

# Wonen in een fit en groen dorp

Woonzorgvisie gemeente Abblisserdam 2024-2040

Status: concept, intern document, niet bestemd voor verdere verspreiding.

Portefeuillehouder: wethouder Freek de Gier

Ambtelijk opdrachtgever: Danielle Schrijver

Primaathouder: Evelyn Bijl

Auteurs: Evelyn Bijl, Wilfred Boele, Jannelies Pullen, Mariëlle Verhoeve, John Waas

**Datum: 22 februari 2024**

# Inhoud

Voorwoord door wethouder.....	4
Leeswijzer.....	5
Samenvatting.....	6
1. Inleiding.....	8
2. Aanleiding.....	9
2.1 Toenemende uitdagingen.....	9
2.2 Instrument woonzorgvisie.....	9
2.3 Doel en opzet van de woonzorgvisie.....	9
2.4 Kaders en samenhang.....	10
3. Foto van Alblasterdam.....	11
3.1 Bevolkingsontwikkeling tot 2030 en een doorkijk naar 2050.....	11
3.2 Huishoudensontwikkeling.....	13
3.3 Conclusie.....	14
4. Woningbouw.....	15
4.1 Wat we zien.....	15
4.2 Wat we willen.....	18
5. Wonen met zorg.....	25
5.1 Wat we zien.....	25
5.2 Wat we willen.....	31
6. Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	37
6.1 Wat we zien.....	37
6.2 Wat we willen.....	39
7. Leefomgeving en leefbaarheid.....	41
7.1 Wat we zien.....	41
7.2 Wat we willen.....	43
8. Duurzaam wonen.....	45
8.1 Wat we zien.....	45
8.2 Wat we willen.....	46
9. Onze ambities en beperkende factoren .....	49
9.1 Beperkende factoren.....	49
9.2 Schaarste aan ruimte anno nu .....	49
9.3 Bereikbaarheid van het dorp .....	51
9.4 Draaiknoppen .....	51
10. Beleidskeuzes in wonen en woonzorg.....	52

10.1 Bouwen en wonen.....	52
10.2 Wonen met zorg .....	53
10.3 Wonen voor bijzondere doelgroepen .....	55
10.4 Fijn samenwonen .....	55
10.5 Duurzaam bouwen en wonen.....	55

## Voorwoord door wethouder

Alblasserdam is de woonplaats waar ik al geruime tijd woon, en hoewel ik hier niet ben geboren, heeft het zich ontwikkeld tot mijn thuisbasis. Gedurende deze periode heb ik samen met mijn vrouw in de jaren 90 ons huis hier gebouwd en hebben wij onze weg gevonden in het dorp waardoor ik me sterk betrokken voel bij deze gemeenschap.

Het is evident dat mijn woonomstandigheden in contrast staan met de actuele uitdagingen op de vastgoedmarkt. De prijzen van koopwoningen stijgen aanzienlijk, hypotheekregels zijn aangescherpt en recentelijk is ook de hypotheekrente gestegen. Problematiek op het gebied van huurwoningen is evenmin onbekend, met een tekort aan sociale huurwoningen en onregelmatigheden in de vrije sector.

Als wethouder wonen realiseer ik me dat er geen eenvoudige oplossingen bestaan voor deze complexe vraagstukken. Veel van de geldende wet- en regelgeving komt voort uit nationale of provinciale overheden. Niettemin zet ik me in voor de bevordering van de woningbouw in onze gemeente. Deze visie vertegenwoordigt een essentiële stap in die richting, aangezien iedere individuele bewoner recht heeft op een hoogwaardige woonomgeving.

Freek de Gier,  
Wethouder wonen

## Leeswijzer

Deze woonzorgvisie beoogt kaders te geven voor ons concrete handelen ten aanzien van wonen, wonen met zorg, bijzondere doelgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid in ons dorp. Na de inleiding (hoofdstuk 1) volgt een omschrijving van de aanleiding (hoofdstuk 2) voor het schrijven van de woonzorgvisie. In hoofdstuk 3 worden een aantal relevante maatschappelijke ontwikkelingen omschreven. De thematische opgaven en visies beschrijven we in hoofdstuk 4 (woningbouw), hoofdstuk 5 (wonen met zorg), hoofdstuk 6 (bijzondere doelgroepen), hoofdstuk 7 (leefbaarheid) en hoofdstuk 8 (duurzaamheid). Elk van deze hoofdstukken bestaat uit twee hoofdonderdelen: 'wat we zien' en 'wat we willen'.

In Alblasserdam hebben we te maken met grenzen en beperkingen waardoor het niet mogelijk is om al onze wensen ten uitvoer te brengen. Hoofdstuk 9 laat de grenzen aan de mogelijkheden zien en in hoofdstuk 10 geven we aan welke beleidskeuzes daarvoor gemaakt moeten worden.

## Samenvatting

Als gemeente kunnen we het huisvestingsprobleem niet alleen oplossen. Wel zetten we de schouders eronder om onze ambities zo snel mogelijk dichterbij te brengen. Dit doen we onder andere door de kansen voor de Alblasserdammers op de lokale woningmarkt te bevorderen. We gaan optimaal gebruik maken van de mogelijkheden om voorrang te verlenen aan onze inwoners. Waar wij invloed hebben op realisatie en versnelling van de woningbouw, zullen wij die invloed zeker aanwenden. We gaan voor de verdere groei van ons dorp op zoek naar een nieuwe, grote(re) woningbouwlocatie ten zuiden van de Alblas. Het bieden van kansen aan onze woningzoekenden, het oog hebben voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en een toekomstbestendig dorp (o.a. voor behoud draagvlak voor onze voorzieningen) hebben hierbij onze aandacht. De definitieve keuze/besluitvorming voor deze (transformatie)aanpak maakt onderdeel uit van de integrale afwegingen die in het kader van de Omgevingsvisie Alblasserdam gemaakt moeten worden.

Beperkte groei is mogelijk door (delen van) bepaalde woonwijken te herstructureren. Plekken met lagere kwaliteit of moeilijk te verduurzamen woningen kunnen worden herontwikkeld. Behoud en versterking van groene openbare ruimte zijn randvoorwaarden, wat betekent dat er hoger gebouwd moet worden dan de huidige situatie. Dit vereist maatwerk, en stedenbouwkundige kwaliteit is cruciaal. De uitdaging ligt in het beperkte aantal woningen vanwege behoud van bereikbaarheid, en elk initiatief zal aangepaste oplossingen vergen.

We stimuleren graag de doorstroming op de woningmarkt. Dit biedt kansen voor de starters op de woningmarkt, maar ook voor ouderen die door het betrekken van een geschiktere woning langer op zichzelf kunnen blijven wonen. Met doorstroming ontstaan verhuisketens waarin meerdere doelgroepen bediend worden. Binnen de huidige plancapaciteit moeten we daarom ook extra aandacht geven aan de nieuwbouw van betaalbare koop- en sociale huurwoningen. Dit betekent dat we kritisch blijven kijken naar de woningprogrammering in onze huidige plancapaciteit.

We hebben hierbij aandacht voor de juiste doelgroep op de juiste plek. De locatie (bereikbaarheid en voorzieningen) bepaalt of we bouwen voor ouderen of bouwen voor starters/jongeren.

We willen ruimte bieden voor alternatieve woonvormen zoals flexwonen. Dit biedt ook kansen voor jongeren en andere doelgroepen (bijvoorbeeld urgent woningzoekenden) om tijdelijk een woning te kunnen betrekken om van hieruit door te stromen naar een reguliere woning.

De vergrijzing en de (groeiende) beperkingen qua beschikbaarheid van (zorg)personeel vraagt om doordachte keuzes. We willen stimuleren dat ouderen minder snel in een instelling gaan wonen. Om dit te bereiken willen we bijbouwen voor ouderen, en daarbij veel oog hebben voor hun wensen en behoeften. We willen inzetten op het realiseren van zorgzame buurten, met geschikte voorzieningen in de nabijheid, en een passende inrichting van de openbare ruimte. Verder spannen we ons in om langer thuis wonen voor mensen met psychische moeilijkheden mogelijk te maken, stellen we extra ruimte beschikbaar voor een woonvoorziening voor mensen met een handicap, en doen we ons best geschikte woningen te realiseren voor zogenaamde kwetsbare groepen.

We moeten oog hebben voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Thuis in Alblasserdam geldt voor iedereen die in ons dorp wil wonen, dus ook statushouders of (tijdelijke) vluchtelingen.

We houden vast aan minimaal 30% sociale huurwoningen binnen onze totale woningvoorraad. Dit betekent dat we binnen het totale bouwprogramma ruimte moeten vinden om ook 30% aan sociale huurwoningen te realiseren. We vinden het belangrijk dat 2/3 van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar (sociaal en middelduur) is.

De gemeente werkt via een integrale, gebiedsgerichte benadering met partners aan het voorkomen van problemen op buurtniveau. Samenwerking met de woningcorporatie en zorgpartijen op het terrein van wonen en zorg wordt voortgezet en zo nodig geïntensiveerd. Het zo lang zelfstandig thuis kunnen wonen is hierbij uitgangspunt.

We geven meer aandacht aan duurzaamheid en biodiversiteit en de energietransitie heeft een hoge prioriteit. Samen met onze partners werken we aan energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en vergroening. Hierin hebben wij aandacht voor het ondersteunen van inwoners in de betaalbaarheid van de transitie.

Op veel terreinen werken we ook regionaal samen, zowel op het niveau van de Drechtsteden als van de regio Zuid Holland Zuid. De kracht van de regio is een aanvulling op onze lokale kracht. De gezamenlijkheid blijven we verder uitdragen.

## 1. Inleiding

Voor u ligt de woonzorgvisie van de gemeente Alblasserdam. Deze visie beoogt kaders te geven voor ons concrete handelen ten aanzien van wonen, wonen met zorg, bijzondere doelgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid in ons dorp. Dit stuk gaat over de leefomgeving en huizen voor alle Alblasserdammers, variërend van jongeren en starters, tot senioren en zorgbehoevenden. Maar ook over hoe we statushouders, woonwagengewoners, vluchtelingen en arbeidsmigranten een plek willen bieden.

In deze woonzorgvisie wordt voortgeborduurd op het collegeprogramma een fit en groen dorp in de polder. Maar verwacht geen pasklaar antwoord op alle aspecten van de woningnood. Daarvoor is de dynamiek ten aanzien van dit vraagstuk te groot. We hebben daarom bewust gekozen voor een visie, een leidraad die zowel houvast als flexibiliteit biedt.

Bij aanvang van het proces om tot een woonzorgvisie te komen, is een afweging gemaakt welke partijen betrokken zouden moeten worden. Omdat tegelijkertijd de omgevingsvisie wordt opgesteld, waarvoor een groot aantal bijeenkomsten en participatiemogelijkheden voor inwoners en organisaties zijn gehouden, is ervoor gekozen om de participatie over het grootste deel van deze woonzorgvisie beperkt te houden. De raad heeft input gegeven via een aparte werkbijeenkomst, en daarnaast is input vanuit de raad verkregen via de sessies met de raad over de omgevingsvisie. Verder zijn bewoners via het bewonerspanel en een QR-code in de Klaroen en op sociale media in de gelegenheid geweest om te reageren op hoe zij tegen de woonopgaven in Alblasserdam aan kijken. Ook zijn er verschillende partijen die uitvoerig advies hebben gegeven op de hele visie. Dit betreft Woonkracht10 en de Combiraad Alblasserdam (huurdersorganisatie).

De participatie ten aanzien van specifiek het hoofdstuk wonen met zorg is uitvoerig geweest. Zo heeft er in het kader van de ontwikkeling van het hoofdstuk op 20 september 2023 een door de gemeente georganiseerde bijeenkomst plaatsgevonden waarbij de volgende partijen aanwezig waren: Adullam, ASVZ, Burgerinitiatief Mooi Leven Huis, Drechtdokters, GGZ Yulius, Helpende handen, Huisarts / DOK11, Meevivenz St Sociale Basis, Odensehuis Alblasserdam, Rivas, Stichting Waardeburch, Stichting Welzijn Alblasserdam en Yulius). Deze partijen hebben ook de mogelijkheid gegeven om input te leveren op een concept. Diverse partijen hebben daarvan gebruik gemaakt. Verder hebben Woonkracht 10 en de Adviesraad Sociaal Domein uitvoerig commentaar gegeven. Ouderenbond PCOB is ook betrokken geweest: er is een gesprek met hen gevoerd en zij hebben gereageerd op een concepttekst. Het commentaar van de diverse partijen op het hoofdstuk wonen met zorg is zorgvuldig bekeken en is zoveel mogelijk verwerkt.

Daar waar mogelijk maken we de koppeling met o.a. de Bereikbaarheidsvisie en de Omgevingsvisie of zorgen ervoor dat we op deze beleidsthema's aangesloten zijn.



## 2. Aanleiding

### 2.1 Toenemende uitdagingen

Momenteel zijn er allerlei ontwikkelingen die de woontaken van de gemeente extra uitdagend maken. Het is een bekend feit dat er sprake is van een enorme krapte op de huizenmarkt; een woning vinden is sinds de Tweede Wereldoorlog niet zo moeilijk geweest als nu.<sup>1</sup> Het tekort aan woningen heeft belangrijke sociale gevolgen. Het beschikken over een geschikte woning is dan ook een cruciaal ingrediënt voor een goed leven.

Er zijn ook toenemende uitdagingen op het gebied van het leveren van zorg thuis. Het aantal mensen aan wie zorg geleverd dient te worden zal namelijk sterk omhooggaan de komende tijd. Dit wordt duidelijk als bedacht wordt dat het aantal 80-plussers in 2040 naar verwachting maar liefst verdubbeld zal zijn in Nederland: van plusminus 840.000 naar 1.700.000, terwijl de beschikbaarheid van ruimte in een instelling en van professionele ondersteuning niet even hard zal meegroeien. Dit vraagt om zorg op een andere wijze aan te bieden: minder snel in een instelling en met minder inzet van professionele ondersteuning. Daar komt bij dat ook voor andere doelgroepen gestimuleerd wordt (door wetgeving en/of in regionale processen) om minder snel over te gaan tot wonen in een instelling met beschikbaarheid van 24-uurs zorg. Denk daarbij aan mensen die te maken hebben met heftige psychische problematiek en mensen die een beroep doen op maatschappelijke opvang. En zijn nog meer relevante ontwikkelingen die om aandacht vragen. Zo is het voor jongeren met een meervoudige beperking die 24 uur per dag zorg nodig hebben heel lastig om een geschikte woonplek te vinden.

### 2.2 Instrument woonzorgvisie

Een belangrijk instrument om aan de verschillende uitdagingen het hoofd te bieden is de gemeentelijke woonzorgvisie. Waarbij het wonen met zorg een belangrijk thema is. Elke gemeente in Nederland is vanaf 2024 verplicht een woonzorgvisie op te stellen.

De woonzorgvisie vormt normaliter de basis voor samenwerkingsafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie en gaat over maximaal de komende tien jaar. Echter, de samenwerkingsafspraken met Woonkracht10 zijn eerder afgerond dan de woonzorgvisie wordt vastgesteld. Wellicht is het daarom noodzakelijk dat de samenwerkingsafspraken aangescherpt moeten worden na de besluitvorming over de woonzorgvisie. In 2024 willen we, indien nodig, deze tweeverjarige samenwerkingsafspraken updaten; dat wil zeggen waar nodig verder in lijn brengen met de inhoud van deze Alblasserdamse woonzorgvisie. De woonzorgvisie, de samenwerkingsafspraken en de nieuwe regionale woningmarktanalyse die in 2024 uitgevoerd gaat worden, zullen de basis vormen voor het volkshuisvestelijk uitvoeringsprogramma.

### 2.3 Doel en opzet van de woonzorgvisie

Deze woonzorgvisie beoogt kaders te geven voor ons concrete handelen ten aanzien van wonen, wonen met zorg, bijzondere doelgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid in ons dorp. Hiertoe worden een aantal relevante maatschappelijke ontwikkelingen omschreven (hoofdstuk 3). Vervolgens wordt per thema aangegeven wat we zien, en wat we willen. We onderscheiden bij elkaar vijf thema's: hoofdstuk 4 woningbouw, hoofdstuk 5 wonen met zorg, hoofdstuk 6 bijzondere doelgroepen, hoofdstuk 7 leefbaarheid en hoofdstuk 8 duurzaamheid. In Alblasserdam hebben we te maken met grenzen en beperkingen waardoor het niet mogelijk is om al onze wensen ten uitvoer te brengen.

<sup>1</sup> Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

Hoofdstuk 9 laat de grenzen aan de mogelijkheden zien en in hoofdstuk 10 geven we aan welke beleidskeuzes daarvoor gemaakt moeten worden. De inhoud van de hoofdstukken 4, 5 en 6 (woningbouw, hoofdstuk 5 wonen met zorg, hoofdstuk 6 bijzondere doelgroepen) dienen als basis voor een op te stellen uitvoeringsprogramma. Ook dienen deze delen als basis voor samenwerkingsafspraken met partners.

## 2.4 Kaders en samenhang

De woonzorgvisie is een uitwerking van het thema wonen in de omgevingsvisie. De omgevingsvisie gaat in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. De woonzorgvisie heeft raakvlakken met de bereikbaarheidsvisie, de parkeernota en de zorgnota.

Het woonzorgvraagstuk heeft duidelijke raakvlakken met andere gemeentelijke beleidsterreinen. Denk bijvoorbeeld aan de inrichting van zorg en welzijn, de bereikbaarheid of het ondernemersklimaat. De complexiteit van het samenbrengen van al deze opgaves is een uitdaging en komt samen in de omgevingsvisie. De uiteindelijke woonzorgvisie zal input zijn voor de omgevingsvisie.

Ook zijn we gebonden aan landelijke wet- en regelgeving en hebben we ons gecommitteerd aan regionale en provinciale afspraken. In bijlage 1 zetten we de belangrijkste kaders op een rijtje.

### 3. Foto van Alblasserdam

Naast bestaande beleidsnotities, afspraken en wetgeving (hoofdstuk 5) zijn er ook een aantal ontwikkelingen en maatschappelijke trends die invloed hebben op het woonzorgvraagstuk. Hieronder beschrijven we de belangrijkste. Door gebruik van verschillende bronnen kunnen verschillen in totalen optreden. Iedere bron geeft nagenoeg wel dezelfde richting aan.

#### 3.1 Bevolkingsontwikkeling tot 2030 en een doorkijk naar 2050

De bevolkings- en huishoudenontwikkeling laat zich redelijk goed voorspellen. Mensen worden ieder jaar een jaartje ouder. Geboorte hangt af van de leeftijd van vrouwen en sterfte van de leeftijd van mannen en vrouwen. Als er meer mensen overlijden dan geboren worden, dan zal het bevolkingsaantal dalen. Er zijn echter ook inwoners die uit de gemeente vertrekken of zich daar vestigen. Dat kan zijn binnen Nederland (denk aan studenten die elders op kamers gaan) of vanuit het buitenland.

De bevolkingsgroei hangt samen met de uitbreiding van de woningvoorraad in Alblasserdam. Het is voor een juist begrip van onderstaande goed te bedenken dat in de voorspelling geen rekening is gehouden met toekomstige woningbouwplannen, waaronder de huidige planvoorraad van 756 woningen.

De verwachting is dat tussen 2030 en 2050 de woningvoorraad verder zal uitbreiden, mits de keuze gemaakt wordt voor nieuwe (grootschalige) woningbouwlocaties. In de huidige plannen zijn op dit moment geen plannen voorzien na 2030.

In oktober 2023 lag het totaal aantal inwoners in Alblasserdam op 20.369 inwoners. De komende jaren tot 2030 zal het aantal inwoners afnemen met 476 inwoners.

Ter vergelijking met de overige Drechtstedengemeenten stijgt alleen het aantal inwoners in Dordrecht (+9.813), Hardinxveld-Giessendam (+497) en Hendrik Ido Ambacht (+ 914). In Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht daalt het aantal inwoners met resp. -109, -183, - 343.

Alblasserdam	2023	2025	2030	ontwikkeling 2023-2030
0-14 jaar	3.797	3.693	3.518	-279
15-24 jaar	2.477	2.443	2.289	-188
25-34 jaar	2.472	2.472	2.384	-88
35-44 jaar	2.270	2.313	2.380	110
45-54 jaar	2.573	2.418	2.142	-431
55-64 jaar	2.682	2.729	2.662	-20
65-74 jaar	1.970	1.948	2.167	197
75-84 jaar	1.634	1.634	1.607	-27
85 jaar en ouder	494	600	744	250
<b>totaal</b>	<b>20.369</b>	<b>20.250</b>	<b>19.893</b>	<b>-476</b>

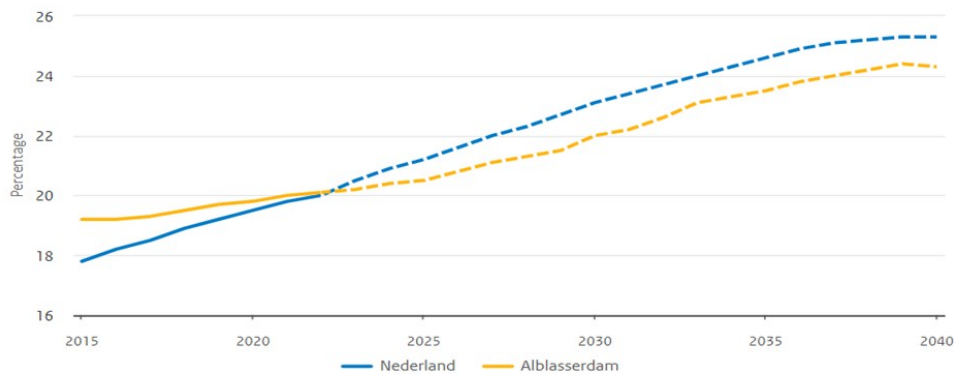
Bron: Primos 2023, bijgewerkt okt 2023

We worden in Nederland gemiddeld steeds ouder, waardoor het aandeel senioren in de samenleving stijgt. Dat heeft een grote invloed, want een steeds kleinere groep werkenden moet zorgen voor een steeds grotere groep niet-werkenden. Dat heeft gevolgen voor bijvoorbeeld de zorg,

woningaanpassingen, arbeidsmarkt en pensioenen. Het is een foto van nu. De plannen die al besloten zijn, zijn hierin niet meegenomen. De toename van inwoners zijn dus niet meegeteld. Om de vergrijzing in Alblasserdam in kaart te brengen wordt stilgestaan bij de leeftijdsgroepen 65+ers en bij 80+ers.

