

BIJLAGE 1 KADERS behorende bij de Woonzorgvisie 2024-2034

1 Rijksbeleid

De Wet versterking regie op de volkshuisvesting, momenteel in ontwikkeling door het Rijk, beoogt de regie op volkshuisvesting te versterken en de volkshuisvestelijke taken van overheden te verankeren. Het wetsvoorstel bevat instrumenten om grip te krijgen op bouwvolumes, locaties en betaalbaarheid, evenals maatregelen voor versnelde bouwprocedures. Het stelt prioriteiten voor sociale huurwoningen, betaalbaarheid, kwaliteit, en leefbaarheid, met richtlijnen voor nieuwbouw, vervangende nieuwbouw, benutting van bestaande voorraad, lagere huren, doorstroming, duurzaamheid, leefbaarheidsverbeteringen, en samenwerking. Het wetsvoorstel beoogt ook de versteviging en afdwingbaarheid van lokale samenwerkingsafspraken. Ondanks de politieke ontwikkelingen blijft het relevant, en recente ministeriële uitspraken benadrukken de aansluiting van lokale prestatieafspraken op het nationale beleid, met prioriteiten zoals beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, en leefbaarheid.

2 Provinciaal beleid

Jaarlijks legt de regio verantwoording af aan de provincie Zuid-Holland Zuid over het woonbeleid en de woningbouwprogrammering. Het regionaal afgestemde woningbouwprogramma is van belang voor de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking, die ruimtegebruik beoordeelt en leegstand tegengaat. Nieuwe ontwikkelingen worden geëvalueerd op behoefte en geschiktheid binnen stedelijke gebieden. Naast een realistisch woningbouwprogramma en passend aanbod voor diverse doelgroepen, zijn specifieke aandachtspunten voor de provincie onder andere de realisatie en voorkoming van overprogrammering, het plaatsen van de juiste woningen op de juiste locatie, het streven naar 40% sociale nieuwbouwwoningen (ongeveer 100.000 sociale huurwoningen) met name in de gemeenten die achterlopen bij de opgave om toe te groeien naar 30% sociale woningbouw in de bestaande voorraad en aandacht voor specifieke doelgroepen zoals vergunninghouders, arbeidsmigranten, en flexwonen.

3 Regionale woonvisie 2017-2031

In 2017 is de regionale woonvisie vastgesteld. Hierin staat dat de regio Drechtsteden een grote potentie heeft. Het is een waterrijke woonomgeving, met een mooie historische binnenstad van Dordrecht, sterke bedrijven in de maritieme sector en goede recreatiemogelijkheden binnen handbereik. Desondanks ligt de gemiddelde WOZ-waarde in de Drechtsteden lager dan het gemiddelde in Nederland. Wel is er sprake van een gemiddelde stijging conform het landelijk gemiddelde.

Qua ontwikkeling is destijds gekozen om de focus te leggen op kwalitatief hoogwaardige woningbouwlocaties, langs het water of nabij stedelijke voorzieningen. Op die manier willen we hogere inkomens aantrekken en voorkomen dat huishoudens wegtrekken, omdat ze geen geschikte woning in ons gebied kunnen vinden.

In 2024 wordt de actualisatie van de regionale woonvisie verwacht.

4 Regionale groeiagenda 2030

Sinds 2019 werken de Drechtsteden gezamenlijk aan de uitvoering van ruimtelijk-economische ambities, zoals vastgelegd in de Groeiagenda, met focus op wonen, werken, bereikbaarheid, en energietransitie. De pijler wonen, gebaseerd op de Regionale Woonvisie, is van vitaal belang voor

stedelijke ontwikkeling, inwoneraantal, stabiliteit, voorzieningen, en economische groei. Doelen omvatten het bereiken van 300.000+ inwoners, een evenwichtiger verdeling van woonsegmenten, het stoppen van de uitstroom van jongeren, de realisatie van tot 25.000 nieuwe woningen, en het aantrekken van 10.000 meer hoger opgeleiden in de regio. Alblasserdam draagt hieraan bij door uitvoering van de lokale woonvisie met plancapaciteit voor circa 657 woningen. Het woningbouwprogramma richt zich voornamelijk op koopwoningen boven de 2,5 ton euro, waarbij 30% sociaal wordt toegevoegd. De Mercon Kloosterrein en het Zuidelijk Havengebied bieden mogelijkheden voor diverse woonmilieus in verschillende prijscategorieën.

