



ALBLASSERWAARD-VIJFHEERENLANDEN



Aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Uw kenmerk	Ons kenmerk MC11SC19CT13CI13DOC10	Datum 18-10-2018
Onderwerp Monitor Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2017	Bijlage 1	Behandeld door/tel.nr.

Geachte bestuur,

Hierbij bieden wij u onze monitor 2017 van de regionale Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden aan.

In het kader van de regionale woonvisie zijn afspraken gemaakt over de woningbouw in de regio AV. Ieder jaar wordt een monitor opgesteld waarin de afspraken van de regionale woonvisie worden gemonitord en vooruit wordt gekeken naar de verwachtingen en acties voor de toekomst.

Nieuwbouw

In deze monitor constateren we dat de regio, voor wat betreft de toevoeging in de nieuwbouw in lijn ligt met de afgesproken bandbreedte (gebaseerd op de prognoses van 2016). Wel zien wij een steeds grotere druk vanuit het omliggende stedelijk gebied, zowel vanuit het Utrechtse als vanuit de zuidelijke randstad. Meer dan voorheen weten mensen vanuit de stad onze regio te vinden als een aantrekkelijke woon- en leefomgeving op korte afstand van het hoogstedelijke gebied. Vanuit de regio sluiten we met OV-knooppunten aan op de Randstad met zowel trein als busverbindingen.

Sociale huur

Voor wat betreft de sociale huursector constateren wij dat er een goede balans is tussen vraag en aanbod. Er is er binnen de regio AV geen sprake van overspanning zoals in sommige omliggende regio's, zoals bijvoorbeeld Utrecht, het geval is. Er is aantrekkingskracht van buiten, maar het merendeel van de woningzoekenden kan binnen redelijke afstand en termijn een woning vinden.

Belangrijke thema's die in het afgelopen jaar hebben gespeeld en in de komende jaren zullen spelen zijn:

Verduurzaming van de nieuwe en de bestaande voorraad;

Hiervoor zijn we bezig om samen met onze partners een regionale energiestrategie op te stellen om vervolgens ervoor te zorgen dat we gezamenlijk de energieopgave handen en voeten geven.

De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden omvat de gemeenten Glessenlanden, Gorinchem, Leerdam, Molenwaard en Zederik

Wonen- Zorg 'Op naar een inclusieve samenleving'

We zetten in op langer thuis blijven wonen van mensen die ondersteuning of zorg nodig hebben. We kijken met partners goed naar vernieuwende concepten die op dit gebied ontwikkeld worden.

Flexibilisering van de woningmarkt

De huurmarkt verandert sterk op dit moment. Veel mensen hebben snel (vaak niet te dure) woonruimte nodig. Denk aan, arbeidsmigranten, gescheiden mensen, uitstroom ggz en statushouders maar ook expats, mantelzorgers en studenten. Daarom nemen we als Pilot regio actief deel in de Pilot Flexwonen van de provincie en Platform 31.

De vitaliteit van de regio

De vitaliteit van de regio en met name de kleine kernen is een onderwerp wat door de provincie is geagendeerd. Vitaliteit is bij uitstek een thema wat verschillende niveaus kent en waarbij het bovenliggende niveau van essentieel belang is voor de onderliggende niveau.

Op regionaal niveau is het samenspel tussen de steden/stedelijke kernen (te weten Gorinchem, Dordrecht, Leerdam, Vianen) in relatie tot het omliggende gebied. Immers dragen zij voor verschillende voorzieningen de regio zoals winkelvoorzieningen, ziekenhuis enz. Op kernoverstijgendniveau is de relatie tussen de kernen onderling van belang en binnen de kern speelt de vitaliteit binnen de kern en de vraag hoe burgers in te zetten om de vitaliteit te behouden. Graag werken wij met u samen om op de verschillende niveaus te werken aan een gezonde vitale regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

Grenzeloos samenwerken

Zoals u bekend zal onze regio, na de fusie van Leerdam, Vianen en Zederik tot Vijfheerenlanden, per 1-1-2019 deels in de provincie Utrecht vallen. Vanuit de gedachten dat we samenwerken in verbanden waarop onze samenleving het beste is gediend zullen wij op het woondossier nauw blijven samenwerken. Immers bewoners en woningmarkt trekken zich niets aan van dergelijke bestuurlijke veranderingen. Om die reden gaan wij graag met de provincie Zuid-Holland en de Provincie Utrecht in de komende periode het gesprek aan om samen te verkennen hoe we dit het beste vorm kunnen geven.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en nodigen u graag uit om met ons op bovenstaande thema's het goede gesprek te blijven voeren.

Met vriendelijke groet,
Namens de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden,

R.P. van Doesburg
Voorzitter Portefeuillehoudersoverleg Wonen
Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden omvat de gemeenten Giessenlanden, Gorinchem, Leerdam, Molenwaard en Zederik

Alblasserwaard – Vijfheerenlanden Monitor Woonvisie 2017



Monitor regionale woonvisie Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2017

1. Inleiding

In het kader van de regionale woonvisie zijn afspraken gemaakt over de woningbouw in de regio AV. De regionale woonvisie bevat zowel een visie op de woningbouw als afspraken over de manier van werken en de samen op te pakken projecten. Om goed te kunnen sturen op ambities en plannen is monitoring nodig. Ieder jaar wordt een monitor opgesteld waarin de afspraken van de regionale woonvisie worden gemonitord en vooruit wordt gekeken naar de verwachtingen en acties voor de toekomst.

Het centrale doel van de regionale woonvisie is: Zorgen dat de regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden (AV) in een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied is voor zowel huidige als nieuwe inwoners.

Verder wordt er gekeken naar wat onze regio een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied maakt en waarin wij ons onderscheiden van omliggende gebieden.

Hierbij staat het woongenot van de inwoners van onze regio, nu en in de toekomst centraal.

We willen datgene bouwen wat kan en wat binnen de woonvisie past. **Kansen grijpen!**

Belangrijkste conclusies voor 2017 zijn:

Nieuwbouw:

- De gerealiseerde netto woningbouw valt binnen de afgesproken aantal op basis van de prognoses.
- De geëxtrapoleerde bouw voor de periode 2015-2025 ligt in lijn met de prognoses.
- Het totaal aan beoogde plannen ligt regionaal iets boven de agendamaat, wat gewenst is omdat hierop uitval plaats vindt zeker omdat dit veel zachte plannen betreft.
- Voor de regionale afstemming is het percentage per kern leidend. Hiermee wordt overcapaciteit in de diverse kernen en concurrentie voorkomen.
- Volgens de regionale woonvisie worden de meeste woningen toegevoegd in het stedelijk gebied.
- Bij ieder plan wordt gekeken naar de mentaliteitsmilieu's van de bevolking in de kern en voor wie we willen bouwen. Dit wordt besproken bij de planbespreking. Op die manier kan maatwerk geleverd worden en wordt aangesloten bij de kwalitatieve vraag nu en in de toekomst.
- De plannen waarvoor verlenging wordt voorgesteld worden verlengd voor een periode van twee jaar.

Bestaande Huur voorraad

- Er is er binnen de regio AV geen sprake van overspanning. Er is aantrekkingskracht van buiten, maar het merendeel van de woningzoekenden kan binnen redelijke afstand en termijn een woning vinden.

NB: In deze monitor zijn de cijfers van Hardinxveld-Giessendam uitgefilterd. Zij maakten tot en met de monitor 2016 wel onderdeel uit van de monitor. Dit maakt dat cijfers verschillen van de vorige monitoren waar Hardinxveld-Giessendam nog wel in meegenomen is.

2. Nieuwbouw

2.1. Inleiding

Als regiogemeenten stemmen we nieuwbouwplannen met elkaar af. Doel is: bouwen waaraan behoefte is, daar waar de beste kansen liggen. De juiste hoeveelheid gewenste woningen en woonmilieus voor de doelgroepen in de regio, op het juiste moment op de juiste plek. Goede plannen stimuleren, zodat er ook echt gebouwd wordt. Afstemmen waar nodig (vasthouden) en loslaten waar dat kan.

In de regionale woonvisie wordt uitgegaan van de regio als totaal. Afspraak met de provincie is ook op regionaal niveau. Waar de nieuwbouw in de regio plaatsvindt is afhankelijk van de vraag en uitkomst van de regionale afstemming.

Hoe verloopt de afstemming?

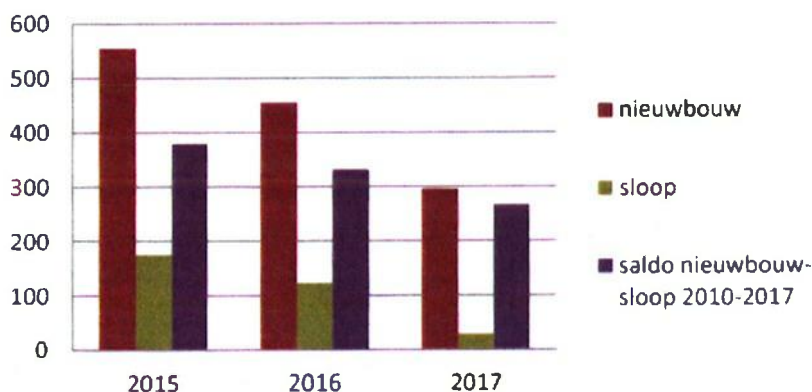
De gemeente die het plan inbrengt, legt uit waarom dit plan wenselijk is, en wat het verwachte effect is op andere plannen binnen de regio. Dat gebeurt aan de hand van de regionale woonvisie, een concurrentieanalyse op hoofdlijnen, aangevuld met lokale analyse.