### a. 65+ers

Percentage 65 jaar en ouder



Bron: Bevolkingsstatistiek (CBS) i.c.m. Primos-prognose (ABF Research), bewerking RIVM

Uit de grafiek kan worden afgelezen dat het percentage 65-plussers t.o.v. het geheel van de bevolking al een tijdje aan het groeien is. Het aandeel 65-plussers in de Alblasserdamse bevolking zal in het tijdvak 2022-2040 naar verwachting toenemen met ruim 4 procent. Dat lijkt misschien niet zoveel, maar het betekent dat in dat tijdvak de omvang van de groep zelf naar verwachting met ruim 22% zal toenemen. De piek wordt verwacht in het tijdvak 2030-2040, want aan het einde van dat tijdvak is er naar verwachting sprake van stabilisatie. Verder is het relevant te melden dat het percentage 65-plussers vanaf 2023 naar verwachting lager zal zijn dan in de rest van Nederland.

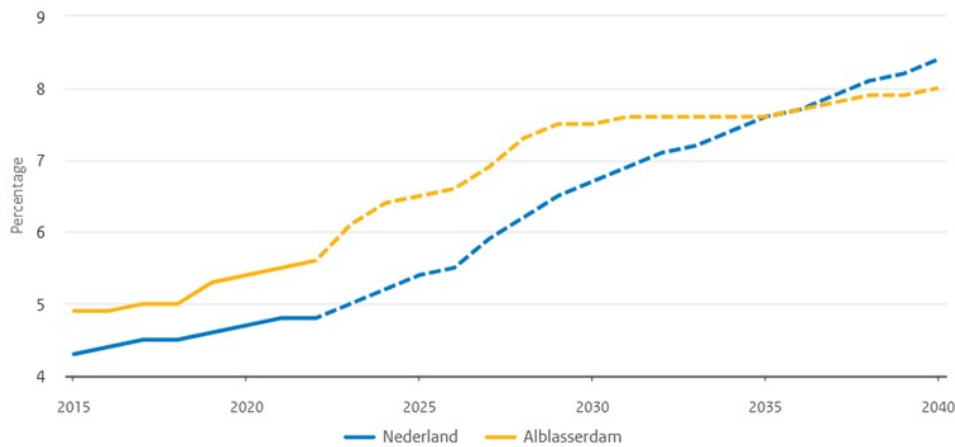
Hieronder worden nog eens de specifieke percentages benoemd en wordt ook duidelijk om welk aantal Alblasserdamers (laatste kolom) het gaat.

Prognose aantal 65+ers			
Jaartal	% Alblasserdam	% Landelijk	Aantal Alblasserdam
2022	20,1%	20%	4.040
2025	20,5%	21,2%	4.190
2030	22%	23%	4.480
2035	23,5%	24,6%	4.800
2040	24,3%	25,3%	4.940

### b. 80+ers

De groep 80+ers stijgt naar verwachting harder dan de 65+ers. Het is relevant om ook op deze groep in te zoomen. 65-plussers zijn immers lang niet allemaal hulpbehoevend: tegenwoordig zijn veel mensen fitter dan in het verleden.

### Percentage 80 jaar en ouder



Bron: Bevolkingsstatistiek (CBS) i.c.m. Primos-prognose (ABF Research), bewerking RIVM

Uit deze grafiek kan worden afgeleid dat het percentage 80-plussers in de Alblasterdamse bevolking in het tijdvak 2022-2040 naar verwachting zal groeien met ongeveer 2,5 procent. De omvang van de groep zelf neemt naar verwachting toe met maar liefst bijna 45 procent. Verder maakt de grafiek inzichtelijk dat het aandeel 80-plussers al geruime tijd duidelijk hoger is dan het landelijk gemiddelde en dat hier vanaf 2035 naar verwachting verandering in komt.

Hierna worden ook voor de groep 80+ers nog eens de specifieke percentages benoemd en wordt ook duidelijk om welk aantal Alblasterdammers (laatste kolom) het gaat.

Prognose aantal 80+ers			
Jaartal	% Alblasterdam	% Landelijk	Aantal Alblasterdam
2022	5,6%	4,8%	1.120
2025	6,5%	5,4%	1.330
2030	7,5%	6,5%	1.540
2035	7,6%	7,6%	1.560
2040	8%	8,4%	1.630

## 3.2 Huishoudensontwikkeling

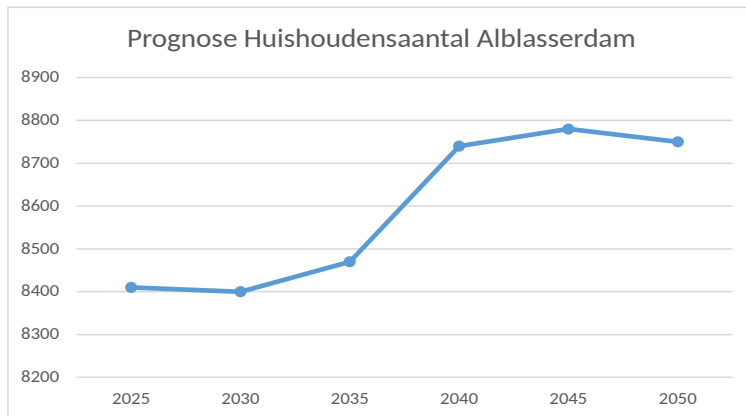
Zoals hiervoor al beschreven wordt op basis van de berekende bevolkingsontwikkeling de grootste groei van huishoudens tot 2030 gevormd door alleenstaanden (bron: Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020 -2040 RIGO). Deze groei is tweemaal groter dan de groei van huishoudens met kinderen. Qua leeftijd wordt de grootste groei gevormd door 75-plussers of meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. Daarnaast blijft er ook, weliswaar in veel mindere mate, een groeiende vraag vanuit gezinnen met kinderen.

Steeds meer ouderen blijven zo lang mogelijk thuis wonen. Aansluitend op de autonome trend in Alblasterdam, vraagt dit in ieder geval om gelijkvloerse woningen en aandacht voor de combinaties van wonen en zorg. De totale bevolking in Alblasterdam zal de komende jaren iets afnemen, maar het aantal huishoudens stijgt omdat er veel eenpersoonshuishoudens bijkomen.

Op basis van de berekende bevolkingsontwikkeling zal de grootste groei van huishoudens tot 2030 gevormd door alleenstaanden ouderen (bron: Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020 -2040 RIGO). Deze groei is groter dan de groei van huishoudens met kinderen. Daar is zelfs een afname waar te

nemen. Qua leeftijd wordt dus de grootste groei gevormd door 65-plussers of meerpersoonshuishouden zonder kinderen. Per saldo is er tot 2030 een afname van het aantal huishoudens te zien.

Nemen we een doorkijkje naar 2050, dan zien we duidelijk een toename van het aantal huishoudens in Alblasserdam. Dit komt dus met name door de groei van alleenstaande ouderen. Zie de volgende grafiek.



Bron: Primos 2023, bijgewerkt okt 2023

In hoofdstuk 7 wordt verder uitgewerkt aan welke woonvormen ouderen in de toekomst behoefte hebben.

### 3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de groei van het percentage 65 en 80-plussers in Alblasserdam zoals voorspeld voor de periode 2022-2040 wijst op een aanzienlijke toename in absolute aantallen. Dit betekent dat er aandacht moet worden besteed aan de specifieke behoeften en uitdagingen die gepaard gaan met een vergrijzende bevolking. We adviseren om een fors aandeel van de te bouwen woningen geschikt te laten zijn voor ouderen.

Daarnaast blijft er ook, weliswaar in veel mindere mate, een groeiende vraag vanuit gezinnen met kinderen.

## 4. Woningbouw

### 4.1 Wat we zien

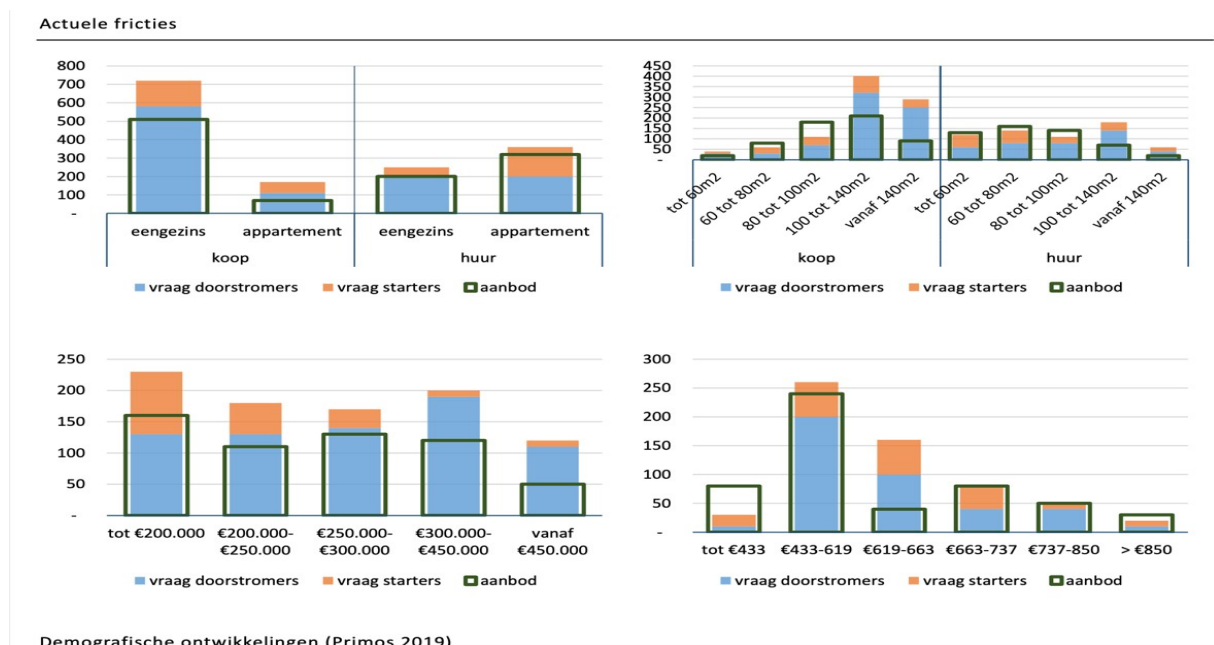
Koopwoningen zijn voor veel mensen onbetaalbaar geworden en er zijn jarenlange wachtlijsten voor een huurwoning. Nederland heeft een groot tekort aan woningen en zal de woningbouw moeten versnellen om de groeiende vraag op te vangen. Er zijn verschillende factoren die de woningbouw belemmeren. Zo kan het voor bouwers moeilijk zijn om (snel) aan voldoende materialen en personeel te komen. Dit alles speelt ook in Alblasterdam.

#### 4.1.1 Druk op de ruimte

Meer mensen op hetzelfde oppervlak betekent automatisch dat er per persoon minder ruimte is. Voor woningen, maar ook voor bedrijven, voorzieningen en natuur. Dat dwingt ons om scherpere keuzes te maken. Wat willen we waar? Hoe kunnen we zaken slim combineren? Multifunctionele ruimtes en gebouwen zouden een goede oplossing kunnen zijn. Maar ook meer in de hoogte bouwen en verdichting zijn mogelijke oplossingsrichtingen. Deze keuzes zullen gemaakt moeten worden en zullen uiteindelijk een plek krijgen in de omgevingsvisie.

#### 4.1.2 Fricties in de huidige woningvoorraad

Hieronder een overzicht van fricties tussen vraag en aanbod in Alblasterdam. Dit betreft een schatting van vraag en aanbod anno 2020. De vraag heeft hier betrekking op huishoudens uit Alblasterdam die hebben aangegeven op zoek te zijn naar een(andere) woning. Dit kunnen zowel doorstromers als starters zijn. Het aanbod bestaat uit woningen die uit de voorraad zouden vrijkomen indien doorstromers hun wensen zouden verwezenlijken. Het gaat hier dus niet om nieuwbouw en niet om registraties met ingeschreven woningzoekenden. Deze analyse zegt iets over de fricties tussen vraag en aanbod per segment. Hoe groter het verschil tussen vraag en aanbod, hoe krappere momenteel het betreffende segment.



Bron: RIGO Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040, factsheets Alblasterdam

Let wel: de cijfers van deze woningmarktanalyse zijn wat verouderd.<sup>2</sup> In de afgelopen periode is er veel veranderd op de woningmarkt. We hebben onder meer te maken met een toenemende vraag naar goedkopere woningen als gevolg van het huisvesten van statushouders en toename uitstroom uit instellingen. Verder is de nieuwbouw van woningen achtergebleven waardoor er weinig doorstroming heeft kunnen plaatsvinden. In bovenstaand overzicht ziet u nog een overaanbod aan goedkope woningen die vrij zouden komen bij doorstroming in de goedkope huursector, maar dit heeft dus onvoldoende plaatsgevonden. Dit zien we terug in de beschikbaarheidscijfers van de sociale huurwoningen. In de volgende paragraaf lichten we de wachttijd voor een sociale huurwoning toe.

We vragen hier ook specifiek aandacht voor de vergrijzing. Zoals verder uitgewerkt in het volgende hoofdstuk is er behoefte aan extra woningen die geschikt zijn voor ouderen. Deze behoefte zal bij ongewijzigd beleid toenemen.

### 4.1.3 Wachttijd sociale huurwoning loopt op

De regionale en lokale ontwikkelingen in de sociale huursector worden ieder half jaar in beeld gebracht via de door de corporaties uit de Drechtsteden opgezette beschikbaarheidsmonitor. In het bestuurlijk overleg met Woonkracht10 bespreken we deze monitor, waarbij we specifiek inzoomen op de situatie in Alblasserdam. De ontwikkeling vanaf 2020 is als volgt:

Beschikbaarheidsmonitor Drechtsteden	Regionale streefwaarde	2020		2021		2022		1ehelft'23	
		Regio	Albl.	Regio	Albl.	Regio	Albl.	Regio	Albl.
Aantal toewijzingen	nvt	2.354	175	2.259	166	2.118	174	1.150	76
Gemiddeld aantal reacties	150,0	207,4	168,3	269,3	208,6	342,7	259,9	520,0	484,3
Gemiddelde inschrijftijd van toegewezenen in jaren	6,0	6,9	7,4	7,0	7,6	8,4	8,9	8,5	9,0
Gemiddelde zoektijd van toegewezenen in jaren	2,0	2,7	2,4	2,4	2,4	3,2	2,6	3,4	2,5
Percentage toewijzingen aan voorrangskandidaten	30%	28,3%	16,0%	34,0%	20,0%	35,6%	21,3%	30,3%	17,1%

NB: gemiddelden vanaf 2021 betreffen alleen aanbodmodel

betekenis kleuren: onder streefwaarde  
boven streefwaarde

Wat opvalt in de regionale beschikbaarheidsmonitor 2023 die verslag doet over de periode 2019 t/m 2023 1<sup>e</sup> half jaar is dat het aantal reacties per geadverteerde woning (via het aanbodmodel) fors is toegenomen in Alblasserdam: van 260 in 2022 naar 484,3 naar 2023-1. De gemiddelde inschrijftijd (het aantal jaren tussen het moment van inschrijving en het tekenen van het nieuwe huurcontract) bij het aanbodmodel is weer iets gestegen van 7,6 jaar in 2021 naar 9 jaar in 2023. De zoektijd (het aantal jaren tussen het moment van de eerste reactie op een woningadvertentie en het tekenen van het huurcontract) is aardig gelijk gebleven, van 2,4 jaren in 2021 naar 2,5 jaren 2023-1.

Het verschil in inschrijftijd van geslaagde woningzoekenden via het aanbod model en het loting model blijft groot. Bij het lotingmodel staan de woningzoekenden veel korter ingeschreven dan bij het aanbodmodel. Het lotingmodel biedt in deze tijden van krapte op de woningmarkt toch iedereen een kans op een woning. Via loting maakt iedereen, ongeacht de inschrijftijd of het aantal verzamelde punten, evenveel kans op een woning. De verwachting is dat dit vooral ten goede komt aan

<sup>2</sup> Binnen de regio Drechtsteden is begin 2024 definitief besloten om een herijking van het RIGO-onderzoek te laten uitvoeren.



spoedzoekers zonder urgentie, zoals jongeren, starters en studenten. Het is een aanvulling op het aanbodmodel, het vervangt geenszins het aanbodmodel.

Bij loting staan woningzoekenden in Alblasterdam in 2023-1 1,4 maanden ingeschreven, ten opzichte van 0,9 maanden in 2021. De zoektijd is in het lotingmodel aardig gelijk gebleven: 0,9 in 2021 en 1 maand in 2023-1.

Het is duidelijk is dat de druk op de sociale huursector de afgelopen jaren fors is toegenomen, hetgeen de noodzaak van (betaalbaar) bijbouwen duidelijk maakt.

In Alblasterdam zijn in het eerste kwartaal van 2023 in totaal 9 huishoudens (= woningen) gehuisvest via de voorrangregeling. Het gaat hierbij om 2 woningen ten behoeve van herhuisvesters, 1 woning toegewezen vanwege voorrang in de relationele sfeer en 6 woningen toegewezen aan huishoudens met een verblijfsvergunning. Verder zien we dat er 4 voorstromers gehuisvest zijn. Dit zijn personen die zonder voorrangverklaring via directe bemiddeling gehuisvest zijn in Alblasterdam.

#### 4.1.4 Weinig betaalbare koopwoningen

Net als in de huursector is er weinig doorstroming en een beperkt aanbod van betaalbare koopwoningen. Door RIGO is in 2020 een schatting gemaakt van vraag en aanbod. De vraag heeft hier betrekking op huishoudens uit Alblasterdam die hebben aangegeven op zoek te zijn naar een (andere) woning. Dit kunnen zowel doorstromers als starters zijn. Het aanbod bestaat uit woningen die uit de bestaande voorraad zouden vrijkomen indien doorstromers hun wensen zouden verwezenlijken. Deze analyse zegt iets over de actuele fricties tussen vraag en aanbod per segment. Hoe groter het verschil tussen vraag en aanbod, hoe krapper momenteel het betreffende segment.

In de nieuwbouw hebben de schaarste en stijging van de bouwkosten een prijsopdrijvend effect gehad op de koopsom van nieuwbouwwoningen. In de bestaande bouw zijn de kooprijzen eveneens door schaarste omhooggestuwd.

#### 4.1.5 Toename urgent woningzoekenden

Er zijn ook mensen die urgent een woning nodig hebben. Zij hebben op korte termijn woonruimte nodig vanuit een ernstige situatie, bijvoorbeeld als dat op medische gronden nodig is. Met een urgentieverklaring kunnen zij voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Daarnaast zijn er spoedzoekers die niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring, bijvoorbeeld door een relatiebreuk en (dreigende) dakloosheid. In paragraaf 6.1.3 is te lezen om hoeveel huishoudens het gaat.

#### 4.1.6 Planvoorraad droogt op

Op dit moment bestaat de huidige planvoorraad uit 657 woningen, die bestaat uit verschillende plannen. De stand van zaken begin 2024 is dat over een deel van deze plannen (namelijk Kloos, Haven Zuid, Wipmolen, Dok12, Fatimakerk, Manege Polderstraat, kassen Jonker en Baas wonen) is besloten dat wordt overgegaan tot realisatie.

Het BRINK onderzoek, uitgevoerd in 2022, liet al zien dat de gemeente het laatste decennium weinig groei (4,1%) kende in vergelijking tot de andere gemeenten in de Drechtsteden. Met de realisatie van alle woningen in de huidige planvoorraad zou de gemeente circa 8% groeien in omvang. Dit is slechts een beperkte groei ten opzichte van de overige gemeenten. De planning van de projecten eindigt in

2026/2027. Er is geen planvoorraad opgenomen op de middellange en lange termijn voor de gemeente.

## 4.2 Wat we willen

De woningmarkt functioneert goed wanneer er voldoende keuzemogelijkheden zijn en er voor alle woningzoekenden perspectief is. Dat is momenteel bepaald niet het geval. We kunnen, en willen, onze ogen niet sluiten voor de enorme krapte op de woningmarkt en de soms schrijnende gevolgen die dat heeft voor onze inwoners. We vinden het dan ook belangrijk om te blijven werken aan het uitbreiden van het woningaanbod in ons dorp. Het gaat erom dat alle te onderscheiden doelgroepen een kans maken om aan een woning te komen, met speciale aandacht voor de groepen die op de particuliere woningmarkt buiten de boot vallen.

