

## Volkshuisvestingsplan Hendrik-Ido-Ambacht

***Citation for published version (APA):***

Pott, M., & Smeets, J. J. A. M. (1996). *Volkshuisvestingsplan Hendrik-Ido-Ambacht*. (Stichting Interface; Vol. 17). Stichting Interface.

***Document status and date:***

Gepubliceerd: 01/01/1996

***Document Version:***

Uitgevers PDF, ook bekend als Version of Record

***Please check the document version of this publication:***

- A submitted manuscript is the version of the article upon submission and before peer-review. There can be important differences between the submitted version and the official published version of record. People interested in the research are advised to contact the author for the final version of the publication, or visit the DOI to the publisher's website.
- The final author version and the galley proof are versions of the publication after peer review.
- The final published version features the final layout of the paper including the volume, issue and page numbers.

[Link to publication](#)

***General rights***

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal.

If the publication is distributed under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license above, please follow below link for the End User Agreement:

[www.tue.nl/taverne](http://www.tue.nl/taverne)

***Take down policy***

If you believe that this document breaches copyright please contact us at:

[openaccess@tue.nl](mailto:openaccess@tue.nl)

providing details and we will investigate your claim.

doos 10,  
no. 4



STICHTING  
INSTITUUT  
INTERFACE

# **Volkshuisvestingsplan Hendrik-Ido-Ambacht**

juni 1996

Stichting Interface  
TU Eindhoven  
M. Pott  
J. Smeets

# Volkshuisvestingsplan Hendrik-Ido-Ambacht

juni 1996

Stichting Interface  
TU Eindhoven  
M. Pott  
J. Smeets



**Interface publikatie nr. 17**  
**ISBN 90-6814-063-9**

## Voorwoord

Voor u ligt een volkshuisvestingsplan voor de gemeente Hendrik Ido Ambacht, waarin de thema's en accenten voor een toekomstig volkshuisvestingsbeleid zijn neergelegd.

Om een actueel inzicht te krijgen in de stand van zaken en voorkeuren van huishoudens heeft ter ondersteuning van dit project begin 1996 een woningmarktenquête plaats gevonden in de gemeente Hendrik Ido Ambacht.

Het project is door de Stichting Interface, verbonden aan de Technische Universiteit Eindhoven uitgevoerd, in opdracht van en in nauwe samenwerking met de gemeente.

De onderzoekers zijn verbonden aan de Faculteit Bouwkunde, Vakgroep Architectuur, Urbanistiek en Beheer.

Ten behoeve van dit project is een klankbordgroep in het leven geroepen bestaande uit:

- E. J. v. Cortenberghe, wethouder;
- P. Boekelman, afdeling VROM
- P.J. Bosman-Klep, VAC;
- H. Wolff, Stichting Gecoördineerd Ouderenwerk H.I.A;
- F.E. Lodewijckx, Stichting Gecoördineerd Ouderenwerk H.I.A;
- N. van Holst, Woningstichting H.I.A;
- J. Menk, Woningbouwvereniging Algemeen Belang;
- A. Bakker, Stichting Ouderenhuisvesting;
- T. Bijkerk, Jeugd- en Jongerenwerk.

Wij danken hen voor hun prettige en constructieve begeleiding.

Tevens is veel dank verschuldigd aan alle respondenten die meegewerkt hebben aan de enquête.

Uiteraard ligt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van deze rapportage bij de samenstellers.

Stichting Interface, Eindhoven, juni 1996

# Inhoud

	pagina
<b>1 Inleiding</b>	<b>1</b>
Aanleiding voor het volkshuisvestingsplan	1
Doel en inhoud van het volkshuisvestingsplan	4
Totstandkoming van het volkshuisvestingsplan	6
Leeswijzer	7
<b>2 Regionale positie</b>	<b>8</b>
Vigerend beleid en huidige stand van zaken	8
Toekomstig beleid	9
<b>3 Doelgroepen</b>	<b>11</b>
Vigerend beleid, huidige stand van zaken en toekomstig beleid	11
Woonwagenbewoners	11
Gehandicapten	12
Statushouders	13
Ouderen	14
Starters	15
Lage inkomensgroepen	17
<b>4 Kwaliteit bestaande voorraad</b>	<b>19</b>
Huidige stand van zaken en vigerend beleid	19
Toekomstig beleid	19
<b>5 Kwaliteit woonomgeving</b>	<b>22</b>
Huidige stand van zaken en vigerend beleid	22
Toekomstig, integraal beleid	23
<b>6 Woonruimte-verdeling</b>	<b>25</b>
Huidige stand van zaken en vigerend beleid	25
Toekomstig beleid	27
<b>7 Betaalbaarheid</b>	<b>29</b>
Huidige stand van zaken en vigerend beleid	29
Toekomstig beleid	31
<b>8 Nieuwbouw</b>	<b>35</b>
Huidige stand van zaken en vigerend beleid	35
Toekomstig beleid	38
<b>9 Indicatoren en kengetallen</b>	<b>41</b>
Huidige stand van zaken en vigerend beleid	41
Toekomstig beleid	41
<b>10 Samenwerking</b>	<b>43</b>
Regionale samenwerking tussen sociale verhuurders	43
Samenwerking tussen gemeente en woonconsumenten	43
Betrokkenheid van huurders bij het beleid van sociale verhuurders	44
Driehoeksoverleg tussen gemeente, verhuurders en woonconsumenten	44

<b>11</b>	<b>Aanbevelingen voor beleid</b>	<b>45</b>
	Regionale positie	46
	Doelgroepen	46
	Kwaliteit woningen en woonomgeving	50
	Woonruimte-verdeling	51
	Nieuwbouw	52
	Informatie-voorziening	54
	Samenwerking	54

# **HOOFDSTUK 1**

## **INLEIDING**



## Inleiding

### *Aanleiding voor het volkshuisvestingsplan*

De ontwikkeling en totstandkoming van het voorliggende volkshuisvestingsplan, vindt zijn aanleiding in een tweetal ontwikkelingen.

In de eerste plaats betreft het de ingrijpende veranderingen die recentelijk binnen de volkshuisvesting in gang zijn gezet. Door de decentralisatie van rijkstaken naar gemeenten, de verzelfstandiging van woningcorporaties, de deregulering van het wettelijk kader en het beheersbaar maken van de overheidsuitgaven, heeft de context van het lokale volkshuisvestingsbeleid sinds het begin van de jaren negentig belangrijke wijzigingen ondergaan.

De decentralisatie en verzelfstandiging heeft met name vorm gekregen in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Het **BBSH** regelt de toelating en taken van woningcorporaties en het overheidstoezicht daarop. De gemeente is nadrukkelijker dan voorheen belast met het toezicht op de sociale verhuurders. Dit toezicht betekent vooral een toetsing achteraf. Met uitzondering van Besluiten van Algemeen Belang (de, voor de volkshuisvesting en de financiële continuïteit van de sociale verhuurders, essentiële beleidsbeslissingen), zijn corporaties sinds de invoering van het BBSH in 1993, slechts verplicht om jaarlijks de prestaties in het afgelopen jaar te verantwoorden.

Belangrijke bijdragen aan de verzelfstandiging van woningcorporaties zijn voorts de **bruteringsoperatie** (waarin bestaande subsidieverplichtingen door het Rijk zijn afgekocht), de deregulering van het huurbeleid (die de **huursombenadering** mogelijk maakt; kenmerkend voor de huursombenadering is de mogelijkheid om binnen het woningbezit de jaarlijkse huurverhoging te differentiëren) en de privatisering van de financiering en garantstelling van investeringen van corporaties (Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting).

De deregulering van de volkshuisvesting heeft vooral vorm gekregen in de **Huisvestingswet**, die met ingang van 1993 de Woonruimtetwet vervangen heeft, en het Bouwbesluit uit 1992. De huisvestingswet bepaalt de marges waarbinnen de gemeente de woningdistributie kan regelen (alleen op regionaal niveau en alleen wanneer de situatie op de woningmarkt daartoe noopt, kunnen bepaalde vestigingsbepalende eisen worden gesteld) en geeft de gemeente tevens instrumenten ter bevordering van de samenstelling van de woningvoorraad (via regelgeving ten aanzien van o.a. onttrekkingen en splitsingen van woonruimte en vorderingen van woonruimte door ten behoeve van de volkshuisvesting). Het **Bouwbesluit** bevat landelijk geldende bepalingen omtrent het verlenen van bouw- en sloopvergunningen, bodemonderzoek en brandveiligheid. Kenmerk van het Bouwbesluit is, dat alleen het vereiste prestatieniveau van gebouwdelen wordt voorge-

schreven. Dit biedt meer mogelijkheden om te differentiëren. Er bestaan immers meerdere constructiewijzen die voldoen aan het vereiste prestatieniveau. Belangrijk onderdeel van het Bouwbesluit is het onderscheid tussen bestaande woningen en nieuwbouw. Aan nieuwbouw worden hogere eisen gesteld. Thans worden aanvullingen op het Bouwbesluit voorbereid met betrekking tot het aanpasbaar bouwen (bereikbaar, toegankelijk en bezoekbaar voor mensen met een handicap, alsmede eenvoudig aanpasbaar voor bewoning door gehandicapten) en het duurzaam bouwen.

De gewijzigde regelgeving noopt gemeenten ertoe de positie in het lokale krachtenveld van de volkshuisvesting opnieuw te bepalen. De coördinerende taak van de gemeente is toegenomen. Coördinatie is nodig om de verschillende belangen van partijen zoveel mogelijk te convergeren, om de positie in de regionale volkshuisvesting te bepalen, om het volkshuisvestingsbeleid zoveel mogelijk af te stemmen op andere beleidsterreinen binnen het gemeentelijk apparaat en om de continuïteit en kwaliteit van woningbouw te garanderen.

Een tweede aanleiding voor de totstandkoming van het volkshuisvestingsplan, is gelegen in de noodzaak om zich te bezinnen op de demografische structuur van de gemeente. Deels komt deze noodzaak voort uit de algemene, toenemende dynamiek in huishoudensvormen (met toenemende dynamiek en heterogeniteit in voorkeuren en wensen van huishoudens tot gevolg) en deels wordt deze noodzaak ingegeven door de specifieke situatie waarin Hendrik-Ido-Ambacht zich bevindt.

De vorming van huishoudens is een resultante van een aantal invloedsfactoren. Naast demografische ontwikkelingen zijn vooral sociaal-culturele factoren van belang. Daarnaast zijn echter ook economische en technologische aspecten van invloed op de omvang en aard van de huishoudensvorming.

Allereerst wordt de huishoudensvorming sterk bepaald door demografische processen, zoals de naoorlogse geboortegolf, de hogere levensverwachting, de afname van het geboortecijfer en immigratie.

De Vierde Nota Ruimtelijke Ordening schetst, op basis van de meest recente prognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek, het volgende beeld:

Uitgegaan wordt van een groei van het inwonertal van 14,6 naar 16 miljoen. Essentieel is dat deze groei zich grotendeels zal voltrekken voor 2000. Niet alleen zal de omvang van de bevolking groeien, maar ook zal de samenstelling aanzienlijk en snel veranderen. Het aantal jongeren neemt af en het aantal ouderen, zowel boven 55 als boven de 75 jaar, neemt toe. Bijna één op de drie Nederlanders zal in 2015 ouder zijn dan 55 jaar. Het aantal 'jongere ouderen' zal vooral na 2000 sterk stijgen. De Vierde nota voorziet ook onder de 'oudere jongeren' tussen de 25 en 45 jaar een groei van één- en tweepersoonshuishoudens.

Naast de bovengenoemde demografische processen, is het groeiende aantal echtscheidingen een belangrijke oorzaak voor de toename van kleinere huishoudens. Het percentage ontbonden huwelijken bedroeg midden jaren 80 zo'n 30% en vertoont een verdere stijging. Cijfers tonen aan dat elke drie echtscheidingen tot het ontstaan van één nieuw huishouden leidt. Bovendien neemt het aantal gevallen van hertrouwen af zodat naar verhouding steeds meer nieuwe huishoudens als gevolg van echtscheiding zullen ontstaan. Het aantal eenoudergezinnen groeit dan ook zeer snel, van 73.000 in 1982 tot, volgens prognoses van het CBS, bijna 200.000 in 2000.

Ook al hebben demografische factoren hun weerslag op de grootte van huishoudens, de huishoudensvorming is niet alleen te verklaren uit demografische ontwikkelingen. De procentuele groei van het aantal huishoudens is immers groter dan de bevolkingsaanwas. De vorming is dan ook in hoge mate bepaald door sociaal-culturele en economische factoren. In wisselwerking met een aantal demografische en economische ontwikkelingen hebben processen als emancipatie, individualisering, toegenomen deelname aan hoger onderwijs, welvaartsontwikkeling, verstedelijking, mobiliteit en de uitbreiding van de massacommunicatiemiddelen, tot een voortdurende groei van huisvestingbehoevende eenheden geleid.

Tot de jaren 60 leefden de meeste leden van een huishouden in gezinsverband. Vanuit dit patroon doorliep ieder gezinslid veelal dezelfde levensloop: thuiswonend kind, alleenstaand, jonggehuwd zonder kinderen, gehuwd met kinderen, gehuwd met oudere kinderen, gehuwd zonder kinderen en verweerd.

In de jaren 70 ontstaat een steeds gedifferentieerder patroon en verloopt de levensfasecyclus van veel leden van huishoudens langs andere wegen. Naast het traditionele gezin, komen er steeds meer kinderloze gezinnen voor, onvolledige gezinnen, drie generatie-huishoudens, samenwonende vrienden en/of vriendinnen, vormen van groepswonen (door jongeren, gehandicapten, bejaarden enz.), vormen van samenwonen (van relatief onbekenden, van alleenstaanden, alleengaanden).

Deze enigszins willekeurige opsomming illustreert welke pluriformiteit mogelijk is.

Met de diversiteit van huishoudens is de situatie aan de vraagkant nog onvoldoende getypeerd. Er is immers in toenemende mate sprake van een verschil in leefstijlen en, daarmee samenhangend, het gebruik van de woning en de woonomgeving.

Tot slot heeft een aantal technologische veranderingen invloed op de huishoudensvorming en de daarmee gepaard gaande diversificatie.

Revolutionaire ontwikkelingen op het terrein van de micro-elektronica en de telecommunicatie hebben vergaande gevolgen voor de tijd die men in de

woning en de woonomgeving kan doorbrengen. De flexibiliteit in tijd en ruimte zal toenemen.

Voor een jonge en dynamische gemeente als Hendrik-Ido-Ambacht is het uitermate belangrijk zich bewust te zijn van de bovengenoemde demografische, sociaal-economische en sociaal-culturele processen.

Een aantal ontwikkelingen die van invloed zijn op de bevolkingssamenstelling, treedt namelijk in de nabije toekomst tegelijkertijd op: vergrijzing (in Ambacht later dan gemiddeld in Nederland, doch in een relatief grote golf), migratie (de nieuwbouw in 'De Volgerlanden' zal een grote verhuisbeweging op gang brengen vanuit de verschillende wijken in Ambacht, maar ook vanuit regiogemeenten en van elders) en de regionalisering van de woonruimteverdeling (meer nog dan in het verleden zullen de consequenties zichtbaar worden van het feit dat Ambacht, voor alle doelgroepen, deel uitmaakt van een regionale woningmarkt).

Deze ontwikkelingen zijn niet autonoom. De gemeente heeft wel degelijk mogelijkheden om de bevolkingsopbouw te sturen, met name via de samenstelling van de woningvoorraad. De marges waarbinnen de gemeente kan laveren, worden bepaald door hogere bestuurslagen (het regionale samenwerkingsverband en de provincie). Deze marges zijn echter eveneens te beïnvloeden.

De gemeente dient daartoe zelfverzekerd een realistische visie op het toekomstperspectief van de stad te presenteren. Wat voor gemeente wil Hendrik-Ido-Ambacht worden? Voor welke doelgroepen (en in welke mate) wil Hendrik-Ido-Ambacht een aantrekkelijke woonplaats zijn?

Het antwoord op dergelijke vragen is cruciaal voor de toekomst van het volkshuisvestingsbeleid. In dit volkshuisvestingsplan wordt vooralsnog als vertrekpunt gehanteerd dat in ieder geval het huidige karakter van de gemeente behouden dient te blijven en dat de huidige inwoners de belangrijkste consumenten van het volkshuisvestingsbeleid zijn.

### *Doel en inhoud van het volkshuisvestingsplan*

In het volkshuisvestingsplan, worden de thema's en accenten aangegeven waarop de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht haar volkshuisvestingsbeleid op de korte en middellange termijn wil richten.

Voorafgaande aan de inhoud van het volkshuisvestingsplan, worden nu eerst het doel, de functie en de inhoud van het volkshuisvestingsplan beschreven. In het kader daarvan moet immers het verdere beleidstraject geplaatst worden.

Het volkshuisvestingsplan moet zichtbaar maken in welke mate de in het verleden gekozen doelstellingen feitelijk bereikt zijn. Daarnaast moet een volkshuisvestingsplan een beeld geven van de huidige en te verwachten problematiek: welke problemen werden in het verleden niet gesignaleerd,

maar doen zich momenteel wel voor of dreigen zich voor te doen?

