

# **PALT DRECHTSTEDEN**

**Prestatie Afspraken Lange Termijn**  
**2010-2020**

19 november 2010

Definitief concept d.d. 18 oktober 2010.

# Inhoudsopgave

## Deel 1 Algemeen

Inleiding	3
Ambitie, doelstellingen en strategie	4

## Deel 2 Gezamenlijke afspraken lange termijn

Inleiding	5
Hoofdstuk	
1. Definities, grenzen en werkdomein	7
2. De regionale opgave Lange Termijn	13
3. Sociale voorraad	15
4. Flexibiliteit	18
5. Kwaliteit	19
6. Energie & klimaat	21
7. Particuliere woningvoorraad	25
8. Herstructurering en voorzieningen	27
9. Wonen, zorg en welzijn voor mensen met een functiebeperking	29
10. Huisvesting en spreiding van bijzondere doelgroepen	31
11. Huisvesting specifieke doelgroepen: arbeidsmigranten & studenten	33
12. Zeggenschap en keuzevrijheid	35
13. Woonruimteverdeling	37
14. Lokale afspraken	40
15. Financiële spelregels	41
16. Procesafspraken	43

## Deel 3 Opgave per partij

### 1. Afspraken per gemeente

Inleiding	47
1.1 Alblasserdam	48
1.2 Dordrecht	51
1.3 Hendrik-Ido-Ambacht	55
1.4 Papendrecht	59
1.5 Sliedrecht	61
1.6 Zwijndrecht	63
1.7 Regio	66

### 2. Afspraken per corporatie

2.1 Forta	67
2.2 Rhiant	69
2.3 Tablis Wonen	71
2.4 Trivire	73
2.5 VOC	75
2.6 Westwaard Wonen	77
2.7 Woningbouwvereniging Heerjansdam	79
2.8 Woonbron Dordrecht	81

## Bijlagen

1. Vaste eisen kwaliteitseisen GPR Gebouw	83
2. Afsprakenkader herstructurering	85

# Deel 1 Algemeen

## Inleiding

Voor u liggen de nieuwe Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT) Drechtsteden 2010-2020.

Op 20 juni 2003 zijn de corporaties en de gemeenten in de Drechtsteden een gezamenlijke opgave overeengekomen. Het kader voor de afspraken was de regionale woonvisie: 'Spetterend Wonen in de Drechtsteden', daterend van april 2004. PALT en de woonvisie zijn in wisselwerking met elkaar opgesteld. In 2006 zijn de afspraken voor het eerst herijkt.

In 2009 is de nieuwe regionale woonvisie 'Spetterend Wonen 2' vastgesteld. Op basis van deze nieuwe woonvisie zijn de PALT uit 2003 en PALT Herijkt opnieuw tegen het licht gehouden. Veel van de eerder gemaakte afspraken lopen door na 2010 en worden met deze nieuwe PALT 2010-2020 opnieuw vastgesteld. Tegelijkertijd zijn de afspraken op een aantal belangrijke punten gewijzigd. Deze wijzigingen hebben betrekking op de definitie van de sociale voorraad en doelgroep, maar ook op particulier opdrachtgeverschap en kwaliteitsverbetering in brede zin. Nieuw is verder dat er specifieke afspraken over energie en klimaat worden gemaakt. Zowel de corporaties als de gemeenten in de Drechtsteden hebben hoge ambities op het gebied van energie, die in deze nieuwe PALT concreet worden gemaakt. Nieuw zijn ook de werkafspraken over huisvesting van arbeidsmigranten en de aanpak van de particuliere woningvoorraad.

Net als bij de vorige PALT worden de afspraken gemaakt in de wetenschap dat we te maken krijgen met wijzigingen in de relatie tussen (Rijks-)overheid en corporatie, waarvan de gevolgen tijdens het opstellen van deze nieuwe PALT nog niet duidelijk zijn. De Minister van WWI heeft afspraken gemaakt met 'Brussel' over de relatie tussen rijksoverheid en corporaties en richtlijnen voor het verlenen van staatssteun aan woningcorporaties. In zijn brief d.d. 12 juni 2009 aan de Tweede Kamer licht de Minister dit toe en gaat hij in op het werkdomein van de corporaties. Er zijn op dit moment nog veel onzekerheden, die in de komende PALT-periode voor veranderingen kunnen zorgen en die hun weerslag zullen hebben voor de PALT tussen corporaties en gemeenten in de Drechtsteden. Waar mogelijk is er in de nieuwe PALT rekening gehouden met wijzigingen in het takenpakket van de corporaties. Verder zullen de ontwikkelingen – en de mogelijke consequenties voor PALT - door de werkgroep en stuurgroep nauwlettend worden gevolgd en zal hierop tijdig worden geanticipeerd. Indien het Rijksbeleid daartoe aanleiding geeft, worden de gemaakte afspraken opnieuw tegen het licht gehouden en waar nodig bijgesteld.

In overeenstemming met het beleid en de doelstellingen van de regionale Woonvisie, staat bij de gemeenten en corporaties in de Drechtsteden het realiseren van de juiste kwaliteit en het versterken van de regionale woningmarkt voorop. Indien nieuwe inzichten daartoe aanleiding geven, kan dit betekenen dat afspraken over te slopen of nieuw te bouwen woningbouwaantallen gedurende de PALT periode wijzigen. Om die reden wordt PALT in 2015 herijkt.

Het is belangrijk dat gemeenten en corporaties voortdurend met elkaar in gesprek blijven over de regionale woningmarkt en de ontwikkeling daarvan. Jaarlijks wordt de kwantitatieve en kwalitatieve voortgang van het programma gemonitord. In geval van afwijkingen ten opzichte van het indicatieve programma worden gezamenlijk afspraken gemaakt over vervolgstappen, bijstellen van het programma of extra sturing daarop. PALT 2010-2020 biedt de handvatten en richtlijnen om dit overleg te structureren en zo samen de gewenste kwaliteitsverbetering van de woningmarkt te realiseren en daarmee de aantrekkelijkheid van het woon- en vestigingsklimaat in de regio te vergroten.

# Ambitie, doelstellingen en strategie

## **Ambitie**

De centrale ambitie van de Woonvisie is: een regio met meer kwaliteit!

Deze ambitie ten aanzien van kwaliteit is ook het centrale uitgangspunt voor PALT. Om de ambitie waar te maken, zijn concrete doelstellingen en kernstrategieën gedefinieerd.

## **Centrale doelstellingen:**

1. Een gedifferentieerd woningaanbod, waarin voor alle bevolkingsgroepen daadwerkelijk iets te kiezen valt, ten aanzien van zowel woningtype, prijsklasse als woonmilieu.
2. Een duurzame, klimaat- en toekomstbestendige woningvoorraad.
3. Er voor zorgen dat in elke wijk de leefbaarheid op peil is in een schone, hele en veilige woonsituatie met bijbehorend voorzieningenniveau.

## **Kernstrategieën:**

Om deze doelstellingen te bereiken werken de corporaties en gemeenten samen volgens de onderstaande kernstrategieën:

1. Een gedifferentieerd woningaanbod, waarin voor alle bevolkingsgroepen daadwerkelijk iets te kiezen valt, ten aanzien van zowel woningtype, prijsklasse en woonmilieu.
  - a. Het aandeel sociaal in de woningvoorraad wordt teruggebracht tot een aandeel dat beter past bij de behoefte en vraag van de brede doelgroep<sup>1</sup> onder inwoners van de Drechtsteden.
  - b. Realiseren van meer woningen in het topsegment en in dure woonmilieus (dit betreft een gemeentelijke verantwoordelijkheid, geen corporatietaak).
  - c. Realiseren van nieuwe sociale huur- en koopwoningen in de grote uitleglocaties, te weten De Volgerlanden, Oostpolder en Baanhoek-West
  - d. Handhaven van de voorraad sociale huurwoningen in wijken met een beperkte hoeveelheid hiervan.
  - e. Extra aandacht voor passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen.
2. Een duurzame, klimaat- en toekomstbestendige woningvoorraad.
  - a. In wijken met veel goedkope, relatief slechte en verouderde woningen worden sociale huurwoningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw.
  - b. Alle nieuwbouwwoningen worden conform GPR Gebouw gerealiseerd, vooraf overeengekomen uitzonderingen daargelaten.
  - c. Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de tot 2020 stapsgewijs aan te scherpen eisen ten aanzien van energie en duurzaamheid. Er wordt gestreefd naar energieneutrale nieuwbouw in 2020.
  - d. Conform het Convenant Energiebesparing Corporatiesector worden afspraken gemaakt over verbeteren energiezuinigheid van de voorraad, toepassen restwarmte en innovatieve projecten.
  - e. De gemeenten nemen in het op te stellen regionale convenant Klimaatbeleid en uitvoeringsprogramma 2009-2013 vergelijkbare eisen voor de openbare ruimte en het gemeentelijk bezit op.
3. Zorgen voor leefbare wijken via de volgende maatregelen:
  - a. Inzetten van wijkbeheer om te zorgen dat de wijken schoon, heel en veilig zijn.
  - b. Zorgen voor voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen.
  - c. Verbeterprocessen starten vanuit een wijk waar eerst de leefbaarheid op orde is gebracht.
  - d. Versterken kwaliteiten bestaande wijken door gerichte ingrepen in de bestaande particuliere en corporatievoorraad en/of de openbare ruimte.
  - e. Versterken van de kennisinfrastructuur, vergroten van regionale opleidingsmogelijkheden.

---

<sup>1</sup> Zie voor een omschrijving van de brede doelgroep hoofdstuk 1.

# Deel 2 Gezamenlijke Afspraken Lange Termijn

## Inleiding

In dit deel staan de gezamenlijke afspraken waarmee we onze doelstellingen willen bereiken. Deze afspraken hebben zowel betrekking op fysieke als op sociale maatregelen. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de financiële en organisatorische spelregels. De gezamenlijke afspraken worden per thema ingevuld. Per thema wordt een toelichting gegeven en de doelstelling(en) waaraan de afspraken binnen het thema een bijdrage leveren.

De thema's zijn onder te verdelen in objectgericht, waarin de woningen en overige fysieke voorzieningen centraal staan (2 t/m 7) en subjectgericht, waarin de bewoners centraal staan (9 t/m 13). Herstructurering en voorzieningen (8) is als een tussencategorie te beschouwen. Tenslotte zijn er nog afspraken die voornamelijk over het proces gaan (14 t/m 16). In het eerste hoofdstuk worden de gebruikte definities gegeven.

De thema's zijn de volgende:

1. Definities, grenzen en werkdomein

### *objectgericht*

2. De regionale woningbouwopgave Lange Termijn
3. Sociale voorraad
4. Flexibiliteit
5. Kwaliteitseisen nieuwbouw
6. Energie & klimaat
7. Particuliere woningvoorraad

### *subjectgericht*

8. Herstructurering en voorzieningen
9. Wonen, zorg en welzijn ouderen en mensen met een functiebeperking
10. Bijzondere doelgroepen
11. Zeggenschap en keuzevrijheid
12. Woonruimteverdeling
13. Huisvesting arbeidsmigranten

### *procesafspraken*

14. Lokale afspraken
15. Financiële spelregels
16. Procesafspraken



# Hoofdstuk 1. Definities, grenzen en werkdomein

## Afspraken

### 1.1 *Definities en grenzen*

Partijen hanteren dezelfde definities en prijsgrenzen voor de voorraad en de doelgroep van beleid. Deze definities en grenzen worden in de navolgende artikelen (1.2 tot en met 1.8) aangegeven.

### 1.2 *Kernvoorraad*

Onder de kernvoorraad vallen zowel sociale huur- als sociale koopwoningen.

1.2.1. Tot de kernhuurvoorraad worden gerekend de huurwoningen waarvan het huurniveau niet uitkomt boven het bedrag genoemd in artikel 20, lid 2, sub b van de Wet op de huurtoeslag (vanaf 1 juli 2009 € 647,53 per maand).

1.2.2. Onder een sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning met een huurprijs als genoemd onder 1.2.1, die in beheer is bij een woningcorporatie.

1.2.3. Tot de kernvoorraad worden gerekend alle koopwoningen met een prijs tot € 181.000 (prijspeil 1-1-2010).

Voor nieuwbouw heeft deze prijsgrens betrekking op de vrij op naam kosten van het verkrijgen in eigendom, na verrekening van de maximaal mogelijke korting. Voor bestaande koopwoningen heeft de prijsgrens betrekking op de WOZ waarde van de woning. Daarnaast behoren alle bestaande koopwoningen waarvoor enige vorm van maatschappelijk gebonden eigendom geldt tot de kernvoorraad.

1.2.4. Het in 1.2.3 genoemde bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de norm die in de landelijke ISV regelgeving wordt gehanteerd en/of op basis van het inputprijsindexcijfer nieuwbouwwoningen.

### 1.2.5 *Sociale voorraad*

Onder 'sociale voorraad' wordt verstaan alle huurwoningen met een huurprijs als bedoeld in 1.2.1 en alle koopwoningen als bedoeld in afspraak 1.2.3.

De sociale voorraad is daarmee gelijk aan de kernvoorraad.

### 1.2.6 *Maatschappelijk gebonden eigendom*

Met 'maatschappelijk gebonden eigendom' worden alle woningen bedoeld die door corporaties worden verkocht via Koopgarant, MGE, Te Woon, of andere mogelijke constructies waarbij korting op de verkoopprijs wordt verleend en/of een eerste recht van terugkoop en/of winstdeling voor de desbetreffende corporatie geldt.

### 1.2.7 *Marktwoningen*

Het marktsegment bestaat uit alle huurwoningen boven de liberalisatiegrens en alle koopwoningen boven de grens als bedoeld in afspraak 1.2.3.

Toelichting op de genoemde prijsgrenzen: De gedefinieerde huurprijs sluit aan bij de liberalisatiegrens - de grens waarboven de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte niet meer van toepassing is.

Met de prijsgrens voor een sociale koopwoning (1.2.3) wordt aangesloten bij de grens die het ministerie van VROM in ISV2 hanteert als bovengrens voor goedkope koop.

Onder "het verkrijgen in eigendom" wordt het bedrag verstaan dat de koper "ná aftrek van eventuele vergoedingen en maximale kortingen" daadwerkelijk betaalt.

Binnen de ISV wetgeving vindt indexering plaats op basis van het tweejaargemiddelde van het 'Inputprijsindexcijfer nieuwbouwwoningen' van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Dit indexcijfer is gebaseerd op de daadwerkelijke prijsontwikkeling van de factor arbeid in de bouwnijverheid en van een pakket bouwmaterialen dat in de woningbouw wordt toegepast.

### 1.3.1 *Ouderenwoningen*

Een ouderenwoning is een woning die voldoet aan de criteria genoemd in hoofdstuk 2 van de notitie 'Uitvoering afspraken en actiepunten Wonen voor ouderen in de Drechtsteden'. Een geschikte ouderenwoning wordt daarin als volgt gedefinieerd: een nultrapswoning, waarvan de voordeur zonder traplopen bereikbaar is.

Tevens dienen in de woning woonkamer, keuken, toilet, badkamer en tenminste één slaapkamer gelijkvloers te zijn.

#### 1.3.2 *Levensloopbestendige woningen*

Levensloopbestendigheid stelt hogere eisen aan een woning. Een woning dient dan ook geschikt te maken te zijn voor rolstoelgebruikers, waarbij de (verkeers)ruimte in de woning van cruciaal belang is. Woningen die voldoen aan GPR Gebouw worden geacht levensloopbestendig te zijn.

#### 1.3.3 *Geschiktheid woningen*

De geschiktheid van een woning voor mensen die minder goed ter been zijn, wordt conform de 'Checklist mate toe- en doorgankelijkheid woningen' met stippen aangegeven. Het balkon wordt daarbij buiten beschouwing gelaten.

- 1 stip : Zonder trappen, maar niet speciaal geschikt voor rollator/rolstoel.
- 2 stippen : Zowel wooncomplex als woning geschikt voor rollator.
- 3 stippen : Wooncomplex geschikt voor rolstoel. Woning alleen rollatorgeschikt.
- 4 stippen : Wooncomplex en woning geschikt (te maken) voor rolstoel.

#### 1.4 *Huurprijsgrenzen*

##### 1.4.1. Voor de onderverdeling van de huurvoorraad in de categorieën goedkoop, betaalbaar, duur en geliberaliseerd baseren partijen zich op de BBSH indeling.

BBSH staat voor het Besluit Beheer Sociale Huursector. Dit besluit bevat de uitwerking van de wet en regelgeving waarin de rechten en plichten van woningcorporaties zijn vastgelegd.

##### 1.4.2. De huurprijsgrenzen worden jaarlijks in het Jaarplan Wonen opgenomen.

##### 1.4.3. Voor monitoring en presentatie van gegevens wordt vanwege de leesbaarheid naar buiten toe alleen onderscheid gemaakt tussen 'sociaal' en 'markt', conform de prijsgrenzen zoals hierboven in afspraak 1.2 omschreven. Voor intern gebruik wordt binnen het aandeel sociale huur tevens onderscheid gemaakt naar de BBSH indeling goedkoop, betaalbaar en duur.

##### 1.4.4 Woningwaarderingstelsel

Met het woningwaarderingstelsel (of 'puntensysteem') wordt de kwaliteit van een huurwoning in punten uitgedrukt. Op basis van het aantal punten wordt bepaald wat de maximale huurprijs ('maximaal redelijk') van een huurwoning mag zijn.

#### 1.5 *De doelgroep van beleid*

##### 1.5.1 *Primaire doelgroep van beleid*

De primaire doelgroep van beleid wordt gevormd door de huishoudens van wie het rekeninkomen niet uitkomt boven de bedragen genoemd in artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag. In het Jaarplan Wonen worden deze grenzen jaarlijks vastgelegd.

Voor de definitie van de primaire doelgroep wordt uitgegaan van artikel 14 uit de Wet op de Huurtoeslag. Onder de primaire doelgroep worden verstaan die mensen die een inkomen hebben dat recht kan geven op huurtoeslag. Vanaf 1 januari 2010 zijn hierbij de volgende inkomensgrenzen van toepassing:

- a. € 21.450,- bij een eenpersoonshuishouden;
- b. € 29.125,- bij een meerpersoonshuishouden;
- c. € 20.200,- bij een eenpersoonshuishouden 65+;
- d. € 27.575,- bij een meerpersoonshuishouden 65+.

Wie een rekeninkomen heeft dat hoger is dan de genoemde bedragen, kan geen huurtoeslag ontvangen en behoort dus niet tot de primaire doelgroep.

##### 1.5.2 *Secundaire doelgroep*

Tot de secundaire doelgroep behoren alle huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 33.000,- (prijspeil 2010), die niet tot de primaire doelgroep (als gedefinieerd in 1.5.1.) behoren.

##### 1.5.3 *Brede doelgroep*

Met de brede doelgroep worden de primaire en secundaire doelgroep samen bedoeld, oftewel alle huishoudens met een belastbaar inkomen onder € 33.000,- (prijspeil 2010).



#### 1.5.4 *Indexering*

De bij 1.5.2 en 1.5.3 genoemde inkomensgrenzen zijn conform de afspraken tussen VROM en de Europese Unie met betrekking tot de staatssteunregeling voor corporaties en de bijzondere projectsteun voor de aandachtswijken. De genoemde inkomensgrens wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd en in PALT overgenomen.

#### 1.6 *Bijzondere doelgroepen*

Binnen de PALT wordt onder bijzondere doelgroepen verstaan:

- Dak- en thuislozen
- Probleemjongeren
- (Ex-) verslaafden
- Slachtoffers huiselijk geweld
- Laatste kans bewoners
- Asielzoekers in regionale opvangcentra
- (Ex-) psychiatrische patiënten
- Verstandelijk gehandicapten met (mogelijk) gedragsproblematiek.

#### 1.7 *Herstructurering*

##### 1.7.1 *Definitie*

Van herstructurering is sprake bij locaties in bestaand stedelijk gebied van enige omvang waar woningen gesloopt en vervangen worden en/of waar functieverandering plaatsvindt, en/of waar de sociaal/economische structuur slecht is, veelal gepaard gaande met veranderingen in de structuur van de omgeving.

##### 1.7.2 *Afsprakenkader Herstructurering*

Het Afsprakenkader Herstructurering is als bijlage (2) aan de PALT toegevoegd. Deze 'lijst van Vogelaar' bevat een indicatieve omschrijving van de verantwoordelijkheden van de verschillende partijen die bij herstructurering betrokken zijn.

Toelichting: De definitie van herstructureringsgebieden is breed. Naast gebieden waar vervanging van verouderde woningbouwcomplexen, winkelcentra, scholen, of verouderde bedrijfsterreinen noodzakelijk is, kan het ook gaan om gebieden waar uitsluitend sprake is van een slechte sociaal/economische structuur. De regionale afspraken worden echter gemaakt voor een beperkt aantal gebieden die onder deze definitie vallen, in verband met betere sturingsmogelijkheden. Voor de overige gebieden kunnen zo nodig lokale afspraken worden gemaakt.

#### 1.8 *Leefbaarheid*

Leefbaarheid is een breed begrip waarmee wordt aangegeven in welke mate een gebied of gemeente aantrekkelijk en/of geschikt is om in te wonen of te werken. De leefbaarheid wordt gemeten aan de hand van verschillende indicatoren waarbij de beleving van de bewoners centraal staat. In de Drechtsteden worden de Monitor Leefbaarheid & Veiligheid van het Onderzoekcentrum Drechtsteden en de Leefbaarometer van VROM gehanteerd om de mate van leefbaarheid te bepalen.

#### 1.9 *Onttrekking*

Onder onttrekking wordt verstaan het opheffen van de woonfunctie van woningen door sloop of verandering van de functie, of het verdwijnen van zelfstandige woonruimte als gevolg van samenvoeging.

#### 1.10 *Waterbedeffecten*

Met waterbedeffecten wordt verplaatsing van problemen bedoeld. Bijvoorbeeld wanneer een maatregel die tot doel heeft de leefbaarheid in een gebied te verbeteren, leidt tot de onbedoelde verslechtering van de leefbaarheid in een ander gebied of andere gebieden.

#### 1.11 *Cradle to cradle*

Het 'Cradle to Cradle' (wieg tot wieg) principe gaat uit van de gedachte 'afval is voedsel'. Volgens dit principe zouden alle grondstoffen telkens opnieuw gebruikt

moeten worden, in een oneindige kringloop. Door (bijvoorbeeld) woningen slim te ontwerpen, kan dit hergebruik bevorderd worden.

### 1.12 *Suburbaan*

Suburbane wijken worden gekenmerkt door de groene uitstraling, woningen met tuin en de ruimte. De dichtheid is laag. De meeste wijken in de regio, zowel nieuwe als oudere, behoren tot de categorie suburbaan. In dit woonmilieu domineert de functie wonen. De wijken zijn meestal grootschalig, al is soms nog sprake van een kleinschaliger opzet en een dorps karakter. De wijken werden overwegend vanaf de jaren '60 gebouwd en liggen verder van het centrum af dan (rustig/levendige) stedelijke wijken of stadswijken.

## **Toelichting**

### *Overwegingen bij het hanteren van de liberalisatiegrens*

In PALT 2010-2020 is de maximale huurprijs die corporaties voor een sociale huurwoning mogen vragen verhoogd tot de liberalisatiegrens (€ 647,53 prijspeil 2010), in plaats van de tweede aftoppingsgrens (€ 548,18, prijspeil 2010), die in PALT Herijkt werd gehanteerd. Hierbij is het volgende overwogen.

Tot 1 juli 2009 konden huurders alleen huurtoeslag krijgen indien de huur onder de tweede aftoppingsgrens bleef. Na aanpassing van de Wet op de Huurtoeslag is het inmiddels mogelijk geworden om huurtoeslag te ontvangen voor alle huurwoningen waarvan de huurprijs onder de liberalisatiegrens blijft. Hierbij geldt dat de huurtoeslag alleen betrekking heeft op de huur tot de aftoppingsgrens en dat het deel daarboven zonder huurtoeslag betaald dient te worden. Voor een deel van de huishoudens (senioren, alleenstaanden met een laag inkomen en een huurder met handicap in een aangepaste woning) geldt, dat zij over het deel van de huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens 50% huurtoeslag kunnen krijgen.

In de nieuwbouw worden kwalitatief hoogwaardige woningen toegevoegd, wat in de woningwaardering tot uiting komt. Dit betekent dat een nieuwbouwwoning die afgetopt wordt op de tweede aftoppingsgrens vaak voor niet meer dan 60 tot 65% van wat volgens het woningwaarderingssysteem maximaal redelijk is, wordt verhuurd. Dit in tegenstelling tot de bestaande voorraad waar 70 tot 75% van maximaal redelijk gangbaar is. De huurders van nieuwbouw betalen een lager percentage van wat maximaal redelijk is dan huurders van bestaande bouw en huren dus relatief goedkoper. Dat uit zich ook in de mutatiecijfers: wie eenmaal zo goedkoop een dergelijke kwalitatief goede woning huurt, zal niet snel meer verhuizen.

Daarnaast geldt dat de woonlasten niet alleen door de huurprijs worden bepaald, maar ook door het energieverbruik. Dat kan betekenen dat een duurder maar zeer energiezuinige nieuwbouwwoning vergelijkbare woonlasten heeft als een goedkopere maar onzuinigere, bestaande huurwoning.

Het toepassen van de tweede aftoppingsgrens leidt er daardoor toe dat huurders van kwalitatief betere woningen vergelijkbare woonlasten hebben als bewoners van goedkopere maar oudere en onzuinige woningen. Dit werkt marktverstrend en belemmert de doorstroming.

Om bij nieuwbouw een vergelijkbaar percentage van maximaal redelijk als bij de bestaande bouw te kunnen vragen, is het noodzakelijk om de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning te verhogen naar de liberalisatiegrens. Hiermee wordt de kwaliteit van het product in de prijs tot uitdrukking gebracht en wordt een marktverstrende huurprijs voorkomen. Bovendien kunnen huishoudens aanspraak blijven maken op huurtoeslag, althans voor het grootste deel van de huur.

De mogelijkheid om een huur tot het niveau van de liberalisatiegrens te mogen vragen, zet een rem op de alsmaar stijgende onrendabele top. Een ruimer huurprijsbeleid draagt bij aan de mogelijkheid om extra in kwaliteit en duurzaamheid te kunnen investeren.

### *Werkdomein en rol Corporaties*

In zijn brief van 12 juni 2009 heeft de minister van WWI zich uitgesproken over het werkdomein en de rol van de corporaties. De minister spreekt zijn waardering uit over het feit dat woningcorporaties zich hebben ontwikkeld tot maatschappelijke ondernemers die zich binnen het corporatiestelsel inzetten voor de brede zorg voor het wonen. Verder meldt de minister dat de bepaling in het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) dat de corporatie het lokale woonbeleid in acht moet nemen, zal worden vervangen door een bepaling die ertoe strekt dat de corporatie naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van de lokale volkshuisvesting.