Om kansen voor de Alblasserdammers op de lokale woningmarkt te bevorderen, vinden wij het belangrijk om optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden om voorrang te verlenen aan onze inwoners en versnellen we de in gang gezette woningbouwprojecten waar mogelijk. Daarnaast maken we werk van onze planvoorraad. We willen vaart zetten achter het omzetten van plannen waarvan besloten is dat ze gerealiseerd gaan worden in daadwerkelijke woningbouw. Ook willen we ons inzetten (waarbij we wel afhankelijk zijn van projectontwikkelaars) om de zachte voorraad om te zetten in realisatieplannen. Als alle plannen tot uitvoering komen voorziet Alblasserdam in haar eigen woningbehoefte tot pakweg 2030 en draagt het daarnaast bij aan de regionale groeiambitie.

Nieuwbouw neemt vaak langere tijd in beslag. Van het eerste idee tot het moment waarop een bewoner de sleutel krijgt, duurt soms wel vijf jaar. Op dit moment zijn in Alblasserdam veel projecten in de voorbereidende fase. Daarom verwachten we dat er in de jaren 2026-2027 een piek aan nieuwe woningen opgeleverd (554 woningen van de planvoorraad).

Daarna lijkt het wat meer stil te vallen. Om te voorkomen dat er echt een gat ontstaat, is het belangrijk dat we blijven nadenken over mogelijke bouwlocaties of andere creatieve oplossingen.

We gaan dan ook op zoek naar een nieuwe, grote(re) woningbouwlocatie ten zuiden van de Alblas. Hierbij heeft het bieden van kansen aan starters, met het oog op een evenwichtige bevolkingsopbouw en toekomstbestendig dorp onze aandacht. Naast zo goed mogelijk passende huisvesting voor onze inwoners te realiseren, leveren we een bijdrage aan de regionale afspraken binnen de Smart Delta Drechtsteden. We staan hierbij open voor nieuwe woonvormen, hanteren een norm van minimaal 30% sociale huurwoningen in Alblasserdam en leveren een bijdrage aan de regionale bouwopgave, zoals besloten ligt in de Groeiagenda.

We realiseren ons dat 'bijbouwen' gemakkelijker gezegd is, dan gedaan. De ruimte is schaars en ook het behouden van de dorpsidentiteit wordt lastiger. Maar we zijn ervan overtuigd dat het mogelijk is om op een goede, zorgvuldige manier woningen toe te voegen aan het huidige aanbod. De keuzes zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 10.

De woningmarkt is niet alleen gebaat bij het vergroten van het aanbod, maar ook bij het beter benutten van het bestaande aanbod. Daarnaast is een evenwichtige verdeling van belang, zowel op regionaal niveau (regio Drechtsteden versus individuele gemeenten) als op het lokale niveau van Alblasserdam zelf (evenwicht tussen en binnen wijken en buurten).

### 4.2.1 Meer woningen geschikt voor ouderen

Zoals in hoofdstuk 3 reeds geconcludeerd zal de groep 65 en 80-plussers in Alblasserdam fors toenemen zoals voorspeld voor de periode 2022-2040. Het toenemende aantal ouderen in Alblasserdam benadrukt de dringende behoefte aan meer geschikte woningen die zijn afgestemd op de specifieke behoeften van deze bevolkingsgroep. Het ontwikkelen van woningen met aanpassingen en voorzieningen die de mobiliteit en zelfstandigheid van ouderen ondersteunen, is essentieel om tegemoet te komen aan de vergrijzende samenleving. Deze investeringen in seniorenvriendelijke huisvesting zullen niet alleen de levenskwaliteit van ouderen verbeteren, maar ook bijdragen aan een inclusievere en leefbare gemeenschap voor alle inwoners. Het is van groot belang dat we in de nieuwe planvorming ons bewust zijn van deze behoefte om een aantal passende woningen voor ouderen te realiseren.

### 4.2.2 Gelijkvloerse woningen

Qua leeftijd wordt de grootste groei gevormd door 65-plussers en 80-plussers. Aansluitend op de autonome trend in Alblasserdam, vraagt dit in ieder geval om gelijkvloerse woningen en aandacht voor de combinaties van wonen en zorg. Naast toename van huurwoningen die geschikt zijn voor ouderen, willen we ook koopwoningen die geschikt zijn voor ouderen toevoegen. Zeker als de woningen goed worden afgestemd op de behoeften kan zo de doorstroming op gang komen, waar ook niet ouderen van profiteren. In het volgende hoofdstuk wordt dit verder uitgewerkt.

### 4.2.3 Meer betaalbare koopwoningen

Om een aantrekkelijk dorp te blijven, zonder dat bepaalde groepen het dorp verlaten, is het belangrijk dat het aantal betaalbare koopeengezinswoningen wordt uitgebreid. Met name de huidige vraag naar betaalbare eengezinswoningen overstijgt het aanbod. De gemeente kan zorgen voor de bouw van voldoende sociale huur- en koopwoningen, middenhuurwoningen door regels over te realiseren categorieën woningen in het omgevingsplan op te nemen. De gemeente kan hiermee dus sturen op de woningmarkt.

Om de kans op een betaalbare koopwoning te vergroten hebben we in 2022 de opkoopbescherming opgenomen in onze lokale huisvestingsverordening. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat bestaande woningen niet zomaar opgekocht kunnen worden voor de verhuurder. Op die manier blijven meer woningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. Daarnaast wil de gemeente een zelfbewoningsplicht op gaan nemen in de huisvestingsverordening. In een eerdere overeenkomst is het mogelijk om een zelfbewoningsplicht op te nemen (met een termijn van drie jaar). Er kunnen afspraken met ontwikkelaars worden gemaakt over het opnemen van een zelfbewoningsplicht in de koopovereenkomsten van de woningen. Een anti-speculatiebeding geldt via dezelfde principes. Het tegelijkertijd opnemen van een anti-speculatiebeding vergroot de beschikbaarheid van nieuwbouwwoningen. Vaak wordt een boetebeding gekoppeld aan de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding. De zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat de eigenaar zelf in de nieuwbouwwoning gaat wonen, een anti-speculatiebeding voorkomt dat de woning binnen de gestelde termijn doorverkocht wordt. Alblasserdam wil deze mogelijkheden gebruiken om Alblasserdamers voorrang te geven bij nieuwbouwwoningen zodat zij door kunnen stromen.

#### 4.2.4 Kansen voor jongeren en starters vergroten

De toewijzing van sociale huurwoningen is in een regionaal woonruimteverdelingsstelsel ondergebracht. Zo ook voor jongeren. De inschrijftijd van geslaagde woningzoekenden is gemiddeld 9 jaar.

Woonkracht10 heeft aangegeven dat ze de slaagkans van jongeren en starters wil vergroten door het bouwen van meer woningen. Doordat ouderen verhuizen naar een woning die voor hen passend is, komt de doorstroming op gang en komen er woningen vrij voor jonge gezinnen. Woonkracht10 heeft sinds kort een doorstroommakelaar in dienst. Een doorstroommakelaar probeert de ouderen die in een eengezinswoning wonen te verleiden om te verhuizen naar een voor hun kleinere geschikte en passende woning. Dit heeft tot eerste resultaat geleid bij de nieuwbouw van 20 sociale huurappartementen op het De Boezem. De ouderen die in deze appartementen zijn gaan wonen hebben allemaal een eengezinswoning achtergelaten.

Door het bouwen van woningen voor ouderen, maar die ook zeker geschikt zijn voor jongeren kunnen we het woningaanbod vergroten. De gemeente zal samen met Woonkracht10 de wettelijke mogelijkheden zo optimaal mogelijk inzetten om bij woningtoewijzing van woningen Alblasserdammers voorrang te verlenen.

#### 4.2.5 Beschikbaarheid en kwaliteit sociale huurwoningen

Alblasserdam heeft op dit moment in totaal 8.450 zelfstandige woningen (koop + huur). Daarvan zijn er 2.699 in bezit van Woonkracht10, 5.034 koopwoningen en 717 zijn in het bezit van particuliere verhuurders.

Het huidige woningbouwprogramma bestaat uit 657 woningen (peildatum oktober 2023). In de huidige plancapaciteit worden zo'n 88 sociale huurwoningen toegevoegd: 45 sociale huurappartementen Zuidelijk Havengebied, 20 sociale huurappartementen De Boezem (inmiddels opgeleverd), 11 sociale huurwoningen Wipmolenlocatie en 12 sociale huurwoningen Manegeterrein. Dit betreft 13% van het woningbouwprogramma.

Na het toevoegen van de geplande sociale huurwoningen zoals die nu geprogrammeerd staan, komen we uit op onderstaande absolute en relatieve getallen. We streven ernaar om de 30% totale sociale huur te handhaven bij toekomstige plannen.

A	totaal aantal woningen	8.450
B	woningen Woonkracht10	2.699
	% bezit Woonkracht10	31,9%
	sociale huur in planvoorraad	
	CKC	20
	Wipmolen	11
	Manegeterrein	12
	Zuidelijk Havengebied	45
D	totaal sociale huur	88
	C planvoorraad	657
	D waarvan sociale huur	88
	A+C voorraad inclusief planvoorraad	9.107
	B+D waarvan van Woonkracht10	2.787
	% bezit Woonkracht10	30,6%

Woonkracht10 gaat op diverse locaties nieuwe sociale huurwoningen bouwen. Zie in bovenstaand overzicht welke plannen dat zijn. Deels op nieuwe locaties, deels ook op locaties waar eerst kwalitatief slechte sociale huurwoningen worden gesloopt (herstructurering). De gemeente en

Woonkracht10 werken intensief samen bij deze plannen, op basis van heldere afspraken over de taakverdeling.

Woonkracht10 voert een terughoudend verkoopbeleid. Er wordt alleen bezit verkocht dat reeds versnipperd is en waarbij de versnippering efficiënt beheer in de weg staat. Dit gaat om ongeveer 5 woningen per jaar in Alblisserdam. De verkoopopbrengsten worden ingezet voor de in de samenwerkingsafspraken genoemde prestaties. Wij ondersteunen dat Woonkracht10 een terughoudend verkoopbeleid voert.

Een deel van de sociale huurvoorraad in Alblisserdam heeft ook geen 'eigentijdse' kwaliteit meer, dit vraagt om ingrepen: renovatie, dan wel nieuwbouw. Woonkracht10 wil hierbij de verdichtingskansen verkennen. Niet alleen meer terugbouwen, maar ook gevarieerder (ook middenhuur). In de actuele samenwerkingsafspraken tussen gemeente, Woonkracht10 en de Combiraad wordt beschreven hoe Woonkracht10 meer kwaliteit en duurzaamheid wil toevoegen aan haar woningvoorraad.

#### 4.2.6 Betaalbaarheid sociale doelgroep

Het gaat erom dat voor de huurders voldoende middelen overblijven om volwaardig maatschappelijk te kunnen deelnemen. Dit betreft niet alleen de laagste inkomens, maar ook huishoudens met een middeninkomen.

De rijksoverheid heeft een grote invloed op de betaalbaarheid van het wonen. Dat begint al aan de inkomenskant, bijvoorbeeld door de invloed op de hoogte van bijstand, minimuminkomen en AOW. Daarnaast is er invloed op de huurprijs, bijvoorbeeld via regels met betrekking tot toewijzing (passend toewijzen), de maximale huurprijs en de jaarlijkse huurverhoging van sociale huurwoningen. En tenslotte is er natuurlijk ook de invloed van Huurtoeslag, dat onder de verantwoordelijkheid van het rijk valt. Uiteindelijk is de huurprijs die wordt betaald steeds meer afhankelijk van het inkomen en minder van de kwaliteit van de woning.

Uiteraard voert Woonkracht10 uit wat in de Nationale Prestatieafspraken is overeengekomen over betaalbaarheid:

- In 2023 heeft Woonkracht10 eenmalig de huur verlaagd naar € 575,03 voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Voor Alblisserdam geldt dit voor bijna 600 huishoudens (22% van de huurders van Woonkracht10 in Alblisserdam).
- Woonkracht10 behoudt de omvang van de woningvoorraad met een huurprijs tot € 575,03 (prijsspeil 2023) op peil tot en met 2025.
- De totale huursomstijging is in 2023, 2024 en 2025 maximaal gelijk aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5%. Doel van deze afspraak is dat de huurprijsontwikkeling gelijke tred houdt met de inkomensontwikkeling van huurders. Woonkracht10 bepaalt binnen deze kaders de jaarlijkse de huuraanpassing, in overleg met de CombiRaad.
- Woonkracht10 voert geen huurverhoging door bij isolerende maatregelen.

Op het gebied van sociale zekerheid zou het kunnen zijn dat de komende jaren meer mensen in de knel komen. Door de hoge inflatie, de gestegen energieprijzen of financiële tegenslagen is het voor steeds meer mensen moeilijk om rond te komen. Woonkracht10, de gemeente en Stichting Welzijn Alblisserdam werken samen aan het voorkomen van huisuitzettingen en het vroegtijdig signaleren van financiële problemen. Dat doen we conform de afspraken en richtlijnen vanuit het Regionaal Convenant Preventie Huisuitzettingen en het Landelijk Convenant Vroegsignalering. Ook op het gebied van energiarmede zetten we onze samenwerking voort.

Via heffingen heeft ook de gemeente invloed op de woonlasten voor de huurders. Uitgangspunt is dat de woonlasten mogen stijgen passend bij de huidige positie op de zogenaamde Coelo ranglijst. De gemeente Alblasserdam houdt vast aan deze positie en stijgt verhoudingsgewijs niet meer dan andere gemeenten.

#### 4.2.7 Groepen met voorrang

De gemeente regelt in de Huisvestingsverordening welke groepen in aanmerking komen voor voorrang. Iedereen die voldoet aan voorrangseisen helpen we binnen redelijke termijn aan een woning. Het huisvesten van mensen met urgentie heeft prioriteit, maar wel onder de voorwaarde van draagkracht van buurten, complexen, portieken. Dit doen we zorgvuldig om ervoor te zorgen dat de nieuwe bewoner een goede start kan maken in de nieuwe woning in harmonie met de bewoners eromheen. We zijn transparant in het verlenen van voorrang en hebben oog voor communicatie en draagvlak.

De druk op de voorrang kan de komende tijd oplopen door onder andere hogere taakstellingen statushouders en herstructureringsprojecten in Alblasserdam en in de rest van de Drechtsteden. Om de slaagkans voor overige woningzoekenden (zoals die van jongeren en starters) op peil te houden zorgen we voor extra aanbod en het beter benutten van het huidige aanbod, onder andere via het bevorderen van doorstroming. Een deel van het vrijkomende aanbod (20%) wordt niet op basis van inschrijfduur, maar via loting verdeeld, zodat ook woningzoekenden met een korte inschrijftijd (spoedzoekers, jongeren, starters) een kans en perspectief op woonruimte hebben.

#### 4.2.8 Voorkeuren toekomstige woningvoorraad

In juli/augustus 2023 heeft de gemeente een bewonersenquête gehouden onder het bewonerspanel van Alblasserdam. De vragenlijst is door 153 leden ingevuld, een respons van 43%. Daarnaast heeft de vragenlijst ook op de website van de gemeente gestaan en is hij gepubliceerd in de lokale krant De Klaroen en op sociale media. Daar is de enquête ingevuld door 180 inwoners van Alblasserdam. Belangrijk om te weten is dat 14% van de respondenten de leeftijd heeft van 18-34 jaar, 31% is 35-54 jaar en 55% is 55 jaar of ouder.

21% voert een eenpersoonshuishouden, 41% voert een tweepersoonshuishouden, 29% is een twee-ouder gezin, 4% is een een-oudergezin en 4% woont bij ouders of op kamers.

Hieronder volgen de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek:

- 36% heeft een grote voorkeur voor een 2<sup>^</sup>1 kap woning
- 19% geeft de voorkeur aan een appartement
- 17% wil graag een patiobungalow
- 15% gaat voor een eengezinswoning in rij.

Senioren hebben met name een voorkeur voor patiobungalows en appartementen in de prijs categorie 355.000 – 525.000 euro.

Jongeren en jonge gezinnen in de leeftijd van 35-54 jaar wensen vaak een eengezinswoning in rij of 2<sup>^</sup>1 kapwoning. Jongeren hebben een grote voorkeur voor een huurprijs van 500-808 euro of een koopsom tot 250.000 euro.

Voor nieuwbouw in Alblasserdam vinden de inwoners drie dingen het meest belangrijk:

- 1) Meer betaalbare woningen (48%)
- 2) Groen blijven (46%)
- 3) Meer woningen voor starters (41%)

Tot slot zijn stellingen voorgelegd over waar te bouwen: bijna 7 op de 10 wil woningen waar bedrijven weggaan. 33% kiest ook voor woningen ten zuiden van de Alblas. En 27% gaat voor iets hoger of kleiner bouwen.

Over de vraag of mensen tevreden zijn over de huidige woonsituatie wordt het volgende opgemerkt: zeven op de tien huishoudens zijn (zeer) tevreden over de huidige woonsituatie, een op de tien is (zeer) ontevreden. Opvallend is dat de bewoners van goedkope woningen minder vaak tevreden en vaker ontevreden zijn over de huidige woonsituatie. Aangegeven wordt dan dat met een ander huis zoekt, dat er veel en achterstallig onderhoud is, veel geluid, Woonkracht10 doet niets, parkeerproblemen, te veel verkeer en rook door houtstook. Jongeren zijn vaker dan gemiddeld (zeer) ontevreden en senioren zijn vaker (zeer) tevreden over hun woonsituatie.

#### 4.2.9 Bouwen voor de doorstroming

Door de druk op de woningmarkt is het voor sommige doelgroepen lastig om een passende woning te vinden. Ouderen en alleenstaanden wonen in een gezinswoning. Jongeren en jonge stellen zijn beperkt in staat om een eerste koopwoning te bemachtigen en blijven daardoor langer thuis of in een huurwoning wonen.

Door doorstroming op de woningmarkt kunnen vraag en aanbod beter bij elkaar worden gebracht. Daarom zetten we in op een woningbouwprogramma gericht op de doorstroming: door toevoeging van toegankelijke woningen die zowel voor ouderen als voor jongeren geschikt zijn en woningen in het middensegment voor jonge stellen/starters.

Op dit moment ligt het accent in de planvoorraad echter op het duurdere segment. Daarmee leveren we een waardevolle bijdrage aan de regionale ambities (groeiagenda en regionale woonvisie). Maar in de toekomst willen we dat nieuw woningaanbod meer variatie vertoont en aansluit bij de Alblasserdamse behoefte. Dit kan geregeld worden in het omgevingsplan.

Alblasserdammers wiens woningbehoefte verandert vanwege een verandering in levensfase hebben met name een voorkeur voor patiobungalows en appartementen in de wat duurdere sector (355.000 – 525.000) (bron: Onderzoek woonvoorkeuren Alblasserdam 2023 OCD). De nieuwe woning is vaak echter niet zoveel goedkoper en de woonlasten worden vaak hoger. In de huursector blijkt uit de huidige evaluatie van de doorstroomregeling de kwestie betaalbaarheid mee te vallen. Dit in tegenstelling tot wat vaak in de landelijke rapporten staat vermeld. De huur kan hoger zijn, maar de woonlasten kunnen lager zijn (bron: Woonkracht10). Desalniettemin kan bij doorstroming de betaalbaarheid voor sommigen mensen een struikelblok zijn. Bij de eerste evaluatie, eind 2024, bekijken Woonkracht10 en gemeente hoe groot dit struikelblok is, wat het effect hiervan is en wat vanuit beide organisaties mogelijk gedaan kan worden om dit vraagstuk op te lossen.

Daarnaast voert Woonkracht10 een evaluatie uit van de doorstroom-pilot die is uitgevoerd bij de toewijzing van de nieuwbouw Boezem; dit wordt gedeeld met de gemeente.

Woningzoekende 55-plussers, die een betaalbare eengezinswoning achterlaten kunnen met voorrang verhuizen naar een gelijkvloerse seniorenwoning of een gelijkvloerse woning met lift. Ook woningruil is hierbij een optie. Woonkracht10 continueert de inzet van de doorstroommakelaar om, indien nodig of gewenst, de woningzoekenden hierbij te begeleiden.

In de samenwerkingsafspraken 2024-2025 is opgenomen dat de wenselijkheid en mogelijkheden onderzocht worden van het stimuleren van de doorstroming uit een sociale huurwoning door de bouw van koopwoningen.

#### 4.2.10 Ruimte bieden voor alternatieve woonvormen zoals flexwonen

Flexwonen is het tijdelijk wonen op een soms tijdelijke locatie. Deze tijdelijke huisvesting noemen we de flexibele schil in woningaanbod. Doelgroepen die sneller geholpen kunnen worden d.m.v. flexwoningen zijn met name de spoedzoekers. Het gaat dan onder andere om de volgende doelgroepen: jongeren, statushouders en spoedzoekers als gevolg van een echtscheiding en cliënten die doorstromen vanuit een maatschappelijke opvang.

Vanuit al deze doelgroepen is er op korte termijn vraag naar woonruimte. Flexwoningen kunnen een oplossing zijn. Voor verschillende doelgroepen, zoals mensen met een zorgvraag die uitstromen uit een instelling, is er voor Alblaserdam een opgave in het kader van Huisvesting Kwetsbare Groepen. Deze opgave is nader uitgewerkt in hoofdstuk 7.



