

Lokaal uitvoeringsprogramma wonen 2019

Samenvatting

1. Hoe is de ontwikkeling van de woningmarkt in Sliedrecht de komende jaren?

- De huishoudensgroei neemt toe tot 2040.
- Er ontstaat behoefte aan middeldure en dure woningen.
- De doorstroming naar nieuwbouw in koop en huur in het midden- en hoger segment is noodzakelijk.
- De groei van het aantal huishoudens is het hoogst in de periode tot 2030.
- De invloed van woningbouw voor de buurgemeenten is beperkt
- (In 2021 volgt uitgebreid onderzoek naar de woningbehoeften in Sliedrecht.)

2. Welke ambities hebben wij met de Sliedrechtse woningmarkt en welke uitgangspunten kiezen we om die waar te maken?

Ambitie 1. Onze eigen kinderen kunnen in Sliedrecht blijven wonen

- Uitgangspunt 1
We stimuleren stevige doorstroming naar nieuwbouw in koop en huur in het midden- en hoger segment.
- Uitgangspunt 2
We brengen deze doorstroming nog in deze collegeperiode op gang.
- Uitgangspunt 3
We werken mee aan de toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad.

Ambitie 2. Onze woningbouw is beter gespreid over het dorp

- Uitgangspunt 4
We ontwikkelen gemengde woonwijken en streven naar totaal 30% sociale woningbouw.
- Uitgangspunt 5
Er wordt eerst sociale nieuwbouw gerealiseerd voordat oudere sociale woningen worden gesloopt.
- Uitgangspunt 6
We rusten onze bestaande woningvoorraad en ons nieuwbouwprogramma zo veel mogelijk toe op levensbestendig wonen met zorg en ondersteuning.

Ambitie 3. Er wordt flexibeler en sneller woningbouw gerealiseerd

- Uitgangspunt 7
We bieden ruimte om te experimenteren met nieuwe woonvormen.
- Uitgangspunt 8
We bouwen concentratie van huisvesting voor arbeidsmigranten in de bestaande woonomgeving waar mogelijk af.
- Uitgangspunt 9
We organiseren meer flexibiliteit en snelheid in ons planningsproces.

3. Hoeveel, wat en waar gaan we bouwen?

- Uitgangspunt 10

We richten ons bij onze woningbouwprogrammering minder op de doorwerking van de exacte aantallen uit het verleden en meer op de trends naar de toekomst.

- Uitgangspunt 11

We hanteren het beleidsscenario 'midden' met de volgende te plannen woningen.

Voorkeursscenario woningbouwontwikkeling Sliedrecht					
	2020-2025	2026-2030	<i>totaal 2030</i>	2031-2040	<i>totaal 2040</i>
<i>scenario midden</i>	1.000	500	1.500	1.000	2.500

- Uitgangspunt 12

De doorwerking van het beleidsscenario 'midden' naar te plannen woningbouwsegmenten luidt als volgt.

Woningbouwontwikkeling Sliedrecht naar segment		
<i>(beleidsscenario 'midden')</i>		
	2020-2025	2026-2030
<i>huur sociaal</i>	150	95
<i>middenhuur</i>	30	15
<i>koop < 170.000</i>	50	15
<i>koop 170-215.000</i>	70	25
<i>koop 215-300.000</i>	250	120
<i>koop 300-400.000</i>	250	150
<i>koop >400.000</i>	200	80
	1.000	500

- Uitgangspunt 13

Dit leidt tot het volgende aantal woningen waarvoor we locaties zoeken.

Indicatie woningbouwplanning Sliedrecht			
	2020-2025	2026-2030	2031-2040
	bestaande plannen	programma x 1,4	programma x 1,2
<i>scenario midden</i>	1.000	700	1.200

- Uitgangspunt 14

We voeren in een brede discussie een onderzoek uit waarin de behoefte naar het aantal woningen in Sliedrecht voor de langere termijn - mede in het kader van het gewenste voorzieningenniveau - inzichtelijk wordt gemaakt.

