

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Kraaihoek fase 1, Papendrecht

datum
1 december 2020

opdrachtgever
Woningbouwvereniging Woonkracht 10

projectnummer
P03661

opgesteld door
GW, LVe

i.a.a.
AD, WdR

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Aanleiding

Woningbouwvereniging Woonkracht 10 is voornemens 139 woningen te realiseren in de bestaande wijk Kraaihoek. De beoogde ontwikkeling van Kraaihoek (1^e fase) betreft de sloop van 99 woningen en de bouw van 139 woningen. Per saldo is er sprake van een uitbreiding van 40 woningen. Zowel de te slopen als de toe te voegen woningen betreffen woningen in het sociale (daeb) segment. Het betreft een combinatie van 61 appartementen en 78 grondgebonden woningen.

Binnen de huidige beheersverordening is de toevoeging van per saldo 40 woningen niet toegestaan, gezien de bouwvlakken, bouwhoogte en de woningtypologie. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Door de omvang van de uitbreiding moet het initiatief worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 139 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

Het planinitiatief voorziet in de sloop van 99 huurwoningen het toevoegen van in totaal 139 woningen, waarvan 61 seniorenappartementen en 78 grondgebonden woningen. Van de 78 grondgebonden woningen zijn 10 woningen bedoeld voor starters (jongeren tussen 23 en 30 jaar). Alle te slopen en nieuwbouwwoningen vallen in het sociale (daeb) segment. De seniorenwoningen worden binnen het senioren-plus concept gerealiseerd van Woonkracht 10. Tabel 1 laat de verdeling van het woningbouwprogramma zien.

Het planinitiatief is onderdeel van de omvangrijke herstructurering van Kraaihoek, verdeeld in 3 fasen. In deze 1^e fase wordt het woningaanbod verjongd en verdicht. In de latere fasen is aandacht voor de vervanging van verouderd/niet-toekomstbestendig vastgoed en het verbeteren van de openbare ruimte. Voor alle fasen gelden de volgende relevante uitgangspunten:

- De woonsituatie van en kansen voor kwetsbare groepen, ouderen (70+), jongeren/starters en middeninkomens.
- Verduurzaming en maatregelen voor energietransitie (schaalniveau benutten voor het ontwikkelen van de juiste infrastructuur).

Tabel 1

Woningbouwprogramma (prijspeil 2020)

Functie	Aantal	Prijsklasse	Omvang
Levensloop bestendig appartement	38	Max. € 619,01	68 m ²
Levensloop bestendig appartement	23	Vanaf € 619,02	68 m ²
Grondgebonden tussenwoning	9	€ 619,02 - 737,14	85 m ²
Grondgebonden tussenwoning	30	Max. € 663,40	85 m ²
Grondgebonden kopwoning	10	€ 619,02 - 737,14	85 m ²
Grondgebonden tussenwoning	15	€ 663,41 - 737,14	95 m ²
Grondgebonden kopwoning	4	Max. € 737,14	95 m ²
Grondgebonden woning	10	Max € 619,01 of € 619,02 - 737,14	80 m ²
Totaal	139		

- Daarnaast worden maatregelen genomen en verkend ter verbetering van de afvalinzameling, parkeersituatie en groen- en waterstructuren.

De belangrijkste opgaven voor Kraaihoek zijn onder andere:

- Meer woningdifferentiatie met (minimaal) behoud van de omvang van de voorraad sociale huurwoningen.
- Verduurzaming: klimaatadaptief bouwen, circulair bouwen en woningen voorbereiden op energietransitie/energieneutraal bouwen.
- Verbeteren van leefbaarheid: leefbare buurten en versterken van de buurtbetrokkenheid.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van per saldo 40 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019);
- Woningbehoefteraming (WBR2019);
- Trendraming (TR2019);
- Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland 2016 (ABF Research);
- Groeiagenda Drechtsteden 2030;
- Woonvisie Drechtsteden 2017-2031;
- Reactie Gedeputeerde Staten Zuid-Holland op de Regionale Woonvisie Drechtsteden 2017-2031;
- Wonen in de Drechtsteden 2020 (voortgang Woonvisie per 1-12-2020 / Woningbouwprogramma 2020);
- Woningmarktonderzoek RIGO Drechtsteden 2016-2031, Factsheet Papendrecht;
- Structuurvisie Papendrecht 2020;
- Omgevingsvisie Papendrecht (2020);
- Papendrechts Woonplan 2020-2030 (2019);
- Prestatieafspraken 2020 Papendrecht;
- Wijkposter Kraaihoek (I, II en III) Papendrecht (2019);
- CBS Statline (2020);
- ABF Research, Primos (2020).

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.



Verkavelingsplan Kraaihoek Fase I

Woningaantallen

78	Grondgebonden woningen
61	Appartementen
139	Totaal

Parkeren

43	hof west
37	hof oost
18	hof zuid
71	straat
169	Totaal

	4,8m beuk	(48)
	5,1m beuk	(20)
	3,9m beuk*	(10)

Figuur 1: Verkavelingsplan Kraaihoek 1^e fase Papendrecht

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van per saldo 40 woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in de vigerende beheersverordening de bestemming 'Wonen – 1'. Op basis van deze beheersverordening is wonen op de locatie niet toegestaan, gezien de bouwvlakken, de bouwhoogte en woningtypologie. Een wijziging van de bestemming is noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 139 woningen te bouwen (uitbreiding per saldo met 40 woningen) kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van per saldo 40 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, regio en de gemeente.

- Beleidsmatig wordt ingezet op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, inbreiding en compacte nieuwbouw binnen de gemeentegrenzen. Het planinitiatief voorziet in de bouw van 139 woningen (uitbreiding van 40 woningen) op een binnenstedelijke locatie en zet daarmee in op zorgvuldig ruimtegebruik.
- Door ontwikkelingen in de samenleving is er meer vraag naar goedkopere woningen op provinciaal, regionaal en

gemeentelijk niveau. Ook minder koopkrachtige huishoudens moeten een thuis kunnen (blijven) vinden. Tegelijkertijd is de opgave in de sociale huursector binnen de gemeente en regio kwalitatief van aard (op peil houden van kwaliteit van de voorraad en versterken van duurzaamheid). Op gemeentelijk niveau worden initiatieven die leiden tot verbetering en grotere diversiteit van de sociale huurwoningvoorraad actief ondersteund. Met de sloop-nieuwbouw van sociale huurwoningen als onderdeel van de wijkaanpak Kraaihoek, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan deze opgave.