## 5. Wonen met zorg

Flink wat mensen hebben een zodanige zorgvraag dat dit gevolgen heeft voor hun fysieke woonbehoeften. Die behoeften kunnen variëren van een eenvoudige woningaanpassing tot aan het blijvend moeten wonen in een instelling. De zorgvraag kan verder ook gevolgen hebben voor wensen en behoeften ten aanzien van de fysieke kenmerken van de buurt waarin ze wonen. Zo kan het voor de persoon in kwestie belangrijk zijn dat een huisarts of dagactiviteit nabij is gelegen. Dit hoofdstuk van de woonzorgvisie gaat over de woon- en buurtbehoeften van deze brede groep mensen. Eerst worden relevante trends en uitdagingen in kaart gebracht (paragraaf 2.1). Daarna wordt in hoofdlijn beschreven hoe we om willen gaan met deze uitdagingen. Dit doen we door eerst in hoofdlijn onze visie te omschrijven en te motiveren, en deze vervolgens te concretiseren (paragraaf 2.2).

### 5.1 Wat we zien

Relevante ontwikkelingen kunnen op allerlei manieren worden omschreven. We hebben gekozen het per groep te doen. Door middel van het volgende onderscheid in groepen brengen we de belangrijke ontwikkelingen in kaart:

1. mensen die een woningaanpassing nodig hebben;
2. ouderen die willen of vanwege gezondheidssituatie moeten verhuizen;
3. ouderen die in een zorginstelling verblijven;
4. mensen die vanwege psychische problemen in of nabij een instelling verblijven;
5. verstandelijk gehandicapten die in een voor hen toegeruste woonvorm verblijven;
6. kwetsbare groepen.

#### 5.1.1 Mensen die een woningaanpassing nodig hebben

##### *Woningaanpassingen*

Voorbeelden van woningaanpassingen zijn het drempelloos maken van een woning, het plaatsen van brede deuren en het installeren van een tillift. Op peildatum 30 oktober 2023 is het totaal aantal indicaties voor een Wmo woonvoorziening 268. Omdat het mogelijk is om meerdere indicaties te hebben, is het totaal aantal Alblasserdammers onder wie de indicaties zijn verdeeld lager; het gaat in totaal om 150 personen (dashboard SDD). Er is een sterk verband tussen de hoogte van de leeftijd en de kans dat iemand gebruikmaakt van een woningaanpassing: 80 procent van de 150 personen is 65 jaar of ouder. Van die 80 procent behoort 22 procent tot de leeftijdscategorie 65 t/m 74 jaar, 33 procent tot de leeftijdscategorie 75 t/m 85 jaar en 26 procent tot de leeftijdscategorie ouder dan 85 jaar.<sup>3</sup>

Zoals in een eerder hoofdstuk beschreven is de verwachting dat het aantal inwoners behorend tot deze leeftijdscategorieën, in het bijzonder 80+ers, sterk gaat stijgen. Dit betekent dat het percentage Alblasserdammers met een indicatie voor een of meer woningaanpassingen gedurende de komende 10 á 15 jaar naar alle waarschijnlijkheid fors omhoog zal gaan. Ook de strenger wordende criteria om in aanmerking te komen voor instellingszorg dragen bij aan deze verwachting.

---

<sup>3</sup> Bron: dataspecialist dashboard SDD.

Het is voor de volledigheid goed op te merken dat er ook woningaanpassingen zijn die buiten de WMO om worden aangebracht.

### Woningen geschikt voor woningaanpassingen

Bij veruit het grootste deel van de Alblasserdamse woningen is het mogelijk om woningaanpassingen door te voeren voor mensen met mobiliteitsproblemen. Het gaat om 6.580 van de 8.594 woningen die Alblasserdam volgens zorgopdekaart.nl (opgehaald op 31 oktober 2023) heeft. Onderstaand wordt dit nader weergegeven in een schema.

Woningen geschikt voor woningaanpassingen			
Type woning	Aantal	Percentage	Sterren
Aanpasbaar	6.580	77%	2 sterren: 5.283/ 3 sterren: 1.297
Niet-aanpasbaar	650	8%	
Aanpasbaarheid onbekend	1.364	16%	

In het betreffende classificatiesysteem kunnen aanpasbare woningen maximaal vijf sterren toegekend krijgen. Van de 6.580 aanpasbare woningen in Alblasserdam hebben er 5.283 twee sterren. Dit zijn woningen die met middelen zoals een traplift geschikt te maken zijn voor mobiliteitsbeperkten. 1.297 woningen hebben drie sterren. Hierbij gaat het om nultredenwoningen die eenvoudig geschikt te maken zijn voor de doelgroep.<sup>4</sup>

### 5.1.2 Ouderen die willen of vanwege gezondheidssituatie moeten verhuizen;

Er zijn verschillende aanwijzingen die erop duiden dat er in Alblasserdam flink wat woningen zijn die geschikt zijn voor ouderen (Public Care, 2004<sup>5</sup>; RIGO Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040, factsheets Alblasserdam; CBS Microdata, 2023<sup>6</sup>, opgave ouderenhuisvesting min. BZK<sup>7</sup>). Vanwege de beperkingen van elk van deze bronnen, is het lastig om hierover meer concrete informatie te verschaffen.

#### *Corporatiewoningen die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm*

Tegelijk is er wel de nodige concrete informatie over corporatiewoningen die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Volgens een telling van RIGO zijn er in Alblasserdam momenteel 539 van dergelijke woningen. Een geclusterde woonvorm betreft bijvoorbeeld serviceflats, seniorenflats en hofjes. De fysieke inrichting bevordert sociaal contact en gemeenschapsgevoel.

Het aantal 539 is hoger dan alle andere Drechtstedengemeenten, met uitzondering van de twee beduidend grotere gemeenten, namelijk Zwijndrecht en Dordrecht.<sup>8</sup>

<sup>4</sup> Verdere achtergrondinformatie over de totstandkoming van o.a. de sterren is te vinden op <https://www.zorgopdekaart.nl/bagwoningen/pdfs/toelichting/toelichting-woningvoorraad-woningaanpassingen-en-langer-zelfstandig-thuis-11.pdf>

<sup>5</sup> Public Care (2004), *Opzet voor implementatie van Woonzorgzones in Alblasserdam*

<sup>6</sup> Datum export: dinsdag 31 oktober 2023. Verkregen via Onderzoekscentrum Drechtsteden.

<sup>7</sup> Deze is verspreid onder gemeenten via een mailing.

<sup>8</sup> Tegelijk is het percentage appartementen ten opzichte van het totaal aantal woningen (8.449) niet zo hoog. Het gaat om 31,6 procent. Dat is alleen meer dan Hendrik-Ido-Ambacht (23,7 procent) en Hardinxveld-Giessendam (25,4 procent) en net iets minder dan Papendrecht (33,5 procent) (allecijfers.nl, geraadpleegd op 02-11-2023).

<b>Corporatiewoningen die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm</b>	
Gemeente	Aantal
Alblasserdam	539
Dordrecht	1743
Hardinxveld-Giessendam	346
Hendrik-Ido-Ambacht	197
Papendrecht	168
Sliedrecht	403
Zwijndrecht	1074

Bron: RIGO (datum export 31 oktober 2023) en [arcgis.com/apps/webappviewer](https://arcgis.com/apps/webappviewer). Verkregen via Onderzoekscentrum Drechtsteden.

Woonkracht 10 komt in haar telling tot een ongeveer even hoog aantal (559) woningen die in haar bezit zijn en die behoren tot een geclusterde woonvorm. Kenmerken van geclusterde woonvormen die zij hanteren zijn een cluster van minimaal vijf wooneenheden, aanwezigheid van een gezamenlijke ruimte die gericht is op ontmoeting en minimaal 50% van de woonvorm is bestemd voor 55-plussers. Woonplekken in intramurale zorginstellingen worden niet meegeteld.<sup>9</sup>

#### *SeniorPlus*

Veel van de hierbovengenoemde clusters zijn tevens complexen voor SeniorPlus Wonen. Woonkracht 10 heeft tot nu toe 329 woningen (verspreid over tien complexen) dat label gegeven. Twee van die complexen voldoen momenteel (grotendeels) aan de kenmerken van SeniorPlus Wonen, en de overige worden nog ontwikkeld.

SeniorPlus woningen worden ontwikkeld in het kader van de vergrijzing en beogen huurders de mogelijkheid te bieden zo lang en prettig mogelijk thuis zelfstandig te (blijven) wonen. SeniorPlus-woningen hebben zo min mogelijk fysieke beperkingen, zijn geschikt voor zelfredzame bewoners met

<sup>9</sup> De clusters zijn gelegen op de volgende adressen: Wilgenlaan 1, van Eesterensingel 10 en 88, Rijnstraat 102, Koningin Wilhelminaweg 67, De Alblashof 2 en Pieter de Hoochplaats. Bij de Pieter de Hoochplaats geldt een ruimte op de achtste verdieping in één van de drie flats als gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Verder gaat het om twee complexen die in 2022 van Mooiland zijn gekocht.

een (beperkte) zorgvraag en hebben goede voorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden in de nabijheid. Woonkracht 10 wil in overleg met zorgpartijen bekijken of de woningen ook geschikt gemaakt kunnen worden voor huurders met een zwaardere zorgvraag. En ze wil met partners in de wijk kijken naar kansen en mogelijkheden om de sociale infrastructuur rondom de woningen te optimaliseren (Woonkracht 10, 2021<sup>10</sup>).

#### *Woonsituatie 65+ers*

Er is behoefte aan meer woningen voor ouderen. Dit wordt duidelijk als we kijken hoe ze nu wonen. Alblasserdamse inwoners van 65 jaar en ouder zijn verspreid over bij elkaar bijna 2.600 woningen; in elk van die woningen woont een huishouden van 65 jaar of ouderen.

- Van deze 2.600 huishouden zijn er bijna 700 huishoudens van 1 of 2 personen in de leeftijdscategorie 65-74 jaar die wonen in een eengezinswoning. Ook zijn er ongeveer 110 van ditzelfde soort huishoudens die wonen in een complex met meerdere woningen waarin geen lift is gevestigd (WOZ-gemeenten augustus 2023, verkregen via OCD).
- Verder zijn er van de 2.600 huishoudens ruim 600 huishoudens van 1 of 2 personen van 75+ die wonen in een eengezinswoning. Daarnaast zijn er nog eens bijna 150 huishoudens van 1 of 2 personen van 75+ die wonen in een complex met meerdere woningen waarin geen lift is gevestigd (WOZ-gemeenten augustus 2023, verkregen via OCD).

Niet al deze huishouden zullen de wens hebben om te verhuizen, maar de cijfers maken duidelijk dat er echt behoefte is aan meer woningen voor ouderen. Woningaanpassingen kunnen voor deze groepen namelijk wel helpen, maar in deze woningen zal het voor een deel van de personen in de leeftijdsgroepen – en wel in het bijzonder voor de 75+ ers – nu of binnen afzienbare tijd (gaan) knellen. Deze conclusie sluit aan bij wat wij hebben vernomen van de ouderenbond PCOB: zij laten weten dat er zeker ouderen zijn die best of zelfs graag willen verhuizen. Bij ongewijzigd beleid zal het aantal ouderen met deze wens, gelet op de vergrijzing, toenemen.

Kortom, er zijn vermoedelijk redelijk wat woningen in Alblasserdam zijn die als geschikt voor ouderen kunnen worden gekwalificeerd. Tegelijk is er behoefte aan extra woningen voor ouderen.<sup>11</sup> Er zijn namelijk heel wat ouderen die vermoedelijk nu of in de (nabije) toekomst willen of gezien hun verslechterende gezondheid moeten verhuizen naar een voor hen geschikte woning. Gelet op de vergrijzing zal dit aantal bij ongewijzigd beleid toenemen.

### 5.1.3 Ouderen die in een zorginstelling verblijven

In 2020 waren er 160 Alblasserdammers van 65 jaar of ouder die instellingszorg ontvangen (Vektis, 2022)<sup>12</sup>. Waar het gaat om verpleeghuiszorg ligt het getal wat lager: in de Alblashof biedt zorgcentrum De Waard 70 plekken en biedt Rivas 48 plekken<sup>13</sup>.

Er is sprake van wachtlijsten bij beide instellingen. Verder zijn de criteria om toegang te krijgen tot verpleegshuizorg bij Rivas en De Waard onlangs aangescherpt (landelijk beleid); mensen met een zogenaamd zorgprofiel verpleging en verzorging 4 komen niet langer in aanmerking voor een plek.

---

<sup>10</sup> Titel: Plan van aanpak voor langer en beter zelfstandig thuis wonen in een woning van Woonkracht10 (mei 2021)

<sup>11</sup> Deze schijnbaar tegenstrijdige situatie houdt onder meer verband met het feit dat er ouderen uit de regio in een 'ouderenwoning' in Alblasserdam zijn gaan wonen. Aansluitend hierbij: het aantal 65+ers in Alblasserdam is relatief hoog (zie ook hoofdstuk 2).

<sup>12</sup> Titel: Factsheet Zorg in gemeenten.

<sup>13</sup> Bron: manager integrale zorg De Waard.

Zeker bij ongewijzigd beleid zullen de wachtlijsten fors verder gaan stijgen. Het aantal ouderen zal immers naar verwachting sterk gaan toenemen (zie eerder hoofdstuk). Daar komt bij dat er, in algemene zin, nu al grote personeelstekorten zijn in de zorgsector. Mede vanwege de stagnerende groei van de beroepsbevolking zal dit tekort naar verwachting nog flink gaan groeien (WRR, 2021<sup>14</sup>; Capaciteitsorgaan, 2022<sup>15</sup>).

#### 5.1.4 Mensen die vanwege psychische problemen in of nabij een instelling verblijven

Ook voor mensen met problemen op psychisch gebied geldt dat bij ongewijzigd beleid de vraag naar plekken in of nabij een instelling naar verwachting zal stijgen. De meer concrete verwachting is dat de behoefte aan plekken voor deze groep tegen 2041 met circa 25% omhoog zal zijn gegaan (ABF Research, 2023<sup>16</sup>).

In Alblasserdam zijn er voor deze doelgroep bij de instelling Yulius 34 plekken beschikbaar. Deze worden bezet door Alblasserdamse inwoners en personen uit de regio. Yulius biedt behandelingen aan die als doel hebben dat mensen na een tijdelijke interventie (meestal van 1 á 2 jaar) uitstromen naar zelfstandig wonen. Er is momenteel een wachtlijst van 1 á 2 jaar. Belangrijke oorzaken hiervan zijn toename van de complexiteit van zorgvragen, gebrek aan ruimte om uit te breiden en een gebrek aan doorstroming: er zijn mensen wiens gezondheidssituatie het toelaat om uit te stromen, maar die lang moeten wachten op het vinden van een geschikte woning. Op termijn kunnen ook personeelstekorten een rol gaan spelen; elders in het land doet dat probleem binnen deze sector zich namelijk al voor.

Relevant is dat, aangejaagd door landelijke wettelijke aanpassingen die op stapel staan, de rol van regiogemeenten in beschermd wonen dat valt onder de WMO in principe zal gaan toenemen. Beschermd wonen is voor mensen van 18 jaar of ouder die door psychische of psychosociale problemen 24 uur per dag ondersteuning nodig hebben. Beschermd wonen welke valt onder de Wmo kan weliswaar langdurig zijn in de praktijk, maar is in principe tijdelijk.

De toenemende rol van regiogemeenten komt onder meer tot uitdrukking in de financiering: nu fungeert Dordrecht als centrumgemeente en ontvangt zij de Rijksmiddelen. In de toekomst zullen vermoedelijk (via een stapsgewijs model) regiogemeenten direct vanuit het Rijk gefinancierd worden. Welke veranderingen in de praktijk precies zal plaatsvinden is nog niet volledig duidelijk. Tegelijk is al duidelijk dat vanuit het Rijk wordt beoogd om ervoor te zorgen dat, aansluitend bij de opvatting van de commissie Toekomst Beschermd Wonen (commissie Dannenberg)<sup>17</sup>, cliënten die (tijdelijk) beschermd moeten wonen zoveel mogelijk in hun eigen wijk en bij voorkeur ambulantly geholpen worden. Dit streven is in onze regionale praktijk overigens al in gang gezet.

---

<sup>14</sup> Titel: Kiezen voor houdbare zorg. Mensen, middelen en maatschappelijk draagvlak

<sup>15</sup> URL [https://www.venvn.nl/media/aafholri/capaciteitsplan-2022\\_2025-deelrapport-8-fzoavp-def-12-jan-23.pdf](https://www.venvn.nl/media/aafholri/capaciteitsplan-2022_2025-deelrapport-8-fzoavp-def-12-jan-23.pdf).

<sup>16</sup> Titel: Verkenning wonen met zorg Zuid-Holland 2022 t/m 2040.

<sup>17</sup> Titel: van beschermd wonen naar een beschermd thuis (2015).

### 5.1.5 Verstandelijk gehandicapten die in een voor hen toegeruste woonvorm verblijven

Er zijn verschillende woonvormen voor mensen met een verstandelijke handicap. Opties zijn onder meer begeleid wonen, kleinschalig wonen in de wijk, zogenaamde Thomashuizen en beschermd wonen (een woonvorm op een instellingsterrein) (belangenvereniging Sien).<sup>18</sup>

Waar het gaat om de vraag naar instellingsplekken voor deze doelgroep wordt er tot aan 2041 een lichte stijging (circa 10 procent) verwacht (ABF Research, 2023). Tegelijk moeten mensen die op zoek zijn naar een plek vaak jaren wachten. Daarbij geldt<sup>19</sup> als stelregel dat hoe veelomvattender de zorgvraag is, hoe langer iemand op een plek moet wachten.

Wachtlijsten zijn er ook in Alblisserdam. Zo moeten mensen die een plek zoeken bij de identiteitsgebonden instelling Adullam (heeft momenteel bij elkaar 22 plekken beschikbaar) in Alblisserdam lang wachten. Wat betreft de oorzaak van de wachtlijst bij Adullam valt op dat deze momenteel niet primair de beschikbaarheid van personeel betreft, maar het gebrek aan ruimte. Ook Wooncadans, dat op twee kleinschalige locaties plek biedt aan bij elkaar 18 cliënten met een verstandelijke handicap (waarvan de helft uit Alblisserdam komt), heeft te maken met meer vraag dan aanbod. Een volgende aanbieder van woonplekken voor mensen met een verstandelijke beperking is ASVZ. Er zijn nu nog zo'n tien cliënten woonachtig in Alblisserdam, maar omdat een bepaalde locatie anders gebruikt gaat worden, zal tenminste de helft van deze cliënten gaan verhuizen.

Problemen lijken er wel in het bijzonder te zijn voor (ouders van) mensen met een ernstig meervoudige beperking. Zo maakt onderzoek van Pointer (2023)<sup>20</sup> duidelijk dat "terwijl de 24-uurszorg steeds zwaarder wordt", veel ouders ervoor kiezen "om hun kind met ernstige meervoudige beperkingen thuis te houden". Ouders vinden namelijk "de zorg in reguliere instellingen ondermaats en staan vaak lang op wachtlijsten". Deze bevindingen sluiten aan bij wat we lokaal zien: verschillende ouders uit Alblisserdammers met kinderen met een ernstig meervoudige beperking hebben het initiatief genomen tot het realiseren van een zogenaamd Mooi Leven Huis Drechtsteden.

### 5.1.6 Kwetsbare groepen

Met kwetsbare groepen wordt hier onder andere mensen die in een instelling wonen bedoeld, maar dan alleen als het om mensen gaat die niet vallen onder de categorieën die hierboven zijn geadresseerd. Denk specifiek aan mensen die verblijven in de maatschappelijke opvang (bedoeld voor mensen die dakloos zijn of dreigen te raken door bijvoorbeeld huiselijk geweld). Wat die maatschappelijke opvang betreft: het ziet ernaar uit dat de rol van regiogemeenten gaat toenemen. Dit betekent onder meer dat er vermoedelijk lokaal maatschappelijke opvangplekken aangeboden moeten gaan worden.

Verder verwijst kwetsbare groepen naar mensen die regulier (gaan) wonen of in een speciaal daarvoor bestemde woning (gaan) wonen en die zorg of begeleiding nodig hebben, van bijvoorbeeld Eddee (biedt zorg aan mensen met een beperking of psychische klachten) of Boba (bieden een breed aanbod aan psychische ondersteuning). Meer concreet kan het bij kwetsbare groepen gaan om mensen met een beperking, mensen met psychische problemen en mensen met autisme. Het kan

<sup>18</sup> Sien is een belangenvereniging voor het netwerk rondom mensen met een verstandelijke beperking. URL: <https://www.sien.nl/levensfases/regels-na-je-18e/14892-wonen.html>

<sup>19</sup> Aldus het bureauhoofd van belangenvereniging Sien op 30-10-2023.

<sup>20</sup> URL: <https://pointer.kro-ncrv.nl/gehandicaptenzorg-waar-moeten-mensen-met-ernstige-handicaps-wonen>.

ook gaan om jongeren die weg willen bij hun ouders, maar niet in staat zijn zelfstandig te wonen. En om personen die er klaar voor zijn om uit te stromen uit een instelling, zoals een instelling waar psychische zorg wordt geboden, of een penitentiaire inrichting; huisvesting realiseren voor kwetsbare groepen heeft daarmee vaak een positieve invloed op wachtlijsten van instellingen.

De wensen met betrekking tot de reguliere of speciaal daarvoor bestemde woningen zijn divers, en kunnen met elkaar in strijd zijn. Denk aan kleinschaligheid (voor de gebruikers), aan concentratie (vanuit oogpunt efficiënt leveren zorg), aan spreiding (veel personen met bepaalde klachten in één complex kunnen teveel stempel drukken op woonsfeer), en aan variatie in aanbod qua geografische locaties (vanuit wensen gebruikers).