Voorwoord

Lokaal uitvoeringsprogramma wonen 2019

Dit lokaal uitvoeringsprogramma wonen laat zien hoe wij verwachten dat de woningbouw in Sliedrecht zich in de komende jaren kan ontwikkelen. Wij vertalen hiermee onze ambitie om 'lekker wonen in Sliedrecht' mogelijk te maken en schetsen een aantal uitgangspunten. En we laten zien hoe we ontwikkeling en versnelling willen brengen in woningbouw en welke mogelijke woningbouwlocaties hiervoor geschikt zijn.

Op 9 april 2019 heeft de gemeenteraad besloten de uitvoering van de groeiagenda Drechtsteden in gang te zetten. Naar aanleiding daarvan is afgesproken is dat we deze lokale uitvoeringsparagraaf vaststellen als uitwerking van die groeiagenda. Hierbij wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de Regionale Woonvisie Drechtsteden die in december 2017 door de Drechttraad is vastgesteld.

Na vaststelling door de zeven gemeenteraden worden de zeven 'lokale uitvoeringsprogramma's wonen' door de colleges onderling vergeleken en getoetst aan het kader van Woonvisie en groeiagenda: hoe wordt de in de groeiagenda voorgenomen bouw van 25.000 woningen rond 2030 gerealiseerd? Dit leidt daarna tot zeven 'individuele uitvoeringsprogramma's' waarin het verdelingsvraagstuk van de 25.000 woningen (wat, waar en hoe?) alsmede het ontwikkelpad per gemeente worden vastgelegd.

In dit uitvoeringsprogramma wonen zijn zowel de aantallen woningen als de kwaliteit van de woonomgeving belangrijk. Denk daarbij aan thema's als voldoende huisvesting voor starters, jongeren én ouderen. Aan voldoende doorstromingsmogelijkheden, zodat iedere bewoner in het voor hem of haar geschikte huis kan wonen. En aan een gezonde mix van laag-, midden en hoog huur en koop in onze wijken.

Dit is nadrukkelijk een uitvoeringsprogramma. Dat betekent dat we geen Woonvisie schrijven met voorgenomen beleid, maar dat we vooral kijken naar de stap naar uitvoering. Welke rol kunnen we als lokale overheid nemen in ontwikkeling en versnelling van woningbouw? Hoeveel woningen willen we bouwen, voor wie, in welke kwaliteit en op welke locaties? Maar ook, hoe willen we oppakken in de bestaande woningbouw en in de woonomgeving?

Een relativering vooraf. Woningen worden gebouwd door inwoners, ontwikkelaars, corporaties en anderen. Onderhoud van bestaande woningen is een zaak van de eigenaren. Wij hebben als gemeentebestuur invloed op het proces rondom woningbouw: van woningbouwprogrammering via vergunningverlening tot onderhoud van de openbare ruimte. En we proberen onze inwoners hierbij zoveel als mogelijk te betrekken. Maar we beslissen als lokaal bestuur meestal niet of er daadwerkelijk gestart wordt met bouwen, vernieuwen of slopen.

Kortom, in een Woonvisie kun je niet wonen, in een uitvoeringsprogramma ook niet. Maar u mag van ons verwachten dat we de invloed die we wel hebben op het lokale woningbouwproces zo scherp mogelijk formuleren. We faciliteren en versnellen daarmee. Niet eenmalig, maar voortdurend.

Sliedrecht, juni 2019
namens het college van burgemeester en wethouders,

Ton Spek
wethouder Wonen

1. Hoe is de ontwikkeling van de woningmarkt in Sliedrecht de komende jaren?

- De huishoudensgroei neemt toe tot 2040

We zien dat de huishoudensgroei in Sliedrecht tot 2040 nog toeneemt, maar daarna gaat afvlakken. Alleenstaanden zullen een steeds groter deel van de huishoudens gaan uitmaken, te beginnen bij de starters op de woningmarkt en dan dwars door alle leeftijdsgroepen heen. Als gevolg van vergrijzing zal de sterkste absolute stijging plaatsvinden onder de huishoudens van 75-plussers.