De brief van de minister van WWI gaat vooral over de relatie tussen de rijksoverheid en de corporaties. Hieronder zijn de beleidsvoornemens uit de brief weergegeven die relevant zijn voor de samenwerking tussen de gemeentelijke overheid en corporaties. En daarmee voor PALT.

### *Kerntaak*

Het werkdomein wordt wat betreft het palet aan activiteiten niet gewijzigd, maar wel opnieuw geordend. De kerntaak van de corporaties blijft het huisvesten van de zwakken op de woningmarkt. Daarnaast kan de woningcorporatie bijdragen aan de sociale en fysieke verbetering van wijken en dorpen. Ook mag hij het vastgoed verzorgen voor maatschappelijke instellingen, maar niet zelf de zorg of het maatschappelijke werk uitvoeren; net als nu. Woningcorporaties mogen bovendien dochterondernemingen blijven oprichten.

### *Dochterondernemingen*

Dochterondernemingen zijn wat hun werkdomein betreft nog steeds zijn gehouden aan wat de corporatie zelf mag: 'zo moeder, zo dochter'. In dochters mogen verder (behoudens in enkele bijzondere gevallen) geen huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens worden ondergebracht.

### *Investeren in (deels) commerciële projecten*

Bij investeringsvoornemens in een project met een deels commercieel karakter die een (nader vast te stellen) drempelbedrag te boven gaan móet de corporatie die activiteit voortaan in een dochter dan wel een andere verbinding onderbrengen. Daarbij mag de woningcorporatie onder andere slechts aandelenkapitaal verschaffen tot maximaal 33% van het balanstotaal van die dochter. Andere investeerders (niet zijnde corporaties) moeten dus ook willen investeren in dat project. Corporaties mogen die dochter niet financieel steunen via leningen, schenkingen of garantstellingen. Bij projecten met een relatief groot commercieel deel moet er sprake zijn van een algemeen belang en moet de gemeente financieel participeren. Na realisatie van het project moet de corporatie het commerciële deel binnen een redelijke termijn verkopen.

### *Fuseren corporaties*

Gemeente en huurdersorganisatie behouden hun toetsende rol bij fusies van corporaties. De fusiecriteria uit 2002 zullen worden herijkt, waarbij in ieder geval een toets op het effect van de fusie zal worden gevraagd. Daarbij moet onder andere worden ingegaan op mogelijke alternatieven voor de fusie.

### *Staatssteun*

De minister van WWI is met de Commissaris van Mededinging van de Europese Commissie overeengekomen dat alle sociale huurwoningen van een corporatie met staatssteun gefinancierd mogen worden als tenminste 90 procent van de jaarlijks vrijkomende woningen wordt toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen onder € 33.000. Dat is ongeveer modaal. Indien deze norm wordt overgenomen, wordt bekeken of de doelgroepdefinitie daarop kan worden aangepast.

Daarnaast kunnen corporaties in heel Nederland maatschappelijk vastgoed (scholen, wijkcentra en dergelijke) financieren met staatssteun.

De Europese Commissie staat geen staatssteun toe voor activiteiten waarmee corporaties in concurrentie treden met marktpartijen. Zoals de bouw en verhuur van duurdere huur-

woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens – ofwel de liberalisatiegrens - van € 647,53. Ook de bouw van koopwoningen valt hieronder.

#### *Autoriteit*

Goed toezicht is nodig als sluitstuk van een goed werkend stelsel. Daarbij gaat het zowel om professioneel intern toezicht als een effectief en doelmatig extern toezicht. De Minister verlangt van Raden van Commissarissen dat zij professioneler opereren, met een groter besef van de verantwoordelijkheid die zij dragen. Bovendien moeten zij een kritischer houding tegenover het bestuur innemen. Daarnaast wil de minister een betere bundeling van het externe toezicht op corporaties. Hiertoe wordt een Autoriteit ingericht met de status van zelfstandig bestuursorgaan. Deze Autoriteit zal voortkomen uit het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de minister adviseren over de maatschappelijke prestaties van corporaties.

De Autoriteit speelt tevens een toetsende rol bij geschillen tussen gemeente en woningcorporatie over de prestaties van de corporaties indien mediation niet het gewenste resultaat oplevert.

Het was de bedoeling dat de nieuwe wet- en regelgeving per 1 januari 2011 in werking zou treden. Op dit moment is nog niet bekend of en zo ja wanneer deze regels effectief worden. Deze ontwikkelingen worden vanuit PALT nauwlettend gevolgd.

## Hoofdstuk 2. De regionale woningbouwopgave Lange Termijn

### Afspraken

#### 2.1 Woningbouwprogramma Drechtsteden

Het in de woonvisie Spetterend Wonen 2 geformuleerde woningbouwprogramma staat de komende tien jaar bovenal in het teken van het realiseren van kwaliteit. Belangrijker dan het halen van de kwantitatieve opgave is het behalen van de kwalitatieve opgave. Daartoe is het programma benoemd in woningcategorieën en in woonmilieus. De nadruk ligt op het realiseren van dure woningen in de koopsector, zonder daarbij goede huisvesting van andere groepen uit het oog te verliezen. Daarnaast ligt er ook in de sociale sector een opgave om met onttrekkingen en nieuwe woningen de voorraad te verbeteren.

Om in de woningbehoefte te voorzien worden er in de Drechtsteden in de periode 2010-2020 tussen de 10.000 en 12.000 woningen gebouwd. In deze periode worden er 3.000 à 4.000 woningen onttrokken. Per saldo worden daarmee 7.000 à 8.000 woningen toegevoegd.

Deze aantallen zijn, uitgaande van de bovengrens, in de woonvisie als volgt verdeeld over woonmilieus en gemeenten.

**Tabel 1**

**Gewenst programma naar woonmilieu 2010-2020**

**Drechtsteden**

	Slopen	Bouwen				Aandeel		
	sociaal ontr.	EGW sociaal	MGW sociaal	EGW markt	App. markt	Totaal	aandeel sociaal	aandeel app.
Centrum	-100				200	200		100%
Levendig sted.			100	700	2.400	3.200	3%	78%
Rustig sted.	-1.500		100	800	1.000	1.900	5%	58%
Stadswijk	-1.600	50	200	450	400	1.100	23%	55%
Suburbaan	-800	550	500	1.150	600	2.800	38%	39%
Rustig groen				2.300	500	2.800		18%
<b>totaal</b>	<b>-4.000</b>	<b>600</b>	<b>900</b>	<b>5.400</b>	<b>5.100</b>	<b>12.000</b>	<b>13%</b>	<b>50%</b>

**Tabel 2**

**Gewenst programma per gemeente 2010-2020**

**Drechtsteden**

	Slopen	Bouwen				Aandeel		
	sociaal ontr.	EGW sociaal	MGW sociaal	EGW markt	App. markt	Totaal	aandeel sociaal	aandeel app.
Dordrecht	-2.900	50	300	2.100	2.750	5.200	7%	59%
Hendrik Ido Ambacht	-100	200	200	1.250	450	2.100	19%	31%
Zwijndrecht	-600	50	150	800	1.000	2.000	10%	58%
Alblasserdam	-100	50	50	450	350	900	11%	44%
Papendrecht	-100	50	100	250	200	600	25%	50%
Sliedrecht	-200	200	100	550	350	1.200	25%	38%
<b>totaal</b>	<b>-4.000</b>	<b>600</b>	<b>900</b>	<b>5.400</b>	<b>5.100</b>	<b>12.000</b>	<b>13%</b>	<b>50%</b>

#### 2.2 Aandeel corporaties

Voor het realiseren van bovengenoemde opgave gaan gemeenten en corporaties voor de sociale woningvoorraad tot 2015 uit van de volgende plancapaciteit:

Nieuwbouw sociale huursector	circa 1.250 woningen
Nieuwbouw sociale koopsector	circa 400 woningen
Onttrekking	circa 2.000 woningen

Voor alle afgesproken woningaantallen geldt dat het gaat om de bij het CBS gemelde onttrokken en gerealiseerde woningen.

### 2.3 *Woningbouwprogramma na 2015 – tussentijdse herijking.*

De ontwikkeling van de woningvoorraad wordt jaarlijks gemonitord in de Woonmonitor Drechtsteden. Halverwege de periode 2010-2020 worden zowel woonvisie als PALT herijkt. Vanaf 2013 worden voorbereidingen getroffen om afspraken te maken over het resterende woningbouwprogramma voor de periode 2015-2020. Daarbij wordt er in het bijzonder gekeken naar het indicatieve woningbouwprogramma uit de woonvisie, de ontwikkeling van de brede doelgroep van beleid en de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad tot 2015.

## **Toelichting**

Bovenstaande aantallen zijn gebaseerd op het indicatieve woningbouwprogramma 2010-2020 uit de woonvisie Spetterend Wonen 2 van de Drechtsteden en getoetst aan het huidige regionale woningbouwprogramma. Belangrijke grote projecten voor het uitvoeren van de opgave zijn De Volgerlanden, Oostpolder, Baanhoek West en Dordrecht West. In het sturen op de afspraken zal aan deze projecten extra aandacht worden gegeven. Projecten als Noordoevers, Stadswerven en de zuidrand van Dordrecht leveren eveneens een forse bijdrage aan het regionale woningbouwprogramma. Op deze projecten wordt gezien het (markt) woningbouwprogramma echter niet vanuit PALT gestuurd.

Het woningbouwprogramma uit de woonvisie is leidend voor de ontwikkelrichting van de sociale woningvoorraad. Tussen de in de woonvisie genoemde aantallen en de vertaling in afspraken per partij in PALT kunnen verschillen zitten doordat projecten zijn vertraagd of uitgesteld, of doordat het programma inmiddels is gewijzigd.

Zo is in het indicatieve woningbouwprogramma uit de woonvisie geen rekening gehouden met de economische crisis. Het programma is vooral gebaseerd op de doelstellingen ten aanzien van kwaliteit. Bij de vertaling van de woonvisie in prestatieafspraken met de corporaties heeft de economische crisis wel tot bijstellingen in het programma geleid. Het streven naar het verbeteren van de woonkwaliteit blijft overeind staan, maar bij de afspraken voor de korte termijn is de huidige realiteit van de woningmarkt van invloed geweest op de sloop-, verkoop- en nieuwbouwplannen, die daardoor anders uitvallen dan in de woonvisie beoogd.

De onder 2.2 genoemde aantallen zijn voor de periode 2010-2015 verder uitgewerkt in afspraken per partij: zie Deel 3.

Met bovenstaande afspraken staat vrijwel het volledige indicatieve woningbouwprogramma uit de woonvisie voor de gehele periode 2010-2020 in het eerste helft van deze periode gepland, terwijl er ook nog plannen zijn voor de periode 2015-2020. De ervaring met woningbouwprogramma's leert echter dat gewoonlijk een deel van het planaanbod doorschuift. Daarom is een plancapaciteit van circa 130% van het indicatieve programma nodig om deze volledig te kunnen realiseren. De sterke nadruk op de eerste helft van de periode zal naar verwachting een gunstige invloed hebben op de daadwerkelijke realisatie over de gehele periode - en daarmee op het behalen van de beoogde opgave en doelstellingen van de woonvisie.

Indien bij de herijking het afgesproken indicatieve woningbouwprogramma niet haalbaar blijkt, vindt tussen de desbetreffende gemeente en corporatie - en tevens in PALT verband - overleg plaats over de vraag wat dat betekent voor het realiseren van de doelstellingen van PALT.

Vervolgens wordt bij de herijking de resterende opgave in afspraken voor de periode 2015-2020 vastgelegd.

## **Doelstellingen**

Deze afspraak draagt bij aan de volgende doelstellingen en kernstrategieën:

- Doelstelling 1: een gedifferentieerd woningaanbod, waarin voor alle bevolkingsgroepen daadwerkelijk iets te kiezen valt, ten aanzien van zowel woningtype, prijsklasse als woonmilieu

- \* kernstrategie 1a. Terugbrengen aandeel sociaal in de woningvoorraad.
- \* kernstrategie 1b. Meer woningen in het topsegment en in dure woonmilieus.
- \* kernstrategie 1c. Sociale huurwoningen in de grote uitleglocaties.

- Doelstelling 2: een duurzame, klimaat- en toekomstbestendige woningvoorraad

- \* kernstrategie 2a. (sloop/nieuwbouw in herstructureringswijken)

## Hoofdstuk 3 Sociale voorraad

### Afspraken

#### 3.1 Sociale voorraad

- 3.1.1. Partijen hebben de intentie om in de periode 2010 tot 2020 van de geplande 12.000 nieuwbouwwoningen er 1.500 te bouwen als sociale woningen. Verlaging van het aandeel sociaal in de huidige programma's wordt niet toegestaan.
- 3.1.2. Vanuit het oogpunt van spreiding wordt in de grote uitleglocaties – zijnde de Volgerlanden, Oostpolder en Baanhoek-West - conform eerder gemaakte afspraken een groter aandeel sociaal gerealiseerd dan onder 3.1.1. voor nieuwe projecten wordt afgesproken. Dit betekent dat het aandeel sociaal op deze locaties circa 30% blijft bedragen.
- 3.1.3. De nieuwbouw binnen de sociale huurvoorraad wordt zoveel mogelijk toegewezen aan de brede doelgroep. Bij nieuwbouw in de sociale koopsector wordt er op gestuurd om de woningen zoveel mogelijk aan de brede doelgroep te verkopen.
- 3.1.4. In aanvulling op de doelstelling voor de bouw van 1.500 sociale woningen (3.1.1.) hebben de Drechtstedengemeenten in het kader van de verstedelijkingsafspraken met de provincie een programma benoemd voor circa 700 woningen net boven de prijsgrens van de sociale sector, in de prijsklasse tot circa € 200.000,-. Met deze maatregel halen de Drechtsteden de door de provincie gestelde norm voor sociale nieuwbouw.

#### 3.2 Spreiding van de sociale voorraad

- 3.2.1. Partijen dragen zorg voor spreiding van de sociale voorraad over de regio door de volgende maatregelen:
- Handhaven van de voorraad sociale huurwoningen in wijken met een beperkte hoeveelheid hiervan.
  - Slopen en vervangen van sociale woningen vooral in wijken met veel goedkope, relatief slechte en verouderde woningen.
  - Verkoop van sociale huurwoningen alleen indien de omvang van de sociale huurvoorraad in de wijk alsook de fysieke staat van de woningen dit toelaat.
  - Realiseren van nieuwe sociale huur- en koopwoningen in grote uitleglocaties: De Volgerlanden, Oostpolder en Baanhoek-west.
- 3.2.2. De spreiding van de sociale voorraad over de regio moet voor het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad leiden tot de volgende resultaten:

Ontwikkeling sociale voorraad	2010		2020	
	Sociale voorraad: huur & koop	Sociale huur	Sociale voorraad: huur & koop	Sociale huur
Alblasserdam	23%	20%	21%	17%
Dordrecht	51%	38%	44%	30%
Hendrik Ido Ambacht	26%	20%	24%	18%
Papendrecht	29%	22%	28%	21%
Sliedrecht	39%	33%	36%	27%
Zwijndrecht	42%	32%	37%	26%
totaal	42%	32%	37%	26%

NB: In de bovenstaande tabel is de kolom met de doelstelling voor de sociale huur in 2020 gecorrigeerd ten opzichte van de tabel uit de woonvisie, aangezien in de woonvisie de beoogde verkoop van sociale huurwoningen niet was verwerkt.

De omvang van de sociale voorraad is nog berekend op basis van de oude prijsgrenzen. In 2011 wordt deze tabel op basis van de Woonmonitor aan de nieuwe prijsgrenzen aangepast.

### 3.3 *Onttrekkingen*

De corporaties onttrekken door sloop en samenvoeging tussen 2010 en 2020 3.000 à 4.000 huurwoningen aan de voorraad. In de Woonmonitor worden jaarlijks per corporatie de aantallen van sloop en samenvoeging opgenomen.

### 3.4 *Verkoop*

Om hun taakstelling waar te kunnen maken en om keuzevrijheid aan de doelgroep te bieden, is er ruimte voor de corporaties om een deel van hun huurwoningen te verkopen. Vooral nog wordt uitgegaan van 1.500 woningen tot 2020. Dit indicatieve verkoopcijfer heeft betrekking op zowel vrije verkoop als op verkoop als maatschappelijk gebonden eigendom.

Voor de verkoop van woningen zijn in de woonvisie geen doelstellingen benoemd. Veel is namelijk afhankelijk van de rijksvoornemens voor de corporatiesector en de woningmarkt. Verder is het bieden van keuzevrijheid een belangrijke doelstelling van zowel de woonvisie als PALT.

In de Woonmonitor wordt jaarlijks per corporatie het aantal verkochte woningen bijgehouden. Voor de periode 2010-2015 wordt uitgegaan van verkoop van 480 sociale huurwoningen in Dordrecht, 260 in Zwijndrecht, 75 in Sliedrecht en 90 in de overige drie gemeenten samen.

### 3.5 *Afwijkingen van de programma's*

Afwijken van het programma gebeurt in overleg tussen partijen. Partijen hanteren als uitgangspunt dat zowel corporaties als gemeenten voldoende kapitaalkrachtig zijn om de afgesproken programma's te realiseren.

Bij het beoordelen van afwijkingen van het programma weegt de afspraak betreffende de spreiding van de voorraad (3.2) zwaarder dan de afspraak over het aantal sociale woningen (3.1)

## **Toelichting**

Belangrijke factor in het woonbeleid is de omvang van de primaire doelgroep van het volkshuisvestingbeleid. Dit is de groep die niet zonder steun van de overheid in huisvesting kan voorzien. Deze groep is in de Drechtsteden in de loop van de jaren in omvang sterk afgenomen tot 22% van de huishoudens in 2002 en daarna weer licht toegenomen tot 24%. Echter, ook in de inkomenscategorie boven de primaire doelgroep zijn er huishoudens die op de vrije markt geen woning kunnen vinden en daarom zijn aangewezen op de sociale voorraad. De sociale voorraad dient groot genoeg te zijn om ook deze inwoners, de secundaire doelgroep, te kunnen bedienen. In de woonvisie wordt hiervoor aangehouden dat de sociale voorraad ongeveer anderhalf keer zo groot moet zijn als de omvang van de primaire doelgroep, ofwel 36%. Deze groep van minder draagkrachtige huishoudens is in Alblasterdam, Dordrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht iets groter dan in Papendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht.

Bovenstaande afspraken staan mogelijk op gespannen voet met de afspraken die VROM met Europa heeft gemaakt over staatssteun en het toewijzen van 90% van de corporatiewoningen aan huishoudens met een belastbaar inkomen van maximaal € 33.000,-. In PALT wordt er op gelet dat huishoudens met een inkomen boven de € 33.000,- niet buiten de boot gaan vallen op de woningmarkt als gevolg van deze nieuwe (landelijke) wetgeving. Indien dat wel het geval is, wordt vanuit PALT nader bezien welke maatregelen genomen kunnen worden om dergelijke ongewenste bijeffecten tegen te gaan. Voor sloopdoelstelling 3.3 geldt dat het er niet om gaat om de indicatief benoemde sloopaantallen te halen. Het gaat er om dat de gewenste kwaliteitsverbetering op de woningmarkt gerealiseerd wordt; sloop is daarvoor een belangrijk middel.



## **Doelstellingen**

Deze afspraak draagt bij aan doelstelling 1: 'Een gedifferentieerd woningaanbod, waarin voor alle bevolkingsgroepen daadwerkelijk iets te kiezen valt, ten aanzien van zowel woningtype, prijsklasse en woonmilieu.' En meer specifiek voor de kernstrategieën:

- 1a. Het aandeel sociaal in de woningvoorraad wordt teruggebracht tot een aandeel dat beter past bij de behoefte en vraag van de brede doelgroep<sup>2</sup> onder inwoners van de Drechtsteden.
- 1c. Realiseren van nieuwe sociale huurwoningen in de grote uitleglocaties; en
- 1d. Handhaven van de voorraad sociale huurwoningen in wijken met een beperkte hoeveelheid hiervan.

---

<sup>2</sup> Zie voor een omschrijving van de brede doelgroep hoofdstuk 1.

## Hoofdstuk 4      Flexibiliteit

### Afspraken

#### 4.1    *Instrumenten*

Wanneer de (markt)omstandigheden daarom vragen, zetten partijen één of meerdere instrumenten in om daarop in te spelen. Voorbeelden van deze instrumenten zijn:

- a. Omzetten van koop naar huur (al dan niet tijdelijk); bijvoorbeeld bij combinatieprojecten of doordat corporaties een bod doen aan projectontwikkelaars.
- b. Omzetten van huur naar koop.
- c. Wijzigingen in financieringscategorie (omzetten van sociaal naar duur e.d.).
- d. Faseren of temporiseren van locaties; bijvoorbeeld wanneer op enig moment te veel woningen in dezelfde categorie (zoals appartementen) op de markt komen.
- e. Dure huurwoningen tijdelijk in prijs verlagen.
- f. Labelen van woningen.
- g. Maatschappelijk gebonden eigendom.
- h. Flexibele contracten.

#### 4.2    *Toetsing*

Gebruikmaking van bovenstaande instrumenten dient te passen binnen de doelstellingen van de regionale woonvisie en PALT. Indien een corporatie of gemeente signaleert dat deze instrumenten in strijd met de regionale doelstellingen worden toegepast, dient dit aan de Stuurgroep PALT gemeld te worden. De Stuurgroep zal dit vervolgens toetsen en voorstellen ter verbetering doen.

### Toelichting

De vraag schommelt, programma's van nieuwbouwprojecten en herstructureringsprojecten worden voortdurend aangepast en projecten vertragen. Dit betekent dat er blijvend aandacht moet zijn voor de mogelijkheden voor inzet van maatregelen waarmee soepel op deze veranderingen kan worden ingespeeld. Als gevolg van de huidige economische crisis is de verkoop van nieuwbouwprojecten afgenomen waardoor projecten vertragen. De effecten van de crisis op de huurwoningmarkt zijn nog niet helemaal duidelijk. De druk op de woningmarkt neemt weliswaar toe, maar de gevolgen hiervan verschillen per gemeente. In gemeenten met een beperkte sociale voorraad stokt de doorstroming op de huurmarkt door de toegenomen vraag naar huurwoningen, terwijl hiervan in gemeenten met een ruime sociale voorraad geen sprake is. Ondanks de crisis blijven de doelstellingen uit de woonvisie betreffende kwaliteitsverbetering van de regionale woningmarkt echter staan. Voorstellen voor aanpassing van het woningbouwprogramma en toepassing van bovengenoemde instrumenten worden hierop beoordeeld. Het woningbouwprogramma wordt vooralsnog niet blijvend aangepast vanwege de economische crisis.

In de rapportages van de Taskforce Woningbouw worden voorstellen gedaan voor het op gang houden van de bouwproductie, waaronder het toepassen van de in deze afspraak vastgelegde instrumenten.

### Doelstelling

Deze afspraak draagt bij aan doelstelling 1: 'Een gedifferentieerd woningaanbod, waarin voor alle bevolkingsgroepen daadwerkelijk iets te kiezen valt, ten aanzien van zowel woningtype, prijsklasse en woonmilieu.'

## Hoofdstuk 5      Kwaliteit

### Afspraken

#### *Kwaliteitsverbetering woonmilieus*

- 5.1. Ingezet wordt vooral op twee ontwikkelingen: meer en beter aanbod aan levendig centrumstedelijk milieu en rustig groen milieu bij nieuwe projecten. Sleutelprojecten zijn de projecten Stadswerven, Maasterras, Noordoever, Dordrecht-west en de zuidrand van Dordrecht.
- 5.2. In de woonvisie is per woonmilieu bepaald of de doelstelling is om het milieu van de wijk te behouden, te versterken of te transformeren. Deze opgave is verwerkt in PALT deel 3, afspraken per partij.
- 5.3. Gemeenten inventariseren in 2010/2011 de leefbaarheid in bestaande buurten.
- 5.4. Op basis van de uitkomsten van deze inventarisatie maken gemeenten in samenwerking met bewoners en zo nodig corporaties in 2011 afspraken over verbetering van de leefbaarheid en de woonkwaliteit van bestaande wijken.

#### *Kwaliteit, duurzaamheid en energie bij Nieuwbouwwoningen*

- 5.5. De gemeenten organiseren de invoering van en uitleg over het GPR Gebouw systeem.
- 5.6. De regio Drechtsteden wordt in 2010 licentiehouder van GPR Gebouw. De corporaties kunnen bij invoering van projecten in GPR gebruik maken van de licentie van de regio.
- 5.7. De corporaties zorgen er voor dat alle door hen te bouwen woningen minimaal 35 punten scoren binnen GPR Gebouw, waarbij voor elk thema minimaal een 6.0 gescoord dient te worden. Daarnaast voldoen de nieuwbouwwoningen aan de vaste eisen als gesteld in de notitie 'Handhaving en uitvoering van Kwaliteitseisen en Duurzaam Bouwen bij nieuwbouwwoningen in de Drechtsteden', d.d. 18 juni 2009. Deze vaste eisen zijn tevens als bijlage in PALT opgenomen.
- 5.8. In afwijking van lid 5.7 kunnen gemeente en corporatie vooraf overeenkomen om voor (een deel van) de woningen in een project voor een specifieke doelgroep op onderdelen af te wijken van de algemene score en/of de lijst met vaste kwaliteitseisen.
- 5.9. De corporaties betrekken belangenorganisaties als de WMO adviesraad, de seniorenraad en de VAC reeds in de 'voorlopig ontwerp'-fase bij nieuwbouwplannen, zodat partijen kunnen meepraten voordat het bestek wordt opgemaakt en voordat er een bouwvergunning wordt aangevraagd.
- 5.10. De corporaties rapporteren jaarlijks aan de Jaarvergadering PALT in welke mate nieuwbouwprojecten volgens de afgesproken normen zijn gerealiseerd.
- 5.11. De gemeenten spannen zich in om met de projectontwikkelaars vergelijkbare afspraken over het toepassen van GPR Gebouw te maken als met de corporaties.

### Toelichting

Het toevoegen en/of versterken van kwaliteit is de centrale ambitie uit de woonvisie en ook het centrale uitgangspunt voor PALT. Toevoegen en versterken van de kwaliteit gebeurt op meerdere vlakken en heeft betrekking op zowel de nieuwbouw als op de bestaande voorraad en woonmilieus.