Voor het realiseren van speciaal daarvoor bestemde woningen voor een deel van de hierboven genoemde groepen worden er afspraken gemaakt op regionaal niveau. Gemeenten gaan aan de slag met het realiseren van plekken onder noemers als housing first, tijdelijk wonen, woontraining voor jongeren, Skaeve Huse, Terugval/Time out en kleinschalige tussenvoorzieningen.

Ook Alblasterdam heeft zich gecommitteerd aan het realiseren van plekken. Het voorlopige voornemen is om een kleinschalig wooninitiatief te realiseren voor jongeren die bijvoorbeeld uitstromen uit de jeugdzorg of crisisopvang; twee plekken te realiseren voor mensen die uitstromen vanuit beschermd wonen of opvang; een herstelvoorziening te realiseren voor mensen die voor korte duur niet thuis kunnen wonen; en een zogenaamde tussenvoorziening te realiseren voor circa 16 personen, waarvoor geldt dat het bepalen van de passende doelgroep nog in de onderzoekfase zit. Het realiseren van de plekken is een uitdaging gelet op de beperkte ruimte in ons dorp en gelet op het leefbaarheidsaspect dat aan de huisvesting van deze groep is verbonden.

## 5.2 Wat we willen

### Visie

Uit de analyse per doelgroep wordt duidelijk dat het nu al knelt en dat we voor een forse opgave staan. Immers, er is vraag naar voor ouderen geschikte woningen, de vraag naar verschillende typen zorg stijgt, en tegelijkertijd zijn er (groeierende) beperkingen qua beschikbaarheid van ruimte en nog meer qua beschikbaarheid van (zorg)personeel. Dat zijn bovendien ook geen knoppen waar we als gemeente makkelijk aan kunnen draaien.

Onze visie, in de zin van gewenst toekomstbeeld, is dat in het bijzonder ouderen, mensen met psychische problemen en kwetsbare groepen minder snel in een instelling gaan wonen. We willen hen dan ook stimuleren om te gaan of blijven wonen in een woning die geschikt voor hen is. Denk daarbij aan een appartement (in een geclusterde woonvorm) of aan een mantelzorgwoning (denk aan een huisje op het erf van de mantelzorgverlener), of aan speciaal daarvoor bestemde woningen. De woningen zijn bij voorkeur nabij voor hen relevante voorzieningen gesitueerd, en kenmerken van de buitenruimte zijn bij voorkeur afgestemd op de behoeften van ouderen.

Onze motivatie voor deze visie is dat:

- het bijdraagt aan het opvangen van een toenemend beroep op de (ouderen)zorg (SCP, 2021<sup>21</sup>). Relevant in dit kader is de nabijheid van (oudere) personen en/of familie.

---

<sup>21</sup> Titel: Langer thuis wonen van ouderen met een zorgbehoefte

- geclusterde woonvormen en mantelzorgwoningen relatief weinig ruimte in beslag nemen. Ze bevorderen bovendien het beschikbaar komen van woningen voor anderen; indien ouderen naar deze woningen verhuizen komen er weer woningen voor anderen beschikbaar.
- het bijdraagt aan de wens van veel mensen om zelf regie over het eigen leven te houden (SCP, 2021). Het sluit dan ook aan bij het inspirerende concept positieve gezondheid, waarin het functioneren van mensen en hun omgeving – niet alleen medisch maar ook sociaal – centraal wordt gesteld (Taskforce ZJP, 2018: 5)<sup>22</sup>.

### 5.2.1 Geclusterde woonvormen in zorgzame buurten

#### *Nieuwe woningen die geschikt zijn voor ouderen*

We willen een fors aandeel van te bouwen woningen geschikt laten zijn voor ouderen. We willen qua nieuwe woningen vooral inzetten op geclusterde woonvormen. Dit maakt het voor bewoners gemakkelijk om elkaar te ontmoeten, sociale activiteiten te ondernemen en om elkaar te ondersteunen.

Om te stimuleren dat oudere Alblasserdammers gaan verhuizen naar deze woningen is het van groot belang dat de geclusterde woonvormen aansluiten bij hun behoeften (o.a. mix van huur en koop en prijs).<sup>23</sup> Om ervoor te zorgen dat we de behoeften zorgvuldig in kaart brengen raadplegen we onderzoek (denk aan onderzoek naar woonvoorkeuren van Alblasserdammers door de OCD) en maken we gebruik van ons (lokale) netwerk (denk aan Woonkracht 10, de adviesraad sociaal domein en aan de ouderenbond).

We vinden het belangrijk dat de woningen meer bieden dan een dak boven je hoofd. We staan open voor nieuwe ontwikkelingen, zoals wat prof.dr.ir. Masi Mohammadi beschrijft als empathische woningen<sup>24</sup>. Dergelijke woningen hebben bijvoorbeeld vloersystemen die smart en interactief zijn en ze bieden de mogelijkheid tot begeleid koken. Die kenmerken kunnen bijdragen aan vergroting van zelfredzaamheid en verlichting van de taak van de mantelzorger.

Het voornemen om veel nieuwe woningen geschikt te laten zijn voor ouderen is er niet alleen om onze ouder wordende Alblasserdamse inwoners tegemoet te komen, maar is er ook met het oog op anderen. Het kan namelijk de doorstroming bevorderen, waardoor woningen voor anderen vrijkomen. Het voornemen is er ook omdat voldoende woningen voor ouderen het eenvoudiger maakt om mantelzorg te verlenen. Als ouderen in Alblasserdam kunnen blijven wonen stellen we hen immers in de gelegenheid om, indien van toepassing, in hetzelfde dorp als hun familie te blijven wonen, die daardoor niet ver hoeven te reizen om mantelzorg te verlenen. Nieuwe ouderenwoningen bouwen is ook wenselijk met het oog op het verlenen van mantelzorg door ouderen die daartoe in staat zijn. Want indien een oudere in een geschikte woning woont, is er een barrière weggenomen

<sup>22</sup> Titel: De juiste zorg op de juiste plek

<sup>23</sup> Van zowel de adviesraad sociaal domein als de ouderenbond PCOB weten we dat er zeker ouderen zijn die best of zelfs graag willen verhuizen, maar dat nu niet doen vanwege het gebrek aan een appartement die voldoet aan hun voorkeuren en/of mogelijkheden.

De adviesraad sociaal domein noemt een aantal belangrijke barrières voor ouderen: mensen zien er vaak tegenop om hun vertrouwde omgeving te verlaten; het regelwerk en uitzoeken dat verhuizen met zich meebrengt; de fors hogere huur die een verhuizing met zich meebrengt voor mensen die al lange tijd in een sociale huur woning wonen (zij betalen namelijk een relatief lage huur); en het niet langer in aanmerking komen voor sociale huur na een eventuele verhuizing.

<sup>24</sup> Meer informatie is te vinden op <https://deelacademy.nl/empathische-woning/>.



voor inzet voor kwetsbare (oudere) mensen; een niet geschikte woning brengt immers nogal wat rompslomp met zich mee.

In zorgzame buurten wonen relatief veel ouderen, maar niet *alleen maar* ouderen. Dat draagt bij aan een geschikte verhouding tussen zorgvragers en zorgdragers. We willen de mix bevorderen door in zorgzame buurten (bepaalde) appartementen beschikbaar te stellen voor diverse leeftijdscategorieën, en door de aanwezigheid van bijvoorbeeld eengezinswoningen in deze buurten.

Om te voorkomen dat we vooral bouwen voor (toekomstige) ouderen buiten Alblasterdam maken we gebruik van de verschillende sturingsmogelijkheden van de herziene huisvestingswet. Door de herziening, die eind 2023 is goedgekeurd door de Eerste Kamer, is het mogelijk om 50 procent van de nieuwbouwwoningen (zowel huur en koop) van maximaal 390.000 euro op basis van voorrang te verlenen. Criteria voor voorrang zijn maatschappelijke, lokale of economische binding (Rijksoverheid 12 december 2023<sup>25</sup>).

#### *Hoe we komen tot zorgzame buurten*

Het (aan)bouwen van geclusterde woonvormen doen we bij voorkeur in buurten waar al relatief veel ouderen wonen en/of waar veel relevante voorzieningen in de buurt aanwezig zijn. We willen enkele buurten (door)ontwikkelen tot echte zorgzame buurten. Zo'n buurt heeft aantrekkelijke kenmerken voor mensen met een zorgvraag. Niet alleen omdat er relatief veel geschikte woningen en voorzieningen (zoals huisartsen) voor hen aanwezig zijn, maar ook omdat er bijvoorbeeld sprake is van een passende inrichting van de fysieke buitenruimte: denk bijvoorbeeld aan toegankelijkheid en ruimte tot ontmoeten, aan verkeerstechnische kenmerken en aan dementievriendelijke tuinen. In een zorgzame buurt kan eventuele zorg aan huis relatief efficiënt (door weinige reistijd) aangeboden worden. Een ander positief aspect van zorgzame buurten is dat, vanwege de nabijheid van voorzieningen, de noodzaak tot autogebruik door ouderen beperkt wordt.

Om het bouwen van geclusterde woonvormen in de betreffende buurten voor elkaar te krijgen maken we gebruik van kansen die zich voordoen qua vrijkomende locaties. Ook menen we dat het nodig is om open te staan voor het herstructureren van een of enkele woongebieden. Verder zouden, indien wordt gekozen om daar woningen te gaan realiseren, geclusterde woonvormen in het gebied Vinkenwaard Noord gebouwd kunnen worden. Een deel van dat gebied ligt immers dichtbij het centrum. Hier raken we aan fundamentele keuzes, waar we nader op ingaan in hoofdstuk 10.

We zijn blij met het SeniorPlus-initiatief van Woonkracht 10 en willen onze betrokkenheid op de ontwikkeling ervan vergroten. De betreffende complexen kunnen wellicht uitgroeien tot een soort tussenvorm tussen thuis wonen en verpleeghuis wonen. Verder beseffen we dat er vraag zal komen naar het realiseren van meer mogelijkheden tot het stallen van scootmobielen. Hierin willen we constructief en creatief opereren.

### 5.2.2 Ondersteuning van woningaanpassingen

We blijven terughoudend met het bekostigen van dure woningaanpassingen voor ouderen die wonen in woningen anders dan een appartement of een mantelzorgwoning. Behalve dat we zo ouderen stimuleren te gaan wonen in een appartement of mantelzorgwoning, betekent dit ook een kostenbesparing. Woningaanpassingen in een koopwoning of een gehuurde eengezinswoning dienen

---

<sup>25</sup> URL: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/12/12/eerste-kamer-stemt-in-met-gewijzigde-huisvestingswet-2014-meer-mogelijkheden-voor-woningzoekenden-die-er-nu-moeilijk-tussen-komen>

na vertrek van de bewoner namelijk in principe verwijderd te worden en dat leidt tot inefficiëntie: de voorzieningen worden immers maar relatief kort gebruikt en dan weer weggehaald. We nemen bij de concrete toepassing van de terughoudendheid wel in ogenschouw dat het – gelet op de krappe huizenmarkt – niet altijd mogelijk is om naar een andere woning te verhuizen.

### 5.2.3 Mantelzorgwoningen faciliteren

Sommige plekken in Alblasserdam zijn geschikt voor het realiseren van wat we mantelzorgwoningen noemen. Denk daarbij aan het splitsen van een bestaande woning in twee woonhuizen en aan het wonen in een eenvoudige woning in de tuin van een zoon of dochter (kangoeroewoning). We willen dit type woonvoorzieningen faciliteren door juridische drempels waar de gemeente invloed op heeft te verminderen. Zo kan immers zorg dichtbij worden geleverd en zo wordt efficiënt omgegaan met beschikbare ruimte. Het faciliteren doen we door daar waar mogelijk voorwaarden aanmerkelijk te versoepelen. Indien dat mogelijk is zorgen we voor een ontheffing van de zogenaamde kostendelersnorm (specifiek relevant voor bijstandsgerechtigden).

### 5.2.4 Toegankelijkheid woningen voor mensen met fysieke handicap en ouderen

We hebben aandacht voor de behoeften van mensen die moeilijk ter been zijn of die zich voortbewegen in een rolstoel. We zorgen er daarom voor dat bij renovaties en bij het bouwen van betreffende nieuwe wooncomplexen voorzieningen zoals een anti-slip vlonder worden aangebracht. Verder hebben we bij het realiseren van nieuwe woningen aandacht voor gebruiksvriendelijkheid voor rolstoelgebruikers.<sup>26</sup> We letten daarbij op de (toekomstige) behoefte van rolstoelgebruikers, maar ook op de gevolgen voor prijs en ruimte-indeling van de woning. Inzetten op woningen die eenvoudig aanpasbaar zijn lijkt een verstandige weg: zo kunnen rolstoelgebruikers goed bediend worden, terwijl de ruimtelijke gevolgen daarvan voor eventuele toekomstige bewoners zonder rolstoel beperkt zijn.

We willen tot een nadere omschrijving komen van wat we als een seniorenwoning beschouwen. Dit functioneert voor ons als basis in gesprekken met bijvoorbeeld woningontwikkelaars en de woningbouwcorporatie.

Een belangrijke bron voor hoe we om zullen gaan met kenmerken van nieuwe woningen zal het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn. Met dat besluit geeft Nederland invulling aan het feit dat het VN Gehandicaptenverdrag bepaalt dat mensen met een handicap zonder problemen in gebouwen en openbare buitenruimten moeten kunnen komen.

### 5.2.5 Eventuele toename van plekken in verpleeghuizen in overleg met regiogemeenten

We willen terughoudend zijn met het investeren in het laten toenemen van plekken in verpleeghuizen. Dat sluit aan bij onze eerdergenoemde visie dat onder meer ouderen minder snel in een instelling gaan wonen.

Tegelijk willen we onze ogen niet sluiten voor de mogelijkheid dat het investeren in ouderenwoningen en zorgzame buurten de stijging van de vraag niet volledig kan keren. We houden dan ook contact met de twee verpleeghuizen in ons dorp om de ontwikkeling in de vraag te monitoren. Verder willen

---

<sup>26</sup> Er kan een driedelig onderscheid gemaakt worden. 1. Rolstoeltoegankelijk betekent dat je met een rolstoel tenminste een woning binnen kan komen. 2. Rolstoeldoorgankelijk betekent dat je met een rolstoel in alle ruimtes van het huis/gebouw kan komen. 3. Rolstoelgeschikt houdt in dat je vanuit de rolstoel volledig kan functioneren in de betreffende woning.

we voorkomen dat eventuele toename van plekken betekent dat we vooral bouwen voor de regio. We doen dat onder meer door andere regiogemeenten aan te moedigen om plekken te laten toenemen.

### 5.2.6 Nadenken over de toekomst

We willen dat (toekomstige) ouderen een bezoek ontvangen waarin het gaat over wonen en zorg in het licht van ouder worden. Hiervoor kunnen we aanhaken bij reeds bestaande initiatieven van Woonkracht 10 en van de Stichting Welzijn Alblasserdam. We beogen met de gesprekken dat mensen anticiperen op de beperkte beschikbaarheid van plekken in verpleeghuizen en afnemende beschikbaarheid van zorgpersoneel, dat de doorstroom naar voor ouderen geschikte woningen omhoog gaat, en dat er door ouderen meer gedaan wordt aan preventie van zorg. Daarom zal tijdens de gesprekken onder meer de Alblasserdamse filosofie van geschikte woonvormen in zorgzame buurten worden toegelicht. En er wordt vrijblijvend meegedacht over hoe barrières zoals het regel- en uitzoekwerk dat komt kijken bij een verhuizing, geslecht kunnen worden.

### 5.2.7 Langer thuis wonen van mensen met psychische problemen

We zijn ons ervan bewust dat de beweging waarbij regiogemeenten een grotere rol krijgen in de huisvesting van mensen met psychische problemen ook in het belang is van de centrumgemeente. Tegelijkertijd menen we dat het ook echt in het belang van de cliënt kan zijn. Aansluitend hierbij willen we dat het cliëntperspectief een belangrijke plek moet hebben bij de vraag hoe de grotere rol van de regiogemeenten invulling moet krijgen. Verder pleiten we ervoor om qua taakverdeling (denk bijvoorbeeld aan het organiseren van de intake) voorzichtig te zijn met het doorvoeren van rigoureuze veranderingen: we willen koesteren wat er goed gaat in de huidige rolverdeling.

### 5.2.8 Ruimte voor woonzorginstellingen voor mensen met verstandelijke beperking

Zeker voor mensen met een verstandelijke beperking die een grote zorgvraag hebben, is het vinden van een geschikte plek vaak heel lastig. Daarom willen we, ondanks dat onze algemene visie is dat mensen minder snel naar een instelling gaan, toch meewerken aan initiatieven. Relevant is dat zorginstelling Adullam de ruimte gekregen om uit te breiden met plus minus 20 plekken. Dit heeft een positieve invloed op de omvang van de wachtlijst.

We staan niet bij voorbaat negatief jegens een ander initiatief waarmee beoogt wordt woonplekken aan te bieden voor mensen met een verstandelijke beperking. Het is een pré indien de initiatiefnemer duidelijk kan maken dat de betreffende doelgroep in termen van bijvoorbeeld leeftijd en zwaarte handicap in het bijzonder lastig een geschikte woonplek kan vinden. Verder zullen we bij het beoordelen van de vraag of we plekken laten toenemen afstemming zoeken met regiogemeenten (zie ook opmerking over verpleeghuizen).

Ten slotte erkennen we de behoefte tot het realiseren van een mooi leven thuis. We willen ons steentje bijdragen door te ondersteunen bij het lobbyen voor het vinden van een geschikte plek.

### 5.2.9 Inspanningen voor kwetsbare groepen

We steunen de beweging waarbij niet alleen Dordrecht en Gorinchem, maar ook de Drechtstedengemeenten en Molenlanden maatschappelijke opvangplekken (voor mensen die te maken hebben met huiselijk geweld en dreigende dakloosheid) moeten realiseren. Net als geldt voor beschermd wonen snappen we dat deze beweging ook in het belang is van de centrumgemeente, maar vragen we in de uitwerking primair aandacht voor het belang van de cliënt.

Zoals beschreven in paragraaf 5.1.6 zijn de wensen met betrekking tot de reguliere of speciaal daarvoor bestemde woningen divers, en kunnen ze met elkaar in strijd zijn. We willen ons daarom niet vastleggen op een koers, maar per situatie kijken wat we kunnen doen, waarbij we ons laten informeren door de expertise die relevante partnerorganisaties inbrengen.

We committeren ons aan het realiseren van plekken waar op regionaal afspraken over worden gemaakt. Deze plekken kunnen niet allemaal tegelijkertijd gerealiseerd worden. De volgorde qua doelgroepen is mede afhankelijk van de locatie, maar we kijken ook naar de urgentie per doelgroep.

We staan negatief tegenover het binnen afzienbare tijd maken van nog weer aanvullende afspraken; eerst maar eens uitvoering geven aan de huidige opgave. Mocht het toch zover komen, dan geven we bij het maken van eventueel nieuwe regionale afspraken veel gewicht aan wat Alblasserdammers nodig hebben. We letten daarbij in het bijzonder op hen voor wie het voor hun (mentaal) welbevinden en/of herstel belangrijk is dat ze in Alblasserdam kunnen blijven wonen.

### 5.2.10 Handhaving voorzieningen voor kwetsbare personen in Polder Blokweer

Het zuidwestelijk deel van Polder Blokweer is een gebied met geschikte kenmerken voor sommige kwetsbare personen: het overloopgebied tussen dorp en natuur is prikkelarm en biedt rust, en daarnaast is het gebied gelegen nabij het MFC Maasplein, waar verschillende relevante organisaties zijn gevestigd.

Momenteel zijn in het zuidwestelijk deel van Polder Blokweer Tro Tardi en BIOkaas gevestigd. Deze ondernemingen willen nu en in de toekomst een plek bieden aan kwetsbare personen. Deze personen kunnen daar verblijven en/of werkzaamheden verrichten. De gemeente heeft het voornemen om zich in te spannen voor het behoud van dergelijke voorzieningen in dit deel van Polder Blokweer. Zo kan aan de betreffende personen dagbesteding in de buurt van de woonplek worden geboden.

Het kan wenselijk zijn indien in of nabij het gebied kwetsbare personen kunnen gaan wonen. Voor deze personen zouden dan verschillende dagbestedingsmogelijkheden op loopafstand beschikbaar komen. Daarnaast kan de nabije aanwezigheid van het MFC Maasplein voordelen bieden.

Om het mogelijk te maken dat de kansen die het gebied heeft, benut kunnen worden, zijn we van plan ons in te spannen voor een stevige juridische basis. Dat is belangrijk gelet op (ontwikkelingen in) Natura2000 en het Werelderfgoedverdrag van UNESCO.<sup>27</sup>

### 5.2.11 Ten slotte: gevolgen voor sociale domein in apart traject

Aansluitend bij de scope van dit hoofdstuk heeft de uitwerking van de visie in hoofdlijn (bevorderen dat mensen minder snel in een instelling gaan wonen) zich beperkt tot het fysieke domein: woningaanpassingen, woningen en fysieke kenmerken van buurten.

Dat neemt niet weg dat we ons ervan bewust zijn dat het voor het realiseren van de visie ook belangrijk is om relevante welzijn- en zorgvoorzieningen te (door)ontwikkelen. Vooral de eerdergenoemde dubbele vergrijzing (groei van mensen die zorg nodig hebben en stagnerende aanbod van mensen die in de zorg werken) noopt ons hiertoe.