Deze stijging van de huishoudensgroei in Sliedrecht leidt tot een toename van de vraag naar geschikte woningen voor alleenstaanden van alle leeftijden. En die behoefte leidt tot een vraag naar woningvormen die nu nog onvoldoende aanwezig zijn. Maar ook tot aanpassingen van bestaande woningen.

- Er ontstaat behoefte aan middeldure en dure woningen

We zien dat in Sliedrecht in zowel huur als koop de goedkopere woningen in de meerderheid zijn. Tweederde van de koopwoningen heeft een waarde beneden de 215.000 euro; dure koopwoningen zijn er relatief weinig.

De woningbehoefte zal door opleidings- en daarmee samenhangende inkomensgroei een groter accent op de koopsector laten zien. Hierdoor ontstaat een stijging van de behoefte aan koopwoningen ten opzichte van het aandeel huurwoningen. Daarnaast zal het aandeel beschikbare goedkope huurwoningen afnemen, een gevolg van sloop en duurzame nieuwbouw die hiervoor in de plaats komt (duurder in huur, goedkoper in energie).

- Doorstroming naar nieuwbouw in koop en huur in het midden- en hoger segment is noodzakelijk

In Sliedrecht wordt nu nog onvoldoende voorzien in het midden- en hoger segment. Er zal een stevige doorstroming gerealiseerd moeten worden om aan de woonwensen van de huidige en toekomstige huishoudens van Sliedrecht tegemoet te komen. Deze doorstroming wordt bevorderd door nieuwbouw in koop en huur.

Hierdoor ontstaat beweging in de woningmarkt ('schoorsteeneffect'). Daardoor zullen woningen aan de onderkant van de koop- en huurmarkt vrijkomen. En daarmee voor die doelgroep beschikbaar blijven en voor starters beschikbaar komen. Daardoor ontwikkelt zich geleidelijk een woningmarkt die recht doet aan de ontwikkeling van de bevolking van Sliedrecht.

- De groei van het aantal huishoudens is het hoogst in de periode tot 2030

De groei van het aantal huishoudens is het hoogst in de periode tot 2030 en vakt daarna geleidelijk af richting 2040. De noodzakelijke nieuwbouw moet dus sneller worden gerealiseerd tot 2030 en kan in de tien jaar daarna geleidelijk afnemen.

Het is uiteraard aan de markt om dat waar te maken. We moeten echter rekening houden met het niet doorgaan van eerder geplande woningbouw. Bijvoorbeeld om juridisch-planologische of om bedrijfseconomische redenen. In de praktijk blijkt daarom planologisch een (over-) programmering van 1,4 noodzakelijk om nieuwbouw van 1 woning mogelijk te maken.

- **Woningbouw heeft veel invloed op het eigen voorzieningenniveau**

Nieuwbouw in Sliedrecht brengt een verhuisstroom op gang die invloed heeft op het aantal huishoudens en op het voorzieningenniveau. Nieuwbouw in een buurgemeente en stilstand in de eigen gemeente zal absoluut gevolgen hebben voor het aantal huishoudens en daarmee op termijn ook voor het aantal inwoners van Sliedrecht. En ook voor het voorzieningenniveau: tien gezinnen met kinderen uit Sliedrecht naar een buurgemeente betekent bijna een klas minder op de basisschool. Enzovoorts.

Door de marktwerking zal groei van het aantal woningen in Sliedrecht min of meer gelijk opgaan met groei in de buurgemeenten. We weten ook, dat circa 80% van de nieuwbouw blijkt te worden ingenomen door eigen inwoners (of inwoners uit de heel directe omgeving). De marktconcurrentie tussen de gemeenten zal daarmee beperkt blijven.

