de bevolkingsprognoses is de woningbehoefte geactualiseerd.

5.2 Kwalitatieve opgave naar woningcategorieën

Met het afnemen van de bouwproductie worden de mogelijkheden om bij te sturen in de bestaande woningvoorraad kleiner. Des te belangrijker dat voor de specifieke vraag wordt gebouwd, waar met de bestaande woningvoorraad niet in kan worden voorzien.

Voor de bepaling van het kwalitatieve programma, welke type woningen, zijn de volgende onderzoeken beschikbaar: het Woonbelevingsonderzoek Drechtsteden 2006, het Verhuisonderzoek Drechtsteden 2007 en het landelijke woningbehoefteonderzoek WoON 2006. Al in het Jaarplan 2007 was een tabel opgenomen op basis van het Woonbelevingsonderzoek, met de enorme vraag naar meer kwaliteit, grotere woningen en meer luxe. Er blijkt een grote vraag naar luxe koopwoningen, 2/1-kap en vrijstaand. Naar de standaardgezinswoning is wel veel vraag, maar het aanbod is nog groter, zodat er eigenlijk ruim genoeg zijn. In de sfeer van appartementen is een enorme vraag naar appartementen met lift en met zorg- en welzijnsaanbod. Daar staat tegenover een enorm overschot aan appartementen zonder lift.

Ook in het Verhuisonderzoek is deze beweging terug te vinden. We zien de lagere inkomens de regio intrekken en de hoge inkomens vertrekken. Om die laatste groep te binden zal het aanbod in kwaliteit beter moeten naar aanbod van woning en woonomgeving.

Het landelijke WoON 2006 laat zich, door het beperkte aantal gegevens op Drechtstedenniveau moeilijker hanteren om uitspraken te doen.

Gewenste woningtypen Drechtsteden

<u>Woningtype</u>	<u>Huidig</u>	<u>Gewenst</u>	<u>Verschil</u>
Bovenwoning/Benedenwoning	6.200	3.200	3.000
Appartement/flat zonder lift	10.100	1.600	8.500
Appartement/ flat met lift	19.400	29.500	-10.100
Groepswooning/ studentenwoning	300	400	-100
Serviceflat	1.200	4.200	-3.000
Bejaardenhuis/ verzorgingsflat	400	2.400	-2.000
Aanleunwoning	700	3.500	-2.800
EGW: hoek-, tussen- of rijtjeswoning	54.800	33.000	21.800
EGW: vrijstaand of 2 onder 1 kap, boerderij	12.200	21.500	-9.300
NVT: ik woon nog thuis	700	0	700
Ander type woning	3.500	5.800	-2.300
Totaal	109.500	105.100	4.400

De resultaten van het Woonbelevingsonderzoek laten zich moeilijk rechtstreeks in een reëel bouwprogramma vertalen. Het biedt echter voldoende inzicht om hier toch een voorstel uit te halen, waarbij de grote extra vraag naar meer kwaliteit manifest terug komt. In dit voorstel wordt ingezet op:

- De onttrekking van 2.000 sociale huurwoningen, met name in de sfeer van etagewoningen zonder lift.
- De bouw van 2.800 luxe koopwoningen in de marktsector (47%), vooral 2-onder een kap en vrijstaand,
- De bouw van 2.600 toegankelijke appartementen in de marktsector (43%), huur of koop.
- De bouw van een beperkt aantal (600) sociale sectorwoningen (10%), uit oogpunt van bijdragen aan een betere spreiding over de regio en om te blijven voorzien in geschikte woningen voor het toenemend aantal ouderen.

Het grootste onderdeel van het voorgestelde programma wordt gevormd door de grondgebonden luxe woningen. Dit programmaonderdeel dient om in de regio een forse kwaliteitsslag te kunnen maken. Het is daarbij dan vooral ook zaak dat de woningen zich goed op de hogere prijsklassen richten.

Met de bouw van bijna de helft appartementen met lift wordt tegemoet gekomen aan de grote vraag naar appartementen met lift. Een belangrijk deel van dit programma is tegelijk ter vervanging van het grote aantal aanwezige kleine appartementen zonder lift. Binnen dit segment kan ook het aanbod aan specifieke appartementen met vormen van zorg- en welzijnsvoorzieningen worden uitgewerkt.

Gespecificeerd in de gebruikelijke categorieën ziet dit programma er in tabelvorm als volgt uit:

Taakstellend programma naar woningtype 2010 tot 2015

	Onttrekken	Bouwen	Opmerkingen
Huur soc egw	-300	150	Bouw t.b.v. spreiding
Huur soc mgw	-1.700	300	Sloop zonder, bouw met lift voor ouderen
Huur markt egw			
Huur markt mgw		600	
Koop soc egw		150	Bouw t.b.v. spreiding
Koop soc mgw			
Koop markt egw		2.800	Vooraf ½ k + vrijstaand
Koop markt mgw		2.000	
Totaal	-2.000	+ 6.000	

5.3 Kwalitatieve vraag naar woonmilieus

Wat hierboven over het gewenste soort woningen gezegd wordt geldt in gelijke mate voor de gewenste woonmilieus. Naast de bestaande woningbouwlocaties komen er hier maar zeer beperkt nieuwe locaties beschikbaar. Gezien de beperkte mogelijkheden om grote locaties naar wens aan te leggen geldt hier nog sterker dan voor woningen, dat de nog beschikbare locaties vooral ingezet moeten worden in de ontbrekende woonmilieus.

De gegevens hiervoor komen uit dezelfde onderzoeken: het Woonbelevingsonderzoek Drechtsteden 2006, het Verhuisonderzoek Drechtsteden 2007 en het landelijke woningbehoefteonderzoek WoON 2006.

Uit het Woonbelevingsonderzoek komt een grote behoefte naar het centrumstedelijke en levendige woonmilieus, een grote behoefte naar rustig stedelijk wonen en naar rustig groen wonen aan de rand van de stad. Daar staat tegenover een geringe belangstelling voor saaiere suburbane wijken, met alleen rijen eengezinswoningen, of hetzelfde gemengd met flats. We zien een grote belangstelling voor menging van functies: wonen en werken, dicht bij winkels, of juist met groene functies aan de rand van de stad.

Gewenste woonmilieus Drechtsteden

woonmilieu	huidig	gewenst	verschil
Grootstedelijk wonen	2.000	3.400	-1.400
Wonen bij winkels en voorzieningen	19.100	20.800	-1.700
Levendig stedelijk	6.100	8.200	-2.100
Rustig stedelijk wonen	11.700	18.200	-6.500
Woonwijk met app. en EGW	26.800	14.200	12.600
Woonwijk met vooral EGW	34.100	26.300	7.800
Hoogwaardig wonen	4.500	9.800	-5.300
Landelijk wonen	4.500	7.400	-2.900
Totaal	108.800	108.300	500

Ook hier geldt dat de resultaten van het woonbelevingsonderzoek zich moeilijk rechtstreeks in een gewenst programma laten vertalen, ook al omdat in het onderzoek een andere indeling in woonmilieus wordt gehanteerd dan die in de Woonvisie Drechtsteden is vastgesteld. Toch is met enige interpretatie goed de vergelijking tussen beide indelingen te maken. Op grond daarvan is een voorstel uitgewerkt voor een taakstellend programma naar woonmilieus. Tegelijk is van de gelegenheid gebruik gemaakt om de indeling in tien woonmilieus van de woonvisie terug te brengen tot zes woonmilieus. Daartoe is een aantal milieus samengevoegd. Een toelichting op de milieus en de wijze van samenvoeging is terug te vinden in bijlage 5.2.

Taakstellend programma naar woonmilieus 2010 tot 2015

	Onttrekken	Bouwen	Extra inzet
1 Centrum		100	
2 Levendig stedelijk		1.700	
3 Rustig stedelijk	-500	1.000	+ herstructureren
4 Stadswijk	-1.500	+ 500	+ herstructureren + zorgen voor betere voorzieningen
5 Suburbaan		+ 1.300	+ zorgen voor goede voorzieningen, + deels zorgen voor extra groene omgeving
6 Rustig groen		+ 1.400	
Totaal	-2.000	+ 6.000	

5.4 Taakstellend programma

Op basis van de voorgestelde programma's naar woningcategorieën en naar woonmilieus is hieronder een voorstel voor de combinatie tussen beide.

Taakstellend programma naar woonmilieu

	Slopen	Bouwen				Aandeel		
	sociaal	EGW sociaal	MGW sociaal	EGW markt	App. markt	Totaal	aandeel sociaal	aandeel app.
Centrum					100	100		100%
Levendig sted.			50	350	1.300	1.700	3%	79%
Rustig sted.	-500		50	450	500	1.000	5%	55%
Stadswijk	-1.500		50	250	200	500	10%	50%
Suburbaan		300	150	550	300	1.300	35%	35%
Rustig groen				1.200	200	1.400		14%
totaal	-2.000	300	300	2.800	2.600	6.000	10%	48%

Met in gedachte een globaal beeld van het aanbod aan beschikbare locaties is in onderstaande tabellen het bovenstaande gewenste programma verder verdeeld over de gemeenten. De risicovolle plannen van voor 2010 zijn hier niet meegeteld in de bouwproductie van na 2010. Mocht door vertraging dit deel van de productie uiteindelijk wel na 2010 gebouwd worden, dan leidt dit tot meer woningen en mogelijk ook tot een andere verdeling over de gemeenten.

Taakstellend programma per gemeente

	Slopen	Bouwen				Aandeel		
	sociaal ontr.	EGW sociaal	MGW sociaal	EGW markt	App. markt	Totaal	aandeel sociaal	aandeel app.
Dordrecht	-1.200		100	1.050	1.450	2.600	4%	60%
Hendrik Ido Ambacht	-100	100	50	650	100	900	17%	17%
Zwijndrecht	-300		50	300	450	800	6%	63%
Alblasserdam	-150			350	250	600	0%	42%
Papendrecht	-150	50	50	150	150	400	25%	50%
Sliedrecht	-100	150	50	300	200	700	29%	36%
totaal Drechtsteden	-2.000	300	300	2.800	2.600	6.000	10%	48%

5.5 Particulier opdrachtgeverschap

Belangrijke doelstellingen zijn het meer invloed geven van de burger op zijn omgeving, het vasthouden van hogere inkomens en, mede in relatie tot economie, het aantrekken van ondernemende en creatieve mensen in de Drechtsteden. Het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap is een belangrijk instrument om hier aan bij te dragen.

In de Woonvisie is een ambitie voor particulier opdrachtgeverschap opgenomen van 10%. In de periode 2005 tot 2010 zal hiervan uiteindelijk ongeveer slechts 2,8% worden gerealiseerd. Uit het WoON 2006 blijkt dat 19% van alle woningzoekenden hierin geïnteresseerd is en 5% misschien. Twee derde hiervan zoekt een kavel, een derde zoekt mogelijkheden voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Uit deze cijfers blijkt dat het percentage van 10% een reële ambitie is en dat qua afzetmogelijkheden een hoger percentage mogelijk is. Wel is het een goede zaak om het aanbod van particulier opdrachtgeverschap te verbreden door ook andere vormen aan te bieden dan alleen het traditionele grote kavel.

Traditioneel beperkt de aanpak voor particulier opdrachtgeverschap zich tot het te koop aan bieden van kavels. Intussen is er landelijk al veel ervaring opgedaan om hier actiever mee om te gaan. In een aantal gemeenten is particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd met het aanbieden van stadskavels, waarbij de individuele woningen in een rij, met de zijgevels tegen elkaar aan worden gebouwd. In veel voorkomende vorm is collectief particulier opdrachtgeverschap, waarbij particulieren gezamenlijk een architect in de arm nemen en de woningen laten bouwen. Voordeel hiervan is vooral de aanzienlijke kostenbesparing die dit op kan leveren. Ook in de sfeer van appartementen is collectief opdrachtgeverschap mogelijk, bijvoorbeeld voor een woongroep voor ouderen. Er zijn intussen ook verscheidene bureaus actief, gericht op het begeleiden van de bewoners in het proces, daarmee ook de gemeenten of grondaanbieders werk uit handen nemend. Met het in werking treden van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening en de Grondexploitatiewet in 2008 wordt het voorts mogelijk om in nieuwe bestemmingsplannen het

percentage dwingend op te leggen. Al met al nemen het aantal mogelijkheden om particulier opdrachtgeverschap tot een succes te maken steeds meer toe.

Om het programma meer te specificeren wordt het volgende voorgesteld.

Van de 600 woningen dient ongeveer een derde als collectief particulier opdrachtgeverschap uitgevoerd te worden. Van het collectieve deel wordt voorgesteld de helft in de vorm van groepswonen in appartementen te plannen en de helft in de vorm van grondgebonden woningen. Op grond hiervan ontstaat het volgende taakstellend programma:

Differentiatie opgave particulier opdrachtgeverschap

categorie	sociaal	EGW markt	App. Markt	Totaal
	600	2.800	2.600	6.000
Individueel		400		400
Collectief		100	100	200
Totaal		500	100	600
%		18%	4%	10%

Dat betekent dat ongeveer 18% van alle eengezinswoningen en 4% van alle appartementen in het marktsegment in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld moet worden. Op basis van deze percentages komen we aan de hand van het taakstellende bouwprogramma op de volgende taakstelling per gemeente (door toepassing van hele percentages een iets hogere totaaltaakstelling).

Taakstelling part. opdrachtgeverschap per gemeente

Aantal in P.O.

	EGW markt	App. markt	Totaal
Dordrecht	189	58	247
Hendrik Ido Ambacht	117	4	121
Zwijndrecht	54	18	72
Alblasserdam	63	10	73
Papendrecht	27	6	33
Sliedrecht	54	8	62
totaal Drechtsteden	504	104	608

5.6 Conclusies

Er blijkt een grote discrepantie te bestaan tussen het woningaanbod in de bestaande woningvoorraad en de vraag. De veranderingen met bouw, sloop en verkoop zullen altijd onvoldoende zijn om in de gevraagde veranderingen te voorzien. De veranderingen in de voorraad, met name het bouwprogramma, zullen dan ook sterk gericht moeten zijn op de ontbrekende onderdelen. Op grond daarvan wordt een programma voorgesteld met de volgende hoofdkenmerken:

- Ca 47% luxe eengezinswoningen in de marktsector, vooral 2/1-kap en vrijstaand, bij voorkeur in een groen woonmilieu.
- Ca. 43% etagewoningen in de marktsector, vooral in de meer stedelijke en levendige woonmilieus, maar op beperkte schaal ook in de andere woonmilieus.
- Ca. 10% sociale sector. Dit programma dient twee doelen: met de bouw in nieuwe grote uitleglocaties een betere spreiding van de sociale sector over de regio en ook voor ouderen voorzien in geschikte en toegankelijke woningen.
- De nadruk ligt op woningen in stedelijke woonmilieus en groen wonen aan de rand van het stedelijk gebied.
- De stedelijke woonmilieus richten zich op wonen in het centrum en locaties met een levendige omgeving.
- Tot de locaties voor Rustig groen worden de onderste drie van de woonmilieus uit de Woonvisie gerekend: Dorps en vertrouwd, Rust en eigen baas en Aan rustiger vaarwater.

- Het aanbod aan suburbaan zal zich ook zoveel mogelijk moeten richten op een rustig groen woonmilieu, anderzijds kan het beperkt inspelen op de vraag om nabij voorzieningen te wonen rond een wijkwinkelcentrum.
- De ambitie voor particulier opdrachtgeverschap blijft gehandhaafd op minimaal 10%. Om dit te halen zal ca. 4% van de appartementen en ca. 18% van de grondgebonden woningen in de marktsector als zodanig moeten worden geprogrammeerd.



6 Planaanbod versus taakstellend programma 2010-2015

In dit hoofdstuk zetten we het planaanbod op een rij en vergelijken we het met de taakstelling uit hoofdstuk 5. In paragraaf 6.1 gaan we in op het totale aanbod en op de realiteit ervan vanuit procesmatig oogpunt. In de volgende paragrafen bezien we het programma vanuit de woonmilieus, per gemeente, per sector en per specifieke opgave.

In Bijlage 6.1 wordt aan de hand van grafieken een toelichting gegeven per sector op het planaanbod door de jaren heen.

In bijlage 6.2 zijn de totalen van het planaanbod vergeleken met het taakstellend programma uit hoofdstuk 5, de nieuwbouw per gemeente, de nieuwbouw per woonmilieu en de onttrekkingen per gemeente.

De projecten zijn, net als het programma tot 2010, gescreend door de **Taskforce Woningbouw Drechtsteden**. Met de gemeentelijke programmaverantwoordelijken is het programma besproken en zijn de knelpunten in beeld gebracht. Vervolgens heeft de regioportefeuillehouder in zijn najaarsronde de programma's per gemeente doorgesproken met de gemeentelijke portefeuillehouders. Daarbij is bepaald of er sprake is van een risicoproject, een project waar dusdanige risico's in de planontwikkeling spelen dat de kans groot is dat het niet voor 2015 wordt opgeleverd. Op grond daarvan wordt onderscheid gemaakt tussen 'totaal planaanbod' en het totaal aan woningen van 'kansrijke plannen', zonder de risicovolle projecten.

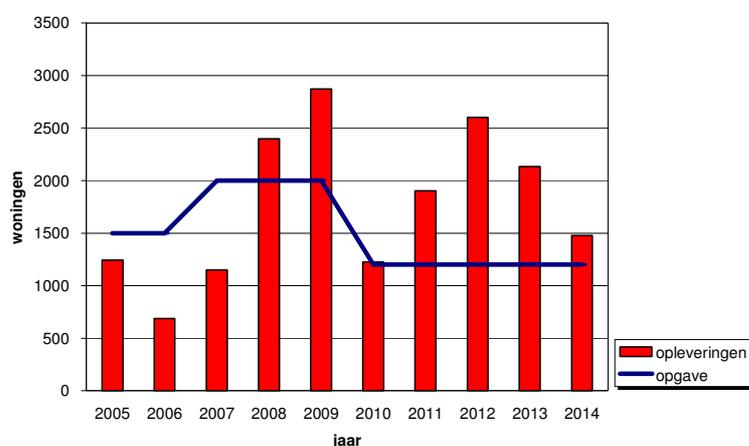
6.1 Productie totaal

Het totale planaanbod voor de periode 2010-2015 is uitgebreid geïnventariseerd naar categorie en naar woonmilieu. Ook is het aanbod door de Coördinator Woningbouwproductie getoetst op realiteitsgehalte. Aan de hand daarvan is het, net als de productie tot 2010 onderscheiden in kansrijk aanbod en totaal aanbod inclusief risicoplannen. In totaliteit is er sprake van een aanbod van ca. 9.300 woningen. Het kansrijke aanbod bestaat uit bijna 6.700 woningen.

In totaliteit is het kansrijke aanbod dus inmiddels al voldoende om te voldoen aan de gewenste woningproductie in deze periode. Overigens geen reden om te denken dat het vanzelf goed komt. Het betreft voorlopige inschattingen, in de veronderstelling dat op een normaal tempo alle planfasen worden doorlopen. Dat moet nog wel worden waargemaakt in alle projecten.

In onderstaande grafiek is het verloop van de productie weergegeven op basis van de totale productie, uitgaande van alle plannen, dus inclusief de risicovolle. We zien dat 2008 en 2009 nog spannende jaren worden, waarin de achterstand uit de voorgaande jaren moet worden ingelopen. Waar dit niet gehaald wordt zal dit voor een deel in 2010 worden opgeleverd, waarmee mogelijk een zekere terugval in dat jaar wordt gecompenseerd.

Woningproductie per jaar



Nu het totaal lijkt te voldoen aan het gewenste programma is het des te interessanter om de kwalitatieve aspecten te bezien. Daartoe wordt eerst het totale aanbod per categorie, ingedeeld naar woonmilieus in beeld gebracht. Vervolgens wordt de verdeling over de gemeenten besproken. Daarna wordt het totaal per sector kort behandeld en de specifieke categorieën nultredenwoningen en particulier opdrachtgeverschap. In bijlage B6-1 wordt nog een afzonderlijke toelichting gegeven voor de verschillende sectoren: sociale sector, eengezinswoningen in de marktsector en appartementen in de marktsector.

6.2 Planaanbod per woonmilieu

Ook het aanbod van alle projecten is geordend aan de hand van de indeling naar woningcategorieën en woonmilieus. Het resultaat is hieronder weergegeven. Hierbij is er geen rekening mee gehouden dat een deel van de projecten uit de periode 2005-2010 in die periode zal afvallen en dus bij het aanbod voor de periode 2010–2015 moet worden opgeteld. In onderstaande tabel is alleen het aanbod aan 'kansrijke' projecten meegeteld. Het werkelijke aanbod voor deze periode bestaat uit ca. 9.600 woningen.

Kansrijk aanbod naar woonmilieu

	Slopen	Bouwen				Aandeel		
	sociaal onttr.	EGW sociaal	MGW sociaal	EGW markt	App. markt	Totaal	aandeel sociaal	aandeel app.
Centrum				10	110	120		92%
Levendig sted.	-100		90	220	1.680	1.990	5%	89%
Rustig sted.	-460			230	260	490		53%
Stadswijk	-760	40	70	60	430	600	18%	83%
Suburbaan	-30	210	210	1.490	580	2.490	17%	32%
Rustig groen				650	340	990		34%
totaal	-1.350	250	370	2.660	3.400	6.680	9%	56%

Hieronder staan de verschillen tussen het gewenste en het werkelijke, kansrijke aanbod weergegeven.

Verschil taakstelling/kansrijk aanbod naar woonmilieu

	Slopen	Bouwen				Aandeel		
	sociaal onttr.	EGW sociaal	MGW sociaal	EGW markt	App. markt	Totaal	aandeel sociaal	aandeel app.
Centrum				10	10	20		-8%
Levendig sted.	-100		40	-130	380	290	2%	10%
Rustig sted.	40		-50	-220	-240	-510	-5%	-2%
Stadswijk	740	40	20	-190	230	100	8%	33%
Suburbaan	-30	-90	60	940	280	1.190	-18%	-3%
Rustig groen				-550	140	-410		20%
totaal	650	-50	70	-140	800	680	-1%	8%

In de gekleurde grafieken is het programma ook per jaar weergegeven. Hierbij is uitgegaan van het totale programma, inclusief de risicoprojecten.

Waar in de afgelopen periode de nadruk in het programma op de grote bouwlocaties in de andere gemeenten heeft gelegen, zien we nu dat het Dordtse aandeel in de totale bouwproductie weer toeneemt. Verder valt op, dat de bouwproductie in de herstructureringsgebieden pas in het midden van de periode goed op gang komt.

We zien een aantal opvallende verschillen:

- Het totaal aanbod is ruim genoeg om in de vraag te voorzien, zeker als ook een waarschijnlijke overloop uit de periode tot 2010 in de beschouwing wordt betrokken.
- In alle woningcategorieën wordt behoorlijk voorzien. Wel ontstaat er mogelijk een tekort aan grondgebonden woningen in de marktsector. Tegelijkertijd is er sprake van een erg groot aanbod aan appartementen, waarvoor binnen de regio waarschijnlijk onvoldoende afzetmogelijkheden gevonden kunnen worden. Dit overaanbod aan appartementen doet zich verspreid over alle woonmilieus voor.
- In de milieus 'centrum' en 'levendige stedelijk' is voldoende aanbod, in het milieu 'rustig stedelijk' te weinig.
- In het milieu 'Rustig groen' is te weinig aanbod, met name aan grondgebonden woningen. Daarentegen is er een overaanbod aan woningen in 'Suburbaan' woonmilieu. Dat laatste wordt veroorzaakt door het nog grote aanbod in de grote uitbreidingswijken, terwijl er ook in de bestaande suburbane milieus het nodige wordt bijgebouwd.
- In het woonmilieu 'Stadswijk' is een dubbel zo groot aandeel sociale sectorwoningen als gewenst.
- In het woonmilieu 'Suburbaan' is het programma sociaal slechts ongeveer de helft van het gewenste aandeel. Deels is dit overigens te verklaren, doordat in de voorgaande periode al aan de beoogde taakstelling is voldaan.
- Het aandeel appartementen in het woonmilieu 'Rustig groen' is maar liefst een derde en daarmee te hoog. De oorzaak is vooral gelegen in het grote aanbod aan appartementen op de oeverlocaties uit dit woonmilieu.