We zijn samen met Alblasserdamse partnerorganisaties al begonnen. Zo hebben we op 20 september 2023 een succesvolle startbijeenkomst gehad waarop relevante organisaties aanwezig waren, waarop

---

<sup>27</sup> We komen bij u als raad terug op de verhouding tussen ons voornemen en wat er in een eerder stadium aan u is gecommuniceerd over dit gebied.

de uitdaging waarvoor we gesteld staan is doorgenomen, en waarop eerste ideeën zijn gedeeld. We lichten alvast een tipje van de sluier op van wat er is gedeeld: het (door)ontwikkelen van voorzieningen gericht op gezond en waardevol ouder worden, zoals valpreventie en inloopvoorzieningen; het verder stimuleren en faciliteren van informele zorg en mantelzorg, onder meer door het aanbod aan voorzieningen voor mantelzorgers te versterken en uit te breiden, en het afspraken maken tussen lokaal opererende organisaties die hen in staat stellen elkaars capaciteit en expertise zo goed mogelijk te benutten.

## 6. Huisvesting bijzondere doelgroepen

### 6.1 Wat we zien

#### 6.1.1 Wachtlijst woonwagendstandplaatsen loopt op

In de periode van 1919-1999 voerden gemeentebesturen de Woonwagendwet uit. In 1999 werd deze wet ingetrokken. Het woonwagendbeleid wordt gedecentraliseerd. Vanaf dat moment is volkshuisvestingsbeleid een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente, waarvan de huisvesting van woonwagendbewoners onderdeel uitmaakt. In verschillende Nederlandse gemeenten werd het omstreden uitsterfbeleid gehanteerd; de afbouw van het aantal standplaatsen.

Woonwagendbewoners hebben in de jaren na de intrekking van de woonwagendwet op verschillende manieren en bij verschillende instanties aandacht gevraagd voor de tekortkomingen van het woonwagendbeleid in veel Nederlandse gemeenten. En dan specifiek waar het gaat om het naleven van de mensenrechten. Zoals benoemd bleek dit beleid niet in overeenstemming te zijn met het mensenrechtelijk kader dat door het EVRM en de Algemene Wet Gelijke Behandeling (AWGB) wordt gevormd.

In 2017 verschijnt het rapport 'Woonwagendbewoner zoekt standplaats' van de Nationale ombudsman. De Nationale ombudsman onderzoekt of de overheid zich tegenover burgers gedraagt volgens normen van behoorlijkheid. Eén van die normen is betrouwbaarheid. Een overheid is betrouwbaar als die zich verbindt aan mensenrechtenverdragen en zich ook daadwerkelijk inzet om die mensenrechten te borgen. De Nationale ombudsman concludeert in 2017 dat de overheid onvoldoende betrouwbaar handelt in het borgen van de culturele identiteit van woonwagendbewoners. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- Gemeenten hebben onvoldoende kennis van het mensenrechtelijk kader voor de culturele identiteit van woonwagendbewoners. De nadruk ligt op 'normalisatie': woonwagendbewoners moeten gelijk behandeld worden met andere burgers. Dit miskent dat, waar het gaat om wonen, juist sprake is van ongelijke gevallen die daarom ongelijk behandeld moeten worden.
- Een regierol van het Rijk ontbreekt. Gemeenten worden niet ondersteund in het voeren van een standplaatsenbeleid gebaseerd op relevante mensenrechtelijke kaders.

#### **Beleidskader gemeentelijk woonwagend- en standplaatsenbeleid**

Het Beleidskader gemeentelijk woonwagend- en standplaatsenbeleid van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) verschijnt in juli 2018. Het BZK bood met het uitbrengen van dit beleidskader aanknopingspunten voor het ontwikkelen van een eigen

gemeentelijk beleid dat voldoet aan het mensenrechtelijk kader. Het beleidskader reikt gemeenten de kaders aan waarmee zij het lokale woonwagenebeleid binnen het mensenrechtelijke kader kunnen ontwikkelen. Uitgangspunt blijft dat huisvestingsbeleid een primaire verantwoordelijkheid is van de gemeente. De gemeente is volgens het BZK bij uitstek de bestuurslaag die lokaal afwegingen kan maken op basis van de lokale behoefte. De belangrijkste uitgangspunten van het beleidskader zijn:

- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven aan het woonwageneleven van woonwagenebewoners;
- De behoefte aan standplaatsen dient in beeld te worden gebracht;
- Corporaties moeten gaan voorzien in de huisvesting van woonwagenebewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan zolang hieraan behoefte is;
- Een woningzoekende woonwagenebewoner heeft binnen redelijke termijn kans op een standplaats. Er wordt hierbij verwezen naar een gelijke wachttijd voor een sociale huurwoning binnen de desbetreffende gemeente.

Met het uitbrengen van dit beleidskader verwachtte het BZK aanleiding te geven voor het herijken van het standplaatsenbeleid voor woonwagens in de diverse Nederlandse gemeenten. Door het beleid voor deze groep expliciet te maken zou de specifieke woonbehoefte van woonwagenebewoners gewaarborgd moeten worden. Dat zou ertoe moeten leiden dat de trend van de afgelopen decennia, een daling van het aantal standplaatsen, wordt gekeerd. In Alblasserdam zien we een oelopende wachtlijst met wachtenden voor een woonwagenestandplaats. De toename wordt met name veroorzaakt door de kinderen van de huidige bewoners die zich aanmelden voor een standplaats en een aantal spijtoptanten. De gemeente wil in 2024 afspraken maken met Woonkracht10 over eventuele realisatie (afhankelijk van de uitkomst van het behoefte onderzoek), verhuur en beheer van woonwagens en woonwagenestandplaatsen voor woonwagenebewoners die ook tot de sociale doelgroep behoren. Gezamenlijk wordt een onderzoek uitgevoerd naar de realiseerbaarheid en haalbaarheid hiervan.

### 6.1.2 Huisvesting arbeidsmigranten

In Alblasserdam zijn op het moment van schrijven van deze woonzorgvisie voor zover bekend 28 woningen in gebruik voor kamergewijze verhuur door arbeidsmigranten. Deze mensen wonen veelal in de reguliere woningvoorraad. In sommige gevallen, zoals bij overbewoning, kan dit leiden tot overlafsituaties. Mede daarom is in Alblasserdam en andere regio-gemeenten de quoteringsregeling opgenomen in de Huisvestingsverordening. De quoteringsregeling stelt dat er maar zeer beperkt onzelfstandige woningen verhuurd mogen worden in een straat. Deze regeling blijkt succesvol te zijn.

### 6.1.3 Huisvesting vluchtelingen en statushouders

We zien in Nederland een forse toestroom van asielzoekers. Relevant is dat de Eerste Kamer op 23 januari 2024 heeft ingestemd met de invoering van de 'Wet gemeentelijke taken mogelijk maken asielopvangvoorzieningen', ook wel 'Spreidingswet' genoemd. Deze Spreidingswet moet primair provinciaal opgepakt worden. In ons geval gebeurt dat ook nog regionaal. Gezamenlijk moet besloten worden welke gemeente opvang gaat leveren en met hoeveel plekken. De huidige samenwerking met Sliedrecht is feitelijk een voorloper op de Spreidingswet geweest. Uit de provinciale opgave en de regionale samenwerking zal blijken wat het voor Alblasserdam betekent. Dat dit invloed heeft op het domein van o.a. werk, ruimtelijke ordening, gezondheid en onderwijs moge duidelijk zijn.

Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben, worden statushouders. Gemeenten hebben de taak om passende woonruimte aan te bieden. Het aantal statushouders dat huisvesting aangeboden moet worden binnen de gemeente is de laatste jaren verdubbeld (zie onderstaand schema).

jaar	gerealiseerde taakstelling	# huizen
2023	24	12
2022	36	14
2021	21	10
2020	23	11
2019	12	5

Ook hebben we te maken met toestroom van Oekraïense vluchtelingen: begin 2024 verblijven er ongeveer 210 Oekraïners in gemeentelijke opvang en 30 in de particuliere opvang. Zij vallen onder de regeling tijdelijke bescherming (RTB), die tenminste tot maart 2025 duurt. De geopolitieke ontwikkelingen zijn onvoorspelbaar, maar tegelijk kunnen we wel zeggen dat vermoedelijk tenminste een deel van deze mensen niet terug naar Oekraïne zal gaan. Zolang ze onder de RTB vallen kunnen ze geen aanspraak maken op sociale huurwoningen.

## 6.2 Wat we willen

### 6.2.1 Rechtdoen aan woonwagencultuur

Het college van rechten voor de mens heeft uitspraken gedaan over het recht op wonen op een woonwagencamp. Alblasserdam wil z'n steentje bijdragen om ervoor te zorgen dat een woonwagenebewoner die een standplaats zoekt binnen redelijke termijn hierop kans maakt. Daarmee komen we tegemoet aan de wens om de woonwagencultuur van leven in familieverband te ondersteunen. Om te bepalen of er daadwerkelijk voldoende standplaatsen zijn gaan we onderzoek doen naar slaagkansen, en vergelijken we de uitkomsten met de wachttijden voor woningzoekenden in de sociale huursector. Mocht het nodig zijn om aanvullende woonplekken te realiseren, dan maken we, waar het de sociale doelgroep betreft, afspraken met Woonkracht10 over de realisatie, de verhuur en het beheer van woonwagencampen en standplaatsen. We hebben met Woonkracht 10 afgesproken dat we in dat geval eerst een onderzoek doen naar de realiseerbaarheid (deze afspraak komt uit de Samenwerkingsafspraken 2024-2025).

### 6.2.2 Huisvesting arbeidsmigranten

Er is op dit moment geen beleidskader arbeidsmigranten. In lijn met de bevindingen van de commissie Roemer en om onveilige woonsituaties te voorkomen alsmede inzicht c.q. grip te krijgen op de hoeveelheid werkzame arbeidsmigranten in de regio en gemeente, is het advies om in navolging van andere gemeenten een inventarisatie van woon- en arbeidsregistraties op te stellen. Zodoende heeft de stap naar betere regulering een vertrekpunt, waaraan in de toekomst getoetst kan worden.

We zien dat er bij bedrijven een behoefte is aan arbeidsmigranten, met name op het gebied van ambachtelijk en specifiek technisch werk blijft er veel vraag naar arbeidskrachten. De voorkeur heeft om eerst uit de regionale en lokale arbeidspool te putten. Het soort bedrijven dat zich in Alblasserdam vestigt is divers, maar het zwaartepunt ligt op de transportsector en maritieme maakindustrie. Dit willen we graag zo houden en (met steun vanuit regio en PZH) innovatieve

sectoren stimuleren, denk aan big data en duurzaamheid. Peute is een mooi voorbeeld van dit streven, waarbij alles mooi samenkomt: mensen aan het werk met een afstand tot de arbeidsmarkt in een duurzaam en vooruitstrevend bedrijf. Dus niet per sé met open armen arbeidsmigranten ontvangen, maar slim en waar nodig gebruik maken van de regio en projecten als Kansrijk uiteraard, waarbij we voor de vestiging van arbeidsmigranten geen rol voor onszelf zien.

### 6.2.3 Vluchtelingen en statushouders

Binnen de Drechtsteden wordt nauw samengewerkt bij het huisvestingsvraagstuk van statushouders. Op deze tafel worden, indien noodzakelijk, knelpunten besproken samen met het COA en de provincie.

In het kader van de wettelijke taakstelling huisvesting vergunninghouders is de gemeente verantwoordelijk voor de huisvesting en heeft Woonkracht10 een inspanningsverplichting op zich genomen om tijdig voldoende en passende woningen aan statushouders aan te bieden om die taakstelling te kunnen realiseren. De gemeente heeft daarnaast een inspanningsverplichting om te kijken of er mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld door transformatie van particulier/gemeentelijk bezit huisvesting voor statushouders gerealiseerd kan worden. Een voorbeeld hiervan zijn de geplande flexwoningen bij de Pieter de Hoochplaats. In 2023 hadden we een wettelijke taakstelling van in totaal 45 personen. De taakstelling eerste helft 2024 is 22. Naast deze taakstelling zal Alblasserdam in 5 jaar minimaal 75 statushouders extra huisvesten, op basis van regionale afspraken rondom de asielopgave. De asielopgave fluctueert waardoor ook de opgave van (extra) huisvesting fluctueert.

We zijn ons ervan bewust dat de ontwikkelingen ten aanzien van opvang Oekraïners moeilijk zijn te voorspellen. Tegelijk is het wel belangrijk dat we ons voorbereiden op de mogelijkheid dat er nog meer Oekraïners komen. Ook is het nodig een idee te hebben van hoe het deel van de Oekraïners dat hier vermoedelijk zal blijven, structurele huisvesting aangeboden kan worden. Dit thema heeft onze aandacht.



## 7. Leefomgeving en leefbaarheid

De fysieke leefomgeving is de omgeving, waarin wij als mensen leven, wonen, werken, reizen en recreëren. Een gezonde leefomgeving biedt een goede toegang tot voorzieningen (zoals scholen, winkels, buurthuis) en openbaar vervoer, voor iedereen. Het nodigt uit tot een gezonde leefstijl zoals wandelen, fietsen, spelen, ontspannen en elkaar ontmoeten. De mate waarin een buurt, wijk, dorp of ander gebied aantrekkelijk is om te wonen of werken noemen we leefbaarheid. Het gaat dan om de fysieke omgeving, woningvoorraad, voorzieningen, sociale samenhang, en om overlast en (on)veiligheid.

In het eerste deel van dit hoofdstuk (paragraaf 7.1) geven we informatie die aantoont dat het belangrijk is om inspanningen te verrichten die betrekking hebben op het vergroten van leefbaarheid. Het is zeker niet zo dat alles opgelost kan worden, maar werken aan leefbaarheid heeft wel een positieve invloed. In het tweede deel (paragraaf 7.2) schetsen we waar we in hoofdlijn waar we op inzetten om de leefbaarheid te verbeteren.

### 7.1 Wat we zien

#### 7.1.1 Zorgen over leefbaarheid in specifieke gebieden

De staatssteunregels uit de wet passend toewijzen (2016) verplicht Woonkracht10 om het grootste deel van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met lage inkomens. Dit zorgt ervoor dat er gebieden ontstaan waar er een concentratie is van inwoners met een laag inkomen. Een onderzoek van Fm consultants geeft hierover het volgende aan: "De leefbaarheid in de wijken met veel sociale huurwoningen in met name de steden holt hard achteruit. Het beleid van de laagste inkomens in sociale huurwoningen en passend toewijzen op basis van de (lage) inkomens leidt tot ongewenste effecten op de woningmarkt. Steeds meer huishoudens met psychische en andere problemen, met complexe zorgvragen, betalingsproblemen en schulden, zonder werk, eenzame en zorgbehoevende ouderen, instroom van migranten etc. Allemaal komen ze op dezelfde plekken terecht in de wijken. In de woningen met lage huren, in de sociale huurwoningen van de woningcorporaties. Dat leidt tot ongewenste problemen van overlast, criminaliteit, eenzaamheid en minder sociale cohesie." In Alblasserdam zien we dit bijvoorbeeld terug in de wijk Blokweer en dan met name in de Staatsliedenbuurt.

#### 7.1.2 Tolerantie & solidariteit

Het overgrote deel van de Alblasserdamse inwoners heeft geen migratieachtergrond (84%). Daarmee heeft slechts een klein deel een niet-Nederlandse achtergrond (16%). Tevens heeft Alblasserdam te maken met een groeiende diversiteit aan culturen. Verder bestaan er in Alblasserdam veel verschillende geloofsstromingen en kerkgenootschappen. Al deze verschillende groepen leven niet vanzelfsprekend goed samen met elkaar; er kunnen gemakkelijk spanningen ontstaan.

Zorg- en welzijnsprofessionals en de gemeente horen regelmatig van inwoners dat er behoefte is aan een hechtere gemeenschap. De bereidheid om met elkaar in contact te treden blijkt echter beperkt te zijn - anderen worden geacht dit te doen. Dit heeft als gevolg dat mensen naast elkaar leven in plaats van samen met elkaar. Dit sluit aan bij het feit dat professionals op straat opmerken dat de onderlinge relaties verharder.

#### 7.1.3 Omgeving & gemeenschap

De leefbaarheid wordt in sterke mate bepaald door de kwaliteit van de (buiten)ruimte en de manier waarop men in deze ruimte als gemeenschap met elkaar om kan gaan (i.e. is er ruimte voor ontmoetingen, sport & bewegen, spel). In de huidige buitenruimte van Alblasserdam zijn er een beperkt aantal ontmoetingsplekken voor o.a. jongeren. Verder is er de nodige overlast in en rond het winkelcentrum en op andere plekken waar jongeren verblijven.

#### 7.1.4 Overlast & veiligheid

Vanuit de woningcorporatie wordt aangegeven dat portieken regelmatig vervuild worden aangetroffen – het is niet ongewoon dat iemand er zijn kapotte fiets of koelkast achterlaat of iemand er zijn brievenbusinhoud leegt. En het dumpen van spullen gebeurt in toenemende mate ook op andere plekken; vooral op anonieme plekken, zoals naast/achter de plastic containers of tussen garageboxen.

Verder komen in Alblasserdam nogal wat misdrijven voor. Voorbeelden hiervan zijn rijden onder invloed, (woon)fraude en vermogensdelicten, vernielingen en mishandeling. Ook diefstal komt voor in verschillende vormen, zoals winkeldiefstal en diefstal van fietsen en gemotoriseerde voertuigen.

In januari 2024 is het Integraal Veiligheidsplan 2024-2027 vastgesteld door de gemeenteraad. Het IVP heeft een kaderstellende functie en bevat ambities, prioriteiten en doelstellingen voor de komende 4 jaar en geeft richting voor de ontwikkeling voor de middellange termijn. De gemeente kan met behulp van het IVP richting geven aan de aanpak op diverse veiligheidsthema's en zodoende invulling geven aan haar regierol. Daar waar mogelijk is de koppeling gemaakt met o.a. deze woonzorgvisie, de bereikbaarheidsvisie en de omgevingsvisie of wordt ervoor gezorgd dat we op deze beleidsthema's aangesloten zijn.

#### 7.1.5 Armoede & eenzaamheid

In Alblasserdam is 78% van alle inwoners praktisch geschoold. Het gemiddelde inkomen in Alblasserdam zit aan de lage kant met €26.900 bruto per jaar. In sommige wijken ligt het gemiddelde nog lager, zoals in de Oranjebuurt met €19.400. *NB: Het landelijk gemiddelde bruto jaarinkomen van een werkend huishouden is €34.000.*

Omdat het gemiddelde inkomen relatief laag is en een groot deel van de woningen een relatief hoog energieverbruik heeft (24% energielabel C en 37% D-G), is er in veel huishoudens sprake van energiearmoede. *NB: Het verschil tussen label A en D bedraagt meer dan 50 euro per maand (volgens [www.energie.nl](http://www.energie.nl)) en dit is een groot bedrag voor gezinnen die leven in armoede.*

Ondanks dat er opvallend lage algemene werkloosheid is, kan het ontwikkelperspectief voor jongeren en jongvolwassenen beter. Ze kunnen namelijk momenteel niet makkelijk aan een huis komen, er is voor starters weinig werk (bron: Koersbekeners heeft een lokaal interview afgenomen) en ook naar de middelbare school gaan of studeren moeten ze ergens anders doen. Er zijn wel verschillende talentontwikkeltrajecten voor jongeren. Het bieden van ontwikkelperspectief is belangrijk omdat het inwoners de mogelijkheid geeft om binnen de gemeente hun volledige potentieel te bereiken, economisch zelfstandig te worden en een stabiele financiële situatie te creëren.

Net als andere Nederlandse gemeenten bereidt ook Alblasserdam zich voor op vergrijzing en de bijbehorende toenemende zorgvraag van ouderen (nu 20% 65+ [www.allecijfers.nl](http://www.allecijfers.nl) en een grotere groep 45-65 die de komende jaren gaat vergrijzen) (zie betreffende hoofdstukken van deze woonzorgvisie). Een belangrijke zorg- en welzijnsvraag onder ouderen is die van eenzaamheid. In

Alblasserdam zien we eenzaamheid onder ouderen, maar ook onder inwoners in de categorie van 18-65jr (respectievelijk >50% en >40%). Hierbij worden intieme partners gemist of omgang met kennissen, collega's en vrienden.

Een deel van deze groep ervaart zelfs ernstige eenzaamheid, wat psychosociale klachten met zich meebrengt zoals stress, angststoornissen en depressie. Zo geeft één op de vijf inwoners aan veel stress te ervaren ([www.allecijfers.nl](http://www.allecijfers.nl)). En bijna de helft van alle inwoners loopt een risico op angststoornissen of depressie. Dit zijn belangrijke signalen, omdat eenzaamheid en armoede (met al hun gevolgen) elkaar versterken.

## 7.2 Wat we willen

### 7.2.1 Spreiding van doelgroepen

Bij het ontwikkelen van woonlocaties (nieuw of bestaand) moet er rekening gehouden worden met het gegeven dat passend toewijzen een plicht is voor de woningcorporatie. Om ervoor te zorgen dat de leefbaarheid in de buurten geborgd blijft is het zaak om gedifferentieerd te bouwen: goedkope sociale huurwoningen afwisselen met dure sociale huurwoningen en koopwoningen. We hebben in de samenwerkingsafspraken tussen gemeente en Woonkracht10 vastgelegd dat we maximaal gebruik kunnen maken van de beleidsvrijheid die we hierbij hebben: 15% van de sociale huurwoningen mag naar huishoudens met een hoger inkomen.