- **2021: nader onderzoek woningbehoeften**

In het Coalitieakkoord en het College Uitvoeringsprogramma hebben we aangegeven dat we in 2021 een onderzoek uitvoeren naar de mogelijkheden om aan de woningbehoeften tegemoet te komen. Hierbij worden het totale voorzieningenniveau en grondgebied van Sliedrecht in de beschouwing betrokken

2. Welke ambities hebben wij met de Sliedrechtse woningmarkt en welke uitgangspunten kiezen we om die waar te maken?

Ambitie 1. Onze eigen kinderen kunnen in Sliedrecht blijven wonen

We plannen daarom onze woningbouw door rekening te houden met de veranderende leeftijdsopbouw en de te verwachten stijgende inkomens in Sliedrecht.

Welke uitgangspunten kiezen we om deze ambitie waar te maken?

- **Uitgangspunt 1**

We stimuleren stevige doorstroming naar nieuwbouw in koop en huur in het midden- en hoger segment

Toelichting:

Om aan de woonwensen van de huidige en toekomstige huishoudens van Sliedrecht tegemoet te komen dient een stevige doorstroming te worden gerealiseerd. Deze doorstroming wordt bevorderd door nieuwbouw in koop en huur in het midden- en hoger segment. In dit segment wordt in Sliedrecht nu nog onvoldoende voorzien.

Hierdoor ontstaat beweging in de woningmarkt ('schoorsteeneffect'). Daardoor zullen woningen aan de onderkant van de koop- en huurmarkt vrijkomen. En daarmee voor die doelgroep beschikbaar blijven en voor starters beschikbaar komen. Daardoor ontwikkelt zich geleidelijk een woningmarkt die recht doet aan de ontwikkeling van de bevolking van Sliedrecht.

- **Uitgangspunt 2**

We brengen deze doorstroming snel op gang

Toelichting:

We verwachten de beweging in de woningmarkt (het 'schoorsteeneffect') tot 2025 te kunnen realiseren met onze bestaande ontwikkelingslocaties. Nieuwe initiatieven zullen we toetsen aan het 'schoorsteeneffect' dat ze teweeg brengen.

Voor de periode daarna faciliteren we de ontwikkeling van nieuwe plannen. De planvoorbereiding hiervoor begint al in deze collegeperiode.

- **Uitgangspunt 3**

We werken mee aan de toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad

Toelichting:

Door het 'schoorsteeneffect' ontstaat er doorstroming in de bestaande voorraad woningen. Nieuwe eigenaren zullen hierin meestal opnieuw investeren waardoor deze woningen weer toekomstbestendig worden.

Ambitie 2. Onze woningbouw is beter gespreid over het dorp

We werken toe naar gemengde woonwijken waarin een gezonde mix van huur en koop in alle prijsklassen aanwezig is. We versterken de leefbaarheid in de wijken door een combinatie van investeren in de kwaliteit van de sociale voorraad, differentiatie in de buurt, spreiding van verschillende doelgroepen en met sociaal beheer.

Welke maatregelen nemen we om die ambitie waar te maken?

- **Uitgangspunt 4**

We ontwikkelen gemengde woonwijken en streven naar totaal 30% sociale woningbouw

Toelichting:

We willen wijken waarin we aandacht blijven houden voor elkaar. Ook willen we in onze woonomgeving onze dorpsgeest en onze Sliedrechtse eigenwijsheid behouden. Hiervoor hebben we herkenbare wijken nodig met een gemixte identiteit.

In de bijlage vindt u een overzicht van de huidige concentratie van sociale woningbouw in ons dorp. We willen hierin een kentering teweeg brengen door te streven naar wijken met een gezonde mix van huur en koop in alle prijsklassen; goede voorbeelden hiervoor zijn de Havenbuurt en de Staatsliedenbuurt. We willen evenmin concentraties van eenzijdige bewoning die leiden tot anonimiteit en onachtzaamheid; in dat verband besteden we bij voorrang aandacht aan de Vogelbuurt.