Voor een verder beschrijving van de werkwijze wordt verwezen naar de Memo werkwijze planbespreking.

Verloop Nieuwbouw-Sloop 2010-2017.

Met inzicht in het verloop van de nieuwbouw en sloop gedurende de jaren kan worden gekeken of hier een trend in te ontdekken is, bepaald worden of deze in lijn is met het gewenste beleid en of schommelingen te verklaren zijn.

bouw - sloop 2015 t/m 2017 regioAV



2015 en 2016 is de groei gestaag doorgegaan.

Veel kleine projecten op maat waarmee men zeer vraag gericht werkt.

Afname 2017 terwijl markt weer opkomt

In deze afname t.o.v. 2015,2016 is te zien dat de bouw die in 2015 en 2016 gestaag door gezet heeft in 2017 te leiden heeft gehad van de massale opstart van de bouw in Nederland (te kort aan bouwpersoneel en materieel) en stijgende bouwkosten.

2.2. Loopt de nieuwbouw in de pas met de afgesproken bandbreedte?

In de actualisatie 2017 van de regionale woonvisie is het volgende opgenomen:

De agendamaat wordt bij elke nieuwe provinciale demografische prognose herzien. De agendamaat was in de visie uit 2013 0,7 procent jaarlijkse groei tot 2020. Dit werd tussentijds verhoogd naar 0,8 procent. Daarbij gebruiken we de provinciale demografische prognose als uitgangspunt. De provincie werkt met twee scenario's:

- BP (bevolkingsprognose): BP zegt iets over potentiële marktkansen voor bouwprogramma's vanuit demografie. De bouwprogramma's van gemeenten zijn hierin doorgerekend, waarbij vanuit demografische ontwikkelingen wordt bekeken of er hulshoudens zijn voor die woningen. Het resultaat kan worden gebruikt op schaal van de woningmarkt van een regio of subregio. De cijfers zeggen nog niets over woonmilieuvorkeuren of prijsklasse;
- WBR (woningbehoefteraming): WBR is een berekening met binnenlands migratiesaldo-nul per gemeente (wél vestiging en vertrek met afwijkende samenstelling). Dit is te zien als basisberekening: hoeveel woningen zouden er in theorie bij moeten komen als er per saldo geen binnenlandse winst of verlies plaats zou vinden. Deze prognose is te gebruiken als inschatting van de woningbehoefte van de eigen bevolking van een gemeente. Voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is dit het toets criterium voor planbespreking.

We maken geen onderscheid in woningbehoefte naar gemeente maar gaan uit van een regionale opgave.

De meest actuele maten zijn opgenomen in het schema hierna

	%	2017-2025	2015-2025
Regiomaat GGLMZ*	0,7%	2.512 woningen	3.364 woningen

Dit aantal is gebaseerd op de bouw voor de eigen behoefte aan de hand van de prognoses van het BP en de WBR.

Dit komt neer op een toevoeging tussen de 314 en 336 per jaar.

Hieronder in tabel 1 een overzicht van de toevoeging bouw en de sloop die de afgelopen jaren binnen deze periode heeft plaatsgevonden en wat de netto toevoeging is die we tot nu toe gerealiseerd hebben.

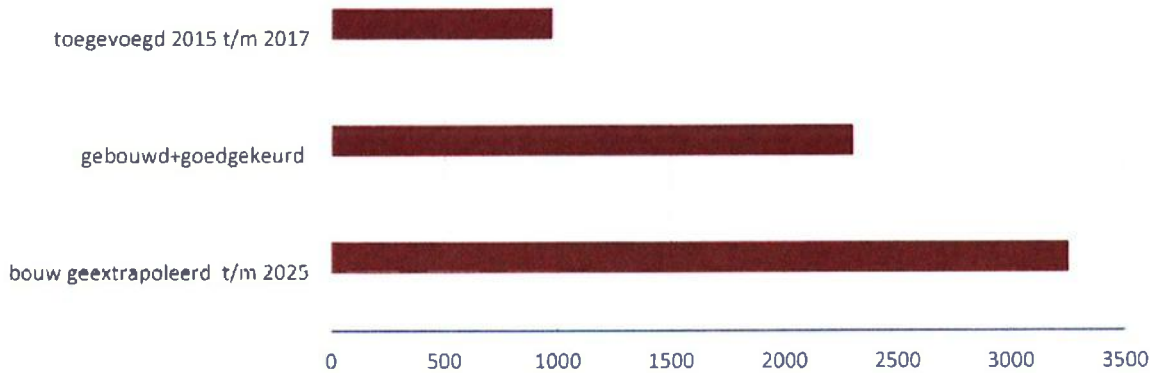
Verder opgenomen de woningen die de afgelopen jaren hebben regionaal afgestemd danwel zijn er plannen die we regionaal niet af hoeven te stemmen (akkoord zonder bespreking). Gezamenlijk geven deze cijfers inzicht in het aantal woningen wat geaccordeerd is.

Overzicht toevoeging en geaccordeerde plannen			
	nieuwbouw	sloop	toevoeging
2015,2016	1008	298	710
2017	295	29	266
Totaal 2015t/m2017	1.303	327	976
gemiddelde per jaar	434	109	325
Akkoord zonder bespreking komende twee jaar			233
Besproken en goedgekeurde plannen komende twee jaar			1095
Totaal geaccordeerd komende 2 jaar			1328
Totaal stand van zaken d.d. 31-12-2017			2.304

Tabel 1 Stand van zaken d.d. 31-12-2017

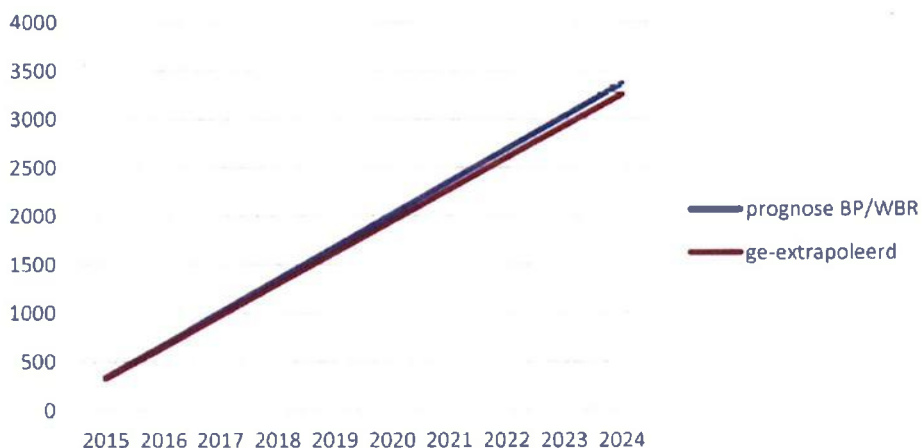
Als we deze cijfers afzetten tegen de prognose zitten we onder de prognose. Echter ook in de komende vier jaar zullen nog plannen afgestemd en gerealiseerd worden. In de grafiek hieronder staat het aantal gebouwde woningen, het aantal gebouwde en goedgekeurde woningen en het aantal totaal geplande woningen aangegeven ten opzichte van de afgesproken bandbreedte obv de prognoses.

Bouw, planning en prognoses periode 2015-2025



In de grafiek zien we de toevoeging die gerealiseerd is in de periode 2015-2017. Deze is hard. De gebouwde plannen met de toevoeging die goedgekeurd is voor de komende twee jaar. Deze plannen zijn regionaal afgestemd en worden naar verwachting in de periode t/m 2025 gerealiseerd. Als we de bouw van de afgelopen jaren (2015 t/m 2017) extrapoleren tot 2025 ligt dit in lijn met de geprognostiseerde benodigde groei om in de eigen minimale behoefte te voorzien. Echter is te voorzien dat de zowel de vraag als de bouw de komende jaren hoger zal uitvallen. Nu al is te zien dat de vraag en de druk op de woningmarkt toeneemt.

Bouw versus prognose 2015-2025



Conclusie:

De gerealiseerde netto woningbouw valt binnen de afgesproken aantal op basis van de prognoses.

De geëxtrapoleerde bouw voor de periode 2015-2025 ligt in lijn met de prognose.

2.3. Zijn de opstapel staande plannen in de lijn met de prognoses?

Uitgangspunt is een goede balans tussen vraag en aanbod. Voldoen aan de woningbouwvraag nu en in de toekomst. Dit houdt in dat er een goede balans moet zijn tussen enerzijds de voorziene plannen en anderzijds de geprognostiseerde vraag waarbij rekening wordt gehouden met uitval en doorschuiven van plannen.

Om hier inzicht in te krijgen is voor alle kernen en de regio berekend hoeveel woningen er zouden moeten worden toegevoegd ten opzichte van het inwonertal om te bouwen voor de eigen behoefte. Dit is uitgedrukt in een percentage. Het groeipercentage wordt gebruikt als een zogenaamde agendamaat. Het percentage dient er voor om inzicht te geven in de mogelijke aantallen van bekende woningbouwplannen (hard tot zeer zacht) in een kern ten opzichte van het geprognostiseerde groeipad voor die kern. Is het percentage erg hoog dan zijn er veel plannen ten opzichte van het aantal inwoners van de kern en zal de doelgroep mede van buiten moeten komen om de woningen gevuld te krijgen. Is het percentage laag dan kan het zijn dat men niet kan voorzien in de eigen behoefte van de kern en dat deze elders moeten gaan wonen.