### 7.2.2 Voorzieningen afstemmen op behoeften

De gemeente ziet met haar partners toe op een passend niveau van maatschappelijke voorzieningen. Door landelijke ontwikkelingen waardoor inwoners (ouderen, ggz-problematiek, verstandelijke beperking) langer in hun eigen woning moeten wonen is het belangrijk dat zij in het dorp passende zorg (laagdrempelig, dichtbij, maatwerk en waar mogelijk kostenbesparend) ontvangen. Hiervoor is het belangrijk dat het huidige voorzieningenniveau voor ouderen en (andere) mensen met een zorgbehoefte gehandhaafd of uitgebreid wordt. Een goede preventieaanpak zorgt ervoor dat minder mensen hulp nodig hebben of terug keren naar de zorg. Ze kunnen zichzelf vaak beter redden zonder hulp van instanties, meer meedoen in de samenleving. De kans op crisissituaties neemt zo af. Zie in dit kader ook de tweede hoofdpagina van het hoofdstuk wonen met zorg.

### 7.2.3 Goede infrastructuur en bereikbaarheid

Met het oog op leefbaarheid is het belangrijk ervoor te zorgen dat de voorzieningen die er zijn in de gemeente ook gevonden worden door de inwoners die er gebruik van kunnen maken. Om de toegang te vereenvoudigen is het belangrijk dat er een centrale plek is waar men met al hun vragen terecht kunnen. In Alblasserdam is dit het Brughuis. Hier blijven we investeren. We willen dat de toeleiding naar en samenwerking tussen het Brughuis en andere lokale initiatieven zich (verder) ontwikkelt. Dit betreft onder meer initiatieven op het gebied van bestaanszekerheid, arbeid (denk aan lokale participatieplekken en Kansrijk), welzijn en sport.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Het Brughuis is een (fysieke) plek waar inwoners (jeugd, ouders, volwassenen en ouderen) terecht kunnen met alle vragen die thuishoren in het sociale domein over de volle breedte zoals zorg, werk en inkomen, maatschappelijke ondersteuning en welzijn. Vanuit deze centrale toegang wordt hulp, ondersteuning en/of activiteiten gecoördineerd aangeboden samen met andere elders in het dorp gevestigde maatschappelijke organisaties of regionale partners. De cliënt en zijn hulpvraag staat centraal in de wijze waarop ondersteuning plaatsvindt. De beoogde samenwerking tussen de verschillende partijen die bij een cliënt betrokken zijn, is zo dat de cliënt zo goed mogelijk geholpen wordt waarbij hij zo min mogelijk zijn (levens)verhaal hoeft te doen, waar dubbelingen in werkzaamheden zoveel mogelijk voorkomen worden. Dit zorgt voor een verbetering van de ondersteuning van de inwoners en een kostenbesparing daar waar er beter wordt samen gewerkt.

### 7.2.4 Verbeteren toegankelijkheid

Er zijn plekken in het dorp waar de toegankelijkheid of bereikbaarheid voor mensen met een handicap kan worden verbeterd. Hier willen we werk van maken. Voor concrete input over wat er verbeterd kan worden gaan we tenminste te rade bij de klankbordgroep gehandicapten die wordt geformeerd als gevolg van de motie juli 2023. Ook zetten we in op voldoende ruimte voor huisartsen. Zo willen we bij woningbouwprojecten waar dat passend is en nog mogelijk is, indien nodig gelet op de behoefte, ervoor zorgen dat er ruimte wordt vrijgemaakt voor één of meer huisartsen.

### 7.2.5 Naar elkaar omkijken/netwerk

In aanvulling op bovenstaande investeren we in leefbaarheid door middel van Buurtkracht. Buurtkracht is een nauwe samenwerking tussen de gemeente Alblisserdam, woningcorporatie Woonkracht10 en het Brughuis. Daarnaast zijn vele andere partijen betrokken bij Buurtkracht, zoals de politie en de BOA's, jongerencoaches, de GGD, de adviesraad sociaal domein, Stichting Waardeburgh en vele anderen.

De drie initiatiefnemers achter Buurtkracht; gemeente, Woonkracht 10 en het Brughuis zien de noodzaak om de sociale samenhang te vergroten. Zij zien een samenleving voor zich die saamhorig is en betrokken.

Het samenwerkingsverband bouwt aan een sterke basis, zodat inwoners voelen dat zij ertoe doen, waar men elkaar kent en samen de buurt maakt. Lokale partners zijn bekend met de cultuur en dynamiek van de leefomgeving. Buurtkracht ziet zichzelf als verbinder, aanjager en vaandeldrager voor meer sociale samenhang, leefbaarheid en kansgelijkheid. De filosofie van Buurtkracht geldt voor alle buurten in Alblisserdam.

Een belangrijk idee is dat buitenruimte anders inzetten kansen biedt om sociaal wenselijk gedrag te stimuleren: mensen vaker en langer uit te nodigen tot verblijf buiten t.b.v. onderlinge ontmoetingen én aan te zetten tot sport en beweging. Dit vraagt onder andere afstemming tussen het ruimtelijk en sociaal domein.

Buurtkracht richt zich niet alleen op wat beter kan, maar ook op wat er goed gaat. Dit vanuit de gedachte: Alles wat aandacht krijgt, groeit!

Deze aandacht voor elkaar zorgt er voor dat Alblisserdam een gezonde en duurzame leefomgeving met ontwikkelperspectief op wonen, werken en onderwijs heeft.

Buurtkracht ziet zichzelf als verbinder, aanjager en vaandeldrager voor meer sociale samenhang, leefbaarheid en kansgelijkheid in de buurt. Naar elkaar omkijken is een van de doelen die nagestreefd worden in Buurtkracht: Wantrouwen en elkaar niet kennen maakt plaats voor vertrouwen, elkaar kennen en naar elkaar omzien met. Binnen Buurtkracht proberen we dit voor elkaar te krijgen door:

- **Meer ontmoetingen en interactie t.b.v. positieve ervaringen:** Positieve ervaringen vergroten de verbondenheid met een plek en de mensen op die plek. Hiermee leggen we de basis voor meer sociale samenhang, tolerantie en solidariteit.
- **Meer ontwikkelperspectief:** Een woonplek die kansen biedt voor het maken van een wooncarrière, talentontwikkeling en werkgelegenheid, die maakt dat inwoners hun leven op orde kunnen krijgen en houden. Daarmee ontstaat er ruimte voor empathie en om naar anderen om te kijken.
- **Beter toegankelijke hulp- en dienstverlening:** Met aanwezigheid in de buurt vergroten partijen hun zichtbaarheid en vindbaarheid, zodat mensen sneller binnenlopen voor zichzelf

of voor anderen. Ook kunnen partijen op deze manier beter signaleren en escalatie voorkomen.

Dit wordt juist in samenwerking gedaan tussen buurtbewoners en netwerkpartners waarbij buurtinitiatieven vooropgezet worden zodat een (natuurlijke) bestending van activiteiten plaatsvindt.

## 8. Duurzaam wonen

### 8.1 Wat we zien

We zien dat de invloed van de mens op klimaatverandering erg groot is. Waar mogelijk moeten we klimaatverandering voorkomen door mitigerende maatregelen (het beperken van CO<sub>2</sub> uitstoot door andere de energietransitie en circulariteit), maar we moeten ons ook aanpassen aan het veranderende klimaat door middel van klimaatadaptatieve maatregelen. Beide onderdelen worden steeds belangrijker in allerlei ontwikkelingen. Ook Alblisserdam wil in 2050 voldoen aan alle verplichtingen met betrekking tot energie en klimaat door een fit en groen dorp te zijn.

#### 8.1.1 Klimaatverandering

Klimaatverandering leidt tot meer hittegolven, vaker extreme neerslag en meer droogteperioden. Als gemeentes zich hier niet op voorbereiden, heeft dit invloed op de gezondheid van mensen, leefbaarheid van buurten, comfort in woningen en gebouwen, op de arbeidsproductiviteit, en leidt dit tot economische schade.

Gebouwen kunnen de blootstelling aan hitte zowel doen afnemen als toenemen. Onderzoek gebaseerd op de KNMI'06 klimaatscenario's toont aan dat oververhitting binnenshuis bij klimaatverandering vaker zal voorkomen en langer zal duren in een groter deel van de Nederlandse woningen.

Wateroverlast zal meer gaan voorkomen. Gebouwen en de bestrating eromheen voorkomen infiltratie van water in de ondergrond wat kan leiden tot ergere wateroverlast en verdroging.

#### 8.1.2 Maatschappelijke context

Naast klimaatverandering, is ook de maatschappelijke context een belangrijke drijfveer voor verduurzaming: de lastendruk van de elektriciteitsrekening en gasrekening nemen in rap tempo toe. Daarnaast is de afgelopen tijd gebleken dat onze afhankelijkheid van andere landen veel onzekerheid biedt. Verduurzaming zet een rem op klimaatverandering, maar ook op onze afhankelijkheid van anderen en de onzekerheid die daar mee gepaard gaat.

Een zeer actuele doelgroep is de doelgroep met (risico op) energiearmoede, die zowel uit kopers als huurders bestaat. TNO en CBS definiëren energiearmoede als een combinatie van laag inkomen, slechte energetische kwaliteit van het huis en onvoldoende mogelijkheid om te investeren in een betere energetische kwaliteit. De doelgroep die daadwerkelijk kampt met energiearmoede bedraagt volgens onderzoek van TNO 6.6% huishoudens in Alblisserdam in 2020<sup>29</sup>. In 2022 is dit onderzoek geactualiseerd en is het aantal volgens TNO opgelopen tot ca. 7.4%<sup>30</sup>.

#### 8.1.3 Energieneutraal

Een gebouw is energieneutraal als er, over een jaar bekeken, geen energie van buitenaf nodig is die afkomstig is van fossiele brandstoffen. Dit houdt in dat de woning volledig is voorzien van duurzame

<sup>29</sup> TNO: <https://www.tno.nl/nl/over-tno/nieuws/2021/9/tno-brengt-energiearmoede-gedetailleerd-in-kaart/>

<sup>30</sup> TNO: <https://www.tno.nl/nl/newsroom/2023/01/energiearmoede-onderzoek-2022/>

energie. De energie die verbruikt wordt, is dus opgewekt door de woning zelf. Woningen hebben geen gasaansluiting meer, maar de woning wordt verwarmd door een warmtenet of een elektrische warmtepomp. Ook wordt er bijvoorbeeld gekookt op inductie. De benodigde energie wordt opgewekt door alternatieve energiebronnen. Deze energiemaatregelen leveren grote voordelen op. Niet alleen voor het milieu en het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, maar ook voor de portemonnee.

Energieneutraal bouwen gaat dus een stap verder dan passief of energiezuinig bouwen, waarbij de energiebehoefte van de woning ook flink verminderd wordt.

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 juli 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Daarnaast moeten bestaande woningen flink wat energie besparen. De doelstelling is om voor 2030 zoveel mogelijk woningen te verduurzamen en stappen te laten zetten richting de landelijke isolatiestandaard, zodat Alblasterdam op koers blijft voor een aardgasvrije en CO<sub>2</sub>-neutrale gebouwde omgeving in 2050. Concreet betekent dit voor Alblasterdam dat er nog tussen de 5.300 en 6.500 woningen geïsoleerd moeten worden tot de landelijke isolatiestandaard. Woningeigenaren zullen stapsgewijs hun woningen verduurzamen. Een deel van de opgave wordt gerealiseerd als gevolg van landelijke maatregelen, zoals afspraken met (sociale) verhuurders, betere (financiële) regelingen en een betere informatievoorziening.

#### 8.1.4 Energietransitie en klimaatadaptatie

De energietransitie is een van de grote maatschappelijke veranderingen van deze eeuw. We stappen over van fossiele brandstoffen zoals aardolie, aardgas en benzine naar brandstoffen uit duurzame bronnen. Denk bijvoorbeeld aan wind- en zonne-energie. Het elektrificeren van de maatschappij heeft ingrijpende gevolgen voor de woningmarkt en de ruimtelijke inrichting.

Naast de energietransitie heeft ook klimaatadaptatie grote invloed op de woningmarkt. We moeten maatregelen nemen om de gevolgen van weersextremen zo goed mogelijk op te vangen. Je kunt hierbij denken aan het verbreden of verhogen van dijken. Maar ook aan het vervangen van bestrating voor aarde of groen. Op die manier kan de bodem als een spons fungeren. Tijdens een regenbui neemt hij het water op en later geeft hij het geleidelijk weer af aan zijn omgeving.

Maar zelfs met deze maatregelen neemt de kans op bijvoorbeeld overstromingen, toe. Door hier nu al rekening mee te houden in locatiekeuze en de inrichting van huizen en de infrastructuur, is het mogelijk om schade zoveel mogelijk te beperken.

## 8.2 Wat we willen

De gemeente Alblasterdam streeft naar een duurzame, betaalbare en comfortabele woningvoorraad. Huizen die geen tot weinig CO<sub>2</sub> uitstoot veroorzaken, in de bouw-, gebruiks- en sloopfase. Huizen die bestand zijn tegen de extremere weersomstandigheden die klimaatverandering met zich meebrengt, en die op een positieve manier bijdragen aan het opvangen van deze weersomstandigheden. En huizen die zo worden gemaakt dat er zo min mogelijk grondstoffen worden gebruikt en verspild.

### 8.2.1 Duurzame nieuwbouwwoningen

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 juli 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Vanaf 1 juli 2020 wordt de energieprestatie van bijna energieneutrale gebouwen vastgelegd aan de hand van 3 eisen (BENG-indicatoren):

- De maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar

- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten

De BENG eisen betekenen nog niet dat woningbouw volledig energieneutraal is. In onze (ruimtelijke) procedures willen we sturen op volledig energie neutrale nieuwbouw door strengere eisen op te leggen aan nieuwbouwprojecten. Dat zal nodig zijn om echt duurzame woningen te creëren.

### 8.2.2 Duurzame productie

Huizen moeten op een circulaire manier gebouwd zijn. Dat kan op verschillende manieren vorm krijgen, bijvoorbeeld:

- Materialen die gebruikt worden bij bouw zijn hergebruikte materialen
- Materialen moeten demonteerbaar zijn zodat je bij de sloop de spullen opnieuw kan gebruiken
- De bouw moet ook op een duurzame manier gebeuren. Hoe worden de werkzaamheden uitgevoerd?

Denk hierbij bijvoorbeeld:

- Heeft de aannemer veel reistijd?
- Welke apparaten worden er gebruikt?
- Hoe gaat de aannemer binnen haar/zijn eigen bedrijf om met duurzaamheid?

Om dit te bereiken, willen we ook hiervoor strengere eisen opleggen bij nieuwbouwprojecten.

### 8.2.3 Duurzaam energiesysteem

Als de woningbouw toekomstbestendig moet zijn, dan zal er ook gekeken moeten worden naar duurzame energiesystemen, zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw. Het elektriciteitsnet zit steeds sneller vol. Ook zal de vraag naar elektriciteit alleen maar toenemen naarmate er minder gas gebruikt wordt. Een goed energiesysteem is randvoorwaardelijk voor woningbouw. In Nederland zijn er zelfs voorbeelden van nieuwbouwwijken die niet op het net aangesloten worden, omdat de capaciteit niet groot genoeg is. Dit moet daarom aan de voorkant meegenomen worden.

Er zal dus steeds gekeken moeten worden of het energienet het nog wel aan kan; is de infrastructuur zwaar genoeg?

Manieren om dit te verbeteren kunnen zijn:

- Energie zoveel mogelijk gebruiken op het moment dat deze wordt opgewekt
- Energie lokaal opslaan of lokaal delen

Daarnaast zullen er in de toekomst ook huizen worden aangesloten op warmtenetten, hoewel dit in Alblasterdam wellicht nog een aantal jaar zal duren. Meer informatie hierover is te vinden in de Transitievisie warmte.

We willen dat projectontwikkelaars een toekomstbestendig plan aanleveren over hoe netcongestie wordt voorkomen alvorens zij het nieuwbouwproject in uitvoering brengen.

### 8.2.4 Energiebesparing bij bestaande bouw

Isoleren, isoleren, isoleren. Hoe kleiner de energievraag hoe minder er opgewekt moet worden, hoe minder zwaar het net hoeft te zijn en hoe minder warmte van het warmtenet nodig is.

Energiebesparing is een randvoorwaarde voor aardgasvrije verwarming, aangezien de verschillende aardgasvrije alternatieven voor verwarmen met aardgas vaak werken met lagere temperaturen dan de cv-ketel op aardgas. Hierdoor is isolatie een noodzakelijke tussenstap. Daarnaast levert

energiebesparing op zichzelf ook al een CO<sub>2</sub>-besparing op, leidt het tot een lagere energierekening en leidt het vaak ook tot een comfortabelere en gezondere woning met minder tocht en vocht mits de isolatie gecombineerd wordt met energiezuinige ventilatie.

Er is een landelijke Standaard voor woningisolatie. Openbare gegevens over welke woning al op de Standaard zit ontbreken, maar kunnen benaderd worden met behulp van energielabels, hoewel hier een aardige foutmarge op zit.

Bijbehorende streefwaarden voor afzonderlijke bouwdelen ondersteunen het behalen van de Standaard bij een stapsgewijze aanpak. Bouwdelen zijn onderdelen van de woning die de warmtevraag bepalen. De vier 'grote' bouwdelen zijn het dak, de vloer, de ramen en de gevel. Daarnaast worden gevelpanelen, de voordeur, de mate van kierdichting en de ventilatie ook tot de bouwdelen gerekend. De streefwaarden gaan verder dan de Standaard. Dat betekent dat een woning op de Standaard kan komen zonder alle bouwdelen te hoeven isoleren, mits de bouwdelen die wel geïsoleerd worden verder gaan dan de Standaard.

Hoewel woningeigenaren hierin niet verplicht kunnen worden, zal de gemeente verschillende acties uitvoeren om hen zoveel mogelijk te stimuleren. Dit gebeurt de komende jaren onder andere in de vorm van een meerjarige collectieve ontzorging; Eigenaren van koopwoningen worden van a tot z ontzorgd bij het isoleren van woningen. Bij mensen met risico op energiearmoede zal dit zelfs (bijna) volledig financieel vergoed worden.

### 8.2.5 Weersbestendige woningbouw

Door de toenemende hitte en wateroverlast moeten woningen steeds meer weersbestendig worden, bijvoorbeeld:

- (Buiten)zonwering tegen hittestress
- Oriëntatie op het zuiden of minder ramen op het westen/oosten voor passieve verwarming in de winter en minder zoninstraling in de zomer
- Opvangen regenwater en hergebruiken
- Natuurlijke ventilatie
- Ontharding van tuinen voor natuurlijke waterhuishouding en koelere omgeving
- Groene daken

Bij nieuwbouw willen we regels opnemen om dit te bevorderen. Bij bestaande woningbouw willen we woningeigenaren zoveel mogelijk aanmoedigen om dit te doen.

### 8.2.6 Een groene omgeving

Een groene omgeving is bevorderlijk voor de gezondheid van mens en dier. Mensen die in een groene omgeving wonen hebben minder vaak last van hart- en vaatziekten, overgewicht of diabetes. Ook hebben ze vaak een betere mentale gezondheid. Groen leidt tot deze positieve effecten op de gezondheid via:

- Bevorderen van herstel (o.a. van stress en depressie),
- Bevorderen van gezond gedrag (bewegen, sociaal contact) en
- Schade verminderen van milieufactoren (bijv. minder geluidsoverlast)

Een groene leefomgeving is niet alleen gunstig voor welzijn en gezondheid van bewoners. Er zijn meer voordelen: groen kan zorgen voor waterafvoer door de afwezigheid van bestrating, voor waterberging en verkoeling. Ook kan groen de biodiversiteit verrijken. Binnen meerdere beleidsthema's kan groen dus oplossingen bieden. Bestaand groen en vergroening krijgt bij ontwikkelingen volwaardig een plaats bij de inrichtingseisen. De historische ontwikkelingen, ook van recente datum, hebben hiervoor minimale aandacht gehad. Groen is tot op heden de sluitpost van een ontwikkeling. Als we een groene omgeving als uitgangspunt nemen, zal dit meer kansen voor een kwalitatief fijnere leefomgeving, klimaatadaptieve inrichting en een betere biodiversiteit het voorkomen of tegengaan



van hittestress en een betere waterhuishouding in de bodem waardoor bodemdaling wordt tegengegaan.

## 9. Onze ambities en beperkende factoren

### 9.1 Beperkende factoren

De opgaven en ambities voor nu en in de toekomst zijn groot. Mogelijkheden om invulling en een plek te geven aan al deze opgaven worden beperkt. Deze beperkingen komen onder andere voort uit:


- o Gebrek aan beschikbare ruimte/locaties om te bouwen
- o Bereikbaarheid van het dorp
- o Hoog autobezit en hoge parkeerdruk in de openbare ruimte
- o Weinig gemeentelijke grondposities
- o Afhankelijkheid van de markt en economische ontwikkelingen
- o Beschikbare capaciteiten nutsvoorzieningen
- o Wet- en regelgeving
- o Landelijk en provinciaal beleid
- o Regionaal beleid
- o Lokale uitgangspunten en lokaal beleid (bouwhoogtes, behoud groen, parkeermogelijkheden)
- o Gemeentelijke capaciteit en financiële middelen

Met een bouwplancapaciteit van ongeveer bijna 700 nieuw te bouwen woningen (349 harde en 308 zachte plannen), voorziet Alblasterdam in haar eigen woningbehoefte (voor zowel wegwerken huidige frictie als hoofd bieden aan demografische ontwikkeling) en draagt het daarnaast bij aan de regionale groeiambitie (Bron RIGO onderzoek 2020).