In het volkshuisvestingsplan wordt in hoofdlijnen beschreven hoe de problemen aangepakt zullen worden. Doelstellingen worden geformuleerd, alsmede de middelen waarmee de doelen bereikt kunnen worden. De verschillende instrumenten worden in samenhang met elkaar beschouwd. Het volkshuisvestingsplan biedt dan een integrerend kader voor nieuwbouw, woningverbetering, woonlastenbeleid en woonruimteverdelingsbeleid.

Van belang is bovendien dat de volkshuisvestingsinstrumenten (nieuwbouw, verbouw, woonruimteverdeling, beheer), in concrete zin worden gekoppeld aan gebieden. In welke wijk is bijvoorbeeld upgrading van de woningvoorraad (het herbestemmen voor een andere doelgroep, via verbouw) het meest wenselijk, in welke wijk is verkoop van huurwoningen een passende maatregel en in welke wijk moeten investeringen in de openbare ruimte plaats vinden?

Het volkshuisvestingsplan moet worden beschouwd als een onderlegger voor de communicatie tussen partijen die bij de lokale en regionale volkshuisvesting betrokken zijn: gemeentelijke diensten, woningbeheerders, beleggers, ontwikkelaars en woonconsumenten. Het volkshuisvestingsplan is een kader waarbinnen concrete (prestatie-)afspraken worden gemaakt over de taakverdeling tussen partijen en het tempo waarin de doelstellingen uit het volkshuisvestingsplan zullen worden gerealiseerd.

Het bovenstaande betekent in concreto dat in het volkshuisvestingsplan evaluatie, effectmeting en strategie-formulering plaats vindt, met betrekking tot een negental, aan elkaar gerelateerde, thema's:

- 1 de positie van Hendrik-Ido-Ambacht in de regio;
- 2 de doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid;
- 3 de kwaliteit van de woningvoorraad;
- 4 de kwaliteit van de woonomgeving;
- 5 de woonruimteverdeling;
- 6 de betaalbaarheid van het wonen;
- 7 de nieuwbouw;
- 8 indicatoren en kengetallen voor het bewaken en bijsturen van beleid;
- 9 samenwerking tussen belanghebbenden bij de lokale en regionale volkshuisvesting.

### *Totstandkoming van het volkshuisvestingsplan*

Het volkshuisvestingsplan is ook zelf een produkt van de samenwerking tussen de partijen die in Hendrik-Ido-Ambacht betrokken zijn bij de volkshuisvesting. Zij participeerden in een klankbordgroep en werden reeds in een vroeg stadium gevraagd naar hun perspectief op de huidige stand van zaken en de toekomstige ontwikkelingen in de volkshuisvesting.

Vanuit de invalshoeken van de verschillende belanghebbenden is bevestigd welke problemen in de afgelopen jaren zijn opgelost, welke niet zijn opgelost, welke nieuwe problemen er zijn ontstaan en welke mogelijke oplossingen voorhanden zijn.

Naast de interviews met belanghebbenden en de discussies in de klankbordgroep, hebben een survey en secundair datamateriaal (nota's, rapporten, notities, convenanten, verordeningen e.d.), als bronnen voor het volkshuisvestingsplan gediend.

Via een survey-onderzoek is een beeld gekregen van de woningmarktpositie van verschillende groepen huishoudens. In de enquête is onderscheid gemaakt tussen een viertal deelpopulaties:

- de zogeheten vestigers, huishoudens die in de afgelopen jaren vanuit één van de buurgemeenten naar Ambacht zijn verhuisd;
- de huishoudens die recent verhuisd zijn van Hendrik-Ido-Ambacht naar één van de buurgemeenten (de zogeheten 'vertrekkers');
- de potentiële starters (jongeren in de leeftijdsgroep 18-25 jaar, die nu nog niet zelfstandig wonen);
- de overige huishoudens in Ambacht (waaronder de huishoudens die recent binnen Ambacht zijn verhuisd, de 'binnenverhuizers', de huishoudens die overwegen om te gaan verhuizen, de 'verhuisgeneigden' en de huishoudens die noch verhuisd zijn, noch van plan zijn te gaan verhuizen, de 'blijvers').

In totaal zijn 1935 enquêtes verspreid (460 naar vertrekkers, 197 naar potentiële starters, 249 naar vestigers en 1029 naar overige huishoudens in Ambacht). De respons op de enquête was boven verwachting. Maar liefst 1081 (56%) van de aangeschreven geënquêteerden reageerden. De respons was bovengemiddeld onder de starters en de overige Ambachtse huishoudens (binnenverhuizers, verhuisgeneigden en blijvers), namelijk resp. 60 en 72%. De respons was lager dan gemiddeld onder vertrekkers en vestigers (resp. 24 en 43%).

Het secundaire datamateriaal bestaat uit: Woningmarktonderzoek Hendrik-Ido-Ambacht 1992, Regionaal Woningmarktonderzoek Drechtsteden 1992, Regionaal Volkshuisvestingsplan Drechtsteden 1994, Woningbehoefteraming Drechtsteden 1995-2005, Beleidsplan 1995 Woningbouwvereniging Algemeen Belang, Jaarverslag 1994 Woningstichting Hendrik Ido Ambacht, Jaarverslag 1994 Woningbouwvereniging Algemeen Belang, Jaarverslag

1994 Stichting Ouderenhuisvesting, Ouderenbeleid in lokaal perspectief, Volgorde prioriteiten Ouderennota Hendrik Ido Ambacht, Notitie woningbouwprogramma 1996, Overeenkomst woonruimteverdeling Hendrik Ido Ambacht, OWOOG-Woonwenselijk advies: woonwensenonderzoek in opdracht van VGW en Regionaal Woningmarktonderzoek Zuid-Holland Zuid 1996 (eerste resultaten).

In de tekst wordt telkens aangegeven uit welke informatiebron een bepaalde conclusie, citaat of feit afkomstig is. De bronvermelding vindt plaats met behulp van een verwijzing naar bijlage 2.

### *Leeswijzer*

In de volgende negen hoofdstukken worden achtereenvolgens de eerdergenoemde thema's van de volkshuisvesting besproken. Het vigerende beleid en de huidige stand van zaken (de 'nulsituatie') worden geschetst, de (veranderende) regelgeving komt aan de orde en concrete beleidsvoornemens (doelstellingen, strategieën) worden voorgesteld.

Het volkshuisvestingsplan eindigt met een lijst van aanbevelingen voor de komende jaren. In de vorm van actiepunten worden de belangrijkste voornemens van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid op een rij gezet.

Als bijlagen zijn toegevoegd de literatuurlijst, een begrippenlijst en de enkelvoudige frequentie-verdelingen van de gehouden enquête.

# **HOOFDSTUK 2**

## **REGIONALE POSITIE**





## Regionale positie

### *Vigerend beleid en huidige stand van zaken*

In het verleden is er door de gemeente niet of nauwelijks beleid geformuleerd om Hendrik-Ido-Ambacht in de regio te profileren. De aandacht ging met name uit naar de zorgen voor huisvesting voor de natuurlijke bevolkingsgroei, zoals ook uit het meest recente collegeprogramma blijkt: "Eigen inwoners en economisch gebonden en degenen die een sociale binding hebben met Hendrik-Ido-Ambacht dienen voorkeur te hebben bij toewijzen van huurwoningen en gesubsidieerde koopwoningen. Dit geldt eveneens bij uitgifte van vrije-sector kavels" (1).

Desalniettemin neemt Hendrik-Ido-Ambacht een bijzondere plaats in de regionale woningvoorraad in. Hendrik-Ido-Ambacht bekleedt in veel opzichten een middenpositie (tussen de kleinere gemeenten als Graafstroom, Heerjansdam en Nieuw-Lekkerland en de grotere gemeenten Dordrecht, Zwijndrecht en Papendrecht).

De voorraad is relatief jong, er staan relatief veel koopwoningen (wat dit betreft geen middenpositie: in geen enkele andere gemeente is het percentage koopwoningen zo hoog) en een gemiddeld aantal meergezinswoningen (20%; meer dan de kleinere gemeenten en aanzienlijk minder dan de grotere gemeenten in de regio). In vergelijking met Alblasterdam, Sliedrecht en Papendrecht is een groot deel van de meergezinswoningen voorzien van een lift.

De woningen in Hendrik-Ido-Ambacht zijn relatief groot. Een groot deel van de woningen telt minimaal drie slaapkamers.

Zowel de koopwoningen als de huurwoningen zijn gemiddeld duurder dan in de meeste regiogemeenten, maar goedkoper dan in Zwijndrecht.

Niet alleen de woningen zijn relatief groot, ook de woonomgeving is over het algemeen ruimer dan in de meeste regiogemeenten (2).

Hendrik-Ido-Ambacht blijkt met name aantrekkingskracht uit te oefenen op één- en tweepersoonshuishoudens van middelbare leeftijd (30-55 jaar) met een relatief hoog inkomen. De duurdere koopwoningen blijken in trek bij deze huishoudens (3).

Hiermee beconcurrereert Hendrik-Ido-Ambacht met name Zwijndrecht. Een kwart van de vestigers vanuit de regio was namelijk liever in Zwijndrecht gaan wonen.

De huishoudens die vanuit Hendrik-Ido-Ambacht naar één van de andere gemeenten zijn verhuisd, zijn jonger en minder vermogend dan de huishoudens die de omgekeerde beweging gemaakt hebben. Bijna 30% was liever in Ambacht gebleven.

Van alle gemeenten in de Drechtsteden was in 1992 het percentage forenzen ten opzichte van de totale beroepsbevolking in Hendrik-Ido-Ambacht het grootst. Hendrik-Ido-Ambacht kan als een echte forenzen-gemeente worden getypeerd. Liefst 70% pendelt dagelijks tussen de woon- en werkplaats. De stroom pendelaars is het grootst naar Rotterdam (ongeveer 30% van de forenzen werkt daar), gevolgd door Zwijndrecht (ca. 15%) en Dordrecht (ca. 13%). In vrijwel alle gevallen gebruikt men daarvoor de auto (3).

De auto-mobiliteit is derhalve in Hendrik-Ido-Ambacht relatief groot.

De kwaliteit van het wonen in Ambacht blijkt de woon-werk-afstand te kunnen compenseren. Dit blijkt ook uit de enquête: de forenzen zijn meer tevreden over hun woning dan gemiddeld in Ambacht en bovendien ervaart men minder overlast.

Op basis van de bovenstaande gegevens kan het profiel van Hendrik-Ido-Ambacht als volgt geschetst worden: jong, ruim opgezet, groen, met relatief veel koopwoningen, eengezinswoningen, dure woningen en grote woningen.

De woningvoorraad lijkt het meest geschikt voor gezinnen met een modaal tot bovenmodaal inkomen. Voor startende huishoudens en ouderen is de woningvoorraad minder geschikt. Generaliserend gesproken heeft dit tot gevolg dat starters Hendrik-Ido-Ambacht verlaten (of langer niet-zelfstandig blijven wonen) en dat ouderen langer blijven wonen in de eengezinswoning die voor hen minder geschikt wordt (en voor andere doelgroepen juist interessant is).

Ondanks een onuitgesproken profilering in de regio, blijkt dat in vergelijking met het eind van de jaren 80, Hendrik-Ido-Ambacht zich meer is gaan richten op de eigen woningbehoefte, met name de behoefte van ouderen en doorstromers. Dankzij nieuwbouw, verbouw en woonruimte-verdeling, is een groter deel van het woningaanbod ten goede gekomen aan ouderen en doorstromers.

### *Toekomstig beleid*

De toekomstige regionale positie van Hendrik-Ido-Ambacht wordt in belangrijke mate beïnvloedt door de grootschalige nieuwbouwplannen in 'De Volgerlanden'. Aan deze nieuwbouw wordt een belangrijke functie toegekend in de opvang van de regionale woningbehoefte.

De nieuwbouw biedt zowel kansen als bedreigingen voor Hendrik-Ido-Ambacht.

Wat betreft de kansen gaat het dan met name om de vraag in hoeverre de nieuwbouw de woningbehoefte van groepen woningzoekenden in Hendrik-Ido-Ambacht kan lenigen. Kan de nieuwbouw in 'De Volgerlanden' ook betekenen dat er direct voor de meest urgente doelgroepen wordt ge-

bouwd: m.n. starters? Zijn er financiële middelen om woningen voor starters betaalbaar te houden? Welke partijen zouden moeten bijdragen aan het beperken van de huurprijzen? Of moet er worden gezocht naar mogelijkheden om binnen de bestaande voorraad het aanbod voor starters te vergroten? Of moet geaccepteerd worden dat de huisvesting van jongeren in Ambacht niet verder uitgebreid kan worden en dat deze doelgroep aangewezen is op Dordrecht, Zwijndrecht en Rotterdam?

Een andere kans die de nieuwbouw biedt is het verbeteren van de 'match' tussen vraag en aanbod in de bestaande voorraad (beperken van de goedkope scheefheid, beschikbaar krijgen van goedkope woningen, ouderen in voor hen geschikte woningen).

Een belangrijke bedreiging heeft eveneens betrekking op de doorstroming. Het is de vraag welke mate van doorstroming nog gewenst is en wanneer gesproken moet worden van ongewenste concurrentie van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande voorraad? Is de marktvraag voor de vrijkomende woningen in de voorraad groot genoeg? Is dit een voldoende koopkrachtige vraag? Door verschillende betrokkenen wordt gewezen op de dreiging van een te grote concurrentie van 'De Volgerlanden' voor de bestaande woningvoorraad. Vanuit dit perspectief wordt gepleit voor de programmering van aanvullende nieuwbouw, in plaats van concurrerende. Onderzocht zou moeten worden welke nieuwbouwwoningen een redelijke (wenselijke) doorstroming vanuit de bestaande voorraad van Hendrik-Ido-Ambacht op gang brengen. Wenselijk is de doorstroming van goedkope scheefwoners (zij maken immers een goedkope huurwoning vrij voor doelgroepen die op dit segment zijn aangewezen: starters en lagere inkomensgroepen). Wat een redelijk doorstroming is, zou nog moeten worden bepaald. Een evenwichtige situatie per wijk en woonmilieu, zou daarbij het uitgangspunt moeten zijn.

Op bovenstaande vragen zou de politiek concrete antwoorden moeten geven. Pas als demografische doelstellingen voor 'De Volgerlanden' en de bestaande woningvoorraad zijn geformuleerd, is het volkshuisvestelijke haalbaarheidsvraagstuk aan de orde.

# HOOFDSTUK 3

## DOELGROEPEN



## Doelgroepen

### *Vigerend beleid, huidige stand van zaken en toekomstig beleid*

Tot dusver is het volkshuisvestingsbeleid niet expliciet gericht geweest op één of meerdere doelgroepen. In het woningmarktonderzoek uit 1992 worden weliswaar woningmarktstrategieën voor zes doelgroepen (starters, doorstromers, ouderen, aandachtsgroepen, pendelaars en hogere inkomenscategorieën) opgesteld, doch in het beleid is sindsdien niet consequent gerefereerd naar deze doelgroepen. Het voornemen om te monitoren in welke mate de verschillende doelgroepen toegang tot de nieuwbouw hebben gekregen, is bijvoorbeeld niet gerealiseerd.

Het onderhavige volkshuisvestingsplan wil aangeven welke groepen in de Ambachtse samenleving bijzondere aandacht behoeven bij hun huisvesting. Alle aspecten van het volkshuisvestingsbeleid moeten worden getoetst aan de vraag of de woningmarktpositie van deze doelgroepen daarmee verbeterd wordt.

In eerste instantie gaat het om een aantal speciale groepen, die qua omvang zeer beperkt zijn en hele specifieke eisen stellen aan hun huisvesting (danwel een zeer bijzondere positie op de woningmarkt bezitten): woonwagengewoners, gehandicapten en statushouders.

Daarnaast blijkt dat een drietal andere (elkaar soms overlappende en in omvang grotere) doelgroepen knelpunten op de Ambachtse woningvoorraad ervaren, die bijzondere aandacht vergen: ouderen, starters en lage inkomensgroepen.

### **Woonwagengewoners**

In Ambacht wordt de doelgroep woonwagengewoners, voor zover mogelijk, vanuit sociaal-economisch perspectief gezien. Naast het bieden van goede huisvesting, is ook het verbeteren van de arbeidsmarktpositie een belangrijk streven. In het kader daarvan vindt individuele trajectbegeleiding plaats door de sector Maatschappelijke Zaken. Volkshuisvestelijke bemoeienis met deze doelgroep is met name gericht op het maken van afspraken voor het op een gepaste wijze integreren van deze doelgroep in de wijk en daarmee in de totale Ambachtse samenleving. De gemeente is verantwoordelijk voor zowel de ontwikkeling als de uitvoering van het beleid en draagt bovendien alle risico's. Op termijn zal ter discussie moeten worden gesteld of de gemeente de meest aangewezen partij is om voor huisvesting van deze doelgroep te zorgen. Behoort dit tot de kerntaken van de gemeente? Wellicht is het effectiever en efficiënter om het beheer (en een deel van de risico's) over te dragen aan een toegelaten instelling, voor wie het beheer van woningen immers wel de kerntaak is, en voor wie woonwagengewoners tot de doelgroep behoren.