- De ontwikkeling is dan ook (met 128 woningen) opgenomen als in beeld zijnde ontwikkeling binnen de Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie.
- Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een meer gedifferentieerd aanbod van woningtypologieën.
- Op regionaal en gemeentelijk niveau is er speciale aandacht voor jongeren, starters en ouderen, evenals voor doorstromers. De beoogde ontwikkeling realiseert 139 huurwoningen onder de liberalisatiegrens, waarvan 61 seniorenappartementen en 10 grondgebonden woningen zijn bedoeld voor jongeren tussen de 23 en 30 jaar. Door appartementen voor senioren te realiseren wordt bijgedragen aan de doorstroming.
- Regionaal en gemeentelijk worden er hoge eisen gesteld aan de gebruikskwaliteit van nieuwbouwwoningen en appartementen. Door woningen aanpasbaar en levensloopgeschikt te bouwen, kunnen deze ook door andere ouderen worden bewoond. Het planinitiatief realiseert 61 levensloopgeschikte appartementen en voorziet hiermee in een behoefte.
- Als onderdeel van de grotere wijkaanpak van Kraaihoek, levert de ontwikkeling een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid in Papendrechtse wijken, die in Kraaihoek onder druk staat.

- Het planinitiatief levert bovendien een bijdrage aan de doelstelling van een gasloze aanleg van woningen en CO2-neutrale woningen in 2050. Bij de inrichting van het openbaar gebied wordt gekozen voor materialen op basis van duurzaamheid, veiligheid en zo energetisch zuinig mogelijk. Hiermee wordt beoogd wordt dat het initiatief voldoet aan de GPR-Gebouw.

Volgens het gemeentelijk beleid is het belangrijk om aantrekkelijke plekken te creëren die gelegenheid bieden om te ontmoeten, ontspannen en te bewegen. Het planinitiatief draagt hieraan bij door aandacht te hebben voor ruimten met bomen en schaduwrijke looproutes waarbij spontane ontmoetingen kunnen plaatsvinden.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Papendrecht en het secundaire verzorgingsgebied regio Drechtsteden.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van per saldo 40 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Hoewel de bevolking in de gemeente Papendrecht in de periode tot 2030 licht afneemt, neemt deze in de regio toe en stijgt zowel in gemeente als regio het aantal huishoudens. Dit vraagt om de groei van de woningvoorraad.

- Uit de provinciale behoefteaming blijkt een kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Papendrecht van 970 woningen tot 2030. In de regio Drechtsteden ligt de woningbehoefte op 6.680 woningen.
- Op dit moment is er onvoldoende plancapaciteit (660 woningen) om in de groeiende woningbehoefte in de gemeente Papendrecht te voorzien. Dit betekent dat er ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling van Kraaihoek 1^e fase voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het primaire verzorgingsgebied. Het planinitiatief is ook al onderdeel van de gemeentelijke plancapaciteit (woningbouwprogrammering).
- In de regio Drechtsteden zijn er netto plannen voor bijna 16.700 woningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de autonome behoefte van 10.000 woningen en wordt deels rekening gehouden met reservecapaciteit van 15.000 woningen. Rekening houdend met de provinciale behoefteprognose (+ extra 30%) is dit ruim voldoende om in de behoefte te voorzien. Het planinitiatief is onderdeel van de genoemde regionale woningbouwprogrammering en plancapaciteit.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief omvat de realisatie van 139 sociale huurwoningen, waarvan 78 grondgebonden woningen en 61 seniorenappartementen. Per saldo betekent dit een afname van de woningvoorraad met 21 grondgebonden woningen en een uitbreiding van de voorraad met 61 appartementen. Het initiatief voorziet hiermee in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio Drechtsteden neemt de behoefte aan meer-gezinshuurwoningen licht toe. Het initiatief dat voorziet in de toevoeging van 61 (senioren)appartementen voorziet in deze behoefte.
- Regiobreed en gemeentelijk is er behoefte aan woningen in het segment tot € 629 (hoge aftoppingsgrens,

prijsspeil 2016). Circa 100 woningen worden gerealiseerd in deze categorie.

- Tot 2030 neemt de behoefte toe aan huurwoningen van € 629 tot de liberalisatiegrens van € 711 (prijsspeil 2016) in de Buiten-Centrummilieus van de regio Drechtsteden en in de gemeente Papendrecht, waartoe het planinitiatief behoort. Er worden 29 woningen tot de liberalisatiegrens gerealiseerd, waarmee voorzien wordt in deze behoefte.
- Op regionaal en gemeentelijk niveau wordt onder meer aandacht gegeven aan het vasthouden van jongeren/studenten. In het planinitiatief worden 10 starterswoningen gerealiseerd voor jongeren van 23 t/m 30 jaar. Daarnaast komen starters veelal in aanmerking voor een sociale huurwoning gezien de inkomensgrens.
- Op gemeentelijk niveau worden initiatieven die leiden tot verbetering en grotere diversiteit van de sociale huurwoning voorraad actief ondersteund. Het planinitiatief voorziet in de verjonging van de woningvoorraad (zeer noodzakelijk in de wijk Kraaihoek) en het vergroten van de diversiteit van woningtypologieën en sluit hiermee uitstekend aan.
- Op lokaal niveau blijkt dat circa driekwart van de huidige bewoners van Kraaihoek in de wijk zelf wil blijven wonen, 60% heeft interesse in nieuwbouw op dezelfde plek. Het initiatief dat voorziet in de sloop van huurwoningen en nieuwbouw van huurwoningen op dezelfde plek voorziet hiermee in een behoefte. Daarnaast blijkt dat er behoefte is aan appartementen. Ook hier voorziet het planinitiatief in een behoefte door de toevoeging van appartementen.
- Van de huidige bewoners van de wijk Kraaihoek wil 30% van de bewoners minder dan € 500 p/mnd betalen, 1/3 wil tussen € 500- € 600 p/mnd betalen en 20% tussen € 600-€ 700 p/mnd. Het initiatief dat voorziet in de realisatie

van huurwoningen tot de lage- en hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, voorziet hiermee in een behoefte.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van per saldo 40 woningen in de wijk Kraaihoek onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt de herstructurering van de wijk Kraaihoek (waarvan het planinitiatief de eerste fase vormt) bij aan de leefbaarheid van de wijk. Het realiseren van per saldo 40 woningen draagt daarmee bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Papendrecht.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft in de vigerende beheersverordening de bestemming 'Wonen - 1'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/ migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Wanneer wordt gekeken naar de verhuisstromen (tabel 2), blijkt dat er 48% van de verhuizingen hebben plaatsgevonden binnen de eigen gemeente. Daarnaast komt circa 26% van de verhuizingen uit de regio Drechtsteden, in het bijzonder uit de gemeente Dordrecht (13%), Slidrecht (5%) en Alblasserdam (4%). Ook zijn nog flink wat verhuisbewegingen afkomstig uit Rotterdam (7%).

In totaal behelst circa 74% van de verhuizingen in Papendrecht een verhuizing binnen de gemeente of vanuit de regio. Om die reden wordt voor de kwantitatieve en kwalitatieve

analyse van de vraag primair gekeken naar de gemeente Papendrecht en secundaire naar de regio Drechtsteden.

B1.2 Kaderstellend beleid

Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Goeree-Overflakkee, Hendrik-Ido-Ambacht, Hoeksche Waard, Papendrecht, Slidrecht en Zwijndrecht in de provincie Zuid-Holland vormen samen één woningmarktregio: Drechtsteden Hoekse Waard.