### 9.2 Schaarste aan ruimte anno nu

Echte uitbreidingslocaties zijn er niet. Meer mensen op hetzelfde oppervlak betekent automatisch dat er per persoon minder ruimte is. Voor woningen, maar ook voor bedrijven, voorzieningen en natuur. Dat dwingt ons om scherpere keuzes te maken. Wat willen we waar? Hoe kunnen we zaken slim combineren? Maar ook meer in de hoogte bouwen en verdichting zijn mogelijke oplossingsrichtingen. Hieronder worden de verschillende opties weergegeven om woningen toe te voegen. Iedere keuze daarin heeft z'n aandachtspunten en consequenties. Zie het overzicht op de volgende pagina.

<b>Opties voor toevoegen van woningen</b>
---

<b>Uitvoeren bestaande plannen</b>    Bestaande bouwplannen uitvoeren.	<b>Inbreiden</b>  Aanvullende mogelijkheden voor extra woningen binnen bestaand bebouwd gebied zoeken.	<b>Herstructureren</b>  Bestaande woonwijken herstructureren, woningen slopen en meer woningen terugbrengen.	<b>Transformeren</b>  Bestaande gebieden van functie laten veranderen. Bijvoorbeeld: bedrijventerreinen of groen-sportvoorzieningen.
<b>Aandachtspunten</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeernorm vormt belemmering.</li> <li>• Ontsluiting en bereikbaarheid vormen knelpunten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoger bouwen.</li> <li>• Inbreiding soms ten koste van groen, parkeerplaatsen, ruimte voor ontmoeten, vrij uitzicht.</li> <li>• Parkeernorm vormt belemmering. (Het hoge autobezit en de behoefte om deze in de openbare ruimte te parkeren vormt een belemmering).</li> <li>• Problemen bij ontsluiting en bereikbaarheid nemen toe.</li> <li>• Zeer beperkt aantal extra woningen toe te voegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoger en meer terugbouwen.</li> <li>• Ten koste van groen, parkeerplaatsen, openbare ruimte, vrij uitzicht, tenzij het te bebouwen bouwvlak niet groter wordt.</li> <li>• Maar toename woningen betekent ook toename parkeerplaatsen, druk op de openbare ruimte.</li> <li>• Parkeernorm vormt belemmering.</li> <li>• Problemen bij ontsluiting en bereikbaarheid nemen toe.</li> <li>• Beperkt aantal extra woningen toe te voegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vervangende locaties zoeken voor verdwijnende functies.</li> <li>• Bereikbaarheid en ontsluiting is aandachtspunt.</li> <li>• Dichtheid en bouwhoogte zelf in de hand.</li> <li>• Groot aantal extra woningen toe te voegen.</li> <li>• Parkeren inbedden in plannen conform (nieuw) parkeerbeleid.</li> <li>• Ligging van de locaties beïnvloedt ook de doelgroepenkeuze voor de betreffende locatie.</li> </ul>

Bij ‘Transformatie” zijn twee mogelijkheden voor Alblaserdam aan de orde:

1. Transformatie van bedrijvenlocaties binnen bestaand bebouwd gebied  
*Voordelen:* Beperkt de milieu-overlast, betere benutting van bestaande voorzieningen in het dorp, meer groen terug te brengen in de nieuwe bebouwde omgeving  
*Nadelen:* Kan ten koste gaan van werkgelegenheid, maar bij een combinatie van wonen en werken kan naar een minder ruimte-intensieve en minder overlastgevende bedrijvigheid worden overstapt.
2. Transformatie van groen-/sportvoorzieningen als meer uitleglocatie-achtige ontwikkeling ten zuiden van de Alblas.  
*Voordelen:* minder afhankelijkheden van derden (indien sprake is van gemeentelijke grond), meer vrijheid in de ruimtelijke opzet van het gebied.  
*Nadelen:* eigen voorzieningen toevoegen aan de buurt/wijk, gaat ten koste van de groenbeleving, planologische beperkingen/procedures.

Ook zal er meer gekeken moeten worden hoe de bestaande woningvoorraad kansen biedt om het hoofd te bieden aan onze opgaven. Daarnaast zullen er keuzes gemaakt moeten worden, hoe, hoeveel en waar we voor welke groepen uit onze samenleving nog willen en kunnen bouwen. Dit zal verder uitgewerkt worden in het uitvoeringsprogramma wat later dit jaar opgesteld gaat worden.

### 9.3 Bereikbaarheid van het dorp

Op 20 januari 2022 heeft Goudappel een bereikbaarheidsstudie gepresenteerd (zie bijlage). Het doel van de studie was om te bepalen hoe de verkeersstromen en daarmee de bereikbaarheid van Alblasserdam, zich zouden ontwikkelen tussen 2019 en 2040. Bij deze prognoses is gewerkt met twee scenario's. Het eerste scenario focust op de autonome groei van de verkeersstromen (2040-Autonom). In dit scenario wordt ervanuit gegaan dat er geen RO-projecten meer gerealiseerd worden vanaf 2019. Het tweede scenario houdt rekening met de geplande RO-plannen en diens effecten op de verkeersstromen (2040-RO).

De prognoses laten zien dat Alblasserdam in beide scenario's te maken zal krijgen met aanzienlijke toenames in vertragingen op verschillende knelpunten. In andere woorden: Alblasserdam slibt dicht, ook als er geen RO-projecten worden gerealiseerd. Tegelijkertijd zorgt elke nieuwe ontwikkeling voor extra auto's op de weg en daarmee verdere verslechtering van de bereikbaarheid (verzadigingsgraad) van Alblasserdam. Om de bereikbaarheid van Alblasserdam in 2040 te waarborgen zijn grote maatregelen nodig. Dit wordt verder uitgewerkt in de bereikbaarheidsvisie.

Uiteindelijk zal er een combinatie van keuzes nodig zijn om de bereikbaarheid van Alblasserdam te verbeteren. In de bereikbaarheidsvisie worden deze keuzerichtingen concreter uitgewerkt. Hoe kunnen deze keuzes in de praktijk worden gebracht? En wat zijn de voor- en nadelen van elke keuze? Deze inzichten zullen op hun beurt weer worden meegenomen in het vormgeven van de omgevingsvisie. Het verbeteren van de bereikbaarheid van het dorp is een belangrijk aandachtspunt, maar zeker ook randvoorwaardelijk voor het toevoegen van nog meer woningen.

### 9.4 Draaiknoppen

Wat kunnen we doen om het realiseren van meer woningen mogelijk te maken? Aan de volgende knoppen kunnen we draaien: we kunnen bijvoorbeeld de maximaal toegestane bouwhoogte aanpassen, de parkeernorm aanpassen en meer bouwen in minder kwalitatief groen. Waarbij we zorg moeten blijven dragen voor goede bereikbaarheid en het in stand houden en zo nodig verbeteren van het openbaar vervoer.

Als we aan de knoppen kunnen draaien dan kunnen we mogelijk meer woonruimte realiseren voor de doorstroming, huisvesting bijzondere en kwetsbare groepen, het toevoegen van verkleuring en de regionale groeiagenda (regionale bouwopgave).

Samengevat:

- o Meer bouwen/meer woningen toevoegen:
  - Door inbreiding, herstructurering, bouwen in minder kwalitatief groen, dubbel grondgebruik, tijdelijke/flexwoningen inzetten, optoppen bestaande gebouwen.
- o Bestaande voorraad inzetten:
  - Door woningdeling, woningsplitsing, woonruimteverdeling, optoppen van bestaande gebouwen.
- o Kaders verruimen:
  - Zoals meer bouwlagen toestaan, parkeernorm aanpassen en innovatieve parkeeroplossingen inzetten.

## 10. Beleidskeuzes in wonen en woonzorg

### 10.1 Bouwen en wonen

In hoofdstuk 10 worden vier opties weergegeven op welke manier woningen al dan niet toegevoegd kunnen worden. De keuze voor een groen accent in de omgevingsvisie betekent namelijk niet automatisch dat er geen nieuwe woningen bij kunnen komen. Woningbouw gebeurt duurzaam en met een belangrijke rol voor de natuur. Een fit en groen dorp in de polder heeft als doel: aanpassen aan de klimaatverandering, de klimaatverandering tegengaan, het opnieuw gebruiken van grondstoffen en gezondheid.

Hieronder wordt per thema weergegeven voor welke optie we kiezen, namelijk:

#### **Voortzetten realisatie van het huidige bouwprogramma**

- Tot 2030 zetten we op volle kracht in op het realiseren van het huidige bouwprogramma (20 projecten, totaal 657 woningen). Hiermee bedienen we onze autonome groei en dragen we ook bij aan de regionale opgave Drechtsteden (Groeagenda). Naast aandacht voor de mogelijkheden tot versnellen van de woningbouw wordt ook gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de realisatie van woningbouwprojecten in tijd. We streven naar een meer continue bouwstroom in de tijd, in plaats van pieken in de productie.

#### **Beperkt groeien**

Om ook na 2030 tegemoet te kunnen komen aan de wensen en behoeften ten aanzien van wonen en wonen met zorg adviseren wij om in te zetten op de volgende twee sporen:

1. Herstructurering en kwaliteitsverbetering van bestaande (woon)gebieden en het (iets) hoger terugbouwen kan beperkt extra woningen (voor ouderen) opleveren. Mogelijkheden om te parkeren en bereikbaarheid blijven hierbij de grootste uitdaging. Hierbij geldt als kanttekening dat groei binnen het bestaande dorp slechts in beperkte mate mogelijk is omdat we zuinig zijn op ons groen en de huidige wegenstructuur niet veel meer auto's aankan. Op beperkte schaal kunnen plekken met minder kwaliteit of woningen die niet goed te verduurzamen zijn, geherstructureerd worden. Ook hier geldt dat behoud en versterking van een groene openbare ruimte, inclusief mogelijkheid tot ontmoeting, een randvoorwaarde is. Dat betekent dat hoger gebouwd moet worden dan de huidige situatie. Stedenbouwkundige kwaliteit is daarbij een belangrijke randvoorwaarde. In verband met behoud van de bereikbaarheid gaat dit om een beperkt aantal woningen en zal elk initiatief maatwerk vragen.
2. Transformatie van een deel van bedrijventerrein Vinkenwaard-Noord naar een woon-werkgebied, waar het leeuwendeel van de woningbehoefte gerealiseerd wordt. Het is, ook met het oog op woningbouw voor ouderen, nuttig als het betreffende deel zo dicht mogelijk aanligt tegen het centrum van het dorp met de daarin aanwezige voorzieningen. Bedrijven en voorzieningen die passen bij de woonfunctie, kunnen in het gebied een plek krijgen in de plinten van nieuwe woongebouwen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is verplaatsing van bedrijven in hogere milieucategorieën noodzakelijk. We zetten in op gezonde bedrijven. Zo wordt een bijdrage geleverd aan het beperken van de (milieu)belasting vanuit deze locatie op het dorp, het terugbrengen van meer duurzaam ontwikkelde bebouwing en het integreren van meer groen in het te transformeren gebied.

**NB.: De definitieve keuze/besluitvorming voor deze transformatieaanpak maakt onderdeel uit van de integrale afwegingen die in het kader van de Omgevingsvisie Alblisserdam gemaakt moeten worden.**

### **Woningvoorraad**

- Om de autonome groei van ons dorp in de toekomst te kunnen faciliteren en de bestaande frictie tussen vraag en aanbod het hoofd te bieden zullen we woningen moeten toevoegen aan de woningvoorraad.
- Het toevoegen van woningen is belangrijk voor het in stand houden van de voorzieningen voor jong en oud in ons dorp.
- We houden vast aan minimaal 30% sociale huurwoningen binnen onze totale woningvoorraad. Dit betekent dat we binnen het totale bouwprogramma ruimte moeten vinden om ook 30% aan sociale huurwoningen te realiseren.

### **Betaalbaarheid**

- We vinden het belangrijk dat 2/3 van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar (sociaal en middelduur) is. Hierbij volgen we landelijke afspraken over wat als betaalbaar kan worden beschouwd. Hier letten we op bij het deel van de huidige plancapaciteit dat nog niet is vastgesteld en bij nieuwe initiatieven.

### **Doorstroming en woonruimteverdeling**

- We stimuleren graag de doorstroming op de woningmarkt. Dit biedt kansen voor de starters op de woningmarkt, maar ook voor ouderen die door het betrekken van een geschiktere woning langer op zichzelf kunnen blijven wonen. Met doorstroming ontstaan verhuisketens waarin meerdere doelgroepen bediend worden.
- Nieuwbouw kan in de doorstroming een belangrijke rol vervullen. De juiste doelgroep op de juiste plek. De locatie (bereikbaarheid en voorzieningen) bepaalt of we bouwen voor ouderen of bouwen voor starters/jongeren.
- We benutten de (wettelijke) mogelijkheden om Alblisserdammers voorrang te geven op de woningmarkt. Naast de huidige (beperkte) mogelijkheden ten aanzien van lokale binding zullen we ook de mogelijkheden in de (komende aanpassingen van) wet- en regelgeving hierin betrekken.
- De opkoopbescherming van bestaande bouw die is geregeld in onze huisvestingsverordening en de nog te ontwikkelen zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw zullen ertoe leiden dat meer woningen beschikbaar blijven voor starters op de woningmarkt.

### **Flexwonen**

- We willen ruimte bieden voor alternatieve woonvormen zoals flexwonen. Dit biedt kansen voor jongeren en andere doelgroepen (bijvoorbeeld urgent woningzoekenden) om tijdelijk een woning te kunnen betrekken om van hieruit door te stromen naar een reguliere woning.

## **10.2 Wonen met zorg**

### **Langer zelfstandig thuis wonen**

- Wij zetten ons in voor een situatie waarbij mensen die zorg nodig hebben minder snel in een instelling gaan wonen. We stimuleren daarvoor dat oudere inwoners van Alblasserdam zelf nadenken over hun (toekomstige) woonsituatie wanneer zij minder vitaal (dreigen te) worden.
- Naast het stimuleren van doorstromen naar geschikte woningen blijven we ondersteuning bieden voor woningaanpassingen – meer wel in beperkte vorm – verhuizen naar geschikte(re) woning is ook een optie.

#### **Woningen voor ouderen**

- We willen een fors aandeel van te bouwen woningen geschikt laten zijn voor ouderen.
- We willen voor de huisvesting van ouderen vooral inzetten op geclusterde woonvormen, in de directe nabijheid van voorzieningen voor ouderen (zorgzame buurten). Hierbij moet sprake zijn van een mix van huur- en koopmogelijkheden die aansluit bij de behoeften.

#### **Mantelzorgwoningen faciliteren**

- We willen creatieve mantelzorgwoonvoorzieningen faciliteren door juridische drempels waar de gemeente invloed op heeft te verminderen. We zullen hiernaar een nadere studie initiëren en de mogelijkheden verder uitwerken.

#### **Toename plekken in verpleeghuizen**

- We zijn terughoudend in het laten toenemen van plekken in verpleeghuizen. Dat vloeit logisch voort uit de inspanningen die we treffen om langer thuis wonen te bevorderen. Eventuele toename zal dan in overleg met regiogemeenten gebeuren; we verlangen van hen dat ook zij dan investeren in het laten toenemen van plekken.

#### **Nadenken over de toekomst**

- We willen dat (toekomstige) ouderen een bezoek ontvangen waarin het gaat over wonen en zorg in het licht van ouder worden. Hiervoor kunnen we aanhaken bij reeds bestaande initiatieven van Woonkracht 10 en van de Stichting Welzijn Alblasserdam.

#### **Ruimte voor woonzorginstellingen voor mensen met verstandelijke beperking**

- Zorginstelling Adullam heeft de ruimte gekregen om uit te breiden met plus minus 20 plekken. Dit heeft een betekenisvol gevolg voor de omvang van de wachtlijst. We erkennen de behoefte tot het realiseren van een zogenaamd mooi leven huis, dat is bedoeld voor mensen met een meervoudige beperking. We willen ons steentje bijdragen door te ondersteunen bij het lobbyen voor het vinden van een geschikte plek.
- We willen dat in het zuidwestelijk deel van Polder Blokweer ruimte blijft voor ondernemingen á la Tro Tardi en BIOkaas. Om het mogelijk te maken dat het type voorzieningen wordt geconsolideerd zijn we van plan ons in te spannen voor een stevige juridische basis. Dat is belangrijk gelet op (ontwikkelingen in) Natura2000 en het Werelderfgoedverdrag van UNESCO.

#### **Huisvesting kwetsbare groepen**

- We spannen ons in om woonruimte te creëren voor kwetsbare groepen. De wensen met betrekking tot de reguliere of speciaal daarvoor bestemde woningen zijn divers, en kunnen ze met elkaar in strijd zijn. We willen ons daarom niet vastleggen op een koers, maar per situatie kijken wat we kunnen doen, waarbij we ons laten informeren door de expertise die relevante partnerorganisaties inbrengen.

## 10.3 Wonen voor bijzondere doelgroepen

### Recht doen aan woonwagencultuur

- Alblasserdam wil z'n steentje bijdragen om ervoor te zorgen dat een woonwagenebewoner die een standplaats zoekt binnen redelijke termijn hierop kans maakt. Om te bepalen of er daadwerkelijk voldoende standplaatsen zijn gaan we onderzoek doen naar slaagkansen, en vergelijken we de uitkomsten met de wachttijden voor woningzoekenden in de sociale huursector. Mocht het nodig en haalbaar zijn om aanvullende woonplekken te realiseren, dan maken we, waar het de sociale doelgroep betreft, afspraken met Woonkracht10 over de realisatie, de verhuur en het beheer van woonwagene en standplaatsen.

### Huisvesting arbeidsmigranten

In lijn met de bevindingen van commissie Roemer en om onveilige woonsituaties te voorkomen alsmede inzicht c.q. grip te krijgen op de hoeveelheid werkzame arbeidsmigranten in de regio en gemeente, is het advies om in navolging van andere gemeenten een inventarisatie van woon- en arbeidsregistraties op te stellen. Zodoende heeft de stap naar betere regulering een vertrekpunt, waaraan in de toekomst getoetst kan worden, maar we zien voor de vestiging van arbeidsmigranten geen rol voor onszelf.

### Statushouders en vluchtelingen

- Alblasserdam vervult haar wettelijke taak in de huisvesting van statushouders. Naast de wettelijke taakstelling moet Alblasserdam jaarlijks 15 extra statushouders huisvesten voor een periode van vijf jaar, op basis van regionale afspraken over de opvang van vluchtelingen.
- We zijn ons ervan bewust dat de ontwikkelingen ten aanzien van opvang Oekraïners moeilijk zijn te voorspellen. Tegelijk is het wel belangrijk dat we ons voorbereiden op de mogelijkheid dat er nog meer Oekraïners komen. Ook is het nodig een idee te hebben van hoe het deel van de Oekraïners dat hier vermoedelijk zal blijven, structurele huisvesting aangeboden kan worden. Dit thema heeft onze aandacht.

## 10.4 Fijn samenwonen

### Buurtkracht

- Alblasserdam blijft via Buurtkracht bouwen aan een sterke basis, zodat inwoners voelen dat zij ertoe doen, waar men elkaar kent en samen de buurt maakt. Buurtkracht zet in op meer sociale samenhang, leefbaarheid en kansengelijkheid.

### Gevarieerde woonbuurten

- Alblasserdam streeft naar gevarieerde woonbuurten. We zoeken steeds naar een goede mix tussen goedkopere en duurdere woningen, huur en koopwoningen binnen een wijk.

## 10.5 Duurzaam bouwen en wonen

### Energiebesparing bij bestaande bouw

- We blijven inzetten op isoleren van woningen. Hoe kleiner de energievraag hoe minder er opgewekt moet worden, hoe minder zwaar het net hoeft te zijn en hoe minder warmte van het warmtenet nodig is.

### Duurzame nieuwbouwwoningen

- Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 juli 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De BENG eisen betekenen nog niet dat woningbouw volledig energieneutraal is. We hebben de wens om hier in 2024 strengere eisen voor te gaan bepalen bij nieuwbouw.

#### **Duurzame productie**

- Onze wens is dat woningen op een circulaire manier gebouwd worden. We zullen hierover afspraken gaan maken met de woningcorporatie. Ook zullen wij hier aandacht voor vragen bij initiatieven door marktpartijen en dit mee laten wegen in de beoordeling van de plannen.

#### **Duurzame energiesystemen**

- Als de woningbouw toekomstbestendig moet zijn, dan zal er ook gekeken moeten worden naar duurzame energiesystemen, zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw. Bij woningbouw-initiatieven zal dit in de beoordeling worden meegewogen.

#### **Weerbestendige woningbouw**

- Door de toenemende hitte en wateroverlast moeten woningen steeds meer weersbestendig worden. Bij woningbouw-initiatieven zal dit in de beoordeling worden meegewogen.

#### **Een groene omgeving**

- Een groene leefomgeving is gunstig voor welzijn en gezondheid van bewoners, groen kan zorgen voor waterafvoer, voor waterberging en verkoeling, kan groen de biodiversiteit verrijken. Bij de aanpak van bestaande en ontwikkeling van nieuwe woonwijken zal dit in de beoordeling worden meegenomen. Dit zou als uitgangspunt/randvoorwaarde gesteld kunnen worden om de leefbaarheid van het dorp te behouden.