## **Gehandicapten**

Anno 1996 zijn er tussen de 100 en 150 woningen in Hendrik-Ido-Ambacht aangepast voor gehandicapten. Het gaat daarbij om zeer uiteenlopende aanpassingen, van beugels tot trapliften en woningvergroting. In het kader van de Wet Voorzieningen Gehandicapten, wordt iedere individuele aanvraag om een aanpassing, beoordeeld. Uit het oogpunt van doelmatigheid en budgetbeheersing wordt eerst beoordeeld wat de goedkoopste, passende voorziening is. Als verhuizing naar een andere, reeds aangepaste of eenvoudig aan te passen woning mogelijk is, zal hiervoor worden gekozen. Het advies om te verhuizen betekent automatisch dat men als urgent woningzoekende erkend wordt. De meest geschikte, of meest geschikt te maken, woonruimte wordt dan gezocht. Het is zeer wel denkbaar dat ook in die woonruimte nog aanpassingen moeten plaatsvinden. Dit kan er in sommige situaties toe leiden dat, als zo'n woonruimte in een woongebouw ligt, het nodig is om de toegankelijkheid van het complex te verbeteren c.q. te vergroten. Tot op dit moment heeft de gemeente in één geval daarvoor, mede in overleg met de eigenaar, middelen vanuit de WVG beschikbaar gesteld.

In de WVG is bepaald dat bewoners ook zelf dienen bij te dragen aan de kosten van de aanpassing. Alleen investeringen die uitstijgen boven 500 gulden, komen in aanmerking voor een vergoeding in het kader van de WVG. Boven deze vaste drempel (een soort eigen risico), wordt geen eigen bijdrage van de bewoners meer verlangd.

De bekendheid met de mogelijkheden die de WVG biedt, is niet optimaal. Het blijkt dat ca. 20% van de ouderen (senioren van boven de 75 jaar) deze mogelijkheden tot voor kort niet kenden (4).

Sinds 1992 wordt het aanpasbaar bouwen door de gemeente gestimuleerd, o.a. middels een lijst van aanbevelingen die de nieuwbouw en verbouw van woningen geschikt zouden maken voor gebruik door gehandicapten en ouderen.

Eén van de doelstellingen van de gemeentelijke lijst van aanbevelingen, is het voorkomen van gedwongen verhuizingen. Daarnaast beoogt men, door reeds tijdens de nieuwbouw te anticiperen op het toekomstig gebruik door gehandicapten, het aanpasbaar maken te vereenvoudigen. Bovendien zouden dan de kosten die met het aanpasbaar maken gepaard gaan, beperkt kunnen worden. De aanbevelingen, die betrekking hebben op afmetingen (ten behoeve van rolstoelgebruik), materialen en de plaats van voorzieningen, zijn niet dwingend voorgeschreven. Men vertrouwt erop dat "... gelet op het belang van toekomstgericht en flexibel bouwen, de bouwers, bewoners en verbouwers, zoveel mogelijk hun medewerking zullen verlenen" (5).

Het merendeel van de meergezinswoningen dat sinds 1992 gebouwd c.q. verbouwd is, voldoet in grote lijnen aan de lijst van aanbevelingen. De

eengezinswoningen daarentegen niet of nauwelijks. Met name de eisen ten aanzien van de trap naar de verdieping (rechte steektrap, 90 cm. breed, een vrij vloerveld van 130 cm. lengte aan de voet van de trap en 100 cm. bovenaan de trap), worden niet gehaald.

Een aantal aanbevelingen op de door de gemeente samengestelde lijst, zal binnenkort geformaliseerd worden in het Bouwbesluit. Er worden dan wettelijke eisen gesteld aan de hoogte van de opstap naar de voor- en balkondeur, de reservering van ruimte voor een lift als de toegang van woongebouwen hoger ligt dan drie meter, de draairuimte voor een rolstoel, de vrije doorgang binnen een woning en de afmetingen van het toilet.

### **Statushouders**

In de afgelopen jaren heeft Hendrik-Ido-Ambacht niet kunnen voldoen aan haar taak inzake de huisvesting van statushouders. Inclusief de taakstelling van 1996, moeten er dit jaar nog ca. 28 statushouders geplaatst worden. De oorzaken liggen vooral in het feit dat de afspraken in de overeenkomst tussen gemeente, de corporaties en de Stichting Ouderenhuisvesting inzake de woonruimteverdeling, niet zijn nagekomen. Er zijn in de loop van 1995 veel te weinig woonruimten (kamers en woningen) aangeboden. Hiervoor zijn zowel de gemeente als de verhuurders verantwoordelijk. De gemeente heeft onvoldoende toezicht gehouden op de gemaakte afspraken. De verhuurders hebben te weinig initiatief getoond om een bijdrage te leveren aan het realiseren van de gemaakte afspraken in de overeenkomst.

Binnenkort wordt tussen de gemeente en de toegelaten instellingen (Algemeen Belang en de Woningstichting) een convenant gesloten. Daarin zal o.a. ten aanzien van de huisvesting van asielzoekers een aantal afspraken worden opgenomen (procedures, tempo etc.). Het is van belang dat dan ook afspraken over de controle en rapportage worden gemaakt.

Aan de taakstelling moet nog in 1996 voor een (belangrijk) deel voldaan kunnen worden. Wel zal door de gemeente een aantal zaken op een rij gezet moeten worden. O.a. hoe verder met de afbouw van de ROA (en, hiermee samenhangend, de vergoedingen)? Is in te schatten of op korte termijn veel statussen worden verleend? Is aanpassing van de gemeentelijke coördinatie noodzakelijk (gezien de verandering van de taakstelling en de noodzaak om meer "de vinger aan de pols te houden")?

Een ander probleem met betrekking tot de huisvesting van asielzoekers is het feit dat de kamergewijze verhuur aan vluchtelingen met een vergunning voor tijdelijk verblijf, niet geslaagd lijkt. Onderzocht moet worden wat de succesfactoren zouden moeten zijn, maar wat faalfactoren zijn gebleken.

## Ouderen

In de nota "Ouderenbeleid in lokaal perspectief" uit 1994, schetst de gemeente de aandachtspunten c.q. hoofdlijnen van het gemeentelijk ouderenbeleid. Men constateerde in 1994 dat:

- er 422 zelfstandige ouderenwoningen zijn;
- de Stichting Ouderenhuisvesting vergevorderde plannen heeft voor het geschikt maken van een groot aantal flatwoningen voor ouderen (waarvan er inmiddels 60 zijn gerealiseerd);
- gelet op de demografische ontwikkelingen, in het jaar 2000 behoefte is aan ca. 800 ouderenwoningen;
- het merendeel van de ouderen een 'gewone' woning bewoont, niet wil verhuizen, maar zich daartoe soms genoodzaakt ziet (6).

Ook uit de woningmarktenquête die dit volkshuisvestingsplan ondersteunt, blijkt dat veel ouderen nog zelfstandig wonen en dit van plan zijn te blijven doen. Hoewel men niet in een officiële ouderenwoning woont en er ook geen speciale voorzieningen voor ouderen in de woning zijn aangebracht, is liefst 30% van de senioren (1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijds-klasse 55-75 jaar) tevreden over de geschiktheid van hun woning voor ouderen.

In de genoemde nota worden aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van de huisvesting van ouderen, vier doelstellingen gesteld (waarbij de financiële haalbaarheid nadrukkelijk als randvoorwaarde geldt):

- het, waar mogelijk, vergroten van de toegankelijkheid van de woningvoorraad d.m.v. nieuwbouw en/of woningverbetering;
- het stimuleren van een adequaat zorg- en dienstverleningsniveau, zoals het creëren van serviceruimten en het door de verhuurder inhuren van zorg waar nodig;
- het realiseren van een geschikte woonomgeving;
- het, waar mogelijk, bevorderen van een gericht toewijzingsbeleid.

Ten aanzien van de eerste doelstelling, zijn in 1994 en 1995 redelijke successen geboekt. Zowel dankzij nieuwbouw als verbouw, is het aantal voor ouderen geschikte woningen aanzienlijk uitgebreid. In De Sandeling zijn 81 meergezinswoningen gerealiseerd, in het project Groenewaal werden 26 appartementen gebouwd, aan het Louwersplein werden 32 appartementen gerealiseerd en aan de Tesselschadestraat zijn 60 bestaande flatwoningen geschikt gemaakt voor ouderen.

Niet alle woningen werden bestempeld als ouderenwoning, doch gesteld kan worden dat de voorraad voor ouderen geschikte woningen in 1994 en 1995 is uitgebreid met 199 woningen. Om in de geraamde behoefte van 800 woningen te voorzien, zouden in de periode 1996 t/m 1999 nog ca. 200 ouderenwoningen moeten worden gerealiseerd.

Dit is een behoorlijk zware opgave, zeker gezien het feit dat de ruimte voor nieuwbouw in De Sandeling beperkt is en de bouw van woningen in het



volgende grote uitbreidingsplan, 'De Volgerlanden', naar alle waarschijnlijkheid pas op z'n vroegst in 1998 zal starten. In de komende jaren zal daarom, meer dan in het verleden, moeten worden gezocht naar mogelijkheden in de bestaande voorraad. Een belangrijke taak ligt hier voor de in Ambacht werkzame corporaties.

De gemeente moet dit op alle mogelijke manieren ondersteunen en stimuleren. Ook financiële steun, in de vorm van een fonds voor ouderenwoningen (eventueel gevoed uit de uitkering voor ouderenbeleid in de Algemene Middelen), moet niet bij voorbaat uitgesloten worden. Naast de reguliere subsidies uit het BWS, kan extra financiële steun wellicht een katalyserende functie hebben.

In principe bestaan er in de woningvoorraad voldoende mogelijkheden om woningen geschikt te maken voor ouderen. Gemeten aan de normen van het seniorenlabel, zou ca. 20% van de voorraad in Ambacht voor ouderen geschikt (te maken) zijn (3). In deze woningen liggen de badkamer en één of meerdere slaapkamers op dezelfde verdieping als de woonkamer. Met name in de goedkoopste koopklasse en de goedkoopste en middelste huurprijsklasse is dit het geval. Het is echter aannemelijk dat deze woningen op andere punten niet aan de eisen van het seniorenlabel voldoen. Onderzocht moet worden hoeveel woningen, met welke inspanningen, geschikt te maken zijn voor ouderen (door het seniorenlabel als selectie-instrument te gebruiken bij het doorlichten van de woningvoorraad, kan de aandacht snel uitgaan naar de woningen die, naar verwachting, de minste inspanningen vergen). Bovendien moet beseft worden dat het veelal niet noodzakelijk is om aan alle eisen van het seniorenlabel te voldoen. De woonwensen van veel ouderen zijn namelijk minder ambitieus dan de eisen die het seniorenlabel stelt.

Een belangrijk aandachtspunt bij het realiseren van ouderenwoningen, is de zorgbehoefte. Afstemming tussen het woning- en zorgaanbod, is noodzakelijk. Om economisch rendabel te kunnen zijn, vereisen zorgvoorzieningen een ruimtelijke concentratie van de vraag. Met andere woorden: bouw- en renovatieprojecten voor zorgbehoevende ouderen dienen een bepaalde minimale omvang te hebben. Participatie van zorg-aanbieders in een zo vroeg mogelijk stadium aanbevolen.

### **Starters**

De beperkte toegankelijkheid van de voorraad voor startende jongeren, die reeds in 1992 werd gesignaleerd, lijkt in de afgelopen jaren niet verbeterd. Het volgende illustreert dit: in 1995 zijn slechts 55 starters aan een sociale huurwoning geholpen. Dit betekent dat de sociale verhuurders het uitgangspunt dat een derde deel van de vrijgekomen woningen aan starters zou worden toegewezen, niet hebben gerealiseerd (in de overeenkomst tussen gemeente en verhuurders werd dit als uitgangspunt voor 1995 geformuleerd) (7). In 1995 werden namelijk 213 doorstromers aan een woning

geholpen (het percentage starters bedraagt derhalve slechts 20%).

Dat in 1995 te weinig starters gehuisvest zijn, kan niet te maken hebben met een afname van de verhuisgeneigdheid onder jongeren. Liefst 83% van de jongeren die nu nog bij hun ouders wonen en ouder zijn dan 17 jaar, is van plan om binnen vijf jaar te verhuizen. De helft van deze groep wil zelfs binnen twee jaar verhuizen. De meest genoemde reden om níet te willen verhuizen, is het feit dat men tevreden is met de huidige woonsituatie en er zo lang mogelijk wil blijven wonen.

Hoewel veel potentiële starters aangeven op korte termijn te willen verhuizen, zijn velen nog niet of nauwelijks op zoek naar andere woonruimte (65%). Slechts 15% kijkt in de krant naar advertenties van aangeboden woningen, 12% staat ingeschreven bij een woningbouwvereniging en 17% heeft een makelaar ingeschakeld.

Degenen die binnen twee jaar willen verhuizen (de urgente woningzoekenden) gaan doortastender te werk: 25% zoekt via een makelaar en 19% staat ingeschreven als woningzoekende.

Het aantal verhuismotieven van starters is uiteraard beperkt: men wil zelfstandig wonen, gaat samenwonen, trouwen of moet/wil verhuizen vanwege werk of studie. De wens om zelfstandig te wonen speelt bij 73% van de potentiële starters.

Meer dan de helft van de potentiële starters (53%) geeft de voorkeur aan een andere gemeente dan Hendrik-Ido-Ambacht. Zwijndrecht, Rotterdam en Ridderkerk zijn de populairste vestigingsplaatsen van degenen die niet in Ambacht willen wonen. Voor de meesten is deze voorkeur niet 'hard': slechts 9% van de potentiële starters wil perse niet in Ambacht wonen.

De wijken Dorp, Krommeweg en De Sandeling ontlopen elkaar niet veel wat betreft populariteit bij de potentiële starters. Hetzelfde geldt voor de twee grote nieuwbouwlokaties in (of nabij) Hendrik-Ido-Ambacht: De Sandeling en 'De Volgerlanden'. De twee kleinere nieuwbouwlokaties Vijverhof en Banckertplein spreken bij potentiële starters niet of nauwelijks aan.

Een koopwoning geniet de meeste voorkeur onder starters: 41%. Een huurwoning wordt door 22% gewenst en 11% is tevreden met een kamer. De overige 26% kan op dit moment nog geen voorkeur uitspreken.

Voor een huurwoning is men bereid om ca. 620 gulden aan kale huur te betalen. Voor een eigen woning wordt gemiddeld een maximale verkoopprijs van 200.000 gulden geaccepteerd. Een kamer mag ca. 365 gulden kosten.

Een etagewoning is bijna even populair als een eengezinswoning. De voorkeur voor etagewoningen is niet ingegeven door de wens om gelijkvloerse verbindingen tussen vertrekken te hebben. Waarschijnlijk komt de voorkeur voor etagewoningen voort uit het feit dat men als starter een

grote kans maakt om in een etagewoning terecht te komen (gezien de beperkingen die bij de woonruimteverdeling aan jongeren wordt opgelegd). De aanwezigheid van een lift maakt voor starters niet bijzonder veel uit. De gewenste eengezinswoning dient in de meeste gevallen een rijtjeswoning te zijn.

De meeste potentiële starters zijn niet (meer) aan Hendrik-Ido-Ambacht gebonden door hun werk of studie. Slechts 12% heeft werk in Hendrik-Ido-Ambacht of gaat er naar school. De meesten gaan naar Dordrecht (18%), Rotterdam (27%) of buiten de Drechtsteden-regio (37%).

Ondanks het feit dat de helft van de potentiële starters reeds full-time werk heeft, is het gemiddelde inkomen zeer laag (1200 gulden). Naarmate men eerder wil verhuizen, is ook het inkomen hoger. Degenen die nu op zoek zijn verdienen gemiddeld ca. 2400 gulden (3).

### **Lage inkomensgroepen**

Het gemiddelde netto maandinkomen van de huishoudens in Hendrik-Ido-Ambacht is ca. 3900 gulden. Dit is ongeveer 300 gulden meer dan gemiddeld in Nederland.

Een relatief beperkt deel van de huishoudens in Hendrik-Ido-Ambacht behoort, gezien het inkomen, tot de aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid (ca. 18%) (3). Dit zijn de éénpersoonshuishoudens met maximaal 2000 netto per maand en de meerpersoonshuishoudens die maximaal 2500 verdienen.

Deze netto maandinkomens corresponderen in grote lijnen met de bruto jaarinkomens die door het Ministerie van Volkshuisvesting in de circulaire MG 94-15 werden vastgesteld. In heel Nederland wordt 41% van de huishoudens tot de aandachtsgroep gerekend.

Huishoudens die tot de aandachtsgroep behoren, verdienen gemiddeld ongeveer de helft van de huishoudens die niet tot de aandachtsgroep worden gerekend. De inkomensverschillen in Hendrik-Ido-Ambacht zijn dus behoorlijk groot. Dit blijkt ook als we kijken naar de inkomenskwartielen: 25% van de huishoudens heeft een inkomen dat lager is dan 2625 gulden, terwijl aan de andere kant 25% van de huishoudens minimaal 5300 gulden aan inkomen heeft.