Om tot een beter afgewogen programma te komen is een aantal verschuivingen nodig: van levendig stedelijk naar rustig stedelijk, van suburbaan naar rustig groen, van appartementen naar grondgebonden woningen.

- Bij de concrete planontwikkeling kan een deel van de levendige stedelijke milieus zich meer op een rustig stedelijk milieu richten, zodat beide milieus elkaar kunnen compenseren. In feite kunnen de projecten in het milieu 'levendige oevers' deels als zodanig worden beschouwd. Bijvoorbeeld in het deel van Noordoevers in Zwijndrecht is er slechts beperkt sprake van andere functies dan wonen. Wel moet bedacht worden dat in het 'rustige stedelijke' woonmilieu het aandeel grondgebonden woningen hoger moet zijn. Dat betekent dat in de betrokken projecten, zoals Noordoevers-zuid, ook daadwerkelijk het aantal appartementen beperkt moet worden ten gunste van het aantal grondgebonden woningen.
- Een soortgelijke compensatie is mogelijk tussen het suburbane woonmilieu en het rustig groene milieu. Door een deel van de projecten meer exclusief op het hogere segment te richten in groene omgeving kan dit het tekort aan 'rustig groen' compenseren. Deze compensatie moet vooral gevonden worden op de grote uitleglocaties: De Volgerlanden, Land van Matena en Baanhoek-west. Dit kan door het geplande programma deels te verschuiven van het middensegment naar het hogere segment in combinatie met een ruime opzet. Dit zal enigszins ten koste gaan van de uiteindelijke aantallen woningen.
- Het aanbod appartementen is in alle woonmilieus te hoog. In twee milieus is ook het aanbod ook qua aandeel van het aanbod aan woningen te hoog: het woonmilieu 'Stadswijk' (veelkleurig en intens) en 'rustig groen'. Bij een te groot aandeel appartementen kan dit ook het karakter van het beoogde milieu aantasten, waardoor het beoogde milieu niet wordt gerealiseerd.

Spanningen op dit vlak dreigen in delen van Dordrecht-west en Zwijndrecht en op te compacte oeverlocaties. Voorgesteld wordt te onderzoeken of programmaomzetting mogelijk is.

6.3 Aanbod per gemeente

Eenzelfde exercitie als hierboven is ook per gemeente gemaakt. Hieronder is zowel het kansrijke aanbod als het verschil met het gewenste aanbod weergegeven.

Kansrijk aanbod per gemeente

	Slopen		Bouwen				Aandeel		
	sociaal	onttr.	EGW sociaal	MGW sociaal	EGW markt	App. markt	Totaal	aandeel sociaal	aandeel app.
Dordrecht	-1.910		40	160	680	1.650	2.530	8%	72%
Hendrik Ido Ambacht			120	70	740	70	1.000	19%	14%
Zwijndrecht	-110				200	820	1.020	0%	80%
Alblasserdam	-120				400	310	710	0%	44%
Papendrecht			10	10	230	200	450	4%	47%
Sliedrecht	-150		80	130	410	350	970	22%	49%
totaal Drechtsteden	-2.290		250	370	2.660	3.400	6.680	9%	56%

Vershil taakstelling/kansrijk aanbod per gemeente

	Slopen		Bouwen				Aandeel		
	sociaal	onttr.	EGW sociaal	App. sociaal	EGW markt	App. markt	Totaal	aandeel sociaal	aandeel app.
Dordrecht	-710		40	60	-370	200	-70	4%	12%
Hendrik Ido Ambacht	100		20	20	90	-30	100	40%	-10%
Zwijndrecht	190		0	-50	-100	370	220	-6%	18%
Alblasserdam	30		0	0	50	60	110	0%	2%
Papendrecht	150		-40	-40	80	50	50	-21%	-3%
Sliedrecht	-50		-70	80	110	150	270	-7%	14%
totaal Drechtsteden	-290		-50	70	-140	800	680	-1%	8%

Zoals al in paragraaf 5 gezegd, het betreft hier een voorlopige verdeling over de gemeenten. Een werkelijke taakstelling kan pas volgend jaar geboden worden, als meer zicht is op de afronding van de periode 2005-2010. Wat opvalt is, dat er alleen in Dordrecht nu een tekort ontstaat.

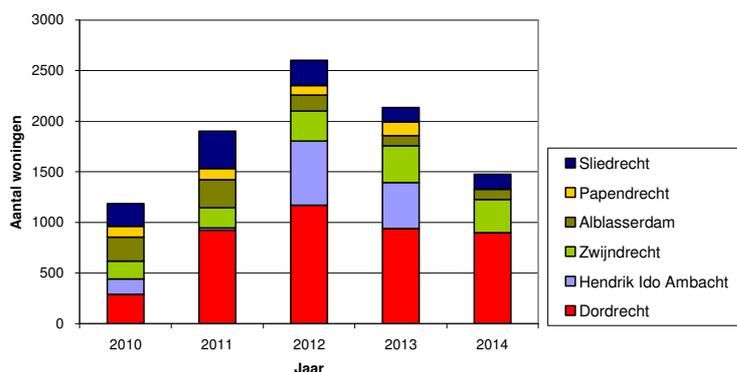
Daarbij moet bedacht worden dat juist in Dordrecht een groot aantal woningen (ca. 1.200) uit de periode 2010-2015 zich nu nog in de risicosfeer bevindt, waarvan mogelijk volgend jaar al blijkt dat ze mogelijk alsnog tot de kansrijke productie gaan behoren. In de andere gemeenten zijn de marges tussen kansrijk en risicovol veel kleiner.

Wat we verder ook hier zien is het achterblijven van de bouw van grondgebonden woningen in Dordrecht. Wenselijk is dat Dordrecht meer woningen uit de sfeer van risicovol weet over te brengen naar de groep kansrijke projecten.

Ook hier zien we ruim voldoende aanbod in de sfeer van appartementen.

Per jaar ziet de verwachte productie er als volgt uit.

woningproductie per jaar per gemeente

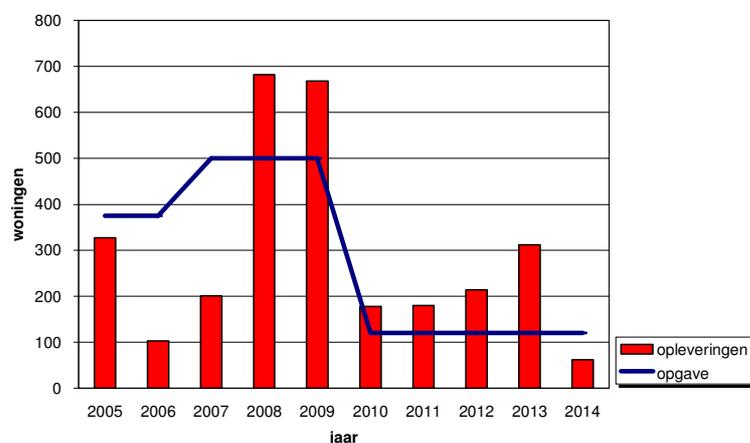


In Dordrecht wordt het tempo in de bouw vanaf 2011 pas versneld, in Zwijndrecht vanaf 2012. In Hendrik Ido Ambacht valt de productie min of meer stil in 2010 en 2011 tussen de afronding van De Volgerlanden West en De Volgerlanden-Oost. Papendrecht is na 2013 uitgebouwd, In Alblasserdam en Sliedrecht is de productie redelijk verspreid.

6.4 Plancapaciteit in de sociale woningsector

Het taakstellend programma in de sociale sector neemt op grond van bovenstaande voorstellen na 2009 sterk af. Ook het aanbod neemt sterk af, het is echter voldoende om aan de taakstelling te voldoen, ook als alleen naar de kansrijke projecten wordt gekeken. Met een kleiner programma is het wel zaak het nog zorgvuldiger te richten op specifieke ontbrekende segmenten: woningen voor ouderen, combinaties met zorg en welzijn, groepswoon, grondgebonden woningen voor ouderen, enz.

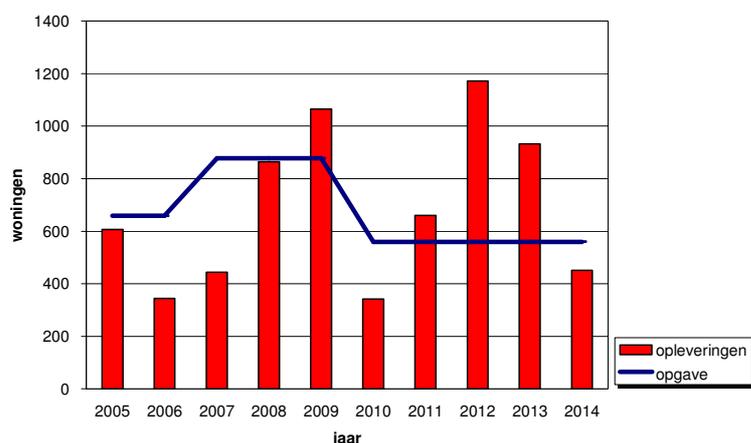
Woningproductie sociale sector per jaar



6.5 Plancapaciteit eengezinswoningen marktsector

In de sfeer van eengezinswoningen in de marktsector is eveneens voldoende aanbod aanwezig. Als alleen naar kansrijk aanbod wordt gekeken is er sprake van een klein tekort, met een geringe extra inspanning kan de gewenste productie zeker gehaald worden. De verdeling over de jaren baart zorgen. Met name het kleine aanbod in 2010, woningen die binnenkort al in verkoop moeten gaan, baart zorgen. Vooral in De Volgerlanden dreigt een uitval van productie te vallen in de jaren 2010 en 2011.

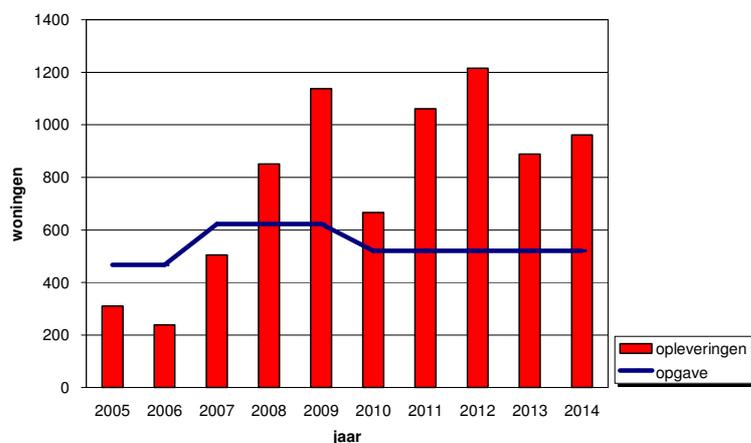
Productie eengezinswoningen marktsector per jaar



6.6 Plancapaciteit koop- en huurappartementen marktsector

Het aanbod in de sfeer van appartementen in de marktsector is ruim voldoende. Ook als we alleen naar het kansrijke aanbod kijken is dit het geval. De mate van kansrijkheid is vooral bepaald uit oogpunt van procesmatige voorbereiding. Hiermee is nog niet gezegd dat het grote aanbod ook daadwerkelijk afgezet kan worden. Uit oogpunt van afzetkansen moeten aantallen tot 500 à 600 per jaar tot de mogelijkheden behoren. In deze sector is dan ook een programma benoemd van 2.600 woningen. Het totale planaanbod bedraagt maar liefst 4.800 woningen. Het kansrijke aandeel daarvan is 3.400 woningen, ofwel 700 woningen per jaar. De afzetbaarheid van deze woningen is allerm minst zeker, waarmee ook het kansrijke aandeel in dit segment mogelijk niet wordt gerealiseerd. Daarmee ligt er een forse bedreiging voor de haalbaarheid van het totale programma in het verschiet.

Productie appartementen marktsector per jaar

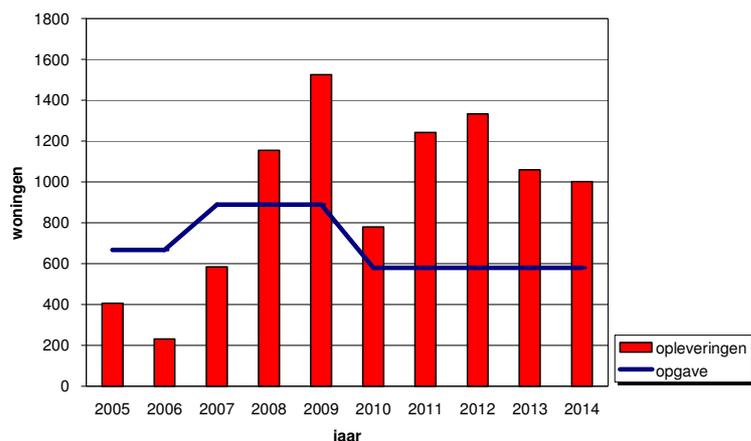


6.7 Levensloop bestendige woningen

Eén van de opgaven is het voorzien in levensloopbestendige woningen. Daartoe moeten woningen goed toegankelijk zijn en aanpasbaar voor mensen met een handicap. Het kan zowel om laagbouw woningen gaan als om appartementen. Er is geen aparte registratie van deze woningen. Om toch een indicatie te hebben is hier gekeken naar het totaal aan geschikte appartementen met lift, zowel sociaal als in de marktsector.

Er is een opgave geformuleerd van 2.900 woningen. Totaal is er een planaanbod van ruim 5.400 woningen. Als we alleen kijken naar kansrijke plannen dan gaat het nog slechts om krap 3.900 woningen, waarmee nog steeds ruim voldaan wordt aan de opgave. Het grootste aandeel bestaat uit appartementen in de marktsector.

Productie appartementen met lift per jaar



6.8 Particulier opdrachtgeverschap

Als doelstelling is geformuleerd om minimaal 10% van het programma in particulier opdrachtgeverschap te bouwen, ofwel 600 woningen. Van de 9.600 geplande woningen staan er slechts 80 als particulier opdrachtgeverschap te boek, ofwel slechts 0,8%. Bij veel projecten is dit programmaonderdeel nog niet uitgewerkt. Zaak is om hier snel een flinke slag te maken. Daartoe zal dit jaar het programma concreet verder moeten worden uitgewerkt.



6.9 Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Wat betreft het aanbod aan projecten kunnen we constateren dat dit behoorlijk goed aansluit bij het gewenste programma. Op een aantal punten is aanpassing van het programma noodzakelijk:

- Het aanbod in de sfeer van 'rustig stedelijk' is te laag. Deels kan compensatie gevonden worden vanuit de programma's voor 'levendig stedelijk', welke aansluiten bij het karakter van 'rustig stedelijk'.
- Het aanbod in het woonmilieu 'rustig groen' is eveneens te laag. Het betreft een milieu met een bebouwing in lage dichtheden, in een rustige, groene, landelijke of waterrijke omgeving. Door gedeelten van de grote uitleglocaties uit te voeren als een 'rustig groen' woonmilieu kan compensatie worden gevonden in het milieu 'suburbaan'. Daarvoor is bijsturing nodig in de programmering op deze locaties, vooral door bepaalde segmenten meer te clusteren.
- Het aanbod aan grondgebonden woningen is net onvoldoende. Daarentegen is er in alle woonmilieus sprake van een erg groot aanbod aan appartementen. Waar mogelijk zal het programma aangepast moeten worden in de richting van meer grondgebonden woningen.
- Het aanbod ten aanzien van particulier opdrachtgeverschap is nog nauwelijks benoemd. Juist dit aanbod is een belangrijk onderdeel om voor de regio de gewenste kwaliteitslag te maken. Deels zal het programma nog onbenoemd zijn, in ieder geval zal dit aanbod nog verder moeten worden uitgewerkt.
- In dit Jaarplan is niet verder uitgewerkt en getoetst of de projecten voldoende aansprekend zijn en of ze zich genoeg richten op het aanbieden van iets bijzonders, dat nog ontbreekt. Het is zaak komend jaar verder uit te werken hoe we hier mee om gaan.

Aanbevelingen

Om grond van deze conclusies is een aantal verschuivingen gewenst: van levendig stedelijk naar rustig stedelijk, van suburbaan naar rustig groen, van appartementen naar grondgebonden woningen.

- *Van levendig stedelijk naar rustig stedelijk*
In feite kunnen de projecten in het milieu 'levendige oevers' deels als zodanig worden beschouwd. Bijvoorbeeld het deel van Noordoevers in Zwijndrecht zal een beperkt aandeel met gemengde functies kennen. Wel moet bedacht worden dat in het 'rustige stedelijke' woonmilieu het aandeel grondgebonden woningen hoger moet zijn.
- *Van suburbaan naar rustig groen*
Door een deel van de suburbane projecten meer exclusief op het hogere segment te richten in groene omgeving kan dit het tekort aan 'rustig groen' compenseren. Deze compensatie moet vooral gevonden worden op de grote uitleglocaties: De Volgerlanden, Land van Matena en Baanhoek-west. Dit kan door het geplande programma deels te verschuiven van het middensegment naar het hogere segment in combinatie met een ruime opzet. Dit kan ook gebeuren door deze categorie meer te clusteren. Dit zal mogelijk enigszins ten koste gaan van de uiteindelijke aantallen woningen.
- *Van appartementen naar grondgebonden*
Het aanbod appartementen is in alle woonmilieus erg hoog. In twee milieus is ook het aanbod qua aandeel van het aanbod aan woningen te hoog: het woonmilieu 'Stadswijk' (veelkleurig en intens) en 'rustig groen'. Bij een te groot aandeel appartementen kan dit ook het karakter van het beoogde milieu aantasten, waardoor het beoogde milieu niet wordt gerealiseerd.
Spanningen op dit vlak dreigen in delen van Dordrecht-west en Zwijndrecht en op diverse oeverlocaties, vooral in de rustiger woonmilieus. Voorgesteld wordt te onderzoeken of programmaomzetting mogelijk is.

7 Instrumenten

7.1 Overleg en afspraken

De belangrijkste instrumenten voor de overheid om haar doelen te realiseren zijn het voeren van overleg en het maken van afspraken.

Met de ruimtelijke plannen en juridisch-planologische instrumenten kunnen de ruimtelijke kaders worden aangegeven. Interessant is, dat met de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening en de Grondexploitatiewet de gemeenten nieuwe instrumenten krijgen om beter te kunnen sturen op de gemeentelijk gewenste programma's. Met het opstellen van een woningbouwprogramma kan de samenhang en het totaalresultaat van alle bouwplannen worden weergegeven richting gemeenten, corporaties en marktpartijen. Voor de uitvoering van het beleid zijn de gemeenten afhankelijk van de corporaties en de marktpartijen. Samenwerken en afspraken maken is daarbij het devies.

Intussen zijn we over de helft van de periode 2005-2010, waarvoor met het Rijk en de Provincie afspraken zijn gemaakt over de woningbouw, het programma stedelijke vernieuwing en de middelen die Rijk en Provincie daarvoor beschikbaar stellen. Op verschillende momenten vindt er bestuurlijk en ambtelijk overleg plaats om de vorderingen te bewaken en zonodig knelpunten aan de orde te stellen. Ter voorbereiding van afspraken voor de periode 2010-2015 wordt de Woonvisie Drechtsteden in 2008 geactualiseerd.

In het Platform Drechtsteden Bouwt wordt gezamenlijk tussen de bestuurders van ontwikkelaars, corporaties en gemeenten overlegd over hoe er meer vaart gebracht kan worden in de woningbouwproductie.

Met de corporaties is in 2003 het Convenant Prestatieafspraken Lange Termijn 2003-2010 overeengekomen. Intussen is deze in 2007 herijkt.

Het project Gespreide Huisvesting en Zorg voor Bijzondere Doelgroepen heeft in 2006 geleid tot een convenant tussen de deelnemende partijen, gemeenten, corporaties en zorginstellingen. In het convenant zijn afspraken gemaakt over de gewenste spreiding en over de procedure om te bepalen hoe en waar het beste in een nieuwe vraag voor huisvesting voor bijzondere doelgroepen kan worden voorzien.

7.2 Taskforce

Om de woningbouwproductie en het ISV-programma in de gemeenten kritisch te volgen, is de Taskforce Woningbouw Drechtsteden in het leven geroepen. Twee keer per jaar heeft de regionaal verantwoordelijke portefeuillehouder overleg met de verantwoordelijke wethouder in de gemeenten. Hij bespreekt dan de realiteit van de beoogde planning en maakt afspraken over de aanpak van de projecten om te zorgen dat de projecten daadwerkelijk van de grond komen. Waar nodig kunnen bovengemeentelijke zaken regionaal bij de hogere overheden worden aangekaart. De regionale portefeuillehouder wordt hierin bijgestaan door de projectleider Taskforce, die regelmatig met de gemeentelijke programmaverantwoordelijken Wonen en Stedelijke vernieuwing het hele gemeentelijke programma doorneemt.

Voor de periode 2010-2015 blijkt in aantallen intussen al een behoorlijk planaanbod aanwezig te zijn. Kwalitatief is het moeilijker om de woningvoorraad voldoende aan te laten sluiten bij de gewenste kenmerken. Voor de hand ligt dat de sturing en bewaking van afspraken zich in de toekomst dan ook vooral op de kwalitatieve in plaats van de kwantitatieve aspecten gaat richten.

7.3 BLS, Besluit Locatiegebonden Subsidies

Met het afsluiten van het Convenant Woningbouwafspraken 2005-2010 Drechtsteden is er aan de Drechtsteden voor de periode 2005-2010 (Vinac) op grond van het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS) voor de grondkostensubsidie van woningbouwlocaties een budget van circa 9 miljoen euro beschikbaar. Bovendien blijft het restant van de periode 1995-2005 (Vinex) eveneens beschikbaar, een bedrag van ruim 13 miljoen euro. Budgethouder voor de

Drechtstedengemeenten is de provincie Zuid-Holland. Samen is hiermee circa 22 miljoen euro gemoeid.

Het besluit voor inzet van de middelen uit 2005 is in 2007 vastgelegd in de Overeenkomst Locatiegebonden Subsidies. Er wordt een bedrag per woning gegeven voor woningen in de herstructurering, op oeverlocaties, per sociale sectorwoning en een extra bedrag voor sociale sectorwoningen in De Volgerlanden. De bedragen kunnen ook in combinatie worden gegeven. Voorts is de regeling zo uitgewerkt dat er voor elke met particulier opdrachtgeverschap gebouwde woning een bijdrage wordt verkregen van €1.600,-. De voorwaarden waaronder bijdragen worden gegeven zijn uitgewerkt in het voorstel, waarvan in bijlage 7.3 een samenvatting is opgenomen. Tevens is een overzicht opgenomen van de projecten die voor een bijdrage voor herstructurering of oeverlocaties in aanmerking komen.