Sliedrecht heeft nu een aandeel sociale woningen van 35% ten opzichte van 30% gemiddeld in de Drechtsteden. In Drechtstedenverband is afgestemd om de percentages op gemeenteniveau meer naar dit gemiddelde te brengen. We werken dan ook voor Sliedrecht toe naar een totaal van 30% sociale woningbouw.

We stellen daarvoor actief grenzen aan de groei van de sociale voorraad. Bij het ontwikkelen van de sociale voorraad leggen we daarom het primaat bij onze eigen inwoners. Ook treffen we maatregelen die de groei van ons sociale woningbezit door groei van buiten de gemeente beheersbaar maken.

Het percentage sociale woningen wordt geleidelijk verlaagd door toevoeging van woningbouw in andere segmenten. Ook maken we afspraken in het kader van het regionale woonruimteverdeling en het aandeel van Sliedrecht hierin. Het aantal sociale woningen hoeft hierdoor niet bij voorbaat af te nemen, zeker zolang nog vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd en pas daarna sloop en onttrekking plaatsvinden. We monitoren daartoe overigens ook de behoefte aan sociale woningbouw.

- **Uitgangspunt 5**

Er wordt eerst sociale nieuwbouw gerealiseerd voordat oudere sociale woningen worden gesloopt

Toelichting:

We willen de woningmarkt onder meer in beweging brengen door de woningcorporatie de gelegenheid te bieden vooruit te lopen in nieuwbouw, gevolgd door sloop van hun verouderd bezit. Dit kan bijvoorbeeld plaatsvinden bij de vervanging van portiek-etagewoningen in de omgeving van de Rembrandtlaan. Hierdoor zal het aandeel sociale huur mogelijk tijdelijk groeien en pas op termijn afnemen.

De grondwaarde van sociale woningbouw is lager dan die van middenhuur of koop in het midden- en hoger segment. Een mogelijk lagere grondwaarde op nieuwbouwlocaties zal

daarom in evenwicht moeten zijn met de opbrengsten van locaties die ten gunste van het midden- en hoger segment verlaten worden.

- **Uitgangspunt 6**

We rusten onze bestaande woningvoorraad en ons nieuwbouwprogramma zo veel mogelijk toe op levensbestendig wonen met zorg en ondersteuning

Toelichting:

We vinden het belangrijk dat inwoners, ongeacht hun fysieke, psychische en/of verstandelijke beperking, zo lang als mogelijk verantwoord thuis en in hun wijk of buurt kunnen blijven wonen.

Mensen komen minder snel terecht in een verzorgings- of verpleeghuis of in een beschermde woonvorm. Ouderen blijven langer thuis wonen, kwetsbare doelgroepen stromen uit naar de samenleving. Onze bestaande woningvoorraad en ons nieuwbouwprogramma worden steeds meer toegerust op levensbestendig wonen met mogelijkheden voor zorg en ondersteuning voor deze doelgroepen. Dit betekent dat we uiterst terughoudend zijn bij de ontwikkeling van nieuwe verzorgings- en verpleeghuisplaatsen. Daartegenover stimuleren we meer investeringen in de bestaande woonomgeving.

Ambitie 3. Er wordt flexibeler en sneller woningbouw gerealiseerd

- **Uitgangspunt 7**

We bieden ruimte om te experimenteren met nieuwe woonvormen

Toelichting:

Woningbouw is een ingewikkeld en lang traject waarin we ook nog keuzes maken voor een levensduur van veertig jaar of meer. We willen de markt uitdagen – voorzover dat in ons vermogen ligt – om te anticiperen op de toekomstige woonwensen en woonvormen. Bijvoorbeeld in woningcomplexen met een gemixte samenstelling, koop en huur ineen, gestapeld voor oud en jong.

