



WONINGBOUWPROGRAMMA ALBLASSERWAARD 2021 – 2030

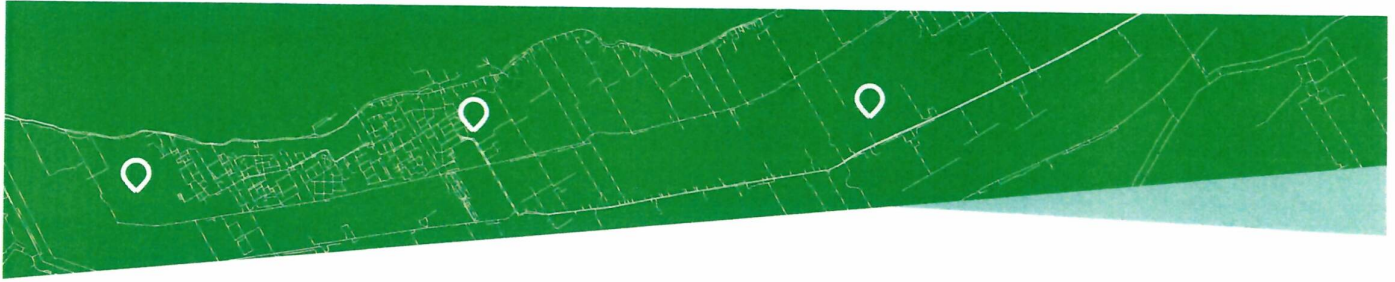
Een bruisende creatieve groene regio

Voorwoord

De regio Alblasserwaard- is een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied dat ligt in de directe nabijheid van de Randstad. Het gebied kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stad en is onder meer via de MerwedelingeLijn (HOV lijn Dordrecht – Gorinchem) rechtstreeks verbonden met de Randstad. Hierdoor levert de Alblasserwaard een waardevolle bijdrage aan de verstedelijkingsopgave die de provincie Zuid-Holland heeft, met daarin een forse woningbouwopgave met een breed gedragen urgentiegevoel. Daarnaast draagt de Alblasserwaard met behoud van een gezonde en veilige leefomgeving bij aan diverse opgaven uit het provinciale Coalitieakkoord “Elke dag beter” en diverse beleidsdoelen uit onder meer de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland. Dit doen we vanuit een nauwe regionale samenwerking, waarbij we kijken naar de regio als geheel en we de verschillen in het gebied benutten voor een stevig en passend woningaanbod dat aansluit op de gedifferentieerde behoefte.

Het Woningbouwprogramma Alblasserwaard 2021-2030 is tot stand gekomen in nauw overleg met medewerkers van de provincie. Het geeft de provincie inzage in de langere termijnplanning, waarbij er flexibiliteit blijft ten aanzien van de invulling. We vragen bestuurlijk akkoord op deze lange termijnplanning, zodat we onze bijdrage kunnen blijven leveren aan de versnelling van de woningbouwopgave. Deze opgave wordt ook op lokaal niveau enorm gevoeld, niet alleen in de stad maar juist ook in de omliggende kernen. Dit is een duidelijk andere opgave dan de verstedelijking en dient ook anders te worden benaderd en beoordeeld. De kernen hebben ieder hun eigen behoefte die niet op een andere plek kan worden ingevuld. Maatwerk is van belang en hiervoor vragen we aandacht van de provincie; want zonder leefbare en vitale dorpen is er ook geen behoud en versterking van het landelijk gebied.

In deze notitie gaan we in op de woningbouwprogrammering. Woningbouw is een onderdeel van de grotere opgave waar we als regio voor staan. Namelijk ervoor zorgen dat een krachtige en sociale regio vormen die economisch, sociaal en ruimtelijk zo aantrekkelijk is dat huidige en toekomstige inwoners, bedrijven en bezoekers er graag (ver)blijven. Dit houdt in dat er ingezet wordt op een heel samenspel aan ontwikkelingen. In dit samenspel van ontwikkelingen speelt woningbouw een belangrijke rol, maar deze kan niet los gezien van alle andere ontwikkelingen en aan wonen gerelateerde opgaven zoals klimaatadaptatie, energietransitie, modulair- en gasloos bouwen. In deze notitie gaan we niet in op dit grotere geheel, maar specifiek op de programmering.



Leeswijzer

In dit document wordt inzicht gegeven in het woningbouwprogramma van de gemeenten Gorinchem en Molenlanden; de kern van de Alblasserwaard. De tekst is het verhaal achter de cijfers, waarbij wordt ingegaan op de kenmerken van onze regio en de samenwerking op het gebied van het wonen. De tekst is als volgt opgebouwd:

1. Inleiding
2. Positionering Regionaal Woningbouwprogramma 2021-2025
 - Bestuurlijke ontwikkelingen
 - Samen sterk
 - Regionale- en lokale woonvisies
 - Monitor Alblasserwaard
 - Behoeftte inzage langere termijnplanning regio Alblasserwaard
 - Overige kaders
3. Karakterisering regio
 - a. Algemeen
 - b. Stedelijk gebied
 - Centrumfunctie
 - Stedelijke vernieuwing
 - Transformatiegebieden 'Vleugels van de Stad'; integrale gebiedsontwikkeling
 - c. Landelijk gebied
 - Twintig kernen en één stad
 - Opgave in drie punten
 - Vitale kernen
4. Kwaliteit regionaal woningbouwprogramma
 - Toename (vitale) senioren
 - Ontwikkeling huishoudens
 - Woonvraag van verschillende doelgroepen
 - Kwalitatieve behoefte
5. Kwantiteit regionaal woningbouwprogramma
 - Kwantitatieve behoefte
 - Woningbouwprogramma
6. Monitoring en programmasturing
 - Monitoring
 - Procesafspraken
 - Flexibiliteit en fasering

Tot slot

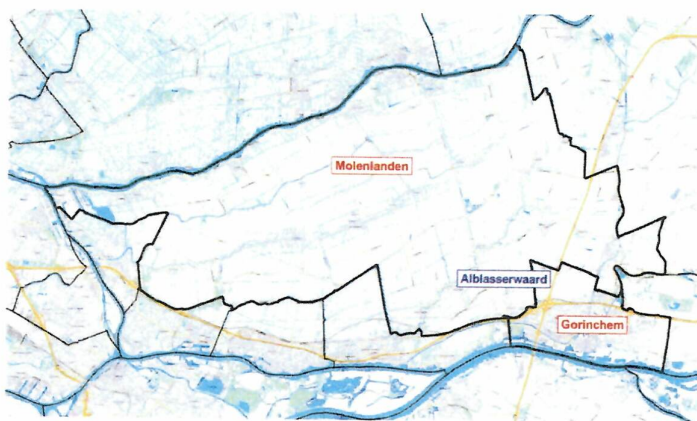
Bijlage 1: Regionale Woningbouwprogrammering





1. Inleiding

De twee gemeenten die samen de regio Alblasterwaard vormen hebben samen het regionale Woningbouwprogramma 2021-2030 opgesteld. Een realistisch en flexibel programma dat bottom-up tot stand is gekomen. Een programma dat zowel de kwantiteit als kwaliteit beschrijft en dat goed is voor de inwoners, de gemeente, de regio en de provincie Zuid-Holland.

