STUDIE UITKOMSTEN van de Partij van de Arbeid Sliedrecht
inzake het rapport van de Drechtraad Stuurgroep "Woonvisie 2017-2030":
Subtitel: Het rapport, dat de deur op een grote kier zet voor "Bouwen Over Het Spoor"

De afgelopen maanden heeft een werkgroep van de Partij van de Arbeid, afdeling Sliedrecht, zich verdiept in het rapport van de Drechtsteden Stuurgroep Woonvisie, waarin het woon- en woningbouwbeleid vanaf 2017 tot 2030 wordt vastgesteld.
In dit rapport van de Drechtsteden Stuurgroep Woonvisie wordt – met name geïnitieerd door de gemeente Dordrecht – een zeer ambitieuze groeivisie tot 2030 neergelegd voor 30.000 extra arbeidsplaatsen. Dit zeer ambitieuze plan vereist vervolgens van alle Drechtsteden een gezamenlijke en niet-vrijblijvende inspanning voor de bouw van minimaal "zo'n 15.000 woningen" plus daarbovenop nog 10.000 extra woningen, omdat – aldus het rapport – "een verdubbeling van de woningbehoefte een realistische ambitie" zou zijn.

Teruggerekend naar Sliedrecht, zou dit inhouden, dat er tot en met 2030 totaal circa 2.600 woningen gebouwd zouden moeten worden, wat automatisch – om reden van plaatsgebrek – in zou houden dat er daarvan zo'n 1.500/1.600 nieuwbouwwoningen "over het spoor" gebouwd zouden moeten worden. Deze getallen zijn flagrant hoger dan de momenteel vigerende woningbouwplannen van circa 1.160 woningen, waarvan er overigens in Baanhoek-West en Benedenveer al ruim 1.000 zijn ingepland en reeds gedeeltelijk zijn gerealiseerd.

De Partij van de Arbeid heeft de afgelopen maanden vele (zo niet alle) onderliggende rapporten terdege bestudeerd, zoals o.a. van Rigo, Primos, Woonvisie Tablis, alsmede onderliggende statistische cijfers van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) en de "historische" bevolkings-cijfers dan die het Onderzoeksteam Drechtsteden, die publiekelijk zijn gepubliceerd op hun website "Drechtsteden in cijfers".
Daarenboven liggen er twee rapporten van het onderzoeksbureau "Atlas voor Gemeenten", t.w. *"Naar een realistische woonambitie voor de Drechtsteden"* en *"De positie van de regio Drechtsteden - Relatieve sterktes en zwaktes van de regio en knoppen om aan te draaien"*.

Met name deze laatste twee rapporten van de heer Gerard Marlet namens het onderzoeksbureau "Atlas voor Gemeenten" roepen veel vraagtekens op over de juistheid én de haalbaarheid van deze zeer ambitieuze groei-ambities, die met name geïnitieerd lijken te zijn door Dordrecht.
Duidelijk is, dat Dordrecht in elk geval grote ambities heeft (en mag hebben) om groter te groeien naar een gemeente van 140.000/150.000 inwoners (een stijging van meer dan 20.000/30.000 inwoners ten opzichte van nu) en wel om reden dat Dordrecht blijkbaar een steeds aantrekkelijker gemeente wordt om te wonen en werken. Op de lijst van "Meest aantrekkelijke steden 2016-2017" blijkt Dordrecht immers de grootste stijger van plaats 30 naar plaats 14.
Sliedrecht was overigens één van de gemeentes, die juist daalden op deze lijst en momenteel "in het rechterrijtje" op plaats 238 staat (van de totaal 393 gemeentes). Helaas moge duidelijk zijn, dat dit geen al te grote verrassing is met een zeer drukke A15 dwars door onze gemeente heen, lucht- en grondvervuiling van Dupont/Chemours, geen aantrekkelijke winkelcentra, geen uitgaanscentrum, geen historische binnenstad, geen bioscoop of theater, enzovoorts.

Kortom, dezelfde grote groei-ambities van Dordrecht zijn in Sliedrecht – zonder "revolutionaire veranderingen" – niet van toepassing, met name omdat het voor de hand ligt, dat er in Sliedrecht weinig voedingsbodem lijkt te zijn voor dergelijke grote veranderingen.