Op grond van de afgesproken verdeling worden de te verkrijgen subsidies per gemeente als volgt ingeschat:

Tabel 6.3 inschatting BLS-bijdrage per gemeente

gemeente	totaal woningen totaal 05-10	kansrijke proj. totaal 05-10	verschil totaal 05-10	totaal aanbod totaal 05-10	kansrijk aanbod totaal 05-10	verschil totaal 05-10
Dordrecht	2.176	1.823	353	€ 4.125.000	€ 3.742.000	€ 383.000
Hendrik Ido Ambacht	173	173		€ 561.000	€ 561.000	€ -
HIA De Volgerlanden	2.642	2.010	632	€ 6.707.700	€ 5.890.200	€ 817.500
Zwijndrecht	968	833	135	€ 1.898.111	€ 1.674.411	€ 223.700
Alblasserdam	734	548	186	€ 1.903.200	€ 1.405.800	€ 497.400
Papendrecht	1.090	996	94	€ 2.008.000	€ 1.784.800	€ 223.200
Sliedrecht	549	464	85	€ 719.300	€ 694.000	€ 25.300
totaal	8.332	6.847	1.485	€ 17.922.311	€ 15.752.211	€ 2.170.100
beschikbaar budget				€ 21.436.869	€ 18.964.722	€ 2.472.147
over/tekort				€ 3.514.558	€ 3.212.511	€ 302.047

Er is nog steeds een fors verschil in uitkomst tussen het totaal planaanbod en het kansrijke planaanbod. Dat betekent dat het ook financieel de moeite waard is om zoveel mogelijk van de plannen veilig te stellen.

De bedragen bij het totaalaanbod moeten worden gezien als het maximum dat er per gemeente valt te behalen. Als elke gemeente het maximum haalt, ontstaat er een budgetoverschot van circa 3,5 miljoen euro, dat conform de afspraken in het laatste jaar naar rato wordt verdeeld. Als de productie tot kansrijk wordt beperkt, dan wordt het overschot op tot ca. 3,2 miljoen euro. Op basis van de Woningbouwafspraken met VROM is een budget beschikbaar van 22,5 miljoen euro. Bij het huidige maximale programma is dat teruggelopen tot 21,4 miljoen euro. Als de woningproductie tot kansrijk wordt beperkt, dan is het budget tot minder dan 19 miljoen euro gedaald, zodat de gezamenlijke gemeenten dan een subsidie van 3,5 miljoen euro zijn misgelopen.

Voor de toekenning van de subsidies heeft de Provincie Zuid-Holland in november 2006 een verordening vastgesteld. Intussen zijn in 2007 door alle gemeenten de subsidies aangevraagd. Conform de Overeenkomst Locatiegebonden Subsidies zullen deze vervolgens onderling worden herverdeeld.

7.4 ISV-subsidies

Met het afsluiten van het Convenant ISV Drechtsteden 2005 – 2010 is in 2005 voor de programmameenten onder voorwaarden een budget van circa 7,1 miljoen euro beschikbaar gesteld. Dit bedrag is inclusief subsidie voor bodemsanering en geluidssanering. De programmameenten in de Drechtsteden zijn Alblasserdam, Hendrik Ido Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

De subsidie wordt in jaarlijkse tranches aan de gemeenten uitbetaald en wordt binnen de regio verrekend op basis van de regionale verdeling over projecten. De verdeling van de subsidie is

door de regio en de betrokken gemeenteraden in 2005 vastgesteld als onderdeel van de vaststelling van het ISV2 programma Drechtsteden. In 2006 is een nieuw verdelvoorstel vastgesteld, omdat er minder subsidie beschikbaar was dan in eerste instantie gedacht. Tegen de verlaging van de bodemsubsidie is deels met succes bezwaar gemaakt, het subsidiebedrag dat met ca. €270.000 was afgenomen, werd in 2007 weer met ca. €200.000 verhoogd. In 2007 is de zogenaamde midtermreview uitgevoerd, waarbij dit bedrag in de herverdeling is meegenomen. Bij de midtermreview zijn de subsidiereserveringen voor 3 herstructureringsprojecten en 8 bodemsaneringsprojecten vrijgevallen voor herverdeling. Bij de herverdeling zijn de schotten tussen bodem/geluidssaneringsprojecten en herstructureringsprojecten vervallen. Er kon alleen subsidie aan een project worden toegewezen, waarvan de Taskforce Woningbouw de planning akkoord had bevonden. De vrijgevallen subsidie is toegewezen aan 5 herstructureringsprojecten en 2 bodem/geluidssaneringsprojecten.

Bij de midtermreview is over de projecten globaal de volgende verdeling aangehouden:

- Herstructureringsprojecten 3,2 miljoen
- Geluidssanering (A-lijst) 1,6 miljoen
- Bodemsanering 2,4 miljoen

(zie ook bijlage B7-1)

7.5 Verdeling en informatie huurwoningen

In 2007 zijn geen veranderingen in de Woonruimteverdeling aangebracht. Intussen wordt door de corporaties bestudeerd hoe tot verdere verbetering van het systeem van woonruimteverdeling gekomen kan worden. Zowel de woningcorporaties deelnemend aan de Stichting Woonkeus als Stichting Woonbron werken hier aan mee.

7.6 Informatievoorziening koopwoningen

Door de diverse vertragingen komt er in de komende jaren een groot aanbod tegelijk op de markt. Des te meer is het van belang om aandacht te schenken aan het op de markt zetten ervan.

In april 2007 is Intree Dordrecht geopend, het nieuwe informatiecentrum voor stad en regio. De functies van Intree Dordrecht zijn het ontvangen, informeren en uitdagen van bezoekers om de mogelijkheden van Dordrecht en regio te ontdekken. In het centrum is ook enige ruimte om de regio te presenteren als aantrekkelijk woongebied. Daarnaast is er gelegenheid voor projecten om zich te presenteren.

Ter gelegenheid van de opening van Intree Dordrecht is een vernieuwde folder 'Op zoek naar een nieuwbouwwoning' uitgebracht om het actuele woningaanbod onder de aandacht te brengen. In oktober 2007 is er in De Volgerlanden weer een succesvolle Woondag gehouden waarop de diverse projecten in de regio zijn gepresenteerd.

Ook in 2008 wordt weer een woondag georganiseerd. Deze staat gepland in oktober. Bovendien zal de regio Drechtsteden in maart zich presenteren op de woonbeurs Liv'in in Rotterdam. De verschillende activiteiten voor woonpromotie zullen worden ingebed in de marketing voor Dordrecht en de Drechtsteden, zodat er van een optimale afstemming sprake is.

7.7 Marktonderzoek en monitoring

In 2007 is net als in 2005 weer een verhuisonderzoek gehouden. Dit onderzoek laat zien hoe de mensen daadwerkelijk hun woonwensen hebben gerealiseerd. Een belangrijke conclusie is, dat de hogere inkomensgroepen nog steeds uit de regio vertrekken.

In 2007 kwamen ook de resultaten van het landelijke woningbehoefteonderzoek Woon 2006 beschikbaar. Gezien het te kleine aantal deelnemers biedt het onderzoek weinig inzicht in de woningbehoefte op het niveau van de Drechtsteden.

In de loop van het jaar zullen de tabellen van de Woonmonitor met gegevens over woningvoorraad en bewoners worden geactualiseerd. (Zie www.drechtsteden.nl).

Voorts is maandelijks voor de ontwikkelende partijen de verkoopmonitor ter beschikking. Het permanente woonwensenonderzoek wordt in 2008 niet voortgezet, gezien de geringe respons en de beperkte interesse in de resultaten.

B Bijlagen

B 4	Totalen woningbouwprogramma 2005-2010	29
B 5-1	Huishoudenprognoses en kwantitatieve woningbehoefte	39
B 5-2	Toelichting op de gehanteerde indeling naar woonmilieus	41
B 5-3	Taakstellend programma 2010-2015	45
B 6-1	Woningbouwprogramma 2010-2015 in grafieken per jaar, toelichting per sector	47
B 6-2	Taakstellend programma 2010-2015 versus planaanbod, totalen	51
B 7-1	Afspraken per gemeente, prestaties en subsidies 2005-2010	61
B 7-2	Uitwerking 2008 Prestatieafspraken Lange Termijn	79
B 7-3	Toepassing Locatiegebonden Subsidies in de Drechtsteden	81

Bijlage bij hoofdstuk **4**

Totalen woningbouwprogramma 2005-2010

Overzichten

In deze bijlage zijn de volgende overzichten opgenomen:

- **Opgave en planaanbod nieuwbouw totaal per gemeente 2005-2010**
- **Opgave en onttrekkingen totaal per gemeente 2005-2010**
- **Opgave en planaanbod nieuwbouw totaal per woonmilieu 2005-2010**

Op de linkerpagina is telkens de differentiatie weergegeven, op de rechterpagina het programma naar jaar van oplevering.

In de overzichten wordt het planaanbod (middelste schema) afgezet tegen het taakstellend programma. Onderaan staat het verschil.

Bij de woningdifferentiatie wordt onderscheid gemaakt naar:

- huur sociaal (huur < € 526,89)
- huur markt (huur > € 526,89)
- koop sociaal (koopsom < € 168.100,-)
- koop markt (koopsom > € 163.100,-)

Binnen deze categorieën wordt onderscheid gemaakt naar type:

- EGW eengezinswoningen (rij-, 2/1-kap en vrijstaand)
- MGW- meergezinswoningen zonder lift
- MGW+ meergezinswoningen gelijkvloers met lift

Het aanwezig zijn van een lift is daarbij een eerste voorwaarde om woningen uit oogpunt van bereikbaarheid geschikt te laten zijn voor ouderen.

In dit Jaarplan zijn alleen de totalen opgenomen. De overzichten met projecten per gemeente zijn beschikbaar op de website www.drechtsteden.nl.

Opleveringen totaal aanbod

WONINGBOUWLOKATIES DRECHTSTEDEN	opleveringen 2005-2010 naar differentiatie
--	---

OPGAVE PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE													
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt				
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+		
1	Dordrecht	2100	100		200			300			100			800		600
2	Hendrik Ido Ambach	3000	300		350			150	300					1600		300
3	Zwijndrecht	1250			50			250						450		500
4	Alblasserdam	750	50		200									400		100
5	Papendrecht	1100			200			150	50					400		300
6	Sliedrecht	800	100		200			50	50					300		100
	totaal	9000	550		1200			900	500					3950		1900

PLANNEN PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE											
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt		
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+
1	Dordrecht	2192	81	6	197	30	4	99	20	8	54	1063	47	583
2	Hendrik Ido Ambach	2815	315	16	313	1		93	312	9		1260		496
3	Zwijndrecht	968		10	31			46		24		162	10	685
4	Alblasserdam	734	65		177			32	18			306		136
5	Papendrecht	1090	62	6	52			13	56			380		521
6	Sliedrecht	549	45		87			124		6	11	122		154
	totaal	8348	568	38	857	31	4	407	406	47	65	3293	57	2575

VERSCHIL PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE											
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt		
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+
1	Dordrecht	92	-19	6	-3	30	4	-201	-80	8	54	263	47	-17
2	Hendrik Ido Ambach	-185	15	16	-37	1		-57	12	9		-340		196
3	Zwijndrecht	-282		10	-19			-204		24		-288	10	185
4	Alblasserdam	-16	15		-23			32	18			-94		36
5	Papendrecht	-10	62	6	-148			-137	6			-20		221
6	Sliedrecht	-251	-55		-113			74	-50	6	11	-178		54
	totaal	-652	18	38	-343	31	4	-493	-94	47	65	-657	57	675

**WONINGBOUWLOKATIES
DRECHTSTEDEN**
**opleveringen 2005-2010
naar programmapunten**
OPGAVE PER GEMEENTE
NAAR PROGRAMMAPUNTEN VINAC

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van oplevering					waarvan		soc.s.	s.s. in %	opgel.	ontw.	kansrijk	kansarm
			2005	2006	2007	2008	2009	nultr.w.	P.O.						
1	Dordrecht	2100	350	350	467	467	467	1100	210	400	19				
2	Hendrik Ido Ambach	3000	500	500	667	667	667	800	300	950	32				
3	Zwijndrecht	1250	208	208	278	278	278	800	125	50	4				
4	Alblasserdam	750	125	125	167	167	167	300	75	250	33				
5	Papendrecht	1100	183	183	244	244	244	650	110	250	23				
6	Sliedrecht	800	133	133	178	178	178	350	80	350	44				
	totaal	9000	1500	1500	2000	2000	2000	4000	900	2250	25				

10,00%

PLANNEN PER GEMEENTE

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van oplevering					waarvan		soc.s.	s.s. in %	opgel. 100%	gestart 100%	kansrijk 100%	risicovol
			2005	2006	2007	2008	2009	nultr.w.	P.O.						
1	Dordrecht	2192	349	265	432	649	497	933	85	366	17	1081	693	49	369
2	Hendrik Ido Ambach	2815	442	129	62	894	1288	902	72	965	34	633	514	1036	632
3	Zwijndrecht	968	53	154	164	266	331	762	19	65	7	372	216	245	135
4	Alblasserdam	734	203	33	132	124	242	345	32	260	35	373	9	166	186
5	Papendrecht	1090	178	62	299	168	383	620	25	176	16	563		433	94
6	Sliedrecht	549	19	43	60	297	130	376	8	149	27	128	171	165	85
	totaal	8348	1244	686	1149	2398	2871	3938	241	1981	24	3150	1603	2094	1501

2,89%

VERSCHIL PER GEMEENTE

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van oplevering					waarvan		soc.s.	s.s. in %	opgel.	gestart	kansrijk	risicovol
			2005	2006	2007	2008	2009	nultr.w.	P.O.						
1	Dordrecht	92	-1	-85	-35	182	30	-167	-125	-34					
2	Hendrik Ido Ambach	-185	-58	-371	-605	227	621	102	-228	15					
3	Zwijndrecht	-282	-155	-54	-114	-12	53	-38	-106	15					
4	Alblasserdam	-16	78	-92	-35	-43	75	45	-43	10					
5	Papendrecht	-10	-5	-121	55	-76	139	-30	-85	-74					
6	Sliedrecht	-251	-114	-90	-118	119	-48	26	-72	-201					
	totaal	-652	-256	-814	-851	398	871	-62	-659	-269					

Opleveringen van alleen het kansrijke aanbod

WONINGBOUWLOKATIES DRECHTSTEDEN	opleveringen 2005-2010 naar differentiatie
--	---

OPGAVE PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE												
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt			
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	
1	Dordrecht	2100	100		200			300		100			800		600
2	Hendrik Ido Ambach	3000	300		350			150	300				1600		300
3	Zwijndrecht	1250			50			250					450		500
4	Alblasserdam	750	50		200								400		100
5	Papendrecht	1100			200			150	50				400		300
6	Sliedrecht	800	100		200			50	50				300		100
	totaal	9000	550		1200			900	500				3950		1900

PLANNEN PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE											
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt		
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+
1	Dordrecht	1823	81	6	173	30	4	74	20	8	4	921	47	455
2	Hendrik Ido Ambach	2183	291	16	313	1		93	227	9		1037		196
3	Zwijndrecht	833		10	31			46		24		162	10	550
4	Alblasserdam	548	65		111			32	18			286		36
5	Papendrecht	996	34	6	28			13	56			338		521
6	Sliedrecht	464	45		63			124		6		72		154
	totaal	6847	516	38	719	31	4	382	321	47	4	2816	57	1912

VERSCHIL PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE											
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt		
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+
1	Dordrecht	-277	-19	6	-27	30	4	-226	-80	8	4	121	47	-145
2	Hendrik Ido Ambach	-817	-9	16	-37	1		-57	-73	9		-563		-104
3	Zwijndrecht	-417		10	-19			-204		24		-288	10	50
4	Alblasserdam	-202	15		-89			32	18			-114		-64
5	Papendrecht	-104	34	6	-172			-137	6			-62		221
6	Sliedrecht	-336	-55		-137			74	-50	6		-228		54
	totaal	-2153	-34	38	-481	31	4	-518	-179	47	4	-1134	57	12

**WONINGBOUWLOKATIES
DRECHTSTEDEN**

**opleveringen 2005-2010
naar programmapunten**

OPGAVE PER GEMEENTE

NAAR PROGRAMMAPUNTEN VINAC

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van oplevering					waarvan		soc.s.	s.s. in %	opgel.	ontw.	kansrijk	kansarm
			2005	2006	2007	2008	2009	nultr.w.	P.O.						
1	Dordrecht	2100	350	350	467	467	467	1100	210	400	19				
2	Hendrik Ido Ambach	3000	500	500	667	667	667	800	300	950	32				
3	Zwijndrecht	1250	208	208	278	278	278	800	125	50	4				
4	Alblasserdam	750	125	125	167	167	167	300	75	250	33				
5	Papendrecht	1100	183	183	244	244	244	650	110	250	23				
6	Sliedrecht	800	133	133	178	178	178	350	80	350	44				
	totaal	9000	1500	1500	2000	2000	2000	4000	900	2250	25				

PLANNEN PER GEMEENTE

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van oplevering					waarvan		soc.s.	s.s. in %	opgel. 100%	gestart 100%	kansrijk 100%	risicovol
			2005	2006	2007	2008	2009	nultr.w.	P.O.						
1	Dordrecht	1823	349	265	432	649	128	706	55	292	16	1081	693	49	
2	Hendrik Ido Ambach	2183	442	129	62	765	785	602	72	856	39	632	515	1036	
3	Zwijndrecht	833	53	154	164	266	196	627	19	65	8	372	216	245	
4	Alblasserdam	548	203	33	132	124	56	179	32	194	35	373	9	166	
5	Papendrecht	996	178	62	299	168	289	596	25	124	12	563		433	
6	Sliedrecht	464	19	43	60	297	45	341	8	114	25	128	171	165	
	totaal	6847	1244	686	1149	2269	1499	3051	211	1645	24	3149	1604	2094	

3,08%

VERSCHIL PER GEMEENTE

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van oplevering					waarvan		soc.s.	s.s. in %	opgel.	gestart	kansrijk	risicovol
			2005	2006	2007	2008	2009	nultr.w.	P.O.						
1	Dordrecht	-277	-1	-85	-35	182	-339	-394	-155	-108					
2	Hendrik Ido Ambach	-817	-58	-371	-605	98	118	-198	-228	-94					
3	Zwijndrecht	-417	-155	-54	-114	-12	-82	-173	-106	15					
4	Alblasserdam	-202	78	-92	-35	-43	-111	-121	-43	-56					
5	Papendrecht	-104	-5	-121	55	-76	45	-54	-85	-126					
6	Sliedrecht	-336	-114	-90	-118	119	-133	-9	-72	-236					
	totaal	-2153	-256	-814	-851	269	-501	-949	-689	-605					

Overzicht totaal onttrekkingen

ONTTREKKINGEN DRECHTSTEDEN	onttrekkingen 2005-2010 naar differentiatie
---------------------------------------	--

OPGAVE PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE											
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt		
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+
1	Dordrecht	-850	-150	-700										
2	Hendrik Ido Ambach	-150	-100	-50										
3	Zwijndrecht	-200	-50	-150										
4	Alblasserdam	-150	-100	-50										
5	Papendrecht													
6	Sliedrecht	-150	-100	-50										
	totaal	-1500	-500	-1000										

PLANNEN PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE											
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt		
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+
1	Dordrecht	-1309	-327	-541	-322				-109					-10
2	Hendrik Ido Ambach	-150	-136											-14
3	Zwijndrecht	-25	-13					-1						-11
4	Alblasserdam	-248	-158	-72	-18									
5	Papendrecht													
6	Sliedrecht	-177	-92	-72							-5			-8
	totaal	-1909	-726	-685	-340				-110		-5			-43

VERSCHIL PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE											
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt		
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+
1	Dordrecht	-459	-177	159	-322				-109					-10
2	Hendrik Ido Ambach		-36	50										-14
3	Zwijndrecht	175	37	150				-1						-11
4	Alblasserdam	-98	-58	-22	-18									
5	Papendrecht													
6	Sliedrecht	-27	8	-22							-5			-8
	totaal	-409	-226	315	-340				-110		-5			-43

**ONTTREKKINGEN
DRECHTSTEDEN**

OPGAVE PER GEMEENTE

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van onttrekking					opgel.	ontw.	kansrijk	kansarm
			2005	2006	2007	2008	2009				
1	Dordrecht	-850	-142	-142	-189	-189	-189				
2	Hendrik Ido Ambach	-150	-25	-25	-33	-33	-33				
3	Zwijndrecht	-200	-33	-33	-44	-44	-44				
4	Alblasserdam	-150	-25	-25	-33	-33	-33				
5	Papendrecht										
6	Sliedrecht	-150	-25	-25	-33	-33	-33				
	totaal	-1500	-250	-250	-333	-333	-333				

PLANNEN PER GEMEENTE

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van onttrekking					opgel.	gestart	kansrijk	risicovol
			2005	2006	2007	2008	2009				
1	Dordrecht	-1309	-38	-234	-315	-303	-419			-890	-419
2	Hendrik Ido Ambach	-150			-145		-5			-145	-5
3	Zwijndrecht	-25	-2	-13	-10					-25	
4	Alblasserdam	-248	-116	-132						-248	
5	Papendrecht										
6	Sliedrecht	-177	-95	-5	-20		-58			-119	-58
	totaal	-1909	-251	-384	-490	-303	-482			-1427	-482

VERSCHIL PER GEMEENTE

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van onttrekking					opgel.	gestart	kansrijk	risicovol
			2005	2006	2007	2008	2009				
1	Dordrecht	-459	104	-92	-126	-114	-230				
2	Hendrik Ido Ambach		25	25	-112	33	28				
3	Zwijndrecht	175	31	20	34	44	44				
4	Alblasserdam	-98	-91	-107	33	33	33				
5	Papendrecht										
6	Sliedrecht	-27	-70	20	13	33	-25				
	totaal	-409	-1	-134	-157	30	-149				

Opleveringen nieuwbouw naar woonmilieus

WONINGBOUWLOKATIES DRECHTSTEDEN	opleveringen 2005-2010 naar differentiatie
--	---

OPGAVE PER WOONMILIEU		NAAR DIFFERENTIATIE													
nr.	woonmilieu	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt			MGW
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	
	1 Centrum	100													100
	2 Levendige oevers	1400			100			300					500		500
	3 Dyn. en grootsch.	400						200							200
	4 Dorpshart	100													100
	5 Stedelijk gemengd	800			100			200					100		400
	6 Veelkl. en intens	700			200			100					200		200
	7 Rust en ruimte	4300	500		600			100	500				2400		200
	8 Dorps en vertrouwd														
	9 Rust en eigen baas	500											400		100
	10 Aan rustiger vaarw.	700						100					400		200
	totaal	9000	500		1000			1000	500				4000		2000

PLANAANBOD PER WOONMILIEU		NAAR DIFFERENTIATIE													
nr.	woonmilieu	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt			MGW
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	
	1 Centrum	350	8		29	30	4	10				30	39	7	193
	2 Levendige oevers	763			74			11					226		452
	3 Dyn. en grootsch.	36													36
	4 Dorpshart	238	26		118			21					19		54
	5 Stedelijk gemengd	730	45		79			17	5				237		347
	6 Veelkl. en intens	779	28	6				65	15	32	24		337	40	232
	7 Rust en ruimte	4552	430	22	545	1		283	386	15	11	1689	6	1164	
	8 Dorps en vertrouwd	346	31	10	12							244	4	45	
	9 Rust en eigen baas	554										502		52	
	10 Aan rustiger vaarw.														
	totaal	8348	568	38	857	31	4	407	406	47	65	3293	57	2575	