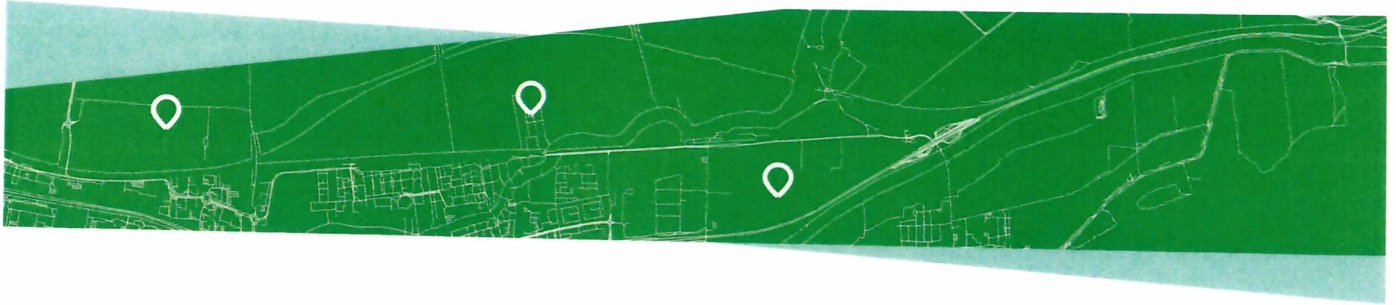


De woningbouwopgave voor Molenlanden en Gorinchem is per definitie een bovenlokale opgave, waarbij de woningmarkt een groter gebied bestrijkt dan alleen de eigen gemeente. Op hoger schaalniveau is er sprake van relaties met Drechtsteden, de Randstad en gemeenten in de provincie Noord Brabant (Altena) en Utrecht (Vijfheerenlanden). Woningbouw en economische ontwikkelingen in deze regio's kennen hun invloed op de woningmarkt van de regio Alblasterwaard.

Met dit regionale woningbouwprogramma spreken de twee gemeenten in de Alblasterwaard uit rekening te houden met elkaars belangen en te streven naar een evenwichtige woningmarkt. Meerwaarde voor de regio als geheel, en de gemeenten als onderdeel daarvan, ontstaat bij regionale samenwerking en afstemming en niet bij concurrentie tussen de gemeenten onderling. Dit regionale woningbouwprogramma koppelt kwaliteit aan kwantiteit en is daarmee een belangrijk instrument voor de gezamenlijke gemeenten. Een belangrijk uitgangspunt blijft dat we aansluiten op de behoefte en daarvoor is flexibiliteit van groot belang.

Uitgangspunt voor dit woningbouwprogramma vormt het provinciale beleid en de provinciale woningbehoefteraming waarbij het landelijke gebied zorg draagt voor opvang van de lokale behoefte en het stedelijke gebied, in het kader van het bundelingsbeleid, zorgt voor opvang van mensen die van buiten de regio naar deze regio komen. De ontwikkeling van de Vleugels van Gorinchem zijn hiervoor van belang; deze maken onderdeel uit van de regiodeal Drechtsteden – Gorinchem, waarbij gezamenlijk met het Rijk, de Drechtsteden en de provincie gewerkt wordt aan een bredere welvaart in de regio. In de regionale verstedelijkingsstrategie Zuid Holland, zijn voor dit gebied 2.000 woningen opgenomen.

Gezien de grote woningbouwopgave die de provincie heeft, is er meer behoefte aan inzicht in de lange termijn planning van de woningbouw binnen Alblasterwaard. Om die reden wordt deze regionale woningprogrammering aangeboden. Om goed beeld te hebben van de plancapaciteit binnen de regio Alblasterwaard, is in samenwerking met de provincie gestart met het invullen van de grotere bouwplannen in de provinciale woonmonitor.



2. Positionering Regionaal Woningbouwprogramma 2021-2030

Bestuurlijke ontwikkelingen

In bestuurlijk opzicht hebben er de afgelopen periode een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden. De gemeenten Giessenlanden en Molenwaard zijn gefuseerd tot Molenlanden. De gemeente Zederik, Leerdam en Vianen zijn samengegaan in de gemeente Vijfheerenlanden en deze gemeente maakt nu deel uit van de provincie Utrecht. De gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft zich aangesloten bij de Drechtsteden. Dit heeft tot gevolg dat de gemeenten Gorinchem en Molenlanden nu in bestuurlijk opzicht de kern van de regio Alblasserwaard vormen. In het kader van grenzeloos samenwerken wordt op relevante inhoudelijke dossiers met andere gemeenten -waaronder Hardinxveld-Giessendam en Vijfheerenlanden - opgetrokken. Dit is ook ten aanzien van de woningbouw het geval, want met name de woningmarkt en woningmarktregio gaat over de gemeentegrenzen heen.

Samen sterk

Beide gemeenten versterken elkaar, zijn complementair, maar hebben ieder een eigen karakter en eigen kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Concreet betekent dit dat woningen die in Gorinchem gebouwd worden, niet bijdragen aan de woningbouwbehoefte in de gemeente Molenlanden, en andersom. Voor de gehele regio geldt echter de vraag naar onder meer groenstedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus. Dit wordt bevestigd in de Grote Omgevingstest 2018 en het WoON2018. Deze behoefte vraagt om een gedifferentieerde woningbouwopgave met aandacht voor stad én ommeland. De inwoners van de dorpen en het landelijk gebied maken gebruik van de voorzieningen van de steden en de inwoners van de steden vinden ruimte, groen en recreatiemogelijkheden in het omliggende gebied. De steden en het ommeland vullen elkaar aan en over en weer zijn ze gebaat bij zowel een gezonde stad als een gezond en vitaal omliggend gebied. Koester de verschillen en benut deze om te kunnen voldoen aan de gedifferentieerde woningbehoefte. Het op *passende schaal* voldoende bouwen in het suburbane gebied, draagt bij aan het invullen van de grote woningbouwopgave die er ligt en aan de invulling van gedifferentieerde woonwensen. We verdichten daar waar kan en sluiten aan op de woonwensen in ons gebied. Zo weten we bijvoorbeeld dat ook het groeiende aantal kleinere huishoudens in ons gebied veelal een duidelijke voorkeur heeft voor een eengezinswoning.

Regionale en lokale woonvisies

In 2013 is de regionale woonvisie vastgesteld voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en deze is geactualiseerd in 2017. Beide regionale woonvisies zijn aanvaard door de provincie. In deze visies is onze regionale benadering vastgelegd, we bouwen voor de vraag en stemmen de woningbouw met elkaar af. Bij deze afstemming staat de kwaliteit, flexibiliteit en de aansluiting op de behoefte centraal. De bestuurlijke afspraak is dan ook dat met deze afstemming ook de behoeftevraag (oorspronkelijk de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking) is voldaan.

Naast de regionale woonvisie hebben de gemeente Gorinchem en de gemeente Molenlanden een actuele gemeentelijke woonvisie vastgesteld. Dit binnen de kaders die zijn vastgelegd in de regionale woonvisie. Beide woonvisies zijn als bijlage toegevoegd aan deze oplegnotitie.

Door de nieuwe bestuurlijke indeling van de regio en de recent vastgestelde gemeentelijke woonvisies, zal aan de hand van dit gemeenschappelijke woningprogramma Alblasserwaard 2021-2030 in overleg worden beoordeeld of herziening van de regionale woonvisie dan wel verdieping van dit regionale woningprogramma gewenst is. Wat ons betreft zal dit in ieder geval moeten bijdragen aan de versnelling van de woningbouwopgave waar we samen voor staan.



Monitor Alblasserwaard 2019

Gezien de vooruitstrevendheid van de regionale samenwerking, heeft de provincie destijds de regionale samenwerking en afstemming van de Alblasserwaard bestuurlijk omarmd en wordt de provinciale monitor door de regio niet ingezet. Wel is op ambtelijk niveau de provincie betrokken bij de regionale planafstemming en worden de ontwikkelingen en de stand van zaken voor de regio vastgelegd in een jaarlijkse monitor, die aan de provincie wordt aangeboden en is aanvaard. In deze monitor is aandacht voor de aantallen en daarnaast ook voor de verdeling over de regio en de verschillende segmenten. In nauwe samenwerking met onze woningcorporaties, wordt in de monitor uitgebreid aandacht besteed aan de woningmarkt voor de sociale huurwoningen. We zien in onze regio grote verschillen in de behoefte aan sociale huurwoningen. Dit maakt het belang van maatwerk groot, zowel bij het toevoegen van sociale huurwoningen als bij mutaties op andere wijze.