Voor de bestaande voorraad worden er in hoofdstuk 6 afspraken gemaakt over energiezuinigheid en in hoofdstuk 7 over de particuliere woningvoorraad. In dit hoofdstuk (5) worden meer algemene afspraken gemaakt over de kwaliteitsdoelstelling per woonmilieu. Daar waar de kwaliteit van de leef- en woonomgeving goed is, dient deze behouden te blijven. Op plekken waar de kwaliteit (nog) niet (voldoende) aanwezig is, wordt gestreefd naar versterken of naar transformatie. Met behulp van een inventarisatie, waarvan de start gekoppeld is aan de Leefbaarheidsenquête die in 2010 door het OCD wordt uitgevoerd, worden in PALT doelstellingen voor het verbeteren van leefbaarheid en de woonkwaliteit van bestaande wijken geformuleerd. Voor deze inventarisatie wordt tevens gebruik gemaakt van de Leefbaarometer.

In dit hoofdstuk worden tevens afspraken gemaakt over kwaliteitseisen voor nieuwbouwwoningen. Deze blijven ook in de nieuwe PALT gehandhaafd. Wel is er sprake van een nieuwe controle methodiek, namelijk GPR Gebouw. GPR Gebouw vervangt zowel de checklist Duurzaam Bouwen als de lijst 'Kwaliteitseisen Nieuwbouwwoningen'. Het voordeel van GPR Gebouw is de flexibiliteit: niet ieder thema hoeft een 7 te zijn, maar een lager cijfer voor een thema kan gecompenseerd worden met een hoger cijfer voor een ander thema. Voor ieder thema dient wel minimaal een 6 te worden gescoord. Doordat het GPR systeem ook buiten de Drechtsteden wordt toegepast, zijn ontwikkelaars, architecten en ontwerpers er al mee bekend. Verder is het voordeel van GPR Gebouw ten opzichte van de regionale lijst 'Kwaliteitseisen Nieuwbouwwoningen' dat het systeem minder afhankelijk is van regionale trekkers doordat het systeem extern ontwikkeld en beheerd wordt. Door aan de voorkant goede afspraken te maken met de corporaties, kan de toetsing van corporatie nieuwbouwprojecten tot een minimum worden beperkt. De gemeenten willen met de ontwikkelaars vergelijkbare afspraken maken en deze in een convenant vastleggen, om zodoende ook de toetsing van nieuwbouwprojecten tot steekproeven te kunnen beperken.

## **Doelstelling**

Afspraken 5.1 en 5.2 dragen bij aan alle 3 centrale doelstellingen en specifiek aan kernstrategie 3.d: 'Versterken kwaliteiten bestaande wijken door gerichte ingrepen in de bestaande particuliere en corporatievoorraad en/of de openbare ruimte.'

Afspraken 5.3 en 5.4 dragen bij aan doelstellingen 3c en 3d:

- 3c. Verbeterprocessen starten vanuit een wijk waar eerst de leefbaarheid op orde is gebracht.
- 3d. Versterken kwaliteiten bestaande wijken door gerichte ingrepen in de bestaande particuliere en corporatievoorraad en/of de openbare ruimte.

Afspraken 5.5 tot en met 5.10 dragen bij aan doelstelling 2: Een duurzame, klimaat- en toekomstbestendige woningvoorraad.

En tevens aan de volgende kernstrategieën:

- 2a. In wijken met veel goedkope, relatief slechte en verouderde woningen worden sociale huurwoningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw.
- 2b. Alle nieuwbouwwoningen worden conform de kwaliteitseisen gerealiseerd, vooraf overeengekomen uitzonderingen daargelaten.
- 2c. Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de tot 2020 stapsgewijs aanscherpende eisen voor van energie en duurzaamheid. Er wordt gestreefd naar energieneutrale nieuwbouw in 2020.

## Hoofdstuk 6 Energie en Klimaat

### Afspraken

#### 6.1 Bestaande bouw

6.1.1 Minimaal 20% besparing op het gebouwgebonden energieverbruik (ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie) in de bestaande voorraad, in de periode 2008-2018 (2% per jaar of meer), conform het 'Convenant energiebesparing corporatiesector'.

Nader door de corporaties uit te werken aspecten zijn:

- a. Doorvertaling van energiebesparende maatregelen naar mutatiemomenten en complexmatige aanpak. Rekening houdend met de afschrijvingstermijn van al doorgevoerde energiebesparende maatregelen.
- b. Aansluiting op restwarmte in relatie tot de beoogde ontwikkeling van een warmtenet. Woningen worden aangesloten op restwarmte tenzij dat om technische of financiële redenen niet wenselijk is. Energiebesparing door toepassing van restwarmte en andere duurzame warmtebronnen telt mee in de afspraak om 2% gebouwgebonden energiebesparing per jaar te realiseren.
- c. Energiebesparende maatregelen worden door voortschrijdende techniek steeds effectiever. Periodieke beoordeling en doorvertaling van deze ontwikkelingen in pilots, mutatiemomenten en complexmatige aanpak.
- d. Voor monitoring van energieverbruik kan worden aangesloten bij een pilot die gemeente Dordrecht heeft lopen met de netbeheerder Stedin (voormalig Eneco).

6.1.2 De gemeenten en corporaties streven ernaar door bewustwording- en voorlichtingscampagnes het gebruikersgedrag van de inwoners te beïnvloeden. De corporaties verlenen hiertoe door middel van 'Energie op Maat' en/of een andere vorm van voorlichting energiebesparingadviezen aan de huurders.

6.1.3 Realisatie van enkele innovatieve projecten. In overleg tussen corporaties en gemeente wordt in iedere gemeente of stadsdeel minimaal 1 project voor innovatieve, energiezuinige renovatie, lokale opwekking en uitwisseling van duurzame energie en sluiten van materiaalkringlopen 'cradle 2 cradle' aangewezen. Hierover maken de desbetreffende partijen vóór 2015 nadere afspraken.

#### 6.2 Nieuwbouw

6.2.1 Stapsgewijze aanscherping van de EPC-eis conform het 'Convenant energiebesparing corporatiesector': 25% per 1-1-2011 (EPC 0,6) en 50% per 1-1-2015 (EPC 0,4).

6.2.2 Aansluiting op restwarmte of warmtepompen. Bij toepassing van restwarmte en/of warmtepompen worden dezelfde isolatiewaarden, kierdichting en andere bouwkundige maatregelen toegepast dan wanneer een HR cv-ketel zou zijn toegepast. Indien aansluiting op restwarmte en/of warmtepompen niet marktconform gerealiseerd kan worden of aantoonbaar onhaalbaar blijkt, kunnen gemeente en corporatie in gezamenlijk overleg besluiten om hiervan voor het desbetreffende project af te wijken, waarbij eventuele andere duurzame alternatieven onderzocht kunnen worden.

6.2.3 Betreffende het energieaspect worden binnen GPR de volgende maatregelen als vaste voorwaarde opgenomen:

- a. De woning moet plug & play geschikt zijn voor (toekomstige) plaatsing van zonnepanelen (elektriciteit), hot fill vaatwasmachine en hot fill kledingwasmachine (mede ten behoeve van restwarmte). Deze installaties hoeven niet zelf aanwezig te zijn, maar wel de daarvoor benodigde randvoorwaarden en infrastructuur. Indien voor beide partijen duidelijk is dat 'plug & play' voor een specifiek nieuwbouwproject ook in de toekomst aantoonbaar geen meerwaarde heeft, kunnen gemeente en corporatie in gezamenlijk overleg besluiten om voor dit project hiervan af te wijken.
- b. Toepassing van hout met FSC keurmerk.

#### 6.2.4 Realisatie van enkele innovatieve projecten.

In overleg tussen corporaties en gemeente wordt in iedere gemeente of stadsdeel minimaal een project voor innovatieve energiezuinige renovatie, lokale opwekking en uitwisseling van duurzame energie en sluiten van materiaalkringlopen 'cradle 2 cradle' aangewezen. Hierover maken partijen vóór 2015 nadere afspraken.

### Toelichting

Zowel de gemeenten als de corporaties hebben hoge ambities betreffende energiebesparing en klimaatneutraal bouwen. Het maken van afspraken met de corporaties over energie is onderdeel van het 'energieprogramma Drechtsteden'. Andere aspecten daarin zijn onder andere energieafspraken met projectontwikkelaars (door middel van ontwikkelingsafspraken) en energiemaatregelen in de eigen gemeentelijke organisatie. In Dordrecht loopt een pilot waarbij corporaties en gemeenten samen energiebesparingsadviezen aan inwoners financieren.

Uit de 'verkenning industriële restwarmte in de Drechtsteden' blijkt dat er in de Drechtsteden voldoende warmte aanwezig is voor het verwarmen van 60.000 woningen. Het gaat om 6 warmtebronnen, waarbij de afvalverbrandingsinstallatie van HVC de grootste en meest stabiele warmtebron is. HVC heeft in samenwerking met Eneco aangeboden om deze warmte te distribueren en te leveren. Voor een aantal locaties in Dordrecht hebben HVC en Eneco een specifieke aanbieding gedaan, voor andere locaties in de Drechtsteden worden de mogelijkheden in overleg uitgewerkt. De Drechtsteden hebben er daarbij, mede op verzoek van de corporaties, voor gekozen om geen selectieprocedure uit te voeren maar om medewerking te verlenen aan het marktinitiatief van HVC in samenwerking met Eneco.

Nuttig gebruik van restwarmte in de gebouwde omgeving biedt kansen en voordelen voor alle betrokkenen.

- *Duurzaamheid*  
Besparingskansen tot 75% ten opzichte van conventionele situaties (gas). Een warmtenet biedt daarbij op lange termijn kansen om over te schakelen op andere warmtebronnen zoals geothermie. Bovendien verbetert de luchtkwaliteit door verlaging van NOx met 0,1-0,3 microgram/m<sup>3</sup>; de wettelijke grenswaarde voor NOx is 40 microgram/m<sup>3</sup>.
- *Corporaties*  
Aansluiting op restwarmte telt voor bestaande bouw sterk mee in de energiereductieafspraken en voor nieuwbouw in de installatietechnische aspecten van de energieprestatie-eis (EPC) van het Bouwbesluit (0,2 à 0,3 punten van de 0,8). De energiebesparing (CO<sub>2</sub> reductie) door aansluiting van corporatiewoningen wordt volledig aan de corporaties toegerekend.
- *Bewoners*  
Voor bewoners heeft restwarmte een zeer goede leveringszekerheid. Bovendien is geen onderhoud en opstelruimte voor een CV ketel in de woning nodig. Tenslotte zijn er mogelijkheden om behalve duurzame warmte ook duurzame koeling in de zomer te leveren.

De Drechtsteden zijn de vergunningverlener voor warmteleidingen. Bovendien stellen de Drechtstedengemeenten aan de warmteaanbieder de volgende randvoorwaarden:

- *Tarieven*  
De aan corporaties en ontwikkelaars aangeboden aansluitbijdrage dient marktconform te zijn ten opzichte van de referentie (gasketel voor warmtelevering; warmtepomp voor warmte en koudelevering) volgens landelijke kengetallen. De warmtetarieven voor kleinverbruikers dienen tenminste 5% lager te zijn dan het landelijke tariefadvies van EnergieNed. Momenteel wordt in het kader van de aangenomen Warmtewet landelijke tariefregulering uitgewerkt, vergelijkbaar met de tariefregulering voor transportkosten van gas en elektriciteit.

- *Milieuprestatie*  
De milieuprestatie is minimaal 55% CO2 besparing ten opzichte van de geldende energieprestatie-eis in het Bouwbesluit. De warmteaanbieder streeft de maximaal haalbare milieuprestatie na.
- *'Third party acces'*  
Het moet voor eventuele toekomstige warmteaanbieders mogelijk zijn om, onder voorwaarden en tegen redelijke betaling, gebruik te maken van de warmte-infrastructuur.  
Deze zogenoemde 'third party access' maakt het mogelijk dat, net als bij gas en elektriciteit, andere warmteleveranciers tegen betaling en onder bepaalde voorwaarden gebruik zullen kunnen maken van de warmte-infrastructuur.

Aandeel: de gemeente moet de mogelijkheid hebben om, eventueel in een later stadium, te participeren door middel van een aandeel of prioriteitsaandeel in de infrastructuur. Indien de corporaties een aandeel willen, dan zullen zij dat tijdig aan de warmteaanbieder kenbaar maken.

### **Doelstelling**

Deze afspraak draagt bij aan doelstelling 2: Een duurzame, klimaat- en toekomstbestendige woningvoorraad.

En tevens aan de volgende kernstrategieën:

- 2a. In wijken met veel goedkope, relatief slechte en verouderde woningen worden sociale huurwoningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw.
- 2b. Alle nieuwbouwwoningen worden conform de kwaliteitseisen gerealiseerd, vooraf overeengekomen uitzonderingen daargelaten.
- 2c. Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de tot 2020 stapsgewijs aanscherpende eisen ten aanzien van energie en duurzaamheid. Er wordt gestreefd naar energie-neutrale nieuwbouw in 2020.





## Hoofdstuk 7 Particuliere woningvoorraad

### Afspraken:

- 7.1 De eigenaar is in principe verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn eigen woning. Zodra door achterstallig onderhoud achteruitgangseffecten zichtbaar ingrijpen in de omgeving en leefbaarheid noodzakelijk maakt, kan er reden zijn voor de gemeente om in te grijpen. Corporaties verlenen waar mogelijk - en gewenst - diensten bij een integrale aanpak.
- 7.2 Binnen de Drechtstedengemeenten wordt een gezamenlijke instrumentenkoffer particuliere woningvoorraad ontwikkeld, die voor alle afzonderlijke gemeenten en corporaties raadpleegbaar is. Daarbij wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een regionale aanpak van de 'preventieve' ingrepen in de particuliere woningvoorraad, waarbij ook landelijke 'best practices' worden meegenomen. Een regionale contactpersoon beheert deze instrumentenkoffer.
- 7.3 Binnen de Drechtsteden is de aanpak tweeledig:
  - a. Curatief: in een beperkt aantal gebieden waar direct ingrijpen noodzakelijk is. Binnen deze categorie zijn de volgende gebieden aangewezen als pilotproject:
    - o Dichterskwartier, Dordrecht
    - o W.H. Vliegenstraat 1-55, Dordrecht.
  - b. Preventief: gericht op gehele particuliere woningvoorraad, waarbij de nadruk ligt op signaleren, om afglijden te voorkomen.
- 7.4 Gemeenten communiceren een keer per jaar aan de regionale contactpersoon over hoe ver ze zijn gevorderd met de aanpak van alle curatieve en preventieve aandachtsgebieden in de particuliere woningvoorraad. Deze rapportage wordt besproken in de jaarvergadering PALT.
- 7.5 Financiering van particuliere woningverbetering vindt plaats op projectbasis, waarbij de eigenaar in principe zelf betaalt en de gemeenten en corporaties voornamelijk faciliteren bij de aanpak.

### Toelichting:

De centrale ambitie is om te groeien naar een regio met meer kwaliteit, waarbij op woongebied een aantrekkelijk vestigingsklimaat dient te worden gerealiseerd met meer zeggenschap en keuzevrijheid in een duurzame regio.

Een groot deel van de woningvoorraad in de Drechtsteden is particulier bezit. Het is belangrijk de komende jaren meer aandacht aan deze gebieden te geven, aangezien de risico's op verloedering van de leefomgeving en afglijden van de leefbaarheid daar groot kunnen zijn.

Een aanpak van de particuliere woningvoorraad kan alleen succesvol verlopen als de gemeente of corporatie één op één communiceert met de belanghebbenden. Van belang is echter dat de eigenaren vervolgens zelf verantwoordelijk blijven en zelf in actie moeten komen.

Bij de aanpak van de particuliere woningvoorraad wordt ingezet op twee sporen:

1. Aanpakken van gebieden die onder de kwaliteitsnorm zijn geraakt.
2. Preventieve maatregelen nemen voor de gehele particuliere woningvoorraad.

Primair uitgangspunt is de individuele en op de situatie toegespitste aanpak. Omdat particuliere woningverbetering gekenmerkt wordt door individuele oplossingen blijft de regionale sturing beperkt tot het informeren van elkaar over plaatselijke activiteiten en uitwisseling van resultaten.

De problemen in de particuliere woningvoorraad in de Drechtsteden kunnen zeer divers zijn: van funderingsproblemen tot problemen bij het komende groot onderhoud; vooral bij complexen met technische installaties en liften.

Deze prestatieafspraken zijn primair gericht op preventieve maatregelen, waarbij de rol van de overheid gekenmerkt wordt door eventueel stimuleren (zoet) en zo nodig handhaven (zuur). Regionaal gezien wordt voornamelijk ingezet op verbetering van kennisuitwisseling, waarbij gemaakte lokale afspraken kunnen dienen als voorbeeld voor gemeenten en corporaties.

Op basis van de resultaten van de pilot-projecten wordt bekeken of er over de particuliere voorraad in de toekomst verdergaande afspraken gemaakt kunnen worden. Voor het maken van verdere afspraken wordt tevens de inventarisatie van de leefbaarheid, als benoemd onder afspraak 5.3 en 5.4, gebruikt.

### **Doelstellingen:**

Deze afspraken dragen bij aan doelstelling 3: zorgen voor leefbare wijken via de volgende maatregelen en meer specifiek aan:

- 3d. Versterken kwaliteiten bestaande wijken door gerichte ingrepen in de bestaande particuliere en corporatievoorraad en/of de openbare ruimte.
- 3e. Versterken van de kennisinfrastructuur, vergroten van regionale opleidingsmogelijkheden.

## Hoofdstuk 8 Herstructurering en voorzieningen

### Afspraken

#### 8.1 Herstructureringsgebieden

Met in achtneming van de definitie in hoofdstuk 1.8 wijzen partijen de volgende gebieden als herstructureringsgebieden aan in het kader van de PALT afspraken:

- |                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| a) Dordrecht West                   | Dordrecht           |
| b) Vogelbuurt                       | Dordrecht           |
| c) Strip-Schoof-Cascade             | Hendrik-Ido-Ambacht |
| d) Burgemeester Winklerplein e.o.   | Sliedrecht          |
| e) Karekietstraat                   | Sliedrecht          |
| f) Oude Uitbreiding West            | Sliedrecht          |
| g) Staatsliedenbuurt                | Sliedrecht          |
| h) Kortambacht                      | Zwijndrecht         |
| i) Koninginneweg e.o.               | Zwijndrecht         |
| j) Maasterras (Zwijndrechtse oever) | Zwijndrecht.        |

#### 8.2 Wijkontwikkelingsvisie

Gemeente en de betrokken corporatie(s) stellen gezamenlijk een wijkontwikkelingsvisie op voor het herstructureringsgebied.

#### 8.3 Gebiedscontract

8.3.1 Partijen maken per herstructureringsgebied afspraken over fysieke maatregelen en sociale investeringen. De benodigde maatregelen en investeringen – en daarmee de te maken afspraken - kunnen per gebied verschillen. Partijen leggen de afspraken vast in een gebiedscontract.

Voor de vier wijken van Dordrecht-West zijn, of worden afzonderlijke gebiedscontracten opgesteld.

8.3.2 Het 'Afsprakenkader Herstructurering' dient als richtlijn voor de in het gebiedscontract af te spreken kostenverdeling. Partijen beslissen samen welke onderwerpen worden opgenomen in het gebiedscontract.

8.3.3 In het gebiedscontract worden ten minste afspraken gemaakt over:

- Kostenverdeling
- Risicoverdeling
- Planschade
- Bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen
- Archeologie
- Bestemmingsplanherzieningen.

8.3.4 In afwijking van het oorspronkelijke afsprakenkader als genoemd onder 8.3.2, wordt afgesproken dat de wijkontwikkelingsvisie in categorie 2 valt. Voor de wijkontwikkelingsvisie wordt in overleg tussen gemeenten en corporaties bepaald hoe de uitvoering en organisatie daarvan het beste geregeld kunnen worden.

### Toelichting

#### Definitie

In hoofdstuk 1 is het begrip herstructurering als volgt gedefinieerd:

*'Van herstructurering is sprake bij locaties in bestaand stedelijk gebied van enige omvang waar woningen gesloopt en vervangen worden en/of waar functieverandering plaats vindt, en/of waar de sociaal/economische structuur slecht is, veelal gepaard gaande met veranderingen in de structuur van de omgeving'.*

#### Gebieden

De herstructurering kwam in de periode 2005-2010 goed op gang en loopt na 2010 nog langere tijd door. In de wijken Sterrenbuurt in Zwijndrecht en Kinderdijk in Alblasterdam is de herstructurering grotendeels afgerond. Dordrecht-West blijft regionaal het grootste aandachtsgebied, buiten Dordrecht-West is op meer bescheiden schaal sprake van herstructurering. Daarnaast moet in Zwijndrecht herstructurering van de omgeving Koninginneweg, het NS-station, Kortambacht en Maasterras voorkomen dat de leefbaarheid

in delen van Zwijndrecht onder druk komt te staan; bijvoorbeeld als gevolg van waterbe-  
deffecten door de aanpak van Dordrecht-West.

De lijst met herstructureringsgebieden kan jaarlijks worden aangepast.

#### *Wijkontwikkelingsvisie*

Het is belangrijk dat de wijkontwikkelingsvisie door alle bij de herstructurering betrokken partijen gedragen wordt. Daartoe is van belang dat deze gezamenlijk wordt opgesteld en dat partijen afspraken maken over ontwikkeling en kostenverdeling daarvan. Die afspraken worden vervolgens vastgelegd in een gebiedscontract.

#### *Gebiedscontracten*

Herstructurering is meer dan alleen 'stenen stapelen'. Ook de sociale opgave is een belangrijk onderdeel van de herstructurering. Het is belangrijk dat gemeente en corporatie overeenstemming hebben over wat de sociale opgave precies inhoudt en afspraken maken over de verantwoordelijkheden die beide partijen nemen betreffende die sociale opgave.

Om te bepalen wie bij herstructurering voor welke kosten verantwoordelijk is, werd voorheen 'Kosten in beeld, kosten verdeeld' als leidraad gebruikt. Partijen zijn overeengekomen om vanaf 2010 het 'Afsprakenkader Herstructurering' te gebruiken. Deze lijst is als bijlage (2) aan de PALT toegevoegd. Het betreft een verdere uitwerking van 'Kosten in beeld...', die door VROM en Aedes is opgesteld als richtlijn voor kostenverdeling van herstructurering. In de toelichting benadrukken VROM en Aedes dat deze richtlijn indicatief is en ruimte biedt voor lokale invulling, afhankelijk van de specifieke opgave in de regio of het herstructureringsgebied.

Aangezien de opgave in ieder herstructureringsgebied anders is, geven partijen de voorkeur aan het maken van gebiedsgerichte afspraken. Alle afspraken met betrekking tot de fysieke maatregelen, sociale investeringen en de kostenverdeling worden in een gebiedscontract vastgelegd. Doordat beide partijen samen bepalen waarover afspraken worden gemaakt, kunnen gebiedscontracten per gebied verschillen in vorm, omvang en inhoud. De mate waarin afspraken worden gemaakt over het herstructureringsgebied is ter beoordeling van de contractpartners. Ook kunnen lokale partijen er voor kiezen om buiten de herstructureringsgebieden afspraken over deze thema's te maken, als onderdeel van lokale afspraken. Via PALT wordt gezamenlijk gestuurd op het afsluiten en nakomen van de gebiedscontracten.

#### *Bestemmingsplannen*

Gemeenten proberen waar mogelijk in één keer een nieuw bestemmingsplan te maken voor herstructureringsgebieden. De corporaties zijn daarbij verantwoordelijk voor tijdig aanleveren van de benodigde informatie. Indien er niet voldoende informatie is om in één bestemmingsplan alle aanwezige herstructureringslocaties mee te nemen, kan er met het oog op de voortgang voor worden gekozen om met een bestemmingsplan voor een specifieke locatie (de zogenaamde postzegelplannen) te werken. Hiermee wordt voorkomen dat vaststelling van een bestemmingsplan voor de hele wijk stagneert, door een detailkwestie in een deel van de wijk.

Globale bestemmingsplannen die veel ruimte laten voor nieuwe ontwikkelingen zijn vanwege de planschaderisico's geen optie, doordat planschade wordt gebaseerd op hetgeen het bestemmingsplan toelaat, ongeacht of dit ooit wordt gerealiseerd.

Partijen leggen afspraken over de keuze voor één bestemmingsplan of postzegelplannen en de kostenverdeling met betrekking tot de herziening van bestemmingsplannen vast in het gebiedscontract.

## **Doelstelling**

Deze afspraak draagt op hoofdlijnen bij aan alle doelstellingen en kernstrategieën.

## **Hoofdstuk 9 Wonen, zorg en welzijn voor ouderen en mensen met een functiebeperking**

### **Afspraken**

#### *9.1 Monitoring gemaakte afspraken*

Gemeenten stellen een keer per jaar een rapportage op over hoe ver ze zijn gevorderd met de lokaal gemaakte afspraken over de invulling van de woonzorgzones. Deze rapportage wordt besproken in de jaarvergadering PALT.

#### *9.2 Contactpersoon*

Gemeenten en Bureau Drechtsteden wijzen een contactpersoon aan die verantwoordelijk is voor het opstellen van de rapportage, het signaleren van nieuwe ontwikkelingen en het maken van voorstellen als reactie hierop.

#### *9.3 Woonwensen senioren*

Bij toekomstige woningbehoefteonderzoeken is er bijzondere aandacht voor de kwantitatieve en vooral kwalitatieve woonwensen van senioren. Dit om adequaat in te kunnen spelen op de regionale vergrijzing en ontgroening. Zowel in de periode 2010-2015 als in de periode 2015-2020 wordt hiertoe tenminste één regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd door gemeenten en corporaties samen.

### **Toelichting**

#### *Woningbehoefte*

Momenteel bedraagt het aandeel senioren (65+) in de Drechtsteden circa 25%. Volgens de PRIMOS voorspelling begin 2010, zal het percentage senioren in de Drechtsteden als gevolg van vergrijzing en ontgroening toenemen tot 30% in 2020 en 35% in 2030.

De senioren van nu en van de toekomst blijven langer gezond en hebben meer te besteden dan voorheen. Hierdoor blijven zij steeds langer zelfstandig wonen én stellen zij hogere eisen aan de kwaliteit van de woning. Corporaties en gemeenten vinden het belangrijk om kwalitatief en kwantitatief voldoende woningen aan te bieden waarmee in de woningbehoefte van de senioren van nu kan worden voorzien.

In bijna alle gemeenten in de Drechtsteden zijn woonzorg- of woonservicezones aangewezen. Gebleken is dat in deze woonzorgzones kwantitatief voldoende geschikte woningen met mogelijkheden voor zorg zijn. Onderzoek moet uitwijzen of het aanbod ook voldoende in de kwalitatieve vraag kan voorzien.