VERSCHIL PER WOONMILIEU		NAAR DIFFERENTIATIE													
nr.	woonmilieu	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt			MGW
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	
	1 Centrum	250	8		29	30	4	10				30	39	7	93
	2 Levendige oevers	-637			-26			-289					-274		-48
	3 Dyn. en grootsch.	-364						-200							-164
	4 Dorpshart	138	26		118			21					19		-46
	5 Stedelijk gemengd	-70	45		-21			-183	5				137		-53
	6 Veelkl. en intens	79	28	6	-200			-35	15	32	24		137	40	32
	7 Rust en ruimte	252	-70	22	-55	1		183	-114	15	11	-711	6	964	
	8 Dorps en vertrouwd	346	31	10	12							244	4	45	
	9 Rust en eigen baas	54										102		-48	
	10 Aan rustiger vaarw.	-700						-100				-400		-200	
	totaal	-652	68	38	-143	31	4	-593	-94	47	65	-707	57	575	

**WONINGBOUWLOKATIES
DRECHTSTEDEN**

OPGAVE PER WOONMILIEU

nr.	woonmilieu	tot. won.	jaar van oplevering					na corr. kans	opgel. 100%	gestart 100%	kansrijk 100%	risicovol
			2005	2006	2007	2008	2009					
	1 Centrum	100	20	20	20	20	20	100				
	2 Levendige oevers	1400	280	280	280	280	280	1400				
	3 Dyn. en grootsch.	400	80	80	80	80	80	400				
	4 Dorpshart	100	20	20	20	20	20	100				
	5 Stedelijk gemengd	800	160	160	160	160	160	800				
	6 Veelkl. en intens	700	140	140	140	140	140	700				
	7 Rust en ruimte	4300	860	860	860	860	860	4300				
	8 Dorps en vertrouwd											
	9 Rust en eigen baas	500	100	100	100	100	100	500				
	10 Aan rustiger vaarw.	700	140	140	140	140	140	700				
	totaal	9000	1800	1800	1800	1800	1800	9000				

PLANAANBOD PER WOONMILIEU

nr.	woonmilieu	tot. won.	jaar van oplevering					na corr. kans	opgel. 100%	gestart 100%	kansrijk 100%	risicovol
			2005	2006	2007	2008	2009					
	1 Centrum	350	48	53	115	82	52	306	224	82		44
	2 Levendige oevers	763	113	83	71	87	409	583	278		305	180
	3 Dyn. en grootsch.	36					36					36
	4 Dorpshart	238	36	6	52	114	30	208	94	89	25	30
	5 Stedelijk gemengd	730	12	116	233	169	200	645	361	117	167	85
	6 Veelkl. en intens	779	168	45	167	218	181	654	380	239	35	125
	7 Rust en ruimte	4552	729	256	248	1467	1852	3618	1257	869	1492	934
	8 Dorps en vertrouwd	346	125	30	117	26	48	326	273	11	42	20
	9 Rust en eigen baas	554	13	97	146	235	63	507	283	196	28	47
	10 Aan rustiger vaarw.											
	totaal	8348	1244	686	1149	2398	2871	6847	3150	1603	2094	1501

VERSCHIL PER WOONMILIEU

nr.	woonmilieu	tot. won.	jaar van oplevering					na corr. kans	opgel. 100%	gestart 100%	kansrijk 100%	risicovol
			2005	2006	2007	2008	2009					
	1 Centrum	250	28	33	95	62	32	206	224	82		44
	2 Levendige oevers	-637	-167	-197	-209	-193	129	-817	278		305	180
	3 Dyn. en grootsch.	-364	-80	-80	-80	-80	-44	-400				36
	4 Dorpshart	138	16	-14	32	94	10	108	94	89	25	30
	5 Stedelijk gemengd	-70	-148	-44	73	9	40	-155	361	117	167	85
	6 Veelkl. en intens	79	28	-95	27	78	41	-46	380	239	35	125
	7 Rust en ruimte	252	-131	-604	-612	607	992	-682	1257	869	1492	934
	8 Dorps en vertrouwd	346	125	30	117	26	48	326	273	11	42	20
	9 Rust en eigen baas	54	-87	-3	46	135	-37	7	283	196	28	47
	10 Aan rustiger vaarw.	-700	-140	-140	-140	-140	-140	-700				
	totaal	-652	-556	-1114	-651	598	1071	-2153	3150	1603	2094	1501

Bijlage bij hoofdstuk 5-1

Huishoudenprognoses en kwantitatieve woningbehoefte 2010-2020

Prognoses

In navolging van de provincie opteren de Drechtsteden voor een autonome ontwikkeling van de bevolking, dat wil zeggen dat de regio zijn eigen bevolkingsgroei (of –krimp) opvangt. Weliswaar hebben de Drechtsteden in de periode 2005-2010 een opvangtaak op zich genomen voor de Stadsregio Rotterdam. Daar staat tegenover dat in de voorgaande periode (2000-2005) een gelijk aantal woningen te weinig is gebouwd om in de eigen behoefte te voorzien.

Voor de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens zijn twee prognoses beschikbaar: de zogenaamde Primosraming van het Rijk en de Woningbehoefteraming van de provincie. Verschil is dat de Primosraming uit gaat van trendmatige ontwikkelingen. Daar waar in het verleden stelselmatig meer of minder huishoudens zijn betrokken dan zijn gekomen, zal dit in de toekomst ook gebeuren. De Provinciale raming gaat er vanuit dat het nettoresultaat van de binnenlandse verhuisprocessen nul is, dat wil zeggen er komen net zoveel mensen naar de regio toe vanuit het binnenland als er vertrekken. Daarmee sluit de Provinciale raming beter aan bij de eigen doelstellingen.

De afspraken in Zuidvleugelverband voor de woningbouwopgave in de periode 2010-2020 zijn gemaakt aan de hand van de ramingen uit 2004. Intussen heeft de Provincie in 2007 een nieuwe raming opgesteld.

Hieronder worden de uitkomsten van alle vier de ramingen voor de periode 2010-2020 getoond.

Vergelijking behoefteramingen Rijk en provincie uit verschillende jaren

gemeente	Woningbehoefter. Provincie 2004		Primosraming 2005		Woningbehoefter. Provincie 2007	
	2010/14	2015/19	2010/14	2015/19	2010/14	2015/19
Alblasserdam	229	225	173	133	212	209
Dordrecht	1995	2009	1171	1065	1343	1353
Hendrik-Ido-Ambacht	327	273	1313	1076	519	457
Papendrecht	249	211	210	94	348	317
Sliedrecht	166	201	522	315	175	212
Zwijndrecht	401	352	619	465	206	107
Drechtsteden	3367	3271	4008	3148	2803	2655
totaal 2010-2020		6638		7156		5458

De eerdere ramingen voor de periode 2010-2020 kwamen beide uit op rond de 7.000 woningen. De nieuwe raming van de Provincie komt voor dezelfde periode op rond de 5.500 woningen uit. Het verschil wordt hoofdzakelijk verklaard door de buitenlandse migratie. Waar rond 2000 de immigratie al aanzienlijk was gedaald, sloeg de migratie rond 2005 om in een negatief migratiesaldo. Van een immigratieland was Nederland weer een emigratieland geworden. Dit verschijnsel heeft zijn doorwerking pas gehad in de prognoses uit 2007, waardoor deze lager uitvallen. Intussen is de trend dat het migratiesaldo weer licht positief wordt. De verwachting is dat daardoor de volgende prognoses weer hoger uit zullen vallen. De provincie heeft besloten voorlopig van de raming van 2004 uit te gaan, ook omdat momenteel nog een achterstand bestaat op de lopende programma's. In de loop van de volgende periode kan gezien worden of de productie omlaag bijgesteld moet worden.

De verschillende ramingen bieden naast de totalen per gemeente ook interessante informatie over de samenstelling van de huishoudens naar leeftijd en huishoudentype. Deze zijn in dit Jaarplan niet verder uitgewerkt en zullen in het kader van de actualisering van de woonvisie aan de orde komen.

Evenzo is op basis van de raming een doorrekening van de locatiebehoefte gemaakt tot 2030. Ook deze valt buiten het kader van dit jaarplan.

Taakstelling

Om van huishoudensprognose op een woningbehoefte te komen moet nog een aantal bijtellingen van ca. 1.000 woningen plaatsvinden, onder andere voor de extramuralisatie, het afnemen van het aantal interne verzorgingsplaatsen in verpleeg- en verzorgingstehuizen, de groeiende behoefte aan tijdelijke huisvesting e.d.

In Zuidvleugelverband is afgesproken dat de oude afspraken voor de uitbreidingsopgave tussen 2010 en 2020 vooralsnog gehandhaafd blijven. Voor de Drechtsteden komt dit neer op 8.000 woningen. Een extra argument voor handhaving van de iets hogere taakstelling is, dat in de periode 2005-2010 niet aan de taakstelling zal worden voldaan, we lopen hierin een achterstand op van 1.000 à 2.000 woningen.

In de Woonvisie Drechtsteden 2004 was een verdeling gemaakt van 4.500 voor de periode 2010-2015 en 3.500 voor de periode 2015-2020. Gezien de afnemende behoefte is in dit Jaarplan de verdeling nu aangepast in 4.000 woningen voor beide perioden. Daarmee is de mogelijkheid om te zijner tijd voor de gehele periode flexibel in te spelen op de nieuwe behoefte door eventueel voor de tweede periode de opgave daadwerkelijk omlaag te brengen.

Voor de eerste periode is opgave dus met 500 woningen teruggebracht tot 4.000 woningen.

Ook in de nieuwe periode ligt de woningbehoefte net iets onder de 3.000 woningen. Rekening houdend met een zekere bijtelling is de taakstelling van 4.000 woningen iets aan de ruimte kant.

Doorkijk 2020-2030

In de Primosraming 2005 wordt ook een schatting gegeven van de groei van de woningbehoefte 2020-2030. Deze wordt geschat op ca. 4800 woningen. De steeds verder afnemende groei in de behoefte zorgt ook voor een afnemende behoefte aan nieuwe locaties. In de Woonvisie wordt deze behoefte voor de lange termijn verder uitgewerkt.

Bijlage bij hoofdstuk **5-2**

Toelichting op de gehanteerde indeling naar woonmilieus

In de Woonvisie Drechtsteden worden een tiental woonmilieus onderscheiden. Deze woonmilieus worden in de achtereenvolgende Jaarplannen ook gebruikt om de voortgang in de periode 2005-2010 te bewaken.

In het Woonbelevingsonderzoek is in 2006 een set van acht woonmilieus gehanteerd om de behoefte te peilen. Deze blijken moeilijk direct vertaalbaar in de woonmilieus van de Woonvisie. Ook blijkt dat in de tien woonmilieus er een aantal voor te komen die qua programma wel interessant is, maar qua behoefte eigenlijk dezelfde doelgroep bedient.

Teneinde de gepeilde behoefte uit het woonbelevingsonderzoek te kunnen vertalen in het programma, maar ook om het programma overzichtelijker te maken is het aantal woonmilieus terug te brengen tot 6, waarbij een aantal van de tien milieus worden gecombineerd.

De milieus 'Levendige oevers' en 'Dynamisch grootschalig' gaan samen in 'Levendig stedelijk'. De milieus 'Dorps en vertrouwd', 'Rust en ruimte' en 'Aan rustiger vaarwater' gaan samen in 'Rustig groen'.

In de schema's is vervolgens de categorie 'Dorpshart' eveneens niet opgenomen. Uit het Woonbelevingsonderzoek komt deze categorie niet afzonderlijk naar voren. Het milieu valt hier nog het meeste samen met 'Stadswijk'. Anderzijds is er ook nauwelijks nieuw planaanbod in deze categorie. In de telling is 'Dorpshart' daarom bij 'Stadswijk' geteld.

In het volgende schema is de onderlinge vergelijking van de verschillende indelingen weergegeven.

Voor de volledigheid is ook een vertaalslag in de provinciale indeling opgenomen. Het betreft hier slechts een indicatie, doordat in de provinciale verdeling de gemeentegrootte de belangrijkste factor is om de milieus in te delen, een factor die bij ons niet is opgenomen (gemeenten kleiner dan 25.000 inwoners zijn 'Dorps', gemeenten groter dan 25.000 inwoners 'Stedelijk'. Gevolg is dat zodra Hendrik Ido Ambacht als gevolg van De Volgerlanden het aantal van 25.000 inwoners bereikt in deze indeling in één klap de alle woonmilieus veranderen, zonder dat het karakter veranderd is.)

De nieuwe indeling sluit aan bij de ontwikkeling in Dordrecht, waar in de gemeentelijke ontwerpstructuurvisie naast woonmilieus ook de werk- en recreatiemilieus zijn benoemd. In deze visie is de gehele stad belegd met leefmilieus. Van de twaalf onderscheiden milieus zijn er zes die als minder of meer gemengde woonmilieus kunnen worden gekenschetst, deze vallen samen met de hier gehanteerde milieus. De andere zes hebben een specifieke andere functie voor werken, groen en recreatie.

Vergelijking indelingen woonmilieus

Woonvisie	Woonbelevingsond.	Nieuwe indeling		Provincie/ABF
Centrum	Grootstedelijk + Levendig stedelijk	Centrum		Centrumstedelijk
Levendige oeveren	Levendig stedelijk	Levendig stedelijk		
Dynamisch en grootschalig				
Dorpshart	-	-		Centrumdorps
Stedelijk gemengd	Rustig stedelijk	Rustig stedelijk		Buiten centrum
Veelkleurig en intens	Wonen bij winkels	Stadswijk		
	Woonwijk met egw en app			
Rust en ruimte	Woonwijk met egw	Suburbaan		Groenstedelijk
Dorps en vertrouwd	Landelijk	Rustig groen		Dun groen/ Landelijk
Rust en eigen baas	Hoogwaardig			
Aan rustiger vaarwater	Hoogwaardig			

In de tekst van dit Jaarplan zijn de aantallen geaggregeerd naar de zes woonmilieus. In de bijlage zijn ze nog opgeteld naar het niveau van tien woonmilieus

Beschrijving per leefmilieu

Bij de genoemde zes milieus past de volgende omschrijving.

Centrum

In dit leefmilieu valt alleen het centrum van Dordrecht. Het licht geografisch gezien centraal in de regio Drechtsteden. Het centrum kenmerkt zich door veel functiemenging, een hoog voorzieningenniveau en een afwisselende bebouwing met ruimte voor kantoren. De woningvoorraad in het centrum is gevarieerd met een hoge dichtheid en intensiteit.

In de gevarieerde woningvoorraad vinden we appartementen en stadswoningen, huur en koop, klein en groot. Er is sprake van een brede bevolkingssamenstelling, waarbij het hoge voorzieningenniveau vooral aantrekkingskracht heeft op de jongere en oudere huishoudens. Binnen Dordrecht ligt er in de binnenstad een kans voor de realisatie van huisvesting van studenten. De opgave is gericht op het toevoegen van luxe appartementen en stadswoningen.

Levendig stedelijk

Dit leefmilieu is te vinden in de directe nabijheid van het centrum en op plekken waar door het samenkomen van meerdere verkeersstromen sprake is van goede bereikbaarheid. Gebieden dicht bij het centrum zijn Stadswerven en het Maasterras. Daarnaast behoren de Drechtoeverlocaties dichtbij de centra van de andere gemeenten als Noordoever-noord, Merwehoofd en Alblasserwerf hier toe. Ook het Leerpark en het Gezondheidspark horen tot dit milieu. Door de ligging aan de N3 zijn deze gebieden goed bereikbaar (te maken).

In deze gebieden is sprake van een sterke menging en veel combinaties van functies als wonen, kantoren en allerlei (al dan niet themagerelateerde) commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Ze hebben niet de compleetheid aan functies van het centrum, maar bieden door

hun grootschaliger karakter deels ruimte aan publieksgerichte functies die vanwege hun schaal niet in het centrum passen. De intensiteit is hoog tot middelhoog. Mede door hun goede bereikbaarheid zijn de locaties aantrekkelijk voor een bepaalde groep bewoners. Het milieu is vooral in trek bij overwegend één- en tweepersoonshuishoudens. Het zijn bewoners die een dynamisch woonmilieu zoeken, met een aanbod van gemaksvoorzieningen en een optimale bereikbaarheid. Het gaat overwegend om luxe appartementen en stadswoningen in een compacte setting. De locaties bieden ook kansen voor pied-à-terrewoningen.

Rustig stedelijk

Tot dit milieu behoren de wat oudere, relatief dicht bij de centra gelegen wijken. De stedelijke voorzieningen zijn goed bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en auto. Anderzijds veroorzaakt deze ligging een zekere verkeersoverlast over de wegen naar de centra.

De nadruk ligt in dit milieu op wonen. In grote delen van deze wijken zijn goed functionerende woonmilieus met aantrekkelijke woningen in een gewaardeerde omgeving. In de delen die dicht bij het centrum zijn gelegen en langs de assen liggen, bestaan er mogelijkheden om de diversiteit aan functies te vergroten en om deze te transformeren tot een nog stedelijker milieu. De woonintensiteit is hier middelhoog.

Er zijn redelijk welvarende bewoners, oudere huishoudens die er al een tijd wonen en gezinnen die er een doorstart maken. Andere delen worden gekenmerkt door een grote hoeveelheid verouderde kleine woningen. De bewoners vormen zo een gemengd gezelschap, verschillende inkomensniveaus, ouderen die er al lang wonen, starters, zowel alleenstaand, tweepersoonshuishoudens en gezinnen. Ook de groep allochtonen is vertegenwoordigd. In sommige delen moet de woonfunctie worden versterkt met kwalitatief betere woningen in een wat rustiger omgeving. De nadruk ligt daarbij op eengezinswoningen voor de middeninkomens, maar ook op appartementen die geschikt zijn voor ouderen.

Stadswijk

Tussen de vooroorlogse wijken en de groene suburbane buitenwijken liggen de vroeg-naoorlogse wijken. Tot dit milieu horen de wijken als Wielwijk en Crabbehof in Dordrecht en Sterrenbuurt en Kort Ambacht in Zwijndrecht. De hoofdfunctie in de wijk is wonen. Verder vinden we er winkels en beperkt enige bedrijvigheid. Ondanks de redelijke dichtheid kent dit milieu veel openbaar groen.

De woningbouw in de wijk wordt gekenmerkt door een relatief hoog aandeel etagebouw, maar ook eengezinswoningen komen in ruime mate voor.

Suburbaan

Suburbane wijken zijn overwegend vanaf de jaren '60 gebouwd en liggen verder van het centrum af. Kenmerkend voor deze wijken zijn de groene uitstraling en de ruimte. Hiertoe behoren veruit de meeste wijken in de regio, zowel nieuwe als oude, zoals onder meer Sterrenburg in Dordrecht, Walburg in Zwijndrecht, De Volgerlanden in Hendrik Ido Ambacht, Oostpolders in Papendrecht. In dit milieu domineert het wonen. Wel vinden we er detailhandel en wijkgerichte maatschappelijke voorzieningen. De wijken zijn over het algemeen grootschalig van opzet. Ook kan er nog in enige mate sprake zijn van een dorpskarakter en van een kleinschaliger opzet, zoals bijvoorbeeld inde wijk Kinderijk in Alblasserdam en Dubbeldam in Dordrecht. De intensiteit is er laag.

Die groene uitstraling zien we in een relatief groot aandeel eengezinswoningen met privé tuinen. Ook gestapelde bouw komt voor, maar dan in een groene parkachtige omgeving.

Rustig groen

Aan de randen van de stad vinden we kleinschalige locaties met een rustig groen milieu. Hiertoe behoren de gebieden als De Hoven en het Belthurepark in Dordrecht en Waterhoven in Alblasserdam. Ook de Drechtoeverlocaties wat verder vanaf het centrum worden hier toe gerekend, als Noordoevers-Noord in Hendrik Ido Ambacht, het Merconterrein in Alblasserdam en het Watertorenterrein in Sliedrecht. Hier is ruimte voor wonen in een ruime, rustige en groene

omgeving. Ook kan er sprake van een menging met extensieve bedrijven en recreatieve voorzieningen. De gebruiksintensiteit is hier laag. Voor de locaties aan de rivieroever speelt hierbij ook de weidse ligging aan het water.

De bebouwing is gevarieerd. De vrijstaande en twee-onder-een-kap-woning zijn sterk vertegenwoordigd. Ook gestapelde bouw in de vorm van villa's of een landgoedachtige bebouwing behoort beperkt tot de mogelijkheden. Gezien de doelgroep is bij nieuwe ontwikkelingen particulier opdrachtgeverschap een belangrijk uitgangspunt.

In schema kan de volgende de karakteristiek van de woonmilieus als volgt worden weergegeven.

Karakteristiek woonmilieus

woonmilieu	karakteristiek	functies	intensiteit
		wonen kantoor bedrijf comm. voorz. voorz recreatie natuur agrarisch	wonen/ha
1 centrum	gemengd fijne korrel, hoge dichth.	W K b C V r	50-100
2 levendig stedelijk	gemengd grove korrel	W K B C V r	30-60
3 rustig stedelijk	dicht wonen	W b c v	40-60
4 stadswijk	overwegend wonen, gemengd voorz.	W b c v	30-50
5 suburbaan	overwegend wonen	W c v	20-40
6 rustig groen	wonen evt. gemengd recreatie	W c v R n a	5-20
		hoofdfunctie: hoofdletter nevenfunctie: kleine letter	

Bijlage bij hoofdstuk 5-3

Taakstellend programma 2010-2015

In hoofdstuk vijf van het Jaarplan is het taakstellend programma geformuleerd, waarbij telkens een aantal categorieën zijn samengevoegd. In deze bijlage is het programma aangegeven, uitgewerkt over alle categorieën en over alle woonmilieus.

Met in gedachte een globaal beeld van het aanbod aan beschikbare locaties is in onderstaande tabellen het bovenstaande gewenste programma verder uitgewerkt per gemeente, voor twaalf woningcategorieën en voor de tien woonmilieus uit de Woonvisie Drechtsteden. De samenvoeging van woonmilieus uit hoofdstuk 5 is hier dus nog niet verwerkt.