Provincie

- **Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019):** Op het gebied van wonen benoemt de provincie Zuid-Holland de opgave om de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving te bevorderen, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe

woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer.

- Voor wonen zijn voor de provincie de meest actuele **Woningbehoefteraming (WBR2019)/Trendraming (TR2019)** en **Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland (2019)** referentiekader voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

Regio

Groeiaagenda Drechtsteden 2030 (2018)

De Drechtsteden hebben gezamenlijk de 'Groeiaagenda 2030' opgesteld, die doelen en ambities bevat om van de Drechtsteden een nóg aantrekkelijker woon- en werkgebied te maken voor zowel nieuwe als bestaande inwoners. Daarin is de ambitie uitgesproken om uit te groeien tot een regio met meer dan 300.000 inwoners. De Groeiaagenda 2030 brengt de actiepunten in kaart waaraan gewerkt moet worden, uitgesplitst naar vier pijlers: 'Wonen', 'Werken', 'Bereikbaarheid' en 'Energietransitie.' De aandachtspunten variëren lokaal.

Ten aanzien van het thema wonen wordt ingezet op het realiseren van 25.000 nieuwe woningen. Er wordt geïnvesteerd in nieuwe woningen én de voorzieningen die bijdragen aan een fijne woon- en leefomgeving. Zo worden huidige inwoners behouden, nieuwe inwoners aangetrokken en toeristen verleid tot een bezoek.

Speerpunten zijn:

- Evenwichtig woningaanbod voor elke doelgroep.
- Slim omgaan met de beschikbare ruimte.
- Optimaal gebruikmaken van de gebiedsdiversiteit: wonen aan het water of in de historische binnenstad.
- Zorgen voor duurzame en gezonde woongebieden, zowel nieuw als bestaand.

Tabel 1 Verhuisbewegingen gemeente Papendrecht en regio¹

	Gemeenten	Relatief (%)
Binnen gemeente	Papendrecht	48%
Vanuit regio Drechtsteden	Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Slidrecht, Zwijndrecht	26%
Totaal		74%

¹ CBS Statline (2018), Verhuisbewegingen

- Ontwikkelen en/of verbreden van hoger onderwijs en andere voorzieningen.
- Aantrekkelijke binnensteden.

Voor de gemeente Papendrecht is de pijler Wonen uitgewerkt in de volgende ambitie: De gemeente beschikt vrijwel niet meer over locaties om te bouwen (uitbreiding). Daar waar ruimte voor inbreiding is, vindt een zorgvuldige afweging plaats. De focus ligt in eerste instantie bij de huisvestingvraag (kwantitatief en kwalitatief) van de eigen inwoners en als dit mogelijk is kan daarna een passende bijdrage aan de regionale opgave geleverd worden. Speciale aandacht is er voor starters en jongeren en het langer thuis kunnen wonen van ouderen. Ook met mantelzorgwoningen, tiny houses en kangaroo-woningen.

Woonvisie Drechtsteden 2017-2031 (2017)

Deze woonvisie is gezamenlijk opgesteld door de Drechtsteden. De Woonvisie moet door de Drechtsteden worden uitgewerkt tot een lokaal uitvoeringsplan dat door iedere gemeenteraad wordt vastgesteld.

- Het huidige woningaanbod binnen de Drechtsteden is eenzijdig en kenmerkt zich door veel middelmaat. Mensen die wooncarrière willen maken of zich hier willen vestigen, vinden nog te vaak onvoldoende aanbod of kwaliteit en zoeken elders.
- Ook minder koopkrachtige huishoudens moeten een thuis kunnen (blijven) vinden in de Drechtsteden. Recent onderzoek naar de woningbehoefte wijst uit dat de vraag naar sociale huurwoningen licht toeneemt.
- Er zijn behoorlijke verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente. Hierin willen de Drechtsteden een meer evenwichtige spreiding realiseren.
- Om startende HBO'ers en academici aan de regio te kunnen binden, moet er tevens voldoende aanbod zijn in het middensegment.

- Er dient stevig aandacht te worden besteed aan de bestaande voorraad om de kwaliteit op peil te houden en om de duurzaamheid te versterken.

De Drechtsteden hebben een aantal gezamenlijke ambities opgesteld in het kader van wonen:

- Duurzaamheid. De Drechtsteden streven naar een energie neutrale omgeving in 2035. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden vastgesteld in de regionale en lokale energiestrategieën en uitwerkingsplannen en worden bij de realisatie van de Woonvisie toegepast.
- Er worden hoge eisen gesteld aan de gebruikskwaliteit van nieuwbouwwoningen in het algemeen en nieuwe appartementen in het bijzonder. Door woningen aanpasbaar en levensloopgeschikt te bouwen, kunnen deze ook door onder andere ouderen worden bewoond.

Daarnaast is er een aantal opgaven opgesteld aan de hand van de prognoses van het RIGO woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031:

- De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031.
- Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten.
- De zeven gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie (2031).

Reactie Gedeputeerde Staten Zuid-Holland op de Regionale Woonvisie Drechtsteden 2017-2031

De Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland heeft ingestemd met de Regionale Woonvisie Drechtsteden 2017-2031, met daarbij de volgende aandachtspunten:

- Een realistisch kwantitatief en kwalitatief onderbouwd woningbouwprogramma. De Gedeputeerde Staten stemmen in met het woningbouwprogramma met genoemde uitzonderingen op basis van de geschatte kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Er wordt gevraagd om een betere aansluiting tussen vraag en aanbod en het ontwikkelen van woonmilieus binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer.
- Een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid. De Gedeputeerde Staten vragen om een uitgewerkt aanbod voor de doelgroepen voor het huurbeleid op te stellen waaruit blijkt dat de omvang van de verschillende segmenten van de sociale woningvoorraad wordt afgestemd op de omvang van de doelgroepen die hierop zijn aangewezen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd om tot een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad over de regio te komen.

Wonen in de Drechtsteden 2020 (voortgang Woonvisie per 1-12-2020 / Woningbouwprogramma 2020)

- Als er wordt uitgegaan van de ambities van de lokale woonprogramma's, is de regio op de goede weg voor het behalen van de regionale doelstelling op het gebied van woningbouw. Prioriteit is om te zorgen dat gemeenten daadwerkelijk (kunnen) gaan bouwen.
- Ten aanzien van de sociale huurvoorraad is het pas-op-de-plaatsbeleid afgesproken. Echter is in de loop van de tijd de druk op de sociale huurmarkt toegenomen door het kleiner worden van de voorraad en het groter worden van de doelgroep en is de voorraad per 1-1-2020 ruim

1.200 lager dan het basisjaar van de woonvisie (1-1-2016).

- Herstructurering is (nog steeds) aan de orde. Bij voorkeur worden sociale huurwoningen in andere buurten terugggebouwd met een kleiner aandeel sociale huur. Echter wordt de regio ook gedwongen om naar verdichtingsmogelijkheden te kijken in huidige wijken.