Overige kaders

In het provinciaal omgevingsbeleid zijn 12 opgaven voor de omgevingskwaliteit benoemd. Een van de opgaven betreft wonen: Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen. Deze opgave is erop gericht dat de woonbehoeften van verschillende doelgroepen kunnen worden gerealiseerd, zowel wat betreft de beschikbaarheid van passende woningen als de aantrekkelijkheid van de woon- en leefomgeving.

Daarbij wordt ingezet op het beter benutten van bestaand stads- en dorpsgebied. Het Programma Ruimte geeft instrumenten voor stedelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied, waaronder de 3 ha-kaart.

3. Karakterisering regio

a. Algemeen

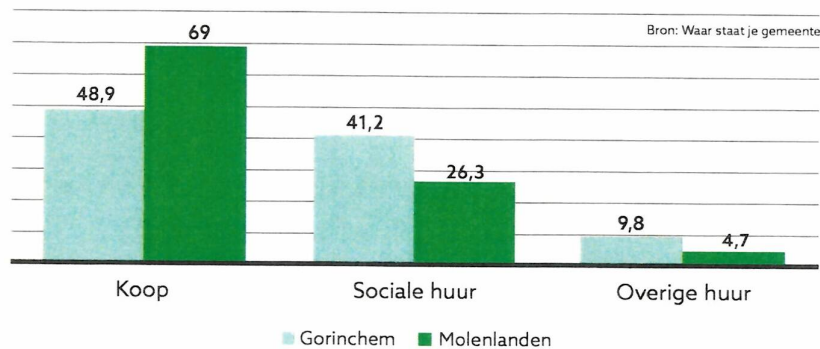
De Alblasserwaard is een bijzonder en hoogwaardig woongebied. Bijzonder omdat het een bruisende historische vestingstad met voorzieningen en stedelijke woonmilieus combineert met een groot landelijk gebied met veel grotere en kleinere kernen, met landelijke en rustige woonmilieus. Dit is een unieke combinatie voor een woongebied op de grens met de Randstad. De regio levert woonkwaliteit die zorgt voor binding van de eigen inwoners en het aantrekken van mensen van buitenaf. Bewoners profiteren van de economische dynamiek van de Randstad en de Brabantse stedenrij, terwijl het gebied in de luwte daarvan ligt. Door het Rijkswegennet en het spoor liggen ook de Zuidvleugel, de Utrechtse regio en de Brabantse stedenrij om de hoek.

De meeste bewoners van de regio blijven hun kern, gemeente of de regio trouw en uitstroom van stedelijke georiënteerde groepen is beperkt. Dat lukt onder meer door goede samenwerking op het gebied van wonen, waarvoor de basis is gelegd in de regionale woonvisie van 2013, die in 2017 is geactualiseerd. Deze visie helpt de gemeenten om te doen waar ze sterk in zijn en aan buurgemeenten over te laten waar zij sterk in zijn. Oog voor de onderlinge verschillen en kansen zorgt voor meerwaarde. Het resultaat is meer dan de som der delen.





Woningvoorraad in 2019 naar eigendomsvorm



b. Stedelijk gebied

Centrum functie

In de regio is Gorinchem de stedelijke gemeente met een belangrijke centrumfunctie op het gebied van onderwijs, zorg en werkgelegenheid. Een stad met een historische binnenstad, die deel uitmaakt van de stedelijke zone langs de MerwedelingeLijn (HOV-lijn) en dus op korte afstand ligt van de Randstad.

Gorinchem heeft circa 38.000 inwoners maar bestrijkt met zijn voorzieningen een gebied van 120.000 inwoners en is daarmee een belangrijke spil in de regio. Niet alleen voor de inwoners van de regio Alblasserwaard, maar ook voor inwoners van bijvoorbeeld Hardinxveld-Giessendam, Sliedrecht, Altena en West Betuwe. Gorinchem heeft ook een bijzonder grote regiofunctie op het gebied van het onderwijs. Zeventig procent van de leerlingen die in Gorinchem naar het voortgezet onderwijs gaan, komen uit het omliggende gebied. Dit komt neer op ruim 185 leerlingen in het voortgezet onderwijs per 1.000 inwoners (terwijl landelijk dit gemiddelde ligt op 60 vo-leerlingen per 1.000 inwoners).

Binnen de regio Alblasserwaard groeit Gorinchem als woonstad met veel voorzieningen het sterkst. Gorinchem heeft een aantrekkingskracht vanwege de combinatie van stedelijkheid, werk, onderwijs, bereikbaarheid en voorzieningen. Gorinchem heeft een variatie in leefstijlen. Voor een deel zijn dit leefstijlen die er ook elders in de regio zijn, met een vaak meer traditionele oriëntatie. Voor hen moet er in Gorinchem voldoende passend woonaanbod zijn en blijven. Daarnaast liggen er kansen door leefstijlen te binden die er nu nog minder in de stad en zeker in de regio zijn; we sluiten als het ware de cirkel met leefstijlen in Gorinchem door ook in te zetten op het toevoegen van stedelijke woonmilieus.

Eén van de pijlers van de Woon- en Transformatievisie is 'een woning voor iedereen'. Hierin komt naar voren dat Gorinchem een inclusieve samenleving heeft, zonder onderscheid naar leeftijd, inkomen, afkomst of handicap. Gorinchem zet zich actief in voor prettig en gelukkig wonen en leven in de stad; iedereen die in Gorinchem wil wonen moet in staat zijn een woning te vinden die past bij zijn/haar persoonlijke situatie. Hiervoor zetten we in op verschillende ontwikkelingen:





Stedelijke vernieuwing 4.0

In de bestaande wijken van Gorinchem is er een variëteit aan huur- en koopwoningen beschikbaar in verschillende prijsklassen. Van de woningen is circa 42% een sociale huurwoning van Poort6, de plaatselijke corporatie. In Zuid-Holland hebben alleen Rotterdam en Vlaardingen een hoger aandeel sociale huurwoningen (respectievelijk 53% en 42%). Ondanks dit hoge percentage, is uit een recente woningmarktanalyse gebleken dat er tot 2030 nog 250 extra sociale huurwoningen nodig zijn. Samen met Poort6 zetten wij ons in om deze extra sociale huurwoningen in de stad te realiseren.

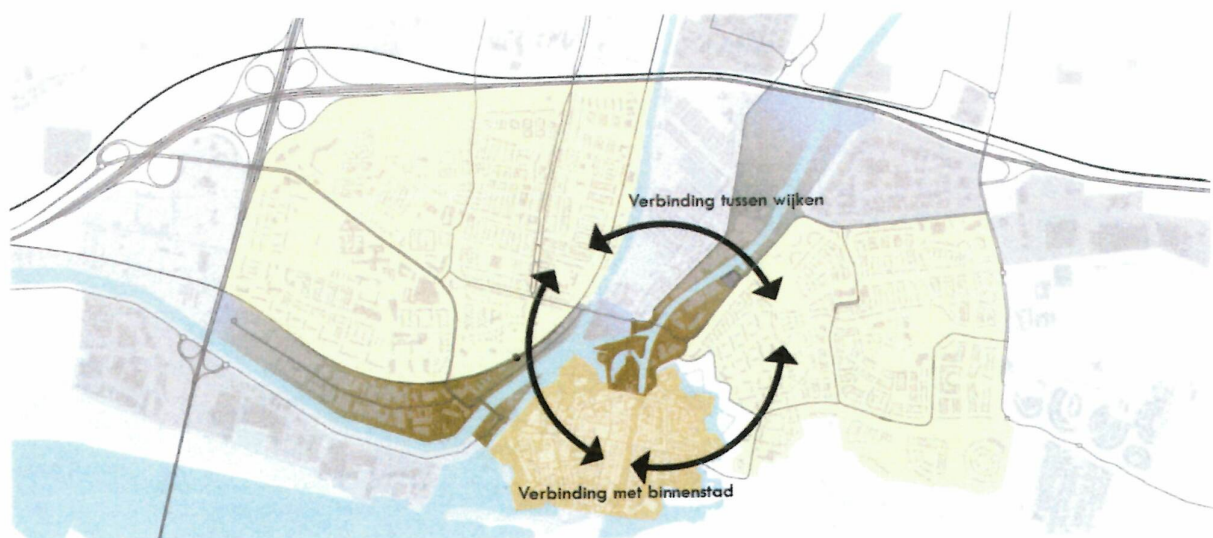
Daarnaast speelt er een aantal grote herstructureringslocaties in de bestaande wijken, die we samen met de Poort6 willen benutten voor een evenwichtiger verdeling van de sociale huurwoningen over de stad waarbij we inzetten op meer differentiatie in de wijken en een veilige, leefbare en duurzame leefomgeving.