Taakstellend programma nieuwbouw per gemeente

GEMEENTE		NAAR DIFFERENTIATIE											
gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt		
		EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+
Dordrecht	2700			100			400				1150		1050
Hendrik Ido Ambach	900	50		50				50			700		50
Zwijndrecht	800			50			100				250		400
Alblasserdam	500						50				250		200
Papendrecht	400			50				50			150		150
Sliedrecht	700	100		50			50	50			300		150
totaal	6000	150		300			600	150			2800		2000

Taakstellend programma nieuwbouw per woonmilieu

WOONMILIEU		NAAR DIFFERENTIATIE											
woonmilieu	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt		
		EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+
Centrum	100												100
Levendige oevers	1000			50			200				250		500
Dyn. en grootsch.	700						200				100		400
Dorpshart													
Stedelijk gemengd	1000			50			100				450		400
Veelkl. en intens	500			50							250		200
Rust en ruimte	1300	150		150			100	150			550		200
Dorps en vertrouwd													
Rust en eigen baas	850										800		50
Aan rustiger vaarw.	550										400		150
totaal	6000	150		300			600	150			2800		2000

Taakstellend programma onttrekkingen per gemeente

GEMEENTE		NAAR DIFFERENTIATIE											
gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt		
		EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+
Dordrecht	-1200	-200	-1000										
Hendrik Ido Ambach	-100	-50	-50										
Zwijndrecht	-300	-100	-200										
Alblasserdam	-150	-100	-50										
Papendrecht	-150	-100	-50										
Sliedrecht	-100	-50	-50										
totaal	-2000	-600	-1400										

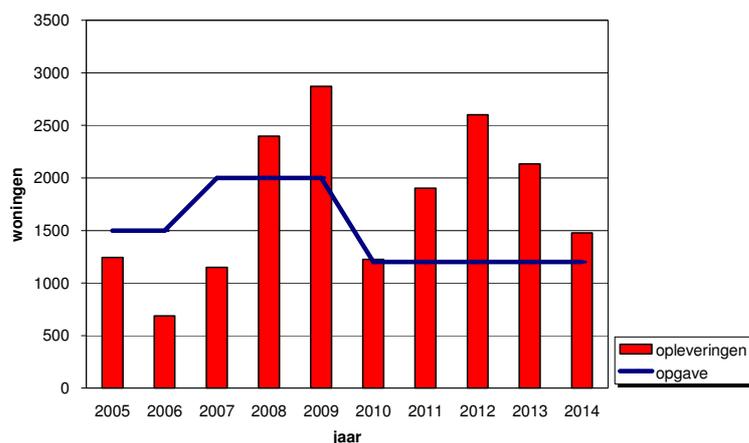
Bijlage bij hoofdstuk 6-1

Woningbouwprogramma 2010-2015 in grafieken per jaar, toelichting per sector

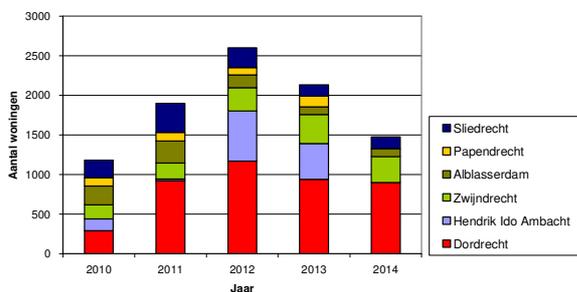
Zowel voor het totaal, als per segment zijn in deze bijlage telkens drie grafieken opgenomen:

- De eerste grafiek geeft telkens de **vergelijking tussen het taakstellende programma en het totale planaanbod**. Het taakstellende programma uit hoofdstuk 5 is weergegeven als een dikke lijn. Het planaanbod is met balken weergegeven. Deze grafiek loopt over tien jaar: het totaal aan gerealiseerde woningen van 2005 tot 2015 en de verwachte productie op grond van het planaanbod van 2005 tot 2015.
- De tweede grafiek geeft het totaal aan voor de periode 2010 tot 2015, **verdeeld over de gemeenten**.
- In de derde grafiek is dit totaal aangegeven voor de periode 2010-2015, **verdeeld over de verschillende woonmilieus**. De meer centrumstedelijke milieus zijn met een rode tint aangegeven, de 'buiten-centrummilieus' met een gele tint, en de suburbane en groene randstedelijke milieus met een groene tint.

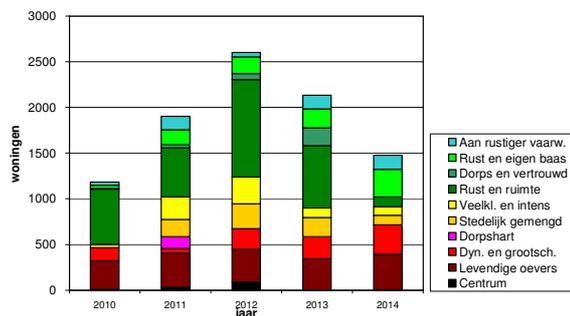
Woningproductie per jaar



woningproductie per jaar per gemeente



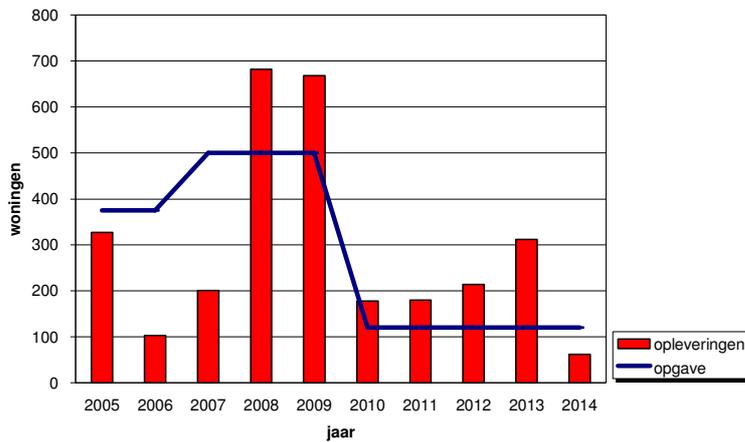
Woningproductie naar woonmilieu



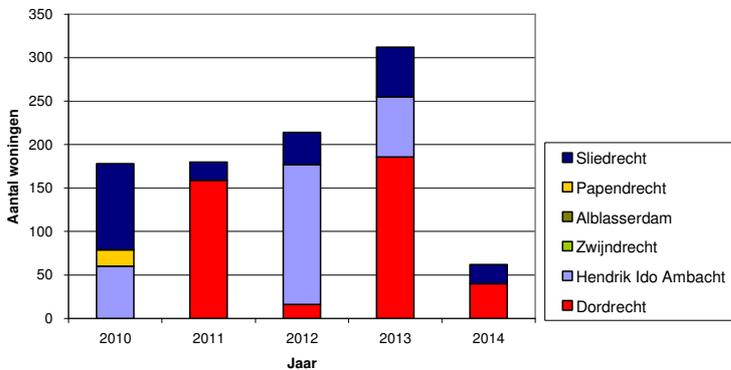
1. Plancapaciteit in de sociale woningsector

Het taakstellend programma in de sociale sector neemt op grond van bovenstaande voorstellen na 2009 sterk af. Ook het aanbod neemt sterk af. Het is echter voldoende om aan de taakstelling te voldoen, ook als alleen naar de kansrijke projecten wordt gekeken. Met een kleiner programma is het wel zaak het nog zorgvuldiger op specifieke ontbrekende segmenten te richten: woningen voor ouderen, combinaties met zorg en welzijn, groepswonen, grondgebonden woningen voor ouderen, enz.

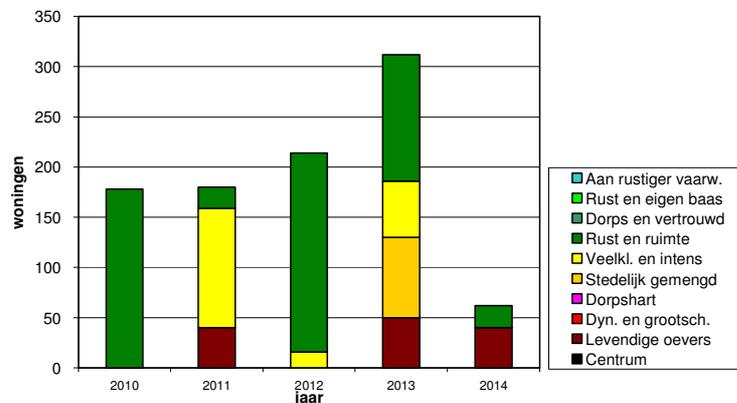
Woningproductie sociale sector per jaar



Productie sociale sector per jaar per gemeente



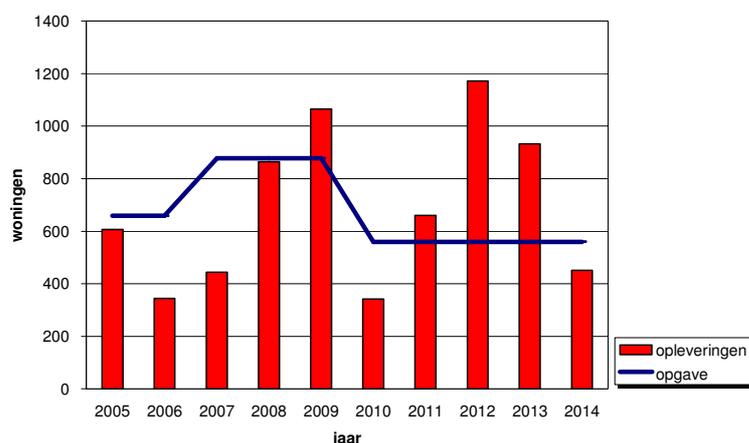
Productie sociale sector per jaar naar woonmilieu



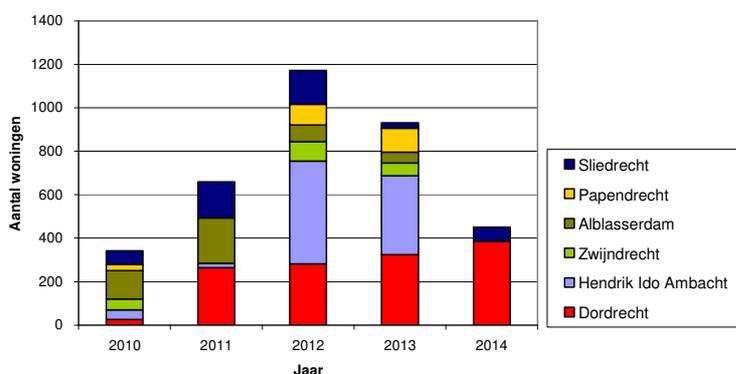
2. Plancapaciteit eengezinswoningen marktsector

In de sfeer van eengezinswoningen in de marktsector is eveneens voldoende aanbod aanwezig. Als alleen naar kansrijk aanbod wordt gekeken is er een klein tekort, dat met een geringe inspanning zeker gerealiseerd moet kunnen worden. De verdeling over de jaren baart zorgen. Met name het kleine aanbod in 2010, woningen die binnenkort al in verkoop moeten gaan, baart zorgen. Vooral in De Volgerlanden dreigt een uitval van productie te vallen in de jaren 2010 en 2011.

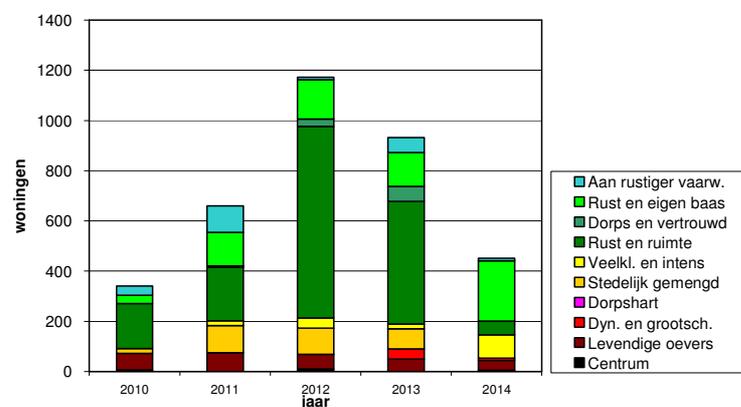
Productie eengezinswoningen marktsector per jaar



Eengezinswoningen marktsector per gemeente



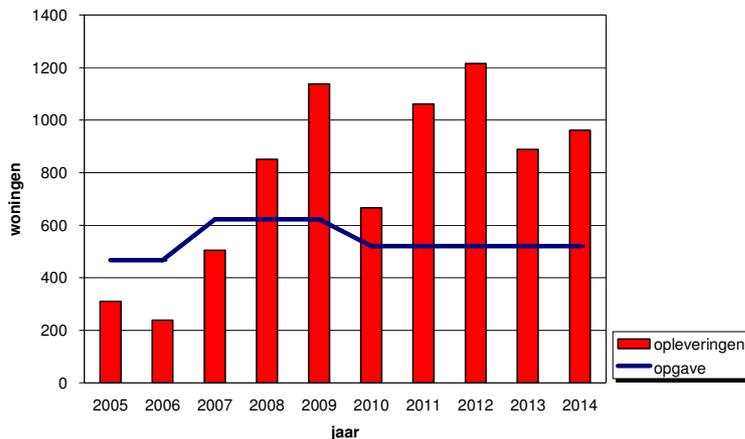
Eengezinswoningen marktsector naar woonmilieu



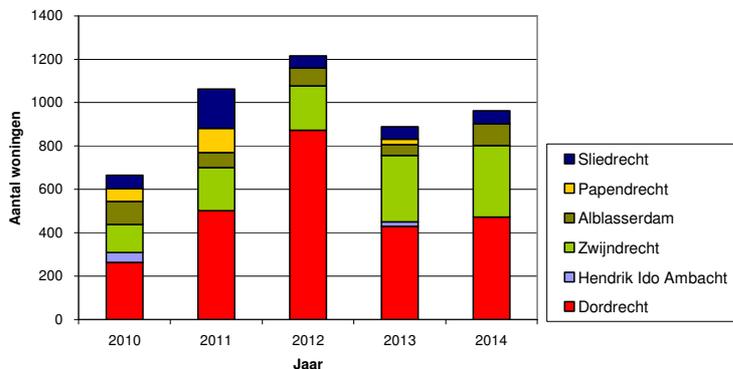
3. Plancapaciteit koop- en huurappartementen marktsector

Het aanbod in de sfeer van appartementen in de marktsector is ruim voldoende. Ook als we alleen naar het kansrijke aanbod kijken is dit het geval. De mate van kansrijkheid is vooral bepaald uit oogpunt van procesmatige voorbereiding. Hiermee is nog niet gezegd dat het grote aanbod ook daadwerkelijk afgezet kan worden. Uit oogpunt van afzetkansen moeten aantallen tot 500 à 600 per jaar tot de mogelijkheden behoren. De kans dat hoger hogere aantallen worden gehaald lijkt uiterst klein. Daarmee ligt er een forse bedreiging voor verschillende projecten in het verschiet.

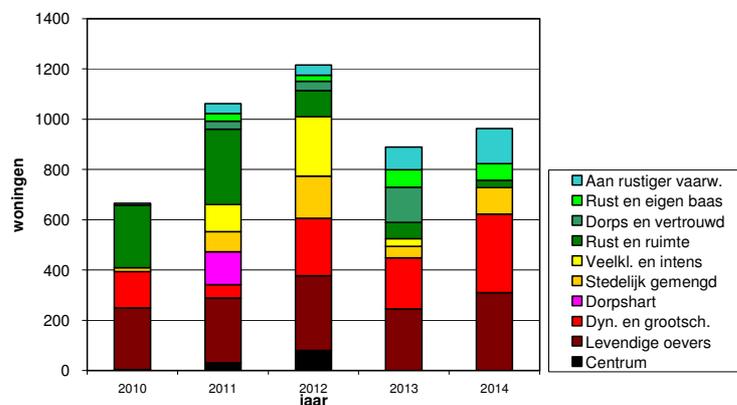
Productie appartementen marktsector per jaar



Appartementen marktsector jaar per gemeente



Appartementen marktsector naar woonmilieu



Vooraf in Dordrecht worden veel appartementen gebouwd, welke gemeente als meest stedelijke gemeente ook de beste kansen biedt. Positief is dat er sprake blijkt te zijn van een goede spreiding over de verschillende woonmilieus. Gezien de vraag naar appartementen is deels verschuiving naar grondgebonden woningen nodig, vooral in de woonmilieus 'veelkleurig en intens' en 'aan rustiger vaarwater'.

Bijlage bij hoofdstuk **6-2**

Taakstellend programma 2010-2015 versus planaanbod, totalen

Overzichten

In deze bijlage zijn de volgende overzichten opgenomen:

- **Taakstelling (opgave) en planaanbod nieuwbouw totaal per gemeente 2010-2015**
- **Taakstelling (opgave) en onttrekkingen totaal per gemeente 2010-2015**
- **Taakstelling (opgave) en planaanbod nieuwbouw totaal per woonmilieu 2010-2015**

Op de linkerpagina is telkens de indeling naar differentiatie weergegeven, op de rechterpagina de indeling naar jaar van oplevering.

In de overzichten wordt het planaanbod (middelste schema) afgezet tegen het taakstellend programma (bovenste schema). Onderaan staat het verschil tussen beide.

Bij de woningdifferentiatie wordt onderscheid gemaakt naar:

- huur sociaal
- huur markt
- koop sociaal
- koop markt

Binnen deze categorieën wordt onderscheid gemaakt naar type:

- EGW eengezinswoningen (rij-, 2/1-kap en vrijstaand)
- MGW- meergezinswoningen zonder lift
- MGW+ meergezinswoningen gelijkvloers met lift

Het aanwezig zijn van een lift is daarbij een eerste voorwaarde om woningen uit oogpunt van bereikbaarheid geschikt te laten zijn voor ouderen.

In dit Jaarplan zijn alleen de totalen opgenomen. De overzichten met projecten per gemeente zijn beschikbaar op de website www.drechtsteden.nl.

Opleveringen totaal aanbod

WONINGBOUWLOKATIES DRECHTSTEDEN	opleveringen 2010-2015 naar differentiatie
--	---

OPGAVE PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE												
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt			
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	
1	Dordrecht	2700			100			400					1150		1050
2	Hendrik Ido Ambach	900	50		50					50			700		50
3	Zwijndrecht	800			50			100					250		400
4	Alblasserdam	500						50					250		200
5	Papendrecht	400			50					50			150		150
6	Sliedrecht	700	100		50			50		50			300		150
	totaal	6000	150		300			600		150			2800		2000

PLANNEN PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE												
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt			
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	
1	Dordrecht	4221			325			348		44		32	1282	10	2180
2	Hendrik Ido Ambach	1260	65		132					93			901		69
3	Zwijndrecht	1365											198		1167
4	Alblasserdam	874											466		408
5	Papendrecht	448		9	10			10					233		186
6	Sliedrecht	1169			134			12	102				476		445
	totaal	9337	74		601			370	239		32		3556	10	4455

VERSCHIL PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE												
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt			
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	
1	Dordrecht	1521			225			-52		44		32	132	10	1130
2	Hendrik Ido Ambach	360	15		82					43			201		19
3	Zwijndrecht	565			-50			-100					-52		767
4	Alblasserdam	374						-50					216		208
5	Papendrecht	48		9	-40			10	-50				83		36
6	Sliedrecht	469	-100		84			-38	52				176		295
	totaal	3337	-76		301			-230	89		32		756	10	2455

**WONINGBOUWLOKATIES
DRECHTSTEDEN**

naar programma Vinex

OPGAVE PER GEMEENTE
NAAR PROGRAMMAPUNTEN VINAC

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van oplevering					waarvan		soc.s.	s.s. in %	opgel.	ontw.	kansrijk	kansarm
			2010	2011	2012	2013	2014	nultr.w.	P.O.						
1	Dordrecht	2700	540	540	540	540	540	1550	288	100	4				
2	Hendrik Ido Ambach	900	180	180	180	180	180	100	142	150	17				
3	Zwijndrecht	800	160	160	160	160	160	550	70	50	6				
4	Alblasserdam	500	100	100	100	100	100	250	60						
5	Papendrecht	400	80	80	80	80	80	200	36	100	25				
6	Sliedrecht	700	140	140	140	140	140	250	68	200	29				
	totaal	6000	1200	1200	1200	1200	1200	2900	664	600	10				

PLANNEN PER GEMEENTE

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van oplevering					waarvan		soc.s.	s.s. in %	opgel.	gestart gereed	kansrijk 100%	risicovol
			2010	2011	2012	2013	2014	nultr.w.	P.O.						
1	Dordrecht	4221	289	925	1170	939	898	2885	39	401	10			2528	1693
2	Hendrik Ido Ambach	1260	151	21	634	454		201	13	290	23			1006	254
3	Zwijndrecht	1365	178	198	295	364	330	1167						1017	348
4	Alblasserdam	874	237	278	159	100	100	408						706	168
5	Papendrecht	448	106	112	95	135		206	30	19	4			448	
6	Sliedrecht	1169	265	368	248	141	147	591		236	20			1017	152
	totaal	9337	1226	1902	2601	2133	1475	5458	82	946	10			6722	2615

0,88% 946

VERSCHIL PER GEMEENTE

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van oplevering					waarvan		soc.s.	s.s. in %	opgel.	gestart	kansrijk	risicovol
			2010	2011	2012	2013	2014	nultr.w.	P.O.						
1	Dordrecht	1521	-251	385	630	399	358	1335	-249	301					
2	Hendrik Ido Ambach	360	-29	-159	454	274	-180	101	-129	140					
3	Zwijndrecht	565	18	38	135	204	170	617	-70	-50					
4	Alblasserdam	374	137	178	59			158	-60						
5	Papendrecht	48	26	32	15	55	-80	6	-6	-81					
6	Sliedrecht	469	125	228	108	1	7	341	-68	36					
	totaal	3337	26	702	1401	933	275	2558	-582	346					

Opleveringen van alleen het kansrijke aanbod

WONINGBOUWLOKATIES DRECHTSTEDEN	opleveringen 2010-2015 naar differentiatie
--	---

OPGAVE PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE												
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt			
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	
1	Dordrecht	2700			100			400					1150		1050
2	Hendrik Ido Ambach	900	50		50				50				700		50
3	Zwijndrecht	800			50			100					250		400
4	Alblasserdam	500						50					250		200
5	Papendrecht	400			50				50				150		150
6	Sliedrecht	700	100		50			50	50				300		150
	totaal	6000	150		300			600	150				2800		2000

PLANNEN PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE											
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt		
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+
1	Dordrecht	2528			126			252	44		32	681		1393
2	Hendrik Ido Ambach	1006	25		67				93			752		69
3	Zwijndrecht	1017										198		819
4	Alblasserdam	706										398		308
5	Papendrecht	448	9		10			10				233		186
6	Sliedrecht	976			134			12	80			408		342
	totaal	6681	34		337			274	217		32	2670		3117

VERSCHIL PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE											
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt		
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+
1	Dordrecht	-172			26			-148	44		32	-469		343
2	Hendrik Ido Ambach	106	-25		17				43			52		19
3	Zwijndrecht	217			-50			-100				-52		419
4	Alblasserdam	206						-50				148		108
5	Papendrecht	48	9		-40			10	-50			83		36
6	Sliedrecht	276	-100		84			-38	30			108		192
	totaal	681	-116		37			-326	67		32	-130		1117

**WONINGBOUWLOKATIES
DRECHTSTEDEN**

naar programma Vinex

OPGAVE PER GEMEENTE

NAAR PROGRAMMAPUNTEN VINAC

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van oplevering					waarvan		soc.s.	s.s. in %	opgel.	ontw.	kansrijk	kansarm
			2010	2011	2012	2013	2014	nultr.w.	P.O.						
1	Dordrecht	2700	540	540	540	540	540	1550	288	100	4				
2	Hendrik Ido Ambach	900	180	180	180	180	180	100	142	150	17				
3	Zwijndrecht	800	160	160	160	160	160	550	70	50	6				
4	Alblasserdam	500	100	100	100	100	100	250	60						
5	Papendrecht	400	80	80	80	80	80	200	36	100	25				
6	Sliedrecht	700	140	140	140	140	140	250	68	200	29				
	totaal	6000	1200	1200	1200	1200	1200	2900	664	600	10				

PLANNEN PER GEMEENTE

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van oplevering					waarvan		soc.s.	s.s. in %	opgel.	gestart gereed	kansrijk 100%	risicovol
			2010	2011	2012	2013	2014	nultr.w.	P.O.						
1	Dordrecht	2528	271	619	1049	589		1803	20	202	8			2528	
2	Hendrik Ido Ambach	1006	151	21	529	305		136	13	185	18			1006	
3	Zwijndrecht	1017	178	180	295	364		819						1017	
4	Alblasserdam	706	208	239	159	100		308						706	
5	Papendrecht	448	106	112	95	135		206	30	19	4			448	
6	Sliedrecht	976	224	368	243	141		488		214	22			976	
	totaal	6681	1138	1539	2370	1634		3760	63	620	9			6681	