Gemeente

Structuurvisie Papendrecht 2020 (2009) en Omgevingsvisie Papendrecht (2020)

Vigerend beleid is de Structuurvisie Papendrecht 2020. Momenteel ligt echter de concept-Omgevingsvisie ter inzage. De hoofdlijnen van beide documenten zijn hierna opgenomen. Voor de Omgevingsvisie is dat onder voorbehoud van mogelijke aanpassingen.

Structuurvisie Papendrecht 2020 (2009)

De gemeente Papendrecht heeft ten aanzien van wonen als ambitie het bevorderen van de diversiteit en kwaliteit van het aanbod in samenwerking met de regio:

- Meer kwaliteit in de sociale sector (zowel huur als koop);
- Meer aanbod voor hogere inkomenshuishoudens;
- Meer aanbod voor senioren (meer levensloopbestendige woningen in combinatie met voorzieningen);
- Meer aanbod voor speciale doelgroepen;
- Versterken van bestaande woningvoorraad door gericht te investeren (herstructurering).

De veranderende levensstijlen van de bevolking stellen andere eisen aan de woning en woonomgeving. Aanpassing van de bestaande woningvoorraad aan de veranderende kwaliteitseisen zijn daarom noodzakelijk. De gemeente wil dit bereiken door onder meer:

- Bij herziening van bestemmingsplannen voor woongebieden het aanpassen van woningen door particulieren,

woningcorporaties en beleggers, planologisch juridisch optimaal te faciliteren.

- Groot onderhoud en herinrichting van de woonomgeving af te stemmen op de veranderende wensen ten aanzien van de kwaliteit van de woonomgeving;

Papendrecht zal plannen en initiatieven voor woningbouw en herstructurering van de bestaande woningvoorraad beoordelen op de bijdrage aan de kwaliteiten van de woonwijk en waar het plan wordt gerealiseerd. De volgende criteria worden gehanteerd:

- De bijdrage aan de gewenste diversiteit van de opbouw van de woningvoorraad in de wijk;
- De bijdrage aan de gewenste verhuisdynamiek in de wijk;
- De bijdrage aan gewenste stimulering van voor de wijk belangrijke doelgroepen;
- De bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek van de wijk.

Omgevingsvisie Papendrecht (2020)

Momenteel ligt de concept-Omgevingsvisie ter inzage. Om een doorkijk te bieden zijn onderstaand de hoofdlijnen in het thema 'Prettig wonen' geformuleerd, onder voorbehoud van mogelijke aanpassingen.

- Om een aantrekkelijke gemeente voor de inwoners van Papendrecht te zijn en te blijven, is een goed woon- en leefklimaat doorslaggevend. Dat begint bij een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte.
- Naar verwachting zullen er voor 2030 minimaal 460 woningen moeten worden gebouwd. Daarbovenop ambieert de gemeente voor 2030 200 extra woningen te bouwen om bij te dragen aan de versterking van de sociaal-economische positie van de Drechtsteden.
- Concreet richt het beleid zich op onder andere:
 - Het realiseren van voldoende woningen om de autonome huishoudensgroei op te kunnen vangen;

- Compacte nieuwbouw binnen de bestaande grenzen van Papendrecht;
- Waar mogelijk verbreding van het woonaanbod met levensloopgeschikte woningen en bijzondere woonconcepten op buurniveau;
- Duurzame woningen die bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving met voldoende water en groen;
- Creëren van aantrekkelijke plekken die gelegenheid bieden om te ontmoeten, ontspannen en bewegen, dichtbij en toegankelijk voor iedereen.

Papendrechts Woonplan 2020-2030 (2019)

In het Woonplan wordt aangegeven hoe de gemeente het goed wonen in Papendrecht ook in de toekomst wil borgen voor de (toekomstige) inwoners. De volgende uitgangspunten gelden:

- Realiseren van voldoende woningen om de autonome huishoudensgroei op te kunnen vangen;
- Realiseren van woningen om een bijdrage te leveren aan de regionale groeiagenda;
- Het nieuwbouwprogramma stimuleert doorstroming, zodat in de bestaande woningvoorraad woningen vrijkomen voor starters, huishoudens met een laag inkomen en beginnende doorstromers;
- Initiatieven die leiden tot verbetering en grotere diversiteit van de sociale huurwoningvoorraad worden actief ondersteund;
- De leefbaarheid in Papendrechtse wijken op peil houden en waar mogelijk verbeteren. Papendrecht is vrijwel volgebouwd. Er wordt gekeken naar inbreidings- of transformatielocaties.



Figuur 2: Methode GPR-Gebouw

Daarnaast worden nieuwbouwprojecten door de ontwikkelende partij zelf getoetst aan de methode GPR-Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw), zie figuur 2. Hier worden de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde beoordeeld van 0 tot 10. Er wordt gestreefd naar respectievelijk 8,5 – 8,5 – 8 – 8,5 en 7,5.

Met het Woonplan wordt ingezet op de volgende uitgangspunten:

- Tot 2030 worden minimaal 460 woningen gerealiseerd om aan de autonome groei te kunnen voldoen.
- Tot 2030 worden minimaal 200 woningen gerealiseerd om een bijdrage te leveren aan de regionale groeiagenda.
- Het aantal sociale huurwoningen wordt vooralsnog niet verder uitgebreid. Er wordt met Woonkracht10 en CombiRaad gemonitord of het aanbod van en de vraag naar sociale huurwoningen in evenwicht blijft.
- Ontwikkende partijen toetsen alle nieuwbouwwoningen aan GPR-Gebouw.

Prestatieafspraken 2020 Papendrecht

In bovengenoemd document zijn prestatieafspraken voor 2020 vastgelegd tussen gemeente Papendrecht, corporatie Woonkracht10 en huurdersraad CombiRaad. Dit op basis van de Groeiagenda Drechtsteden 2030, Woonvisie 2017-2031 en het Papendrechts Woonplan 2020-2030. Ten aanzien van beschikbaarheid van sociale woningen worden de volgende relevante afspraken benoemd:

- Regionaal is het pas-op-de-plaatsbeleid afgesproken (gelijk blijvend aantal sociale huurwoningen). Dit beleid is gebaseerd op het woningmarktonderzoek van een paar jaar geleden. Inmiddels zijn er nieuwe gegevens beschikbaar. Partijen spreken af dat ze zich inzetten voor een actualisatie van het regionale woningmarktonderzoek en voor het ontwikkelen van een regionale marktmonitor voor de sociale huursector (Beschikbaarheidsmonitor).
- In het Woonplan is aangegeven dat de gemeente het aantal sociale huurwoningen vooralsnog niet verder uitbreidt. Wel wordt met Woonkracht10 en CombiRaad gemonitord of het aanbod en de vraag naar sociale huurwoningen in evenwicht blijft.
- Het planinitiatief Kraaihoek fase 1 is momenteel als concrete ontwikkeling in beeld. In de prestatieafspraken wordt gesproken over de sloop van 99 sociale huurwoningen en de terugbouw van 128 huurwoningen (Kraaihoek 1^e fase) is in beeld.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, regio en de gemeente.