- **Uitgangspunt 8**

We bouwen concentratie van huisvesting voor arbeidsmigranten in de bestaande woonomgeving waar mogelijk af

Toelichting:

De woningmarkt kent verdergaande flexibilisering. Wij noemen als voorbeeld de arbeidsmigranten. Deze doelgroep kent een hoge doorloopsnelheid en vergt daardoor een ander type huisvesting. We willen deze bij voorkeur niet (meer) geconcentreerd huisvesten in woningen onze woonwijken en deze waar mogelijk afbouwen. We willen huisvesting voor arbeidsmigranten daarom faciliteren tussen de A15 en de Betuwelijn. Voorwaarde is, dat woningen beneden de A15 hierdoor worden vrijgemaakt voor reguliere bewoning. Daartoe maken we contractuele afspraken met huisvesters voor arbeidsmigranten.

- **Uitgangspunt 9**

We organiseren meer flexibiliteit en snelheid in ons planningsproces

Toelichting:

Traditioneel plannen, ontwikkelen en bouwen en zoals we nu doen – en waardoor we in Sliedrecht een overschot hebben aan traditionele woningbouw - is niet meer van deze tijd. De snelheid van digitale ontwikkeling en van de gewijzigde consumentenbehoeften kan niet los gezien worden van de woningbouwontwikkeling. Marktpartijen sturen op de vraag van de consument terwijl onze bestemmingsplannen soms te rigide zijn om flexibiliteit en marktaanpassing mogelijk te maken. nieuwe Omgevingswet biedt ons hiervoor meer faciliteiten. Ook steunen we waar mogelijk initiatieven rondom aanpassing van herbestemming van onder meer winkels en kantoren.

De doorlooptijd van planning van woningen tot 'sleutelklaar opleveren' is lang. In die periode is aanpassingssnelheid eveneens noodzakelijk. Voorzover wij hierop invloed hebben, zullen we ons planningsproces hierop aanpassen.

3. Hoeveel, wat en waar gaan we bouwen?

- **Uitgangspunt 10**

We richten ons bij onze woningbouwprogrammering minder op de doorwerking van de exacte aantallen uit het verleden en meer op de trends naar de toekomst

Toelichting:

Kijken we naar de nationale bevolkingsprognoses, dan zien we nog steeds een groei van de bevolking. Deels veroorzaakt doordat er nog steeds meer kinderen worden geboren dan dat er mensen overlijden. Deels ook door vestigers uit de Europese Unie en daarbuiten. Die bevolkingsgroei zet nog wel even door. De verwachting is dat de bevolkingstoename gestaag daalt en dat vanaf 2045 de bevolkingssomvang van Nederland stabiliseert. In de praktijk blijkt de toekomst daarom lastig te voorspellen.

Voor de woningmarkt is niet zozeer de bevolkingsgroei van belang, maar wel de groei van het aantal huishoudens. Het aantal huishoudens neemt al jaren sneller toe dan de bevolking. En dat is zo in alle leeftijdscategorieën. Voorbeelden die de druk op de woningmarkt opvoeren zijn het langer zelfstandig thuiswonen na het overlijden van de partner en de toename van alleenstaanden na bijvoorbeeld scheidingen.

Een prognose geeft de meest waarschijnlijke inschatting van de toekomst op basis van de ontwikkelingen in het verleden. Maar een prognose biedt geen absolute garantie naar de toekomst. In dit uitvoeringsprogramma richten we ons dus minder op de doorwerking van de exacte aantallen uit dat verleden. We willen vooral rekening houden met de eerder geschetste trends naar de toekomst. En we schetsen hieruit een aantal scenario's met bandbreedtes die herkenbaar zijn voor Sliedrecht.