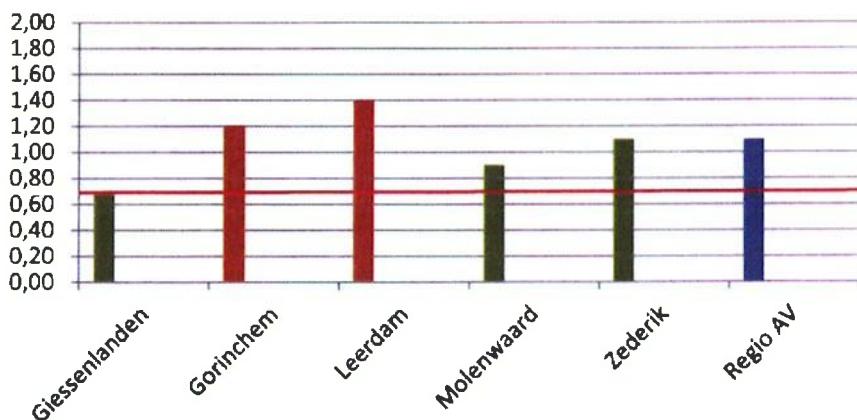
Als een kern onder dit percentage zit worden de plannen als puur lokaal beschouwd. Komt een kern boven deze agenda maat dan kan het de lokale markt te boven gaan en zou er wellicht concurrentie kunnen ontstaan. Is dit het geval dan worden de plannen regionaal met elkaar afgestemd. De werking is vervat in het stroomschema op basis waarvan woningbouwinitiatieven van de gemeenten regionaal worden beoordeeld.

Regionaal ligt het groeipercentage op 0,7%.

Voor de regio gemiddeld geldt dat het percentage tot 2025 ligt op 1,1% en voor de periode 2025-2029 ligt deze op 0,2%. Ervaring leert dat dit zich verder zal uitmiddelen aangezien plannings vaak te optimistisch worden ingeschat zeker omdat veel van deze plannen nog niet eens in planvormingsstadium bevinden. Door de druk op de woningmarkt zien we in de regio meer instroom vanuit het omliggende stedelijk gebied ontstaan. Dit manifesteert zich met name in de koopsector. Samen met de provincies Zuid-Holland en Utrecht is een onderzoek gestart naar de in en uitstroom van de regio.

Percentages per gemeente zien we een diverser beeld, zie hieronder.

% per gemeente t/m 2025



De rode lijn geeft de agendamaat aan die gelijk staat aan de berekende bouw voor eigen behoefte. Te zien is dat alle gemeenten in hun groeipercentage op of boven de geprognostiseerde percentage zitten. Gezien het feit dat er altijd plannen uitvallen en/of doorschuiven is geringe overmaat gewenst. Per kern wordt steeds bekeken hoe het percentage ligt. Ligt deze boven de agendamaat dan worden plannen regionaal afgestemd.

Conclusie:

Het totaal aan beoogde plannen ligt regionaal iets boven de agendamaat, wat gewenst is omdat hierop uitval plaats vindt zeker omdat dit veel zachte plannen betreft. Voor de regionale afstemming is het percentage per kern leidend. Hiermee wordt overcapaciteit in de diverse kernen en concurrentie voorkomen.

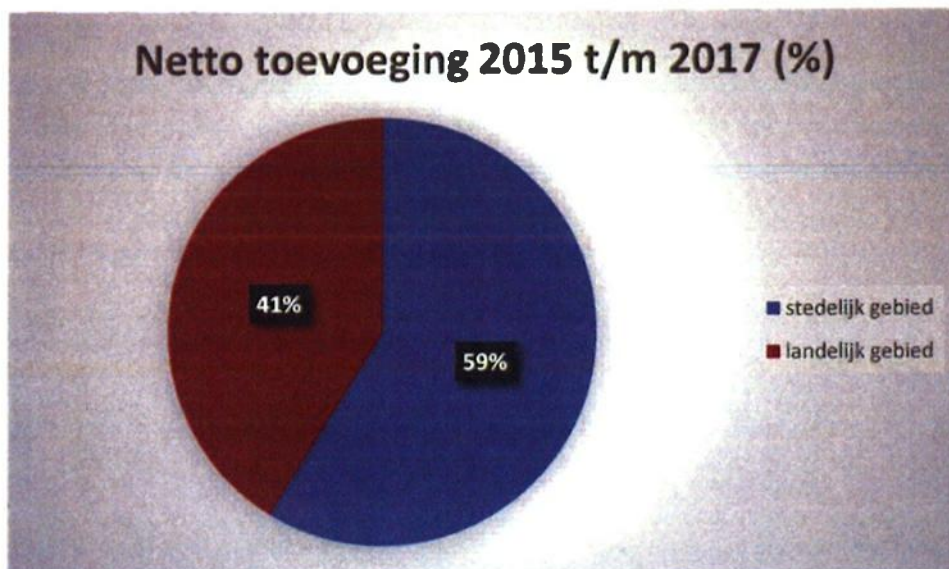
2.4. Bouwen we en plannen we op de juiste plek?

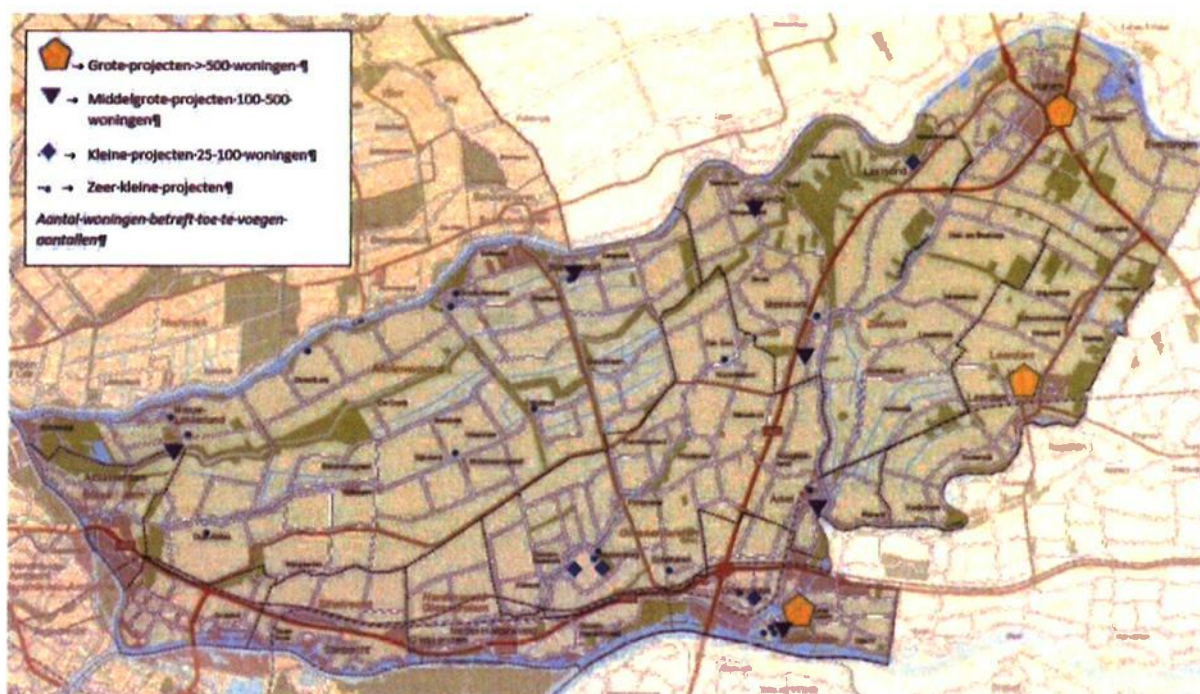
In de regionale woonvisie is onderscheid gemaakt tussen het stedelijk gebied, de voorzieningendorpen en de woondorpen.

Hierover is in de regionale woonvisie het volgende gezegd:

- Stedelijk gebied kent naast lokale vraag een substantiële regionale instroom van de groepen 'opwaarts mobilen' en 'gemaksgeoriënteerden'. Er is reden voor grootschalige nieuwbouw en transformatie, met een centrumstedelijk of groenstedelijk karakter.
- Voorzieningendorpen hebben een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Nieuwbouw bedient hier de lokale vraag, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. Hier past een gemengd bouwprogramma, ook projectmatig, voor starters, doorstromers en senioren. Naast traditionele groepen is er vraag van de groepen 'opwaarts mobilen en gemaksgeoriënteerden'.
- Woondorpen met weinig of geen voorzieningen beantwoorden de lokale vraag in kleine aantallen woningen en zelden projectmatig. Hier wonen veel honkvaste, oudere huishoudens ('traditionele en moderne burgerij', krimpgroepen) en voor hen is behoud van woonkwaliteit belangrijk. Nieuwbouw richt zich vooral op het bedienen van lokale starters en doorstromers. Er is een niche-instroom naar woondorpen met landschappelijke of cultuurhistorische waarde.

Van de reeds gebouwde woningen is geen onderscheid te maken naar kern typen maar enkel naar gemeente. Om die reden is er alleen onderscheid gemaakt in Stedelijk gebied (Gorinchem, Leerdam) en landelijk gebied (Giessenlanden, Molenwaard en Zederik).