5 Collegeprogramma 2022-2026

Het collegeprogramma 'Een fit en groen dorp in de polder' beschrijft onze ambities voor de komende vier jaar. Er zijn verschillende aanknopingspunten te vinden voor de woningbouwopgave. Zo willen we optimaal gebruik gaan maken van de mogelijkheden om inwoners van het dorp voorrang te geven bij nieuwbouwwoningen. Ook gaan we op zoek naar een grote, nieuwe woningbouwlocatie ten zuiden van de Alblas. De huisvesting van kwetsbare groepen, statushouders en (tijdelijke) vluchtelingen heeft onze aandacht. En via een integrale, gebiedsgerichte benadering werken we samen met partners aan het voorkomen van problemen op buurtniveau. Tot slot besteden we in brede zin aandacht aan duurzaamheid (energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit) en leefbaarheid.

6 Huidige woonbeleid

Op dit moment zijn er twee beleidsstukken die leidend zijn bij de uitvoering van het woonbeleid. Dat zijn de Nota Wonen Alblasserdam 2012-2020, met een doorkijk naar 2025 en het lokaal Uitvoeringsprogramma Wonen 2018 – 2031. Deze zijn in 2012 respectievelijk 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Alblasserdam. Het lokaal Uitvoeringsprogramma Wonen is een uitwerking van de Regionale Woonvisie Goed wonen in de Drechtsteden 2017 - 2031.

De nieuwe voorgestelde wetswijzigingen en de veranderende omgeving met een toenemende zorgvraag vragen om het opstellen van een woonzorgvisie.

7 Eigen beleidskaders voor beoordeling woningbouw

Naast bovenstaande kaders hanteerden we bij het beoordelen van woningbouwplannen de gemeentelijke regels in de bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2024 worden de gemeentelijke regels opgenomen in het omgevingsplan. Verder heeft de gemeente archeologiebeleid, de structuurvisie detailhandel en de bedrijvenstrategie opgesteld.

8 Gemeentelijke omgevingsvisie

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Daarbij hoort dat de gemeenten een omgevingsvisie moeten vaststellen. De omgevingsvisie van Alblasserdam is, op het moment van schrijven, in ontwikkeling. We geven hiermee nadere invulling aan het eerder gekozen accent 'Fit en groen in de polder'. De omgevingsvisie biedt een integrale, strategische visie op de fysieke leefomgeving voor de (middel)lange termijn. En het biedt kaders voor de verdere ontwikkeling van de ruimtelijke ordening. Ook biedt het (in samenhang met het omgevingsplan) een toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven.

Het is evident dat de (uitvoering van de) woonzorgvisie wordt beïnvloed door de omgevingsvisie, en vice versa. We zorgen daarom dat ze nauw op elkaar aansluiten. Maar ook de bereikbaarheidsvisie maakt onderdeel uit van de omgevingsvisie, evenals de parkeernota die in september 2024 wordt opgeleverd.

9 Gemeentelijke woonzorgvisie

De woonzorgvisie beschrijft hoe Alblasterdam tegen het wonen, wonen met zorg, leefbaarheid en duurzaamheid in het dorp aankijkt en welke zaken de gemeente daarbij belangrijk vindt.

Er zijn diverse relevante wettelijke ontwikkelingen aan de gang, die invloed hebben op de inhoud en uitvoering van de woonzorgvisie. Het gaat om het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting (nieuw), de Wet goed verhuurderschap (nieuw) en een wijzigingsvoorstel op de huidige Wet maatschappelijke ondersteuning uit 2015.

Het landelijke programma 'Langer thuis' richt zich op de grote en groeiende groep ouderen die zelfstandig thuis wonen. Het uitgangspunt is de wens van ouderen om zo lang mogelijk op een goede manier zelfstandig te kunnen blijven wonen, met ondersteuning, zorg en in een woning die aansluit bij hun persoonlijke behoeften. Dit programma is onderdeel van het Pact voor de Ouderenzorg.