Het grootste deel van de aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid wordt gevormd door senioren en kleine gezinnen (87%). Het grote aandeel van senioren is voornamelijk het gevolg van het feit dat relatief veel huishoudens een laag inkomen hebben (29% van de senioren behoort tot de aandachtsgroep). Wat betreft de kleine gezinnen ligt de verklaring veeleer in het feit dat zij een grote groep vormen in Hendrik-Ido-Ambacht (47% behoort tot dit huishoudenstype).

De problematiek waarmee de aandachtsgroep in Hendrik-Ido-Ambacht geconfronteerd wordt, heeft zowel betrekking op de kwaliteit als op de betaalbaarheid van het wonen. In één van de volgende hoofdstukken van het volkshuisvestingsplan wordt nader ingegaan op de betaalbaarheid. Hier beperken we ons tot de kwaliteit. Een aantal enquêteresultaten illustreert dat aan de huishoudens die behoren tot de aandachtsgroep minder kwaliteit geboden wordt (althans dat men minder kwaliteit ervaart):

- de aandachtsgroep is aanzienlijk minder tevreden over de woning en de voorzieningen in de buurt (rapportcijfers zijn resp. 6.9 en 6.6 terwijl men gemiddeld in Ambacht een 7.4 en een 6.9 aan de woning en de buurt geeft);
- de aandachtsgroep heeft meer hinder van overlast in de buurt;
- de aandachtsgroep is in grotere mate ontevreden over de prijs/kwaliteitsverhouding (30% vindt dat de woonlasten te hoog zijn, in relatie tot de kwaliteit) (3).

Hoewel het aantal woningen dat voor de lagere inkomensgroepen geschikt kan worden genoemd (waar men volgens de normen 'passend' gehuisvest zou zijn) niet groot is, liggen deze woningen wel redelijk gespreid in de gemeente. Goedkope huurwoningen staan voornamelijk in Dorp, Oostendam en Kruiswiel (middeldure huurwoningen vooral in Dorp, Kruiswiel en Krommeweg en dure huurwoningen vrijwel uitsluitend in Krommeweg). De aandachtsgroep is dus niet slechts aangewezen op één wijk (of zelfs een deel van één wijk). Dit is een belangrijke kwaliteit van de woningvoorraad in Ambacht, die gehandhaafd zou moeten worden. Lagere inkomensgroepen moeten toegang blijven houden tot diverse woonmilieus. In het kwaliteits- en huurprijsbeleid van de sociale verhuurders moet dit principe tot uitdrukking komen.

**HOOFDSTUK 4**

**KWALITEIT BESTAANDE  
VOORRAAD**



## **Kwaliteit bestaande voorraad**

### *Huidige stand van zaken en vigerend beleid*

Per 1-1-1996 telde de woningvoorraad in Hendrik-Ido-Ambacht 7600 woningen. Het merendeel van de woningen behoort tot de koopsector: 66% (per 1-1-1995) (8). Dit percentage is aanzienlijk hoger dan in de regio en in Nederland. Het aandeel van de koopsector is in de afgelopen jaren bovendien sterk toegenomen. In 1991 werd nog een aandeel van 59% gemeten. De grote nieuwbouwproductie op De Sandeling, waar relatief veel woningen in de koopsector werden (en worden) gebouwd, heeft de verhoudingen in sterke mate beïnvloed. Volgens het woningbouwprogramma uit 1992 zou 71% van de nieuwe woningen in de periode tot 1998, in de koopsector gebouwd moeten worden. In werkelijkheid is 82% gerealiseerd.

De woningen in Hendrik-Ido-Ambacht verkeren over het algemeen in een goede bouwtechnische staat. Achterstanden komen niet op grote schaal voor. In de sociale huursector staat in de komende vijf à tien jaar voor ca. 100 woningen groot onderhoud op het programma (Algemeen Belang). Dit biedt de mogelijkheid om zowel de bouw- als woontechnische staat weer bij de eisen des tijds te brengen. Algemeen Belang onderkent dat niet alleen een bouwtechnische verbetering nodig is. Huurders wordt de mogelijkheid geboden om extra kwaliteit te verkrijgen (met consequenties voor de huurprijs).

In de toekomst zou dit beleid moeten passen in een strategisch voorraadbeheerplan van de woningbouwvereniging (en in het volkshuisvestingsplan). Dan wordt immers het aanbieden van extra kwaliteit meer doelgroepgericht (of moet wellicht het aanbieden van extra kwaliteit achterwege blijven).

De kosten van het mutatie-onderhoud zijn zeer gering: ca. 200 gulden per woning bij Algemeen Belang en vrijwel nihil bij de Woningstichting. Overigens wordt, ingegeven door dreigende verhuurbaarheidsproblemen in delen van de voorraad, bij de Woningstichting momenteel overwogen om bij mutaties in de kwaliteit van de woningen te investeren. Het 'niets-doen' dreigt risico's met zich mee te brengen. In het algemeen geldt dat deze corporatie zich momenteel op het onderhoud herbezint (minder planmatig, meer flexibel en doelgroepgericht) (9).

### *Toekomstig beleid*

Hoewel bouwtechnische achterstanden niet op grote schaal voorkomen in Hendrik-Ido-Ambacht, wil dit niet zeggen dat aandacht voor de bouwtechnische staat niet nodig zou zijn. In sommige delen van de voorraad is immers wel degelijk sprake van kwaliteitstekorten. De belangrijkste tekorten betreffen de inbraak-beveiliging, de warmte-isolatie en de onderhoudsstaat van de gevel.

In de sociale huursector blijkt bij de huurders een grote mate van ontevredenheid over de beveiliging tegen inbraak. Bijna de helft van de huurders beoordeelt dit aspect met 'zeer ontevreden' of 'ontevreden'. Andere aspecten die door relatief veel huurders in de sociale huursector negatief beoordeeld worden, zijn de warmte-isolatie (33% ontevreden), de geluidsisolatie (30%) en de grootte van de berging (29%).

De behoefte aan verbetering van de inbraakbeveiliging is het grootst in de wijken Oostendam en Kruiswiel (resp. 74 en 59% is ontevreden). In eengezinswoningen is de behoefte aanzienlijk groter dan in etagewoningen. Binnenkort wordt, op initiatief van de politie en met medewerking van de gemeente, de sociale verhuurders en de grote particuliere verhuurders, gestart met een Woning Inbraakpreventie Project (W.I.P.). Dit project houdt in dat aan huurders een pakket van inbraakwerende maatregelen wordt aangeboden en aangebracht, waarvoor zij slechts de materiaalkosten hoeven te betalen.

Aan eigenaar-bewoners zal door de uitvoerende bouwbedrijven een soortgelijk aanbod worden gedaan, dat echter financieel iets minder aantrekkelijk zal zijn.

In de particuliere huursector is de warmte-isolatie het grootste probleem, volgens de huurders. Liefst 53% is in meer of mindere mate hierover ontevreden. Daarna volgen de onderhoudsstaat van de buitenkant van de woning en het afwerkingsniveau van het interieur (41 en 37%), de geluidsisolatie (36%), de inbraak-beveiliging (36%) en de verwarming (34%).

Een deel van de problematiek met betrekking tot de particuliere huursector, wordt aangepakt middels de projectmatige particuliere woningverbetering. Momenteel loopt er in Ambacht het tweede project, in het kader van het provinciale meerjarenprogramma. Het project behelst 59 woningen aan de Hoge Kade en de Kerkstraat. Per woning wordt ca. 10.000 gulden in de bouwtechnische staat geïnvesteerd. De eigenaren ontvangen 40% van de investering ineens en incasseren bovendien, ter stimulering van het behoud van de gerealiseerde kwaliteit, een onderhoudspremie na 5 en 10 jaar. Er wordt gerekend op een deelnamepercentage van ca. 60%.

Het eerste particuliere woningverbeteringsproject in Oostendam is inmiddels afgerond. Beide projecten worden gefinancierd vanuit het stadsvernieuwingsfonds. Voor de particuliere woningverbetering worden geen BWS-gelden gebruikt. Wellicht bestaan er in de toekomst mogelijkheden voor een derde project. Onderzocht moet worden in hoeverre de financiële reserves in het stadsvernieuwingsfonds dit toelaten en waar de prioriteiten precies liggen. De verwachting is wel dat een derde project zou voorzien in de behoefte. Stelselmatig zal moeten worden geïnventariseerd waar er behoefte aan bouw- en woontechnische kwaliteitsverbetering is en hoe groot deze is.

Daarnaast kan wellicht geput worden uit het budget dat door de minister in 1995 werd ingesteld in het kader van de Tijdelijke stimuleringsregeling Duurzaam Bouwen. Gebruikers en eigenaren van woongelegenheden kunnen bij de beheerder van het budget (voor Hendrik-Ido-Ambacht is dit het regionale samenwerkingsverband Zuid-Holland-Zuid) om een subsidie voor de meerkosten van renovatie verzoeken. Maximaal is een subsidie mogelijk van 75% van de meerkosten (en niet meer dan 5000 gulden). Men komt daarvoor slechts in aanmerking indien de woning reeds is voorzien van elementaire energiebesparende maatregelen (of indien het renovatieplan daarin voorziet). Dit betekent dat de warmte-weerstand van gevels, vloeren, ramen, deuren en kozijnen moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor bestaande woningen en dat er een verbeterd rendement (VR)-verwarmingsinstallatie, met een opwekkingsrendement van ten minste 80%, aanwezig is.

Het budget voor duurzaam bouwen bestaat maar tijdelijk. De subsidie lijkt met name interessant voor complexen waarvoor binnen nu en 10 jaar een groot onderhoudsbeurt is gepland. Voor verhuurders kan de tijdelijke regeling aanleiding zijn om dergelijke ingrepen te vervroegen en/of het ingreepniveau te verhogen.

Vanuit de gemeente is een belangrijke inspanning benodigd op het gebied van voorlichting over de mogelijkheden om voor subsidie in aanmerking te komen en de te volgen procedure.

Op regionaal niveau wordt momenteel de besluitvorming met betrekking tot de besteding van het budget voor duurzaam bouwen, voorbereid.



# HOOFDSTUK 5

## KWALITEIT WOONOMGEVING



## Kwaliteit woonomgeving

### *Huidige stand van zaken en vigerend beleid*

De kwaliteit van de woonomgeving in Hendrik-Ido-Ambacht is, gemiddeld gezien, goed te noemen. Met name de groen-, sport en winkelvoorzieningen worden door de huishoudens in Ambacht positief beoordeeld.

Het minst tevreden is men, wat betreft de voorzieningen in de woonomgeving (de infrastructuur), over de bestrating en de parkeergelegenheid. Wat betreft de overlast ergert men zich het meest aan vervuiling, geparkeerde auto's en/of fietsen en verkeersgevaar. Bovendien is liefst 57% van mening dat de politie (veel) te weinig surveilleert. Dit aspect van de zorg voor de leefbaarheid in wijken, wordt veel slechter beoordeeld dan andere aspecten, zoals onderhoud, snelheid waarmee reparaties worden uitgevoerd etc (3).

Per wijk (en binnen wijken) bestaan er redelijk grote verschillen.

In Oostendam zijn relatief veel mensen ontevreden over de afstand tot groenvoorzieningen en het uiterlijk van straten, gebouwen en pleinen. In deze wijk heeft men ook meer last van verkeerslawaaï en verkeersgevaar.

Ook in Dorp ervaren de bewoners meer last van het verkeer in de vorm van lawaai en onveiligheid. In deze beide wijken is men het minst tevreden over de hoeveelheid politie-surveillance terwijl in Kruiswiel en De Sandeling het aantal negatieve beoordelingen meevalt.

In Kruiswiel wordt vrijwel geen enkel aspect slechter beoordeeld dan in de andere wijken. Dit is de wijk waar bewoners het minst te klagen hebben. Desondanks wordt door relatief veel bewoners in Kruiswiel beweerd dat hun buurt er in de afgelopen jaren op achteruit gegaan is. 21 Procent van de bewoners in Kruiswiel is deze mening toegedaan (tegenover 13% in de hele gemeente).

In Krommeweg is de ontevredenheid over veel aspecten groter dan gemiddeld. Dit geldt met name voor de straatverlichting, de bestrating en de parkeergelegenheid (liefst 40% is hierover ontevreden). Het gebrek aan voldoende parkeerplaatsen uit zich ook in de overlast van geparkeerde auto's (en fietsen). Bovendien vindt men in Krommeweg dat de openbare ruimte minder schoon is dan elders in Hendrik-Ido-Ambacht (30% heeft veel tot zeer veel last van vervuiling). In Krommeweg zijn de bewoners bovendien minder tevreden over het onderhoud van de openbare ruimte dan in de andere wijken. Met name over het onderhoud aan speel- en groenvoorzieningen en rond glas- en groenbakken is men minder te spreken. Ook de snelheid waarmee de gemeente reparaties aan het straatmeubilair uitvoert, wordt in Krommeweg slechter beoordeeld.

In De Sandeling is vooral de afstand tot voorzieningen een probleem (winkels, bushalte, basisschool), terwijl men ook hier een gebrek aan parkeerplaatsen ervaart.

In geen van de wijken bestaan momenteel verhuurbaarheids- of verkoopproblemen. Geen van de wijken is meer of minder courant. Onder de huidige verhuisgeneigden is Dorp de meest populaire wijk (34% zou hier wel willen wonen), gevolgd door Krommeweg (23%) en Kruiswiel (15%). Een negatieve ontwikkeling valt te bespeuren in de wijk Krommeweg. De relatief grote dichtheid, de kwaliteitsverschillen tussen huur- en koopwoningen, een scheve prijs-kwaliteitsverhouding in de duurdere huursector en negatieve effecten van het stedenbouwkundig ontwerp liggen hieraan ten grondslag.

### *Toekomstig, integraal beleid*

De afstemming tussen de kwaliteit van de woning en de woonomgeving behoeft verbetering. Met name bij de herbestemming van de eerdergenoemde flat ten behoeve van senioren, is aan het licht gekomen dat investeringen in de voorraad nauwelijks worden gevolgd door investeringen in de omgeving. Het project-, doelgroep- en buurtgericht beheer van de openbare ruimte dient nog ontwikkeld te worden.

Een ander voorbeeld, waar investeringen in de voorraad en in de omgeving samen zouden moeten vallen, betreft het winkelcentrum De Schoof.

De herstructurering van het winkelcentrum dient op z'n consequenties voor de aangrenzende woonbuurt te worden beoordeeld, waarbij de vraag moet worden gesteld voor welke doelgroepen de (vernieuwde) buurt het meest geschikt is en welke maatregelen nodig zijn om de geschiktheid te verbeteren (danwel de buurt toch voor andere doelgroepen geschikt te maken). Het bespreekbaar maken van dergelijke vraagstukken is een belangrijk doel voor de volkshuisvesting op korte en middellange termijn.

In het kader van de verbetering van (het gevoel van) veiligheid in de openbare ruimte, wordt binnenkort een aantal stadswachten aangesteld, met subsidie van de EG en Binnenlandse Zaken. Deze stadswachten worden vooral belast met het toezicht op de leefbaarheid in de openbare ruimte. Onderzocht zal moeten worden in hoeverre deze stadswachten ook in woonbuurten surveillance-taken van de politie kunnen overnemen, en in welke mate de onvrede bij bewoners over 'het gevoel van onveiligheid' daarmee teruggebracht kan worden. Uiteraard zal ook het WIP-project hieraan bijdragen. Daarnaast zou overwogen moeten worden om in de complexen waar het meest geklaagd wordt over onveiligheidsgevoelens (de flats met name), huismeesters aan te stellen. Als het gaat om de leefbaarheid van de directe woonomgeving, dan is het immers van groot belang dat de afstand tussen bewoners en verantwoordelijken zo klein mogelijk is.

Via dergelijke maatregelen zouden toegelaten instellingen prestaties leveren op het vijfde aandachtsveld waarover zij zich, op grond van het BBSH, aan de overheid dienen te verantwoorden: de leefbaarheid. Het is van belang dat afspraken worden gemaakt tussen de corporaties en de gemeente, wat betreft de invulling van dit vijfde prestatieveld, zowel procedureel als inhoudelijk.

Wat betreft de onvrede over de kwaliteit van de openbare ruimte, valt de parkeer-problematiek op, met name in de wijk Krommeweg. De openbare ruimte in deze dichtbebouwde en relatief jonge wijk verdient sowieso extra aandacht in het toekomstige beleid. Over vervuiling en een slechte onderhoudsstaat van straatmeubilair wordt in deze wijk significant meer geklaagd dan elders.

Wanneer reguliere maatregelen (extra onderhoud, toezicht door stadswachten en huismeesters, verkeersbeperkende maatregelen) te weinig effect sorteren, dienen meer ingrijpende maatregelen niet uitgesloten te worden (verplaatsing van parkeerplaatsen naar centrale lokaties, in beheer geven van openbaar groen aan bewoners, één centraal aanspreekpunt voor alle klachten die betrekking hebben op de openbare ruimte, herbestemming voor minder ruimte-consumerende doelgroepen, partiële sloop van bouwblokken).