- **De eerste vraag, die het gemeentebestuur en de burgers van Sliedrecht moeten beantwoorden is NIET of we 1.500/1.600 woningen "over het spoor" moeten gaan bouwen, inclusief een dure tunnel onder de rijksweg en het spoor óf een nog duurder viaduct evenwijdig áán óf juist in plaats ván de Stationsweg (noord).**

- **Nee, de eerste vraag voor ons allen is juist óf we sowieso (ook) de ambitie hebben om de komende jaren zeer fors te uit te groeien naar een gemeente van 30.000/33.000 inwoners én – als we die ambitie al zouden hebben – of er dan zo veel mensen "van buiten" zin hebben of bereid zijn om in ons mooie en wereldberoemde "baggerdorp" te komen wonen.**

Voor wat betreft de door onderzoeksbureau "Atlas voor Gemeente" (dhr. Gerard Marlet) gepubliceerde rapporten met als uitkomst, dat de grote ambitieuze groei-ambities van met name Dordrecht juist wél realistisch zouden zijn, rijzen bij de Partij van de Arbeid de volgende kanttekeningen en vragen:

1. Anders dan de naam in eerste instantie doet vermoeden, is "Atlas voor Gemeenten" geen onafhankelijk bureau van de overheid, doch een commerciëel onderzoeksbureau en het heeft er alle schijn van, dat de opdracht voor deze rapporten is verstrekt door de gemeente Dordrecht.
2. Het heeft er tevens alle schijn van, dat de vraagstelling tot het onderzoek – zoals in de onderzoekspraktijk gebruikelijk – min of meer automatisch tot de bevestigende uitkomst leidt, dat "de ambitieuze groei-ambities van Dordrecht ook realistisch zouden zijn".
   Op zich zou dat ook nog wel correct kunnen zijn, want – als oudste stad van Nederland met een mooie historische binnenstad – is Dordrecht is immers een aantrekkelijke plek om te werken en te wonen.
3. In dit rapport wordt tevens aangegeven, dat - voor het realiseren van die extra groei-ambitie – zo'n 25.000 woningen nodig zijn "vooral in het hogere segment".
   Kortom, de benadering is dus feitelijk precies andersom, namelijk dat de "autonome bevolkingsgroei" niet groot is, doch – als er 25.000 dure huizen gebouwd worden – dan worden die "automatisch" gekocht en bewoond door *"hoogopgeleide, creatieve en economisch kansrijke mensen"*.
   Wat dat betreft hebben we in Sliedrecht nog wel de nodige "uitdagingen" voor goede sociale woningbouw en ondersteuning van de minder kansrijke inwoners.
4. Dezelfde – onzes inziens – "kromme redenering" volgt "Atlas voor Gemeenten" door te stellen, dat *"de Drechtsteden relatief veel kleine woningen en relatief veel sociale huurwoningen bieden, waardoor hoger opgeleiden en mensen met een hoger inkomen niet naar deze regio komen"*.
   Dit lijkt ons onjuist; immers voldoende werkgelegenheid is een eerste vereiste om inwoners in de gemeente te houden of er naar toe te "trekken".
5. Opvallende is overigens, dat "Atlas voor Gemeenten" aangeeft, dat de huidige ingeschatte woningbehoefte tot en met 2030 van circa 9.560 woningen *"in lijn is met de feitelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens en woningen in de afgelopen tien jaar"*, waarmee feitelijk wordt bevestigd, dat de ambitieuze extra woningbehoefte alleen maar noodzakelijk is om *"hoogopgeleide, creatieve en economisch kansrijke mensen"* van buiten aan te trekken.

Voor wat betreft de "Woonvisie 2017-2031" van de Drechtsteden Stuurgroep Woonvisie, lijkt dit rapport behoorlijk indoctrinerend en op sommige punten ook fundamenteel onjuist, terwijl er – hoogstwaarschijnlijk onbewust – "historische" bevolkingscijfers worden vergeleken van vóór en ná de toetreding van Hardinxveld-Giessendam tot het Drechtsteden-verband.
Dat maakt het lastig(er) om goede vergelijkingen te maken tussen de bevolkingscijfers uit het rapport en de "historische" bevolkingscijfers, die het Onderzoeksteam Drechtsteden heeft vastgesteld en publiekelijk heeft gepubliceerd op hun website "Drechtsteden in cijfers".

Overigens doet dit voor de discussie "bouwen over het spoor" in Sliedrecht weinig ter zake, omdat we ons daar immers kunnen baseren op de autonome "historische" bevolkingscijfers en verwachte groei-cijfers van Sliedrecht alleen.

Volgens "Drechtsteden in Cijfers" wonen er per 31 december 2016 (oftewel per 1 januari 2017) dan 24.970 mensen in Sliedrecht, hetgeen overeenkomt met de "Portefeuillestrategie van Tablis" (24.979) en ook met het RIGO rapport (24.970).

Inzake het "woonvisie 2017-2031" beleidsrapport zelf rijzen de volgende inhoudelijke vragen en opmerkingen:

1. Begin juli 2017 is er een concept-rapport verschenen, waaruit afgeleid mag/kan/moet worden, dat het huidige rapport, het definitieve rapport is.
   Blijkens het "Woord vooraf" is daar ook besluitvorming over geweest in de Drechtraad, terwijl er op pagina 28 en pagina 29 duidelijk wordt gesproken van een "niet vrijblijvende samenwerking" en "verplichtend samenwerken".