- Beleidsmatig wordt ingezet op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, inbreiding en compacte nieuwbouw binnen de gemeentegrenzen. Het planinitiatief voorziet in de bouw van 139 woningen (uitbreiding van

40 woningen) op een binnenstedelijke locatie en zet daarmee in op zorgvuldig ruimtegebruik.

- Door ontwikkelingen in de samenleving is er meer vraag naar goedkopere woningen op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Ook minder koopkrachtige huishoudens moeten een thuis kunnen (blijven) vinden. Tegelijkertijd is de opgave in de sociale huursector binnen de gemeente en regio kwalitatief van aard (op peil houden van kwaliteit van de voorraad en versterken van duurzaamheid). Op gemeentelijk niveau worden initiatieven die leiden tot verbetering en grotere diversiteit van de sociale huurwoningvoorraad actief ondersteund. Met de sloop-nieuwbouw van sociale huurwoningen als onderdeel van de wijkaanpak Kraaihoek, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan deze opgave.
- De ontwikkeling is dan ook (met 128 woningen) opgenomen als in beeld zijnde ontwikkeling binnen de Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie.
- Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een meer gedifferentieerd aanbod van woningtypologieën.
- Op regionaal en gemeentelijk niveau is er speciale aandacht voor jongeren, starters en ouderen, evenals voor doorstromers. De beoogde ontwikkeling realiseert 139 huurwoningen onder de liberalisatiegrens, waarvan 61 seniorenappartementen en 10 grondgebonden woningen zijn bedoeld voor jongeren tussen de 23 en 30 jaar. Door appartementen voor senioren te realiseren wordt bijgedragen aan de doorstroming.
- Regionaal en gemeentelijk worden er hoge eisen gesteld aan de gebruikskwaliteit van nieuwbouwwoningen en appartementen. Door woningen aanpasbaar en levensloopgeschikt te bouwen, kunnen deze ook door andere ouderen worden bewoond. Het planinitiatief realiseert 61 levensloopgeschikte appartementen en voorziet hiermee in een behoefte.

- Als onderdeel van de grotere wijkaanpak van Kraaihoek, levert de ontwikkeling een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid in Papendrechtse wijken, die in Kraaihoek onder druk staat.
- Het planinitiatief levert bovendien een bijdrage aan de doelstelling van een gasloze aanleg van woningen en CO₂-neutrale woningen in 2050. Bij de inrichting van het openbaar gebied wordt gekozen voor materialen op basis van duurzaamheid, veiligheid en zo energetisch zuinig mogelijk. Hiermee wordt beoogd dat het initiatief voldoet aan de GPR-Gebouw.
- Volgens het gemeentelijk beleid is het belangrijk om aantrekkelijke plekken te creëren die gelegenheid bieden om te ontmoeten, ontspannen en te bewegen. Het planinitiatief draagt hieraan bij door aandacht te hebben voor ruimten met bomen en schaduwrijke looproutes waarbij spontane ontmoetingen kunnen plaatsvinden.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van **Woningbouwraming (WBR)** en **Trendraming (TR) Zuid-Holland**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod binnen, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Tabel 3 toont de bevolkingsprognose van de gemeente Papendrecht en de regio Drechtsteden. De gemeente Papendrecht telt 32.265 inwoners in 2020². Het inwonersaantal daalt met circa 2% in 2030. De bevolkingsprognose van de regio Drechtsteden stijgt met 1,3% naar 299.880 inwoners in 2030.

Tabel 2 Bevolkingsprognose gemeente Papendrecht en regio Drechtsteden³

	2020	2025	2030	Vershil
Papendrecht	32.265	31.950	31.510	-2,3%
Alblasserdam	20.020	20.610	20.830	+1%
Dordrecht	118.415	121.630	123.180	+4%
Hardinxveld-Giessendam	17.960	18.860	19.380	+7,9%
Hendrik-Ido-Am-bacht	30.680	32.490	33.750	+10%
Sliedrecht	25.015	25.570	25.840	+3,3%
Zwijndrecht	44.575	44.950	45.960	+3,1%
Totaal regio Drechtsteden	288.930	296.060	299.880	+1,3%

Wat betreft de huishoudensprognose laten zowel de gemeente Papendrecht als de regio een relatief sterke groei zien. Dit komt overeen met landelijke trends als de groei van eenpersoonshuishoudens, de toename van kleinere huishoudens en vergrijzing (zie tabel 4).

Stagnatie bevolkingsgroei als gevolg van corona

In 2020 is er een abrupt einde gekomen aan de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door de uitbraak van het coronavirus in maart is de groei van de bevolking gehalveerd, met name door het uitblijven van immigratie. De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de woningmarkt in Nederland, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen nog altijd groter dan het aanbod. Bovendien is de verwachting dat op termijn de immigratie weer herstelt.

Tabel 3 Huishoudensprognose gemeente Papendrecht en regio Drechtsteden⁴

	2020	2025	2030	Vershil
Papendrecht	13.940	14.290	14.410	470
Alblasserdam	8.035	8.500	8.650	615
Dordrecht	52.680	57.630	59.120	6.440
Hardinxveld-Giessendam	7.000	7.400	7.710	710
Hendrik-Ido-Am-bacht	11.885	12.880	13.650	1.765
Sliedrecht	10.355	10.760	10.970	615
Zwijndrecht	19.690	20.590	20.990	1.300
Totaal regio Drechtsteden	123.585	132.050	135.500	11.915

Woningbehoefte

Voor de woningbehoefte is uitgegaan van de gegevens van **Staat van Zuid-Holland (2019)**. De Staat van Zuid-Holland gebruikt deze gegevens in het kader van de regionale woonvisies. De provincie stelt de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. In de tabellen 5 en 6 is deze uitkomst geraamd. Voor zowel gemeente als regio als geheel betekent dit dat uitgegaan wordt van de WBR:

- Voor de gemeente Papendrecht bestaat er volgens de WBR een behoefte van 970 woningen tot 2030.
- Voor de regio Drechtsteden is er nog een behoefte van 6.680 woningen tot 2030.

² Onderzoekscentrum Drechtsteden (2017).

³ ABF Research, Primos (2020)

⁴ ABF Research, Primos (2020)

Tabel 4 Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2019 (WBR2019) gemeente Papendrecht en regio⁶

	2020-2025	2025-2030	Behoeftet/m 2030
Papendrecht	540	430	970
Alblasserdam	240	240	480
Dordrecht	1.840	1.150	2.990
Hardinxveld-Giesendam	420	390	810
Hendrik-Ido-Ambacht	680	480	1.160
Sliedrecht	110	30	140
Zwijndrecht	170	-40	130
Totaal regio Drechtsteden	4.000	2.680	6.680

Volgens de **Voortgangsrapportage Wonen in de Drechtsteden 2020** is de kwantitatieve opgave voor de Drechtsteden tot 2030 circa 25.000 woningen. Hiervan zijn 10.000 woningen bedoeld om in de eigen woningbehoefte te voorzien en 15.000 woningen om in de groeipotentie te voorzien.