# HOOFDSTUK 6

## WOONRUIMTE-VERDELING



## Woonruimte-verdeling

### *Huidige stand van zaken en vigerend beleid*

Anno 1996 is de verhuiscapaciteit van huishoudens in Hendrik-Ido-Ambacht minder dan een aantal jaren geleden. Uit de enquête blijkt dat 26% van plan is om binnen vijf jaar te verhuizen. In 1992 zei 39% misschien dan wel zeker binnen vijf jaar te zullen verhuizen. Ook uit het woningzoekendenbestand blijkt de verminderde verhuiscapaciteit, hoewel de aantallen met enige voorzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd vanwege de vervuiling van het bestand in het verleden (toen zowel de gemeente als de verhuurders een registratie voerden). Na de invoering van de centrale registratie in 1995, is de vervuiling er grotendeels uit.

Per 1-1-1992 waren er ongeveer 800 geregistreerde woningzoekenden en in oktober 1995 nog 724 (volgens het mutatieverslag 1995 was het aantal woningzoekenden op 1 december van dat jaar 1995 zelfs gedaald tot 652). De daling van het woningzoekendenaantal geldt zowel voor starters als voor doorstromers (het percentage starters in het woningzoekendenbestand is, gedurende de jaren, vrijwel gelijk gebleven: ca. 25%) (10).

Uiteraard willen niet alle verhuiscapaciteiten binnen dezelfde termijn naar een andere woning. De mate van verhuiscapaciteit varieert. Eén op de tien verhuiscapaciteiten heeft al iets gevonden (en zal binnenkort verhuizen). 37% Van de verhuiscapaciteiten wil op korte termijn verhuizen (binnen twee jaar). De helft van de verhuiscapaciteiten heeft meer tijd (binnen vijf jaar hoopt men te verhuizen). Dit komt vrijwel overeen met het percentage van de verhuiscapaciteiten dat aangeeft op dit moment nog niet of nauwelijks op zoek te zijn naar een woning: 45%.

De overige verhuiscapaciteiten hebben al wel concrete stappen ondernomen op zoek naar een andere woning. De meesten kijken in ieder geval in de krant naar het geadverteerde aanbod. Daarnaast zoekt 28% via een makelaar, staat 11% ingeschreven als woningzoekende en 5% staat ingeschreven voor een senioren- of ouderenwoning.

Het mag niet verbazen dat in de huursector de verhuiscapaciteit groter is dan in de koopsector (resp. 31 en 22%). In duurdere huurwoningen zijn relatief veel mensen van plan te gaan verhuizen (42%). In de duurdere koopwoningen is men het minst verhuiscapaciteit.

Overigens is het ook niet uitgesloten dat veel verhuiscapaciteiten alsnog besluiten om in hun huidige woning te blijven wonen. Liefst 40% antwoordde op de vraag of men in de huidige woning zou blijven, als deze aangepast of verbeterd zou worden (en ook eventueel de woonomgeving), met 'ja' of 'misschien'.

Een belangrijke aanpassing is voor veel huurders verlaging of bevriezing van de huur (financiële redenen liggen immers vaak ten grondslag aan een

gewenste verhuizing van huur naar koop): 23% van de verhuiscapabele huurders zouden dan overwegen toch te blijven wonen waar men nu woont. De huurprijs is echter niet alleen belangrijk. Huurders zijn namelijk ook te binden door verbetering van het comfort, waarvoor men eventueel bereid is meer huur te betalen (15%). Bovendien is de mogelijkheid om de eigen huurwoning te kopen slechts voor weinigen (9%) een alternatief voor verhuizing (3).

De woonruimteverdeling in Hendrik-Ido-Ambacht is geregeld in een huisvestingsverordening. Deze verordening is gebaseerd op de Huisvestingswet en het Huisvestingsbesluit. Dit betekent dat het betrekken van woonruimte in Hendrik-Ido-Ambacht onderworpen is aan een vergunning van het college van B & W. Het betreft alle huurwoningen met een huurprijs beneden de maximale huurprijs voor het verkrijgen van individuele huursubsidie (in 1995: 1007 gulden) en alle koopwoningen tot een prijs waarvoor aan de eigenaar-bewoner een van diens inkomen afhankelijke subsidie kan worden verstrekt (f 159.000).

In de huisvestingsverordening zijn criteria voor passendheid en urgentie opgenomen. Criteria voor passendheid betreffen de verhouding tussen het inkomen en de huur en tussen de omvang van het huishouden en de grootte van de te betrekken woning. Voor een urgentieverklaring komen woningzoekenden in aanmerking met een sociale of medische indicatie. Er is in Ambacht geen sprake van een bepaalde mate van urgentie; men is urgent of niet. De datum van de urgentieverlening geeft overigens aan in welke volgorde urgente woningzoekenden door B & W aan passende woonruimte worden geholpen (in ieder geval binnen zes maanden).

Naast urgente woningzoekenden, worden in de huisvestingsverordening drie andere groepen onderscheiden: doorstromers, starters en woningzoekenden met een geldige verblijftitel om in Nederland te verblijven. Criteria ter bepaling van de volgorde waarin doorstromers een woning krijgen aangeboden, zijn de bewoningsduur en het al dan niet achterlaten van een goedkope eengezinswoning. Voor de volgordebepaling van starters wordt gekeken naar de tijd dat men ingeschreven staat.

De huisvestingswet biedt aan gemeentelijke overheden de mogelijkheid om grote delen van de uitvoering van de woonruimteverdeling te mandateren aan plaatselijke verhuurders. In Ambacht is dit sinds 1 januari 1995 het geval. Inschrijving en registratie van woningzoekenden en toewijzing van een passende woning, wordt uitgevoerd door de Centrale Registratie Woningzoekenden Hendrik-Ido-Ambacht. Hierin participeren de Woningbouwvereniging Algemeen Belang, de Woningstichting, de Stichting Ouderenhuisvesting en de gemeente. De gemeente toetst achteraf of de betrokken verhuurders zich aan de afspraken in de huisvestingsverordening

hebben gehouden.

Uitvoering van de urgentieverlening is niet gemandateerd. Het college van B&W is hiervoor verantwoordelijk. Zij laat zich adviseren door een urgentiecommissie, die bestaat uit vertegenwoordigers van de woningcorporaties en een vertegenwoordiger van de gemeente.

De samenwerking tussen de sociale verhuurders en de gemeente, is vorm gegeven in een overeenkomst met een geldigheidsduur van 1 jaar (1995). In deze overeenkomst is de taakverdeling vastgelegd en zijn bovendien meer concrete afspraken gemaakt, met betrekking tot het aantal woningen dat voor bijzondere aandachtsgroepen (statushouders en vluchtelingen) ter beschikking zal worden gesteld, de verdeling van woningen over starters en doorstromers, fiattering, rapportage en evaluatie.

### *Toekomstig beleid*

Conclusies over de effectiviteit en de rechtvaardigheid van het verdelingsysteem zijn moeilijk te trekken. Onbekend is namelijk hoe lang de wachttijd voor verschillende groepen woningzoekenden is (en hoe die wachttijden zich de afgelopen jaren hebben ontwikkeld), hoe het systeem door de klanten (woningzoekenden) wordt gewaardeerd, welke administratie- en beheerkosten het systeem met zich meebrengt, in welke mate woningzoekenden zich oriënteren op andere gemeenten omdat daar de toegang voor hen minder beperkt is, etc.

Al geruime tijd wordt in Ambacht de discussie gevoerd over het al dan niet participeren in een marktgerichte, regionale woningtoewijzing. De corporaties zijn huiverig; de gemeente is voorstander. Een gefundeerd standpunt kan echter pas worden bepaald, indien de antwoorden op bovenstaande vragen bekend zijn.

In het algemeen kan gesteld worden dat de marktgerichte woonruimteverdeling (waarbij woningzoekenden zelf aangeven voor welke geadverteerde woning zij in aanmerking wensen te komen) een steeds grotere populariteit geniet. In veel gemeenten is men reeds overgestapt van de traditionele aanbiedersgerichte naar de meer marktgerichte woonruimteverdeling. Men wijst zowel op het belang van de klant (duidelijkere keuze, eigen initiatief, betere passendheid) als op het eigen belang van verhuurders (minder kosten, meer en betere marktinformatie, minder leegstand). In een advies aan de minister, inzake de toekomst van de individuele huursubsidie, pleit de Raad voor de Volkshuisvesting (RAVO) ervoor dat er op grote schaal een overgang plaatsvindt van distributiesystemen naar marktgerichte woonruimteverdeling (11).

Argumenten tegen de marktgerichte woonruimteverdeling hebben veelal betrekking op de vrees dat teveel invloed op de bewonerssamenstelling, de leefbaarheid en verhuurbaarheid van complexen, uit handen wordt gegeven.



Een goede promotie van vrijkomende woningen (goede produktinformatie en specifieke toewijzingsvoorwaarden), de mogelijkheid om een deel van de woningvoorraad niet via de marktgerichte wijze te verdelen (maar op de traditionele manier), goed sociaal beheer van complexen en strategisch beheer van de woningvoorraad, kunnen echter deze nadelen beperken.

# **HOOFDSTUK 7**

## **BETAALBAARHEID**



## Betaalbaarheid

### *Huidige stand van zaken en vigerend beleid*

Zowel in de huur- als in de koopsector, zijn de woonlasten behoorlijk toegenomen, gedurende de afgelopen jaren. Enerzijds is dit het gevolg van de sterk gestegen gemeentelijke belastingen (waarbij de OZB bovendien nog toe zal nemen als gevolg van de komende hertaxatie en de energieheffing voor veel huishoudens nog hoger zal uitvallen in verband met de milieu-tax) en anderzijds met de aanhoudend hoge huurverhogingen en de druk op de koopwoningvoorraad.

De huursomstijging van de Woningbouwvereniging Algemeen Belang en van de Woningstichting was in de afgelopen jaren iets hoger dan gemiddeld in de Nederlandse sociale huursector. Deze sociale verhuurders hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden om de huurverhoging binnen het woningbezit te differentiëren. De Stichting Ouderenhuisvesting Hendrik-Ido-Ambacht heeft dit wel gedaan. De gemiddelde huursomstijging van deze corporatie bedroeg 3,78% (conform het bruteringsacckoord).

In de koopsector zijn de verkoopprijzen met name in het goedkopere segment behoorlijk gestegen. De gemiddelde prijsstijging wijkt overigens niet af van het landelijke beeld. Het prijspeil in de regio is in de afgelopen jaren naar elkaar toe gegroeid.

De toename van de woonlasten heeft nog niet geleid tot een toename in huurachterstanden of gedwongen verkopen. Ook het aantal huishoudens dat huursubsidie ontvangt, is de laatste jaren niet toegenomen. Aan ongeveer één op de drie huurders in Hendrik-Ido-Ambacht wordt huursubsidie uitgekeerd. In het huidige tijdvak (tot juli 1996) ontvangen 777 huurders individuele huursubsidie. In de twee vorige tijdvakken was dit aantal vrijwel hetzelfde: 774 en 776 (12). Het niveau waarop het beroep op de huursubsidie zich momenteel bevindt, stabiliseert pas in de laatste jaren. In de periode 1986-1991 nam het aantal huursubsidie-uitkeringen namelijk met 10% toe (overigens wel minder dan in andere Drechtsteden zoals Papendrecht, 16% en Sliedrecht, 44%) (2).

Een groot deel van de huursubsidie-ontvangers wordt gevormd door ouderen: 60% van de huurders die IHS ontvangen, is ouder dan 65 jaar (72% is ouder dan 55 jaar). Dit betekent dat zeer veel ouderen huursubsidie ontvangen (een ruwe schatting, op basis van de enquête, leert dat ca. driekwart van de oudere huurders IHS ontvangt). Onder jongere huurders (tot 35 jaar) bedraagt dit percentage, naar schatting, slechts 15%.

Het gemiddelde huursubsidie-bedrag dat ouderen ontvangen is relatief laag. Men komt wel voor huursubsidie in aanmerking, maar slechts in beperkte mate omdat de huur niet zo hoog is (of, in andere gevallen, het inkomen relatief hoog is). De enquête toont aan dat de kale huurquote van ouderen

lager is dan gemiddeld (25% tegenover 28%).

Gemiddeld wordt in Hendrik-Ido-Ambacht ca. 60 gulden van de huurprijs via IHS gesubsidieerd. In totaal gaat er jaarlijks ongeveer 1.9 miljoen gulden naar de Ambachtse huurders.

Ca. 775 huurders ontvangen huursubsidie (30% van alle huurders). Het gemiddelde bedrag dat men aan IHS ontvangt bedraagt ca. 200 gulden per maand (12). Zowel het percentage huurders dat huursubsidie ontvangt, als het gemiddelde bedrag dat men ontvangt, is in Ambacht hoger dan gemiddeld in Nederland (resp. 25% en 170 gulden) (13). In Hendrik-Ido-Ambacht wordt dus een relatief groot beslag gelegd op de IHS. De onzekere toekomst van de IHS betekent dus voor Hendrik-Ido-Ambacht een grotere bedreiging dan voor veel andere gemeenten.

Anno 1995 is de beschikbare woonruimte redelijk 'passend' verdeeld. De scheefheid tussen het inkomen van huishoudens en de huurprijs die zij betalen is beperkt. Een kwart van de huurders woont, volgens de vigerende normen van het Ministerie, schief (4% te duur en 22% te goedkoop). In absolute aantallen betekent dit: ca. 100 en 550 (3).

Van dure scheefheid is sprake als huishoudens behoren tot de aandachtsgroep en meer dan 810 gulden aan kale huur betalen. Goedkope scheefheid doet zich voor als een huishouden niet tot de aandachtsgroep behoort, maar wel in een goedkope huurwoning (tot 600 gulden) woont.

De scheefheid in Hendrik-Ido-Ambacht wijkt nauwelijks af van het landelijke beeld. De dure en goedkope scheefheid bedraagt in heel Nederland respectievelijk 5 en 20% (13).

De goedkope scheefheid is in de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen. In 1992 werd nog een percentage van 9 gemeten. Dit strookt niet met het landelijke beeld. Tussen 1990 en 1994 nam de goedkope scheefheid in Nederland met 2% af, terwijl deze in Hendrik-Ido-Ambacht met 11% toenam. De ontwikkeling van de dure scheefheid loopt wel synchroon met het landelijke beeld: in Hendrik-Ido-Ambacht een afname van 4% en in Nederland een afname van 2%.

Gesteld kan worden dat goedkope scheefheid slechts een probleem vormt, indien er bij teveel huishoudens in de aandachtsgroep betaalbaarheidsproblemen optreden (of dreigen). Is dit niet of nauwelijks het geval, dan lijkt het bestaan van goedkope scheefheid geen probleem. Hooguit biedt het voor verhuurders perspectieven om de huurprijs te verhogen (in overeenstemming met de kwaliteit te brengen) of investeringsruimte voor kwaliteitsverbeteringen.

In Ambacht is er van dit optimistische beeld echter geen sprake.

Vergelijken we namelijk de omvang van de voorraad goedkope huurwoningen met de omvang van de aandachtsgroep, dan blijkt dat de voorraad niet groot genoeg is om alle huishoudens passend te huisvesten. Het aantal

huishoudens dat tot de aandachtsgroep behoort, bedraagt ca. 1400. Het aantal goedkope huurwoningen bedraagt ca. 1300 (3). De huisvesting van de aandachtsgroep zal dus, tenminste op papier, voor een deel in de duurdere huursector danwel in de koopsector plaats moeten vinden. Momenteel woont 35% van de aandachtsgroep in de koopsector en 26% in de duurdere huursector. Slechts 39% woont in de goedkope huurwoningvoorraad (tot 600 gulden huur). In heel Nederland bedraagt dit percentage 48% (13). Relatief weinig huishoudens met een laag inkomen wonen in woningen waarin zij volgens het Ministerie van VROM bij voorrang gehuisvest zouden moeten worden.

Betekent dit ook dat de aandachtsgroep met (te) hoge woonlasten kampt? Gemiddeld zijn huurders die tot de aandachtsgroep behoren meer dan een kwart van hun inkomen kwijt aan huur. De netto huurquote (inclusief huursubsidie) bedraagt 27%. Dit komt redelijk overeen met het landelijke beeld: de aandachtsgroep in heel Nederland heeft een netto huurquote van 26%.

De gemiddelde netto huurquote in de gehele huursector bedraagt 23%. Dit is iets meer dan in heel Nederland (21%).

Voor dure scheefwoners is de relatie tussen het inkomen en de huurprijs zeer ongunstig: liefst 38% van het inkomen gaat op aan de huur. Voor deze ca. 100 huishoudens is de betaalbaarheid van het wonen zeker een probleem.

De woonlasten van mensen met een eigen woning zijn niet of nauwelijks in beeld te brengen. Toch lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat de betaalbaarheid in de koopsector niet zo'n groot probleem vormt. Slechts zeer weinig huishoudens verhuizen vanwege financiële beperkingen, terwijl men in de koopsector bovendien de prijs/kwaliteitsverhouding aanzienlijk beter beoordeeld dan in de huursector. Wellicht bieden gegevens met betrekking tot de schuld-hulpverlening door de Stichting Opmaat, meer informatie over eventuele betaalbaarheidsproblemen in de koopsector. Het verdient aanbeveling dergelijke gegevens te verzamelen en te analyseren. Betaalbaarheidsproblemen in de koopsector verdienen volkshuisvestelijke aandacht, o.a. vanwege het risico dat onderhoud achterwege blijft/

### *Toekomstig beleid*

Betaalbaarheidsproblemen doen zich op dit moment niet op grote schaal voor. De gemiddelde huurquote van huurders is niet verontrustend. Het aantal huurders dat een beroep doet op de individuele huursubsidie, is niet of nauwelijks toegenomen.