Kortom, er ligt een besluit van de Drechtraad en daar heeft Sliedrecht het maar mee te doen. Één van de vragen is of dat "verplichtende besluit" ooit in het gemeentebestuur en in de gemeenteraad is besproken, evenals de bevestigingsbrief van het Drechtstedenbestuur aan de Provincie Zuid Holland van 12 december 2017.
Ergens heb ik gelezen, dat het minder verplichtend en "nu aan de "gemeenteraad" is om per gemeente een definitief besluit te nemen, maar dat klopt volgens mij niet; immers in het rapport staat, dat de gemeenteraad het alleen maar verder uit mag werken en dus niet af mag wijzen of mag wijzigen. Het is in elk geval "van tweeën één", zoals dat zo mooi heet en niet van "laten we maar eens kijken wat er van komt".

2. Zoals gezegd, heeft de inleiding in Hoofdstuk 1 de schijn van "indoctrinatie in optima forma", vol met hele en halve aannames, verwachtingen en stellingen, die als vaststaande feiten worden gepresenteerd, maar dat niet zijn.
Voorbeelden daarvan zijn:
- In hoofdstuk 1.1 staat "Inmiddels is duidelijk . . . dat er een forse nieuwbouwopgave ligt", echter zonder ook maar enige onderbouwing daarvan. Waarop is die duidelijkheid dan eigenlijk gebaseerd?
- Uit hoofdstuk 1.2 blijkt, dat de heer G.J. Jansen als externe waarnemer een sociaal economische analyse heeft gemaakt. De heer Jansen zal ongetwijfeld niet dom zijn, maar ook hij "trapt heel veel algemene open deuren in" zonder enige onderbouwing, doch vol met wensen en vaststellingen, zoals evenwichtige bevolkingsopbouw, toekomstbestendige werkgelegenheid, attractieve ruimtelijke kwaliteit, goede bereikbaarheid en excellent onderwijs. Ook is er een groot aanbod van traditionele en betaalbare gezinswoningen en dat trekt dan geen jonge, creatieve en hoogopgeleide werknemers aan.
- Ook wordt in dat hoofdstuk gesproken over de wereldwijd vermaarde maritieme maakindustrie; die is er inderdaad wel, maar heeft al weer enkele jaren te kampen met een teruglopende vraag en lagere prijzen als gevolg van de internationale concurrentie uit "goedkopere lonen landen". Die maritieme maakindustrie wordt zeker niet groter en zal al moeite genoeg hebben om zich op het huidige lagere niveau te handhaven op de wereldmarkt.
En op dit alles gebaseerd, vinden we verderop in het rapport, dat er dus voornamelijk woningen in de prijsklasse tussen 300.000 en 450.000 Euro bijgebouwd moeten worden. De eerste vraag is of we überhaupt de ambitie hebben om feitelijk alleen maar heel veel jonge, creatieve en hoogopgeleide (HBO) werknemers willen aantrekken, niet in de normale bevolkingsgroei, maar juist om extra hard te groeien.

Oftewel Sliedrecht heeft nu zo'n 25.000 inwoners en als we zo doorgroeien, dan wordt een bevolking van 27.0000 inwoners in 2030 nog een hele grote uitdaging. En willen/kunnen we daar bovenop dan nog 4.000 of 5.000 mensen meer in ons dorp (aantrekken)?
En juist op die extra groei is – later in het rapport – de noodzaak voor heel veel meer woningbouw gebaseerd en . . . moet de deur om "over het spoor te bouwen" nu al op een grote kier worden gezet.
Willen we dat en is die ambitie om sneller door te groeien ooit in het gemeentebestuur en gemeenteraad besproken?

Volgens CBS en PRIMOS is de te verwachten bevolkingsgroei tot en met 2030 zo'n 8%, waarmee wijzelf feitelijk ook in het bijgaande Excel overzicht hebben gerekend.
Datzelfde percentage wordt ook door Tablis gehanteerd en er is dus vooralsnog geen enkele reden om uit te gaan van een hogere bevolkingsaanwas, zoals de Stuurgroep Woonvisie zonder goede onderbouwing aanneemt.
<u>Sterker nog, in het RIGO rapport vinden we ná 2030 juist een afname van de Sliedrechtse bevolking, die voortduurt tot 2050, omdat rond 2025 het geboorteoverschot omslaat in een tekort en er meer mensen sterven dan er worden geboren.</u>
In 2030 is de afname 30 personen per jaar en rond 2040 is de verwachte bevolkingsafname circa 100 personen per jaar.
In dit verband is het opmerkelijk, dat b.v. de gemeente Texel van de provincie Noord Holland juist nu geen toestemming krijgt om (veel) meer huizen te bouwen, wat ze wel graag zouden willen, maar – zo is de redenering van de provincie – "dan bouwen jullie voor leegstand na 2025-2030".