#### *Levensloopbestendig*

Bij nieuwbouw is het streven om in plaats van specifieke ouderenwoningen vooral levensloopbestendige woningen te realiseren. Het aanbod van deze levensloopbestendige woningen is nog niet in elke wijk in voldoende mate aanwezig. Vanuit het streven om in iedere wijk passende woonruimte te kunnen bieden, ook voor senioren die 'thuis' willen blijven wonen, zijn de kwaliteitseisen nieuwbouw (zie hoofdstuk 5) van belang. Alle woningen die aan deze kwaliteitseisen voldoen worden geacht levensloopbestendig te zijn. Door alle nieuwbouw conform de kwaliteitseisen te realiseren, wordt het aanbod levensloopbestendige woningen op peil gebracht.

#### *Geschiktheid*

De registratie van geschikte woningen is vastgelegd. De mate van geschiktheid voor ouderen en mensen met een functiebeperking van de woningvoorraad wordt bijgehouden aan de hand van een 'Checklist mate toe- en doorgankelijkheid woningen'. In Dordrecht worden deze geschikte woningen in de folder Anders Wonen aan huurders gepresenteerd. De gemeente Dordrecht en de corporaties met bezit in Dordrecht verlenen medewerking aan de totstandkoming van toekomstige actualisering van deze folder.

## **Doelstelling**

Deze afspraak draagt bij aan de doelstelling 3: 'Er voor zorgen dat in elke wijk de leefbaarheid op peil is in een schone, hele en veilige woonsituatie met bijbehorend voorzieningenniveau' en aan kernstrategie 3b (zorgdragen voor voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen).

## **Hoofdstuk 10 Huisvesting en spreiding van bijzondere doelgroepen**

### **Afspraak**

- 10.1 Gemeenten en corporaties conformeren zich aan de werkwijze van het Convenant gespreide huisvesting en zorg voor bijzondere doelgroepen, ondertekend op 29 januari 2007.
- 10.2 Bij een huisvestingsaanvraag bepaalt niet de zorginstelling zelf, maar de gemeente of deze onder het convenant valt.
- 10.3 Bureau Drechtsteden heeft een contactpersoon aangesteld die de uitvoering van het spreidingsplan volgt en rapporteert aan het Portefeuillehoudersoverleg Sociaal. De contactpersoon van Bureau Drechtsteden is voor de gemeenten het eerste aanspreekpunt in geval van nieuwe aanvragen.  
Daarnaast zijn vanuit de gemeenten drie personen inhoudelijk verantwoordelijk voor het proces: de programmacoördinator Sociaal van de regio Drechtsteden, de regionaal projectleider 'spreiding' en de regionaal projectleider PALT.
- 10.4 Het bestuurlijk mandaat ligt bij de portefeuillehouder Sociaal. De regionaal portefeuillehouder Sociaal bespreekt nieuwe aanvragen met de regionaal portefeuillehouder Wonen & Stedelijke Vernieuwing.
- 10.5 De corporaties hebben één contactpersoon aangewezen als aanspreekpunt voor alle huisvestingsaanvragen van zorginstellingen bij corporaties in de Drechtsteden. Deze contactpersoon informeert de regionaal portefeuillehouder Sociaal en de regionaal portefeuillehouder Wonen en Stedelijke Vernieuwing over alle nieuwe aanvragen.
- 10.6 In 2010 wordt het convenant door de ondertekenaars, waaronder gemeenten en corporaties, geëvalueerd. De evaluatie wordt georganiseerd door Bureau Drechtsteden. Indien de ondertekenaars (waaronder alle bij PALT betrokken gemeenten en corporaties) aanvullende afspraken of aanpassingen overeenkomen, worden deze aanpassingen en/of aanvullingen integraal opgenomen in PALT 2010-2020.

### **Toelichting**

Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen is in 2006 een inventarisatie van de huidige voorzieningen, de spreiding daarvan en van bestaande plannen uitgevoerd. Ook is een definitie voor bijzondere groepen opgesteld. Bijzondere groepen zijn groepen die behoefte hebben aan zorg of begeleiding, een betere integratie in de samenleving behoeven, dan wel wensen en een zekere druk of overlast kunnen geven op de woonomgeving (omstreden voorzieningen). Het betreft hier:

- Dak- en thuislozen
- Probleemjongeren
- (Ex-) verslaafden
- Slachtoffers huiselijk geweld
- Laatste kans bewoners
- Asielzoekers in regionale opvangcentra
- (Ex-) psychiatrische patiënten
- Verstandelijk gehandicapten met (mogelijk) gedragsproblematiek.

Om de huidige spreiding van voorzieningen voor bijzondere doelgroepen in kaart te brengen was het tevens nodig om de term 'voorzieningen' nader te definiëren. Ook is dit gebeurd vanuit het achterliggende doel, geografische spreiding. Dat wil zeggen dat alleen

die voorzieningen tot de definitie behoren die een relatie met wonen of verblijf hebben, te weten:

- Intramurale voorzieningen
- Extramurale woonvormen zoals:
  - a. Cluster wonen; dit houdt in dat binnen de woonvorm of in de directe nabijheid naast privé-woonruimten ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig zijn in verband met de mogelijkheid van 24-uurs begeleiding én toezicht.
  - b. Beschut of begeleid wonen; deze woonvormen zijn bedoeld voor degenen die nog wel begeleiding en/of assistentie nodig hebben, maar geen 24-uurs toezicht.
- Individueel zelfstandige huisvesting met begeleiding; bijvoorbeeld Onze Buren
- Tijdelijke opvang/huisvesting; opvanghuizen, pensions, short stay facilities, hostels en dergelijke.

In 2006 is de (kwantitatieve) vraag onderzocht, waarna op 29 januari 2007 door alle bij PALT betrokken gemeenten en corporaties plus alle in de Drechtsteden actieve en bij dit de huisvesting van bijzondere doelgroepen betrokken zorgpartijen het convenant 'Gespreide huisvesting en zorg voor bijzondere doelgroepen' hebben ondertekend. De werkwijze van dit convenant blijft gehandhaafd. Ten opzichte van 2007 zijn tussen gemeenten en corporatie aanvullende werkafspraken gemaakt. Deze zijn in de afspraken 10.1 t/m 10.4 verwerkt.

### **Doelstelling**

Deze afspraak draagt bij aan de doelstelling 3: 'Er voor zorgen dat in elke wijk de leefbaarheid op peil is in een schone, hele en veilige woonsituatie met bijbehorend voorzieningenniveau' en aan kernstrategie 3b (zorgdragen voor voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen).



# Hoofdstuk 11 Huisvesting specifieke doelgroepen: arbeidsmigranten en studenten

## Afspraak

### Arbeidsmigranten

- 11.1 De gemeenten brengen de vraag van arbeidsmigranten naar huisvesting in deze regio in beeld. Niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. Bij onderzoeken wordt daarom onderscheid gemaakt tussen de vraag naar huisvesting voor 0-3 maanden, 3-6 maanden of langer dan 6 maanden.
- 11.2 Afhankelijk van de gebleken vraag (zie 11.1) maken gemeenten en corporaties lokaal aanvullende afspraken over de al dan niet tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.
- 11.3 De corporaties zien er op toe dat het huisvesten van arbeidsmigranten geen verdringing veroorzaakt op de woningmarkt van de Drechtsteden. Arbeidsmigranten hebben geen voorrang ten opzichte van reguliere woningzoekenden.
- 11.4 De gemeenten en woningcorporaties spannen zich in om arbeidsmigranten in deze regio voor te lichten over hun mogelijkheden, rechten en plichten op de Drechtstedelijke woningmarkt.

### Studenten

- 11.5 De gemeente Dordrecht onderzoekt hoe in of nabij de binnenstad in specifieke studentenhuisvesting kan worden voorzien, bij voorkeur door de corporaties. Hierover worden vervolgens nadere afspraken gemaakt.

## Toelichting

### *Arbeidsmigranten*

Al decennia lang komen buitenlandse arbeiders naar ons land om te werken in de land- en tuinbouw, de bouw, de metaal en ongeschoold distributie- en productiewerk. De term seizoensarbeid dekt de lading niet meer helemaal. Gedurende het hele jaar zijn tijdelijke werknemers nodig. Zij zijn dus veelal structureel aanwezig en dus is er ook een structurele huisvestingsbehoefte.

Deze PALT afspraken zijn gericht op progressieve maatregelen. Aangezien de arbeidsmigranten een belangrijke bijdrage leveren aan de (lokale) economie, is het zowel voor hen als voor de omgeving belangrijk dat de huisvesting goed geregeld is.

Regionaal gezien is de vraag naar tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten nog niet goed in beeld. In Dordrecht doen de gemeente en de corporaties onderzoek naar de vraag. Op basis van het onderzoeksresultaat worden nadere lokale afspraken tussen de gemeente en de corporaties gemaakt. In het kader van dit onderzoek wordt in beeld gebracht in welk deel van de vraag naar tijdelijke huisvesting door de Short Stay Facility wordt voorzien. Verder worden werkgevers en uitzendbureaus gevraagd naar de behoefte aan huisvesting.

Dordrecht houdt de overige gemeenten en corporaties op de hoogte van deze afspraken, die als voorbeeld kunnen dienen voor lokale afspraken tussen de overige regiogemeenten en corporaties.

### *Studenten*

Studenten zoeken over het algemeen tijdelijke huisvesting. Momenteel vinden zij die binnen de reguliere huisvesting. Met nieuwe opleidingsmogelijkheden voor hoger beroepsonderwijs in Dordrecht neemt de vraag naar studentenhuisvesting toe. Dit is ook een doelstelling van de woonvisie. Het huisvesten van studenten zorgt namelijk voor levendigheid, bevordert het culturele klimaat en bindt hoogopgeleide jongeren aan de regio. Voor studentenhuisvesting wordt vooral ruimte gezocht in de bestaande voorraad. Bij studentenhuisvesting gaat het om tijdelijke huisvesting die snel beschikbaar is, zon-

der al te lange inschrijftijd. Op beperkte schaal kan ook met nieuwbouw in afzonderlijke studentenhuisvesting worden voorzien. Bij realisering van studentenhuisvesting is vooral een taak weggelegd voor de corporaties.

### **Doelstelling**

De afspraken 11.1 t/m 11.4 dragen bij aan doelstellingen 1 en 3:

1. Een gedifferentieerd woningaanbod, waarin voor alle bevolkingsgroepen daadwerkelijk iets te kiezen valt, ten aanzien van zowel woningtype, prijsklasse als woonmilieu.
3. Er voor zorgen dat in elke wijk de leefbaarheid op peil is in een schone, hele en veilige woonsituatie met bijbehorend voorzieningenniveau.

De afspraak 11.5 draagt eveneens bij aan bovengenoemde doelstelling 1 en verder aan doelstelling 3 e:

- 3 e Versterken van de kennisinfrastructuur, vergroten van regionale opleidingsmogelijkheden.

## Hoofdstuk 12 Zeggenschap en keuzevrijheid

### Afspraken

#### 12.1 *Betrokkenheid bewoners*

Bewoners worden betrokken bij besluitvorming in herstructureringsgebieden.

#### 12.2 *Particulier opdrachtgeverschap*

12.2.1 In de onderstaande afspraken zijn taken en verantwoordelijkheden van corporatie en gemeente omwille van de duidelijkheid strikt gescheiden. Uitgangspunt is echter wel dat beide partijen de kaders en richtlijnen zoveel mogelijk in overleg opstellen.

##### Rol corporatie:

12.2.2 De corporaties hebben een inspanningsverplichting om vóór 2015 per gemeente en/of stadsdeel één in de periode 2010-2020 te realiseren nieuwbouwlocatie aan te wijzen voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Forta in Zwijndrecht, Rhiant in Hendrik-Ido-Ambacht, Westwaard Wonen in zowel Alblasterdam als in Papendrecht en Tablis Wonen in Sliedrecht.

Trivire en Woonbron wijzen samen 3 locaties aan in Dordrecht.

12.2.3 De corporatie is verantwoordelijk voor verkoop van de bouwka- vels/appartementen.

12.2.4 De corporatie organiseert de start van de begeleiding van de zelfbouwers. De zelf- bouwers zijn zelf verantwoordelijk voor het proces en de bouw.

12.2.5 De stedenbouwkundige eisen worden door de corporatie contractueel vastgelegd in een 'overeenkomst particulier opdrachtgeverschap', die wordt gekoppeld aan de koopovereenkomst.

##### Rol gemeente:

12.2.6 De gemeente bepaalt de stedenbouwkundige randvoorwaarden, inclusief het toet- singskader voor welstand, en legt deze vast in een stedenbouwkundig plan.

12.2.7 De gemeente wijst een aanspreekpunt voor de eigenbouwers aan.

12.2.8 De gemeente heeft een inspanningsverplichting om aanspraak te maken op de huidige provinciale subsidie voor CPO of andere beschikbare subsidies. Deze sub- sidie wordt aan de bewoners beschikbaar gesteld, ter compensatie van de bege- leidingskosten.

#### 12.3 *Rapporteren*

Corporaties en gemeenten rapporteren één maal per jaar over de uitvoering van de afspraak, bij de jaarvergadering PALT. De rapportage van gemeenten betreft de uitgifte van kavels; de rapportage van corporaties betreft het collectief en indi- vidueel particulier opdrachtgeverschap. De voorbereidende werkzaamheden wor- den uitgevoerd door de werkgroep PALT.

### Toelichting

Particulier opdrachtgeverschap levert een bijdrage aan de zo gewenste kwaliteitsverbete- ring in de Drechtsteden. Het gaat daarbij niet alleen om het uitgeven van vrije kavels, maar ook om collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

De ambitie betreffende van particulier opdrachtgeverschap is in de woonvisie gesteld op 10% van de totale nieuwbouwopgave. Voor CPO is afgesproken dat in iedere gemeente en in de drie stadsdelen van Dordrecht een locatie wordt aangewezen.

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het aanbieden van voldoende vrije kavels.

De corporaties worden aangemoedigd bij herstructurering eveneens vrije kavels aan te bieden en/of ruimte voor particulier opdrachtgeverschap op te nemen. Maar de verant- woordelijkheid voor het realiseren van voldoende vrije kavels ligt bij de gemeente.

Voor CPO geldt dat er sprake is van gedeelde verantwoordelijkheid.

De ambitie is dat corporaties ook voor de periode 2015-2020 per gemeente en stadsdeel één in die periode te realiseren nieuwbouwlocatie voor collectief particulier opdrachtge- verschap aanwijzen. Bij de tussentijdse herijking van PALT wordt op basis van de in 2015

behaalde resultaten bekeken of deze afspraak tot de gewenste toevoeging van kwaliteit heeft geleid en vervolgens bepaald in welke gemeenten of stadsdelen mogelijkheden zijn om deze afspraak voort te zetten.

### **Doelstelling**

Deze afspraak draagt bij aan doelstelling 1: een gedifferentieerd woningaanbod, waarin voor alle bevolkingsgroepen daadwerkelijk iets te kiezen valt, ten aanzien van zowel woningtype, prijsklasse als woonmilieu

## Hoofdstuk 13 Woonruimteverdeling

### Afspraken

#### 13.1 *Verdeling en verdeelsysteem*

Partijen baseren hun taken en bevoegdheden wat de woonruimteverdeling betreft mede op de overeenkomsten op het gebied van de woonruimteverdeling die zij per 1 maart 2005 hebben gesloten. Vanaf 1 april 2009 maken de Spelregelnotitie Woonmarketing Drechtsteden en de richtlijnen voor de uitvoering van de woonruimteverdeling onlosmakelijk onderdeel uit van de overeenkomsten die met de corporaties samenwerkend in de Stichting Woonkeus Drechtsteden zijn gesloten.

#### 13.2 *Evaluatie*

Partijen evalueren elke drie jaar, in overeenstemming met artikel 10 van de in punt 13.1 genoemde overeenkomsten, de woonruimteverdeling aan de hand van gegevens van de Stichting Woonkeus Drechtsteden en Woonbron. Het in 2009 ingevoerde combinatiemodel van de Stichting Woonkeus Drechtsteden wordt in 2010 voor de eerste keer geëvalueerd.

#### 13.3 *Uitvoering woonruimteverdeling*

13.3.1 De corporaties leggen ieder jaar in richtlijnen vast hoe zij hun taken op het gebied van de uitvoering van de woonruimteverdeling gestalte geven.

13.3.2 De besturen van de Stichting Woonkeus Drechtsteden en Woonbron overleggen van te voren met elkaar om zoveel mogelijk tot overeenstemming te komen over de richtlijnen.

13.3.3 De corporaties zenden de vastgestelde richtlijnen toe aan de gemeenten.

13.3.4 De richtlijnen maken voor zover het de corporaties samenwerkend in de Stichting Woonkeus Drechtsteden betreft onderdeel uit van de in 13.1 genoemde overeenkomsten.

#### 13.4 *Uitvoering voorrangbeleid*

13.4.1 Voor de uitvoering van het voorrangbeleid is een door de corporaties ingesteld, regionaal werkend platform verantwoordelijk (Platform Uitvoering Voorrangbeleid).

13.4.2 De gemeenten hebben een voorrangcommissie ingesteld, die de colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten in de regio Drechtsteden adviseert over aanvragen van sociale en medische aard om voorrang bij de woningtoewijzing.

13.4.3 De bevoegdheid om te beslissen op een aanvraag om een voorrangverklaring is voorbehouden aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente waar de aanvraag is ingediend, of degene aan wie het college deze bevoegdheid heeft gemandateerd.

13.4.4 Partijen werken bij de uitvoering van de voorrangregeling volgens dezelfde, in gezamenlijk overleg ontwikkelde procedures, protocollen en criteria.

#### 13.5 *Voorrang in het kader van herstructurering*

Mensen die gedwongen zijn hun woningen voorgoed te verlaten in verband met sloop of andere verstrekende maatregelen kunnen in aanmerking komen voor voorrang bij de toewijzing van een woning die in ieder geval wat het type betreft gelijkwaardig is aan de te verlaten woning.

Partijen onderscheiden hierbij 2 situaties:

13.5.1 Er is een voornemen om woningen te slopen zonder dat er al sprake is van een vastomlijnd uitvoeringsplan.

13.5.2 Er is een concreet, in de tijd uitgezet plan om woningen te slopen, of er verstrekende maatregelen aan te treffen.

- Ad 1. Zodra een corporatie een voornemen heeft om woningen te slopen, maar nog geen vastomlijnd plan, meldt zij dit in het Platform Uitvoering Voorrangbeleid, waarna zij de woningen kan labelen met een sloopindicatie. De bewoner van een woning die is gelabeld met een sloopindicatie komt in aanmerking voor voorrang bij de woningtoewijzing binnen het eigen bezit van de corporatie. De voorrangsverklaring bestaat uit een vermelding in het verdeelsysteem waar die corporatie gebruik van maakt.
- Ad 2. Zodra er sprake is van een concreet herstructureringsplan of een plan om verstrekkende maatregelen te treffen, dat is opgenomen in de prestatieafspraken voor een bepaald jaar, heeft de bewoner die in verband hiermee zijn woning voorgoed moet verlaten recht op voorrang bij de toewijzing van een woning. De voorrangsverklaring bestaat uit een vermelding in het verdeelsysteem van Stichting Woonkeus Drechtsteden en Woonbron en geldt voor alle te huur aangeboden sociale huurwoningen in de regio Drechtsteden die wat het type betreft gelijkwaardig zijn aan de te verlaten woning, inclusief woningen met de label 'voorrang niet van toepassing'. Het recht op voorrang vervalt niet indien de voorrangsgerechtigde bewoner een hem aangeboden woning weigert.

De regeling omschreven onder 2 geldt niet voor bewoners met wie een tijdelijke huur-overeenkomst is gesloten met toepassing van artikel 15 van de Leegstandwet. Partijen benoemen jaarlijks de aantallen woningen en de projecten als bedoeld onder 2 waarvan de bewoners in aanmerking komen voor voorrang bij de woningtoewijzing.

#### 13.6 *Huisvesting van verblijfsgerechtigden*

De corporaties huisvesten degenen die beschikken over een voorrangsverklaring die voortvloeit uit de taakstelling die een gemeente in de Drechtsteden is opgelegd op grond van de artikelen 60a en 60b van de Huisvestingswet.

#### 13.7 *Afwijking van passendheidscriteria*

Op grond van artikel 2.2.7 van de Huisvestingsverordening kan het college van Burgemeester en Wethouders voor door hen aan te wijzen groepen woningen of woningcomplexen afwijken van het huur-inkomenscriterium in artikel 2.2.3, lid 1, onder c van de Huisvestingsverordening. Dit houdt in dat voor vrijkomende woningen in deze complexen andere financiële passendheidscriteria kunnen worden gesteld als dit in het belang is van de leefbaarheid en/of de doorstroming. Een corporatie die een beroep wil doen op deze regeling, dient hiervoor een schriftelijk en gemotiveerd verzoek in bij de gemeente waarin de desbetreffende woningen zijn gelegen.

#### 13.8 *Lokaal maatwerk*

Op grond van artikel 2.5.1 van de Huisvestingsverordening kan het college van Burgemeester en Wethouders ten behoeve van het oplossen van specifieke knelpunten op de lokale woningmarkt besluiten in uitzonderlijke gevallen en na voorafgaande afstemming met het Drechtstedenbestuur lokaal maatwerk toe te passen bij de verdeling van woonruimte. Een corporatie die een beroep wil doen op deze regeling, dient hiervoor een schriftelijk en gemotiveerd verzoek in bij de gemeente die het betreft.

#### 13.9 *Voorrang en klachtencommissie*

De afspraken met betrekking tot voorrangbeleid en klachtencommissie worden in de huisvestingsverordening vastgelegd.

## **Toelichting**

In dit hoofdstuk zijn de afspraken voor de Woonruimteverdeling in de Drechtsteden opgenomen. Deze afspraken corresponderen met de Spelregelnotitie Woonmarketing Drechtsteden. De afspraken over de toewijzing van de sociale voorraad en de spreiding van de sociale voorraad beogen een evenwichtiger verdeling van de primaire doelgroep over de regio.

De afspraken worden jaarlijks op onderdelen uitgewerkt conform de richtlijnen woonruimteverdeling van de stichting Woonkeus en de Huisvestingswet. Eventuele nieuwe wetgeving wordt door de Projectgroep Woonruimteverdeling gevolgd en in de jaarlijkse aanpassing van de regionale richtlijnen verwerkt.

De Projectgroep Woonruimteverdeling zal de afspraken over de evaluatie tegen het licht houden, waarbij bijzondere aandacht is voor de frequentie en kostenverdeling van de evaluatie. De spelregelnotitie en daarmee de PALT

### **Doelstelling**

Deze afspraak draagt bij aan doelstelling 1: Een gedifferentieerd woningaanbod, met keuzemogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen wat woningtype, prijsklasse en woonmilieu betreft.

## Hoofdstuk 14 Lokale afspraken

### Afspraak

#### 14.1 Algemeen

De regionale Prestatie Afspraken kunnen naar behoefte worden aangevuld met afspraken tussen gemeente en corporatie(s) op lokaal niveau.

Deze lokale afspraken zijn aanvullend aan de regionale afspraken en moeten passen binnen het kader van de regionale woonvisie en PALT. Op deze aanvullende afspraken wordt niet op regionaal niveau gestuurd, tenzij het lokale afspraken betreft die in dit convenant zijn opgenomen.

#### 14.2 Strijdigheid

Indien een betrokken partij van mening is dat lokale afspraken tegen de regionaal gemaakte afspraken ingaan en partijen er onderling niet uitkomen, treden de afspraken met betrekking tot arbitrage zoals genoemd in 16.9 in werking.

### Toelichting

Naast PALT kunnen er ook lokale afspraken worden gemaakt. Gemeenten gaan hier heel verschillend mee om. Sommige gemeenten hebben lokale prestatieafspraken die het hele volkshuisvestingsterrein bestrijken, andere gemeenten maken helemaal geen lokale afspraken.

Nu de bijdrage van elke partij aan de prestatieafspraken in dit convenant is opgenomen is de noodzaak om lokale afspraken te maken minder. Zeker wanneer daarnaast ook nog door de lokale partijen gebiedscontracten worden opgesteld voor de in hoofdstuk 6 genoemde herstructureringsgebieden.

Desondanks kan binnen een gemeente de wens bestaand aanvullende lokale afspraken te maken. Dat kunnen twee soorten zijn:

1. Nadere invulling van een PALT afspraak, bijvoorbeeld de wijze waarop in de gemeente bewoners bij het planproces worden betrokken.
2. Afspraken over thema's waarover in PALT niets is opgenomen, bijvoorbeeld over sociale investeringen buiten de genoemde herstructureringsgebieden.

Via PALT wordt niet gestuurd op het maken van lokale afspraken, tenzij het de gebiedscontracten voor in dit convenant aangewezen herstructureringsgebieden betreft.

### Doelstelling

N.v.t.



## Hoofdstuk 15 Financiële spelregels

### Afspraken algemeen

#### 15.1 Grondprijzen sociale sector

15.1.1 Voor de regio Drechtsteden geldt één maximale grondprijs voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen.

15.1.2 De grondprijs voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen wordt voor het jaar 2010 op maximaal € 16.178,- per woning gesteld, inclusief BTW.

15.1.3 De grondprijs wordt jaarlijks aangepast aan de hand van het percentage waarmee de grenzen genoemd in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag worden aangepast.

15.1.4 In de korte termijn afspraken wordt jaarlijks vastgelegd welk percentage bedoeld onder 15.1.3 voor het desbetreffende jaar van toepassing is en in welke grondprijs dit resulteert.

15.2 Bij het bepalen van de grondkosten voor gestapelde bouw (sociale huur en sociale koop) houden de gemeenten rekening met een stapelingsfactor van 0,9 voor twee woonlagen, 0,8 voor drie woonlagen en 0,75 voor vier woonlagen. Voor vijf en meer woonlagen geldt een lagere stapelingsfactor, lokaal af te spreken.

15.3 Partijen kunnen bij sociale huurwoningen per locatie de hoogte van de grondprijs in relatie brengen tot de hoogte van de aanvangshuur. Met dien verstande dat de te berekenen grondprijs de voor het desbetreffende jaar in de korte termijn afspraken vastgelegde grondprijs niet te boven mag gaan.

### Afspraken verdeling kosten

#### 15.4 Gebiedscontract

15.4.1 Partijen maken per herstructureringsgebied afspraken over fysieke maatregelen en sociale investeringen. De benodigde maatregelen en investeringen – en daarmee de te maken afspraken - kunnen per gebied verschillen. Partijen leggen de afspraken vast in een gebiedscontract.

Voor de 4 wijken van Dordrecht-West worden verschillende gebiedscontracten opgesteld.

15.4.2 Het 'Afsprakenkader Herstructurering' dient als richtlijn voor de in het gebiedscontract af te spreken kostenverdeling. Partijen beslissen samen welke onderwerpen worden opgenomen in het gebiedscontract.