Ondanks bovenstaande feiten, is aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen, in het toekomstige volkshuisvestingsbeleid noodzakelijk. Immers, de omvang van de voorraad goedkope huurwoningen is beslist niet te groot (niet voor de huidige omvang van de aandachtsgroep, maar zeker niet voor een niet onwaarschijnlijke toename van de aandachtsgroep), de huurquote

van een deel van de huurders is ontoelaatbaar hoog en relatief veel huurders zijn afhankelijk van huursubsidie (waarvan het voortbestaan in de huidige vorm discutabel is).

Een drietal instrumenten staat de gemeente ter beschikking als het gaat om de beperking van de woonlasten voor haar inwoners:

- bevordering van de financiële passendheid in de huursector;
- bevordering van de bouw van betaalbare woningen;
- beperking van de woonlasten door verlaging of bevestiging van gemeentelijke belastingen, verfijning van het minima-beleid door bijvoorbeeld aanvulling van de huursubsidie met middelen uit het budget voor bijzondere bijstand (woonkosten-toeslag) of aanpassing van de schuld-hulpverlening.

Het Rijk wenst de doorstroming van hogere inkomens uit de goedkope voorraad te stimuleren (mits dit niet tot segregatie-verschijnselen en verhuurbaarheidsproblemen leidt). In Ambacht is dit instrument geoperationaliseerd in het woonruimteverdelingsbeleid en het nieuwbouwbeleid. Aan woningzoekenden die een goedkope eengezinswoning vrij maken, wordt extra meettijd toegekend, zodat zij eerder in aanmerking komen voor een woning. In de programmering van nieuwbouw werd gerekend op het doorstromingseffect van bepaalde woningtypen en bij gronduitgifte werden voorwaarden opgenomen inzake de toewijzing/verkoop aan bewoners die een goedkope huurwoning in Ambacht achter lieten.

In de toekomst zal dit laatste echter niet langer toegestaan zijn.

De staatssecretaris heeft aangekondigd dat het privaat-rechtelijke afdwingen van de doorstroming vanuit goedkope woningen, niet in de geest van de huisvestingswet is (14). Dit is alleen toegestaan indien niet de voorwaarde wordt opgelegd dat de goedkope woning in dezelfde gemeente of regio gelegen is. De huisvestingswet staat wel toe dat voorrang wordt gegeven aan huishoudens die een goedkope woning achter laten, ongeacht de gemeente waarin deze woning gelegen is.

In de toekomst zal de gemeente uitsluitend via 'gentlemen-agreements' met makelaars en woningcorporaties de doorstroming vanuit goedkope woningen in Ambacht kunnen stimuleren. Het rechtstreeks benaderen van goedkope scheefwoners is een mogelijkheid ('verleiden met nieuwbouw'). Ook een juist en gedetailleerd inzicht in mogelijke doorstromingseffecten van nieuwbouw, is dan noodzakelijk.

Uit de woningmarktenquête blijkt dat de verhuisgeneigdheid onder de goedkope scheefwoners niet groter is, dan onder de overige huurders: 31%. Alle woningen die door goedkope scheefwoners worden achter gelaten, komen beschikbaar op de woningmarkt.

De meeste goedkope scheefwoners willen in Hendrik-Ido-Ambacht blijven wonen (70%), terwijl 20% naar Zwijndrecht zou willen verhuizen.

Een koopwoning is veruit favoriet bij de verhuiscandidate goedkope scheefwoningers (70%). De overige 30% heeft geen voorkeur voor huren of kopen. Gemiddeld is men bereid om ca. 175.000 gulden voor een koopwoning te betalen (aanzienlijk lager dan de koopprijs die alle verhuiscandidate samen bereid zijn te betalen: 280.000).

Voor deze prijs wenst men een eengezinswoning in een rij of een flatwoning met lift. De voorkeur voor nieuwbouw is vrijwel gelijk aan de voorkeur voor een woning in de bestaande voorraad.

Het behoud van goedkope woningen moet ook nadrukkelijk tot uiting komen in het strategisch voorraadbeheer van de sociale verhuurders. Instrumenten die corporaties ter beschikking staan zijn het huurbeleid, het kwaliteitsbeleid, het toewijzingsbeleid en het nieuwbouwbeleid.

Belangrijk is dat zowel het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente als het strategisch voorraadbeleid van de corporatie zoveel mogelijk geconcretiseerd worden, zodat kwalitatieve en kwantitatieve afspraken gemaakt kunnen worden over het behoud van de goedkope woningvoorraad (bijvoorbeeld: het aantal goedkope woningen mag de komende drie jaren met niet meer dan 3% afnemen, het aantal bereikbare woningen dient constant te blijven en het aantal bereikbare woningen dat voor ouderen geschikt is, moet met minimaal 5% toenemen).

Over de mogelijkheden om in 'De Volgerlanden' goedkope en betaalbare woningen te realiseren, kan op dit moment nog weinig worden gezegd. Veel hangt af van de hoogte van investeringen in grondverwerving en bodemsanering. In de haalbaarheidsstudie uit 1995 worden vier essentiële succesfactoren voor de financiële haalbaarheid genoemd (15):

- de hoogte van de VINEX-bijdrage van het Rijk;
- het onderhandelingsresultaat met de N.S. (in verband met de ruimte voor de Betuwelijn);
- het onderhandelingsresultaat met marktpartijen;
- de bodemsanering.

De gemeente beschikt over een breed scala van instrumenten dat ingezet kan worden om betaalbare woningen te stimuleren of af te dwingen. Een aantal daarvan zijn:

- het oprichten van een vereveningsfonds (waarbij de lagere grondprijs voor sociale woningbouw wordt gecompenseerd door hogere grondprijzen in de commerciële sector);
- het financieren en borg stellen van investeringen van sociale verhuurders, die geen toegang krijgen tot het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, vanwege een te groot beroep op de bedrijfsreserve (waardoor de risico's uitstijgen boven de strenge eisen van het Waarborgfonds);
- gebruik maken van het revolving fund van het Bouwfonds (een fonds

dat wordt gevoed door het uitgekeerde Bouwfonds-dividend en een bijdrage van het Bouwfonds, waarvan aan door de gemeente aangewezen particulieren, bedrijven of instellingen renteloze of laagrentende leningen kunnen worden verstrekt ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de gebouwde omgeving).



# HOOFDSTUK 8

## NIEUWBOUW



## Nieuwbouw

### *Huidige stand van zaken en vigerend beleid*

Volgens het woningbouwprogramma 1992 t/m 1997, zouden er in deze periode 674 woningen gebouwd moeten worden. Het overgrote deel (ca. 80%) van de nieuwbouwproductie zou plaats moeten vinden in het plan De Sandeling (16).

Het woningbouwprogramma uit 1992 was grotendeels gebaseerd op de uitkomsten van het woningmarktonderzoek in dat jaar. In een drietal scenario's werd in dat onderzoek de woningbehoefte op de middellange termijn berekend. Het programma volgde vooral het basisscenario, dat uitging van het voorzien in de "eigen behoefte van starters en ouderen uit Hendrik-Ido-Ambacht en het beperken van de uitstroom naar regio-gemeenten" (17).

Uit cijfers over de opleveringen sinds 1992 en de bouwplannen die tot en met 1998 in de pijplijn zitten, blijkt dat de nieuwbouwproductie in kwantitatief opzicht de planning zal overstijgen. Tot dusver (1-4-1996) zijn er 531 woningen gebouwd. In 1996 en 1997 zullen naar verwachting nog resp. 129 en 179 woningen opgeleverd worden. In totaal betekent dit dan over de periode 1992 t/m 1997 839 woningen.

In de komende jaren zal de bijdrage van De Sandeling aan de nieuwbouwproductie in Hendrik-Ido-Ambacht afnemen. De Sandeling is namelijk voor het grootste deel bebouwd. Bovendien zijn er momenteel plannen in ontwikkeling voor een aantal kleinere verdichtingslokaties.

Het is echter de vraag in hoeverre de ruimte in het planologisch contingent, gebruikt wordt. In het streekplan Zuid-Holland-Zuid uit 1990, wordt namelijk uitgegaan van het realiseren van 1142 woningen gedurende de periode 1993-1999 (exclusief 'De Volgerlanden').

Naar verwachting zullen er in de bovengenoemde periode 949 woningen opgeleverd zijn. Er bestaat derhalve een restruimte van 193 woningen. In 1992 werd reeds geconstateerd dat Hendrik-Ido-Ambacht de beschikking heeft over een vrij forse restruimte (jaarlijks 65 woningen). Anno 1996 blijkt deze restruimte toch minder groot dan verwacht.

Wat betreft de verdeling naar financieringscategorieën (eigendomsvorm en prijsklasse), sluit de gerealiseerde nieuwbouw vrij nauwkeurig aan bij het woningbouwprogramma. De onderstaande tabel laat dit zien.

	Aandeel in programma 1992 t/m 1997	Aandeel in gerealiseerde nieuwbouw 1993 t/m 1-4-1996	Aandeel in totale produktie 1993-1998 (raming)
Sociale huur	18	20	23
Sociale koop	18	18	10
Premie-huur	12	4	6
Premie-koop	12	15	12
Vrije sector koop	40	43	49

Betekent het realiseren van de geplande nieuwbouw ook dat de doelstellingen achter het woningbouwprogramma zijn bereikt. Heeft de nieuwbouw voldaan aan de verwachtingen, of met andere woorden: zijn de volkshuisvestelijke prestaties geleverd?

Een belangrijke indicator voor de volkshuisvestelijke prestatie van de nieuwbouw, is de vraag in hoeverre starters en ouderen uit Hendrik-Ido-Ambacht in de nieuwbouw terecht zijn gekomen en in hoeverre de uitstroom uit Hendrik-Ido-Ambacht dankzij de nieuwbouw is beperkt.

Een uitgebreide analyse heeft nog niet plaats gevonden, hoewel dit wel nadrukkelijk werd nagestreefd. Een eerste analyse van de demografische ontwikkelingen op De Sandeling, laat zien dat (18):

- 65% terecht is gekomen bij huishoudens uit Hendrik-Ido-Ambacht, 17% bij huishoudens uit de regio (Drechtsteden) en 12% bij huishoudens uit de Rijnmond;
- 40% van de huishoudens die een nieuwbouwwoning op De Sandeling betrokken, afkomstig was uit de wijk Krommeweg, 19% uit Kruiswiel, 26% uit Dorp en 15% uit Oostendam;
- 59% van de woningen die doorstromers naar De Sandeling achter lieten, betrokken werd door huishoudens uit Hendrik-Ido-Ambacht (het tweede doorstroomeffect);
- het derde doorstroomingseffect relatief veel woningen heeft opgeleverd voor huishoudens van buiten de regio.

Nadere analyse van de verhuisbewegingen verdient aanbeveling, zodat ook inzicht wordt gekregen in de mate waarin starters hebben geprofiteerd van de nieuwbouw en van de doorstroming, in de prijs, het type en de kwaliteit van het aanbod dat via doorstroming op de markt kwam, etc.

Het eerste doorstromingseffect leverde ongeveer 200 woningen. Hoeveel zijn er goedkoop, hoeveel waren er toegankelijk voor starters, hoeveel zijn er daadwerkelijk bewoond door starters? Op deze en andere vragen met betrekking tot de verhuisketen naar aanleiding van de nieuwbouw op De Sandeling, zal antwoord moeten komen om enigszins gefundeerd voorspellingen te doen voor het doorstromingseffect van de nieuwbouw in de komende jaren. Het belang van dit doorstromingseffect is immers in meerdere opzichten zeer groot. Er schuilen zowel kansen als bedreigingen in de doorstroming naar nieuwbouw.

Op z'n vroegst in 1998 zal gestart worden met de woningbouw in 'De Volgerlanden'. In het streekplan en het Regionaal Volkshuisvestingsplan Drechtsteden (Wonen in de Regio), is voorzien dat in 'De Volgerlanden' ca. 4000 woningen gebouwd zullen worden (19).

In het regionale volkshuisvestingsplan zijn alle nieuwbouwlocaties ingedeeld in een achttal woonmilieus. Voor elk woonmilieu is een gewenste woningdifferentiatie opgesteld, met tot doel tot een bouwprogramma per nieuwbouwlocatie te komen. De Volgerlanden behoort tot het 'stadsrand/suburbaan woonmilieu'. De Volgerlanden zal een belangrijke bijdrage leveren aan de regionale nieuwbouw in dat woonmilieu (ca. 40%). Over het stadsrand/suburbaan woonmilieu wordt in het regionale volkshuisvestingsplan gezegd: "Met name in dit woonmilieu zal gestuurd moeten worden om de produktie te doen aansluiten bij de woningbehoefte. Daarom ligt de nadruk hier sterk op laagbouw in de duurdere koopsector. De betrokken wijken zullen uiteindelijk volwaardige wijken moeten worden, waarin ook verschillende bevolkingsgroepen een woning kunnen vinden. Vandaar dat er toch ook van een redelijke differentiatie sprake moet zijn. Dit betekent dat er ook enige etagebouw plaatsvindt en dat er ook in woningen voor ouderen wordt voorzien." Het woningbouwprogramma dat past bij het stadsrand/suburbaan woonmilieu, ziet er als volgt uit:

Woningtype	Aandeel (in %) in het nieuwbouwprogramma voor suburbane woonmilieus (uit het regionale volkshuisvestingsplan)
Huur eengezins < f 700 per maand	14
Huur eengezins > f 700	11
Huur meergezins < f 700	6
Huur eengezins > f 700	1
Huur eengezins voor ouderen < f 700	6
Huur eengezins voor ouderen > f 700	5
Huur meergezins voor ouderen < f 700	3
Huur meergezins voor ouderen > f 700	2
Koop eengezins < f 150.000	6
Koop eengezins f 150.000 - 200.000	17
Koop eengezins > f 200.000	27
Koop meergezins	2
Totaal	100

### *Toekomstig beleid*

De omvangrijke nieuwbouwproductie die in 'De Volgerlanden' op het programma staat, biedt zowel kansen als bedreigingen voor de Ambachtse volkshuisvesting. Kansen liggen er om de fricties op de woningmarkt te verbeteren, het aanbod voor doelgroepen te vergroten en het draagvlak voor voorzieningen te vergroten. Een bedreiging ligt in de mogelijke concurrentie ten opzichte van de bestaande voorraad en de invloeden op het karakter van de gemeente, het woonmilieu.

De enquête geeft enig inzicht in de behoefte van doelgroepen en de mogelijke concurrentie van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande voorraad.

De verhuiscandidate huishoudens geven er in grote meerderheid de voorkeur aan om Hendrik-Ildo-Ambacht te blijven wonen (80%). Maar liefst de helft van deze potentiële doorstromers binnen Ambacht prefereert een nieuwbouwwoning. De Sandelingen blijkt de favoriete nieuwbouwlocatie (45% zou hier wel willen wonen). De andere grote nieuwbouwlocatie, Volgerlanden, is minder bekend en daardoor minder bemind: 15%. De Vijverhof is zelfs populairder (20%). Een nieuwbouwwoning op het Banckertplein zien slechts weinigen zitten (6%).

De voorkeur van verhuisgeneigde doorstromers voor een dure eengezinswoning in de koopsector, is veel groter dan het aandeel van dit segment in het woningprogramma voor 'De Volgerlanden' (zie de bovenstaande tabel). Maar liefst 67% van de verhuisgeneigde doorstromers naar nieuwbouw (danwel zonder voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw), spreekt zijn voorkeur uit voor een eengezinswoning van meer dan 200.000 gulden. Absoluut gezien betekent dit dat momenteel ca. 800 huishoudens uit Hendrik-Ido-Ambacht in meer of mindere mate belangstelling tonen om binnen vijf jaar door te stromen naar een nieuwe, dure eengezinswoning. Woningtypen die bij verhuisgeneigde doorstromers veel minder populariteit genieten dan in het woningprogramma voor 'De Volgerlanden' is voorzien, zijn de eengezinswoningen in de huursector (zowel goedkoop als duur, zowel voor ouderen als niet voor ouderen) en goedkope en middeldure eengezinswoningen in de koopsector. Naar deze laatste woningtypen is echter wel een behoorlijke vraag van starters uit Hendrik-Ido-Ambacht. Ook de goedkope meergezinswoning in de huursector is relatief populair onder starters.