Dat is toch eigenlijk vreemd en precies het tegenovergestelde van de redenering van Zuid Holland?

Ook de vaststelling en prognoses van de groei van het aantal huishoudens in het PRIMOS en in het RIGO rapport roept nogal indringende vragen op, t.w.:

- Waar de toename van het aantal huishoudens over alle Drechtsteden tot 2030/2031 wordt geschat op zo'n 8%, ligt dat voor Sliedrecht bijna twee keer zo hoog op totaal 16%. Dat is toch heel raar?
- Nog vreemder is, dat dan in het PRIMOS rapport staat, dat het aantal gezinnen tot 25 jaar in Sliedrecht toeneemt met 46%, terwijl dat voor alle Drechtsteden tesamen maar 28% is.
- Het aantal alleenstaanden tot 2031 in Sliedrecht neemt schijnbaar toe met 62% en voor de Drechtsteden totaal "slechts" met 33%.
  Cynisch en zeer wrang gedacht, weet men wellicht al meer over de gevolgen van Dupont/Chemours in 2030, waardoor je in Sliedrecht eerder alleenstaand bent dan elders?
- Maar nog vreemder is dan, dat in diezelfde prognoses het aantal echtparen in de leeftijdscategorie 65-75 jaar tot 2030 in Sliedrecht afneemt met 16%, maar dat het aantal "gezinnen" (dus met kinderen) in diezelfde categorie 65-75 jaar toeneemt met maar liefst 84%. Geen idee wat we ons daarbij moeten voorstellen, maar het lijkt ondenkbaar, dat er in Sliedrecht zoveel vooruitstrevende oudere mensen wonen, die na hun pensionering nog "kunstmatige inseminatie" zouden overwegen.
  In de categorie "ouder dan 75 jaar" daalt het aantal gezinnen dan weer met 69%.
  Dit soort prognose cijfers maakt helaas geen erg betrouwbare indruk.

3. In Hoofdstuk 1.3 vinden we zelfs de stelling, dat hoger-opgeleide HBO'ers niet naar de Drechtsteden komen, omdat er geen goede huizen in het duurdere segment beschikbaar zijn. Schijnbaar gaan die dan naar andere regio's, kopen daar een groot huis en zoeken er dan ook werk, maar het is toch juist precies andersom. Je hebt of krijgt goed en leuk werk in een bepaalde plaats, met goede vooruitzichten en daarna zoek je in diezelfde regio een mooie woning, toch?

   Overigens is de hoofdreden, dat er in de Drechtsteden regio c.q. in Dordrecht minder HBO'ers wonen, feitelijk, dat er in Dordrecht e.o. simpelweg geen HBO opleidingsinstituten zijn. Dordrecht probeert dat weliswaar op poten te zetten, maar dat is nog lichtjaren verwijderd van realisatie.
   En vervolgens gaan hoogbegaafde Dordtenaren (of Drechtstedelingen) naar Eindhoven of Delft, Leiden, Groningen of Amsterdam om daar een HBO opleiding te volgen en velen blijven daar dan vervolgens "hangen" vanwege werk, vriend of vriendin, et cetera, maar NIET omdat er in onze regio geen grote, mooie of dure huizen beschikbaar zijn.
   Noot: Dordrecht-fan Kies Ties heeft hier vorig jaar ook al een duidelijke column aan gewijd in AD/De Dordtenaar.

4. In hoofdstuk 1.5 wordt nogmaals de ambitie en urgentie onderstreept om – letterlijk – "een kwalitatief hoog woningaanbod te realiseren voor een doelgroep in een duurder segment".