Tabel 7 toont het woningbouwprogramma van de regio Drechtsteden. Hierin zijn de te slopen woningen niet meegenomen. Het ongunstige scenario is gebaseerd op de laagst uitgevallen raming van TR of WBR, het gunstige scenario is gebaseerd op de hoogst uitgevallen raming.

- In de gemeente Papendrecht liggen plannen voor het realiseren van 660 woningen in beide scenario's. Het programma geeft daarmee invulling aan de minimaal 460 te

bouwen woningen voor de autonome groei en minimaal 200 woningen voor de regionale groeiagenda.

Woonprogramma (= schatting o.b.v. ambitie)		
	Ongunstig	Gunstig
Alblasserdam	707	1.240
Dordrecht	10.000	14.000
Hardinxveld-Giesendam	1.280	1.280
Hendrik-Ido-Ambacht	2.268	2.268
Papendrecht	660	660
Sliedrecht	1.600	2.500
Zwijndrecht	2.800	5.700
Totaal	19.315	27.648

Tabel 6: Woningbouwprogramma regio Drechtsteden⁵

- Wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de plancapaciteit blijkt dat er nog ruimte is om 310 woningen toe te voegen (970 - 660). Het planinitiatief is onderdeel van deze gemeentelijke plancapaciteit (woningbouwprogrammering).
- In de regio Drechtsteden bestaat een behoefte van 6.680 woningen. Het woningbouwprogramma mag volgens provinciale richtlijnen met 30% worden uitgebreid, bovenop de behoefte. Met deze maatregel hoopt de provincie het woningtekort weg te werken. Dit betekent een woningbouwprogramma van 8.684 woningen. Het woningbouwprogramma geeft hier met 10.000 woningen ruim invulling aan.
- Uit de Voortgangsrapportage blijkt dat er momenteel netto plannen zijn voor bijna 16.700 woningen (nieuwbouw minus sloop) in de gehele regio⁷. Hiermee wordt invulling gegeven aan de autonome behoefte (10.000

woningen) en wordt rekening gehouden met reservecapaciteit (15.000 woningen). Het planinitiatief is ook onderdeel van de genoemde regionale woningbouwprogrammering en plancapaciteit.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van per saldo 40 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Hoewel de bevolking in de gemeente Papendrecht in de periode tot 2030 licht afneemt, neemt deze in de regio toe en stijgt zowel in gemeente als regio het aantal huishoudens. Dit vraagt om de groei van de woningvoorraad.
- Uit de provinciale behoefte-raming blijkt een kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Papendrecht van 970 woningen tot 2030. In de regio Drechtsteden ligt de woningbehoefte op 6.680 woningen.
- Op dit moment is er onvoldoende plancapaciteit (660 woningen) om in de groeiende woningbehoefte in de gemeente Papendrecht te voorzien. Dit betekent dat er ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling van Kraaihoek 1^e fase voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het primaire verzorgingsgebied. Het planinitiatief is ook al onderdeel van de gemeentelijke plancapaciteit (woningbouwprogrammering).
- In de regio Drechtsteden zijn er netto plannen voor bijna 16.700 woningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de autonome behoefte van 10.000 woningen en wordt deels rekening gehouden met reservecapaciteit van 15.000 woningen. Rekening houdend met de provinciale behoefteprognose (+ extra 30%) is dit ruim voldoende om in de behoefte te voorzien. Het planinitiatief is onderdeel van de genoemde regionale woningbouwprogrammering en plancapaciteit.

⁵ Wonen in de Drechtsteden 2020. Voortgang woonvisie per 01-12-2020/Woningbouwprogramma

⁶ Staat van Zuid-Holland (2019)

⁷ Wonen in de Drechtsteden 2020. Voortgang woonvisie per 01-12-2020/Woningbouwprogramma

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland 2016 (ABF Research)

- De woningbehoefte in de Drechtsteden neemt tot 2030 grotendeels toe in de koopsector, zowel in de behoefte aan eengezins- als meergezinswoningen. In de huursector neemt de behoefte aan eengezinswoningen licht af, maar de behoefte aan meergezinswoningen neemt toe (zie figuur 3).
- Als er wordt gekeken naar de prijsklassen blijkt dat in de huursector de behoefte aan goedkope huurwoningen tot € 520 licht afneemt. De behoefte aan woningen in het segment tot € 629 groeit. De behoefte daalt in het segment tussen € 629 en € 711, vooral door de norm passend toewijzen en het gematigde huurprijsbeleid dat is verondersteld (zie figuur 4).
- Daarnaast geeft de Woningmarktverkenning inzicht in de vraag naar woonmilieus (zie figuur 5). Het planinitiatief wordt gezien als een Buiten-Centrummilieu. In het Buiten-Centrummilieu is onder meer behoefte aan huurwoningen tussen € 629 en € 711.

Woonvisie Drechtsteden 2017-2031 (2017)

- Volgens de prognose van het Woningmarktonderzoek RIGO Drechtsteden 2016-2031 is er in de huursector voornamelijk behoefte aan huurappartementen en een afname in de behoefte aan eengezinswoningen. Bij een achterblijvende economische ontwikkeling zal er een verschuiving optreden van de behoefte van koop naar huur.
- De woningbehoefte voor 2031 is gehanteerd als koers voor de verdeling van de woontypen (bij de autonome groei) over de Drechtsteden.

- De vraag naar huurwoningen tussen € 410 en € 587 is groter dan het aanbod. Deze vraag komt voornamelijk van doorstromers en starters (zie figuur 6).
- Ook is de vraag naar huurwoningen tussen € 587 en € 629 licht hoger dan het aanbod.
- Eerder is al benoemd dat de regio Drechtsteden een opgave heeft vastgesteld om 15.000 extra woningen te bouwen. De vraag zal vooral afhangen van de aantrekkingskracht van de regio voor bepaalde doelgroepen en van de sociaaleconomische ontwikkeling. Er wordt onder meer aandacht gegeven aan het vasthouden van jongeren/studenten en het aanboren van nieuwe doelgroepen.

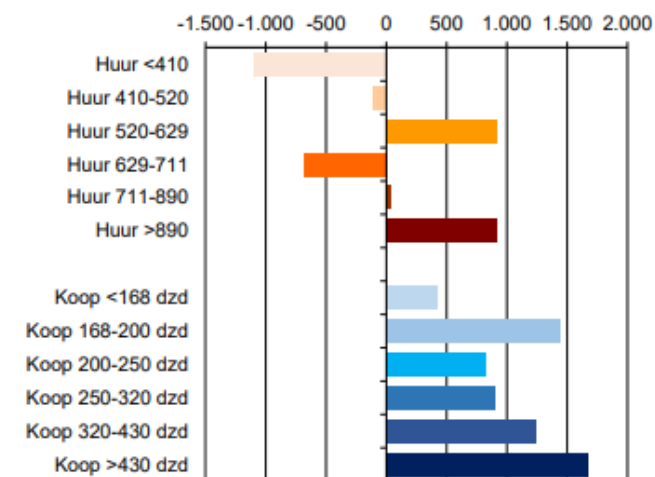
Woningmarktonderzoek RIGO Drechtsteden 2016-2031, Factsheet Papendrecht

Het Woningmarktonderzoek vormt de belangrijkste basis voor de Woonvisie Drechtsteden 2017-2031. In deze rapportage wordt ook specifiek ingegaan op de gemeente Papendrecht. In de factsheet is de trendmatige woningbehoefte in 2016 - 2031 in Papendrecht weergegeven volgens Primos 2016 in combinatie met drie economische varianten.