In de ontwikkelingen in de bestaande wijken bouwen we vooral voor onze inwoners en onze eigen behoefte. Deze behoefte is gedifferentieerd, maar in deze gebieden richten we ons onder meer op inwoners met een meer traditionele oriëntatie. Hierbij hebben we aandacht voor gemêleerde wijken naar leeftijdsopbouw en sociale draagkracht. Hier bouwen wij voor eigen behoefte zoals in de prognoses van de provincie neergelegd.

Transformatiegebieden 'Vleugels van de Stad': integrale gebiedsontwikkeling

Naast de bestaande wijken heeft Gorinchem een aantal grote transformatielocaties aan het water nabij het trein- en busstation (HOV) en grenzend aan het historische centrum. Deze gebieden liggen binnen het bestaande stedelijk gebied (BSD) en kunnen een enorme bijdrage leveren aan de ontwikkeling van Gorinchem als gezonde en gelukkige stad, maar kunnen ook een waardevolle bijdrage leveren aan de woningbouwagenda van de provincie; wij bouwen mee!

Voor deze transformatielocaties wordt ingezet op het toevoegen van 2.000 woningen in segmenten die nu nog beperkt in Gorinchem aanwezig zijn. Hier kunnen en zullen we het stedelijke profiel van Gorinchem versterken en wordt met name ingezet op stedelijke woonmilieus, met hoge dichtheid, maar wel met het nodige groen, een experimenteel karakter en met het water van de Linge als verbindende schakel tussen de binnenstad en de wijken.





In het voortraject voor deze kansrijke locaties is de provincie nauw betrokken geweest. Dit heeft ertoe geleid dat de provincie accepteert dat voor deze transformatielocaties de motivering van de behoefte aan extra woningen niet voorafgaand aan de ontwikkeling aangetoond hoeft te worden met behoeftevoorspellingen. De kans wordt geboden om met deze nieuwe plekken in de stad aan de slag te gaan en samen de effecten te monitoren. Dit beleid is ruimer dan in de omgevingsvisie is vastgelegd, maar sluit aan bij wat daarover is opgenomen in het coalitieakkoord; inzet op transformatie (niet op uitleg), inzet op stedelijke woningen. De ontwikkeling van deze gebieden is onderdeel van de regio-deal Drechtsteden – Gorinchem en is opgenomen in de regionale verstedelijkingstrategie Zuid-Holland.

c. Landelijk gebied

Negentien dorpen en één stad

Molenlanden is een gemeente met 19 dorpen en één stad, die in omvang en voorzieningenniveau sterk van elkaar verschillen en verspreid liggen in een uitgestrekt landelijk gebied. Met de nabijheid van Utrecht en Gorinchem aan de oostzijde en Rotterdam en de Drechtsteden aan de westzijde zijn stedelijke voorzieningen goed bereikbaar.

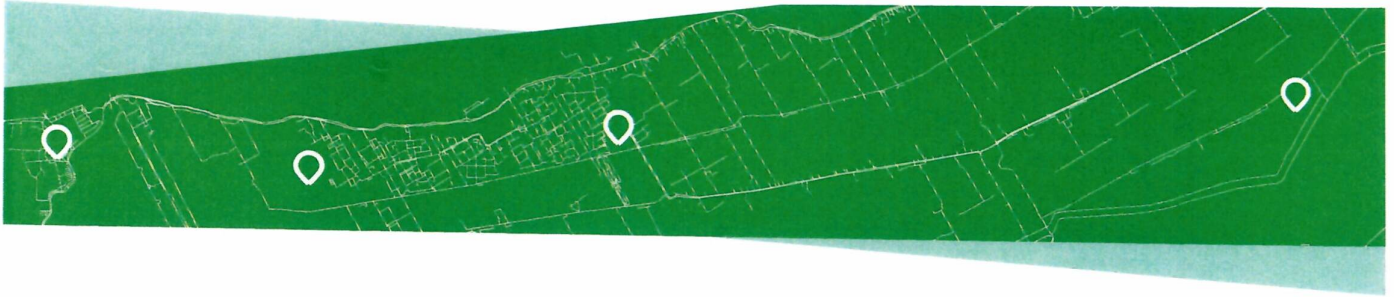
Het landschap, de molens, het nationaal en werelderfgoed kenmerken de gemeente. Met de kernen Nieuw-Lekkerland, Arkel, Giessenburg en Groot-Ammers beschikt de gemeente over kernen met goede voorzieningen waar het aantrekkelijk is voor ouderen en anderen die daar graag bij in de buurt willen wonen. Wie een ruime woning met tuin in de buurt van de Randstad zoekt, kan in een van de vele mooie dorpen terecht. De ruim 44.000 inwoners zijn betrokken bij elkaar. De sociale cohesie is groot: men helpt elkaar als iemand zorg of ondersteuning nodig heeft. De inwoners zijn sterk op koopwoningen georiënteerd. De druk op de sociale huursector is relatief beperkt.

De ruimte en het groen zijn karakteristieken die de inwoners hogelijk waarderen. Tegelijkertijd constateren we dat het voor de leefbaarheid belangrijk is om te zorgen voor voldoende ruimte voor ontwikkelingen in de kernen.

De opgave in drie punten

In onze woonvisie 2020-2024 vatten we onze opgave in deze punten samen:

- Van gezinsgemeente naar gemeente voor starters, senioren én gezinnen
De samenstelling van de bevolking verandert. We zien meer kleinere huishoudens, zowel jongere als oudere. Deze toenemende diversiteit willen we ook weerspiegeld zien in de woningvoorraad in alle kernen.
- Nieuwbouw moet betaalbaarder en kleiner
De afgelopen jaren zijn er vooral veel ruime grondgebonden koopwoningen in onze gemeente gebouwd; doorgaans woningen in het duurdere segment. Aantrekkelijk voor kapitaalkrachtige gezinnen, maar lastig te betalen voor starters en jonge doorstromers. Daarom willen we sterker inzetten op het realiseren van betaalbare woningen, zodat starters en jonge doorstromers die in Molenlanden willen wonen, ook daartoe de mogelijkheden hebben. Daarnaast zijn er ook meer kleinere en levensloopgeschikte woningen nodig voor de steeds grotere groep oudere huishoudens.
- Spanningsveld: 'bouwen, bouwen, bouwen' versus juiste kwaliteit woningen
We zien druk op de woningmarkt en willen daarom de woningbouw versnellen. Daarbij willen we steeds oog houden voor een goede kwaliteit van woningen en woonomgeving. Binnenstedelijk groen en een goed voorzieningenniveau dragen daaraan bij. Daarnaast is een belangrijke factor bij het realiseren van woningen (en zeker betaalbare woningen) in Molenlanden de bodemgesteldheid. Door het inklinken van de veenbodem moeten er op meerdere plekken in de gemeente flinke investeringen worden gepleegd om bodem, riolering en toekomstige woningen dusdanig te verstevigen dat er geen problemen ontstaan bij verdere inklinking.