Woningtype	Voorkeur (in %) van verhuisgeneigden die naar nieuwbouw willen, danwel geen voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw hebben (3)	
	Doorstromers	Starters
Huur eengezins < f 700 per maand	4	7
Huur eengezins > f 700	5	4
Huur meergezins < f 700	4	21
Huur eengezins > f 700	1	7
Huur eengezins voor ouderen < f 700	0	0
Huur eengezins voor ouderen > f 700	0	0
Huur meergezins voor ouderen < f 700	2	0
Huur meergezins voor ouderen > f 700	2	0
Koop eengezins < f 150.000	0	11
Koop eengezins f 150.000 - 200.000	7	18
Koop eengezins > f 200.000	67	25
Koop meergezins	7	7
Totaal	100	100

Belangrijke informatie over de mogelijke verhuisbeweging van Ambachtse doorstromers en starters naar 'De Volgerlanden', kan geput worden uit de analyse van de verhuisketens naar De Sandeling. Het strekt bovendien tot aanbeveling om een lokaal woningbehoefte-onderzoek uit te voeren op het moment dat de programmatische invulling van 'De Volgerlanden' daadwerkelijk aan de orde is. Gezien de negatieve consequenties van nieuwbouwplannen uit het verleden, die de situatie voor langere tijd fixeren (Krommeweg) en met het oog op de onzekere toekomst (dynamiek in huishoudensvormen, leefstijlen, mobiliteit en woonvoorkeuren), is flexibiliteit één van de belangrijkste voorwaarden die aan de nieuwbouw in 'De Volgerlanden' gesteld dient te worden. Deze flexibiliteit dient zich niet uitsluitend te beperken tot de woning (aanpasbaar bouwen), maar zal ook voor de inrichting van de woonomgeving en het bouwprogramma moeten gelden. Wat betreft de inrichting van de woonomgeving betekent dit dat het verkeersstelsel moet kunnen anticiperen op andere vervoerssystemen, dat de openbare ruimte voorzieningen moet bieden voor verschillende doelgroepen (korte, functionele afschrijvingstermijnen voor investeringen in de openbare ruimte), dat zoveel mogelijk gestreefd moet worden naar zelfbeheer door bewoners etc.

Wat betreft het bouwprogramma dient het mogelijk te zijn om adequaat te anticiperen op de actuele kwalitatieve en kwantitatieve vraag (aanpassen van het programma en het tempo, binnen de kaders die in regionale en provinciale afspraken zijn vastgelegd). Bestemmingsplannen dienen die anticipatie mogelijk te maken. Daarom wordt de voorkeur gegeven aan globale bestemmingsplannen. Het is daarnaast uiteraard noodzakelijk om gedurende het planproces de markt te blijven monitoren.

Naast de bovengenoemde, algemene volkshuisvestelijke voorwaarden die de gemeente aan de nieuwbouw in 'De Volgerlanden' zou moeten verbinden, wordt er door de lokale partijen een aantal andere voorwaarden voor deelname aan de planontwikkeling gesteld (20):

- betrokkenheid van corporaties vanaf het beginstadium;
- voorzieningen (winkels, openbaar vervoer) al in de eerste fase aanwezig;
- aandacht voor doorstromingseffecten en concurrentie;
- simultaan aandacht voor herstructurering van de bestaande voorraad;
- zorgvuldige inpassing van uitgangspunten in de sfeer van auto-luwheid en beperking van de kostenconsequenties van duurzaam bouwen;
- primaat bij invulling van de 30% in de sociale sector (huur en koop) ligt bij de corporaties; primaat in de duurdere sector bij commerciële marktpartijen;
- inzet van grondbeleid om volkshuisvestingsdoelen te bereiken (manipulatie van de grondprijs moet als een instrument worden gebruikt).

# **HOOFDSTUK 9**

## **INDICATOREN EN KENGETALLEN**





## Indicatoren en kengetallen

### *Huidige stand van zaken en vigerend beleid*

De gewijzigde verhoudingen in de volkshuisvesting stellen hoge eisen aan de informatie-voorziening van de gemeente. De gemeente is niet in staat haar rol als bewaker en aanjager van ontwikkelingen te vervullen, zonder inzicht in de stand van zaken en de dynamiek in de woningvoorraad. Informatie is bovendien een onontbeerlijke voorwaarde voor de afstemming van investeringen in de woonomgeving op investeringen in de woningvoorraad (met andere woorden: voor het doelgroep- en gebiedsgericht beheer van de woningvoorraad).

Momenteel is de informatie-voorziening van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht nog onvoldoende.

Het wettelijke toezicht op sociale verhuurders (op grond van het BBSH), is tot op heden beperkt gebleven tot de toetsing van de financiële continuïteit. Een inhoudelijke, volkshuisvestelijke prestatiemeting heeft nog niet plaats gevonden.

Dit geldt overigens tevens voor de prestaties van de gemeente zelf, zowel wat betreft het beheer van de woonomgeving, de huisvesting van doelgroepen als de volkshuisvestelijke consequenties van nieuwbouw.

Momenteel verkeert de ontwikkeling van een convenant tussen de gemeente en de sociale verhuurders in een vergevorderd stadium. In het convenant wordt afgesproken op welke wijze (en met welke indicatoren) het beleidsplan en het volkshuisvestingsverslag van de sociale verhuurders zullen worden getoetst. Tevens kan de informatie-overdracht van de gemeente naar de sociale verhuurders geregeld worden.

### *Toekomstig beleid*

Er dient consensus te bestaan over de wijze waarop kwaliteit, toegankelijkheid en betaalbaarheid voor doelgroepen, produkt-marktcombinaties (welke doelgroepen prefereren welke woonkwaliteit) en de marktpositie van woningcomplexen, wijken en de gehele woningvoorraad van Hendrik Ido Ambacht, wordt gemeten.

Het is vooral van belang om de dynamiek in beeld te hebben en ontwikkelingen te kunnen schetsen. Ook is het onderscheid tussen objectieve kenmerken van woningen, buurten en dienstverlening (de geboden prestaties) en de subjectieve beoordelingen van bewoners (de waardering voor geboden prestaties of: de gevraagde prestaties), zeer relevant.

De kenmerken van de woningvoorraad zouden in een woningkartotheek geïntegreerd kunnen worden. In ieder geval zou een dergelijke kartotheek

de volgende gegevens van woningen moeten bevatten: kadastrale gegevens, eigendomsvorm, bouwjaar, jaar waarin renovatie werd verricht, bouwvorm, bouwwijze, ontsluitingstype, aanpasbaarheid, taxatiewaarde, verkoopprijs, huurprijs en woonmilieutype.

Naast de verzameling van gegevens over de woningvoorraad in een woningkartotheek, verdient het aanbeveling om ook de prestaties van de woonomgeving op een geïntegreerde wijze in beeld te brengen (een soort buurtkartotheek aan te leggen). Het gaat dan om fysieke, functionele en sociale aspecten van woonmilieus (bijvoorbeeld respectievelijk: de kwaliteit van de bestrating, de afstand tot een bushalte en de huishoudenssamenstelling).

Tegenover de prestaties die de woningen en de woonmilieus te bieden hebben, moet de beoordeling van die prestaties door de bewoners worden geplaatst. Informatie over de waardering, is af te lezen uit: aantal en aard van klachten, verzoeken om verbetering, voorkeur voor woningcomplexen of wijken bij inschrijving als woningzoekende, waardering in exit-interviews en in enquêtes.

Wat betreft de toegankelijkheid van de woningvoorraad valt te denken aan: wachttijd, aantal toewijzingen (in verhouding tot aantal woningzoekenden), aantal beschikbare (vrijkomende) woningen.

Wat betaalbaarheid valt te denken aan: aantal huishoudens dat een beroep doet op IHS, gemiddeld hoogte IHS, beroep op woonkostentoeslag, huurachterstanden, woonlastenquote in de huursector, aantal gedwongen verkopen, ontwikkeling van de vraagprijs van koopwoningen.

Wat produkt-marktcombinaties valt te denken aan het volgen van verhuisbewegingen. Wat laat men achter, voor welke woningen spreekt men een voorkeur uit en welke woning wordt uiteindelijk betrokken. Welke prestaties hebben de achtergelaten, de geprefereerde en betrokken woningen te bieden. Welke wooncarrière wordt doorlopen.

Wat betreft de marktpositie van complexen valt te denken aan mutatiegraad, aanbiedingsgraad, leegstandsgraad. Wat betreft de marktpositie van wijken in Ambachte en de positie van Ambacht in de regio, valt te denken aan het volgen van verhuizingen op een meer globale schaal (woning-type, prijsklasse, eigendomsvorm). Dit geldt zowel voor de binnengemeentelijke verhuizingen als de verhuizingen naar regiogemeenten.

# HOOFDSTUK 10

## SAMENWERKING



## Samenwerking

De verantwoordelijkheid voor de lokale en regionale volkshuisvesting wordt gezamenlijk gedragen. De wederzijdse afhankelijkheid van gemeenten, verhuurders, woonconsumenten en private partijen, is een kenmerk van het huidige volkshuisvestingsnetwerk. In het onderstaande wordt het gemeentelijke perspectief geschetst op een aantal relaties, die van doorslaggevend belang worden geacht voor het slagen van volkshuisvestelijke doelen.

### *Regionale samenwerking tussen sociale verhuurders*

De gemeente hecht sterk aan een goede onderlinge samenwerking tussen corporaties in de regio omdat zij gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van de aandachtsgroepen van het volkshuisvestingsbeleid. Consensus over de mate waarin iedere individuele corporatie bijdraagt aan die verantwoordelijkheid, is een voorwaarde voor het creëren van voldoende passende huisvesting voor de aandachtsgroepen.

De gemeente acht het van belang dat de sociale verhuurders in Hendrik-Ido-Ambacht een sterke positie in het regionale krachtenveld bezitten. Een goede financiële positie, een overtuigend strategisch beleid en een moderne, klantgerichte organisatie, zijn daarvoor de belangrijkste voorwaarden.

### *Samenwerking tussen gemeente en woonconsumenten*

De grootste belangenbehartigingsorganisaties van woonconsumenten, zijn in Hendrik-Ido-Ambacht het VAC (Vrouwen Advies Commissie) en het GOW (Gecoördineerd Ouderenwerk). Daarnaast zijn het Jongerenwerk en de Gehandicaptenraad betrokken bij de volkshuisvesting.

De participatie van deze consumentenorganisaties is momenteel vrijwel beperkt tot nieuwbouw en verbouw in de sociale huursector. In de particuliere huursector treedt men slechts zelden als gesprekspartner op. Ook de participatie bij het ontwerp en beheer van de openbare ruimte is nog onvoldoende.

Uitbreiding van de participatie-mogelijkheden van de consumentenorganisaties wordt aanbevolen. Daarbij gaat het niet alleen om de gespreksonderwerpen (nieuwbouw, beheer, herinrichting), maar ook om de aard van het overleg. Actief participeren houdt in: bewoners mee laten denken in de ontwerp- en ontwikkelingsfase. Participatie die zich beperkt tot het 'achteraf reageren', is vaak contra-productief.

In Ambacht bestaat een redelijk goede uitgangspositie voor actieve participatie: het periodieke overleg tussen de Wethouder van Ruimtelijke Ordening en consumentenorganisaties. Deze dient uitgebouwd te worden. Het overleg tussen bestuurders, ambtenaren en bewoners moet beschouwd worden als een platform waarin signalen en wensen van bewoners, politie-

ke doelstellingen en technische en financiële capaciteit met elkaar in verband kunnen worden gebracht.

#### *Betrokkenheid van huurders bij het beleid van sociale verhuurders*

In een tijd waarin consumenten op vrijwel alle gebieden mondiger worden, prestaties van producenten/aanbieders verlangen en zelf meer verantwoordelijkheid wensen te dragen voor hun eigen woonmilieu, dient de communicatie tussen huurders en hun verhuurder verder te gaan dan voorlichting. Aan huurders moet de onderhandelingsruimte worden uitgelegd en dient financiële of facilitaire ondersteuning te worden aangeboden.

Bij de huurders van Algemeen Belang en de Woningstichting blijkt weinig animo te bestaan om zich te verenigen in een huurdersraad (21). Niet precies duidelijk is welke inspanningen door de verhuurders zijn geleverd. Het verdient aanbeveling om bestaande consumentengroepen te betrekken bij het oprichten van een huurdersraad: Ouderenwerk, VAC, Jongerenwerk, klachtencommissie van de Stichting "Zwijndrechtse Waard". Wellicht kan men ook te rade gaan bij collega-verhuurders. De Stichting Ouderenhuisvesting Hendrik-Ido-Ambacht heeft bijvoorbeeld onlangs een bewonerscommissie opgericht.

#### *Driehoeksoverleg tussen gemeente, verhuurders en woonconsumenten*

Een aantal thema's in de lokale volkshuisvesting dient in breed verband te worden besproken. Het is bijvoorbeeld van belang dat de woonruimteverdeling en de huisvesting van lagere inkomensgroepen, door de verhuurders, de huurders en de gemeente gezamenlijk wordt besproken. Ieder perspectief is wat dit betreft relevant.

Wellicht kan de klankbordgroep van het volkshuisvestingsplan gecontinueerd worden in een soort volkshuisvestingsplatform dat periodiek bijeenkomt om de grote lijnen en de knelpunten van de volkshuisvesting te bespreken.

# **HOOFDSTUK 11**

## **AANBEVELINGEN**

## **Aanbevelingen voor beleid**

In de vorige hoofdstukken is een beschrijving gegeven van de belangrijkste ontwikkelingen die zich in het recente verleden hebben afgespeeld en zich momenteel nog afspelen. Naast de aandacht voor knelpunten in het heden en het verleden, zijn conclusies getrokken met betrekking tot de gewenste richting waarin het volkshuisvestingsbeleid op onderdelen, zich zou moeten begeven.

In dit laatste hoofdstuk zal de integratie van al die conclusies plaats vinden. Dit hoofdstuk moet dan ook beschouwd worden als de formulering van het beleid dat de gemeente in de komende jaren op het terrein van de volkshuisvesting wenst te voeren.

De formulering van uitgangspunten is kort en bondig. Enerzijds omdat in de voorgaande hoofdstukken uitvoeriger op de thema's is ingegaan, maar anderzijds ook omdat de beleidsuitgangspunten veelal een algemeen karakter dragen.

Gedetailleerde analyses, concrete voorstellen en kwalitatieve en kwantitatieve afspraken tussen partijen, zullen moeten plaatsvinden als vervolg op, en uitwerking van, dit volkshuisvestingsplan.

De formulering van beleidsuitgangspunten vindt wederom plaats aan de hand van de thema's die in de volkshuisvesting van Hendrik-Ido-Ambacht onderscheiden worden.

## **1 Regionale positie**

De gemeente bezit een unieke positie binnen de Drechtsteden. Wat betreft demografische structuur, migratie, woningvoorraad en voorzieningenstructuur, bekleedt Hendrik-Ido-Ambacht een middenpositie tussen enerzijds de grote stad (Dordrecht, Sliedrecht, Zwijndrecht en Papendrecht) en anderzijds het kleine dorp (Graafstroom, Heerjansdam en Nieuw-Lekkerland).

De regionale positie van Hendrik-Ido-Ambacht is in beweging. Door vergrijzing, nieuwbouw en regionalisering van de woningmarkt, kent de demografische structuur nu en in de nabije toekomst een grote dynamiek. Deze dynamiek is niet stuurloos. De gemeente bezit voldoende instrumenten om er richting aan te geven.

Daartoe dient de politiek een gewenst profiel van de gemeente in regionaal perspectief te schetsen. Wenst men vooral de sterke punten te handhaven (aantrekkelijk woonmilieu voor relatief welgestelde gezinnen), en/of wenst men de zwakke punten te verbeteren (vertrek van jongeren, ongeschikte huisvesting voor een groep ouderen, financiële scheefheid in de woningvoorraad)?

Of, anders gesteld, wenst men de relatieve onevenwichtigheid in de bevolkingsopbouw te handhaven, of wil men een evenwichtiger, pluriformer bevolkingsopbouw realiseren? Een specifieke rol in de regionale volkshuisvesting, of een algemene (opvang van de regionale behoefte van slechts enkele doelgroepen of van een breder scala van doelgroepen)?

**Aan de basis van het volkshuisvesting ligt de politieke taak om de gemeente in regionaal perspectief te profileren, binnen de marges van het regionale, provinciale en landelijke ruimtelijke ordeningsbeleid. Bepaald dient te worden welke doelgroepen, in welke omvang, passen in het gewenste toekomstbeeld. Aansluitend dient bepaald te worden welke volkshuisvestelijke instrumenten zullen worden ingezet om de positie van deze doelgroepen te handhaven of te verbeteren.**

## **2 Doelgroepen**

In het voorliggende volkshuisvestingsplan wordt als vertrekpunt gekozen dat het beleid zich dient te richten op de doelgroepen die wettelijk gezien aandacht behoeven (gehandicapten, woonwagenbewoners en asielzoekers) en doelgroepen die op de huidige Ambachtse woningmarkt knelpunten ervaren (ouderen, jongeren en lage inkomensgroepen).

Wat betreft de doelgroepen gehandicapten en woonwagenbewoners worden vooralsnog geen grote beleidswijzigingen voorgesteld. Het beleid is in de afgelopen jaren redelijk succesvol geweest. Op onderdelen en op de langere termijn zijn echter wel aanpassingen gewenst.