0,94% 620

VERSCHIL PER GEMEENTE

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van oplevering					waarvan		soc.s.	s.s. in %	opgel.	gestart	kansrijk	risicovol
			2010	2011	2012	2013	2014	nultr.w.	P.O.						
1	Dordrecht	-172	-269	79	509	49	-540	253	-268	102					
2	Hendrik Ido Ambach	106	-29	-159	349	125	-180	36	-129	35					
3	Zwijndrecht	217	18	20	135	204	-160	269	-70	-50					
4	Alblasserdam	206	108	139	59		-100	58	-60						
5	Papendrecht	48	26	32	15	55	-80	6	-6	-81					
6	Sliedrecht	276	84	228	103	1	-140	238	-68	14					
	totaal	681	-62	339	1170	434	-1200	860	-601	20					

Overzicht totaal onttrekkingen

ONTTREKKINGEN DRECHTSTEDEN	onttrekkingen 2000-2010 naar differentiatie
---------------------------------------	--

OPGAVE PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE											
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt		
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+
1	Dordrecht	-1200		-200	-1000									
2	Hendrik Ido Ambach	-100		-50	-50									
3	Zwijndrecht	-300		-100	-200									
4	Alblasserdam	-150		-100	-50									
5	Papendrecht	-150		-100	-50									
6	Sliedrecht	-100		-50	-50									
	totaal	-2000		-600	-1400									

PLANNEN PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE											
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt		
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+
1	Dordrecht	-1914		-183	-1643	-88								
2	Hendrik Ido Ambach													
3	Zwijndrecht	-110		-110										
4	Alblasserdam	-122		-80	-42									
5	Papendrecht													
6	Sliedrecht	-150		-150										
	totaal	-2296		-523	-1685	-88								

VERSCHIL PER GEMEENTE			NAAR DIFFERENTIATIE											
nr.	gemeente	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt		
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+
1	Dordrecht	-714		17	-643	-88								
2	Hendrik Ido Ambach	100		50	50									
3	Zwijndrecht	190		-10	200									
4	Alblasserdam	28		20	8									
5	Papendrecht	150		100	50									
6	Sliedrecht	-50		-100	50									
	totaal	-296		77	-285	-88								

**ONTTREKKINGEN
DRECHTSTEDEN**

OPGAVE PER GEMEENTE

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van onttrekking				
			2010	2011	2012	2013	2014
1	Dordrecht	-1200	-240	-240	-240	-240	-240
2	Hendrik Ido Ambach	-100	-20	-20	-20	-20	-20
3	Zwijndrecht	-300	-60	-60	-60	-60	-60
4	Alblasserdam	-150	-30	-30	-30	-30	-30
5	Papendrecht	-150	-30	-30	-30	-30	-30
6	Sliedrecht	-100	-20	-20	-20	-20	-20
	totaal	-2000	-400	-400	-400	-400	-400

PLANNEN PER GEMEENTE

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van onttrekking				
			2010	2011	2012	2013	2014
1	Dordrecht	-1914	-277	-198	-152	-366	-180
2	Hendrik Ido Ambach						
3	Zwijndrecht	-110		-110			
4	Alblasserdam	-122			-122		
5	Papendrecht						
6	Sliedrecht	-150	-38	-53	-59		
	totaal	-2296	-315	-361	-333	-366	-180

VERSCHIL PER GEMEENTE

nr.	gemeente	tot. won.	jaar van onttrekking				
			2010	2011	2012	2013	2014
1	Dordrecht	-714	-37	42	88	-126	60
2	Hendrik Ido Ambach	100	20	20	20	20	20
3	Zwijndrecht	190	60	-50	60	60	60
4	Alblasserdam	28	30	30	-92	30	30
5	Papendrecht	150	30	30	30	30	30
6	Sliedrecht	-50	-18	-33	-39	20	20
	totaal	-296	85	39	67	34	220

Opleveringen nieuwbouw naar woonmilieus

WONINGBOUWLOKATIES DRECHTSTEDEN	opleveringen 2005-2010 naar differentiatie
--	---

OPGAVE PER WOONMILIEU		NAAR DIFFERENTIATIE													
nr.	woonmilieu	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt			MGW
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	
	1 Centrum	100													100
	2 Levendige oevers	1000			50			200				250			500
	3 Dyn. en grootsch.	700						200				100			400
	4 Dorpshart														
	5 Stedelijk gemengd	1000			50			100				450			400
	6 Veelkl. en intens	500			50							250			200
	7 Rust en ruimte	1300	150		150			100	150			550			200
	8 Dorps en vertrouwd														
	9 Rust en eigen baas	850										800			50
	10 Aan rustiger vaarw.	550										400			150
	totaal	6000	150		300			600	150			2800			2000

PLANAANBOD PER WOONMILIEU		NAAR DIFFERENTIATIE													
nr.	woonmilieu	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt			MGW
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	
	1 Centrum	135						30				21			84
	2 Levendige oevers	1773			110			30			20	289			1324
	3 Dyn. en grootsch.	992						100				48			844
	4 Dorpshart	130													130
	5 Stedelijk gemengd	806			80			148				313	10		255
	6 Veelkl. en intens	737			135				44		12	172			374
	7 Rust en ruimte	2994	74		276			22	195			1700			727
	8 Dorps en vertrouwd	309										93			216
	9 Rust en eigen baas	888						40				698			150
	10 Aan rustiger vaarw.	532										222			310
	totaal	9296	74		601			370	239		32	3556	10		4414

VERSCHIL PER WOONMILIEU		NAAR DIFFERENTIATIE													
nr.	woonmilieu	tot. won.	huur sociaal			huur markt			koop sociaal			koop markt			MGW
			EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	EGW	MGW-	MGW+	
	1 Centrum	35						30				21			-16
	2 Levendige oevers	773			60			-170			20	39			824
	3 Dyn. en grootsch.	292						-100				-52			444
	4 Dorpshart	130													130
	5 Stedelijk gemengd	-194			30			48				-137	10		-145
	6 Veelkl. en intens	237			85				44		12	-78			174
	7 Rust en ruimte	1694	-76		126			-78	45			1150			527
	8 Dorps en vertrouwd	309										93			216
	9 Rust en eigen baas	38						40				-102			100
	10 Aan rustiger vaarw.	-18										-178			160
	totaal	3296	-76		301			-230	89		32	756	10		2414

**WONINGBOUWLOKATIES
DRECHTSTEDEN**

OPGAVE PER WOONMILIEU

nr.	woonmilieu	tot. won.	jaar van oplevering				
			2010	2011	2012	2013	2014
	1 Centrum	100	20	20	20	20	20
	2 Levendige oevers	1000	200	200	200	200	200
	3 Dyn. en grootsch.	700	140	140	140	140	140
	4 Dorpshart						
	5 Stedelijk gemengd	1000	200	200	200	200	200
	6 Veelkl. en intens	500	100	100	100	100	100
	7 Rust en ruimte	1300	260	260	260	260	260
	8 Dorps en vertrouwd						
	9 Rust en eigen baas	850	170	170	170	170	170
	10 Aan rustiger vaarw.	550	110	110	110	110	110
	totaal	6000	1200	1200	1200	1200	1200

PLANAANBOD PER WOONMILIEU

nr.	woonmilieu	tot. won.	jaar van oplevering				
			2010	2011	2012	2013	2014
	1 Centrum	135	10	30	90		5
	2 Levendige oevers	1773	310	373	355	345	390
	3 Dyn. en grootsch.	992	146	54	229	243	320
	4 Dorpshart	130		130			
	5 Stedelijk gemengd	806	35	188	272	206	105
	6 Veelkl. en intens	737		247	292	105	93
	7 Rust en ruimte	2994	606	534	1067	680	107
	8 Dorps en vertrouwd	309	8	37	65	199	
	9 Rust en eigen baas	888	33	164	181	205	305
	10 Aan rustiger vaarw.	532	37	145	50	150	150
	totaal	9296	1185	1902	2601	2133	1475

VERSCHIL PER WOONMILIEU

nr.	woonmilieu	tot. won.	jaar van oplevering				
			2010	2011	2012	2013	2014
	1 Centrum	35	-10	10	70	-20	-15
	2 Levendige oevers	773	110	173	155	145	190
	3 Dyn. en grootsch.	292	6	-86	89	103	180
	4 Dorpshart	130		130			
	5 Stedelijk gemengd	-194	-165	-12	72	6	-95
	6 Veelkl. en intens	237	-100	147	192	5	-7
	7 Rust en ruimte	1694	346	274	807	420	-153
	8 Dorps en vertrouwd	309	8	37	65	199	
	9 Rust en eigen baas	38	-137	-6	11	35	135
	10 Aan rustiger vaarw.	-18	-73	35	-60	40	40
	totaal	3296	-15	702	1401	933	275

Bijlage bij hoofdstuk **7-1**

Afspraken per gemeente, prestaties en subsidies 2005-2010

In het najaar van 2004 en begin van 2005 zijn voor wonen en stedelijke vernieuwing de belangrijke afspraken gemaakt met het Rijk en de Provincie Zuid- Holland voor de periode 2005-2010:

- Het Convenant woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Drechtsteden
- Het rMOP Dordrecht/Drechtsteden (Regionaal Meerjarig Ontwikkelingsprogramma)
- Het Convenant ISV Drechtsteden

Voor de uitvoering van deze afspraken zijn daar later aan toegevoegd:

- De Overeenkomst Locatiegebonden Subsidies
- Besluitvorming prestaties per gemeente als uitvoering van het Convenant ISV2

In bijgaande overzichten zijn de belangrijkste afspraken over fysieke prestaties en de daarvoor te ontvangen subsidies vanuit deze convenanten per gemeente samengevat. De overzichten moeten beschouwd worden als werkdocumenten bij de bewaking van voortgang en resultaten. De overzichten vervangen dus niet de vastgestelde rapportages. Voor de voorwaarden waaronder de subsidies worden verstrekt moeten de eerder genoemde stukken worden geraadpleegd.

In het Convenant Woningbouwafspraken worden ook afspraken gemaakt over groenvoorzieningen en bodemsanering. In bijgaande overzichten zijn daarom ook afspraken gemaakt over de groenprojecten in de gemeenten die worden gefinancierd met middelen vanuit Rijk en Provincie.

De middelen vanuit het BLS voor bodemsanering worden afgerekend via de afspraken in ISV-verband. Daarom zijn deze afspraken opgenomen in het hoofdstukje over bijdragen Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing.

Voor de overzichten geldt een voorbehoud ten aanzien van de definitieve beschikbaarheid van de subsidies BLS. Voor de beoogde bijdragen moet de provincie op grond van nog in te dienen aanvragen beschikkingen afgeven aan de gemeenten.

ISV Midtermreview

In 2007 heeft er naar aanleiding van de zogenaamde midtermreview een regionale herverdeling van de financiële budgetten plaatsgevonden. Deze herverdeling had als doel een optimale besteding van de regionaal beschikbare ISV2 middelen.

Met de nieuwe verdeling kan de regio een zo groot mogelijke ISV prestatie leveren en draagt de ISV subsidie werkelijk bij aan de realisatie van projecten met een regionale uitstraling en lokaal nut, passend binnen de doelstellingen van ISV. Door de subsidie over meerdere projecten te verdelen wordt het risico van externe vertraging verkleind en kunnen zoveel mogelijk ISV doelstellingen worden behaald met een zo groot mogelijk - regionaal - resultaat.

Overzicht woningbouw en stedelijke vernieuwing 2005-2010

Gemeente Alblisserdam

Voor de gemeente Alblisserdam zijn de volgende afspraken gemaakt:

1) Woningvoorraadprogramma

- De onttrekking van ca. 50 woningen
- De bouw van minimaal 750 woningen, waarvan
 - eengezins sociale huur 50 (gewijzigd 2007)
 - meergezins sociale huur 200 (gewijzigd 2007)
 - meergezins markt huur (gewijzigd 2007)
 - eengezins sociale koop
 - meergezins sociale koop
 - eengezins markt koop 400 (gewijzigd 2007)
 - meergezins markt koop 100 (gewijzigd 2007)

De gemeente spant zich in om een groter programma te realiseren. De gemeente bereidt thans een programma voor van ca. 1300 woningen.

- De bouw van ca. 50 woningen in particulier opdrachtgeverschap
- Belangrijke projecten zijn:
 - Verolmeterrein
 - Kinderdijk
 - Merconterrein
 - Waterhoven

2) Bijdrage Besluit Locatiegebonden Subsidies

- Voor projecten in deze periode gebouwd wordt een bijdrage verstrekt van
 - € 2.000,- per woning voor herstructureringsprojecten
 - € 3.000,- per woning voor Drechtoeverprojecten
 - € 2.500,- per sociale huur- of sociale koopwoning
 - € 2.500,- extra per sociale huur- of sociale koopwoning voor de projecten Scheldeplein en Wipmolenlocatie
 - € 1.600,- per woning gebouwd in particulier opdrachtgeverschap
 - de Wipmolenlocatie wordt aan de lijst herstructureringsprojecten toegevoegd.
- Op grond van de prognose van het Jaarplan 2006 is voor de projecten zonder risico een budget van ca. € 2.246.000,- beschikbaar.
- Op pragmatische wijze worden de projecten over het BLS-Vinex en het BLS-Vinac-budget verdeeld.
- De in aanmerking komende herstructurerings- en Drechtoeverprojecten zijn opgenomen in de bijlage bij de Rapportage Besluit Locatiegebonden Subsidies.

3) Bijdrage Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing

3.1) Programma ISV1

In Papendrecht en Alblisserdam worden samen 400 markt woningen op oeverlocaties opgeleverd, ter behoud van hogere inkomens.

3.2) Programma ISV2

Binnen de wijk Kinderdijk komen twee deelprojecten in aanmerking voor een bijdrage, t.w. Oude Buurt en Scheldeplein. De door Alblisserdam te leveren prestaties worden hieronder getotaliseerd.

- toegankelijke woningen (ouderenwoningen)* 39
- markt koopwoningen 105
- sociale huurwoningen 67
- openbare ruimte aangepakt 14.000 m²
- Er wordt rekening gehouden met cultuurwaarden in de vorm van renovatie van 16 MIP-panden en het aanhouden van de bestaande stedenbouwkundige structuur van v. Eesteren in de Oude Buurt.
- voorziening voor jongeren (school + speelplein). 1
- voorziening voor senioren (o.a. dagopvang, gymruimte) 1
- nieuwbouw woningen (vervanging) 181

* De ouderenwoningen zijn onderdeel van het nieuwbouwprogramma. De getallen worden dus niet cumulatief geteld.

3.3) Onderdelen milieukansenkaart

Ieder regulier ISV 2 project bevat ten minste 3 onderdelen van de milieukansenkaart.

In Alblasserdam wordt ingezet op de volgende onderdelen:

- Grondwater: peilfluctuatie/grondwatertrappen bepalen (mede) de inrichting (Oude Buurt).
- Maatregelen m.b.t. infiltratie van regenwater.
- 1 Nog nader te definiëren

3.4) Bodemsanering

- Oude Buurt sanering
- Omgeving Nieuwe Wipmolen, Cortgene en haven verkennend onderzoek + sanering
- Mercon Kloos (gedeeltelijk) sanering
- Lange Steeg sanering
- Wegwerken werkvoorraad 20 % van de werkvoorraad is aangepakt.

Voor nadere gegevens zie regionaal bodemprogramma ISV.

3.5) Geluidsanering

94 woningen van de A-lijst worden gesaneerd.

3.6) Subsidie

De ISV-subsidie wordt toegekend onder de volgende voorwaarden:

- handhaving van de onder 2 en 3 beschreven kwaliteit, of gelijkwaardig;
- op 1-7-2007 is het project gestart

Bij grote afwijkingen van het programma vindt een heroverweging plaats.

De onder deze voorwaarden toegekende subsidiebedragen zijn:

- ISV algemeen € 550.000
- Bodem € 1.120.697
- Geluid € 990.442

Het bedrag voor Bodem is bij de midtermreview lager geworden, terwijl het bedrag voor geluid hoger is geworden. Het subsidiebedrag voor Mercon Kloos wordt besteed aan zowel bodem- als geluidssanering, maar is alleen bij geluid opgenomen.

4) Groenprojecten

geen

5) PALT Herijkt

5.1) Sociale voorraad

De spreiding van de sociale voorraad over de regio moet voor het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad in Alblasserdam leiden tot:

gemeente	Aandeel soc. huur	
	2003	2010
Alblasserdam	37%	32%

5.2) Herstructurering en voorzieningen

In het herstructureringsgebied Kinderdijk (Scheldeplein en Oude Buurt) wordt een gebiedscontract in 2007 afgesloten. Partijen maken in het gebiedscontract afspraken over fysieke maatregelen en sociale investeringen. Bij de verdeling van kosten tussen gemeenten en corporaties hanteren partijen de notitie '*De kosten in beeld, de kosten verdeeld*' als uitgangspunt.

5.3) Wonen, zorg en welzijn voor ouderen en mensen met een functiebeperking.

De gemeente Alblasserdam stelt één keer per jaar voor de jaarvergadering PALT een rapportage op met de laatste stand van zaken over de lokaal gemaakte afspraken inzake de invulling van de woonzorgzones.

5.4) Zeggenschap en keuzevrijheid

De gemeente Alblasserdam stelt één keer per jaar voor de jaarvergadering PALT een rapportage op met de laatste stand van zaken over de uitgifte van kavels.

5.4) Lokale afspraken

De gemeente Alblasserdam meldt voor de jaarvergadering in 2007 of de gemeente wel/geen lokale afspraken gemaakt.

Overzicht woningbouw en stedelijke vernieuwing 2005-2010

Gemeente Dordrecht

Voor de gemeente Dordrecht zijn de volgende afspraken gemaakt:

1) Woningvoorraadprogramma

Wat betreft het woningvoorraadprogramma wordt het volgende afgesproken:

- De onttrekking van ca. 850 woningen
- De bouw van minimaal 2100 woningen, waarvan
 - eengezins sociale huur 100
 - meergezins sociale huur 200
 - meergezins markt huur 300
 - eengezins sociale koop 100
 - meergezins sociale koop
 - eengezins markt koop 800
 - meergezins markt koop 600

De gemeente spant zich in om een groter programma te realiseren. De gemeente bereidt thans een programma voor van ca. 3000 woningen.

- De bouw van ca. 150 woningen in particulier opdrachtgeverschap
- Belangrijke projecten zijn:
 - Stadswerven
 - Leerpark
 - Oostpoort
 - Admiraalsplein
 - Quickterrein
 - Hugo van Gijnweg
 - Gezondheidspark

2) Bijdrage Besluit Locatiegebonden Subsidies

- Voor projecten in deze periode gebouwd wordt een bijdrage verstrekt van
 - € 2.000,- per woning voor herstructureringsprojecten
 - € 3.000,- per woning voor Drechtoeverprojecten
 - € 2.500,- per sociale huur- of sociale koopwoning
 - € 1.600,- per woning gebouwd in particulier opdrachtgeverschap
- Op grond van de prognose van het Jaarplan 2006 is voor de projecten zonder risico een budget van ca. €3.781.000,- beschikbaar.
- Op pragmatische wijze worden de projecten over het BLS-Vinex en het BLS-Vinac-budget verdeeld.

3) Bijdrage Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing

3.1) Programma ISV1

Dordrecht heeft nog diverse taken uit te voeren. Deze staan vermeld in het rMOP Drechtsteden.

3.2) Programma ISV2

Als onderdeel van de afspraken van het GSB-3 heeft de gemeente Dordrecht voor het ISV-2 met het Rijk afspraken gemaakt over de volgende projecten.

- Dordrecht-West fysiek: voor 2010 gestart met
 - Verkoop 390 woningen
 - Sloop 1125 woningen
 - Nieuwbouw 480 woningen
 - Verbetering bijbehorende openbare ruimte
- Dordrecht-West sociaal: voor 2010 realisatie van
 - Een speeltuin
 - Speeltuingebouw met bibliotheek
 - Een buurthuis
 - Servicepunt voor ouderen
- Dordrecht-West sociaal/fysiek: voor 2010 realisatie van:
 - MFA Oud Krisijn
 - Dienstknoppunt Wielwijk

3.3) Bodemsanering

- Onderzoek ca. 199 locaties van de werkvoorraad

3.4) Geluidsanering

- Geluidsscherm langs de A16
- Sanering van 55% van de voorraad A-lijst/Railwoningen

3.5) Subsidie

Vanuit de (GSB/)ISV-middelen wordt, naast andere gemeentelijke en regionale middelen, de volgende subsidies verstrekt:

- Uitvoeren programma woonwagens € 527.000,-
- Uitvoering programma monumentenbeleid '04-'10 € 6.100.000,-
- Speelvoorzieningen € 921.000,-
- Funderingsaanpak € 455.000,-
- Dordrecht-West fysiek € 9.600.000,-
- Dordrecht-West sociaal € 8.200.000,-
- Dordrecht-West sociaal/fysiek € 10.500.000,-

4) Groenprojecten

4.1 SGP

In het kader van de oorspronkelijke Randstadgroenstructuur/GIOS (nu RODS) is uitvoering verplicht voor 2013. In het Zuidvleugelconvenant zijn afspraken gemaakt over wederzijdse verplichtingen. Daarbij gaat het om het ratificeren van de overeenkomst in besluiten, begroten van de extra lokale financiële bijdrage en het tijdig afronden van de RO-procedure (s).

In het kader van mandenmaken wordt € 30.000 betaald voor communicatieondersteuning. De gemeente dient een communicatieplan op te stellen voor het SGP.

4.2 SGP-Deltanatuur

De gebieden van oa deTongplaat en de Noordbovenpolder worden ingericht in het kader van Deltanatuur. Deze financiering stopt in 2010. Gemeente dient voortijdig de RO-procedure afgerond te hebben.

4.3 Dordwijkzone (ISV):

Geplande afronding in 2007, conform de voorwaarden van mandenmaken. Gemeente start met de uitvoering van de deelprojecten Dubbelmondepark, Vlijbrug, en Stevensweg-West begin 2006.

Kosten: Raming € 4,5 miljoen

Dekking: Gemeente € 2 miljoen

Derden €1,5 miljoen

Investeringsfonds manden maken € 1 miljoen

4.4 Vissertje (ISV)

Gemeente start met uitvoeren conform het B&W besluit van 17-5-2005 in winterperiode 2006.

Beide projecten stammen uit het ISV 1. In het kader van het ISV2 vindt in 2007 herijking plaats van de middelen.

4.5 Herstructureren Dordt West

De gemeente dient een plan voor Dordrecht-West te hebben opgesteld waarin t.a.v. groen wordt voldaan aan de outputdoelstelling van het rMOP

5) PALT Herijkt

5.1) Sociale voorraad

De spreiding van de sociale voorraad over de regio moet voor het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad leiden tot de volgende resultaten voor Dordrecht:

Aandeel soc. huur		
gemeente	2003	2010
Dordrecht	35%	32%

5.2) Herstructurering en voorzieningen

In het herstructureringsgebied Dordrecht West is een gebiedscontract eind 2004 afgesloten. Partijen

(Gemeente Dordrecht, Interstede, Woondrecht/Woonbron en Progrez) hebben in het gebiedscontract afspraken gemaakt over fysieke maatregelen en sociale investeringen. In de herstructureringsgebieden Lijnbaangebied (2007) en de Vogelbuurt (2008) wordt een gebiedscontract afgesloten. Partijen maken in het gebiedscontract afspraken over fysieke maatregelen en sociale investeringen. Bij de verdeling van kosten tussen gemeenten en corporaties hanteren partijen de notitie *'De kosten in beeld, de kosten verdeeld'* als uitgangspunt.