Op bovenstaande kaart is te zien waar de goedgekeurde woningbouwplannen liggen en van welke grootte deze zijn. Hieruit is duidelijk te zien dat de grote uitbreidingslokatie zijn gesitueerd in de steden (Gorinchem, Leerdam en Vianen). De Middelgrote en klein projecten zien we terug in de voorzieningendorpen. Dit is conform de regionale woonvisie.

Conclusie: Volgens de regionale woonvisie worden de meeste woningen toegevoegd in het stedelijk gebied.

2.5. Bouwen we de juiste woningen voor de doelgroep?

Deze woonvisie sluit aan bij de leefstijlanaanpak van Motivaction zoals die ook in het kader van de Regiovisie 2030 is gehanteerd: het Mentality-model van de Nederlandse samenleving. Waarom heeft gebruik maken van dit model ook meerwaarde voor de Woonvisie 2020? Dit model is een praktisch hulpmiddel gebleken bij het verkrijgen van diepgaand inzicht in hoe mensen willen leven, werken en wonen. Binnen het Mentality-model wordt de Nederlandse bevolking verdeeld in acht segmenten (Mentality-milieus), niet op basis van leeftijd of inkomen, maar op basis van kernwaarden: wat vinden mensen belangrijk in hun leven en hoe werkt dit door in hun wensen op het gebied van wonen? De tabel hieronder laat zien welke Mentality-doelgroep per gemeente het meest relevant zijn (om te behouden of aan te trekken). Deze mentality's zijn stabiel in de tijd.

Belangrijkste Mentality-doelgroepen voor wonen per gemeente en voor het geheel van de regio

	TB	NC	MB	GG	OM	KP	PM	PH
Regio AV	X	X	X	X	X		X	
Giessenlanden	X	X	X		X			
Gorinchem		X	X	X	X			X
Leerdam	X		X	X			X	X
Molenwaard	X	X	X	X				
Zederik	X		X		X		X	

TB = Traditionele burgerij
OM = Opwaarts mobielen

NC = Nieuwe conservatieven MB = Moderne burgerij GG = Gemaksgeoriënteerden
KP = Kosmopolieten PM = Postmaterialisten PH = Postmoderne hedonisten

In het overgrote deel van de regio hebben we te maken met een traditioneel georiënteerde bevolking (traditionele burgerij, nieuw conservatieven en Moderne burgerij). Woningbouw voor de eigenbevolking van de kernen in het landelijk gebied vindt dan ook met name in de dorpen danwel direct aansluitend hieraan plaats in de vorm van kleinschalige projecten. Woningen zijn veelal in wat traditionele stijl. Met name in het stedelijk gebied zien we ook andere mentalitymilieu's in grotere aantallen terugkomen. Hier bouwen we dan ook onder andere modernere woningtypen.

Conclusie: Bij ieder plan wordt gekeken naar de mentalitymilieu's van de bevolking in de kern en voor wie we willen bouwen. Dit wordt besproken bij de planbespreking. Op die manier kan maatwerk geleverd worden en wordt aangesloten bij de kwalitatieve vraag nu en in de toekomst.

2.6 Wat is de stand van zaken van de geaccordeerde plannen?

Voor bouwplannen wordt telkens voor de komende twee jaar regionaal akkoord gegeven. Reden is dat we vraaggericht willen werken. Langer dan twee jaar vooruitkijken is dan niet realistisch. In de regionale monitor staat een overzicht van de regionaal afgestemde plannen en de stand van zaken. Bij regionaal afgestemde, goedgekeurde plannen waar realisatie na twee jaar blijkt uit te blijven, bespreken we regionaal de vraag hoe hier verder mee te gaan. Uitgangspunt hierbij is altijd: de kansen die er in de regio liggen optimaal benutten.

Bespreking gaat via de jaarlijkse monitor. De volgende vragen dienen beantwoord te worden:
 Wat is de reden dat het plan niet gerealiseerd wordt? Is er sprake van:

1. Juridische / procedurele belemmeringen?
2. Definitieve/langdurige vraaguitval?
3. Sluiten vraag en aanbod kwalitatief niet op elkaar aan?
4. Tijdelijke vraaguitval en andere redenen?

Indien er sprake is van definitieve vraaguitval (2) spant de gemeente zich aantoonbaar in het plan waarop de regionale goedkeuring ziet – indien van toepassing in overleg met de ontwikkelaar – in te trekken.

Indien er sprake is van het kwalitatief niet aansluiten van vraag en aanbod (3) (er is geen vraag naar het betreffende type woningen) dan zal de wijziging van het plan regionaal worden afgestemd en hierover wordt regionaal een besluit genomen.

Indien er sprake is oorzaken vallend onder 1 en 4 en men voorziet dat de realisatie van het plan in de komende twee jaren wel opportuun is dan wordt middels de monitor de regionale afstemming met twee jaar verlengd.

Regionale planmonitor Regio Alblasserwaard - Vijfheerenlanden								
Lopende plannen								
Gemeente	Plaatsnaam	Plannaam	Woonmilieu	Besprekingsdatum	Verlening/status	Eersikomende drie jaar	Heden - 2025	Resterende periode
Giessenlanden	Giessenburg	Woonzorgcomplex (De Groene Wei)	VD	14-1-2014	8-6-2017	22	22	0
Giessenlanden	Schelluinen	Schelluinen-Oost	WD +	23-9-2014	8-6-2017	12	12	0
Giessenlanden	Giessenburg	Recreatieparken	LG	8-6-2017	Lobby	42	42	0
Giessenlanden	Arkel	Betonson	VD	8-6-2017	Procedure	78	210	50
Giessenlanden	Giessenburg	Doetsevliet III	VD	19-12-2017	Vorbereiding	31	31	0
Gorinchem	West	Lingewijk Noord, Waterrand	SG	16-12-2014	8-6-2017	31	31	0
Gorinchem	West	Mollenburg, fase 2,3,4	SG	19-12-2017	Verkoop	111	111	0
Leerdam	Leerdam	Broekgraaf - tweede fase	SG	1-7-2016	7-8-2018	168	168	0
Leerdam	Leerdam	Broekgraaf - appartementenzone	SG	20-12-2016	7-6-2018	40	40	0
Molenwaard	Groot-Ammers	Ammerssekade 13	VD	23-9-2014	8-6-2017	2	2	0
Molenwaard	Streefkerk	CPO Kooikerspad	WD	6-5-2014	8-6-2017	15	15	0
Molenwaard	Nieuw-Lekkerland	Middelweg 2	VD	4-4-2017	Procedure	14	14	0
Molenwaard	Nieuw-Lekkerland	Elzenweg	VD	2017	Procedure	23	23	0

Molenwaard	Langerak - Nieuwpoort	Blok F (woonleefhart)	VD	2017	Start bouw 2018	15	15	0
Zederik	Ameide	Open Vensters 'Zouweveld' fase 2	VD	24-10-2017	In aanbouw	16	52	36
Zederik	Lexmond	Lakesmunde/laakse weide	VD	18-9-2017	In aanbouw	27	27	0
Te verlengen plannen								
Giessenlanden	Arkel	Uitbreiding Arkel III	VD	1-6-2016	Verlengen	8	8	0
Giessenlanden	Arkel	Bedrijventerrein	VD	15-6-2016	Procedure	8	0	0
Giessenlanden	Arkel	Dreeslaan	VD	15-6-2016	Procedure	5	0	0
Giessenlanden	Noordeloos	Botersloot 30a	WD	1-6-2016	Verlengen	5	5	0
Giessenlanden	Noordeloos	Botersloot	WD	15-6-2016	Procedure	5	0	0
Gorinchem	Centrum	Huys van Bruegel	SG	21-4-2016	Verlengen	16	16	0
Gorinchem	Hoog Dalem	Hoog Dalem - winkeleiland	SG	16-6-2015	Verlengen	99	99	0
Gorinchem	Hoog Dalem	Hoog Dalem - Noord	SG	16-2-2016	Verlengen	248	360	112
Gorinchem	West	Den Breejen (Plantsoen 20)	SG	9-6-2016	Verlengen	2	2	0
Molenwaard	Brandwijk-Molenaarsgraaf	Kerkweg 5	WD	10-8-2016	Verlengen	5	5	0
Molenwaard	Groot-Ammers	Voorstraat 1/Sluis 1	VD	12-5-2015	Verlengen	7	7	0
Molenwaard	Ottoland	B 53	WD	29-8-2014	Verlengen	2	2	0
Molenwaard	Oud-Alblas	Damsteegt	WD	15-7-2015	Verlengen	7	7	0
Zederik	Meerkerk	De Weide 2	VD	16-2-2016	Verlengen	10	102	140
Zederik	Meerkerk	Noord	VD	17-11-2015	Verlengen	12	12	0

Bij de te verlengen plannen is sprake van (juridische) vertraging in de planvorming danwel is de planning uitgelopen.

Conclusie: De plannen waarvoor verlenging wordt voorgesteld worden verlengd voor een periode van twee jaar.

2.7 Transformatie leegstaand vastgoed

In de regio hebben concentreren de kantoorlocaties zich met name Leerdam en Gorinchem waarbij de nadruk op Gorinchem ligt. IN Zuid-Holland Zuid verband wordt gewerkt aan een actualisatie van de kantorenvisie. Hierin worden vraag en aanbod met elkaar gematcht. Ondertussen is de gemeente Gorinchem ook bezig met het opstellen van een transformatievisie waarin zij aangeeft hoe zij met vrijkomende kantoren en maatschappelijk vastgoed wil omgaan.