   De achtergrond en urgentie om woningen in een duurder segment te bouwen is evenwel gebaseerd op een volstrekt verkeerde interpretatie van de diverse rapporten en dan met name van het RIGO rapport.
   Daarin staat een onderverdeling naar waarde/koopprijs van de nog te realiseren nieuwbouw-plannen, voor Sliedrecht totaal 1.170 woningen.
   Die 1.170 woningen zijn voorzien om te worden onderverdeeld in 159 sociale huurwoningen, 57 koopwoningen lager dan 350.000 Euro en maar liefst 954 woningen (veruit het hoogste van alle Drechtsteden), waarvan de nieuwbouwwaarde nog niet bekend is.
   Als je die tabel dus niet nader bestudeerd, maar simpelweg redeneert, dat er nu nog geen woningen van boven de 350.000 Euro gepland staan, dan is het logisch, dat grondeigenaren "over het spoor" en "op het watertoren terrein" (?) luidkeels argumenteren, dat we juist wel "over het spoor" moeten bouwen, omdat je dan grote kavels voor die duurdere woningen uit kan geven. Evenwel is het nog helemaal niet bewezen en staat het ook niet vast, dat er binnen de bouwplannen niet genoeg duurdere woningen komen. "Het juiste aantal is alleen nog niet bekend", maar die grondeigenaren willen natuurlijk wel én – ook niet onbelangrijk – dat MOET dus voor 2030 (of iets eerder) gebeuren, want daarna volgt immers een bevolkings-áfname (!!) en wordt "bouwen over het spoor" automatisch minder bespreekbaar.

In schril contrast daarmee komen dan de zinsnedes over sociale woningbouw wel in een vreemd daglicht te staan en spreekt het rapport eigenlijk zichzelf tegen, zoals b.v.:
- In "het woord vooraf": We maken apart nog nadere afspraken met woningcorporaties en huurders per gemeente voor de sociale huursector.
- In Hoofdstuk 3.3.: "Vanaf 2018 monitoren we jaarlijks de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor andere doelgroepen", oftewel – vrij vertaald – "dat zien we dan wel weer!"
- Hoofdstuk 4.1 bevat de vaststelling: "In de koopsector is vooral behoefte aan meer "eensgezinswoningen". (Dat zijn toch rijtjes huizen en geen dure grote woningen?)
- In hetzelfde hoofdstuk: "Toename van éénpersoonshuishoudens en een groeiende groep ouderen, waardoor toename van huurappartement". (Dus ook geen woningen nodig tussen de 300.000 en 450.000 Euro)
- Op pagina 19 staat "We kiezen voor de sociale huurvoorraad voor een "pas-op-de-plaats-beleid", wat enigszins in tegenspraak lijkt met de zin op pagina 18: "Al met al is er voldoende reden om voorzichtig te zijn met de reductie van de sociale huurvoorraad"

Als we ons qua groei-cijfers e.d. beperken tot alleen Sliedrecht, dan ziet dat er als volgt uit:

Kerngetallen, alleen voor Sliedrecht Uitgerekend op basis van de website van het Onderzoekbureau Drechtsteden:	
Inwoners per 01-01-2016	24.970
Huishoudens per 01-01-2016	10.285
Woning voorraad per 01-01-2016	10.610
Gemiddeld aantal bewoners per woning	2,35
Geschatte bevolkingstoename tot 2030	+ ± 8% = 26.964
Toename huishoudens tot 2030	1.140
Gewenste woningvoorraad per 2030	11.633
Voorzien aantal huishoudens per 2030	11.425
Gemiddeld aantal bewoners per woning 2030	2,32

Bron: https://www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl/informatie-en-cijfers/drechtsteden-in-cijfers

Kortom, voor Sliedrecht geldt dan eigenlijk, dat we – bij ongeveer gelijkblijvende bevolkingsgroei in 2030 helemaal nooit boven de 30.000 inwoners uitkomen, maar daar ruimschoots onder blijven en net onder de 27.000 uitkomen. En dat is dan gebaseerd op het door de stuurgroep genoemde percentage van 8% en de cijfers van het Onderzoeksbureau Drechtsteden, welk percentage – achterhaald door de werkelijkheid – nu al zwaar onder druk staat.

De "woningvoorraad" in Sliedrecht zou tot 2030 dan moeten stijgen naar iets van 11.633 woningen, oftewel een toename van 1023 woningen.
Volgens het rapport van de Stuurgroep Woonvisie heeft Sliedrecht plannen om het aantal woningen tot en met 2030 uit te breiden met 1.170 minus 175 te slopen woningen, zodat er dan netto 995 woningen bij zouden komen. Daarmee is de huidige woningbouw-planning tot en met 2030 meer dan redelijk adequaat en is – wederom – "bouwen over het spoor" niet noodzakelijk.