5.3) Wonen, zorg en welzijn voor ouderen en mensen met een functiebeperking.

De gemeente Dordrecht stelt één keer per jaar voor de jaarvergadering PALT een rapportage op met de laatste stand van zaken over de lokaal gemaakte afspraken inzake de invulling van de woonzorgzones.

5.4) Zeggenschap en keuzevrijheid

De gemeente Dordrecht stelt één keer per jaar voor de jaarvergadering PALT een rapportage op met de laatste stand van zaken over de uitgifte van kavels.

5.5) Lokale afspraken

De gemeente Dordrecht heeft geen lokale afspraken gemaakt.

Overzicht woningbouw en stedelijke vernieuwing 2005-2010

Gemeente Hendrik Ido Ambacht

Voor de gemeente Hendrik Ido Ambacht zijn de volgende afspraken gemaakt:

1) Woningvoorraadprogramma

- De onttrekking van ca. 150 woningen
 - De bouw van minimaal 3000 woningen, waarvan
 - eengezins sociale huur 300
 - meergezins sociale huur 350
 - meergezins markt huur 150
 - eengezins sociale koop 300
 - meergezins sociale koop
 - eengezins markt koop 1600
 - meergezins markt koop 300
- De gemeente spant zich in om een groter programma te realiseren. De gemeente bereidt thans een programma voor van ca. 3000 woningen.
- Op de uitleglocatie De Volgerlanden worden minimaal 1350 woningen (ca. 28%) in de sociale sector gebouwd, waarvan 2/3 huur en 1/3 sociale koop
 - De bouw van ca. 100 woningen in particulier opdrachtgeverschap
 - Belangrijke projecten zijn:
 - Oostendam
 - De Volgerlanden
 - Noordoever (deel in HIA geen aantallen gerekend in deze planperiode)

2) Bijdrage Besluit Locatiegebonden Subsidies

- Voor projecten in deze periode gebouwd wordt een bijdrage verstrekt van
 - € 2.000,- per woning voor herstructureringsprojecten
 - € 3.000,- per woning voor Drechtoeverprojecten
 - € 2.500,- per sociale huur- of sociale koopwoning
 - € 5.000,- extra per sociale huur- of sociale koopwoning in De Volgerlanden
 - € 1.600,- per woning gebouwd in particulier opdrachtgeverschap
- Op grond van de prognose van het Jaarplan 2006 is voor de projecten zonder risico een budget beschikbaar van ca. € 6.322.000,- voor het project De Volgerlanden en van € 572.000,- voor de overige projecten.
- Op pragmatische wijze worden de projecten over het BLS-Vinex en het BLS-Vinac-budget verdeeld.

3) Bijdrage Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing

3.1) Programma ISV1

Geen afspraken

3.2) Programma ISV2

Het Project Oostendam komt in aanmerking voor een bijdrage. De door Hendrik-Ido-Ambacht te leveren prestaties zijn hieronder getotaliseerd.

- toegankelijke woningen (ouderenwoningen)* 112
- markt koopwoningen 87
- sociale koopwoningen 9
- sociale huurwoningen 77
- openbare ruimte aangepakt 38.000 m²
- Er wordt rekening gehouden met cultuurwaarden in de vorm van herstel van een gat in de lintbebouwing.
- Er wordt één voorziening voor jongeren (speelvoorzieningen) gerealiseerd.
- Nieuwbouwwoningen (vervanging) 173

* De ouderenwoningen zijn onderdeel van het nieuwbouwprogramma. De getallen worden dus niet cumulatief geteld.

3.3) Onderdelen milieukansenkaart

Ieder regulier ISV 2 project bevat ten minste 3 onderdelen van de milieukansenkaart.

In Hendrik-Ido-Ambacht wordt ingezet op de volgende onderdelen:

- Verplaatsing van een milieuhinderlijk bedrijf uit de woonomgeving.
- Het aanleggen van een gescheiden (riool)stelsel.
- Het verbreden van een waterloop, met mogelijk aanleg van natuurvriendelijke oevers.

3.4) Bodemsanering

- Oostendam verkennend onderzoek
- Noordoevers verkennend en aanvullend onderzoek + sanering
- Holvrieka, Vrouwgelenweg 9 verkennend en nader onderzoek
- Nebiprofa sanering
- Wegwerken werkvoorraad 20 % van de werkvoorraad is aangepakt.

Voor nadere gegevens zie regionaal bodemprogramma ISV.

3.5) Geluidsanering

geen

3.6) Subsidie

De ISV-subsidie wordt toegekend onder de volgende voorwaarden:

- handhaving van de onder 2 en 3 beschreven kwaliteit, of gelijkwaardig;.

Bij grote afwijkingen van het programma vindt een heroverweging plaats.

De onder deze voorwaarden toegekende subsidiebedragen zijn:

- ISV algemeen € 563.000
- Bodem € 226.890

Daarnaast is voor het gezamenlijke project Noordoevers vanuit ISV 1 en ISV 2 in totaal €1.254.297,- beschikbaar gesteld aan HI Ambacht.

- Geluid - - -

4) Groenprojecten

4.1 Sophiapolder-Creezepolder-(Deltanatuur)

Deze gebieden worden ingericht in het kader van Deltanatuur. Deze financiering stopt in 2010. Gemeente dient voortijdig de RO-procedures afgerond te hebben.

4.2 Landinrichtingsproject IJsselmonde

In het kader van de oorspronkelijke Randstadgroenstructuur/GIOS (nu RODS) is uitvoering verplicht voor 2013. Voor een deel is hier al in voorzien. Er moet nog een locatie worden gevonden voor een resterende opgave van circa 30 ha. De gemeenten in het gebied van IJsselmonde dienen daartoe op korte termijn een gebied aan te wijzen en zorg te dragen voor de RO-procedure.

4.3 Ecologische verbindingzone 69, 70 en de verbinding daartussen

In het kader van manden maken hebben de Drechtsteden en de provincie geld vrijgemaakt voor de realisering van de beide EVZ's en de verbinding daartussen.

EVZ 70:

In het kader van mandenmaken wordt € 215.000 aan de inrichting in het deel van Zuidwende bijgedragen. De gemeente dient het bestemmingsplan tijdig vast te stellen. De geplande start is in 2006.

Verbinden EVZ69 en 70:

De gemeente dient een ontwerp, bestek voor de verbinding te maken en uit te voeren. Financiering vindt plaats in het kader van Manden maken (€25.000)

EVZ 69

De gemeente reserveert € 20.500 in de begroting voor aankoop en inrichting van 0,5 ha conform het besluit in de BC fysiek.

De gemeente dient tot aankoop en inrichting over te gaan.

De provincie draagt € 250.000 voor de EVZ 69 in het kader van Manden maken. De uitwerking zal vooral op het grondgebied van de gemeente Ridderkerk plaatsvinden.

4.4 Landinrichting IJsselmonde

De gemeente zoekt samen met Dienst Landelijk Gebied en de gemeente Zwijndrecht naar ruimte voor een landinrichtingsgebied van 30 ha. voor groen en recreatie.

5) PALT Herijkt

5.1) Sociale voorraad

De spreiding van de sociale voorraad over de regio moet voor het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad leiden tot de volgende resultaten voor H-I-Ambacht:

Aandeel soc. huur		
gemeente	2003	2010
HI Ambacht	23%	22%

5.2) Wonen, zorg en welzijn voor ouderen en mensen met een functiebeperking.

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht stelt één keer per jaar voor de jaarvergadering PALT een rapportage op met de laatste stand van zaken over de lokaal gemaakte afspraken inzake de invulling van de woonzorgzones.

5.3) Zeggenschap en keuzevrijheid

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht stelt één keer per jaar voor de jaarvergadering PALT een rapportage op met de laatste stand van zaken over de uitgifte van kavels.

5.4) Lokale afspraken

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft geen lokale afspraken gemaakt.

Overzicht woningbouw en stedelijke vernieuwing 2005-2010

Gemeente Papendrecht

Voor de gemeente Papendrecht zijn de volgende afspraken gemaakt:

1) Woningvoorraadprogramma

Wat betreft het woningbouwprogramma wordt het volgende afgesproken:

- De bouw van minimaal 1100 woningen, waarvan
 - eengezins sociale huur 0
 - meergezins sociale huur 200
 - meergezins markt huur 150
 - eengezins sociale koop 50
 - meergezins sociale koop 0
 - eengezins markt koop 400
 - meergezins markt koop 300

De gemeente spant zich in om een groter programma te realiseren. De gemeente bereidt thans een programma voor van ca. 1100 woningen.

Op de uitleglocatie Oostpolder wordt minimaal 30% sociale sector gebouwd, waarvan minimaal 20% huur en max. 10% sociale koop

- De bouw van ca. 50 woningen in particulier opdrachtgeverschap
- De onttrekking van ca. 0 woningen
- Belangrijke projecten zijn:
 - Merwehoofd,
 - Centrumontwikkeling
 - Oostpolder

2) Bijdrage Besluit Locatiegebonden Subsidies

- Voor projecten in deze periode gebouwd wordt een bijdrage verstrekt van
 - € 2.000,- per woning voor herstructureringsprojecten
 - € 3.000,- per woning voor Drechtoeverprojecten
 - € 2.500,- per sociale huur- of sociale koopwoning
 - € 1.600,- per woning gebouwd in particulier opdrachtgeverschap
- Op grond van de prognose van het Jaarplan 2006 is voor de projecten zonder risico een budget van ca. € 1.721.000,- beschikbaar.
- Op pragmatische wijze worden de projecten over het BLS-Vinex en het BLS-Vinac-budget verdeeld.

3) Bijdrage Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing

3.1) ISV1

In Papendrecht en Alblasserdam worden samen 400 markt woningen op oeverlocaties opgeleverd, ter behoud van hogere inkomens.

3.2) Programma ISV2

Het centrumgebied (waaronder De Meent) komt in aanmerking voor een bijdrage. De door Papendrecht te leveren prestaties zijn hieronder getotaliseerd.

- toegankelijke woningen (ouderenwoningen)* 156
- markt koopwoningen 174
- sociale koopwoningen 17
- sociale huurwoningen 7
- openbare ruimte aangepakt (binnentuin) 25.182 m²
- Er wordt rekening gehouden met cultuurwaarden in de vorm van herstel van een gat in de lintbebouwing.
- Nieuwbouwwoningen (uitbreiding) 198

* De ouderenwoningen zijn onderdeel van het nieuwbouwprogramma. De getallen worden dus niet cumulatief geteld.

3.3) Onderdelen milieukansenkaart

Ieder regulier ISV 2 project bevat ten minste 3 onderdelen van de milieukansenkaart.

In Papendrecht wordt ingezet op de volgende onderdelen:

- Nog nader te definiëren

3.4) Bodemsanering

- Westeind 40-62 deelsanering
- Veerdam 17-49 nazorg
- Winkelcentrum de Meent sanering tanks (4 ondergrondse tanks)
- Jachthaven Sanering waterbodem
- Wegwerken werkvoorraad 20 % van de werkvoorraad is aangepakt.

Voor nadere gegevens zie regionaal bodemprogramma ISV.

3.5) Geluidsanering

- Sanering 2 woningen aan de Burgemeester Keizerweg (project nummer BG 01.7125)

3.6) Subsidie

De ISV-subsidie wordt toegekend onder de volgende voorwaarden:

- handhaving van de onder 2 en 3 beschreven kwaliteit, of gelijkwaardig;

De onder deze voorwaarden toegekende subsidiebedragen zijn:

- ISV algemeen € 850.506
- Bodem € 289.937 (inclusief restant bodemprojecten ISV1)
- Geluid € 16.000 (daarnaast nog €1.815 uit de vorige periode beschikbaar)

4) Groenprojecten

Matenazone

In het kader van Manden maken wordt € 75.000 gereserveerd voor het groenplan van de Matenazone. De kosten voor de totale herinrichting van de Matenazone zijn geraamd op € 862.600. De gemeente Papendrecht neemt ca 70% van de geraamde kosten voor haar rekening met een bedrag van € 605.422.

Voor de uitvoering van het groenplan voor het **deelgebied Tiendzone** wordt in het kader van Manden maken €75.000 beschikbaar gesteld. Daarmee wordt het tekort op dit planonderdeel gedekt. De gemeente start in 2006 de eerste werkzaamheden in de Tiendzone.

5) PALT Herijkt

5.1) Sociale voorraad

De spreiding van de sociale voorraad over de regio moet voor het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad leiden tot de volgende resultaten voor Papendrecht:

gemeente	Aandeel soc. huur	
	2003	2010
Papendrecht	31 %	29 %

5.2) Wonen, zorg en welzijn voor ouderen en mensen met een functiebeperking.

De gemeente Papendrecht stelt één keer per jaar voor de jaarvergadering PALT een rapportage op met de laatste stand van zaken over de lokaal gemaakte afspraken inzake de invulling van de woonzorgzones.

5.3) Zeggenschap en keuzevrijheid

De gemeente Papendrecht stelt één keer per jaar voor de jaarvergadering PALT een rapportage op met de laatste stand van zaken over de uitgifte van kavels.

5.4) Lokale afspraken

De gemeente Papendrecht heeft geen lokale afspraken gemaakt.

5.5) Overig

In principe geen onttrekkingen van sociale huurwoningen. Onderzoek naar de mogelijkheid van 100 onttrekkingen.

5.6) Oostpolder

1. In Oostpolder vindt circa 30% woningbouw plaats in de sociale sector, waarvan circa 20% sociale huur en circa 10% sociale koop.

2. In het programma voor de sociale sector wordt een substantieel aandeel meergezinswoningen opgenomen, geschikt voor ouderen.
3. In het programma is voldoende ruimte voor een gedifferentieerd programma, waarin ook wat kleinere woningen met een lagere huur worden gebouwd en waarin ook in de sociale koop ruimte is voor differentiatie.
4. In Oostpolder worden in 2008 of 2009 61 sociale huurwoningen opgeleverd. Start fase 4 in 2007.

Overzicht woningbouw en stedelijke vernieuwing 2005-2010

Gemeente Sliedrecht

Voor de gemeente Sliedrecht zijn de volgende afspraken gemaakt:

1) Woningvoorraadprogramma

Wat betreft het woningvoorraadprogramma wordt het volgende afgesproken:

- De onttrekking van ca. 150 woningen
- De bouw van minimaal 800 woningen, waarvan
 - eengezins sociale huur 100
 - meergezins sociale huur 200
 - meergezins markt huur 50
 - eengezins sociale koop 50
 - eengezins markt koop 300
 - meergezins markt koop 100

De gemeente spant zich in om een groter programma te realiseren. De gemeente bereidt thans een programma voor van ca. 850 woningen.

- Hiertoe wordt een bouwprogramma voorbereid van 130%, ofwel ca. 1040 woningen
- Op de grote uitleglocatie Baanhoek-West 30% sociale sector, waarvan minimaal 20% huur en max. 10% sociale koop
- De bouw van 50 woningen in particulier opdrachtgeverschap
- Belangrijke projecten zijn:
 - Watertorenterrein
 - Zuiderzeestraat
 - Baanhoek-West

2) Bijdrage Besluit Locatiegebonden Subsidies

- Voor projecten in deze periode gebouwd wordt een bijdrage verstrekt van
 - € 2.000,- per woning voor herstructureringsprojecten
 - € 3.000,- per woning voor Drechtoeverprojecten
 - € 2.500,- per sociale huur- of sociale koopwoning
 - € 1.600,- per woning gebouwd in particulier opdrachtgeverschap
- Op grond van de prognose van het Jaarplan 2006 is voor de projecten zonder risico een budget van ca. € 851.000,- beschikbaar.
- Op pragmatische wijze worden de projecten over het BLS-Vinex en het BLS-Vinac-budget verdeeld.

3) Bijdrage Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing

3.1) ISV1

- Buitenuitbreiding West (pm)
- Parkzicht (sloop/nieuwbouw 80 zorgplaatsen + nb 40 zorgwoningen; start 2005)
- Zuiderzeestraat (sloop 56 won.; nb 102 ouderenwoningen + 13 stadswoningen; kantoor- en zorgvoorzieningen; start 2005)

3.2) Programma ISV2

Het Project Griendencollege komt in aanmerking voor een bijdrage. De te leveren prestaties worden hieronder getotaliseerd.

- toegankelijke woningen (ouderenwoningen)* 20
- markt koopwoningen 41
- sociale huurwoningen 20
- openbare ruimte aangepakt 10.458 m²
- Meervoudig grondgebruik Combinatie school en zorgwoningen
- Voorziening voor senioren Dagverblijf
- Voorziening voor jongeren Werken & Leren
- Nieuwbouw (uitbreiding) 61

* De ouderenwoningen zijn onderdeel van het nieuwbouwprogramma. De getallen worden dus niet cumulatief geteld.

3.3) Onderdelen milieukansenkaart

Ieder regulier ISV 2 project bevat ten minste 3 onderdelen van de milieukansenkaart.

In Sliedrecht wordt ingezet op de volgende onderdelen:

- Nog nader te definiëren

3.4) Bodemsanering

Gasfabriek monitoring
Wegwerken werkvoorraad 20 % van de werkvoorraad is aangepakt.

Voor nadere gegevens zie regionaal bodemprogramma ISV.

3.5) Geluidsanering

- 62 woningen van de A-lijst worden gesaneerd.

3.6) Subsidie

De ISV-subsidie wordt toegekend onder de volgende voorwaarden:

- handhaving van de onder 3.2 en 3.3 beschreven kwaliteit, of gelijkwaardig;

De onder deze voorwaarden toegekende subsidiebedragen zijn:

- ISV algemeen € 405.000 (daarnaast is nog € 500.791 uit de ISV1 periode beschikbaar)
- Bodem € 84.403
- Geluid € 594.000

4) Groenprojecten

Recreatief steunpunt:

In de investeringsstrategie van de Drechtsteden zal € 200.000 gereserveerd worden voor de ontwikkeling van het recreatieve steunpunt in Sliedrecht. Het steunpunt maakt deel uit van de Merwedezone, een schakelzone tussen groene, rode en blauwe functies. De ruimtelijke ontwikkeling van deze zone is vastgelegd in een ontwerp-transformatievisie. (In het kader van 'Manden maken' was sprake van een investeringsbijdrage. Dit is gewijzigd in een ontwikkelingsbijdrage.)

5) PALT Herijkt

5.1) Sociale voorraad

De spreiding van de sociale voorraad over de regio moet voor het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad leiden tot de volgende resultaten voor Sliedrecht:

gemeente	Aandeel soc. huur	
	2003	2010
Sliedrecht	36%	35%

5.2) Wonen, zorg en welzijn voor ouderen en mensen met een functiebeperking.

De gemeente Sliedrecht stelt één keer per jaar voor de jaarvergadering PALT een rapportage op met de laatste stand van zaken over de lokaal gemaakte afspraken inzake de invulling van de woonzorgzones.

5.3) Zeggenschap en keuzevrijheid

De gemeente Sliedrecht stelt één keer per jaar voor de jaarvergadering PALT een rapportage op met de laatste stand van zaken over de uitgifte van kavels.

5.4) Lokale afspraken

De gemeente Sliedrecht heeft lokale afspraken gemaakt en zal deze herijken aan de hand van de lokale woonvisie.

5.5) Overig

Locatieonderzoek t.b.v. sloop (300) en verkoop (200) tot 2010.

5.6) Baanhoek-West

1. In Baanhoek-west vindt circa 30% woningbouw plaats in de sociale sector, waarvan circa 15% sociale huur en circa 15% sociale koop. Dit is gerekend over 850 woningen.
2. De 100 woningen die extra worden gebouwd behoren tot de particuliere sector.
3. In het programma voor de sociale sector wordt een substantieel aandeel meergezinswoningen opgenomen, geschikt voor ouderen.

4. In het programma is voldoende ruimte voor een gedifferentieerd programma, waarin ook wat kleinere woningen met een lagere huur worden gebouwd en waarin ook in de sociale koop ruimte is voor differentiatie.
5. In het Centrum worden 30 woningen extra in de sociale sector gebouwd.

Overzicht woningbouw en stedelijke vernieuwing 2005-2010

Gemeente Zwijndrecht

Voor de gemeente Zwijndrecht zijn de volgende afspraken gemaakt:

1) Woningvoorraadprogramma

Wat betreft het woningvoorraadprogramma wordt het volgende afgesproken:

- De onttrekking van ca. 250 woningen
- De bouw van minimaal 1250 woningen, waarvan ca.
 - eengezins sociale huur
 - meergezins sociale huur 50 (gewijzigd 2007)
 - meergezins markt huur 250 (gewijzigd 2007)
 - eengezins sociale koop
 - meergezins sociale koop
 - eengezins markt koop 450
 - meergezins markt koop 500

De gemeente spant zich in om een groter programma te realiseren. In ieder geval wordt een bouwprogramma voorbereid van ca. 1500 woningen.

- De bouw van ca. 50 woningen in particulier opdrachtgeverschap
- Belangrijke nieuwbouwprojecten zijn:
 - Westkeetshaven
 - Euryza
 - Sterrenbuurt
 - Noordoever
 - Eemstein/Zonnestein

2) Bijdrage Besluit Locatiegebonden Subsidies

- Voor projecten in deze periode gebouwd wordt een bijdrage verstrekt van
 - € 2.000,- per woning voor herstructureringsprojecten
 - € 3.000,- per woning voor Drechtoeverprojecten
 - € 2.500,- per sociale huur- of sociale koopwoning
 - € 1.600,- per woning gebouwd in particulier opdrachtgeverschap
- Op grond van de prognose van het Jaarplan 2006 is voor de projecten zonder risico een budget van ca. €1.610.000,- beschikbaar.
- Op pragmatische wijze worden de projecten over het BLS-Vinex en het BLS-Vinac-budget verdeeld.

3) Bijdrage Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing

3.1) Programma ISV1

Opstellen masterplan Koninginneweg.

3.2) Programma ISV2

De projecten Nederhoven, Sterrenbuurt en Bestuurlijk Knooppunt komen in aanmerking voor een bijdrage. De te leveren prestaties voor Zwijndrecht zijn hieronder getotaliseerd.

- | | |
|---|----------------------|
| • toegankelijke woningen (ouderenwoningen) * | 147 |
| • markt koopwoningen | 199 |
| • sociale koopwoningen | 24 |
| • sociale huurwoningen | 41 |
| • openbare ruimte aangepakt | 43.000 m2 |
| • Meervoudig grondgebruik (wonen boven school). | Ondergronds parkeren |
| • voorziening voor ouderen
(mfa + welzijnsprogramma, woonzorgzone) | 4 |
| • voorziening voor jongeren (speelvoorzieningen). | 3 |
| • Nieuwbouw (uitbreiding) | 264 |

* De ouderenwoningen zijn onderdeel van het nieuwbouwprogramma. De getallen worden dus niet cumulatief geteld.

3.3) Onderdelen milieukansenkaart

Ieder regulier ISV 2 project bevat ten minste 3 onderdelen van de milieukansenkaart.