In de overige gemeente is vrijkomende agrarische bebouwing een onderwerp. Gezamenlijk met de agrarische sector (gebiedsplatform) wordt gekeken hoe hiermee om te gaan. Het Gebiedsplatform Alblasserwaard-Vijfheerenlanden heeft daarom een serie van drie bijeenkomsten georganiseerd rondom dit thema. Omdat het thema vele invalshoeken kent, zijn er avonden georganiseerd met het thema natuur & landschap, de stoppende boer en overheid. Het doel van de avonden was vooral om met elkaar de dialoog aan te gaan over wat de streek hiervan vindt. Een panklare oplossing bleek nog niet zo eenvoudig. Maatschappelijke organisaties, boeren en overheid zijn zoekende naar een oplossing.

3 Bestaande Huurvoorraad.

Indicatoren woningmarkt AV 2017

	Indicator	Gemeente/gebied	Giessenlandens	Gorinchem	Hardinxveld-Giessendam	Leerdam	Molenwaard	Zederik	Alblasserwaard-Vijfheerenlandens	Woongaarda
1. a	Ingeschreven woningzoekenden eind 2017 (eind-2016)		1.115 (1.031) ^a	5.454 (5.097) ^a	1.586 (1.475) ^a	2.109 (1.905) ^a	1.522 (1.398) ^a	958 (937) ^a	12.744 (11.843) ^a	56.665 (52.517) ^a
2. a	Aandeel actief woningzoekenden per kwartaal		6,5% ^a	7,8% ^a	5,0% ^a	11% ^a	7,0% ^a	4,5% ^a	7,3% ^a	7,5% ^a
3. c	a. → Zoektijd (gemiddeld 2017) ^a		7,5 maanden ^a	9,6 maanden ^a	9,9 maanden ^a	11,4 maanden ^a	6,3 maanden ^a	7,6 maanden ^a	8,7 maanden ^a	9,9 maanden ^a
	b. → Inschrijftijd (gemiddeld 2017) ^a		3,6 jaar ^a	3,4 jaar ^a	4,0 jaar ^a	4,3 jaar ^a	2,3 jaar ^a	3,3 jaar ^a	3,4 jaar ^a	4,7 jaar ^a
4. a	Verhuringen aan urgenten incl. SV-urgenten ^a		5,1% ^a	4,1% ^a	2,7% ^a	12,5% ^a	2,9% ^a	3,2% ^a	4,8% ^a	4,4% ^a
5. a	Verhuringen aan statushouders ^a		2,5% ^a	2,5% ^a	0,9% ^a	4,4% ^a	2,9% ^a	5,4% ^a	2,9% ^a	4,5% ^a
6. a	Gemiddeld aantal reacties op een woning ^a		21 ^a	22 ^a	21 ^a	44 ^a	15 ^a	22 ^a	23 ^a	28 ^a
7.	a. → Aandeel verhuringen aan woningzoekende afkomstig uit eigen gemeenten		40,5% ^a	61,0% ^a	50,0% ^a	61,8% ^a	44,2% ^a	34,4% ^a	n.v.t. ^a	n.v.t. ^a
	b. → Aandeel verhuringen aan woningzoekende afkomstig uit AV (incl. eigen gem.) ^a		32,9% (73,4%) ^a	11,5% (72,5%) ^a	19,7% (69,7%) ^a	2,2% (64,0%) ^a	12,2% (56,4%) ^a	19,4% (53,8%) ^a	67,3% ^a	n.v.t. ^a
	c. → Aandeel verhuringen aan woningzoekende afkomstig uit overig Woongaarda		11,4% ^a	14,5% ^a	10,7% ^a	16,2% ^a	8,7% ^a	15,1% ^a	13,6% ^a	n.v.t. ^a
	d. → Aandeel verhuringen aan woningzoekende afkomstig van buiten Woongaarda		15,2% ^a	13,0% ^a	19,6% ^a	19,9% ^a	34,9% ^a	31,1% ^a	19,1% ^a	14,9% ^a
8. a	Verhuisbeweging woningzoekende woonachtig in eigen gemeente ^a		45,1% ^a	81,7% ^a	77,8% ^a	62,7% ^a	80,9% ^a	68,1% ^a	n.v.t. ^a	n.v.t. ^a
9. a	Verhuisbeweging woningzoekende woonachtig in AV (805 huurders) ^a		7,2% ^a	46,7% ^a	9,7% ^a	10,8% ^a	12,0% ^a	6,2% ^a	92,7% ^a	7,3% ^a
10. a	Voorraad corporatiewoningen in verhouding tot de doelgroep sociale huurwoning (inkomen < € 36.000) vergeleken met stedelijkheidsklassen ^a		1,01% (niet stedelijk 0,87%) ^a	1,03% (sterk stedelijk 0,68%) ^a	1,07% (weinig stedelijk 0,88%) ^a	0,99% (matig stedelijk 0,90%) ^a	1,18% (niet stedelijk 0,87%) ^a	1,02% (niet stedelijk 0,87%) ^a	0,0% ^a	1,01% (Nederland 0,85%) ^a
11. a	Verhouding inmp/corporatiewoningen vergeleken met stedelijkheidsklassen ^a		74,1% / 20,5% (niet stedelijk 70,7% / 20,2%) ^a	47,2% / 43,4% (sterk stedelijk 55,9% / 31,8%) ^a	63,6% / 29,5% (weinig stedelijk 67,5% / 23,3%) ^a	52,8% / 38,8% (matig stedelijk 63,8% / 26,6%) ^a	64,2% / 30,5% (niet stedelijk 70,7% / 20,2%) ^a	70,8% / 22,6% (niet stedelijk 70,7% / 20,2%) ^a	0,0% ^a	64,0% / 28,7% (Nederland 57,8% / 29,9%) ^a

Toelichting op de indicatoren

1. Het aantal woningzoekenden met een adres in de betreffende gemeente/regio dat staat ingeschreven in Woongaard. Tussen haakjes het aantal over 2016. Een inschrijving als woningzoekende in een bepaalde gemeente zegt nog niets over de oriëntatie van de woningzoekende. De verhuishwens kan voor een deel van de woningzoekenden ook buiten de gemeente liggen.
2. Het deel van de woningzoekenden, woonachtig in de betreffende gemeente/regio, dat gemiddeld per kwartaal één of meer keer heeft gereageerd op woningaanbod.
3.
 - a. De gemiddelde zoektijd voor een woning in de betreffende gemeente/regio: de periode tussen de eerste reactie op woningaanbod en het moment van verhuring woning aan woningzoekende.
 - b. De gemiddelde inschrijftijd voor een woning in de betreffende gemeente/regio: de periode tussen het moment van inschrijving en het moment van verhuring aan een woningzoekende.
4. Het aandeel van het totale woningaanbod per gemeente/regio dat werd verhuurd aan urgenten.
5. Het aandeel van het totale woningaanbod per gemeente/regio, dat werd verhuurd aan stathouders.
6. Het totaal aantal reacties op woningaanbod per gemeente/regio, gedeeld door het aantal verhuringen.
7.
 - a. Het aandeel van het beschikbare woningaanbod binnen de gemeente/regio dat werd toegewezen aan woningzoekenden afkomstig uit de betreffende gemeente/regio.
 - b. Het aandeel van het beschikbare woningaanbod binnen de gemeente/ regio dat werd toegewezen aan woningzoekenden afkomstig uit de regio AV.
 - c. Het aandeel van het beschikbare woningaanbod binnen de gemeente/regio dat werd toegewezen aan woningzoekenden afkomstig uit Woongaard.
 - d. Het aandeel van het beschikbare woningaanbod binnen de gemeente/regio dat werd toegewezen aan woningzoekenden afkomstig van buiten Woongaard
8. Het aandeel van de woningzoekenden uit de betreffende gemeente dat na verhuring binnen eigen gemeente blijft
9. Het aandeel van de woningzoekenden uit de regio AV dat na verhuring binnen de regio AV blijft
10. De omvang van de woningvoorraad van de corporaties in verhouding tot de doelgroep. Daarnaast vergeleken met de verhouding in vergelijkbare gemeenten, naar mate van stedelijkheid
11. De verhouding tussen de voorraad corporatiewoningen en de koopsector in betreffende gemeente/gebied. Daarnaast vergeleken met de verhouding in vergelijkbare gemeenten, naar mate van stedelijkheid.

Analyse van de indicatoren

1. In alle gemeenten is sprake van een toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden. Deze toename is vooral toe te schrijven aan de categorie laagste inkomens, die de grootste groep woningzoekenden vormen.
2. Er zitten verschillen tussen de gemeenten, waar het gaat om het aandeel actief woningzoekenden. Gorinchem en Molenwaard scoren gemiddeld. Leerdam scoort hoger. In Hardinxveld-Giessendam en Zederik is de verhuiscapaciteit aanzienlijk lager. Een hoger aandeel actief woningzoekenden kan veroorzaakt worden door oplevering van nieuwbouw. Ook de samenstelling van de actief woningzoekenden en het type beschikbaar woningaanbod speelt een rol. Achterliggende cijfers laten zien dat de leeftijdscategorieën tussen 25-35 jaar, 35-45 jaar en 45-55 jaar het meest actief woningzoekend zijn. Wanneer er voor deze categorieën minder passend aanbod beschikbaar is, neemt de zoekactiviteit af. De 55+ers en met name de 65+ers zijn het minst actief. In het algemeen niet vanwege te weinig aanbod, maar veelal doordat men zich uit voorzorg inschrijft en pas actief wordt als er een noodzaak is. Gemiddeld reageert ruim 3% van de 55+ers en iets meer dan 1% van de 65+ers 1 of meer keer per kwartaal op het woningaanbod (bij de 25-35 jarigen ligt dat percentage op 12,5%). Hun zoekgedrag heeft daardoor minder effect op het aandeel actief woningzoekenden. Zie tabel 'aandeel actief woningzoekenden per kwartaal naar leeftijds- en inkomensklasse'.

