

BIJLAGE 5:

Lokale duiding voor Alblasserdam van het 'Strategisch advies woningbouwopgave Drechtsteden' (BRINK-rapportage)

Inleiding

Afgelopen jaar is een regionaal onderzoek uitgevoerd door adviesbureau BRINK naar de voorliggende versnellingsopgave (kwantitatief) en de gewenste sociaaleconomische schaa sprong (kwalitatief). In de BRINK-rapportage 'Strategisch advies woningbouwopgave Drechtsteden' staan de regionale conclusies en aanbevelingen. Ook zijn factsheets per gemeente toegevoegd. Hieronder zijn de samenvattend de belangrijkste constatering en weergegeven voor Alblasserdam.

Planvoorraad en versnellingsopgave

In onderstaande overzicht uit de BRINK-rapportage is te zien dat de grootste afzet van nieuwe woningen staat gepland in 2023. We zien een boeg golf in de huidige planvoorraad. De ervaring leert dat een deel van de projecten in tijd kunnen verschuiven. De meeste plannen zijn hard of bijna hard. Na 2025 zien we de planvoorraad 'opdrogen'. Er zijn (nog) geen potentiële plannen voor middellange en lange termijn voor Alblasserdam.



Figuur 26: Huidige planvoorraad en planning Dordrecht gevisualiseerd

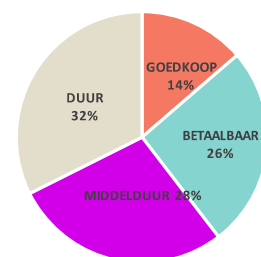
Uitdaging:

- Zorgen dat er voldoende plannen zijn die op tijd tot realisatie komen. *Plannen worden gemonitord op voortgang. Mogelijke knelpunten worden geïdentificeerd en belemmeringen worden zo mogelijk en indien wenselijk weggenomen.*
- Meer evenwichtige bediening van de markt (in aantallen woningen) over de jaren.
- Mogelijke ontwikkellocaties onderzoeken die voor middellange en lange termijn hard gemaakt kunnen worden. *Er wordt momenteel een uitvraag uitgewerkt voor een extern onderzoek naar de mogelijkheden en haalbaarheid van twee mogelijke ontwikkellocaties.*

In het naast staande figuur uit het BRINK-onderzoek zien we hoe de woningen in het planaanbod verdeeld zijn over diverse prijsklassen. Zo'n 14% valt onder de categorie goedkoop en bestaat uit sociale huurwoningen.

De huidige woningvoorraad van Alblasserdam heeft zo'n 31% aan sociale huurwoningen. Met het realiseren van de plannen uit het huidige woningbouwprogramma zal dit net onder de 30% zakken.

PRIJSKLASSE



Uitdaging:

- Zoeken naar ontwikkelmogelijkheden voor sociale huurwoningen op locaties voor de middellange en lange termijn om het percentage sociale huur op 30% te kunnen consolideren. Deze opgave wordt meegenomen in het onderzoek naar nieuwe ontwikkellocaties.

Fricctie en bijdrage schaalsprong

Het aanbod van woningen in de plannen is groter dan de frictie. Wat opvalt is dat de planvoorraad zich in tegenstelling tot de frictie met name concentreert op de volgende woontypen: EGW duur, MGW middelduur en MGW. Met dit overschot in het (middel)dure segment wordt wel bijgedragen aan de schaalsprong voor wat betreft prijssegment. Aandachtspunt is dat dit voor het merendeel MGW's betreft.



Figuur 29 - Fricctieanalyse Alblasserdam (exclusief sloopopgave)

Uitdaging:

- Sturen in het huidige of toekomstige woningbouwprogramma om tekorten (negatief paars), waar de frictie dus niet wordt opgelost met de huidige planvoorraad, zo veel mogelijk te verminderen. Dit geldt voor de woontypen: EGW en MGW goedkoop, EGW betaalbaar en EGW sociale huur. Deze opgave zal ook worden opgenomen in de nieuwe woon(zorg)visie.