Die scenario's toetsen we vervolgens aan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. We vertalen die in een stappenplan met bandbreedtes voor woningbouwontwikkeling. We kiezen hierbij voor een beperkte bandbreedte tot 2025 en een geleidelijk meer schuifruimte in de periode 2025-2030 en 2030-2035.

- **Uitgangspunt 11**

We kiezen voor onze toekomstige woningbouwontwikkeling voor het beleidsscenario 'midden'

Toelichting:

We hebben enige relativering geplaatst bij de woningbouwprognoses. We hebben een aantal kwalitatieve argumenten benoemd die de woningmarktontwikkeling sturen. En we hebben aangegeven hoe we verwachten over pakweg 15 jaar te willen wonen. Als we uitgaan van die prognoses, argumenten en verwachtingen kunnen we een drietal beleidsscenario's onderscheiden.

- Een *beleidsscenario 'laag'*, dat uitgaat van bevrozing van de huidige situatie in Sliedrecht. In dit scenario worden de huidige beschikbare plannen (voor circa 1.000 woningen) en een beperkt aantal nieuwe initiatieven toegevoegd tot een maximum van 1.200 woningen. We verwachten dat dit scenario in de periode 2026-2030 geleidelijk leidt tot stilstand in de toevoeging van nieuwe woningen in Sliedrecht. Als daarna nieuw wordt gebouwd, betekent dat 1-op-1 sloop van een andere woning.

In dit scenario kan ons inziens onvoldoende tegemoet worden gekomen aan de wijzigingen in de samenstelling van de huishoudens doordat hiervoor onvoldoende aan de markt wordt toegevoegd. Ook kunnen we hiermee ons streven naar gemengde wijken niet realiseren.

- Een *beleidsscenario 'midden'*, dat vooral kijkt naar de kwalitatieve verschuiving in de markt door vergroting van het aantal eenpersoonshuishoudens naast ruimte voor reguliere woningbouwontwikkeling voor meerpersoonshuishoudens. In dit scenario loopt de toevoeging van woningbouw door in de periode 2026-2030 en wordt die na 2030 geleidelijk afgebouwd.

Op 9 april 2019 heeft de raad besloten de uitvoering van de Groeiagenda 2030 lokaal te beleggen. Het kader van de groeiagenda geeft aan dat in de Drechtsteden rond 2030 25.000 extra woningen zijn gerealiseerd ten opzichte van de teldatum 01-01-2016. Het beleidsscenario 'midden' sluit hierop aan.

Dit scenario sluit ook het beste aan bij de ambities die in het vorige hoofdstuk zijn geschetst: het creëren van een 'schoorsteeneffect' in het onderste deel van de woningmarkt (die in Sliedrecht sterk aanwezig is) door toevoeging van woningen in het midden- en hoger huur- en koopsegment en het tijdelijk extra toevoegen van woningen voordat sloop van minder courante woningen plaatsvindt.

- Een *beleidsscenario 'hoog'*, dat rekening houdt met het doorzetten van de huidige druk op de woningmarkt in de Zuidelijke Randstad en dat daarmee voorziet in extra vraag in de periode 2026-2030 en daarna.

Vooralsnog gaan we er van uit dat het beleidsscenario 'midden' in het bebouwde gebied ten zuiden van de A15 kan worden gerealiseerd. We hebben hiervoor de scenario's en sleutelprojecten in de Ontwikkelvisie beschreven. In 2021 doen we in lijn met het coalitie- en collegeprogramma een uitgebreid onderzoek waarmee de behoefte van het aantal woningen in Sliedrecht in een brede discussie voor de langere termijn inzichtelijk wordt gemaakt. Dit beleidsscenario 'hoog' – waarin we ook verkennen of we buiten de zone beneden de A15 moeten bouwen - past ons inziens in die discussie. Een keuze voor dit scenario komt dan ook pas in 2021 aan de orde.