Onduidelijk is (en m.i. ook voor de Stuurgroep) in hoeverre en hoeveel woningen daarin al zijn meegeteld in de nieuwe wijk Baanhoek West en hoeveel er daarbij in Baanhoek West nog gerealiseerd kunnen en moeten worden.
Dit is o.i. wel een punt van nader onderzoek, zeker ook in samenhang met b.v. de onderstaand toegevoegde gegevens, waarvan Tablis blijkbaar uitgaat:

Het RIGO rapport spreekt over nog te realiseren bouwplannen van 1.170 woningen, terwijl het PRIMOS rapport (ondersteund door het CBS en gehanteerd door Tablis) spreekt van een toename van 1.600 woningen per maart 2017 (of 31 december 2016).
Tablis denkt, dat deze 1.600 woningen mede gebaseerd is op de volgende bouwplan-locaties:
- *940 woningen in Baanhoek West, waarvan er per maart 2017 dan al 340 zijn gebouwd, dus nog 600 woningen "te gaan".*
- *210 woningen op de locatie Benedenveer (maar dat lijkt wat erg veel, toch?)*
- *300 woningen in De Grienden Oost en individuele uitbreidingen (waarvan onduidelijk is waar dat dan precies zou moeten zijn en of dat überhaupt wel mogelijk is)*

Over de locatie "Watertoren terrein" of b.v. het ijsbaan-terrein" wordt sowieso nergens gesproken, doch mijns inziens zijn ook daar toch ooit concept bouwplannen voor gemaakt en getallen aan verbonden.

De indruk bestaat, dat zowel de Drechtraad als de Stuurgroep Woonvisie simpelweg andersom hebben geredeneerd, d.w.z. de uitkomst MOEST en MOET zijn, dat de Drechtsteden regio snel en ver boven het gemiddelde gaat groeien en dat er daarom niet slechts 8 procent meer woningen bijgebouwd moeten worden, maar daarboven nog 20% extra onder het mom van "plan capaciteit". En omdat dat blijkbaar nog niet genoeg was, legt men – m.i. zonder goede onderbouwing (behoudens het "vooringenomen" rapport van Atlas voor Gemeenten) – zich de zeer ambitieuze inspannings-verplichting op om vervolgens nog 15.000 woningen extra te realiseren.

De gemeente Dordrecht heeft blijkbaar reeds uitgesproken om er van die laatste 15.000 woningen zo'n 10.000 op hun grondgebied te willen bouwen.
Dat is niet onlogisch, dat Dordrecht dat zegt, want zij hebben blijkbaar een niet te stuiten groei-ambitie en willen de omliggende gemeentes "aanjagen" om ook veel extra en hele mooie, dure woningen te bouwen, zodat die dan kunnen "fungeren" als de "HBO villa-wijken van Dordrecht".
Schijnbaar of blijkbaar heeft de gemeente Sliedrecht in de Drechtraad toegezegd, dat Sliedrecht van die extra woningen er ook wel 1.000 stuks wil bouwen.
Tja en dan is "bouwen over het spoor" vrijwel automatisch onontkoombaar, wat de Partij van de Arbeid een zeer bedenkelijke ontwikkeling vindt.

In schrille tegenspraak hiermee en zeer opvallend is dan een recent interview met de voormalige Dordtse wethouder Rinette Reynvaan, waarin zij zegt, dat "Dordrecht niet in het groen wil bouwen", terwijl onlangs ook berichten in de pers verschenen, dat de bevolking van Dordrecht daar ongeveer hetzelfde over denk. En vorige week liet "Beter voor Dordt" weten, dat zij diverse groene polders op het Eiland van Dordrecht de monumenten-status willen toekennen, zodat daar in elk geval niet z0 gemakkelijk woningbouw kan plaatsvinden.
De "gemene" en provocerende gedachte mijnerzijds is dan, dat "Dordrecht" blijkbaar binnen de stuurgroep Woonvisie heeft bewerkstelligt, dat er een ambitieus plan is voor 15.000 extra woningen (bovenop alles), vervolgens zelf zegt, dat Dordrecht er daar 10.000 voor zijn rekening neemt, wat dan ook weer tot toezeggingen van (naïeve?) collega-wethouders van andere Drechtsteden leidt.
Resultaat: Dordrecht krijgt – met relatief weinig inspanning – zijn of haar zin met minimaal 5.000 extra woningen in de omliggende steden ter meerdere eer en glorie van alle hoogbegaafde HBO'ers, die in Dordrecht komen werken (?)

Voor wat betreft het RIGO Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016 vallen een aantal zaken op, waaruit men af zou kunnen leiden, dat Dordrecht inderdaad achterblijft bij landelijke én Drechtstedelijke trends, maar de vraag lijkt gewettigd of de oplossing voor die "Dordtse problemen" relatief eenvoudig worden opgelost door de woningbouw in de omliggende gemeentes buiten-proportioneel te verhogen óf "in het groene hart boven de spoorlijn" te gaan bouwen.
Daarvan de volgende voorbeelden:

1. Dordrecht heeft procentueel de meeste huishoudens met een lager inkomen (< € 22.000), t.w. Dordrecht 29% tegenover Papendrecht 21% en Sliedrecht 26%.
   Het lijkt dus verstandig, dat men in Dordrecht zich meer gaat richten op sociale woningbouw in de lagere prijsklasse en/of sociale huur.
2. Andersom zijn er in Dordrecht procentueel gezien minder huishoudens van een hoog inkomen (< € 45.000), t.w. Dordrecht 38% tegenover Sliedrecht net daarboven met 42%, terwijl Hendrik Ido Ambacht, Papendrecht en Hardinxveld allen rond de 50% of hoger scoren.
   Dan lijkt het logischer om juist in die laatstgenoemde drie gemeentes de focus te richten op de bouw van meer woningen in het duurdere segment.
3. Sliedrecht zit met 27% van wat duurdere woningen tussen € 250.000 en € 300.000 redelijk in de middenmoot van alle Drechtsteden, waarbij juist Dordrecht daar slecht scoort met maar 20% woningen in die prijsklasse. Ook dat "Dordtse probleem" wordt niet opgelost door in de omliggende gemeentes dan maar meer woningen in die prijsklasse te bouwen.

4. Uitermate opvallend – zo niet verwonderlijk – is, dat volgens de prognose van Primos, die door Rigo (en de Woonvisie groep Drechtsteden) "klakkeloos" wordt overgenomen, het aantal huishoudens in Sliedrecht tot 2031 zou stijgen met maar liefst 15%, terwijl dat in andere Drechtsteden gemeentes veel lager is, t.w. Alblasserdam 6%, Dordrecht 6%, Papendrecht 3% en gemiddeld over alle Drechtsteden 8%.
   Een verdere onderbouwing wordt daar niet bij gegeven, althans niet anders dan een verwijzing naar een "aanname in het Primos prognosemodel" en het kan niet zo zijn, dat een dergelijke simpele aanname zou leiden tot bouwen "in het groene hart/over het spoor" in Sliedrecht.
5. In tegenstelling tot de Woonvisie Drechtsteden, stelt Rigo, dat in de koopsector de trendmatige behoefte aan koopwoningen het grootst is in de categorie van minder dan € 177.000 en in de categorie daarboven tot € 300.000. In de huursector is die grootste behoefte te vinden in de categorie met een huurprijs tot € 587.
   Het plan om dus vooral duurdere woningen te bouwen wordt hiermee in elk geval niet ondersteund, des temeer omdat er "trendmatig gezien ook voor de lange termijn geen toenemende behoefte is voor duurdere woningen in de vrije sector".
6. Zorgwekkend is de constatering van RIGO, dat "de meeste koopwoningen (66%) die in de planning staan een verkoopprijs hebben vanaf € 250.000, hetgeen hoger is dan de uitbreidingsbehoefte, terwijl slechts 2% een verkoopprijs heeft tot € 175.000, wat juist veel minder is dan de uitbreidingsbehoefte".
   Voeg daarbij het gegeven, dat het aantal jongere kopers en éénpersoonshuishoudens toeneemt, zodat de verdere ontwikkeling van zgn. "tiny houses" de voorkeur verdient boven het bouwen van woningen in het duurdere segment, zoals in de Woonvisie Drechtsteden aangegeven.

Dit allemaal gezegd hebbende, zijn wij van mening, dat je niet alleen moet "afkraken", maar zelf ook een goed "masterplan" voor de toekomst moet hebben.
We hebben met bovenstaande vastgesteld, dat we qua woningbouw voor de autonome groei van Sliedrecht in elk geval tot en met 2030 meer dan behoorlijk in de pas lopen met de verwachte bevolkingstoename (en afname daarna), waarbij over de verdeling in wat voor soort woningen nog verder onderzoek gedaan en nagedacht moet worden.

Daarom kunnen we veel beter als gemeente Sliedrecht eerst zelf een "masterplan" voor de toekomst ontwikkelen, maar dan wel over een nog langere termijn tot bij voorbeeld 2050, niet alleen qua woningbouw, maar ook voor de hele verdere ontwikkeling en indeling van de Sliedrechtse "ruimtelijke ontwikkeling" gedurende de komende 30-35 jaar.
Dat soort plannen moet dan wel met correcte cijfers onderbouwd en uitgewerkt worden, in nauwe samenspraak en/of samenwerking met de wethouder, de desbetreffende abtenaren, de woning-corporatie, maar ook met alle politieke partijen en "last but not least" de Sliedrechtse bevolking.
Motto: Korte lijnen, kleine groep(en), een strak doch niet te lang vergaderschema én als Sliedrecht zelf besluiten nemen.

Het voorstel is om hierover binnen onze partij op korte termijn een soort werkgroep samen te stellen om dat verder te bespreken en uit te werken tot ons eigen "PvdA Masterplan 2020 – 2050", waarin dan uiteraard tevens de "prioriteits-projecten" uit het zeer recente coalitie-accoord 2018 – 2022 nader worden uitgewerkt.