Concreet betekent dit dat het belangrijk is om per kern te sturen op woningbouw om zo bij te dragen aan de kwaliteit en de leefbaarheid van het gebied. Waarbij voor alle kernen een aantal vaste uitgangspunten zijn:

- het toevoegen van woningen sluit aan op de vraag in de kern
- er is voldoende binnenstedelijk groen
- het voorzieningenniveau per kern blijft op peil
- er is voldoende werkgelegenheid en bedrijvigheid
- het groene en weidse buitengebied blijft behouden
- verdichten waar kan, uitbreiden waar nodig.

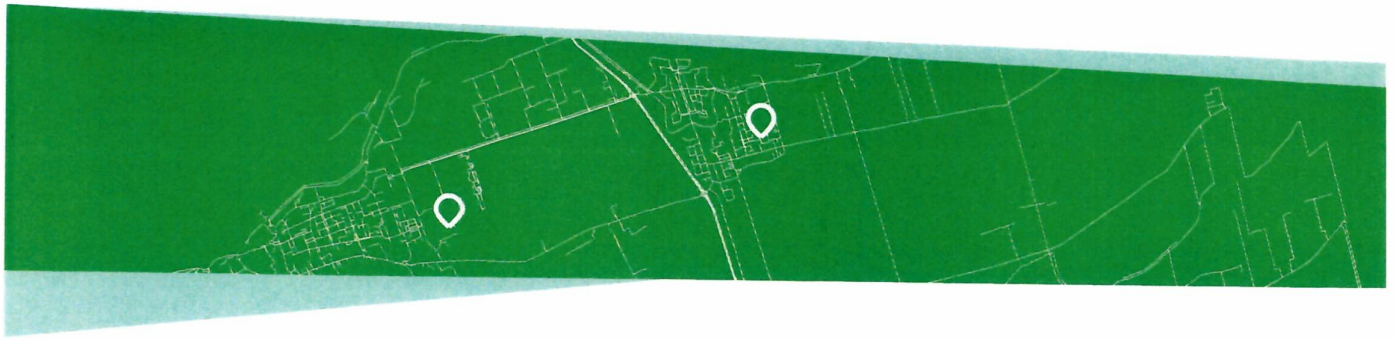
Vitale kernen

De trend om te willen wonen in goed bereikbare kernen met voorzieningen en werk nabij zet door. Dit leidt ertoe dat vooral voorzieningenkernen en steden blijven groeien. Omliggende woondorpen zijn daardoor in toenemende mate afhankelijk van sterke voorzieningenkernen in de nabijheid. Ruimtelijke keuzes sluiten daar bij voorkeur op aan: projectmatig bouwen voor opvangen van huishoudensgroei in de voorzieningenkernen en steden, maatwerk voor de lokale behoefte in kleinere dorpen.

Waar jongere generaties geneigd zijn om te verhuizen naar voorzieningenrijke, bereikbare plekken, blijken juist oudere generaties honkvast te zijn, zelfs wanneer zij een zorgvraag hebben. Divers woonaanbod in wijken en kernen maakt het mogelijk om deze mensen in hun eigen buurt te laten wonen. We streven dan ook naar buurten met een gevarieerd woningaanbod zowel huur als koop, in meerdere prijsklassen.

Ons beleid is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. De afgelopen jaren hebben wij diverse verdichtings- en transformatieprojecten gerealiseerd (ca. 300 woningen). Wij blijven hier ons op richten waar mogelijk. Wij zien echter dat woningbouw ook moet passen in/bij het DNA van het dorp en de omgeving. Met uitdrukkelijke aandacht voor het landschap, om het dorpse en landelijke karakter te behouden en te versterken. Concreet betekent dit dat in kernen binnen de gemeente Molenlanden hoogbouw minder snel inpasbaar is. Door het dorp het dorp te houden, zorg je er tevens voor dat er verschillende woonmilieus blijven bestaan; er blijft iets te kiezen, je kunt wonen naar wens. Om te voldoen aan de behoefte en rekening te houden met de schaal van het dorp, kan dit betekenen dat voor het toevoegen van woningen uitgeweken moet worden naar de randen van een dorp. Het gaat tenslotte niet alleen om het bouwen van woningen, het gaat ook om het behoud van leefbare en vitale dorpen.





4. Kwaliteit regionaal woningbouwprogramma

Wonen is meer dan een huis van stenen. Het is ook de beleving: de burens, de buurt en de opbouw van een wijk of dorp. Mensen worden ouder en wonen langer thuis, soms met zorg aan huis. Maatschappelijke ontwikkelingen die impact hebben op de stad en in de dorpen. Het (binnenstedelijk) toevoegen van woningen, maakt dat meer mensen gebruik maken van minder (buiten) ruimte. En de nabijheid van voorzieningen is van groot belang. Hoe houden we de stad en de kernen leefbaar en toegankelijk? Wat vraagt dat van de voorzieningen? We zien een aantal maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningprogrammering.

Toename (vitale) senioren

In de gemeente Molenlanden bedraagt het aandeel 65+-plussers 34,6 (5.322 inwoners) en over 10 jaar is dat ongeveer 38,7 % (6.804 inwoners).

In de gemeente Gorinchem bedraagt het aantal 65-plussers bedraagt 27,6% van de bevolking (4.060 inwoners) en over tien jaar is dat ca. 32% (5.760 inwoners). In beide gemeente groeit de groep 75-plussers het hardst.

Steeds meer ouderen wonen nog zelfstandig. Voor ouderen zonder- of met een lichte zorgvraag zetten we in op voldoende nultredenwoningen, via nieuwbouw of door het aanpassen van bestaande woningen. Daarnaast is er ook een groep ouderen met een zwaardere zorgvraag, maar die nog steeds zelfstandig wonen. Zij hebben behoefte aan een woonomgeving met professionele zorg nabij, maar ook voldoende sociale contacten, Bijvoorbeeld om samen activiteiten te ondernemen of om elkaar te ondersteunen in en om het huis.

De kwaliteit van het woningbouwprogramma moet aansluiten bij de behoefte die in de afgelopen jaren is ontstaan. We richten ons daarom op woonvormen die passen bij de vraag, zoals bijvoorbeeld Knarrenhofjes en meergeneratiewoningen. Zowel in de gemeente Molenlanden als Gorinchem zijn er meerdere mensen die geïnteresseerd zijn in zo'n gezamenlijk woonconcept en op zoek zijn naar een passende locatie in de regio.

Ontwikkeling huishoudens

De afgelopen tien jaar is het aantal huishoudens in Molenlanden gegroeid met ongeveer +930. Deze groei is grotendeels tot stand gekomen vanwege een sterk positief geboortesaldo en de gezinsverdunding (meer 1+2 persoonshuishoudens, minder gezinnen met kinderen). Daardoor zijn er meer woningen voor hetzelfde aantal mensen nodig. In deze periode was er wel sprake van een vertrekoverschot naar andere gemeenten. Vooral jongeren verlieten de gemeente Molenlanden. Voor een belangrijk deel doordat zij elders werk, studie of een relatie hadden, maar soms speelde hierin ook het gebrek aan betaalbare woonruimte een rol. Binnen de gemeente Molenlanden zien we vooral verhuisbewegingen tussen naastgelegen kernen; vaak van een kleine naar een grotere kern. In de gemeente Gorinchem is een heel andere dynamiek dan in Molenlanden. Gorinchem kent de laatste jaren een netto instroom uit de rest van Nederland. We zien dat Gorinchem aantrekkingskracht heeft op de buurgemeenten, maar ook een toegenomen instroom uit het buitenland. De vestigers van buiten de gemeente zijn jonger en hebben (veelal) nog geen kinderen, dit in tegenstelling tot diegene die binnen de gemeente zelf verhuizen. Op dit moment zijn er nog veel huishoudens van middelbare leeftijd met thuiswonende kinderen. Over tien jaar is een groot deel daarvan doorgeschoven naar de lege-nest-fase en vinden we ze terug als tweepersonshuishoudens van 65 jaar en ouder. Tegelijkertijd zien we een aanwas van nieuwe huishoudens, waaronder jonge gezinnen. Mede door het ontwikkelen van aantrekkelijke woonmilieus in onder meer de Vleugels van de Stad, verwachten wij dat dit doorzet.