15.4.3 In het gebiedscontract worden ten minste afspraken gemaakt over:

- Kostenverdeling
- Risicoverdeling
- Planschade
- Bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen
- Archeologie
- Bestemmingsplanherzieningen.

15.4.4 In afwijking op het oorspronkelijke afsprakenkader als genoemd onder 15.4.2 wordt afgesproken dat de wijkontwikkelingsvisie in categorie 2 valt. Voor de wijkontwikkelingsvisie wordt in overleg tussen gemeenten en corporaties bepaald hoe de uitvoering en organisatie daarvan het beste geregeld kan worden.

#### 15.5 Transparantie

Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de opgave en de verdeling van kosten en verantwoordelijkheden doen zij een beroep op solidariteit binnen de regio. In dat geval zoeken de convenantpartijen gezamenlijk naar een oplossing. Het initiatief hiertoe ligt bij de Stuurgroep PALT.

## **Toelichting**

### ***Grondprijzen***

De grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd.

### ***Verdeling kosten bij herstructurering***

De financiële spelregels met betrekking tot de verdeling van de kosten zijn om praktische redenen beperkt tot de herstructureringsgebieden.

Vanwege de grote verschillen tussen herstructureringsgebieden geven partijen de voorkeur aan het maken van gebiedsgerichte afspraken, die worden vastgelegd in een gebiedscontract. In het gebiedscontract worden alle afspraken met betrekking tot kostenverdeling vastgelegd. Zie ook hoofdstuk 8 Herstructurering en voorzieningen.

## **Doelstelling**

Deze afspraken dragen op hoofdlijnen bij aan alle doelstellingen en kernstrategieën.

## Hoofdstuk 16 Procesafspraken

### Afspraken

#### 16.1 Jaarvergadering

De jaarvergadering is vooral gericht op het sturen op de afspraken. Een keer per jaar komen wethouders en corporatiedirecteuren bij elkaar in een (jaar)vergadering om de stand van zaken op te maken van de in dit document vastgelegde afspraken. Daarbij spreken zij elkaar in algemene zin aan op de voortgang en bespreken zo nodig voorstellen om het nakomen van de afspraken te verbeteren.

#### 16.2 Conferentie

Eén keer per jaar komen wethouders en corporatiedirecteuren bij elkaar voor een conferentie waar zij elkaar op de hoogte stellen van ontwikkelingen binnen de gemeenten en binnen projecten ter uitvoering van de afspraken. Vanaf 2010 wordt deze conferentie gecombineerd met de jaarlijkse conferentie van het Platform Drechtsteden Bouwt.

#### 16.3 Portefeuillehoudersoverleg

De corporaties vaardigen een bestuurlijke vertegenwoordiger af in het portefeuillehoudersoverleg Wonen en Stedelijke Vernieuwing van de Drechtsteden.

#### 16.4 Stuurgroep PALT

Om het overleg tussen gemeenten en corporaties beter te structureren wordt regelmatig een bestuurlijk overleg georganiseerd tussen een delegatie van de gemeenten en van de corporaties.

#### 16.5 Werkgroep PALT

Ter voorbereiding van dit bestuurlijk overleg wordt een ambtelijke werkgroep ingesteld bestaande uit een aantal beleidsmedewerkers van gemeenten en corporaties. Deze werkgroep bewaakt de voortgang van de gemaakte afspraken en rapporteert hierover aan het bestuurlijk overleg. Wanneer de werkgroep problemen in het nakomen van de afspraken signaleert, doet hij aanbevelingen voor het oplossen daarvan.

#### 16.6 Voortgangsrapportage

16.6.1 De Taskforce Woningbouw Drechtsteden toetst het realiteitsgehalte van de beoogde plannings van de projecten, brengt eenmaal per jaar de voortgang van de nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in beeld en doet, bij stagnatie, aanbevelingen om de voortgang weer op gang te brengen. Zowel gemeenten als corporaties leveren hiervoor input. Onderdeel van de bewaking van de voortgang is een toets of partijen voldoende capaciteit inzetten om de afspraken bij projectontwikkeling na te komen. De uitkomsten van de rapportage van de Task Force worden tevens besproken in de stuurgroep PALT en de jaarvergadering.

16.6.2 Voor de overige afspraken verzorgt de werkgroep PALT de voortgangsrapportage. Gemeenten en corporaties leveren hiervoor de benodigde informatie aan. Het gaat daarbij om de stand van zaken van de afspraken per partij, voor zover deze niet al in de Taskforce rapportage aan bod komen:

- Inventarisatie leefbaarheid in bestaande buurten
- De GPR score van nieuwbouwprojecten
- Aanwijzen project met collectief particulier opdrachtgeverschap (corporaties) of vrije kavels (gemeenten)
- Innovatieve projecten m.b.t. energiebesparing
- Gebiedscontracten
- Voortgang realisatie woonzorgzones
- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- Pilotproject hoofdstuk 7 (particulier woningbezit)
- Pilotproject hoofdstuk 11 (arbeidsmigranten)
- Pilotproject hoofdstuk 11 (studenten).

16.6.3 Wanneer uit de voortgangsrapportages blijkt dat een of meerdere partijen de afspraken niet nakomen spreekt de voorzitter van de stuurgroep PALT, na afstemming met de regionale portefeuillehouder Task Force, de betrokken partij(en) hierop aan en bespreekt de mogelijkheden om alsnog de afspraak na te komen. De voorzitter maakt hierbij gebruik van de aanbevelingen van de werkgroep en/of de Task Force Woningbouw. De voorzitter koppelt de resultaten van het overleg terug op de stuurgroep PALT.

## 16.7 Monitoren

16.7.1 Het monitoren van de afspraken gebeurt door middel van:

- 1) Het Jaarplan Wonen & Stedelijke Vernieuwing
- 2) De Taskforce Woningbouw
- 3) De Woonmonitor.

In de Jaarvergadering PALT wordt een samenvatting met conclusies en voorstellen van deze monitoren besproken.

16.7.2 Voor het monitoren van de PALT afspraken vullen de corporaties jaarlijks de gegevens van de Taskforce Woningbouw aan. De gegevens worden in het laatste kwartaal van het jaar door de Taskforce met de corporaties besproken. De Taskforce rapportage wordt in het eerste kwartaal afgerond en tevens gebruikt voor andere monitoren, zoals de provinciale woonmonitor.

In de overzichten van de Taskforce wordt voor alle projecten de volgende informatie aangeleverd, uitgedrukt in aantallen woningen en onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Huur sociaal eengezins
- Huur sociaal meergezins zonder lift
- Huur sociaal meergezins gelijkvloers met lift
- Huur markt eengezins
- Huur markt meergezins zonder lift
- Huur markt meergezins gelijkvloers met lift
- Koop sociaal eengezins tot de sociale koopprijsgrens.
- Koop sociaal meergezins tot de sociale koopprijsgrens.
- Koop sociaal eengezins vanaf de sociale koopprijsgrens tot €200.000.
- Koop sociaal meergezins vanaf de sociale koopprijsgrens tot €200.000.
- Koop markt eengezins
- Koop markt meergezins zonder lift
- Koop markt meergezins gelijkvloers met lift.

Verder wordt voor alle koopwoningen opgegeven of er sprake is van maatschappelijk gebonden eigendom.

Bij nieuwbouwprojecten wordt er alleen onderscheid gemaakt tussen markt en sociaal (de prijsgrens voor sociaal is de liberalisatiegrens).

16.7.3 Voor de Woonmonitor leveren corporaties de BBSH tabel aan, met informatie over:

- Bestaande voorraad
- Nieuwbouwwoningen/toevoegingen
- Onttrekkingen
- Verkoop (verschuiving tussen categorieën)
- Prijsverschuiving sociaal/markt (verschuiving tussen categorieën).

De informatie in de BBSH tabel wordt per wijk aangeleverd. De corporaties maken binnen de BBSH tabel onderscheid naar:

- Goedkoop (tot de maximale huurgrens, jongeren tot 23 jaar)
- Betaalbaar (maximale huurgrens 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens)
- Duur (2<sup>e</sup> aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens)
- Geliberaliseerd (boven de liberalisatiegrens).

16.7.4 De PALT 2010-2020 zullen halverwege de periode worden geëvalueerd en herijkt. De voorbereidingen hiervoor worden in 2013 door de Werkgroep PALT gestart. Kernvraag van de evaluatie is of de sociale voorraad groot genoeg is en blijft om de brede doelgroep te kunnen bedienen. Ten behoeve van de evaluatie wordt gebruikt gemaakt van de monitoren zoals genoemd onder punt 16.7.1. Daarnaast zal de Werkgroep PALT aanvullende gegevens verzamelen om een uitspraak over de genoemde kernvraag te kunnen doen.

16.8 *Monitoren verkoop en onderlinge concurrentie nieuwbouwprojecten*

De regio Drechtsteden werkt in de nieuwe Monitor (vanaf 2011) de mogelijkheid uit om een analyse van de verkoop van nieuwbouwwoningen op te nemen, gecombineerd met een analyse van de programma's van in de tijd concurrerende projecten. Deze analyse kan worden gebruikt om concurrentie qua programma tussen gelijktijdig geplande projecten te voorkomen en daarmee vertraging bij nieuwbouwprojecten te voorkomen.

16.9 *Arbitrage*

Indien bij de uitwerking van de afspraken alsnog verschil van mening blijft bestaat over de gemaakte afspraken, dan benoemen beide partijen een persoon, waarna beide personen samen een derde persoon benoemen. Deze drie personen geven vervolgens een bindend advies.

## **Toelichting**

Afgesproken is dat afwijkingen van de programma's worden besproken in de stuurgroep PALT. De stuurgroep geeft aan of die afwijkingen wel of niet passen binnen PALT en neemt eventueel actie. Rapportages van de Task Force Woningbouw Drechtsteden worden periodiek in de stuurgroep besproken op consequenties voor de afspraken. De stuurgroep beslist of er vanuit PALT (aanvullende) acties nodig zijn om de afspraken te halen of dat er aanleiding is de afspraken aan te passen.

Voor het volgen van de afspraken is het uitgangspunt dat gebruik wordt gemaakt van bestaande middelen, zoals bijvoorbeeld de Task Force rapportages. Alleen voor afspraken die niet al in de bestaande monitoring worden meegenomen, wordt vanuit PALT zelf iets georganiseerd.

In de Task Force Woningbouw Drechtsteden worden de ontwikkelingen van de nieuwbouwprojecten gevolgd en daar waar nodig bijgestuurd. In het Jaarplan Wonen WSV staan de regionale beleidsvoorstellen voor het volgende jaar, inclusief de planning van de verschillende woningbouwprojecten uit het bouwscenario. De woonmonitor Drechtsteden geeft inzicht in de ontwikkelingen op het gebied van de bevolking, de woningvoorraad en de woningmarkt en laat tevens de resultaten van het gevoerde beleid in de regio zien. Daarnaast is het monitoren van de doorstroming van belang.

Vanaf 2010 worden Jaarplan WSV, Taskforce Woningbouw en Woonmonitor zoveel mogelijk geïntegreerd. Het is de bedoeling dat er vanaf 2011 één monitor verschijnt, waarin alle informatie is opgenomen. De tabellen van de Woonmonitor verschijnen dan nog uitsluitend op internet. De belangrijkste conclusies en het factsheet worden opgenomen in de monitor nieuwe stijl. Gemeenten en provincie monitoren daarnaast de voortgang van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave (inclusief sloop) in de provinciale woonmonitor.

Voor het monitoren en de voortgangsrapportages worden veel gegevens gevraagd. Dit is omdat deze gegevens niet alleen worden gebruikt voor het monitoren van de PALT afspraken. De gegevens worden tevens gebruikt voor de provinciale woonmonitor, de regionale woonmonitor, het jaarplan van de regio en bouw- en woningtoezicht. De regionale woonmonitor geeft bijvoorbeeld ook inzicht in de gegevens over de regionale woningmarkt in relatie tot het herstructureringsprogramma van de regio.

Door de uitgebreide lijst van gevraagde gegevens en het op één moment aanleveren van deze gegevens kan worden voorkomen dat corporaties op verschillende momenten worden gevraagd verschillende delen van de gegevens aan te leveren.

Om voor de herijking van de PALT in 2015 de vraag te kunnen beantwoorden of de sociale voorraad zich in de juiste richting ontwikkelt en niet te groot blijft of te klein wordt, wordt gebruik gemaakt van informatie over de omvang van de doelgroep en de sociale voorraad. Daarnaast wordt er bij de analyse tevens gebruik gemaakt van informatie over de woonruimteverdeling, aantal reacties en slaagkansberekeningen.

### **Doelstelling**

Deze afspraak draagt bij aan het behalen van alle doelstellingen en kernstrategieën.

## Deel 3 Opgave per partij

### Inleiding

#### **1. Afspraken per gemeente**

1.1 Alblasserdam	48
1.2 Dordrecht	51
1.3 Hendrik-Ido-Ambacht	55
1.4 Papendrecht	59
1.5 Sliedrecht	61
1.6 Zwijndrecht	63
1.7 Regio Drechtsteden	66

#### **2. Afspraken per corporatie**

2.1 Forta	67
2.2 Rhiant	69
2.3 Tablis Wonen	71
2.4 Trivire	73
2.5 VOC de Volgerlanden	75
2.6 Westwaard Wonen	77
2.7 Woningbouwvereniging Heerjansdam	79
2.8 Woonbron Dordrecht	81

### Inleiding

In onderstaande hoofdstukken worden de algemene afspraken vertaald naar de bijdrage daaraan per partij. Ook afspraken uit de periode 2003-2010 die zijn blijven staan, zijn hieraan toegevoegd. Het betreft niet alleen een nadere invulling van de afspraken, maar alle afspraken die op de verschillende partijen van toepassing zijn. Hierdoor is het te zien als een samenvatting van de afspraken zoals die voor de verschillende partijen gelden. In geval van verschillen tussen de hoofdtekst en de afspraken per partij, zijn de algemene afspraken uit de hoofdtekst leidend.

## 1.1 Gemeente Alblasserdam

Met de gemeente Alblasserdam worden de volgende afspraken gemaakt:

- 1) **Doelstelling naar Woonmilieu**  
Bij de aanpak per gebied geldt het volgende uitgangspunt:

<b>Aanpak naar woonmilieu in Alblasserdam</b>			
<b>Rustig stedelijk</b>	Alblasserdam	Alblasserwerf	transformeren
<b>Suburbaan</b>	Alblasserdam	Drentse Buurt	behouden
	Alblasserdam	Blokweer	behouden
	Alblasserdam	Souburgh	behouden
	Alblasserdam	Centrum	versterken
<b>Rustig en groen</b>	Alblasserdam	Kinderdijk	versterken/herstructurering
	Alblasserdam	Merconterrein	transformeren
	Alblasserdam	Waterhoven	ontwikkelen
	Alblasserdam		

- 2) **Woningbouwprogramma**  
2.1. In de woonvisie Spetterend Wonen 2 is voor Alblasserdam het volgende indicatieve programma voor woningbouw en onttrekkingen per woonmilieu 2010-2020 opgenomen:

### Opgave en locatieaanbod 2010-2020

*Indicatief programma naar woonmilieu 2010-2020*

*Alblasserdam*

	Slopen	Bouwen			Aandeel			
	sociaal ontr.	EGW sociaal	MGW sociaal	EGW markt	App. markt	Totaal	aandeel sociaal	aandeel app.
Centrum								
Levendig sted.								
Rustig sted.				150	250	400		63%
Stadswijk								
Suburbaan	-100	50	50			100	100%	50%
Rustig groen				300	100	400		25%
<b>totaal</b>	<b>-100</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>450</b>	<b>350</b>	<b>900</b>	<b>11%</b>	<b>44%</b>

- 2.2. Belangrijke projecten om deze opgave te realiseren zijn:
- o Alblasserwerf
  - o Merconterrein
  - o Waterhoven
  - o Oude Wipmolenlocatie
  - o Hof en Singel
- 2.3. De indicatieve opgave uit de woonvisie is in PALT voor iedere gemeente vertaald in concrete afspraken over de ontwikkeling van de sociale voorraad tot 2015. De gemeente Alblasserdam spant zich in de periode 2010-2015 in voor het volgende programma voor nieuwbouw en onttrekkingen in de sociale voorraad:

<b>Westwaard Wonen Alblasserdam</b>	<b>2010-2015</b>
	<b>Afspraak</b>
Sloop sociale huurwoningen	0
Verkoop sociale huurwoningen (indicatief)	-37
Nieuwbouw sociale huur/koopwoningen EGW	9
Nieuwbouw sociale huur/koopwoningen MGW	126
Ontwikkeling sociale voorraad (huur en koop)	<b>98</b>



In bovenstaand overzicht wordt ervan uitgegaan dat alle te verkopen bestaande woningen aan de sociale voorraad worden onttrokken. Aangezien een deel van de te verkopen bestaande sociale huurwoningen zal worden verkocht als maatschappelijk gebonden eigendom en daardoor onderdeel van de sociale voorraad blijft, zal de ontwikkeling van de sociale voorraad hoger uitvallen.

De ontwikkeling van de sociale voorraad valt in Alblasserdam ook nu al hoger uit dan in de woonvisie voorzien, doordat projecten zijn doorgeschoven uit de vorige periode of juist zijn vervroegd, terwijl de sloop van sociale woningen pas na 2015 gepland staat. Over de hele periode 2010-2020 gezien ontwikkelt de sociale voorraad zich conform de doelstelling uit de woonvisie.

- 2.4 De gemeente spant zich in om in het woonmilieu 'rustig groen' het aanbod aan appartementen te beperken en het aanbod aan grondgebonden woningen te vergroten.
- 2.5 De gemeente spant zich in om de realisatie van de door de Taskforce als kansrijk aangemerkte projecten te verzekeren.

3) **Sociale voorraad**

De spreiding van de sociale voorraad over de regio moet voor het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad leiden tot de volgende resultaten voor Alblasserdam:

Gemeente Alblasserdam	Sociale voorraad (koop & huur)		Sociale huur	
	2010	2020	2010	2020
<b>Aandeel</b>	23%	<b>21%</b>	20%	<b>17%</b>

4) **Kwaliteitsverbetering en particuliere woningvoorraad.**

De gemeente stelt in 2010/2011, gekoppeld aan de leefbaarheidsenquête, een inventarisatie op van mogelijke knelpunten in de bestaande buurten. Van hieruit worden in samenspraak met de bewoners voorstellen gedaan voor eventuele verbeteringen in de buurten en in de bestaande woningvoorraad.

5) **Kwaliteit van de nieuwbouw**

De gemeente ziet er met behulp van het systeem GPR Gebouw op toe dat nieuwbouwwoningen voldoen aan de afgesproken normen ten aanzien van gebruikskwaliteit, energie, duurzaamheid, toekomstwaarde en gezondheid.

6) **Huisvesting senioren en woonservicezones**

De gemeente ziet er op toe, dat van het woningbouwprogramma alle appartementen en 200 eengezinswoningen als levensloopbestendige woning worden uitgevoerd door te voldoen aan de extra eisen in de kwaliteitseisen nieuwbouw. De gemeente werkt uit hoe een deel van deze woningen door daartoe bestemde partijen als woonzorgcomplex wordt uitgevoerd.

De gemeente spant zich in voor realisatie van de lokaal aangewezen woonservicezones, te weten: Alblashof en Maasplein.

7) **Herstructurering**

n.v.t.

8) **Spreiding en huisvesting bijzondere doelgroepen**

Bij voorstellen voor nieuwe projecten voor huisvesting van mensen die extra begeleiding nodig hebben, worden de afspraken van het Convenant Gespreide huisvesting en zorg voor bijzondere groepen in acht genomen.

9)

**Particulier opdrachtgeverschap en keuzevrijheid**

De gemeente wijst in overleg met Woningstichting Westwaard Wonen een (1) locatie aan voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Het kan zowel gaan om grondgebonden woningen als om appartementen.

De gemeente maakt serieus werk van het aanbieden van reguliere vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

De gemeente stimuleert in de projecten de ontwikkeling van nieuwe woonvormen gericht op nieuwe vormen van één- en tweepersoonshuishoudens.

## 1.2 Gemeente Dordrecht

Met de gemeente Dordrecht worden de volgende afspraken gemaakt:

### 1) Doelstelling per woonmilieu

1.1 Bij de aanpak per gebied geldt het volgende uitgangspunt:

<b>Aanpak per woonmilieu in Dordrecht</b>			
<b>Centrumstedelijk</b>	Dordrecht	Binnenstad	versterken
<b>Levendig stedelijk</b>	Dordrecht	Stadswerven	transformeren
	Dordrecht	Gezondheids- en Leerpark	transformeren
	Dordrecht	Oostpoort	transformeren
	Dordrecht/Zwijndr.	Knooppunt A16/N3 Maasterras	transformeren
<b>Rustig stedelijk</b>	Dordrecht	Reeland (incl. Vogelbuurt)	versterken
	Dordrecht	Staart-west	versterken
	Dordrecht	Krispijn	herstructurering
<b>Stadswijk</b>	Dordrecht	Staart-Oost	versterken
	Dordrecht	Wielwijk,	herstructurering
	Dordrecht	Crabbehof,	herstructurering
<b>Suburbaan</b>	Dordrecht	Zuidhoven	behouden
	Dordrecht	Sterrenburg	behouden/versterken
	Dordrecht	Winkelcentrum Sterrenburg	versterken
	Dordrecht	Stadspolders	behouden
	Dordrecht	Dubbeldam	behouden
<b>Rustig en groen</b>	Dordrecht	Centrum Dubbeldam,	versterken
	Dordrecht	Wieldrecht	behouden
	Dordrecht	Willemsdorp/Tweede Tol	behouden
	Dordrecht	Wantijbuurt	behouden
	Dordrecht	Dordtse Hout	behouden
	Dordrecht	Vissersdijk	behouden
Dordrecht	Smitsweg	ontwikkelen	
Dordrecht	Belthurepark	ontwikkelen	

1.2 De volgende ontwikkelingsprojecten zijn als regionale sleutelprojecten benoemd:

- Stadswerven
- Maasterras
- Leerpark
- Gezondheidspark
- Dordrecht-west
- Zuidrand Dordrecht (Smitsweg, Belthurepark)

In 2010 wordt regionaal bepaald welke extra kwaliteiten in deze sleutelprojecten gerealiseerd moeten worden. In 2010 doet de gemeentelijk opdrachtgever een voorstel met welke elementen deze extra kwaliteit tot stand wordt gebracht.

## 2) Woningbouwprogramma

2.1. In de woonvisie Spetterend Wonen 2 is voor Dordrecht het volgende indicatieve programma voor woningbouw en onttrekkingen per woonmilieu 2010-2020 opgenomen:

<i>Indicatief programma naar woonmilieu 2010-2020</i>					<i>Dordrecht</i>		<i>Aandeel</i>	
	<i>Slopen</i>		<i>Bouwen</i>			<i>Totaal</i>	<i>aandeel sociaal</i>	<i>aandeel app.</i>
	<i>sociaal ontr.</i>		<i>EGW sociaal</i>	<i>MGW sociaal</i>	<i>EGW markt</i>			
Centrum	-100					200		100%
Levendig sted.				50	350	1.550	3%	82%
Rustig sted.	-1.300			50	400	450	6%	56%
Stadswijk	-1.300		50	200	450	400	23%	55%
Suburbaan	-200					50		100%
Rustig groen					900	100		10%
<b>totaal</b>	<b>-2.900</b>		<b>50</b>	<b>300</b>	<b>2.100</b>	<b>2.750</b>	<b>7%</b>	<b>59%</b>

2.2 Belangrijke projecten om deze opgave te realiseren zijn:

- o Stadswerven
- o Maasterras
- o Leerpark
- o Gezondheidspark
- o Vogelbuurt
- o Dordrecht-west
- o Smitsweg
- o Belthurepark

2.3 De indicatieve opgave uit de woonvisie is in PALT voor iedere gemeente vertaald in concrete afspraken over de ontwikkeling van de sociale voorraad tot 2015. De gemeente Dordrecht spant zich in de periode 2010-2015 in voor het volgende programma voor nieuwbouw en onttrekkingen in de sociale voorraad:

<b>Dordrecht</b>	<b>2010-2015</b>
	<b>Afspraak</b>
Sloop sociale huurwoningen	-1341
Verkoop sociale huurwoningen (indicatief)	-477
Nieuwbouw sociale huurwoningen EGW	105
Nieuwbouw sociale huurwoningen MGW	180
Nieuwbouw sociale koop MGE	18
Nieuwbouw Te Woon/ Koopgarant EGW	0
Nieuwbouw Te Woon/ Koopgarant MGW	100
<b>Ontwikkeling sociale voorraad (huur en koop)</b>	<b>-1.415</b>

Een deel van de te verkopen bestaande sociale huurwoningen wordt verkocht als maatschappelijk gebonden eigendom en blijft daardoor onderdeel van de sociale voorraad. In bovenstaande cijfers is de nieuwbouw van Woonbron apart opgenomen, aangezien die woningen Te Woon worden aangeboden en daardoor wisselend als sociale huur of sociale koop geormerkt kunnen worden. Hoewel er in de tabel bij de 'ontwikkeling sociale voorraad (huur en koop)' van uit wordt gegaan dat alle te verkopen woningen aan de sociale voorraad worden onttrokken, zal dat in de praktijk derhalve niet voor alle woningen gelden, waardoor afname van de sociale voorraad lager uit zal vallen.

2.4 De gemeente spant zich in om in de woonmilieus 'suburbaan' en 'rustig groen' het aanbod aan appartementen te beperken en het aanbod aan grondgebonden woningen te vergroten.

2.5 De gemeente spant zich in om de realisatie van de door de Taskforce als kansrijk aangemerkte projecten te verzekeren.

3) **Sociale voorraad**

De spreiding van de sociale voorraad over de regio moet voor het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad leiden tot de volgende resultaten voor Dordrecht:

<b>Gemeente Dordrecht</b>	<b>Sociale voorraad (koop &amp; huur)</b>		<b>Sociale huur</b>	
	2010	<b>2020</b>	2010	<b>2020</b>
<b>Aandeel</b>	51%	<b>44%</b>	38%	<b>30%</b>

4) **Kwaliteitsverbetering en particuliere woningvoorraad.**

De gemeente stelt in 2010/2011, gekoppeld aan de leefbaarheidsenquête, een inventarisatie op van mogelijke knelpunten in de bestaande buurten. Van hieruit worden in samenspraak met de bewoners voorstellen gedaan voor eventuele verbeteringen in de buurten en in de bestaande woningvoorraad.

De locaties Dichterskwartier en W.H. Vliegenstraat 1-55 vormen de pilots voor de 'aanpak particuliere woningvoorraad'.

De gemeente Dordrecht neemt regionaal het voortouw voor de uitwerking van instrumenten voor particuliere woningverbetering.