In Zwijndrecht wordt ingezet op de volgende onderdelen:

- Extra wateroppervlak toegevoegd (+ natuurvriendelijke oevers aangelegd)
- Afkoppelen rioolsysteem
- Nog nader te definiëren

3.4) Bodemsanering

- Noordoeverers verkennend en aanvullend onderzoek + sanering
- Kort Ambacht onderzoek + sanering
- Westkeetshaven2 saneringsplan + sanering
- Spoorzone (Corridor) onderzoek + sanering
- Karel Doormanlaan onderzoek
- Julianadorp/Emmastraat onderzoek
- Onderdijkse Rijweg overig sanering
- Koninginneweg onderzoek
- Winkelhart Walburg onderzoek
- Tomado monitoring
- Lindtsedijk20 monitoring
- Lindtsedijk100 (voorm.stort) monitoring
- Lindtsedijk100 (v Oeveren) monitoring
- Strooppot (voorm.stort) monitoring
- Westkeetshaven/Tozindo monitoring
- Raadhuisplein, best. knooppunt verkennend onderzoek
- Biesbos 7 sanering
- Wegwerken werkvoorraad 20 % van de werkvoorraad is aangepakt.

3.5) Geluidsanering

10 woningen van de A-lijst worden gesaneerd.

3.6) Subsidie

De ISV-subsidie wordt toegekend onder de volgende voorwaarden:

- handhaving van de onder 3.2) en 3.3) beschreven kwaliteit, of gelijkwaardig;

De onder deze voorwaarden toegekende subsidiebedragen zijn:

- ISV algemeen € 865.000
- Bodem € 379.319 (+ €2.244.681 uit de eerste ISV periode; daarnaast is door de gemeente Dordrecht uit de VINAC/BLS gelden een bedrag van €87.750 voor sanering Noordoeverers beschikbaar gesteld en vanuit de regio nog eens €454.297 voor het gezamenlijke project Noordoeverers beschikbaar gesteld. De laatste bijdrage wordt aan HI Ambacht verstrekt).
- Geluid € 97.000

4) Groenprojecten

4.1) Landinrichtingsproject IJsselmonde

In 2008 wordt het landinrichtingsproject IJsselmonde afgerond.

4.2) Landinrichtingsgebied IJsselmonde

De gemeente zoekt samen met Dienst Landelijk Gebied en de gemeenten Hendrik Ido Ambacht naar ruimte voor een landinrichtingsgebied van 30 ha. voor groen en recreatie.

5) PALT Herijkt

5.1. Sociale voorraad

De spreiding van de sociale voorraad over de regio moet voor het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad leiden tot de volgende resultaten:

Aandeel soc. huur		
gemeente	2003	2010
Zwijndrecht	38%	35%

5.2) Herstructurering en voorzieningen

In de herstructureringsgebieden Kortambacht en Koninginneweg, wordt een gebiedscontract in 2007 afgesloten. Partijen maken in het gebiedscontract afspraken over fysieke maatregelen en sociale investeringen. Bij de verdeling van kosten tussen gemeenten en corporaties hanteren partijen de notitie *'De kosten in beeld, de kosten verdeeld'* als uitgangspunt.

5.3) Wonen, zorg en welzijn voor ouderen en mensen met een functiebeperking.

De gemeente Zwijndrecht stelt één keer per jaar voor de jaarvergadering PALT een rapportage op met de laatste stand van zaken over de lokaal gemaakte afspraken inzake de invulling van de woonzorgzones.

5.4) Zeggenschap en keuzevrijheid

De gemeente Zwijndrecht stelt één keer per jaar voor de jaarvergadering PALT een rapportage op met de laatste stand van zaken over de uitgifte van kavels.

5.5) Lokale afspraken

De gemeente Zwijndrecht heeft lokale afspraken gemaakt.

Bijlage bij hoofdstuk **7-2**

Uitwerking 2008 Prestatieafspraken Lange Termijn

Dit document omvat de uitwerking voor het jaar 2008 van de Prestatieafspraken Lange Termijn (PALT). Hoofdstukken en nummering sluiten aan bij de desbetreffende hoofdstukken en artikelen in PALT.

Hoofdstuk 1. Definities

1.2 Kernvoorraad

1. De maximale huurprijs van een sociale huurwoning bedraagt in 2008 € 526,89 per maand (periode 1 juli 2007 t/m 30 juni 2008).
3. De maximale kosten van het verkrijgen in eigendom van een sociale koopwoning bedragen in 2008 € 168.100,- , inclusief BTW, vrij op naam (peiljaar 2007).

1.5 Huurprijsgrenzen

Voor de onderverdeling van de huurwoningvoorraad in de categorieën goedkoop, betaalbaar en duur gelden in 2008 de volgende grenzen:

Huurprijsgrens	Van 1-7-2007 t/m 30-06-2008
Goedkoop	Tot € 343,39
Betaalbaar	€ 343,39 - € 526,89
Duur	Hoger dan € 526,89

1.6 Primaire doelgroep van beleid

Voor de primaire doelgroep van beleid gelden in 2008 de volgende inkomensgrenzen:

Doelgroepgrenzen	Jaar 2008
Alleenstaand 65-	€ 20.600,-
Meerpersoons 65-	€ 27.950,-
Alleenstaand 65 +	€ 18.525,-
Meerpersoons 65 +	€ 24.625,-

Hoofdstuk 10. Woonruimteverdeling

10.5 Voorrang in het kader van herstructurering

In 2008 is de voorrangsregeling zoals omschreven in artikel 10.5, onder 2 van PALT (zie onderstaande toelichting) van toepassing voor de bewoners van woningen in de volgende gebieden/complexen:

Gemeente Corporatie	Project	Aantal huishoudens	Kans
Alblasserdam			
Westwaard Wonen	Cornelis Smitstraat	5	
	Scheldehof	2	
	De Wielen	11	
Dordrecht			
Forta	Geen	-	
Interstede	Geen	-	
Krispijn Wonen	Driehoek	139	Deels 1 ^e helft 2009
Progrez	Geen	-	
Woonbron	Slikveld	11 = eerste 50% van 21	75% nieuw project
	Naereboutstraat e.o.	48 = eerste 50% van 96	25% nieuw project
	v.d. Kloosterstraat	20 = laatste 50% van 40	100% bestaand project
	v. Kinsbergenstraat e.o.	50 = eerste 50% van 100	50% nieuw project
	Nassaulocatie	38 = laatste 50% van 75	100% bestaand project
	Violenstraat oudbouw	2-5 = laatste bewoners	100% bestaand project
	Talmaweg	24 = eerste 50% van 48	25% nieuw project
	Isaac Sweersstraat	20 = eerste 50% van 40	25% nieuw project
H.I. Ambacht			
Forta	Geen	-	
Progrez	Geen	-	
Rhiant	Godewijck	48	
Papendrecht			
Westwaard Wonen	Geen	-	
Sliedrecht			
Tablis	Burg. Winklerplein/ Karekietstraat/ Buiten Uitbreiding West fase 1	50	
Zwijndrecht			
Forta	Koninginneweg	85	
	Bouquet	21	
	Stierstraat	16	
Interstede	Geen	-	
Progrez	Geen	-	
	Totaal	577	

Toelichting

Zodra er sprake is van een concreet herstructureringsplan of een plan om verstrekkende maatregelen te treffen, dat is opgenomen in de prestatieafspraken voor een bepaald jaar, heeft de bewoner die in verband hiermee zijn woning voorgoed moet verlaten recht op voorrang bij de toewijzing van een woning die gelijkwaardig is aan de te verlaten woning. Het recht op voorrang ontstaat door een vermelding in het verdeelsysteem van Stichting Woonkeus Drechtsteden en Woonbron en geldt voor alle te huur aangeboden sociale huurwoningen in de regio Drechtsteden die wat het type betreft gelijkwaardig zijn aan de te verlaten woning, inclusief woningen met de label 'voorrang niet van toepassing'. Het recht op voorrang vervalt niet indien de voorrangsgerechtigde bewoner een hem aangeboden woning weigert.

Hoofdstuk 13. Financiële spelregels

13.1 Grondprijzen sociale sector

- d. De grondprijs voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen is in 2008 met 1.3% aangepast en bedraagt maximaal € 15.550,- inclusief BTW

Bijlage bij hoofdstuk **7-3**

Toepassing Locatiegebonden Subsidies in de Drechtsteden

Samenvatting voorstel regeling

December 2005 heeft het Drechtstedenbestuur het voorstel vastgesteld voor de inzet van de subsidies Besluit Locatiegebonden Subsidies, zowel het restant Vinex-middelen van de periode 1995-2004 als de Vinac-middelen voor de periode 2005-2010.

In november 2006 heeft de provincie de wijziging van de Algemene Subsidieverordening vastgesteld, op grond waarvan de provincie deze subsidies kunnen toekennen aan de gemeenten. December 2006 heeft het Drechtstedenbestuur besloten de subsidies aan te vragen op grond van de provinciale verordening en deze vervolgens met een herverdeling conform het voorstel van december 2005 in te zetten voor de gemeenten.

In december 2007 zijn de afspraken vastgelegd in de Overeenkomst Locatiegebonden Subsidies tussen de gemeenten en de gemeenschappelijke regeling Drechtsteden, waarin tevens is vastgelegd dat de regio Drechtsteden de herverdeling van de aan de gemeenten uitgekeerde BLS-middelen over de gemeenten voor zijn rekening neemt.

Verdelingswijze

Besloten is:

- 1) als hoofdprincipe uit te gaan van een verdeling de restant-Vinex-middelen en de Vinac-middelen aan de hand van een verdeelsleutel.
- 2) voor deze verdeelsleutel de volgende criteria en bedragen te hanteren:
 - Herstructurering € 2.000,- per woning
 - Oeverlocaties € 3.000,- per woning
 - Sociale sector € 2.500,- per woning
 - Positie Volgerlanden € 5.000,- extra per sociale woning.
- 3) voor herstructurering en oeverlocaties uit te gaan van de projecten zoals deze zijn aangegeven in bijlage 2 bij deze rapportage, voor Alblasserdam is hier de locatie Wipmolen aan toegevoegd;
voor Drechtoevers uit te gaan van de in het kader van het Drechtoeverproject benoemde projecten;
voor sociale woningbouw vooralsnog uit te gaan van de definities zoals deze jaarlijks in het Jaarplan Wonen worden opgenomen en geactualiseerd. Voor Alblasserdam is in de Overeenkomst Locatiegebonden Subsidies opgenomen dat voor de projecten Scheldeplein en Wipmolenlocatie een extra bijdrage sociale sector van €2.500,- per woning wordt verstrekt;
- 4) het criterium sociale bouw voor alle sociale woningbouw toe te kennen en ook in combinatie toe te passen, zodat voor sociale woningen op herstructureringslocaties en Drechtoeverlocaties dubbel subsidie kan worden verkregen.
- 5) De provincie heeft aan de toekenning van de budgetten de voorwaarde verbonden, dat de regio Drechtsteden gezamenlijk minimaal 25% sociale sectorwoningen realiseren. In de aanvragen per gemeente is hier voor elke gemeente het aantal te realiseren sociale sectorwoningen opgenomen. Deze aantallen zijn ook in het taakstellende woningbouwprogramma verwerkt.

Inzet restant Vinexbudget

- 6) reserveringen van voor 2005 op grond van de afspraken voor de Vinex-periode ('Vinex-1') te laten vervallen per 1-1-2005. Vanaf 1-1-2005 kunnen de projecten meetellen op basis van de nieuwe verdelingswijze.
- 7) om het besluit 'Besteding restant BLS-Vinex-budget' van 11 november 2004 (hierna te noemen 'Vinex-2') te handhaven voor de projecten Admiraalsplein in Dordrecht en Crescent in Zwijndrecht ten bedrage van € 1.273.000,- respectievelijk € 987.211,-. De overige projecten uit dit besluit zullen meedoen in de verdeling op grond van de nieuwe sleutel.

- 8) het restant-budget uit de Vinex-periode na aftrek van de budgetten uit de Vinex-periode (Vinex-1) en de in besluit 7) genoemde projecten (Vinex-2) met dezelfde sleutel als voor het Vinac-budget uit besluiten 2) tot en met 5) te verdelen (Vinex-3). De projecten zullen op pragmatische wijze over beide budgetten worden verdeeld.

Administratief moet het Vinex-budget gescheiden van het Vinac-budget beheerd worden. Met een gelijke verdeelsleutel voor Vinex-2 en Vinac maakt het niet uit onder welke regeling de projecten vallen. Er wordt naar gestreefd om eerst het Vinex-budget te benutten. Gevolg is dat pas in de jaren 2008 en 2009 het Vinac-budget wordt aangewend

Af te zonderen specifieke budgetten en restant

- 9) om totaal € 500.000,- van het budget af te zonderen voor de kosten van advisering over het BLS en stimulering van de bouwproductie. Voor de besteding dient in het kader van het jaarlijkse Werkprogramma een voorstel te worden gemaakt, wat ook afzonderlijk verantwoord moet worden, zodat duidelijk is dat de kosten ook het beoogde doel dienen.
- 10) uit het eigen budget voor de eerste 288 in particulier opdrachtgeverschap gebouwde woningen een stimuleringspremie aan de gemeenten te verstrekken van € 1.600,- per woning. Op deze manier wordt voor elke in PO gebouwde woning de premie verkregen. Het af te zonderen budget bedraagt € 460.800,-.

Procesafspraken

- 11) de uitbetaling door de provincie aan de gemeenten verrichten op een declaratie met opgave van het aantal gerealiseerde woningen per criterium aan het begin van het volgende jaar. Er wordt geen voorschotregeling getroffen. Er hoeven geen jaarlijkse reserveringen aangevraagd te worden, anders dan het jaarlijks bijstellen van het woningbouwprogramma (bouwscenario). Het afgezonderde budget voor advieskosten e.d. wordt jaarlijks aan het begin van elk jaar in porties van €100.000,- uitbetaald aan de regio Drechtsteden.
- 12) jaarlijks te rapporteren in het Jaarplan Wonen over het subsidiebeslag in het afgelopen jaar, over de te verwachten subsidiebeslag in het voorliggende jaar, over de risico's van onder- en overbesteding van het BLS-budget voor de verdere periode.

Overzicht projecten welke voor een bijdrage BLS voor herstructurering of Drechtoevers in aanmerking komen.

Aantallen woningen indicatief, werkelijke bijdrage is afhankelijk van het werkelijk opgeleverde aantal woningen.

WONINGBOUWLOKATIES/BLS-BIJDRAGEN DRECHTSTEDEN

Overzicht projecten herstructurering/Drechtoevers

gemeente	wijk/nr.	lokatie	tot. won.	vinac
Dordrecht	3311.204	Schippersblok		h
Dordrecht	3311.305	Lombardgebied	39	h
Dordrecht	3311309	Achterom/Bagijnhof		h
Dordrecht	3311309	Spuiboulev./Bagijnhof		h
Dordrecht	3311309	Spuiboulevard	38	h
Dordrecht	3311.601	Wilgenbos/Achterhak.	10	d
Dordrecht	3311.804	Kromhout/Zwaanhof	46	h
Dordrecht	3311.901	Riedijkshaven		d
Dordrecht	3313.101	Stadswerven (Watert.)		d
Dordrecht	3311.902	Stadswerven (Enecot.)	32	d
Dordrecht	3312.401	Leerpark-f2	78	h
Dordrecht	3312.401	Leerpark-f3	18	h
Dordrecht	3312.401	Leerpark-f4/f5	170	h
Dordrecht	3313.101	Stadswerven (Maasstr.)		d
Dordrecht	3313.101	Stadswerven (Maasstr.)		d
Dordrecht	3313.101	Stadswerven (Maasstr.)	120	d
Dordrecht	3313.101	Stadswerven (Maasstr.)	30	d
Dordrecht	3313.302	Oostpoort	90	d
Dordrecht	3314.1	Maasterras	70	d
Dordrecht	3314.1	Brouwersdijk (kerk)		h
Dordrecht	3314.1	Oud Krispijn Zuid 1	38	h
Dordrecht	3314.1	Oud Krispijn Zuid 2.1a		h
Dordrecht	3314.1	Oud Krispijn Zuid 2.1b	127	h
Dordrecht	3314.1	Oud Krispijn Zuid 2.3	32	h
Dordrecht	3314.1	Oud Krispijn Zuid 3.1	106	h
Dordrecht	3314.1	Oud Krispijn Zuid 5.1		h
Dordrecht	3314.1	Oud Krispijn Zuid 5.2		h
Dordrecht	3314.1	Oud Krispijn Zuid 5.3		h
Dordrecht	3314.1	Oud Krispijn Zuid 8.6	24	h
Dordrecht	3314.1	Oud Krispijn Zuid 11.1		h
Dordrecht	3314.1	Oud Krispijn Zuid 11.2		h
Dordrecht	3314.1	Oud Krispijn Zuid 11.4		h
Dordrecht	3314.2	Thureborg		h
Dordrecht	3317.1	Zeehavenbuurt-oost-1	85	h
Dordrecht	3317.1	Zeehavenbuurt-oost-2	26	h
Dordrecht	3317.2	J.v.Heemskerkplaats	28	h
Dordrecht	3317.2	Corn.Trompplaats	130	h
Dordrecht	3317.2	Admiraalspl.Zilvervloot	110	h
Dordrecht	3317.2	Admpl.Compagnie f1	20	h
Dordrecht	3317.2	Admpl.Compagnie f2		h
Dordrecht	3317.2	Callenburgstraat		h
Dordrecht	3317.2	Naereboutstraat	21	h
Dordrecht	3317.2	V.Kloosterstr.		h
Dordrecht	3317.4	Loudonstr./De Vstr.	70	h
Dordrecht	3317.4	Troelstraweg	138	h
Dordrecht	3317.4	Spoorstr.Quickterrein	25	h
Dordrecht	3317.5	Hugo v.Gijnw.(Pabo)		h
Dordrecht	3318.1	Tweelingstraat		h
Dordrecht	3319.1	Gezondheidspark-f7a	15	h
Dordrecht	3319.1	Gezondheidspark-f7b	50	h
Dordrecht	3319.1	Gezondheidspark	3	h
Dordrecht	3319.1	Damstraat	49	h
Dordrecht	3319.1	Kath.Krafthof	93	h
HAmbacht	3341.	Oostendam		h
HAmbacht	3341.	Nebiprofa		h
HAmbacht	3341.	Noordoevers H1	8	d
HAmbacht	3341.	Noordoevers H2		d
HAmbacht	3341.	Noordoevers H3	8	d
HAmbacht	3341.	Noordoevers H4	13	d
HAmbacht	3341.	Noordoevers H5	29	d
HAmbacht	3341.	Noordoevers Hr	107	d

WONINGBOUWLOKATIES/BLS-BIJDRAGEN DRECHTSTEDEN

Overzicht projecten herstructurering/Drechtoevers

gemeente	wijk/nr.	lokatie	tot. won.	vinac
Zwijndrecht	3331	Crescent		d
Zwijndrecht	3331	Euryza I	90	d
Zwijndrecht	3331	Euryza II	160	d
Zwijndrecht	3331	Euryza III		d
Zwijndrecht	3331	Sterrenbuurt Rietoev.		h
Zwijndrecht	3331	Sterrenb.Scharnierp		h
Zwijndrecht	3331	Sterrenb.Marsstr.		h
Zwijndrecht	3331	Sterrenb.Schutterstr.	30	h
Zwijndrecht	3331	Sterrenb.G.Beerstr.A		h
Zwijndrecht	3331	Sterrenb.G.Beerstr.C2	10	h
Zwijndrecht	3331	Sterrenb.G.Beerstr.C2		h
Zwijndrecht	3331	Sterrenb.G.Beerstr.D		h
Zwijndrecht	3331	Onderdijkse Rijweg	45	h
Zwijndrecht	3331	Onderdijkse Rijweg	45	h
Zwijndrecht	3331	Burg.Jansenlaan		h
Zwijndrecht	3331	Burg.Jansenlaan	30	h
Zwijndrecht	3332	Noordoevers Z1	25	d
Zwijndrecht	3332	Noordoevers Z1	40	d
Zwijndrecht	3332	Noordoevers Z2	3	d
Zwijndrecht	3332	Noordoevers Z3	4	d
Zwijndrecht	3332	Maasterras	125	d
Zwijndrecht	2995.	Woonzorgcomplex	125	h
Zwijndrecht	2995.	Sportlaan		h
Zwijndrecht	2995.	Dorpsstr./Gors 1	2	h
Alblasserdam	2951.	Alblasserwerf (Straten)	36	d
Alblasserdam	2951.	Alblasserwerf (Straten)	65	d
Alblasserdam	2951.	Alblasserwerf (Kraanbaan)		d
Alblasserdam	2951.	Alblasserwerf (Rietgorspad)	50	d
Alblasserdam	2951.	Alblasserwerf (Rietgorspad)	9	d
Alblasserdam	2951.	Alblasserwerf (Dijk)	50	d
Alblasserdam	2951.	Alblasserwerf (Haven)	10	d
Alblasserdam	2951.	Alblasserwerf (De Hellingen)		d
Alblasserdam	2951.	Alblasserwerf (De Hellingen)	47	d
Alblasserdam	2951.	Alblasserwerf (De Noord)	148	d
Alblasserdam	2951.	Alblasserwerf (De Noord)	31	d
Alblasserdam	2951.	Cortgene, haven	31	d
Alblasserdam	2951.	Makado	117	h
Alblasserdam	2951.	Van Eesterensingel	100	h
Alblasserdam	2951.	Groene Zoom	168	h
Alblasserdam	2953.	Oude Buurt	44	h
Alblasserdam	2953.	Oude Buurt	36	h
Alblasserdam	2953.	Baandersstr/Weverstraat	12	h
Alblasserdam	2953.	Merconterrein	4	d
Alblasserdam	2953.	Merconterrein	8	d
Alblasserdam	2953.	Merconterrein	25	d
Alblasserdam	2951.	Drentsche Buurt	40	h
Alblasserdam	2951.	Esdoornlaan LTS	18	h
Alblasserdam	2953.	Nieuwe Scheldehof	50	h
Papendrecht	3351.	Centrum Schievink	13	h
Papendrecht	3351.	Centrum Oude Veer	32	h
Papendrecht	3351.	Centrum De Meent		h
Papendrecht	3351.	Centrum Riskepad+	18	h
Papendrecht	3351.	Centrum busstrook	60	h
Papendrecht	3351.	Voormalig Verschooterrein		h
Papendrecht	3351.	Hoek Veerweg-West eind	40	h
Papendrecht	3351.	West eind	75	h
Papendrecht	3351.	Schooldwarsstraat	7	h
Papendrecht	3351.	d' Oude School	18	h
Papendrecht	3351.	Merwehoofd-1	40	d
Papendrecht	3351.	Merwehoofd-2/3		d
Papendrecht	3351.	Merwehoofd-4		d
Papendrecht	3351.	Merwehoofd-4	38	d
Slidrecht	3361.	Watertorenterrein f.1		d
Slidrecht	3361.	Watertorenterrein		h
Slidrecht	3361.	Westerstraat		h
Slidrecht	3363.	Zuiderzeestraat		h
Slidrecht	3363.	Zuiderzeestraat		h
Slidrecht		Grienden College		h
Slidrecht	3362.	Burg. Winklerpl.e.o.1		h
Slidrecht	3362.	Burg. Winklerpl.e.o.2		h



Bureau Drechtsteden
Noordendijk 250
3311 RR Dordrecht
Postbus 619
3300 AP Dordrecht
Telefoon +31 (0)78 639 85 00
Fax +31 (0)78 639 85 02
Website www.drechtsteden.nl