Woonvraag van verschillende doelgroepen

De focus in de nieuwbouw in Molenlanden gaat uit naar het bouwen van betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en nulredenwoningen /toegankelijke woningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen. Ook in Gorinchem worden deze groepen bediend, maar zetten we ook in op het (middel) dure segment op bepaalde plekken in de stad. Dat doen we om de eenzijdige woningvoorraad in het westelijke deel en het centrum te doorbreken om zo ook daar een gedifferentieerd aanbod te creëren. Hiermee stimuleren we de doorstroming.

We onderscheiden hierin een aantal doelgroepen:

- 1) Starters: zoeken vooral voldoende huis voor hun geld; zij hechten minder waarde aan bijzonderheden zoals een unieke architectuur. Dit kan gaan om goedkopere woningen in bestaande (te vernieuwen) wijken of juist nieuwe woningen in nieuwe wijken, tegen een iets hogere prijs, maar de vrije sector huur is voor hen interessant.
- 2) Doorstromers: zij willen een divers aanbod, met de nadruk op middeldure koop, energiezuinig, flexibel en ruim. In woondorpen is maatwerk voor lokale vraag mogelijk voor deze groep. In Gorinchem wordt ingezet op de uitbreidingslocatie Hoog Dalem voor deze groep en op diverse inbreidingslocaties.
- 3) Senioren: zij wensen een traditioneel-eigentijdse ruime woning; grondgebonden of appartement. Het liefst is dat nabij de vorige woonplek, nabij hun sociale netwerk, nabij voorzieningen. De kansen voor nieuwbouw zijn het grootst in voorzieningendorpen en steden. In Gorinchem wordt nadrukkelijk de onbalans tussen oost en west aangepakt. Nabijheid van voorzieningen in combinatie met toegankelijkheid en een netwerk is voor deze doelgroep van belang.
- 4) Nieuwkomers: Meestal vinden zij wat zij zoeken in de bestaande bouw, soms vragen ze om nieuwbouw, meestal maatwerk en particulier initiatief. Denk aan landhuizen, boerderijen, kavels in het landschap, in landelijk gebied of dorpen met een 'plus'. Projecten met een bijzondere kwaliteit (hoogwaardig product op hoogwaardige plek) kunnen van toegevoegde waarde zijn voor de regio en zorgen voor (beperkte) extra instroom. De provincie erkent de druk op de woningmarkt in de stedelijke gebieden. Als Gorinchem denken een klein deel van de puzzel op te kunnen lossen door het bouwen van de Vleugels van de Stad. De Vleugels van de Stad is grotendeels een transformatie van verouderde bedrijventerreinen. Hier wil Gorinchem hoogstedelijk woonmilieu creëren in combinatie met werken en recreëren.

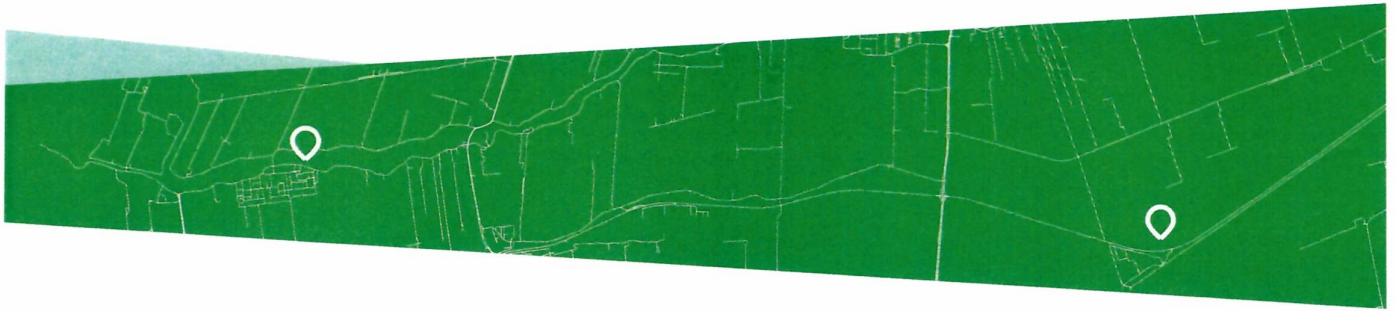




Daarnaast zijn er nog een aantal andere doelgroepen van belang:

- 1) Arbeidsmigranten: bedrijven zijn steeds vaker aangewezen op werknemers uit het buitenland. Arbeidsmigranten leveren derhalve een belangrijke bijdrage aan onze economie. Het bieden van voldoende en fatsoenlijke huisvesting voor de mensen die hier wonen en werken is van groot belang. Er loopt een regionaal traject, waar ook de provincie bij betrokken is. In afstemming met elkaar zoeken we naar centrale locaties om aan de vraag voor deze doelgroep te kunnen voldoen.
- 2) Statushouders: als gemeenten dragen we de verantwoordelijkheid voor het aanbieden van passende huisvesting van asielzoekers met een verblijfsvergunning. Per half jaar wordt door de rijksoverheid, afhankelijk van de instroom, een taakstelling hiervoor opgelegd. Voor 2021 voorzien we een verdubbeling van de taakstelling. Bovenop de verdubbeling van de taakstelling zien we door de lockdown een tijdelijk, maar wel urgent een probleem met het daadwerkelijk huisvesten van statushouders.
- 3) Kwetsbare groepen: ten behoeve van landelijke opgaven Beschermd Wonen en Opvang zorgen we ervoor dat we kwetsbare groepen - in opvang of in het beschermd wonen - (opnieuw) een woonplek geven in de samenleving. Dit in samenwerking met centrumgemeente Dordrecht. Daarnaast zetten we ons in voor de uitbreiding van capaciteit ter voorkoming van dakloosheid, eveneens in samenwerking met centrumgemeente Dordrecht.
- 4) Woonwagendwoneers: zolang er behoefte binnen de gemeenten is aan standplaatsen, dienen deze gefaciliteerd te worden. Waarbij de wachttijd van een woningzoekende woonwagendwoneer gelijk is aan een zeer gewilde eengezinswoning in de sociale huur. Voor gemeente Molenlanden betekent concreet dat er uitbreiding nodig is. De gemeente Gorinchem houdt in 2021 een standplaatsbehoefteonderzoek.