5) **Kwaliteit van de nieuwbouw**

De gemeente ziet er met behulp van het systeem GPR Gebouw op toe dat nieuwbouwwoningen voldoen aan de afgesproken normen ten aanzien van gebruikskwaliteit, energie, duurzaamheid, toekomstwaarde en gezondheid.

6) **Huisvesting senioren en woonservicezones**

De gemeente ziet er op toe, dat van het woningbouwprogramma alle appartementen en 200 eengezinswoningen als levensloopbestendige woning worden uitgevoerd door te voldoen aan de extra eisen in de kwaliteitseisen nieuwbouw. De gemeente werkt uit hoe een deel van deze woningen door daartoe bestemde partijen als woonzorgcomplex worden uitgevoerd.

De gemeente spant zich in voor realisatie van de in het 'Actieprogramma wonen, zorg en welzijn voor ouderen en gehandicapten in Dordrecht' lokaal aangewezen woonservicezones.

7) **Herstructurering**

De gemeente stelt samen met de betrokken corporaties Trivire en Woonbron een wijkontwikkelingsvisie en een gebiedscontract op voor de wijken Nieuw-Krispijn en Crabbefhof in herstructureringsgebied Dordrecht-West en voor het herstructureringsgebied Vogelbuurt.

8) **Huisvesting specifieke groepen**

8.1 *Spreiding en huisvesting bijzondere doelgroepen*

Bij voorstellen voor nieuwe projecten voor huisvesting van mensen die extra begeleiding nodig hebben, worden de afspraken van het Convenant Gespreide huisvesting en zorg voor bijzondere groepen in acht genomen.

8.2 *Huisvesting Arbeidsmigranten*

In Dordrecht doen de gemeente en de corporaties onderzoek naar de vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten. Op basis van het onderzoeksresultaat worden nadere lokale afspraken tussen de gemeente en de corporaties gemaakt. Na gereedkoming wordt bekeken of deze afspraken geregionaliseerd kunnen worden.

8.3 *Studentenhuisvesting*

De gemeente onderzoekt hoe in of nabij de binnenstad in specifieke studenten-huisvesting kan worden voorzien, zo mogelijk samen met Trivire en Woonbron.

**9) Particulier opdrachtgeverschap en keuzevrijheid**

De gemeente wijst in overleg met Trivire en Woonbron per stadsdeel een (1) locatie aan voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Het kan zowel gaan om grondgebonden woningen als om appartementen.

De gemeente maakt serieus werk van het aanbieden van reguliere vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

De gemeente wijst twee locaties aan voor de ontwikkeling van stadskavels.

De gemeente stimuleert in de projecten de ontwikkeling van nieuwe woonvormen gericht op nieuwe vormen van één- en tweepersoonshuishoudens.

### 1.3 Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht worden de volgende afspraken gemaakt:

#### 1) Doelstelling per woonmilieu

1.1 Bij de aanpak per gebied geldt het volgende uitgangspunt:

<b>Aanpak naar woonmilieu in Hendrik-Ido-Ambacht</b>			
<b>Suburbaan</b>	H I Ambacht	Dorp	behouden
	H I Ambacht	Oostendam	behouden
	H I Ambacht	Krommeweg Noord/Zuid	behouden
	H I Ambacht	Kruiswiel	behouden
	H I Ambacht	De Sandeling	behouden
	H I Ambacht	De Volgerlanden Oost/West	ontwikkelen
<b>Rustig en groen</b>	H I Ambacht	Noordoevers	transformeren

1.2 De gemeente doet een voorstel voor een gedeeltelijke verschuiving van het project De Volgerlanden van het woonmilieu 'suburbaan' naar het woonmilieu 'rustig en groen'.

1.3 Het project Noordoevers is als regionaal sleutelproject benoemd. In 2010 geeft de regio aan welke extra kwaliteiten in deze sleutelprojecten gerealiseerd moeten worden. In 2010 doet de gemeentelijk opdrachtgever een voorstel met welke elementen deze extra kwaliteit tot stand wordt gebracht

#### 2) Woningbouwprogramma

2.2. In de woonvisie Spetterend Wonen 2 is voor Hendrik-Ido-Ambacht het volgende indicatieve programma voor woningbouw en onttrekkingen per woonmilieu 2010-2020 opgenomen:

<i>Indicatief programma naar woonmilieu 2010-2020</i>		<i>H.I.Ambacht</i>					<i>Aandeel</i>	
	<b>Slopen</b>	<b>Bouwen</b>					<b>aandeel sociaal</b>	<b>aandeel app.</b>
	<b> sociaal ontr.</b>	<b>EGW sociaal</b>	<b>MGW sociaal</b>	<b>EGW markt</b>	<b>App. markt</b>	<b>Totaal</b>		
Centrum								
Levendig sted.								
Rustig sted.								
Stadswijk								
Suburbaan	-100	200	200	600	250	<b>1.250</b>	32%	36%
Rustig groen				650	200	<b>850</b>		24%
<b>totaal</b>	<b>-100</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>1.250</b>	<b>450</b>	<b>2.100</b>	<b>19%</b>	<b>31%</b>

2.3. Om hierin te voorzien heeft de gemeente als belangrijke projecten opgegeven:

- o De Volgerlanden
- o Noordoevers

- 2.4. De indicatieve opgave uit de woonvisie is in PALT voor iedere gemeente vertaald in concrete afspraken over de ontwikkeling van de sociale voorraad tot 2015. De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht spant zich in de periode 2010-2015 in voor het volgende programma voor nieuwbouw en onttrekkingen in de sociale voorraad:

<b>Hendrik-Ido-Ambacht</b>	<b>2010-2015</b>
	<b>Afspraak</b>
Sloop sociale huurwoningen	-48
Verkoop sociale huurwoningen (indicatief)	-40
Nieuwbouw sociale huurwoningen EGW	98
Nieuwbouw sociale huurwoningen MGW	144
Nieuwbouw sociale koop MGE	148
Ontwikkeling sociale voorraad (huur en koop)	<b>342</b>

De 40 te verkopen bestaande sociale huurwoningen worden allen verkocht als maatschappelijk gebonden eigendom en blijven daardoor onderdeel van de sociale voorraad.

- 2.4 De gemeente spant zich in om het aanbod aan appartementen te beperken en het aanbod aan grondgebonden woningen in het woonmilieu 'rustig groen' te vergroten.
- 2.5 De gemeente spant zich in om de realisatie van de door de Taskforce als kansrijk aangemerkte projecten te verzekeren.

### 3) **Sociale voorraad**

De spreiding van de sociale voorraad over de regio moet voor het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad leiden tot de volgende resultaten voor Hendrik-Ido-Ambacht:

<b>Gemeente Hendrik Ido Ambacht</b>	<b>Sociale voorraad (koop &amp; huur)</b>		<b>Sociale huur</b>	
	2010	<b>2020</b>	2010	<b>2020</b>
<b>Aandeel</b>	26%	<b>24%</b>	20%	<b>18%</b>

Momenteel zijn er nog niet genoeg locaties om bij herstructurering voldoende sociale woningen terug te kunnen bouwen en daarmee de sociale voorraad op peil te houden. Gemeente en corporaties hebben de inspanningsverplichting hiervoor samen een oplossing te vinden.

### 4) **Kwaliteitsverbetering en particuliere woningvoorraad**

De gemeente stelt in 2010/2011, gekoppeld aan de leefbaarheidsenquête, een inventarisatie op van mogelijke knelpunten in de bestaande buurten. Van hieruit worden in samenspraak met de bewoners voorstellen gedaan voor eventuele verbeteringen in de buurten en in de bestaande woningvoorraad.

### 5) **Kwaliteit van de nieuwbouw**

De gemeente ziet er met behulp van het systeem GPR Gebouw op toe dat nieuwbouwwoningen voldoen aan de afgesproken normen ten aanzien van gebruikskwaliteit, energie, duurzaamheid, toekomstwaarde en gezondheid.

### 6) **Huisvesting senioren en woonservicezones**

De gemeente ziet er op toe, dat van dit programma alle appartementen en 120 eengezinswoningen als levensloopbestendige woning worden uitgevoerd door te voldoen aan de extra eisen in de kwaliteitseisen nieuwbouw. De gemeente werkt uit hoe een deel van deze woningen als woonzorgcomplex wordt uitgevoerd. De gemeente spant zich in voor realisatie van de lokaal aangewezen woonservicezones, te weten: Zorgcluster de Volgerlanden en Wielzate.



- 7) Herstructurering**  
De gemeente stelt samen met de betrokken corporatie Rhiant een wijkontwikkelingsvisie en een gebiedscontract op voor het herstructureringsgebied Strip Schoof Cascade.
- 8) Spreiding en huisvesting bijzondere doelgroepen**  
Bij voorstellen voor nieuwe projecten voor huisvesting van mensen die extra begeleiding nodig hebben, worden de afspraken van het Convenant Gespreide huisvesting en zorg voor bijzondere groepen in acht genomen.
- 9) Particulier opdrachtgeverschap en keuzevrijheid**  
De gemeente wijst in overleg met Rhiant een (1) locatie aan voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Het kan zowel gaan om grondgebonden woningen als om appartementen.  
De gemeente maakt serieus werk van het aanbieden van reguliere vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap.  
De gemeente stimuleert in de projecten de ontwikkeling van nieuwe woonvormen gericht op nieuwe vormen van één- en tweepersoonshuishoudens.

## 1.4 Gemeente Papendrecht

Met de gemeente Papendrecht worden de volgende afspraken gemaakt:

### 1) Doelstelling per woonmilieu

1.1 Bij de aanpak per gebied geldt het volgende uitgangspunt:

<b>Aanpak naar woonmilieu in Papendrecht</b>			
<b>Levendig stedelijk</b>	Papendrecht Papendrecht	Merwehoofd Centrum	transformeren transformatie
<b>Suburbaan</b>	Papendrecht Papendrecht Papendrecht Papendrecht Papendrecht Papendrecht	Westpolder Kraaihoek Middenpolder Molenvliet Wilgendonk Oostpolder	behouden versterken behouden behouden behouden ontwikkelen

1.2 De gemeente doet een voorstel voor een gedeeltelijke verschuiving van het project Oostpolder/Land van Matena van het woonmilieu 'suburbaan' naar het woonmilieu 'rustig en groen'

### 2) Woningbouwprogramma

2.1. In de woonvisie Spetterend Wonen 2 is voor Papendrecht het volgende indicatieve programma voor woningbouw en onttrekkingen per woonmilieu 2010-2020 opgenomen:

	Slopen		Bouwen				Aandeel		
	sociaal ontr.		EGW sociaal	MGW sociaal	EGW markt	App. markt	Totaal	aandeel sociaal	aandeel app.
Centrum									
Levendig sted.						50	200	250	80%
Rustig sted.									
Stadswijk									
Suburbaan	-100		50	100	100		250	60%	40%
Rustig groen					100		100		
<b>totaal</b>	<b>-100</b>		<b>50</b>	<b>100</b>	<b>250</b>	<b>200</b>	<b>600</b>	<b>25%</b>	<b>50%</b>

2.2. Om hierin te voorzien heeft gemeente als belangrijke projecten opgegeven:

- o Centrum
- o Merwehoofd
- o Oostpolders/Land van Matena

2.3. De indicatieve opgave uit de woonvisie is in PALT voor iedere gemeente vertaald in concrete afspraken over de ontwikkeling van de sociale voorraad tot 2015. De gemeente Papendrecht spant zich in de periode 2010-2015 in voor het volgende programma voor nieuwbouw en onttrekkingen in de sociale voorraad:

<b>Papendrecht</b>	<b>2010-2015</b>
	<b>Afspraak</b>
Sloop sociale huurwoningen	-50
Verkoop sociale huurwoningen (indicatief)	-12
Nieuwbouw sociale huur/koopwoningen EGW	51
Nieuwbouw sociale huur/koopwoningen MGW	89
<b>Ontwikkeling sociale voorraad (huur en koop)</b>	<b>78</b>

In bovenstaand overzicht wordt ervan uitgegaan dat alle te verkopen bestaande woningen aan de sociale voorraad worden onttrokken. Aangezien een deel van de te verkopen bestaande sociale huurwoningen zal worden verkocht als maatschap-

pelijk gebonden eigendom en daardoor onderdeel van de sociale voorraad blijft, zal de ontwikkeling van de sociale voorraad hoger uitvallen.

- 2.4 De gemeente spant zich in om het aanbod aan appartementen te beperken en het aanbod aan grondgebonden woningen in het woonmilieu 'rustig groen' te vergroten.
- 2.5 De gemeente spant zich in om de realisatie van de door de Taskforce als kansrijk aangemerkte projecten te verzekeren.

### 3) Sociale voorraad

De spreiding van de sociale voorraad over de regio moet voor het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad leiden tot de volgende resultaten voor Papendrecht:

Gemeente Papendrecht	Sociale voorraad (koop & huur)		Sociale huur	
	2010	2020	2010	2020
Aandeel	29%	28%	22%	21%

### 4) Kwaliteitsverbetering en particuliere woningvoorraad

De gemeente stelt in 2010/2011, gekoppeld aan de leefbaarheidsenquête, een inventarisatie op van mogelijke knelpunten in de bestaande buurten. Van hieruit worden in samenspraak met de bewoners voorstellen gedaan voor eventuele verbeteringen in de buurten en in de bestaande woningvoorraad.

### 5) Kwaliteit van de nieuwbouw

De gemeente ziet er met behulp van het systeem GPR Gebouw op toe dat nieuwbouwwoningen voldoen aan de afgesproken normen ten aanzien van gebruikskwaliteit, energie, duurzaamheid, toekomstwaarde en gezondheid.

### 6) Huisvesting senioren en woonservicezones

De gemeente ziet er op toe, dat van dit programma alle appartementen en 20 eengezinswoningen als levensloopbestendige woning worden uitgevoerd door te voldoen aan de extra eisen in de kwaliteitseisen nieuwbouw. De gemeente werkt uit hoe een deel van deze woningen als woonzorgcomplex wordt uitgevoerd. De gemeente spant zich in voor realisatie van de lokaal aangewezen woonservicezone Land van Matena.

### 7) Herstructurering

N.v.t.

### 8) Spreiding en huisvesting bijzondere doelgroepen

Bij voorstellen voor nieuwe projecten voor huisvesting van mensen die extra begeleiding nodig hebben, worden de afspraken van het Convenant Gespreide huisvesting en zorg voor bijzondere groepen in acht genomen.

### 9) Particulier opdrachtgeverschap en keuzevrijheid

De gemeente wijst in overleg met Westwaard Wonen een (1) locatie aan voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Het kan zowel gaan om grondgebonden woningen als om appartementen.

De gemeente maakt serieus werk van het aanbieden van reguliere vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

De gemeente stimuleert in de projecten de ontwikkeling van nieuwe woonvormen gericht op nieuwe vormen van één- en tweepersoonshuishoudens.

## 1.5 Gemeente Sliedrecht

Met de gemeente Sliedrecht worden de volgende afspraken gemaakt:

### 1) Doelstelling per woonmilieu

1.1 Bij de aanpak per gebied geldt het volgende uitgangspunt:

<b>Aanpak naar woonmilieu in Sliedrecht</b>			
<b>Suburbaan</b>	Sliedrecht	Centrum	versterken
	Sliedrecht	midden	versterken/herstructurering
	Sliedrecht	Baanhoek-west	ontwikkelen
<b>Rustig en groen</b>	Sliedrecht	Dijklint	behouden
	Sliedrecht	Watertorenterrein	transformeren

### 2) Woningvoorraadprogramma

2.1. In de woonvisie Spetterend Wonen 2 is voor Sliedrecht het volgende indicatieve programma voor woningbouw en onttrekkingen per woonmilieu 2010-2020 opgenomen:

	<i>Indicatief programma naar woonmilieu 2010-2020</i>					<i>Sliedrecht</i>	
	Slopen	Bouwen			Totaal	Aandeel	
	sociaal ontr.	EGW sociaal	MGW sociaal	EGW markt	App. markt	aandeel sociaal	aandeel app.
Centrum							
Levendig sted.							
Rustig sted.							
Stadswijk							
Suburbaan	-200	200	100	400	300	30%	40%
Rustig groen				150	50		25%
<b>totaal</b>	<b>-200</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>550</b>	<b>350</b>	<b>25%</b>	<b>38%</b>

2.2. Om hierin te voorzien heeft de gemeente als belangrijke projecten opgegeven:

- o Watertoren
- o Benedenveer
- o Baanhoek-west

2.3. De indicatieve opgave uit de woonvisie is in PALT voor iedere gemeente vertaald in concrete afspraken over de ontwikkeling van de sociale voorraad tot 2015. De gemeente Sliedrecht spant zich in de periode 2010-2015 in voor het volgende programma voor nieuwbouw en onttrekkingen in de sociale voorraad:

<b>Sliedrecht</b>	<b>2010-2015</b>
	<b>Afspraak</b>
Sloop sociale huurwoningen	-351
Verkoop sociale huurwoningen (indicatief)	-75
Nieuwbouw sociale huurwoningen EGW	107
Nieuwbouw sociale huurwoningen MGW	234
Nieuwbouw sociale koop MGE	125
<b>Ontwikkeling sociale voorraad (huur en koop)</b>	<b>40</b>

In bovenstaand overzicht wordt ervan uitgegaan dat alle te verkopen bestaande woningen aan de sociale voorraad worden onttrokken. Aangezien een deel van de te verkopen bestaande sociale huurwoningen zal worden verkocht als maatschappelijk gebonden eigendom en daardoor onderdeel van de sociale voorraad blijft, zal de ontwikkeling van de sociale voorraad hoger uitvallen.

Ten opzichte van het indicatieve programma uit de woonvisie zijn gemeente en corporatie overeengekomen tot 2015 méér sociale woningen te slopen en terug te bouwen. De lichte toename van de sociale woningvoorraad tot 2015 past binnen

de doelstellingen van de woonvisie, aangezien hiermee een kwaliteitsverbetering van de sociale voorraad wordt gerealiseerd en daarnaast de sloopopgave voor de periode 2015-2020 nog eens 222 woningen bedraagt.

- 2.4 De gemeente spant zich in om het aanbod aan appartementen te beperken en het aanbod aan grondgebonden woningen in het woonmilieu 'rustig groen' te vergroten.
- 2.5 De gemeente spant zich in om de realisatie van de door de Taskforce als kansrijk aangemerkte projecten te verzekeren.

### 3) Sociale voorraad

De spreiding van de sociale voorraad over de regio moet voor het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad leiden tot de volgende resultaten voor Sliedrecht:

Gemeente Sliedrecht	Sociale voorraad (koop & huur)		Sociale huur	
	2010	2020	2010	2020
Aandeel	39%	36%	33%	27%

### 4) Kwaliteitsverbetering en particuliere woningvoorraad

De gemeente stelt in 2010/2011, gekoppeld aan de leefbaarheidsenquête, een inventarisatie op van mogelijke knelpunten in de bestaande buurten. Van hieruit worden in samenspraak met de bewoners voorstellen gedaan voor eventuele verbeteringen in de buurten en in de bestaande woningvoorraad.

### 5) Kwaliteit van de nieuwbouw

De gemeente ziet er met behulp van het systeem GPR Gebouw op toe dat nieuwbouwwoningen voldoen aan de afgesproken normen ten aanzien van gebruikskwaliteit, energie, duurzaamheid, toekomstwaarde en gezondheid.

### 6) Huisvesting senioren en woonservicezones

De gemeente ziet er op toe, dat van dit programma alle appartementen en 50 eengezinswoningen als levensloopbestendige woning worden uitgevoerd door te voldoen aan de extra eisen in de kwaliteitseisen nieuwbouw. De gemeente werkt uit hoe een deel van deze woningen als woonzorgcomplex wordt uitgevoerd. De gemeente spant zich in voor realisatie van de lokaal aangewezen woonservicezone Blauwe Lis in Baanhoek-West.

### 7) Herstructurering

De gemeente stelt samen met de betrokken corporatie Tablis Wonen een wijkontwikkelingsvisie en een gebiedscontract op voor het herstructureringsgebied Burgemeester Winklerplein.

### 8) Spreiding en huisvesting bijzondere doelgroepen

Bij voorstellen voor nieuwe projecten voor huisvesting van mensen die extra begeleiding nodig hebben, worden de afspraken van het Convenant Gespreide huisvesting en zorg voor bijzondere groepen in acht genomen.

### 9) Particulier opdrachtgeverschap en keuzevrijheid

De gemeente wijst in overleg met Tablis Wonen een (1) locatie aan voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Het kan zowel gaan om grondgebonden woningen als om appartementen.

De gemeente maakt serieus werk van het aanbieden van reguliere vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

De gemeente stimuleert in de projecten de ontwikkeling van nieuwe woonvormen gericht op nieuwe vormen van één- en tweepersoonshuishoudens.

## 1.6 Gemeente Zwijndrecht

Met de gemeente Zwijndrecht worden de volgende afspraken gemaakt:

### 1) Doelstelling per woonmilieu

1.1 Bij de aanpak per gebied geldt het volgende uitgangspunt:

<b>Aanpak naar woonmilieu in Zwijndrecht</b>			
<b>Levendig stedelijk</b>	Zwijndrecht	Westkeetshaven	transformeren
	Zwijndrecht	Maasterras	transformeren
<b>Rustig stedelijk</b>	Zwijndrecht	Centrum/Koninginneweg	versterken
	Zwijndrecht	Noordoevers zuid	transformeren
<b>Stadswijk</b>	Zwijndrecht	Sterrenbuurt	herstructureren
	Zwijndrecht	Kort Ambacht	herstructureren/behouden
<b>Suburbaan</b>	Zwijndrecht	Walburg	versterken
	Zwijndrecht	Walburg Noord	behouden
	Zwijndrecht	Nederhoven	behouden
	Zwijndrecht	Oudelands Ambacht	behouden
<b>Rustig en groen</b>	Zwijndrecht	Heerjansdam,	behouden

1.2. De volgende ontwikkelingsprojecten zijn als regionale sleutelprojecten benoemd:

- o Maasterras
- o Noordoevers

In 2010 wordt regionaal bepaald welke extra kwaliteiten in deze sleutelprojecten gerealiseerd moeten worden. In 2010 doet de gemeentelijk opdrachtgever een voorstel met welke elementen deze extra kwaliteit tot stand wordt gebracht

### 2) Woningvoorraadprogramma

2.1. In de woonvisie Spetterend Wonen 2 is voor Zwijndrecht het volgende indicatieve programma voor woningbouw en onttrekkingen per woonmilieu 2010-2020 opgenomen:

	Slopen		Bouwen				Aandeel		
	EGW sociaal	MGW sociaal	EGW markt	App. markt	Totaal	aandeel sociaal	aandeel app.		
Centrum									
Levendig sted.			50	300	650	1.000	5%	70%	
Rustig sted.	-200		50	250	300	600	8%	58%	
Stadswijk	-300								
Suburbaan	-100		50	50	50	150	67%	33%	
Rustig groen				200	50	250		20%	
<b>totaal</b>	<b>-600</b>		<b>50</b>	<b>150</b>	<b>800</b>	<b>1.000</b>	<b>2.000</b>	<b>10%</b>	<b>58%</b>

2.2. Om hierin te voorzien heeft de gemeente als belangrijke projecten opgegeven:

- o Centrum/Koninginneweg.
- o Euryza
- o Noordoevers
- o Maasterras

Het project Maasterras is een belangrijk, maar risicovol onderdeel van het indicatieve woningbouwprogramma 2010-2020. Mogelijk wordt dit project uitgesteld, waardoor onder andere de sloopcijfers fors lager uit kunnen vallen dan in de woonvisie voorzien. Daarnaast heeft de gemeente het project Walburg stopgezet, terwijl in de cijfers van de woonvisie wel rekening werd gehouden met dat project.

- 2.3. De indicatieve opgave uit de woonvisie is in PALT voor iedere gemeente vertaald in concrete afspraken over de ontwikkeling van de sociale voorraad tot 2015. De gemeente Zwijndrecht spant zich in de periode 2010-2015 in voor het volgende programma voor nieuwbouw en onttrekkingen in de sociale voorraad:

<b>Zwijndrecht</b>	<b>2010-2015</b>
	<b>Afspraak</b>
Sloop sociale huurwoningen	-132
Verkoop sociale huurwoningen (indicatief)	-264
Nieuwbouw sociale huurwoningen EGW	22
Nieuwbouw sociale huurwoningen MGW	87
Nieuwbouw sociale koop MGE	3
Ontwikkeling sociale voorraad (huur en koop)	<b>-146</b>

Van de 264 te verkopen bestaande sociale huurwoningen in Zwijndrecht worden er 126 in het marktsegment verkocht en 138 verkocht als maatschappelijk gebonden eigendom. Deze 138 blijven daardoor onderdeel van de sociale voorraad. Project Maasterras is niet in bovenstaande cijfers opgenomen, waardoor de sloopcijfers laag uitvallen dan in de Woonvisie was voorzien.

- 2.4 De gemeente spant zich in om in de woonmilieus 'suburbaan' en 'rustig groen' het aanbod aan appartementen te beperken en het aanbod aan grondgebonden woningen te vergroten.
- 2.5 De gemeente spant zich in om de realisatie van de door de Taskforce als kansrijk aangemerkte projecten te verzekeren.

### 3) Sociale voorraad

De spreiding van de sociale voorraad over de regio moet voor het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad leiden tot de volgende resultaten voor Zwijndrecht:

<b>Gemeente Zwijndrecht</b>	<b>Sociale voorraad (koop &amp; huur)</b>		<b>Sociale huur</b>	
	2010	<b>2020</b>	2010	<b>2020</b>
<b>Aandeel</b>	42%	<b>37%</b>	32%	<b>26%</b>

### 4) Kwaliteitsverbetering en particuliere woningvoorraad.

De gemeente stelt in 2010/2011, gekoppeld aan de leefbaarheidsenquête, een inventarisatie op van mogelijke knelpunten in de bestaande buurten. Van hieruit worden in samenspraak met de bewoners voorstellen gedaan voor eventuele verbeteringen in de buurten en in de bestaande woningvoorraad.

### 5) Kwaliteit van de nieuwbouw

De gemeente ziet er met behulp van het systeem GPR Gebouw op toe dat nieuwbouwwoningen voldoen aan de afgesproken normen voor gebruikskwaliteit, energie, duurzaamheid, toekomstwaarde en gezondheid.

### 6) Huisvesting senioren en woonservicezones

De gemeente ziet er op toe, dat van dit programma alle appartementen en 80 eengezinswoningen als levensloopbestendige woning worden uitgevoerd door te voldoen aan de extra eisen in de kwaliteitseisen nieuwbouw. De gemeente werkt uit hoe een deel van deze woningen door daartoe bestemde partijen als woonzorgcomplex wordt uitgevoerd.