Als voorschot daarop, mijnerzijds wil ik de volgende grote stenen in de vijver werpen om daarmee wat grote (meedenk)-rimpelingen te veroorzaken:

1. Toewerken naar één winkelcentrum, waarbij we het Winklerplein "langzaam afbouwen" en alle hoofdwinkel activiteiten in/op/aan/langs/bij de Kerkbuurt concentreren.
2. In het midden van het Winklerplein woningbouw in het vierkant met een grote "binnentuin", naar het voorbeeld zoals ze dat b.v. in Rotterdam-Delfshaven hebben gemaakt voor één persoonshuishoudens.
   Desgewenst kun je dan nu al met een parkeergarage beginnen onder het plein, waar ergens een blauwdruk van was, mits dat sterk genoeg is om later woningbouw op te plegen.

3. Eveneens - op termijn - het industrieterrein Kerkerak voor woningbouw bestemmen en daar bouwen langs de rivier en langs de haven.
   Haven beslist niet dichtgooien, maar daar een grote jachthaven c.q. maritiem centrum van maken, b.v. zelfs inclusief camper-plaatsen.
   Bedrijven en industrie van het Kerkerak zijn vrijwel niet echt watergebonden en die zouden dan op termijn en bij gelegenheid verplaatst moeten worden naar nog nader te bepalen locatie(s) tussen spoorlijn en rijksweg A15.
4. Horecaplein zien te realiseren op de kop van de Kerkbuurt, wat dan ook meeprofiteert van de "haven activiteiten" en diens bezoekers.
5. Kerkbuurt zodanig oprekken, dat ook het haventje waar nu de waterbus komt, ook "passanten" trekt, die gebruik maken van de Kerkbuurt; Eventueel zelfs een andere aanlegplaats maken voor de Waterbus.
6. Wat zijn logische mogelijkheden voor een terrein van circa 500 x 200 meter, ingeklemd tussen énerzijds twee spoorlijnen en anderzijds één van de drukste rijkswegen van Nederland? Sportvelden/voetbalvelden is een mooie optie, waarbij ik me afvraag of het verhuizen van de voetbalvelden naar elders wel zo'n goed idee is. Verhuizen kost veel geld, industrieterrein of kantoorparken lijken er voldoende te zijn, terwijl er momenteel immers al vele goede voetbalvelden, inclusief een duur kunstgrasveld ligt. Het ware wellicht beter om het verhuizingsbudget op korte termijn te besteden aan een goede accommodatie, kleedkamers en kantine.
   Bereikbaarheid, zowel per auto als per fiets naar het huidige sportpark behoeft weinig of geen aanpassing.
7. In hetzelfde "sportgebied" (want ook zwembad "De Lockhorst" staat daar al) zouden b.v. ook andere sportverenigingen kunnen worden ondergebracht, zoals b.v. de korfbal en eventueel plaats voor een natuurijsbaan in de winter, waardoor de huidige terreinen vrij zouden komen voor andere doeleinden (park, woningbouw, begraafplaats, et cetera).
8. Plannen voor het "watertoren terrein" vooralsnog op de lange baan schuiven of eventueel de optie openhouden om dat in de toekomst eventueel en wederom te gebruiken voor watergebonden bedrijven van het Kerkerak (wat wellicht zelfs tot iets minder drukte op de dijk zou kunnen leiden in vergelijking tot woningbouw op het Watertorenterrein, maar dat eveneens nader uit te zoeken en qua vervuilde grond wellicht ook verstandiger om vooralsnog geen woningbouw te plannen).
9. Overwegen om spectaculaire en/of revolutionaire (maar uiteraard wel betaalbare) "Tiny Houses" te ontwikkelen, zoals bijvoorbeeld de door de Universiteit van Eindhoven ontworpen betonnen "Zwerfkeien in het groen", welke blijkbaar geheel uit een grote 3D-printer komen. (Zie bijlage)
   Niet alleen leuk en betaalbaar, maar iets dergelijks is ook aantrekkelijk voor bezoekers en toeristen.

Toegegeven, het zijn allemaal "out of the box" gedachtes, zoals anderen die ongetwijfeld ook hebben; "val er maar over heen", maar waar het om gaat is, dat Sliedrecht een soort "masterplan" krijgt voor de komende 30-35 jaar, op basis waarvan eenieder verdere logische beslissingen kan nemen en – met voldoende tijd – zijn of haar beleid op kan aanpassen.

Joop Keesmaat,
mede namens de Partij van de Arbeid

Eerste versie gemaakt op 08 februari 2018
Aanvullingen gemaakt op 28 februari 2018
Derde versie gemaakt op 16 juni 2018
Vierde "light" versie gemaakt op 20 sept. 2018
Vijfde "presentatie versie" gemaakt op 18 februari 2019