Kwalitatieve behoefte

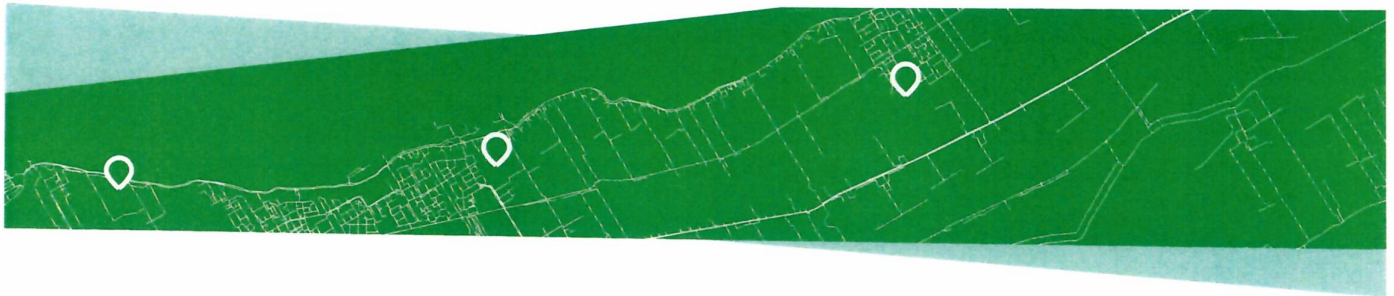
Sociale huur: In de vraag naar sociale huur zien we een groot verschil tussen stad en dorp. In gemeente Molenlanden zijn de mensen sterk koop georiënteerd. Er is in Molenlanden een beperkte behoefte aan uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen, van ca. 225 woningen tot 2030. De corporaties zijn verantwoordelijk voor voldoende betaalbare woningen in de sociale huursector. In de prestatieafspraken zijn daarover afspraken gemaakt. Daarnaast zetten we in op meer alternatieven voor middeninkomens, om zo de hoge 'scheefheid' in de sociale huursector te helpen oplossen. De gemeente Gorinchem kent van oudsher een hoog aandeel sociale huur (circa 42%). De vraag naar sociale huur is de laatste jaren afgenomen door gewijzigde wet- en regelgeving. Daarom was een aantal jaren geleden afgesproken dat de sociale huurvoorraad mag dalen en dat is ook gebeurd. Uit de laatste woningmarktanalyse is echter gebleken dat er nu een tekort is van 250 sociale huurwoningen. In de prestatieafspraken is opgenomen dat deze weer worden toegevoegd, waarvoor onder meer de eerder genoemde transformatielocaties 'de Vleugels van de stad' worden benut.

Middeldure huur: Middeldure huur kent een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot € 1.000. Deze woningen zijn over het algemeen voor mensen met een middeninkomen en spoedzoekers. Middeldure huur is binnen de gemeente Molenlanden geen grote sector. Naar verwachting is hierin geen uitbreiding noodzakelijk. In Gorinchem is dit segment de afgelopen jaren aanzienlijk toegevoegd. Toch blijft er in de stad de komende jaren in dit segment nog een opgave voor uitbreiding.

(Betaalbare) koop: Voor de gemeente Molenlanden blijkt uit onderzoek een grote vraag naar betaalbare, grondgebonden koopwoningen. Deze vraag komt voor een belangrijk deel van starters, die een woning zoeken met een maximale prijs van ca. € 250.000. Daarnaast gaat het om doorstromers die een volgende stap in hun wooncarrière willen maken en een woning zoeken in het prijssegment tot ongeveer € 300.000. Een beperkt deel van de vraag is ook afkomstig van oudere huishoudens. Zij zoeken een kleinere en iets goedkopere woning dan waar men nu in woont. De gemeente Gorinchem hanteert de begrippen goedkope koop (tot € 200.000) en middeldure koop (tot € 300.000). Uit de recent gehouden woningmarktanalyse blijkt dat beide segmenten rond de 30% van de totale behoefte uitmaken. Deze behoefte wordt meegenomen in recente ontwikkelingen en zeker ook in de Vleugels van de Stad.

Tiny houses: Voor tiny houses houden we een maximale termijn aan van 10 jaar en worden alleen tijdelijke vergunningen verleend in de gemeente Molenlanden. In de gemeente Gorinchem starten twee experimenten met tiny houses. Net als in de gemeente Molenlanden gaat het om een tijdelijke vergunning voor maximaal 10 jaar. Om deze reden en omdat het gaat om een heel specifieke behoefte vinden we dat deze woningen niet mee tellen in de woningbouwprogrammering.





4. Kwantiteit regionaal woningbouwprogramma

Kwantitatieve behoefte

De verwachting is dat de toename van het aantal huishoudens de komende jaren verder doorzet, als gevolg van de gezinsverdunding en vergrijzing; vooral het aantal oudere 1+2 persoonshuishoudens zal toenemen. De Provinciale Woningbehoefteraming gaat daarbij uit van de aantallen zoals opgenomen in de onderstaande tabel. Deze aantallen vormen voor ons de richtlijn voor de toekomstige woningbouwopgave. Voor Gorinchem is er daarnaast de opgave in het kader van de verstedelijking, waarvoor er ruimte is voor het toevoegen van 2.000 woningen in relatie tot de Vleugels van de Stad.

Provinciale woningbehoefteraming (2019)

Jaartal	2020-2024	2025-2029	Totaal
Gorinchem	420 (546)	410 (533)	830 (1079)
Molenlanden	810 (1053)	660 (858)	1470 (1898)
Alblasserwaard	1230 (1599)	1070 (1391)	2460 (2977)

(De getallen tussen haakjes is de prognose incl. 30 % overprogrammering)

In het overzicht wordt uitgegaan van de huidige prognoses van de provincie. De nieuwe prognoses worden verwacht in april 2021. Deze nieuwe prognoses komen dan uiteraard in de plaats van de huidige.

Woningbouwprogramma

In bijlage 1 bij deze notitie is de woningbouwprogrammering 2020-2029 opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt in vier soorten plannen:

- 1) **Harde plannen**
Woningbouw, waarvoor het bestemmingsplan of projectomgevingsvergunning gereed is.
- 2) **Zachte plannen**
Plannen voor woningbouw, die op dit moment in procedure zitten, plannen waar op basis van een principeverzoek medewerking aan is toegezegd of is vastgelegd als toekomstig woongebied in de gemeentelijke woon- en transformatievisie vanuit Gorinchem of plannen die de gemeente zich heeft voorgenomen (zoals de Ruimtelijke Ontwikkelperspectieven die voor een aantal dorpen gemaakt zijn) vanuit Molenlanden.
- 3) **Optionele of reserveplannen**
plannen op locaties waar we in de toekomst wel willen gaan bouwen, maar wat nog niet concreet in procedure is of in een visie is opgenomen.
- 4) **Bestuurlijke afspraken**
plannen op basis van de regio deal e/o regionale verstedelijkingstrategie.

Bij deze onderverdeling is geen rekening gehouden met tiny houses en het omvormen van de recreatieparken in Giessenburg (Molenlanden) naar wonen. Ten aanzien van de recreatieparken loopt het gesprek om tot een oplossing te komen de komende maanden door. Ten aanzien van tiny houses en andere tijdelijke woonvormen zijn wij van mening dat deze niet meetellen in de woningbouwprogrammering. Wij vragen uw instemming op dit uitgangspunt.





5. Monitoring en Programmasturing

Meten is weten. Door goed te volgen wat de effecten zijn van de woningbouwproductie, krijgen we informatie op basis waarvan de gemeenten elkaar kunnen aanspreken en bijsturen. Beide gemeenten geven inzicht in de lokale woningbouwplannen. Binnen de genoemde kaders willen de gemeenten worden beoordeeld op hun prestaties op hoofdlijnen over een langere termijn. Procesafspraken en samenwerken zijn minstens zo belangrijk als afspraken over exacte aantallen woningen.

Procesafspraken

Zoals hiervoor vermeld is deze notitie opgesteld om de provincie inzicht te geven in de woningbouwplannen in de kern van de Alblasserwaard. Voor de beide gemeenten is het (ook) van belang dat er een gezamenlijk beeld bestaat van de planning en ruimte die er nog is voor het ontwikkelen van nieuwe plannen. De urgentie voor nieuwe woningen is groot en de gemeenten willen dan ook versnellen. Dit gezamenlijke beeld kan daarbij helpen. Uiteraard niet bedoeld als statisch gegeven, we kunnen tenslotte niet in de toekomst kijken. We zien de woningbouwprogrammering dan ook als een dynamisch proces.