3.
 - a. Ook de zoektijd verschilt per gemeente; gemiddeld ligt die wel lager dan in Woongaard. De langste zoektijden gelden in Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam en Leerdam, maar ze liggen nog altijd onder het jaar. Ter vergelijking: een urgent woningzoekende wordt in AV geacht om zelf binnen een half jaar een woning te kunnen vinden. En: in de regio Utrecht bedraagt de zoektijd 4,9 jaar.
 - b. De inschrijftijd is een minder relevant gegeven, doordat hierin ook de tijd is meegenomen dat een woningzoekende niet actief was als woningzoekenden. Seniorenwoningen hebben bijvoorbeeld vaak een lange inschrijftijd doordat er ouderen op reageren die zich jaren eerder uit voorzorg hadden ingeschreven.
4. Het deel van het aanbod dat verhuurd wordt aan urgenten is beperkt. Leerdam heeft hier hoger percentage dan gemiddeld, vanwege urgenties in het kader van stadsvernieuwing.
5. Het aandeel woningen dat naar statushouders ging is nog lager. De piek in toewijzingen lag in 2016. Op dit onderwerp is ook van belang te melden dat de gemeenten hun taakstelling in 2017 hebben gerealiseerd. De invloed van de voorrang op huisvesting voor deze doelgroep is beperkt. Er is geen aanleiding om de voorrangpositie van statushouders in de huisvestingsverordening op te heffen.
6. De reacties op het woningaanbod in de meeste gemeenten liggen in de meeste gemeenten iets onder het gemiddelde van Woongaard. Leerdam vormt hierop een uitzondering met gemiddeld 44 reacties. Molenwaard wijkt ook af met gemiddeld 15 reacties. Voor alle gemeenten geldt een toename van het gemiddeld aantal reacties.
7. Dit onderdeel zegt iets over de aantrekkingskracht van de gemeenten in de regio AV ten opzichte van eigen inwoners, inwoners uit AV, uit Woongaard en daarbuiten.
 - a. Dit cijfer geeft inzicht in het deel van het woningaanbod dat wordt toegewezen aan inwoners uit de eigen gemeente. In de steden Gorinchem en Leerdam wordt ongeveer 60% van de beschikbare woningen toegewezen aan 'eigen' inwoners. In de overige gemeenten liggen de percentages aanzienlijk lager, en worden dus meer woningen aan inwoners van buiten de gemeente verhuurd.
 - b. Naast het aanbod dat aan 'eigen' inwoners wordt verhuurd, gaat ook een deel van het aanbod naar inwoners van andere AV-gemeenten. Ook hier zien we verschillen per gemeente. Van het beschikbare aanbod in de gemeente wordt ook een deel verhuurd aan inwoners uit gemeenten binnen de regio AV. In Giessenlanden gaat het meeste aanbod naar inwoners uit de regio, waarschijnlijk mede door de centrale ligging. In Leerdam gaat het kleinste deel van het woningbezit naar inwoners uit de regio. In totaal gaat ongeveer 2/3 van het woningaanbod in de regio AV naar inwoners uit de zes gemeenten.
 - c. Een ander deel van het aanbod wordt verhuurd aan inwoners van buiten de regio AV maar woonachtig in Woongaard. Hier liggen de percentages dicht bij elkaar. Een gemeente als Leerdam heeft een aantrekkingskracht op overig Woongaard, vanwege aangrenzende gemeenten als Culemborg en Geldermalsen. De meer westelijke gemeenten in AV liggen minder centraal binnen Woongaard. Een woningzoekende uit Woongaard zal dus een duidelijke verhuisreden hebben om op grotere afstand te verhuizen. Gemiddeld wordt ruim 13% van het woningbezit in AV verhuurd aan inwoners uit Woongaard.
 - d. Een aanzienlijk deel van het woningaanbod in AV wordt verhuurd aan inwoners van buiten Woongaard. Dat kunnen woningzoekenden zijn die in aangrenzend gebied wonen, maar ook van verder weg. Molenwaard en Zederik verhuren verhoudingsgewijs het meest van hun woningaanbod aan deze doelgroep. Een deel daarvan is uitwisseling met aangrenzende regio's Drechtsteden en Utrecht. Gemiddeld gaat ongeveer 20% van het woningaanbod binnen AV naar woningzoekenden van buiten Woongaard. Voor heel Woongaard ligt dat percentage iets lager (ongeveer 15%).
8. Bij 7 kwam de verhuur van het woningaanbod uit de AV-gemeenten aan de orde. Dit item (en 9) zegt iets over de verhuisbeweging van woningzoekenden met een adres in één van de AV-gemeenten. In Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam en Molenwaard verhuist het grootste deel van de woningzoekenden binnen de eigen gemeente. In Giessenlanden verhuist juist het grootste deel van de woningzoekenden naar buiten de gemeente. Voor een belangrijk deel zijn dat verhuizingen binnen AV en meer specifiek naar Gorinchem.
9. Als we kijken naar de populatie woningzoekenden in heel AV, dan blijkt dat het overgrote deel wel binnen de regio blijft (92,7%). Het overige deel verhuist naar elders in Woongaard. Binnen

AV verhuist het grootste deel van de woningzoekenden binnen of naar Gorinchem. Dit hangt samen met de omvang van het beschikbare aanbod.

10. Of er voldoende woningvoorraad in een gemeente is, hangt samen met de omvang van de doelgroep. Deze indicator zegt hier iets over. Steeds is een vergelijking gemaakt met gemeenten met een vergelijkbaar stedelijk niveau. Een vergelijking tussen de AV-gemeenten onderling zegt op dit punt weinig. Het genoemde cijfer geeft aan hoeveel woningen er in theorie beschikbaar zijn voor de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Hieruit blijkt dat de woningvoorraad in AV op dit punt redelijk is afgestemd op de doelgroep. Ook scoren alle gemeenten beter dan de voor hun vergelijkbare gemeenten, waar in theorie ongeveer 90% van de doelgroep bediend kan worden. Ook in heel Woongaard lijkt de voorraad op niveau en scoort de regio beter dan Nederland gemiddeld.
11. Gemiddeld bestaat de woningvoorraad in Nederland uit 57% koop en bijna 30% corporatiewoningen. Het verschil is het aandeel vrije sector huur. Per gemeente verschillen deze verhoudingen, o.a. afhankelijk van de woningmarkt, en de mate van stedelijkheid. Giessenlanden en Zederik zitten wat dat betreft ongeveer op hetzelfde niveau als vergelijkbare gemeenten. In Gorinchem en Leerdam zijn de verschillen groter: het aandeel corporatiehuur ligt hier rond de 12% hoger dan in vergelijkbare gemeenten. In Molenwaard zijn de verschillen ten opzichte van vergelijkbare gemeenten iets kleiner.

Algemeen.

Deze indicatoren geven een beeld te van de situatie op de woningmarkt in de regio AV. De gemeente Hardinxveld-Giessendam is hierin meegenomen, omdat de woningzoekenden deel uitmaken en gebruik maken van het Woongaardsysteem. Daardoor zijn de ontwikkelingen in dat deel van de woningmarkt ook interessant voor AV. De indicatoren moeten in samenhang worden gezien, om te voorkomen dat op basis van een afwijking in één van de cijfers, losstaande conclusies worden getrokken.

Conclusie:

Er is er binnen de regio AV geen sprake van overspanning. Er is aantrekkingskracht van buiten, maar het merendeel van de woningzoekenden kan binnen redelijke afstand en termijn een woning vinden.

1 t/m 8: bron Woongaard

9 en 10: bron waarstaatjegemeente.nl

3 Aanvullende thema's

3.1 Energietransitie

Onze ambitie is dat de regio AV in 2050 energieneutraal is!

Voor de gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is betaalbaar wonen een belangrijke motivator achter het verduurzamen van de woningvoorraad. We denken onze doelen het beste en snelste te kunnen bereiken door samen met particulieren, corporaties en ontwikkelaars te kiezen voor oplossingen die toewerken naar de afspraken voor de toekomst, maar eveneens de betaalbaarheid van het wonen ten goede komen. Als overheid kiezen we voor een combinatie van regionale afspraken en gemeentelijk maatwerk.

In 2050 zijn de woningen CO2 neutraal en o.a. losgekoppeld van het aardgasnet en overgegaan op duurzame alternatieven. Om dit goed te doen is er in 2017 Wamttetransitieatlas is opgesteld die in 2018 en 2019 vertaald zal worden in een regionale energiestrategie. Hierover lopen nu gesprekken om te bepalen met welke partners deze zal worden opgesteld. Besluitvorming hierover zal in het najaar van 2018 plaatsvinden.

In 2017 is het Nieuwe Wonen uitgerold over de gemeenten. Met dit project bieden de gemeenten huiseigenaren een gratis en persoonlijk adviesgesprek aan. Door Milieu Centraal getrainde

wooncoaches komen bij de mensen thuis om samen met hen te kijken naar de mogelijkheden die men heeft om te besparen op de energierekening.