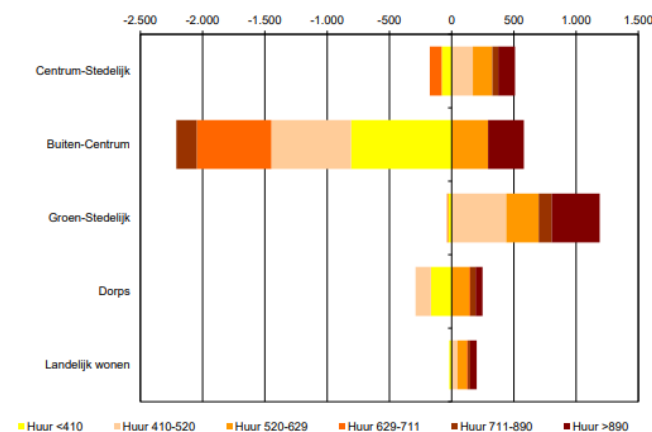
Figuur 7 toont dat de vraag naar huurwoningen in de gemeente Papendrecht redelijk vergelijkbaar is met de Drechtsteden. Er is vraag naar huurwoningen tussen € 410 en € 587, woningen tussen € 587 en € 629 en huurwoningen boven de liberalisatiegrens.

	woningbehoefte 2031
koop eengezins	+ 5.900
koop meergezins	+ 2.100
huur eengezins	- 1.000
huur meergezins	+ 2.000
Onzelfstandig	+ 500
Totaal	+ 9.500

Figuur 3: Woningbehoeften Drechtsteden naar typen



Figuur 4: Mutaties woningbehoefte naar eigendom en prijsklassen, 2017-2030



Figuur 5: Mutaties woningbehoefte naar woonmilieu en prijsklassen huursector 2017-2030

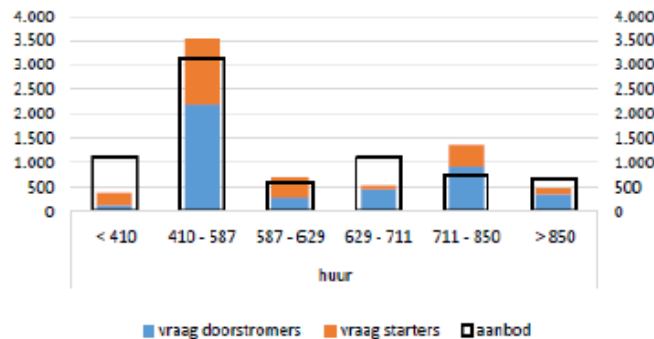
Papendrechts Woonplan 2020-2030 (2019)

In het Woonplan is de bevolkingsontwikkeling tot 2030 uiteengezet. Om te bepalen hoeveel woningen Papendrecht in de toekomst nodig heeft, is de huishoudensontwikkeling van belang.

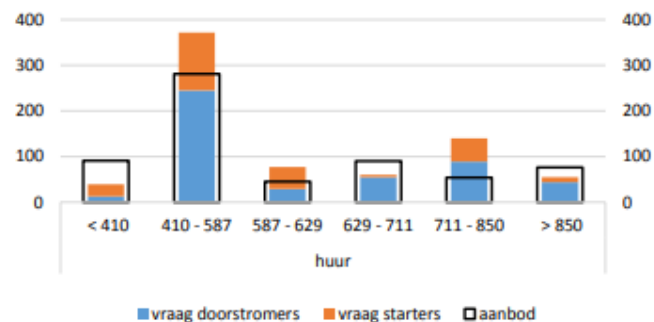
- In 2030 is de leeftijdscategorie 15 – 24 jaar sterk afgenomen. De leeftijdsgroepen vanaf 55+ groeien tot 2030. De categorieën 75-84 en 85 jaar en ouder groeien daarbij het sterkst. Hiermee kan worden gesteld dat er een behoefte bestaat aan seniorenwoningen in de toekomst (zie figuur 8). Het planinitiatief voorziet hiermee in een behoefte door de realisatie van 61 seniorenappartementen.
- Figuur 9 toont de bevolkingssamenstelling naar huishoudentype per wijk. In de wijk Kraaihoek bestaan de huishoudens voornamelijk uit eenpersoonshuishoudens, gevolgd door tweepersoonshuishoudens. Het planinitiatief voorziet in de toevoeging van seniorenappartementen en grondgebonden woningen voorziet hiermee in een behoefte.

Overige onderzoeken

- Vanuit de Prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente is in 2020 een regionale marktmonitor ontwikkeld voor de sociale huursector (Beschikbaarheidsmonitor). Uit deze Beschikbaarheidsmonitor blijkt dat het gemiddeld aantal reacties, de wachttijd en gemiddelde zoektijd in de gemeente Papendrecht boven de regionale norm ligt⁸.
- Daarnaast blijkt uit in 2019 gehouden huisbezoeken onder bewoners van de wijk Kraaihoek (Resultaten Huisbezoeken Kraaihoek fase 1, januari 2019)⁹ het volgende:
 - Circa driekwart van de huidige bewoners in de wijk zelf wil blijven wonen, en zelfs 60% heeft interesse



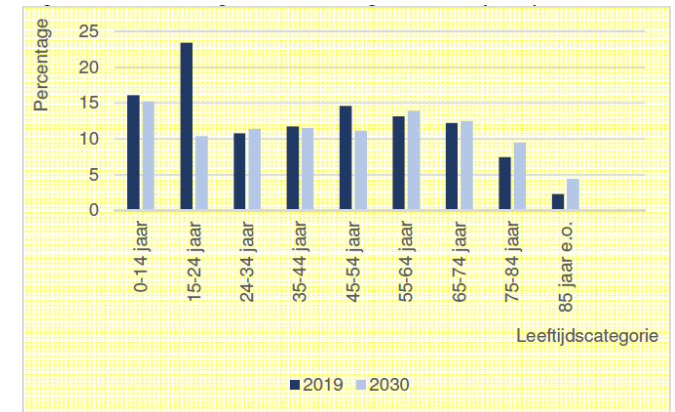
Figuur 6: Vraag doorstromers en starters t.o.v. aanbod Drechtsteden



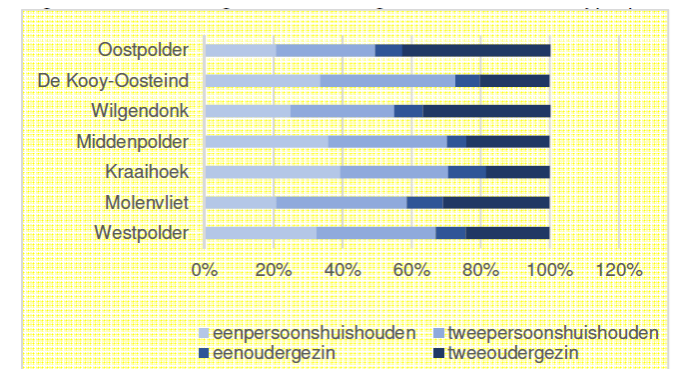
Figuur 7: Vraag doorstromers en starters t.o.v. aanbod gemeente Papendrecht

in nieuwbouw op dezelfde plek.