De gemeente spant zich in voor realisatie van de lokaal aangewezen woonservicezones. De basis hiervoor vormt de visie Vivera die met de partners is opgesteld en wordt uitgevoerd.

**7) Herstructurering**

De gemeente stelt samen met de betrokken corporaties Forta en Trivire wijkontwikkelingsvisies en gebiedscontracten op voor de herstructureringsgebieden Kortambacht en Koninginneweg.

**8) Spreiding en huisvesting bijzondere doelgroepen**

Bij voorstellen voor nieuwe projecten voor huisvesting van mensen die extra begeleiding nodig hebben, worden de afspraken van het Convenant Gespreide huisvesting en zorg voor bijzondere groepen in acht genomen.

**9) Particulier opdrachtgeverschap en keuzevrijheid**

De gemeente wijst in overleg met Forta een (1) locatie aan voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Het kan zowel gaan om grondgebonden woningen als om appartementen.

De gemeente maakt serieus werk van het aanbieden van reguliere vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

De gemeente wijst een locatie aan voor de ontwikkeling van stadskavels.

De gemeente stimuleert in de projecten de ontwikkeling van nieuwe woonvormen gericht op nieuwe vormen van één- en tweepersoonshuishoudens.



## 1.7 Regio Drechtsteden

Met de regio Drechtsteden worden de volgende afspraken gemaakt:

### 1) **Woningbouwprogramma**

De regio is verantwoordelijk voor het aanjagen en monitoren van het regionale woningbouwprogramma. Hiertoe wordt de Taskforce Woningbouw ingezet en verschijnen er jaarlijks monitors met het gerealiseerde en geplande woningbouwprogramma.

### 2) **Sleutelprojecten**

In 2010 wordt regionaal bepaald welke extra kwaliteiten in de in de woonvisie benoemde sleutelprojecten gerealiseerd moeten worden.

Het gaat om de volgende projecten:

- Noordoevers
- Maasterras
- Stadswerven
- Dordrecht-west
- Zuidrand Dordrecht (Smitsweg, Belthurepark)

In 2010 doet de gemeentelijk opdrachtgever een voorstel met welke elementen deze extra kwaliteit tot stand wordt gebracht. De regio bewaakt vervolgens de kwaliteit van de in de woonvisie benoemde sleutelprojecten.

### 3) **Huisvesting senioren en woonservicezones**

In opdracht van de gemeenten inventariseert Bureau Drechtsteden de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van senioren. Op basis van dit onderzoek wordt per gemeente afgesproken welk deel van de levensloopbestendige woningen als onderdeel van een woonzorgcomplex gerealiseerd kan worden.

### 4) **Particulier opdrachtgeverschap en keuzevrijheid**

In 2010 inventariseert de regio wat de mogelijkheden per gemeente zijn. Op basis van de inventarisatie worden aanvullende (PALT) afspraken gemaakt.

### 5) **Monitoren verkoop en onderlinge concurrentie nieuwbouwprojecten**

De regio Drechtsteden werkt in de nieuwe Monitor (vanaf 2011) de mogelijkheid uit om een analyse van de verkoop van nieuwbouwwoningen op te nemen, gecombineerd met een analyse van de programma's van in de tijd concurrerende projecten. Deze analyse kan worden gebruikt om concurrentie qua programma tussen gelijktijdig geplande projecten te voorkomen en daarmee vertraging bij nieuwbouwprojecten te voorkomen.

## 2.1 Corporatie Forta (exclusief de Volgerlanden)

Met de corporatie Forta worden de volgende afspraken gemaakt:

### 1) Woningbouwprogramma sociale sector 2010-2020

Forta	2010-2015
	Afspraak
Sloop sociale huurwoningen	-132
Verkoop sociale huurwoningen (indicatief) Zw'dr.	-220
Verkoop sociale huurwoningen (indicatief) HIA	-5
Nieuwbouw sociale huurwoningen EGW	22
Nieuwbouw sociale huurwoningen MGW	30
Nieuwbouw sociale koop MGE	3
Ontwikkeling sociale voorraad (huur en koop)	<b>-159</b>

Van de 220 te verkopen bestaande sociale huurwoningen in Zwijndrecht worden er 82 in het marktsegment verkocht en 138 verkocht als maatschappelijk gebonden eigendom. Deze 138 blijven daardoor onderdeel van de sociale voorraad. Dit geldt ook voor de 5 te verkopen huurwoningen in Hendrik-Ido-Ambacht.

### 2) Sociale voorraad

De nadruk van sloop en verkoop van sociale huurwoningen ligt in wijken waar de voorraad goedkope, relatief slechte en verouderde woningen groot is.

In Zwijndrecht gaat het dan om de wijken:

- Kort Ambacht Zuid
- Koninginneweg e.o.
- Maasterras<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup>In het plangebied Maasterras staan 119 sociale huurwoningen van Forta. In de planvorming gaat de gemeente uit van sloop van deze woningen. Bij gesprekken over de plannen voor het Maasterras betreft de gemeente Zwijndrecht Forta. Gespreksonderwerpen zijn onder meer de programmering en de fasering. In 2010 geeft de gemeente Zwijndrecht Forta duidelijkheid over de termijn waarop de woningen volgens de gemeente gesloopt moeten worden. Gegeven de huidige financiële situatie is het onzeker of de start van het project Maasterras voor 2020 plaats kan vinden. Maasterras is om die reden niet in de bovenstaande cijfers verwerkt.

In de wijken waar de sociale huurvoorraad minder groot is, wordt de sociale huurvoorraad in principe gehandhaafd of na sloop vervangen door nieuwe sociale huurwoningen. In Zwijndrecht gaat het daarbij om de wijken:

- Walburg
- Walburg-Noord
- Nederhoven
- Heer-Oudelands Ambacht

In Zwijndrecht is de sociale voorraad grotendeels bezit van de corporaties Forta, Trivire en woningbouwvereniging Heerjansdam. Voor de gemeente als geheel, dient de sociale voorraad zich als volgt te ontwikkelen:

Gemeente Zwijndrecht	Sociale voorraad (koop & huur)		Sociale huur	
	2010	2020	2010	2020
<b>Aandeel</b>	42%	<b>37%</b>	32%	<b>26%</b>

De nieuwbouw binnen de sociale huurvoorraad wordt zoveel mogelijk toegewezen aan de brede doelgroep. Bij nieuwbouw in de sociale koopsector wordt er op gestuurd om de woningen zoveel mogelijk aan de brede doelgroep te verkopen.

- 3) **Kwaliteitsverbetering en particuliere woningvoorraad**  
Na uitvoering van twee pilotprojecten in Dordrecht worden voor dit onderwerp mogelijk aanvullende (PALT) afspraken gemaakt.
- 4) **Kwaliteit van de nieuwbouw**  
Forta zorgt er voor dat alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de in hoofdstuk 5 en 6 van PALT afgesproken normen ten aanzien van gebruikskwaliteit, energie, duurzaamheid, toekomstwaarde en gezondheid.
- 5) **Huisvesting senioren en woonservicezones**  
Forta realiseert alle appartementen als levensloopbestendige woning door te voldoen aan de extra eisen in de kwaliteitseisen nieuwbouw.  
Forta spant zich in voor realisatie van in de visie Vivera aangewezen woonservicezones in Zwijndrecht. In Hendrik-Ido-Ambacht spant Forta zich in voor realisatie van de woonservicezone Wielzate.
- 6) **Herstructurering**  
Forta stelt samen met de gemeente - en zo nodig andere corporaties - wijkontwikkelingsvisies en gebiedscontracten op voor de herstructureringsgebieden Kortambacht en Koninginneweg.
- 7) **Spreiding en huisvesting bijzondere doelgroepen**  
Bij voorstellen voor nieuwe projecten voor huisvesting van mensen die extra begeleiding nodig hebben, worden de afspraken van het Convenant Gespreide huisvesting en zorg voor bijzondere groepen in acht genomen.
- 8) **Particulier opdrachtgeverschap en keuzevrijheid**  
Forta wijst in overleg met de gemeente Zwijndrecht een (1) locatie aan voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Het kan zowel gaan om grondgebonden woningen als om appartementen.
- 9) **Procesafspraken**  
Voor het monitoren van de PALT afspraken vult Forta jaarlijks de gegevens van de Taskforce Woningbouw aan. De gegevens worden in het laatste kwartaal van het jaar door de Taskforce met de corporaties besproken. De Taskforce rapportage wordt in het eerste kwartaal afgerond en tevens gebruikt voor andere monitoren, zoals de provinciale woonmonitor.

Verder wordt voor alle koopwoningen opgegeven of er sprake is van maatschappelijk gebonden eigendom.

Bij nieuwbouwprojecten wordt er alleen onderscheid gemaakt tussen markt en sociaal (de prijsgrens voor sociaal is de liberalisatiegrens).

Voor de Woonmonitor leveren corporaties de BBSH tabel aan, met informatie over:

- Bestaande voorraad
- Nieuwbouwwoningen/toevoegingen
- Onttrekkingen
- Verkoop (verschuiving tussen categorieën)
- Prijsverschuiving sociaal/markt (verschuiving tussen categorieën)

De informatie in de BBSH tabel wordt per wijk aangeleverd. De corporaties maken binnen de BBSH tabel onderscheid naar:

- Goedkoop (tot de kwaliteitgrens)
- Betaalbaar (kwaliteitsgrens tot 2e aftoppingsgrens)
- Duur (2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens)
- Geliberaliseerd (boven de liberalisatiegrens)

## 2.2 Corporatie Rhiant (exclusief de Volgerlanden)

Met de corporatie Rhiant worden de volgende afspraken gemaakt:

### 1) **Woningbouwprogramma sociale sector 2010-2020**

<b>Rhiant Wonen</b>	<b>2010-2015</b>
	<b>Afspraak</b>
Sloop sociale huurwoningen	-48
Verkoop sociale huurwoningen (indicatief)	-35
Nieuwbouw sociale huurwoningen EGW	0
Nieuwbouw sociale huurwoningen MGW	0
Nieuwbouw sociale koop MGE	0
Ontwikkeling sociale voorraad (huur en koop)	<b>-48</b>

De te verkopen bestaande sociale huurwoningen worden allen verkocht als maatschappelijk gebonden eigendom en blijven daardoor onderdeel van de sociale voorraad.

### 2) **Sociale voorraad**

In Hendrik-Ido-Ambacht dient de sociale voorraad zich als volgt te ontwikkelen:

<b>Gemeente Hendrik Ido Ambacht</b>	<b>Sociale voorraad (koop &amp; huur)</b>		<b>Sociale huur</b>	
	2010	<b>2020</b>	2010	<b>2020</b>
<b>Aandeel</b>	26%	<b>24%</b>	20%	<b>18%</b>

De nieuwbouw binnen de sociale huurvoorraad wordt zoveel mogelijk toegewezen aan de brede doelgroep. Bij nieuwbouw in de sociale koopsector wordt er op gestuurd om de woningen zoveel mogelijk aan de brede doelgroep te verkopen.

Momenteel zijn er nog niet genoeg locaties om bij herstructurering voldoende sociale woningen terug te kunnen bouwen en daarmee de sociale voorraad op peil te houden. Gemeente en Rhiant hebben de inspanningsverplichting hiervoor samen een oplossing te vinden, al dan niet in samenwerking met andere corporaties.

### 3) **Kwaliteitsverbetering en particuliere woningvoorraad**

Na uitvoering van twee pilotprojecten in Dordrecht worden voor dit onderwerp mogelijk aanvullende (PALT) afspraken gemaakt.

### 4) **Kwaliteit van de nieuwbouw**

Rhiant zorgt er voor dat alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de in hoofdstuk 5 en 6 van PALT afgesproken normen ten aanzien van gebruikskwaliteit, energie, duurzaamheid, toekomstwaarde en gezondheid.

### 5) **Huisvesting senioren en woonservicezones**

Rhiant realiseert alle appartementen als levensloopbestendige woning door te voldoen aan de extra eisen in de kwaliteitseisen nieuwbouw.

Rhiant spant zich in voor realisatie van de lokaal aangewezen woonservicezone Zorgcluster de Volgerlanden.

### 6) **Herstructurering**

N.v.t.

### 7) **Spreiding en huisvesting bijzondere doelgroepen**

Bij voorstellen voor nieuwe projecten voor huisvesting van mensen die extra begeleiding nodig hebben, worden de afspraken van het Convenant Gespreide huisvesting en zorg voor bijzondere groepen in acht genomen.

8) **Particulier opdrachtgeverschap en keuzevrijheid**

Rhiant wijst in overleg met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht en VOC de Volgerlanden een (1) locatie aan voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Het kan zowel gaan om grondgebonden woningen als om appartementen.

9) **Procesafspraken**

Voor het monitoren van de PALT afspraken vult Rhiant jaarlijks de gegevens van de Taskforce Woningbouw aan. De gegevens worden in het laatste kwartaal van het jaar door de Taskforce met de corporaties besproken. De Taskforce rapportage wordt in het eerste kwartaal afgerond en tevens gebruikt voor andere monitoren, zoals de provinciale woonmonitor.

Verder wordt voor alle koopwoningen opgegeven of er sprake is van maatschappelijk gebonden eigendom.

Bij nieuwbouwprojecten wordt er alleen onderscheid gemaakt tussen markt en sociaal (de prijsgrens voor sociaal is de liberalisatiegrens).

Voor de Woonmonitor leveren corporaties de BBSH tabel aan, met informatie over:

- Bestaande voorraad
- Nieuwbouwwoningen/toevoegingen
- Onttrekkingen
- Verkoop (verschuiving tussen categorieën)
- Prijsverschuiving sociaal/markt (verschuiving tussen categorieën)

De informatie in de BBSH tabel wordt per wijk aangeleverd. De corporaties maken binnen de BBSH tabel onderscheid naar:

- Goedkoop (tot de kwaliteitsgrens)
- Betaalbaar (kwaliteitsgrens tot 2e aftoppingsgrens)
- Duur (2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens)
- Geliberaliseerd (boven de liberalisatiegrens)

## 2.3 Corporatie Tablis Wonen

Met de corporatie Tablis Wonen worden de volgende afspraken gemaakt:

### 1) **Woningbouwprogramma sociale sector 2010-2015**

<b>Tablis Wonen</b>	<b>2010-2015</b>
	<b>Afspraak</b>
Sloop sociale huurwoningen	-351
Verkoop sociale huurwoningen (indicatief)	-75
Nieuwbouw sociale huurwoningen EGW	107
Nieuwbouw sociale huurwoningen MGW	234
Nieuwbouw sociale koop MGE	125
Ontwikkeling sociale voorraad (huur en koop)	<b>40</b>

In bovenstaand overzicht wordt ervan uitgegaan dat alle te verkopen bestaande woningen aan de sociale voorraad worden onttrokken. Aangezien een deel van de te verkopen bestaande sociale huurwoningen zal worden verkocht als maatschappelijk gebonden eigendom en daardoor onderdeel van de sociale voorraad blijft, zal de ontwikkeling van de sociale voorraad hoger uitvallen.

Ten opzichte van het indicatieve programma uit de woonvisie zijn gemeente en corporatie overeengekomen tot 2015 méér sociale woningen te slopen en terug te bouwen. De lichte toename van de sociale woningvoorraad tot 2015 past binnen de doelstellingen van de woonvisie, aangezien hiermee een kwaliteitsverbetering van de sociale voorraad wordt gerealiseerd en daarnaast de sloopopgave voor de periode 2015-2020 nog eens 222 woningen bedraagt.

### 2) **Sociale voorraad**

In Sliedrecht dient de sociale voorraad zich als volgt te ontwikkelen:

<b>Gemeente Sliedrecht</b>	<b>Sociale voorraad (koop &amp; huur)</b>		<b>Sociale huur</b>	
	2010	<b>2020</b>	2010	<b>2020</b>
<b>Aandeel</b>	39%	<b>36%</b>	33%	<b>27%</b>

De nieuwbouw binnen de sociale huurvoorraad wordt zoveel mogelijk toegewezen aan de brede doelgroep. Bij nieuwbouw in de sociale koopsector wordt er op gestuurd om de woningen zoveel mogelijk aan de brede doelgroep te verkopen.

### 3) **Kwaliteitsverbetering en particuliere woningvoorraad**

Na uitvoering van twee pilotprojecten in Dordrecht worden voor dit onderwerp mogelijk aanvullende (PALT) afspraken gemaakt.

### 4) **Kwaliteit van de nieuwbouw**

Tablis Wonen zorgt er voor dat alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de in hoofdstuk 5 en 6 van PALT afgesproken normen ten aanzien van gebruikskwaliteit, energie, duurzaamheid, toekomstwaarde en gezondheid.

### 5) **Huisvesting senioren en woonservicezones**

Tablis Wonen realiseert alle appartementen als levensloopbestendige woning door te voldoen aan de extra eisen in de kwaliteitseisen nieuwbouw. Tablis Wonen spant zich in voor realisatie van de lokaal aangewezen woonservicezone Blauwe Lis in Baanhoek-West.

### 6) **Herstructurering**

Tablis Wonen stelt samen met de gemeente een wijkontwikkelingsvisie en een gebiedscontract op voor het herstructureringsgebied Burgemeester Winklerplein.

7) **Spreiding en huisvesting bijzondere doelgroepen**  
Bij voorstellen voor nieuwe projecten voor huisvesting van mensen die extra begeleiding nodig hebben, worden de afspraken van het Convenant Gespreide huisvesting en zorg voor bijzondere groepen in acht genomen.

8) **Particulier opdrachtgeverschap en keuzevrijheid**  
Tablis Wonen wijst in overleg met de gemeente Sliedrecht een (1) locatie aan voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Het kan zowel gaan om grondgebonden woningen als om appartementen.

9) **Procesafspraken**  
Voor het monitoren van de PALT afspraken vult Tablis Wonen jaarlijks de gegevens van de Taskforce Woningbouw aan. De gegevens worden in het laatste kwartaal van het jaar door de Taskforce met de corporaties besproken. De Taskforce rapportage wordt in het eerste kwartaal afgerond en tevens gebruikt voor andere monitoren, zoals de provinciale woonmonitor.

Verder wordt voor alle koopwoningen opgegeven of er sprake is van maatschappelijk gebonden eigendom.

Bij nieuwbouwprojecten wordt er alleen onderscheid gemaakt tussen markt en sociaal (de prijsgrens voor sociaal is de liberalisatiegrens).

Voor de Woonmonitor leveren corporaties de BBSH tabel aan, met informatie over:

- Bestaande voorraad
- Nieuwbouwwoningen/toevoegingen
- Onttrekkingen
- Verkoop (verschuiving tussen categorieën)
- Prijsverschuiving sociaal/markt (verschuiving tussen categorieën)

De informatie in de BBSH tabel wordt per wijk aangeleverd. De corporaties maken binnen de BBSH tabel onderscheid naar:

- Goedkoop (tot de kwaliteitsgrens)
- Betaalbaar (kwaliteitsgrens tot 2e aftoppingsgrens)
- Duur (2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens)
- Geliberaliseerd (boven de liberalisatiegrens)

## 2.4 Corporatie Trivire (exclusief de Volgerlanden)

Met de corporatie Trivire worden de volgende afspraken gemaakt:

### 1) Woningbouwprogramma sociale sector 2010-2020

Trivire	2010-2015
	Afspraak
Sloop sociale huurwoningen	-541
Verkoop sociale huurwoningen (indicatief)	-221
Nieuwbouw sociale huurwoningen EGW	93
Nieuwbouw sociale huurwoningen MGW	219
Nieuwbouw sociale koop MGE	18
Ontwikkeling sociale voorraad	<b>-432</b>

In bovenstaand overzicht wordt ervan uitgegaan dat alle te verkopen bestaande woningen aan de sociale voorraad worden onttrokken. Aangezien een deel van de te verkopen bestaande sociale huurwoningen zal worden verkocht als maatschappelijk gebonden eigendom en daardoor onderdeel van de sociale voorraad blijft, zal de werkelijke afname van de sociale voorraad lager uitvallen.

### 2) Sociale voorraad

De nadruk van sloop en verkoop van sociale huurwoningen ligt in stadsdelen waar de voorraad goedkope, relatief slechte en verouderde woningen groot is.

In Dordrecht gaat het daarbij om het stadsdeel Dordrecht-West plus de wijken Staart en Reeland.

In Zwijndrecht gaat het om de wijken Kort Ambacht en Sterrenbuurt.

In de stadsdelen of wijken waar de sociale huurvoorraad minder groot is, wordt de sociale huurvoorraad gehandhaafd of na sloop vervangen door nieuwe sociale huurwoningen. In Dordrecht gaat het daarbij om de stadsdelen Dordrecht-Oost en Dordrecht-Centrum, exclusief Staart en Reeland.

In Zwijndrecht gaat het om de wijken Walburg, Walburg-Noord, Nederhoven en Oudelands Ambacht.

In Dordrecht is de sociale voorraad grotendeels bezit van de corporaties Trivire en Woonbron. Voor de gemeente als geheel dient de sociale voorraad zich als volgt te ontwikkelen:

Gemeente Dordrecht	Sociale voorraad (koop & huur)		Sociale huur	
	2010	2020	2010	2020
<b>Aandeel</b>	51%	<b>44%</b>	44%	<b>30%</b>

In Zwijndrecht is de sociale voorraad grotendeels bezit van de corporaties Forta, Trivire en woningstichting Heerjansdam. Voor de gemeente als geheel dient de sociale voorraad zich als volgt te ontwikkelen:

Gemeente Zwijndrecht	Sociale voorraad (koop & huur)		Sociale huur	
	2010	2020	2010	2020
<b>Aandeel</b>	42%	<b>37%</b>	32%	<b>26%</b>

De nieuwbouw binnen de sociale huurvoorraad wordt zoveel mogelijk toegewezen aan de brede doelgroep. Bij nieuwbouw in de sociale koopsector wordt er op gestuurd om de woningen zoveel mogelijk aan de brede doelgroep te verkopen.

### 3) Kwaliteitsverbetering en particuliere woningvoorraad

In Dordrecht lopen de projecten W.H.Vliegenstraat en Dichterskwartier. Deze projecten dienen als pilot voor het in kaart brengen van de mogelijkheden voor de



verbetering van de particuliere woningvoorraad. Op basis van de resultaten van de pilot-projecten wordt bekeken of er met betrekking tot de particuliere voorraad in de toekomst een rol is voor Trivire en er dan concrete afspraken rondom particuliere woningverbetering kunnen worden gemaakt.

4) **Kwaliteit van de nieuwbouw**

Trivire zorgt er voor dat alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de in hoofdstuk 5 en 6 van PALT afgesproken normen ten aanzien van gebruikskwaliteit, energie, duurzaamheid, toekomstwaarde en gezondheid.

5) **Huisvesting senioren en woonservicezones**

Trivire realiseert alle appartementen als levensloopbestendige woning door te voldoen aan de extra eisen in de kwaliteitseisen nieuwbouw.

Trivire spant zich samen met de gemeente en Woonbron in voor realisatie van de in het 'Actieprogramma wonen, zorg en welzijn voor ouderen en gehandicapten in Dordrecht' lokaal aangewezen woonservicezones.

6) **Herstructurering**

Trivire stelt samen met de gemeente - en zo nodig Woonbron - wijkontwikkelingsvisies en gebiedscontracten op voor de herstructureringsgebieden Nieuw-Krispijn en Crabbehof.

7) **Spreiding en huisvesting bijzondere doelgroepen**

Bij voorstellen voor nieuwe projecten voor huisvesting van mensen die extra begeleiding nodig hebben, worden de afspraken van het Convenant Gespreide huisvesting en zorg voor bijzondere groepen in acht genomen.

8) **Particulier opdrachtgeverschap en keuzevrijheid**

Trivire wijst in overleg met de gemeente Dordrecht en Woonbron per stadsdeel een (1) locatie aan voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Voor heel Dordrecht gaat het om drie locaties. Het kan zowel gaan om grondgebonden woningen als om appartementen.

9) **Procesafspraken**

Voor het monitoren van de PALT afspraken vult Trivire jaarlijks de gegevens van de Taskforce Woningbouw aan. De gegevens worden in het laatste kwartaal van het jaar door de Taskforce met de corporaties besproken. De Taskforce rapportage wordt in het eerste kwartaal afgerond en tevens gebruikt voor andere monitoren, zoals de provinciale woonmonitor.

Verder wordt voor alle koopwoningen opgegeven of er sprake is van maatschappelijk gebonden eigendom.

Bij nieuwbouwprojecten wordt er alleen onderscheid gemaakt tussen markt en sociaal (de prijsgrens voor sociaal is de liberalisatiegrens).

Voor de Woonmonitor leveren corporaties de BBSH tabel aan, met informatie over:

- Bestaande voorraad
- Nieuwbouwwoningen/toevoegingen
- Onttrekkingen
- Verkoop (verschuiving tussen categorieën)
- Prijsverschuiving sociaal/markt (verschuiving tussen categorieën)

De informatie in de BBSH tabel wordt per wijk aangeleverd. De corporaties maken binnen de BBSH tabel onderscheid naar:

- Goedkoop (tot de kwaliteitgrens)
- Betaalbaar (kwaliteitsgrens tot 2e aftoppingsgrens)
- Duur (2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens)
- Geliberaliseerd (boven de liberalisatiegrens)

## 2.5 VOC de Volgerlanden

### Corporaties Rhiant, Forta en Trivire.

Met VOC de Volgerlanden worden de volgende afspraken gemaakt:

1) **Woningbouwprogramma sociale sector 2010-2020**

VOC de Volgerlanden	2010-2015
	Afspraak
Sloop sociale huurwoningen	n.v.t.
Verkoop sociale huurwoningen (indicatief)	n.v.t.
Nieuwbouw sociale huurwoningen EGW	98
Nieuwbouw sociale huurwoningen MGW	144
Nieuwbouw sociale koop MGE	148
Ontwikkeling sociale voorraad	<b>+390</b>

2) **Sociale voorraad**

De nieuwbouw binnen de sociale huurvoorraad wordt zoveel mogelijk toegewezen aan de brede doelgroep. Bij nieuwbouw in de sociale koopsector wordt er op gestuurd om de woningen zoveel mogelijk aan de brede doelgroep te verkopen.

3) **Kwaliteitsverbetering en particuliere woningvoorraad**

N.v.t.

4) **Kwaliteit van de nieuwbouw**

VOC de Volgerlanden zorgt er voor dat alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de in hoofdstuk 5 en 6 van PALT afgesproken normen ten aanzien van gebruikskwaliteit, energie, duurzaamheid, toekomstwaarde en gezondheid.

5) **Huisvesting senioren en woonservicezones**

VOC de Volgerlanden realiseert alle appartementen als levensloopbestendige woning door te voldoen aan de extra eisen in de kwaliteitseisen nieuwbouw.