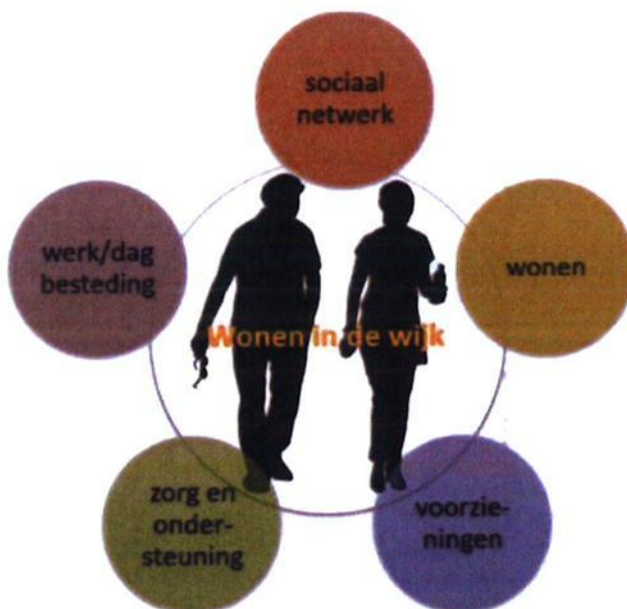
In het digitale energieloket heeft elke gemeente een eigen pagina. Er komt ook ruimte voor lokale "promotie". Er wordt samengewerkt met de Rabobank en 19 lokale bedrijven. Op de website komt een huisscan met indicatief maatwerk per huis, richting aardgasloos en energieneutraal, inclusief financieringsmethodes en eventuele subsidies.

Het energieloket schenkt ook aandacht aan lokale projecten, o.a. de verhuur van warmtemeters. Er worden groepsaankopen georganiseerd (tot nu toe 842 inschrijvingen vanuit de AV) en er worden ook "energy-party's" georganiseerd rondom energiebesparen en er is advisering bij kaveluitgiften (met name voor zelfbouwers).

In samenwerking met de provincie Zuid-Holland wordt de zogenaamde energietransitie steeds meer wijkgericht aangepakt. Hiermee wordt vooruitgelopen op 2021, het jaar waarin iedere gemeente voor elke wijk een warmte(transitie)plan moet hebben vastgesteld.

3.2 Zorgen dat mensen met een zorgbehoefte in de wijk kunnen wonen

We willen in de regio een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied is voor zowel huidige als nieuwe inwoners. Dit geldt ook voor mensen die wat meer zorg en/of ondersteuning nodig hebben. Ook deze mensen blijven steeds langer thuis wonen. Dit willen we faciliteren. Dit vraagt om een sluitende keten wonen, welzijn en zorg. Waarvan Wonen een van de ketenonderdelen is.



Op dit moment richten we ons met name op twee doelgroep, te weten:

- Ouderen (Langer zelfstandig thuis)
- GGZ-cliënten (Beschermd wonen/beschermd Thuis)

Dit doen we omdat de groep ouderen veruit de grootste doelgroep is en omdat de GGZ-cliënten die nu in beschermd wonen worden ondersteund te maken krijgen met een kanteling waarbij zij in de wijk

Langer Zelfstandig thuis

Het grootste deel van de ouderen en/of zorgvragers blijft met (beperkte) zorgvraag zelfstandig wonen in een gewone woning en buurt. Hoe kunnen we vanuit wonen dit zo goed mogelijk faciliteren?

Focus ligt op:

Hoe kunnen we ervoor zorgen dat de mensen die ouder worden en aanpassingen nodig hebben in de wijk/dorp kunnen wonen en hoe kunnen we dit effectief doen.

1 Inzicht verkrijgen in vraag en aanbod van huisvesting voor ouderen met zorgbehoefte

Doel: inzicht in de toekomstige zorgvraag naar locatie en daarvan afgeleid de vraag naar aanpassingen in woningen en inventarisatie van de aanpasbaarheid van de huidige voorraad sociale huurwoningen.

Acties:

Middels de woonzorgwijzer is de berekende zorgvraag per postcode in beeld gebracht. Dit geeft inzicht in de locatie van de diverse zorgvragen waarmee o.a. voor wonen op ingespeeld kan worden. Er is een eerste introductie van deze Woonzorgwijzer geweest en wordt medio 2018 in de AV verder uitgerold met als doel de praktische toepasbaarheid.

Voor de huurwoningen is door de corporaties een inventarisatie gedaan naar de aanpasbaarheid van de woningvoorraad. Hieruit blijkt dat een groot deel van de voorraad eengezinswoningen zijn waarvan 88 % aanpasbaar is voor zorg.

Conclusies:

- Weinig noodzaak om massief in te zetten op woningbehoefte op de woningmarkt
- Wel enige kwalitatieve mismatch: prijs, kwaliteit en plek
- Kansen voor effectievere match aangepaste woningen, maar ook flexibele inzet op de woningmarkt is prima optie
- (Geleidelijke) aanpak van kansrijke complexen werkt het best
- Aanpassing huidige woning: het grootste bereik, het meest te behalen
- Samenwerking met zorgpartijen cruciaal:
 - Verhuurrisico's, expertise woonzorgconcepten, levering (ambulante)zorg en begeleiding
 - Uitvoering Wmo: partnerschap gemeente en lokale corporatie(s)

2 *Inzicht verkrijgen in de woonzorgroute voor langer thuis wonen en de knelpunten en/of successen.*

Doel:

Inzicht krijgen in de 'woonzorgroute' die een senior mogelijk doorloopt op het moment dat deze langer thuis woont en zorg nodig heeft waarbij een woonvraag aan de orde is.

Acties:

In 2018 is er een werkgroep opgericht van gemeenten en corporaties waarbij de woonzorgroute in beeld is gebracht met waarbij de mogelijke vragen en hobbels.

3 *In gang zetten acties die nodig zijn om langer thuis in de praktijk te realiseren*

Doel:

Afspraken maken met betrokken partijen om ervoor te zorgen dat we het proces effectief en toegankelijk inrichten.

Acties:

In 2018 / 2019 zal na afloop van stap 2 begonnen worden met een aantal praktische zaken in de relatie tussen WMO, Woongaard, aangepaste woningen etc. Zo mogelijk wordt hier een aanpak voorgesteld. Van daaruit wordt bezien of het zinvol is om bestuurlijk te overleggen over een aantal vraagstukken die hieruit voortvloeien.

4 *informer/bewustwording van doelgroepen en professionals over de mogelijkheden voor zelfstandig wonen*

Doel:

Informer en bewust maken van woningzoekenden -in het bijzonder senioren over mogelijkheden voor (langer) zelfstandig wonen, zodat zij in staat worden gesteld zelf actie te ondernemen dan wel hulp in te schakelen.

Acties:

Insteek is om bewustwording in de gemeenten te organiseren en regionaal te faciliteren en elkaars ervaringen te benutten. Inmiddels zijn er in diverse gemeenten voorlichting bijeenkomsten georganiseerd.

Beschermd wonen/beschermd Thuis

Het gaat hierbij om gespecialiseerde regionale accommodaties voor personen met complexe chronische ggz-aandoeningen die beschermd wonen met zorg en dagbesteding nodig hebben. Deze groep heeft als gevolg van hun psychiatrische problematiek (bv autisme, chronische depressie, schizofrenie) intensieve begeleiding in een beschermde woonsetting nodig omdat zij onvoldoende zelfregie hebben om regulier zelfstandig te wonen. Beschermd Wonen is gericht op begeleiding en is niet gericht op behandeling tot genezing. Deze voorzieningen behoren tot het topsegment in de Wmo-

zorgkosten. Op dit moment wordt beschermd wonen georganiseerd samen met de regio Drechtsteden. De twaalf gemeenten in de regio's Drechtsteden en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden zetten zich gezamenlijk in om deze doelgroep op te vangen. Dit gebeurt nu intramuraal op een aantal locaties onder leiding van de centrumgemeente Dordrecht. De komende jaren zal dit steeds verder ge-extramuraliseerd worden. Om hierop voorbereid te zijn is dit onderzoek gestart wat loopt in een aantal fasen.

1 Inzicht verkrijgen in vraag en aanbod van huisvesting voor doelgroep

Doel:

Inzicht in de vraag die er op ons afkomt: wat hebben kwetsbare groepen nodig op wonen, zorg, begeleiding en/of woonzorgproducten?

Actie:

In 2017 is geprobeerd een inzicht te krijgen in de omvang van de doelgroep en de diversiteit binnen de doelgroep. Het blijkt lastig te zijn dit exact in beeld te krijgen echter wel een orde van grootte. De aantallen in de AV lijken voorsnog niet groot te zijn.

Het gaat hier om inwoners met (lichte) verstandelijke beperkingen, psychische en verslavingsproblematiek en/of psychosociale problematiek. Dergelijke problematiek is vaak van invloed op het gedrag, wat het lastig kan maken om zelfstandig te wonen en goed samen te leven met anderen. Dit maakt dat er niet een passende oplossing is op het gebied van wonen. Sommige mensen kunnen individueel in de wijk/dorp wonen anderen zijn gebaat bij een geclusterde woonvorm of een kleinschalige vorm van beschermd wonen. De geringe omvang van de doelgroep maakt het lastig om geclusterde woonvormen dan wel kleine beschermd wonen voorzieningen op te zetten. Hiervoor zal samenwerking nodig blijven.