Samenvatting uitgangspunt 11

Scenario's woningbouwontwikkeling Sliedrecht					
	<i>2020-2025</i>	<i>2026-2030</i>	<i>totaal 2030</i>	<i>2031-2040</i>	<i>totaal 2040</i>
<i>scenario laag</i>	800	400	1.200	0	1.200
<i>scenario midden</i>	1.000	500	1.500	1.000	2.500
<i>scenario hoog</i>	1.200	1.100	2.300	1.200	3.500

- **Uitgangspunt 12**

De keuze voor het voor het beleidsscenario 'midden' zet vooral een accent op het middeldure segment

Toelichting:

Als we de drie scenario's vertalen naar de geformuleerde uitgangspunten per segment krijgen we globaal de volgende verdeling. Dit is geen in beton gegoten voorraadontwikkeling, maar geeft wel voor het beleidsscenario 'midden' de doorwerking van de uitgangspunten op hoofdlijnen weer.

Samenvatting uitgangspunt 12

Woningbouwontwikkeling Sliedrecht naar segment		
<i>(beleidsscenario 'midden')</i>		
	2020-2025	2026-2030
<i>huur sociaal</i>	150	95
<i>middenhuur</i>	30	15
<i>koop < 170.000</i>	50	15
<i>koop 170-215.000</i>	70	25
<i>koop 215-300.000</i>	250	120
<i>koop 300-4000.000</i>	250	150
<i>koop >400.000</i>	200	80
	1.000	500

- **Uitgangspunt 13**

We maken snelheid met de voorraadontwikkeling voor woningbouwlocaties

Toelichting:

We verwachten tot 2025 snelheid te kunnen realiseren met onze bestaande plannen en met mogelijk nog te verwachten marktinitiatieven. Voor de periode tot 2030 zoeken we een aantal woningbouwlocaties met een factor 1,4 omdat we verwachten dat 40% van de plannen – bijvoorbeeld om juridische of bedrijfseconomische redenen - niet of niet in deze periode doorgang vindt. Dat betekent dat het planningsoverschot vanaf 2030 geleidelijk kan dalen.

De voorbereiding hiervan zal al in de periode 2020-2025 een aanvang moeten nemen om realisatie in de periode daarna mogelijk te maken.

Samenvatting uitgangspunt 13

Indicatie woningbouwplanning Sliedrecht			
	2020-2025	2026-2030	2031-2040
	bestaande plannen	programma x 1,4	programma x 1,2
<i>scenario laag</i>	800	560	0
<i>scenario midden</i>	1.000	700	1.200
<i>scenario hoog</i>	1.200	1.540	1.440

- **Uitgangspunt 14**

We voeren in een brede discussie een onderzoek uit waarin de behoefte naar het aantal woningen in Sliedrecht voor de langere termijn - mede in het kader van het gewenste voorzieningenniveau - inzichtelijk wordt gemaakt.

Naast een kwantitatieve insteek (aantallen woningen) zijn voor ons de kwaliteit van de woonomgeving en het daarbij behorende voorzieningenniveau belangrijk. We voeren daarom in een brede discussie een onderzoek uit waarin de behoefte naar het aantal woningen in Sliedrecht voor de langere termijn - mede in het kader van het gewenste voorzieningenniveau - inzichtelijk wordt gemaakt. In dit onderzoek wordt het totale grondgebied van Sliedrecht betrokken waarbij de scheiding tussen bedrijvigheid (noord) en wonen (zuid) ter discussie mag staan.

In 2021 bespreken we de resultaten van het nader onderzoek in de raad. Het onderzoek en de duiding daarvan in het politieke debat gaat tijd kosten, waardoor er voor 2022 geen woningbouwactiviteiten boven de spoorlijn zullen plaatsvinden.

We starten waar mogelijk binnenstedelijk met het realiseren van woningbouwplannen terwijl de brede discussie over de uitkomsten van het nader onderzoek nog niet is afgerond.

Bijlagen:

Overzicht spreiding sociale woningbouw in Sliedrecht.