6) **Herstructurering**

N.v.t.

7) **Spreiding en huisvesting bijzondere doelgroepen**

Bij voorstellen voor nieuwe projecten voor huisvesting van mensen die extra begeleiding nodig hebben, worden de afspraken van het Convenant Gespreide huisvesting en zorg voor bijzondere groepen in acht genomen.

8) **Particulier opdrachtgeverschap en keuzevrijheid**

Samen met Rhiant wordt bekeken of er binnen de Volgerlanden een project met collectief particulier opdrachtgeverschap kan worden gerealiseerd.

9) **Procesafspraken**

Voor het monitoren van de PALT afspraken vult VOC de Volgerlanden jaarlijks de gegevens van de Taskforce Woningbouw aan. De gegevens worden in het laatste kwartaal van het jaar door de Taskforce met de corporaties besproken. De Taskforce rapportage wordt in het eerste kwartaal afgerond en tevens gebruikt voor andere monitoren, zoals de provinciale woonmonitor.

Verder wordt voor alle nieuwbouwwoningen opgegeven of er sprake is van maatschappelijk gebonden eigendom.

Bij nieuwbouwprojecten wordt er alleen onderscheid gemaakt tussen markt en sociaal (de prijsgrens voor sociaal is de liberalisatiegrens).

Voor de Woonmonitor leveren corporaties de BBSH tabel aan, met informatie over:

- Bestaande voorraad
- Nieuwbouwwoningen/toevoegingen
- Onttrekkingen
- Verkoop (verschuiving tussen categorieën)
- Prijsverschuiving sociaal/markt (verschuiving tussen categorieën)

De informatie in de BBSH tabel wordt per wijk aangeleverd. De corporaties maken binnen de BBSH tabel onderscheid naar:

- Goedkoop (tot de kwaliteitsgrens)
- Betaalbaar (kwaliteitsgrens tot 2e aftoppingsgrens)
- Duur (2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens)
- Geliberaliseerd (boven de liberalisatiegrens)

## 2.6 Corporatie Westwaard Wonen

Met de corporatie Westwaard Wonen worden de volgende afspraken gemaakt:

### 1) Woningbouwprogramma sociale sector 2010-2020

Westwaard Wonen Alblasserdam	2010-2015
	Afspraak
Sloop sociale huurwoningen	0
Verkoop sociale huurwoningen (indicatief)	-37
Nieuwbouw sociale huur/koopwoningen EGW	9
Nieuwbouw sociale huur/koopwoningen MGW	126
Ontwikkeling sociale voorraad (huur en koop)	<b>98</b>

Westwaard Wonen Papendrecht	2010-2015
	Afspraak
Sloop sociale huurwoningen	-50
Verkoop sociale huurwoningen (indicatief)	-12
Nieuwbouw sociale huur/koopwoningen EGW	51
Nieuwbouw sociale huur/koopwoningen MGW	89
Ontwikkeling sociale voorraad (huur en koop)	<b>78</b>

In bovenstaand overzicht wordt ervan uitgegaan dat alle te verkopen bestaande woningen aan de sociale voorraad worden onttrokken. Aangezien een deel van de te verkopen bestaande sociale huurwoningen zal worden verkocht als maatschappelijk gebonden eigendom en daardoor onderdeel van de sociale voorraad blijft, zal de ontwikkeling van de sociale voorraad hoger uitvallen.

### 2) Sociale voorraad

In Alblasserdam dient de sociale voorraad zich als volgt te ontwikkelen:

Gemeente Alblasserdam	Sociale voorraad (koop & huur)		Sociale huur	
	2010	2020	2010	2020
<b>Aandeel</b>	23%	<b>21%</b>	20%	<b>17%</b>

In Papendrecht dient de sociale voorraad zich als volgt te ontwikkelen:

Gemeente Papendrecht	Sociale voorraad (koop & huur)		Sociale huur	
	2010	2020	2010	2020
<b>Aandeel</b>	29%	<b>28%</b>	22%	<b>21%</b>

De nieuwbouw binnen de sociale huurvoorraad wordt zoveel mogelijk toegewezen aan de brede doelgroep. Bij nieuwbouw in de sociale koopsector wordt er op gestuurd om de woningen zoveel mogelijk aan de brede doelgroep te verkopen.

### 3) Kwaliteitsverbetering en particuliere woningvoorraad

Na uitvoering van twee pilotprojecten in Dordrecht worden voor dit onderwerp mogelijk aanvullende (PALT) afspraken gemaakt.

### 4) Kwaliteit van de nieuwbouw

Westwaard Wonen zorgt er voor dat alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de in hoofdstuk 5 en 6 van PALT afgesproken normen ten aanzien van gebruikskwaliteit, energie, duurzaamheid, toekomstwaarde en gezondheid.

### 5) Huisvesting senioren en woonservicezones

Westwaard Wonen realiseert alle appartementen als levensloopbestendige woning

door te voldoen aan de extra eisen in de kwaliteitseisen nieuwbouw. Westwaard Wonen spant zich in voor realisatie van de lokaal aangewezen woon-servicezones in Alblasserdam (Alblashof en Maasplein) en Papendrecht (Land van Matena).

6) **Herstructurering**

N.v.t.

7) **Spreiding en huisvesting bijzondere doelgroepen**

Bij voorstellen voor nieuwe projecten voor huisvesting van mensen die extra begeleiding nodig hebben, worden de afspraken van het Convenant Gespreide huisvesting en zorg voor bijzondere groepen in acht genomen.

8) **Particulier opdrachtgeverschap en keuzevrijheid**

Westwaard Wonen wijst in overleg met de gemeenten Papendrecht en Alblasserdam één (1) locatie aan voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Het kan zowel gaan om grondgebonden woningen als om appartementen.

9) **Procesafspraken**

Voor het monitoren van de PALT afspraken vult Westwaard Wonen jaarlijks de gegevens van de Taskforce Woningbouw aan. De gegevens worden in het laatste kwartaal van het jaar door de Taskforce met de corporaties besproken. De Taskforce rapportage wordt in het eerste kwartaal afgerond en tevens gebruikt voor andere monitoren, zoals de provinciale woonmonitor.

Verder wordt voor alle koopwoningen opgegeven of er sprake is van maatschappelijk gebonden eigendom.

Bij nieuwbouwprojecten wordt er alleen onderscheid gemaakt tussen markt en sociaal (de prijsgrens voor sociaal is de liberalisatiegrens).

Voor de Woonmonitor leveren corporaties de BBSH tabel aan, met informatie over:

- Bestaande voorraad
- Nieuwbouwwoningen/toevoegingen
- Onttrekkingen
- Verkoop (verschuiving tussen categorieën)
- Prijsverschuiving sociaal/markt (verschuiving tussen categorieën)

De informatie in de BBSH tabel wordt per wijk aangeleverd. De corporaties maken binnen de BBSH tabel onderscheid naar:

- Goedkoop (tot de kwaliteitgrens)
- Betaalbaar (kwaliteitgrens tot aftoppingsgrens)
- Duur (2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens)
- Geliberaliseerd (boven de liberalisatiegrens)

## 2.7 Woningbouwvereniging Heerjansdam

Met de Woningbouwvereniging Heerjansdam worden de volgende afspraken gemaakt:

### 1) **Woningbouwprogramma sociale sector 2010-2020**

<b>Woningbouwvereniging Heerjansdam</b>	<b>2010-2015</b>
	<b>Afspraak</b>
Sloop sociale huurwoningen	0
Verkoop sociale huurwoningen (indicatief)	0
Nieuwbouw sociale huurwoningen EGW	0
Nieuwbouw sociale huurwoningen MGW	30
Nieuwbouw sociale koop MGE	0
Ontwikkeling sociale voorraad	<b>30</b>

### 2) **Sociale voorraad**

In Zwijndrecht is de sociale voorraad grotendeels bezit van de corporaties Forta, Trivire en woningstichting Heerjansdam. Voor de gemeente als geheel dient de sociale voorraad zich als volgt te ontwikkelen:

<b>Gemeente Zwijndrecht</b>	<b>Sociale voorraad (koop &amp; huur)</b>		<b>Sociale huur</b>	
	2010	<b>2020</b>	2010	<b>2020</b>
<b>Aandeel</b>	42%	<b>37%</b>	32%	<b>26%</b>

De nieuwbouw binnen de sociale huurvoorraad wordt zoveel mogelijk toegewezen aan de brede doelgroep. Bij nieuwbouw in de sociale koopsector wordt er op gestuurd om de woningen zoveel mogelijk aan de brede doelgroep te verkopen.

### 3) **Kwaliteitsverbetering en particuliere woningvoorraad**

Na uitvoering van twee pilotprojecten in Dordrecht worden voor dit onderwerp mogelijk aanvullende (PALT) afspraken gemaakt.

### 4) **Kwaliteit van de nieuwbouw**

Woningbouwvereniging Heerjansdam zorgt er voor dat alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de in hoofdstuk 5 en 6 van PALT afgesproken normen ten aanzien van gebruikskwaliteit, energie, duurzaamheid, toekomstwaarde en gezondheid.

### 5) **Huisvesting senioren en woonservicezones**

Woningbouwvereniging Heerjansdam realiseert alle appartementen als levensloopbestendige woning door te voldoen aan de extra eisen in de kwaliteitseisen nieuwbouw.

Woningbouwvereniging Heerjansdam spant zich in voor realisatie van in de visie Vivera aangewezen woonservicezones.

### 6) **Herstructurering**

N.v.t.

### 7) **Spreading en huisvesting bijzondere doelgroepen**

Bij voorstellen voor nieuwe projecten voor huisvesting van mensen die extra begeleiding nodig hebben, worden de afspraken van het Convenant Gespreide huisvesting en zorg voor bijzondere groepen in acht genomen.

### 8) **Particulier opdrachtgeverschap en keuzevrijheid**

N.v.t.

9) **Procesafspraken**

Voor het monitoren van de PALT afspraken vult Woningbouwvereniging Heerjansdam jaarlijks de gegevens van de Taskforce Woningbouw aan. De gegevens worden in het laatste kwartaal van het jaar door de Taskforce met de corporaties besproken. De Taskforce rapportage wordt in het eerste kwartaal afgerond en tevens gebruikt voor andere monitoren, zoals de provinciale woonmonitor.

Verder wordt voor alle koopwoningen opgegeven of er sprake is van maatschappelijk gebonden eigendom.

Bij nieuwbouwprojecten wordt er alleen onderscheid gemaakt tussen markt en sociaal (de prijsgrens voor sociaal is de liberalisatiegrens).

Voor de Woonmonitor leveren corporaties de BBSH tabel aan, met informatie over:

- Bestaande voorraad
- Nieuwbouwwoningen/toevoegingen
- Onttrekkingen
- Verkoop (verschuiving tussen categorieën)
- Prijsverschuiving sociaal/markt (verschuiving tussen categorieën)

De informatie in de BBSH tabel wordt per wijk aangeleverd. De corporaties maken binnen de BBSH tabel onderscheid naar:

- Goedkoop (tot de kwaliteitgrens)
- Betaalbaar (kwaliteitgrens tot 2e aftoppingsgrens)
- Duur (2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens)
- Geliberaliseerd (boven de liberalisatiegrens)

## 2.8 Corporatie Woonbron

Met de corporatie Woonbron worden de volgende afspraken gemaakt:

### 1) **Woningbouwprogramma sociale sector 2010-2020**

<b>Woonbron</b>	<b>2010-2015</b>
	<b>Afspraak</b>
Sloop sociale huurwoningen	-800
Verkoop sociale huurwoningen (indicatief)	-300
Nieuwbouw Te Woon/ Koopgarant EGW	0
Nieuwbouw Te Woon/ Koopgarant MGW	100
Ontwikkeling sociale voorraad (koop en huur)	<b>-1.000</b>

In bovenstaand overzicht wordt ervan uitgegaan dat alle te verkopen bestaande woningen aan de sociale voorraad worden onttrokken. Aangezien een deel van de te verkopen bestaande sociale huurwoningen als 'Te Woon' zal worden verkocht en daardoor onderdeel van de sociale voorraad blijft, zal de werkelijke afname van de sociale voorraad lager uitvallen.

### 2) **Sociale voorraad**

De nadruk van sloop en verkoop van sociale huurwoningen ligt in stadsdelen waar de voorraad goedkope, relatief slechte en verouderde woningen groot is.

In Dordrecht gaat het daarbij om het stadsdeel Dordrecht-West plus de wijken Staart en Reeland.

In de stadsdelen waar de sociale huurvoorraad minder groot is, wordt de sociale huurvoorraad gehandhaafd of na sloop vervangen door nieuwe sociale huurwoningen. In Dordrecht gaat het daarbij om de stadsdelen Dordrecht-Oost en Dordrecht-Centrum, exclusief Staart en Reeland.

In Dordrecht is de sociale voorraad grotendeels bezit van de corporaties Woonbron en Trivire. Voor de gemeente als geheel dient de sociale voorraad zich als volgt te ontwikkelen:

<b>Gemeente Dordrecht</b>	<b>Sociale voorraad (koop &amp; huur)</b>		<b>Sociale huur</b>	
	2010	<b>2020</b>	2010	<b>2020</b>
<b>Aandeel</b>	51%	<b>44%</b>	44%	<b>30%</b>

De nieuwbouw binnen de sociale huurvoorraad wordt zoveel mogelijk toegewezen aan de brede doelgroep. Bij nieuwbouw in de sociale koopsector wordt er op gestuurd om de woningen zoveel mogelijk aan de brede doelgroep te verkopen.

### 3) **Kwaliteitsverbetering en particuliere woningvoorraad**

In Dordrecht lopen de projecten W.H.Vliegenstraat en Dichterskwartier. Deze projecten dienen als pilot voor het in kaart brengen van de mogelijkheden voor de verbetering van de particuliere woningvoorraad. Op basis van de resultaten van de pilot-projecten wordt bekeken of er met betrekking tot de particuliere voorraad in de toekomst een rol is voor Woonbron en er dan concrete afspraken rondom particuliere woningverbetering kunnen worden gemaakt.

### 4) **Kwaliteit van de nieuwbouw**

Woonbron zorgt er voor dat alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de in hoofdstuk 5 en 6 van PALT afgesproken normen ten aanzien van gebruikskwaliteit, energie, duurzaamheid, toekomstwaarde en gezondheid.

### 5) **Huisvesting senioren en woonservicezones**

Woonbron realiseert alle appartementen als levensloopbestendige woning door te



voldoen aan de extra eisen in de kwaliteitseisen nieuwbouw.

Woonbron spant zich samen met de gemeente en Trivire in voor realisatie van de in het 'Actieprogramma wonen, zorg en welzijn voor ouderen en gehandicapten in Dordrecht' lokaal aangewezen woonservicezones.

6) **Herstructurering**

Woonbron stelt samen met de gemeente - en zo nodig Trivire - wijkontwikkelingsvisies en gebiedscontracten op voor de herstructuringsgebieden Vogelbuurt, Nieuw-Krispijn en Crabbehof.

7) **Spreiding en huisvesting bijzondere doelgroepen**

Bij voorstellen voor nieuwe projecten voor huisvesting van mensen die extra begeleiding nodig hebben, worden de afspraken van het Convenant Gespreide huisvesting en zorg voor bijzondere groepen in acht genomen.

8) **Particulier opdrachtgeverschap en keuzevrijheid**

Woonbron wijst in overleg met de gemeente Dordrecht en Trivire per stadsdeel een (1) locatie aan voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Voor heel Dordrecht gaat het om drie locaties. Het kan zowel gaan om grondgebonden woningen als om appartementen.

9) **Procesafspraken**

Voor het monitoren van de PALT afspraken vult Woonbron jaarlijks de gegevens van de Taskforce Woningbouw aan. De gegevens worden in het laatste kwartaal van het jaar door de Taskforce met de corporaties besproken. De Taskforce rapportage wordt in het eerste kwartaal afgerond en tevens gebruikt voor andere monitoren, zoals de provinciale woonmonitor.

Verder wordt voor alle koopwoningen opgegeven of er sprake is van maatschappelijk gebonden eigendom.

Bij nieuwbouwprojecten wordt er alleen onderscheid gemaakt tussen markt en sociaal (de prijsgrens voor sociaal is de liberalisatiegrens).

Voor de Woonmonitor leveren corporaties de BBSH tabel aan, met informatie over:

- Bestaande voorraad
- Nieuwbouwwoningen/toevoegingen
- Onttrekkingen
- Verkoop (verschuiving tussen categorieën)
- Prijsverschuiving sociaal/markt (verschuiving tussen categorieën)

De informatie in de BBSH tabel wordt per wijk aangeleverd. De corporaties maken binnen de BBSH tabel onderscheid naar:

- Goedkoop (tot de kwaliteitgrens)
- Betaalbaar (kwaliteitsgrens tot 2e aftoppingsgrens)
- Duur (2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens)
- Geliberaliseerd (boven de liberalisatiegrens)

## Bijlage 1. Vaste uitgangspunten GPR Gebouw

### Vaste uitgangspunten bij de Kwaliteitseisen:

- alle voor woningcertificering relevante PKVW eisen; incl. PKVW certificering
- toegangsroute naar woongebouw of woningen tenminste 1200 mm breed; geen hoogteverschillen groter dan 20 mm tenzij hellingbaan aanwezig die voldoet aan de eisen uit het Handboek voor Toegankelijkheid; bij woongebouw verharding vereist; bij woningen verharding gewenst.
- hoogte deurbel (900-1200 mm), brievenbus (700-1350 mm), intercom (1200-1400 mm), huisnummerbordjes (1400-1600 mm), naambordjes (1200-1400 mm); alles tenminste 500 mm uit inwendige hoeken
- hoogteverschil bij buitendeuren woning niet groter dan 20 mm (ged. Bouwbesluit!)
- geen drempels in een gebouw of max. 20 mm hoog
- deuren van woongebouwen en woningen kunnen minimaal haaks open
- vrije ruimten voor en achter hoofdtoegangsdeuren in woongebouw tenminste 2000x2000mm met vrije ruimte naast slotzijde van tenminste 500 mm
- vrije ruimte aan draaizijde van overige toegangs- en tochtdeuren in een woongebouw tenminste 1500x1500 mm met vrije ruimte naast slotzijde van tenminste 500 mm
- liften geschikt voor rolstoel- en brancardgebruik; vrij oppervlak voor deur tenminste 2000x2000 mm; inwendige maat tenminste 1100x2100 mm; hoogte bediening tussen 900 en 1200 mm etc.
- veilige trappen in woongebouwen; stroef oppervlak treden; beide zijden een leuning; breedte tussen leuningten tenminste 1000 mm (maten en voorzieningen genoemd)
- vrije ruimte achter de voordeur van een woning tenminste 1500x1500 mm met vrije ruimte naast slotzijde  $\geq 500$  mm of 1350x1850 mm met vrije ruimte naast slotzijde  $\geq 350$  mm
- alle primaire ruimten in een woning op hetzelfde niveau of veilige trap aanwezig; breedte trap tenminste 900 mm tussen de bomen; vrije ruimte onder- en bovenaan trap tenminste 900x1100 mm waarvan 1100 mm loodrecht op de trede
- geen dorpels in een woning (m.u.v. buitendeuren en badkamer=max. 20 mm)
- oppervlak hoofdslaapkamer tenminste 4300x3000 of 3600x3600 mm (exclusief radiatorstroken)
- draaicirkel van 1500 mm mogelijk in keuken en badkamer
- oppervlak badkamer tenminste 2150x2150 of 1700x2700 mm zonder hoogteverschillen in badkamervloer (geen douchebak)
- toiletdeur in lange wand met slot aan potzijde; tenminste 600 mm tussen voorkant toiletspot en tegenoverliggende wand
- wanden van badkamer en toilet t.p.v. bevestigingspunten van sanitair en beugels voldoende draagkrachtig (versterkingen bij systeemwanden!)
- buitenruimte aanwezig op niveau entree woning (tuin, balkon of loggia)
- buiten de aansluitingen voor CAI en telefoon in de woonkamer in iedere andere kamer een loze leiding vanuit de meterkast t.b.v. DOMOTICA
- fietsenberging egw en mgw  $\geq 6$  m<sup>2</sup> of mgw  $\geq 4,5$  m<sup>2</sup> als er in het appartement een berging van netto tenminste 2 m<sup>2</sup> aanwezig is.
- in een appartementengebouw opstelplaatsen met oplaadpunt voor scootmobielen; aantal nader te bepalen!

Vaste uitgangspunten bij Milieu en Energie zijn:

- de woningen dienen, voor zover niet direct al aangebracht, geschikt te zijn voor eventuele toekomstige plaatsing van zonnepanelen, zonneboilers, hot fill, vaatwasmachine en hot fill wasmachine; het gaat dus niet om de verplichting dat deze installaties er zelf al moeten zijn, maar om de verplichting dat de daarvoor benodigde randvoorwaarden en infrastructuur aanwezig zijn (bijvoorbeeld: constructies sterk genoeg om panelen etc. te kunnen dragen en warmwaterleidingen in de nabijheid van te plaatsen hot fill machines).
- kopers dienen, afhankelijk van een plan en de technische haalbaarheid en realiteit, de mogelijkheid te krijgen om via opties te kunnen kiezen voor meer energiezuinige woningen.
- als uitgangspunt kiezen voor duurzaam geproduceerd hout met FSC keurmerk.

## Bijlage 2. Afsprakenkader Herstructurering

	<b>Categorie 1</b> <b>Verantwoordelijkheid corporaties</b>	<b>Categorie 2</b> <b>Verantwoordelijkheid niet formeel belegd, heeft lokale invulling. Maatschappelijk belang voor o.a. corporaties en gemeenten</b>	<b>Categorie 3</b> <b>Verantwoordelijkheid gemeenten</b>
Projectsturing/ organisatie	Corporaties	In overleg tussen gemeenten, corporaties en overige lokale organisaties wordt bepaald hoe de uitvoering en organisatie daarvan het best geregeld kan worden	Gemeenten
Financiering	Corporaties	Corporaties, gemeenten en anderen (onderwijs, politie, zorg)	Gemeenten
<b>Beleids thema's</b>			
Wonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gedifferentieerd woningaanbod met voldoende betaalbare woningen</li> <li>▪ Woningen en woonruimte voor bijzondere doelgroepen</li> <li>▪ Wonen en zorg</li> <li>▪ Goed onderhoud van de eigen woning en stimulering zelfwerkzaamheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wijkontwikkelingsvisie</li> <li>▪ Extra kwaliteit in de woonomgeving</li> <li>▪ Kleinschalige wijkvoorzieningen (winkelstrips, gezondheidscentra, e.d.)</li> <li>▪ Starters- en verbeteringsleningen</li> <li>▪ Schuldpreventie</li> <li>▪ Woonloketten, woonmaatschappelijk werk, deelnemen in gemeenschappelijke 'achter de voordeur-trajecten'</li> <li>▪ VvE-beheer en services voor eigenaar-bewoner</li> <li>▪ Aanpak onderhoud particuliere voorraad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wijkinfrastructuur</li> <li>▪ Inrichting en onderhoud openbare ruimte</li> <li>▪ Schuldhulpverlening</li> </ul>
Veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veilige woningen en wooncomplexen</li> <li>▪ Tegengaan van woonoverlast</li> <li>▪ Huismeesters, complexbeheerders</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Investeren in en beheren van bijvoorbeeld een veiligheidshuis</li> <li>▪ Buurtconciërges</li> <li>▪ Ondersteunen vormen van wijk/buurttoezicht door bewoners</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Openbare ruimte</li> <li>▪ Openbare orde en veiligheid</li> <li>▪ Verkeersveiligheid</li> </ul>
Leren en opgroeien	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Woonmaatschappelijk werk</li> <li>▪ Signaleringsfunctie van medewerkers in de eerste lijn</li> <li>▪ Creëren van leerwerkplekken en stageplekken binnen eigen corporatie of bij gecontracteerde bedrijven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Investeren, beheren en/of exploiteren van maatschappelijk vastgoed voor leren, opgroeien, sport, cultuur, welzijn, zoals brede scholen, filialen van mbo-scholen, leerwerkateliers, 'kultuurhuser', buurtcentra, Centra voor Jeugd en Gezin, sportfaciliteiten, voor- en naschoolse opvang, enzovoorts</li> <li>▪ Jeugdfoyers e.d.</li> <li>▪ Bijdragen aan opleidingen op terrein bouw, installatie, beheer enzovoorts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Onderwijshuisvesting</li> <li>▪ Preventief jeugdbeleid en jeugdwerk</li> <li>▪ Openbare en jeugdgezondheidszorg</li> <li>▪ Op preventie gerichte ondersteuning van jeugdigen met problemen met opgroeien en van ouders met problemen met opvoeden (WMO)</li> </ul>
Werken	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschikbaar stellen van werkplekken binnen eigen corporatie of bij gecontracteerde bedrijven voor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Investeren in kleinschalige bedrijfsruimten</li> <li>▪ Inzetten bedrijfsruimten van corporaties ten behoeve van startend ondernemerschap</li> <li>▪ Extra inzet op activering van</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Re-integratie en bijstand</li> <li>▪ Vestigingsklimaat</li> <li>▪ Openbare ruimte rond winkels en bedrijven</li> </ul>

	werkzoekende wijkbewoners <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verhuur winkel- en bedrijfspanden onder woningen</li> </ul>	bepaalde doelgroepen/ondernemers <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transformatie verouderde winkelstrips en panden tot passende (economische) functies</li> <li>▪ Bevorderen werkgelegenheid in de wijk (via gecontracteerde bedrijven of zelf)</li> <li>▪ Bijdragen aan straatmanagers-/beheerders rond winkels en bedrijven/bedrijfsverzamelgebouwen en advies startende ondernemers</li> </ul>	
Integratie en sociale samenhang	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Werken aan vitale buurten en wijken in kernen, dorpen en steden waar mensen graag wonen en leven en zich kunnen ontwikkelen en ontplooiën</li> <li>▪ De toegelaten instelling draagt bij aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gevestigd zijn</li> <li>▪ Bewonersparticipatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Investeren in en beheren van maatschappelijk onroerend goed met specifieke functie voor inburgering en integratie</li> <li>▪ Zorg dragen voor participatiebanen</li> <li>▪ Extra inzet in betrekken allochtone burgers bij wijkaanpak</li> <li>▪ Buurtbemiddelingsprojecten</li> <li>▪ Bewonersbudgetten/ondersteunen bewonersinitiatieven</li> <li>▪ Ondersteunen 'Duizend en één kracht' in de wijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Integratie van oud- en nieuwkomers</li> <li>▪ Bevorderen van de sociale samenhang in en leefbaarheid van dorpen, wijken en buurten</li> <li>▪ (WMO)</li> <li>▪ Burgerparticipatie</li> </ul>