- Ruim 50% heeft aangegeven voor een appartement in aanmerking te willen komen en slechts 20% wil een begane grond woning met tuin/terras.
- Qua prijsklasse wil 30% < € 500 p/mnd betalen, een derde deel € 500-€ 600 p/mnd, 20% € 600-€ 700 p/mnd, 15% > € 700.



Figuur 8: Bevolkingssamenstelling naar leeftijd in procenten



Figuur 9: Bevolkingssamenstelling naar huishoudenstype per wijk

⁸ Op basis van informatie van Woonkracht 10

⁹ Woonkracht 10, Wijkposter Kraaihoek (I, II en III) Papendrecht (2019)

Kwalitatief aanbod

De gemeente Papendrecht telt circa 14.400 woningen, waarvan er ruim 3.100 woningen in de wijk Kraaihoek staan¹⁰. 66% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen en 65% van de woningvoorraad zijn koopwoningen. Van de 35% huurwoningen is 29% in bezit van een woningcorporatie, wat overeen komt met het landelijke gemiddelde (29%).

In de regio Drechtsteden is het aantal koopwoningen vergelijkbaar met de gemeente Papendrecht (ca. 66%), het aandeel huurwoningen in het bezit van een woningcorporatie is eveneens vergelijkbaar met de gemeentelijke woningvoorraad (ca. 30%).

In de wijk Kraaihoek, waar het initiatief wordt gerealiseerd, is het aandeel huurwoningen hoger dan in de gemeente. Hier van is 45% in het bezit van een woningcorporatie. De wijk Kraaihoek is een typische naoorlogse wederopbouwwijk, die

verouderd is, sterk homogeen qua opbouw en woningtypologieën en die ruimtelijk moeizaam aansluiting vindt bij de centrumontwikkelingen. De woningen voldoen niet meer aan de huidige kwaliteitsstandaarden: ze zijn relatief klein en voldoen niet meer aan de huidige bouwkundige en duurzaamheidseisen. De in 2019 gehouden huisbezoeken onder bewoners van de wijk Kraaihoek (Resultaten Huisbezoeken Kraaihoek fase 1, januari 2019) bevestigt dit beeld: het blijkt dat de helft van de bewoners ingeschreven staat als woningzoekende omdat hun huis niet meer aan de woonwensen voldoet (o.a. tocht- en vochtklachten, hoge energielasten en te kleine kamers). Ook scoort de wijk zeer negatief op huurderstevredenheid en op het onderdeel Woningen binnen de Leefbaarometer.¹²

Leegstand

Tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2019 was het aandeel leegstaande woningen ongeveer constant, circa 1% van het totaal¹³. Tussen de 30% en 40% daarvan stond langdurig leeg. Het percentage leegstaande woningen was het grootst bij huurwoningen die niet in eigendom zijn van woningcorporaties. Het landelijke beeld is vergelijkbaar met de gemeente Papendrecht, ook hier staat circa 1% van de woningvoorraad leeg.

Conclusie

Het initiatief omvat de realisatie van 139 sociale huurwoningen, waarvan 78 grondgebonden woningen en 61 seniorenappartementen. Per saldo betekent dit een afname van de woningvoorraad met 21 grondgebonden woningen en een uitbreiding van de voorraad met 61 appartementen. Het initiatief voorziet hiermee in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio Drechtsteden neemt de behoefte aan meergezinshuurwoningen licht toe. Het initiatief dat voorziet in

de toevoeging van 61 (senioren)appartementen voorziet in deze behoefte.

- Regiobreed en gemeentelijk is er behoefte aan woningen in het segment tot € 629 (hoge aftoppingsgrens, prijspeil 2016). Circa 100 woningen worden gerealiseerd in deze categorie.
- Tot 2030 neemt de behoefte toe aan huurwoningen van € 629 tot de liberalisatiegrens van € 711 (prijspeil 2016) in de Buiten-Centrummilieu van de regio Drechtsteden en in de gemeente Papendrecht, waartoe het planinitiatief behoort. Er worden 29 woningen tot de liberalisatiegrens gerealiseerd, waarmee voorzien wordt in deze behoefte.
- Op regionaal en gemeentelijk niveau wordt onder meer aandacht gegeven aan het vasthouden van jongeren/studenten. In het planinitiatief worden 10 starterswoningen gerealiseerd voor jongeren van 23 t/m 30 jaar. Daarnaast komen starters veelal in aanmerking voor een sociale huurwoning gezien de inkomensgrens.
- Op gemeentelijk niveau worden initiatieven die leiden tot verbetering en grotere diversiteit van de sociale huurwoning voorraad actief ondersteund. Het planinitiatief voorziet in de verjonging van de woningvoorraad (zeer noodzakelijk in de wijk Kraaihoek) en het vergroten van de diversiteit van woningtypologieën en sluit hiermee uitstekend aan.
- Op lokaal niveau blijkt dat circa driekwart van de huidige bewoners van Kraaihoek in de wijk zelf wil blijven wonen, 60% heeft interesse in nieuwbouw op dezelfde plek. Het initiatief dat voorziet in de sloop van huurwoningen en nieuwbouw van huurwoningen op dezelfde plek voorziet hiermee in een behoefte. Daarnaast blijkt dat er behoefte is aan appartementen. Ook hier voorziet

Tabel 5 Woningvoorraad Kraaihoek, gemeente Papendrecht en regio¹¹

	Kraaihoek	Gemeente Papendrecht	Regio Drechtsteden
Eengezinswoning	56%	66%	66%
Meergezinswoning	44%	34%	33%
Koopwoning	44%	65%	62%
Huurwoning corporatie	45%	29%	31%
Huurwoning particulier	8%	6%	7%

¹⁰ CBS Statline (2019), Kerncijfers wijken en buurten

¹¹ CBS Statline (2019), Kerncijfers wijken en buurten

¹² Woonkracht 10, Wijkposter Kraaihoek (I, II en III) Papendrecht (2019)

¹³ CBS (2020) In veel gemeenten nauwelijks langdurige woningleegstand

het planinitiatief in een behoefte door de toevoeging van appartementen.

- Van de huidige bewoners van de wijk Kraaihoek wil 30% van de bewoners minder dan € 500 p/mnd betalen, 1/3 wil tussen € 500- € 600 p/mnd betalen en 20% tussen € 600-€ 700 p/mnd. Het initiatief dat voorziet in de realisatie van huurwoningen tot de lage- en hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, voorziet hiermee in een behoefte.