2 Inzicht in randvoorwaarden beschermd thuis

Doel:

Inzicht in de voorzieningen die randvoorwaardelijk nodig zijn om wonen in de wijk/dorp mogelijk te maken.

Actie:

Er lopen binnen Zuid-Holland Zuid een aantal Pilots in de vorm van beschermd thuis. Hierin wordt ervaring op gedaan in wat er nodig is aan randvoorwaarden om het wonen in de wijk goed te laten verlopen. Lessen uit deze pilots worden vertaald in zowel lokale als regionale trajecten.

Regionaal zullen er afspraken gemaakt worden over de kleinschalige BW instellingen, afspraken die gemaakt moeten worden door partijen om beschermd thuis mogelijk te maken en over

3 Inzicht verkrijgen in de woonzorgroute en de knelpunten en/of successen.

Doel:

Inzicht krijgen in de 'woonzorgroute' die een de zorgvrager mogelijk doorloopt op het moment dat deze langer thuis woont en of uitstroomt uit een beschermd wonen voorziening.

Acties:

In 2018 wordt er een werkgroep opgericht van gemeenten en corporaties waarbij de woonzorgroute in beeld wordt gebracht met waarbij de mogelijke vragen en hobbels.

4 In gang zetten acties die nodig zijn om extramuralisering in de praktijk te realiseren

Doel:

Afspraken maken met betrokken partijen om ervoor te zorgen dat we het proces effectief en toegankelijk inrichten.

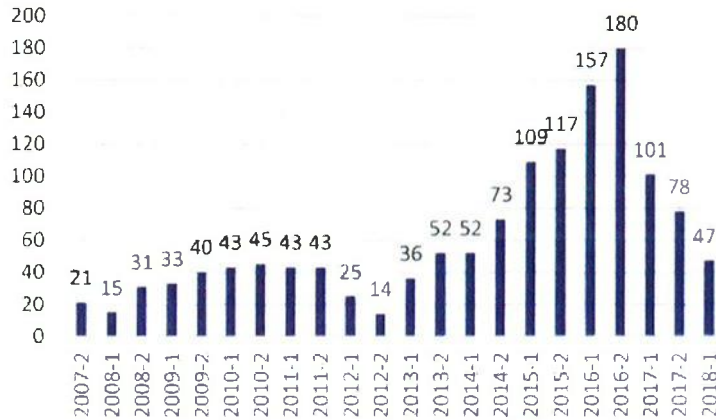
Acties:

In 2018 zullen de eerste verkennende gesprekken plaatsvinden tussen corporaties en zorgpartijen. Zij kijken gezamenlijk hoe de samenwerking nu verloopt, wat voor uitstroom er kan worden verwacht, welke consequenties dit heeft voor de samenwerking, toewijzing en evt. woonvormen, wat dit betekent voor bestaande afspraken en regels en over welke thema's we dan het gesprek met de regio aan moeten gaan om e.e.a. in goede banen te leiden.

Verder zal er vanuit de lokale trajecten gekeken worden wat er overkoepelend nodig is.

3.3 Vergunningshouders

In 2017 zijn er 179 vergunninghouders in de regio gehuisvest. Hiermee zagen we een terugloop in het aantal te huisverten vergunninghouders ten opzichte van 2015 en 2016. Deze daling zet zich ook in 2018 voort.



Huisvesting heeft plaatsgevonden in de sociale voorraad (totaal 31 woningen) en de taakstelling is behaald. Zie ook figuur 10.

De vermindering van de huisvestingsdruk maakt dat de taskforce zich meer heeft kunnen richten op de inburgering, gezondheid en arbeidsparticipatie.

Wel is extra aandacht nodig in verband met de steeds groter worden de gezinnen in relatie tot het passend toewijzen. Hier ontstaat een mismatch tussen de woning die men nodig heeft en wat men kan bekostigen. Dit houdt in dat wachttijden voor een woning oplopen. Dit is een landelijk probleem en wordt via de provincie aangekaart bij het ministerie.

3.4 Arbeidsmigranten

In 2014 is er een uitgebreid onderzoek gedaan naar de vraag of het nodig is om regionaal voorzieningen te treffen voor het aanbieden van huisvesting van arbeidsmigranten. Dit onderzoek is in aanloop op deze actualisatie nog weer eens tegen het licht gehouden. Uit het onderzoek is gebleken dat slechts 0,5% van de totale bevolking van de regio AV ingeschreven Moelanders¹⁷ zijn. Niet alle arbeidsmigranten schrijven zich in maar bij navraag bij gemeenten, bedrijven en uitzendbureaus blijkt dat er geen grote aantallen illegale arbeidsmigranten te verwachten zijn. Dit mede vanwege het type werk waarvoor arbeidsmigranten worden ingezet. Dit is in onze regio meestal geen seizoensarbeid of zeer laaggeschoold werk. Verder is gebleken dat van de ingeschreven Moelanders veruit de meesten zich in de reguliere woningvoorraad hebben gevestigd. Ook in het aanbod binnen de sociale huursector is de markt niet dusdanig gespannen dat men problemen ondervindt met de huisvesting.

In 2018 wordt er geparticipeerd in de Pilot Flexwonen waar arbeidsmigranten een van de doelgroepen voor zijn.

Bijlage 1 Gereed zijnde plannen

Regionale planmonitor Regio Alblasserwaard - Vijfheerenlanden					
Gereed zijnde plannen					
Gemeente	Plaatsnaam	Plannaam	Woonmilieu	Besprekingsdatum	Status
Giessenlanden	Giessenburg	Doetse Vliet -deel 1	VD	14-1-2014	Gereed
Giessenlanden	Schelluinen	Over de Vliet III	WD +	23-9-2014	Gereed
Gorinchem	West	Mollenburg, fase 1	SG	12-1-2016	Aanbouw
Gorinchem	Hoog Dalem	Hoog Dalem - zuidelijke eilanden	SG	16-2-2016	Gereed
Gorinchem	West	Lingewijk Zuid, fase 1	SG	22-5-2014	Gereed
Gorinchem	West	Lingewijk Zuid, fase 2	SG	13-10-2015	Gereed
Gorinchem	West	Lingewijk Zuid, fase 3	SG	13-10-2015	Gereed
Gorinchem	West	Lingewijk Noord, IJsbaanstrip	SG	9-9-2014	Gereed
Gorinchem	West	Kleine Haarse Kade	SG	1-3-2016	Gereed nagenoeg
Gorinchem	West	Wijnkoperstraat, Philadelphia	SG	2-6-2016	Gereed nagenoeg
Leerdam	Leerdam	Broekgraaf - eerste fase	SG	7-11-2013	Gereed
Leerdam	Leerdam	Eiland van Heesen	SG	6-5-2014	Gereed
Leerdam	Leerdam	Parallelweg 39	SG	22-11-2014	Gereed
Molenwaard	Goudriaan	Oude Raadhuis	WD	18-3-2014	Gereed
Molenwaard	Groot-Ammers	De Kerktoren en Kerkstraat 8	VD	18-3-2014	Gereed
Molenwaard	Groot-Ammers	Nieuwpoortseweg 5	VD	5-3-2015	Gereed
Molenwaard	Groot-Ammers	Veersedijk 23	VD	13-1-2015	Gereed
Molenwaard	Brandwijk-Molenaarsgraaf	Graafdijk-oost 60	WD	6-5-2014	Gereed
Molenwaard	Brandwijk-Molenaarsgraaf	Oost	WD	3-6-2014	Gereed
Molenwaard	Nieuw-Lekkerland	Hoge Boezem	VD	31-10-2014	Gereed
Molenwaard	Nieuw-Lekkerland	Lekdijk 354	VD	25-8-2015	Gereed
Molenwaard	Ottoland	Ottolandse Vliet 2	WD	18-3-2014	Gereed
Molenwaard	Streefkerk	Bergstoep 84	WD	25-6-2014	Gereed
Molenwaard	Streefkerk	Opperstok 5	WD	1-1-2015	Gereed
Molenwaard	Streefkerk	Nieuwe Veer 117	WD	1-1-2015	Gereed
Molenwaard	Nieuw-Lekkerland	Middelweg fase 2	VD	2014	Gereed
Molenwaard	Wijngaarden	West	WD	2014	Gereed
Molenwaard	Molenaarsgraaf	Graafdijk-oost 29a	WD	2015	Gereed
Molenwaard	Brandwijk-Molenaarsgraaf	Gijbelandsedijk 43	WD	10-8-2016	Gereed nagenoeg
Molenwaard	Brandwijk-Molenaarsgraaf	Rabobanklocatie	WD	20-4-2017	Gereed
Molenwaard	Langerak	Vertreklocatie Eben Haezer	VD	11-11-2014	Gereed

Molenwaard	Langerak- Nieuwpoort	Schoolstraat	VD	2015	Gereed
Zederik	Ameide	Hamoen	VD	17-11-2015	Aanbouw
Zederik	Hei- en Boeicop	Locatie school met de bijbel	WD	14-4-2014	Gereed
Zederik	Lexmond	Van Soest	VD	3-12-2013	Gereed
Zederik	Lexmond	Rabobank	VD	29-8-2014	Gereed
Zederik	Meerkerk	De Weide fase 1 b	VD	7-1-2014	Gereed nagenoeg

ALBLASSERWAARD-VIJFHREERENLANDEN



#0000#00#XGX199# 3XN

Gedeputeerde Staten van
Zuid-Holland
P/b 90602
2509 LR Den Haag

Province Zuid - Holland
19 OKT. 2018
Datum Ontvangst

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