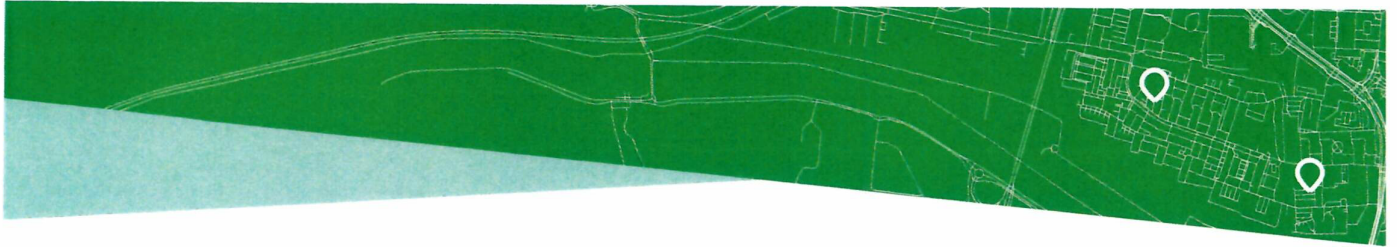
In aanvulling op deze notitie zijn de beide gemeenten gestart met het invullen van de provinciale monitor en de intentie is om deze voor 1 juli 2021 te hebben gevuld. Deze kan dan worden benut voor het bijhouden van de ontwikkelingen en het monitoren van de voortgang, in de cyclus die ook voor de andere gemeenten in de provincie wordt gehanteerd.

Flexibiliteit en Fasering

De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden heeft altijd gewerkt met een flexibel systeem om optimaal te kunnen aansluiten op de vraag. Deze adaptieve manier van programmeren werkt goed en willen we behouden omdat de woningmarkt vraagt om flexibiliteit, zodat voortdurend geschakeld kan worden tussen de gewenste kwantitatieve en kwalitatieve productie van woningen. Dit betekent dat we inspelen op verandering, of die nu verwacht is of niet.

Woningbouwprogramma's maken we voor de langere termijn en dat betekent per definitie dat we te maken hebben met veel onzekerheden. Het hebben en houden van speelruimte is essentieel om adaptief te zijn en in te spelen op veranderingen. Dit doen we graag in samenwerking met de provincie.





Tot slot

We verwachten dat we hiermee een goed beeld hebben gegeven van onze regio, de samenwerking op het gebied van het wonen en de bijdrage die we kunnen leveren aan woningbouwopgave die er binnen de provincie ligt. Tevens geven we hiermee inzage in onze langere termijnplanning, die we willen continueren aan de hand van de regionale woonmonitor. We lichten deze woningbouwprogrammering graag nader toe. We hadden u hiervoor graag uitgenodigd in onze regio, maar doordat we voorlopig nog met de corona regelgeving te maken hebben, zal dit op korte termijn nog geen optie zijn. We hopen dat dit nu digitaal kan en dat we u op een later moment alsnog mogen ontvangen in de regio. We maken u graag deelgenoot van onze mooie regio en blijven ook in de toekomst graag met u in gesprek over de ontwikkelingen en mogelijkheden binnen onze regio.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden,

waarnemend secretaris,

de burgemeester,

secretaris,

de burgemeester.



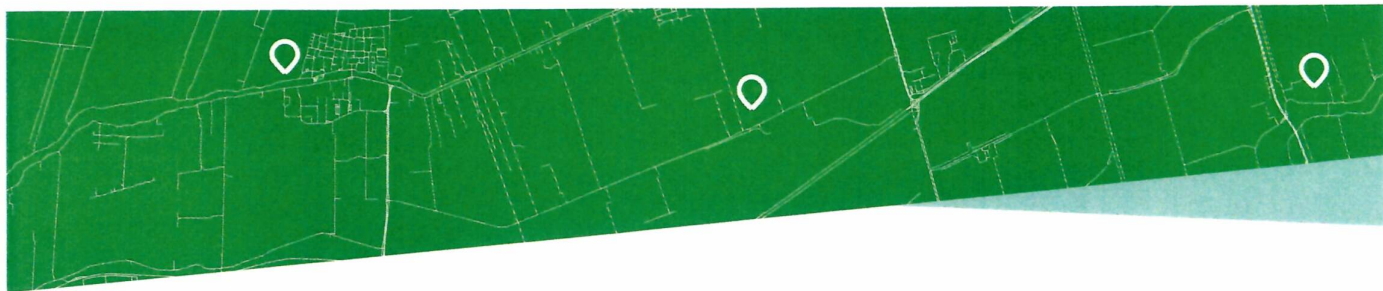
P. Fillekes-Brand

R.W.J. Melissant-Briene

Leon Anink

Theo Segers





Bijlage 1: Regionale woningprogrammering

Molenlanden	2020	2021	2022	2023	2024	2025-2029	totaal	prognose	30% over programma	totaal
harde capaciteit	175	313	194	41	51	203	977			
zachte capaciteit		71	149	75	85	417	797			
reserve						30	30			
Eindtotaal										
Molenlanden	175	384	343	116	136	650	1804	1460	438	1898

Gorinchem	2020	2021	2022	2023	2024	2025-2029	totaal	prognose	30% over programma	totaal
harde capaciteit	122	343	174	71	79	58	847			
zachte capaciteit	0	0	0	49	110	0	159			
reserve	0	0	0	0	55	116	171			
Eindtotaal										
Gorinchem	122	343	174	120	244	174	1177	960	288	1248

Eindtotaal	2020	2021	2022	2023	2024	2025-2029	totaal	prognose	30% over programma	totaal
Alblasserwaard	297	727	517	236	380	824	2981	2420	726	3146

Gorinchem verstedelijking (Vleugels vd Stad (+2.000))	2020	2021	2022	2023	2024	2025-2029	totaal
harde capaciteit	0	15	0	0	0	15	15
zachte capaciteit	0	0	0	90	135	1140	1365

	Molenlanden	Gorinchem	Alblasserwaard
huur	133	196	329
koop	801	800	1601
te bepalen	807	181	988
Totaal	1804	1177	2981

NB1: Voor gemeente Molenlanden: in de prestatieafspraken met de corporaties is afgesproken dat er 225 woningen in de sociale huur toegevoegd worden. Ook hebben we de afspraak dat op grotere woningbouwlocaties van meer dan 10 woningen 40% in de sociale sector gebouwd wordt, waarvan weer 40% in de sociale huur. Met deze twee afspraken die gebaseerd zijn op de woonvisie, waarborgen we dat het aandeel sociale huur dat nodig is voor de doelgroep gerealiseerd wordt.

NB2: Locaties met hoge woningbouwaantallen in Molenlanden worden gefaseerd opgeleverd; passend bij de grootte van de kern. Dit draagt bij aan bouwen voor de behoefte van inwoners in plaats van bouwen voor mensen van buiten de kernen.

NB3: In de prestatieafspraken 2021-2024 uit Gorinchem is opgenomen dat er 250 extra sociale huurwoningen worden toegevoegd. Deze toevoegingen kunnen onder meer in de Vleugels van de Stad een plek krijgen om de eenzijdige voorraad in het westelijk deel te doorbreken. Het aandeel huur in de reguliere programmering betreft uitsluitend wonen met zorg.

NB4: De scope van deze notitie gaat tot en met het jaar 2029, maar de woondeal behelst een langer traject. In de woondeal zijn totaal 2.000 woningen opgenomen, verdeeld over vijf deelprojecten. De deelprojecten zijn: Arkelsedijk (Lingoever West), Lingoever Oost, Linge II Zuid, Stationsgebied en Schelluinsestraat.