**Het verdient aanbeveling om de aanpasbaarheid en aangepastheid van woningen voor gebruik van gehandicapten en ouderen beter te registreren (in een woningkartotheek bijvoorbeeld).**

**Aandacht aan de voorlichting over de mogelijkheden met betrekking tot woning-aanpassing is nodig. De onbekendheid is relatief groot, met name onder ouderen. Samenwerking met het Gecoördineerd Ouderenwerk wordt aanbevolen.**

**Op de langere termijn zal de verantwoordelijkheid voor het beheer van woonwagens ter discussie moeten worden gesteld. Is dit een kerntaak van de gemeente? Moet de huisvesting van woonwagenbewoners altijd een uitzonderingspositie houden? Zijn professionele beheerders niet beter in staat het beheer van woonwagens voor hun rekening te nemen?**

Aan de taakstelling inzake de huisvesting van asielzoekers heeft Hendrik-Ido-Ambacht in het recente verleden niet kunnen voldoen. De faalfactoren zijn nog onvoldoende duidelijk, maar liggen waarschijnlijk in de vooraf gemaakte afspraken over de aanpak van de taakstelling door de gemeente en in de te globale afspraken met de sociale verhuurders.

**Onderzoek naar de oorzaken van het niet kunnen realiseren van de taakstelling met betrekking tot de huisvesting van asielzoekers is noodzakelijk. Dan wordt duidelijk welke verbeteringen ten aanzien van de gemeentelijke coördinatie (afspraken tussen Volkshuisvesting en Maatschappelijke Zaken) en ten aanzien van de afspraken met verhuurders, wenselijk zijn.**

Wat betreft de ouderenhuisvesting zijn in de afgelopen jaren redelijke successen geboekt. Het aantal woningen dat geschikt is voor ouderen, is met bijna 50% toegenomen. De toegankelijkheid van de woningvoorraad voor ouderen is behoorlijk toegenomen, met name dankzij nieuwbouw. De behoefte blijft echter onverminderd groot. In de komende jaren zal de bijdrage van nieuwbouw aan het voorzien in deze behoefte, minder groot kunnen zijn. Er zal, meer dan in het verleden, moeten worden gezocht naar mogelijkheden in de bestaande voorraad. Deze biedt voldoende potenties.

De nieuwbouw op de Volgerlanden kan een belangrijke bijdrage leveren aan het aanbod van ouderenwoningen. Twee belangrijke voorwaarden voor ouderenhuisvesting lijken, volgens de huidige plannen, te worden gerealiseerd: openbaar vervoer- verbindingen en winkelvoorzieningen.

Bij de doelgroep 'zorgbehoevende ouderen' is concentratie van het woningaanbod van belang, gelet op het feit dat zorgvoorzieningen alleen dan op economisch rendabele wijze kunnen worden aangeboden.

**Nieuwbouw van ouderenwoningen lijkt in de komende jaren op minder grote schaal mogelijk dan in het recente verleden. Er moet intensief worden gezocht naar technische en financiële mogelijkheden om meer woningen in de bestaande voorraad voor ouderen geschikt te maken. De geschiktheid voor ouderen is overigens relatief en subjectief. Onderzoek naar de concrete woonwensen van verschillende groepen ouderen is nodig. Niet alle ouderen ambiëren het kwaliteitsniveau van het Seniorenlabel. En groot deel van de ouderen wenst in de huidige woning te blijven. Welke eisen ten aanzien van huisvesting en zorg stelt men dan? Een belangrijke voorwaarde voor het blijvend kunnen aanbieden van zorg, is voldoende draagvlak. Een zekere mate van clustering van zorgbehoevende, zelfstandig wonende ouderen is van belang, zonder dat dit leidt tot vergrijzing van een wijk.**

De woningbehoefte is onder jongeren het meest urgent. De beperkte toegankelijkheid van de woningvoorraad voor startende jongeren, die reeds in 1992 werd gesignaleerd, lijkt in de afgelopen jaren niet verbeterd. Zowel in de sociale huursector als in de particuliere huur en de koopsector, zijn de beperkingen voor jongeren groot. Obstakels zijn de woonruimteverdeling, de huur- en koopprijzen en de druk op de goedkope woningvoorraad.

Dit leidt al enige jaren tot een vertrek van jongeren uit Hendrik-Ido-Ambacht (een negatief migratiesaldo van 425 in de leeftijdsgroep 18-24 jaar gedurende de periode 1990-1995). Sommige huishoudens werden min of meer gedwongen de gemeente te verlaten. Bijna één op de drie verhuisden vanuit Ambacht naar één van de andere Drechtsteden, was namelijk liever in Ambacht gebleven.

Net als de doelgroep ouderen, is ook de doelgroep jongeren zeer hetero-geen. Er zijn behoorlijke verschillen wat betreft huishoudenssamenstelling, inkomen, woonwensen, binding met Ambacht etc. In het algemeen kan gesteld worden dat het gaat om één- en tweepersoonshuishoudens met een relatief laag tot zeer laag inkomen, de voorkeur voor een eengezinswoning in de koopsector en met een niet zo hechte binding aan Hendrik-Ido-Ambacht (53% geeft de voorkeur aan een andere gemeente dan Ambacht; slechts 12% is economisch gebonden aan Ambacht).

In de nieuwbouw moet voortdurend worden gezocht naar mogelijkheden om de voorraad geschikte (en financieel passende) woningen voor jongeren uit te breiden. In gecombineerde projecten is het wellicht mogelijk om relatief kleine woonruimte voor jongeren, in behoorlijk hoge dichtheden, te realiseren. Het produkt dat voor een groot deel van de doelgroep jongeren geschikt is, lijkt in veel opzichten op het produkt dat door veel ouderen geambieerd wordt: huursector, meergezinswoning, weinig kamers, lage prijs. Het marktperspectief van een dergelijk produkt lijkt daarom ook op de langere termijn gegarandeerd. Belangrijk is wel dat geleerd wordt van de negatieve consequenties van HAT-woningen uit de jaren 70 en 80. De uitbreiding van de Banckertplein-flats lijkt een prima voorbeeld van de realisatie van flexibele, duurzame, voor kleine huishoudens geschikte woningen.

In de bestaande woningvoorraad zou de toegankelijkheid voor jongeren gebaat zijn een verruiming van de eisen ten aanzien van de bezettingsnorm voor eengezinswoningen in de huursector. Onderzocht moet worden in welke mate de woningbehoefte van jongeren wordt vermindert, als kleine eengezinswoningen (drie kamers) worden opengesteld voor éénpersoonshuishoudens.

De overgang van een distributiesysteem naar een aanbodsysteem zal waarschijnlijk een positieve invloed hebben op het aanbod voor jongeren. Daar tegenover staat dat de concurrentie van jongeren uit andere gemeenten wellicht toe zal nemen. Onderzoek naar de mogelijke consequenties voor jongeren van een verandering van de woonruimteverdeling is nodig.

Tot slot verdient het aanbeveling om de positie van jongeren in de volkshuisvesting te versterken (als de politiek het behoud van deze doelgroep een belangrijke doelstelling acht). De corporaties zouden dan moeten worden gestimuleerd de doelgroep jongeren nadrukkelijker in hun beleid te incorporeren (jongerenbeleid, plaats bidden aan jongeren in de organisatie).

Veel huishoudens die behoren tot de eerdergenoemde doelgroepen, behoren ook tot de laatste doelgroep die specifieke aandacht behoeft in het volkshuisvestingsbeleid: de lage inkomensgroep (de 'aandachtsgroep').

De relatieve omvang van deze doelgroep is weliswaar veel kleiner dan gemiddeld in Nederland, doch ook de omvang van de goedkope woningvoorraad is aanzienlijk beperkter.

De problematiek waarmee huishoudens met lage inkomens geconfronteerd worden, heeft zowel betrekking op de kwaliteit als op de betaalbaarheid van het wonen. Men is minder tevreden over de woning, de voorzieningen in de buurt en de prijs/kwaliteitsverhouding, men ondervindt meer overlast

in de buurt en men heeft een relatief hoge huurquote.

De kwaliteit van het wonen lijkt een minder urgent probleem dan de betaalbaarheid. De woningen en de woonomgeving in Ambacht hebben immers een hoog kwaliteitsniveau. Indicatoren voor betaalbaarheidsproblemen, zijn de hoge huurquote (met name van dure scheefwoners) en het grote beroep op individuele huursubsidie in Hendrik-Ido-Ambacht.

Voornaamste oorzaken zijn de beperkte omvang van de goedkope huurwoningvoorraad en het feit dat een behoorlijk deel van de goedkope voorraad wordt bewoond door huishoudens die niet tot de aandachtsgroep behoren.

**Nadrukkelijker dan in het verleden zal de betaalbaarheid van het wonen voor lage inkomens in de schijnwerper van de volkshuisvesting moet staan. Veel huishoudens zijn nu nog afhankelijk van huursubsidie. Het voortbestaan van de IHS in de huidige vorm is twijfelachtig. Het is de vraag in hoeverre in de toekomst de onevenwichtigheid tussen inkomen en huurprijs door huursubsidie beperkt kan worden.**

**Over de omvang en de verdeling van de goedkope en betaalbare woningvoorraad zullen concrete afspraken moeten worden gemaakt tussen de gemeente en de verhuurders. De doorstroming van goedkope scheefwoners zal actief moeten worden gestimuleerd, als bekend is met welk produkt zij tot een verhuizing kunnen worden 'verleid'. De enquête en de analyse van recente verhuisbewegingen geeft daartoe voldoende inzicht. De gemeente zal met alle mogelijke middelen de nieuwbouw van goedkope en betaalbare woningen moeten bevorderen.**

### *3 Kwaliteit woningen en woonomgeving*

De woningen in Hendrik-Ido-Ambacht verkeren over het algemeen in een goede bouwtechnische staat. Hetzelfde geldt voor de woonomgeving. Het Ambachtse woonmilieu (ruime, nieuwe, moderne woningen in een groene, ruim opgezette woonomgeving en in de nabijheid van de belangrijkste dagelijkse voorzieningen), wordt hoog gewaardeerd.

Ondanks dit positieve beeld, bestaan er op onderdelen en in sommige delen van de woningvoorraad knelpunten.

In de sociale huursector is de inbraak-beveiliging onvoldoende en er wordt relatief veel geklaagd over de slechte warmte- en geluidsisolatie.

In de particuliere huursector zijn huurders het minst tevreden over de warmte-isolatie, terwijl ook de onderhoudsstaat, de geluidsisolatie, de inbraak-beveiliging en de verwarming volgens veel huurders niet aan de eisen des tijds voldoen.

In de woonomgeving, worden het tekort aan parkeergelegenheid, vervuiling, verkeersgevaar en het tekort aan politie-surveillance (gevoel van onveiligheid), als de grootste knelpunten ervaren. In de wijk Krommeweg is de ontevredenheid over veel aspecten groter dan gemiddeld.

Aan een aantal van de bovengenoemde knelpunten wordt sinds enige tijd gewerkt. In een tweetal projecten zijn vooroorlogse particuliere woningen verbeterd (of worden nog verbeterd). Voor een derde project bestaan wellicht financiële reserves. De verwachting is dat een derde project zou voorzien in de behoefte. Evaluatie van de afgeronde projecten (waarin ook de beoordeling van de bewoners een belangrijke rol moet spelen) en inventarisatie van de behoefte aan bouw- en woontechnische verbetering, wordt aanbevolen. Daarnaast dient de gemeente het gebruik van de tijdelijke subsidieregeling voor duurzaam bouwen, te stimuleren.

Met de verbetering van de inbraak-beveiliging zal binnenkort in een groot project, waarin de politie, de gemeente, de sociale verhuurders, enkele grote particuliere verhuurders en bouwbedrijven participeren, worden gestart. Van de huurders wordt een beperkte financiële bijdrage verlangd. Investerings in de kwaliteit van de woonomgeving, dienen in relatie tot de kwaliteit van de woningvoorraad (en de rest van de gebouwde omgeving) te worden gezien (concrete voorbeelden zijn de Tesselschade-flat en De Schoof). Het project-, doelgroep- en buurtgericht beheer van de openbare ruimte moet ontwikkeld worden. Het feit dat leefbaarheid sinds kort is toegevoegd aan de prestatie-gebieden in het BBSH, dient daarvoor als een extra stimulans te worden beschouwd.

In Krommeweg is specifieke aandacht voor de daar aanwezige problemen noodzakelijk. Wanneer reguliere maatregelen niet het gewenste effect sorteren (minder overlast), dienen meer ingrijpende maatregelen niet te worden uitgesloten (decentralisatie van beheer, herinrichting).

#### *4 Woonruimte-verdeling*

De uitvoering van de woonruimteverdeling is sinds 1 januari 1995 door de gemeente gemandateerd aan de plaatselijke verhuurders. Inschrijving, registratie en toewijzing zijn centraal geregeld. In een overeenkomst is de taakverdeling vastgelegd en zijn concrete afspraken gemaakt. Beide partijen zijn tot dusver niet ontevreden over de uitvoering van de woonruimte-verdeling.

**Conclusies over de effectiviteit en rechtvaardigheid van de huidige woonruimte-verdeling zijn nog voorbarig, omdat informatie over de positie van verschillende groepen woningzoekenden nog onvolledig is. Een uitgebreide analyse is noodzakelijk, alsmede een evaluatie van de gemaakte afspraken.**

**In de toekomst zal het huidige systeem van woningtoewijzing worden verlaten en zal worden overgeschakeld op de marktgerichte woonruimte-verdeling (het Delfse model). Het Delfse model biedt zowel aan de klanten als aan de verhuurders voordelen. De veronderstelde negatieve effecten (verlies van sturingsmogelijkheden), kunnen grotendeels beperkt worden door strategisch woningbeheer.**

## **5 Nieuwbouw**

De gerealiseerde nieuwbouw in de afgelopen jaren komt, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht, in grote lijnen overeen met het woningbouwprogramma uit 1992. Er zijn minder huurwoningen gebouwd dan gepland. Het percentage huurwoningen in Ambacht is daardoor afgenomen.

Het is de vraag of met het realiseren van het geplande woningbouwprogramma, ook de demografische doelstellingen bereikt zijn. In welke mate hebben ouderen, starters en potentiële vertrekkers geprofiteerd van de nieuwbouw (en het vrijgekomen aanbod via nieuwbouw). De doorstromingseffecten zijn nog onvoldoende in beeld gebracht.

Tot 1998 zal de nieuwbouw plaats vinden op De Sandeling en enkele kleinere projecten in het bestaand stedelijk gebied (o.a. Vijverhof en Banckertplein).

Naar verwachting zal op z'n vroegst in 1998 gestart worden met de nieuwbouw op de Vinex-lokatie Volgerlanden. In regionaal verband is het gewenste woonmilieu voor 'De Volgerlanden' geschetst (suburbaan), alsmede de bijbehorende gewenste woningdifferentiatie. De nadruk ligt op laagbouw in de duurdere koopsector. Dit woningtype heeft ook de voorkeur van twee-derde van de verhuisgeneigde Ambachtse doorstromers en van een kwart van de Ambachtse starters. Relatief veel starters wensen daarnaast een goedkope meergezinshuurwoning.

Net als bij de Sandeling, moet de nieuwbouw in 'De Volgerlanden' nadrukkelijk in de context van een gewenste demografische ontwikkeling worden geplaatst. Een politiek statement met betrekking tot de gewenste regionale positie van Ambacht (en de doelgroepen die daar inpassen), is daarvoor en eerste voorwaarde. De vertaling daarvan naar een gewenste differentiatie voor 'De Volgerlanden', dient gebaseerd te zijn op:

- een uitgebreide analyse van de demografische ontwikkelingen naar aanleiding van De Sandeling;
- concrete doelstellingen ten aanzien van de gewenste doorstroming vanuit Ambacht naar 'De Volgerlanden';
- een specifiek woningbehoefte-onderzoek (op het moment dat de programmatische invulling van 'De Volgerlanden' daadwerkelijk aan de orde is);
- de mogelijkheden om niet alleen te sturen via het aanbod, maar ook via verdeling (rekening houdend met de aanscherping van de Huisvestingswet).

Flexibiliteit is één van de belangrijkste voorwaarden die aan de nieuwbouw in 'De Volgerlanden' gesteld dienen te worden, gezien de negatieve consequenties van nieuwbouwplannen uit het verleden, die de situatie voor langere tijd fixeren (Krommeweg), en met het oog op de onzekere toekomst (dynamiek in huishoudensvormen, leefstijlen, mobiliteit en woonvoorkeuren). Deze flexibiliteit dient zich niet uitsluitend te beperken tot de woning, maar zal ook voor de inrichting van de woonomgeving en het bouwprogramma moeten gelden.

Andere volkshuisvestelijke voorwaarden zijn:

- betrokkenheid van corporaties vanaf het beginstadium;
- voorzieningen (winkels, openbaar vervoer) al in de eerste fase aanwezig;
- simultaan aandacht voor herstructurering van de bestaande voorraad;
- aandacht voor markteffecten van uitgangspunten in de sfeer van auto-luwheid en duurzaam bouwen;
- primaat bij invulling van de 30% in de sociale sector (huur en koop) ligt bij de corporaties; primaat in de duurdere sector bij commerciële marktpartijen;
- maximale inzet van financiële middelen om goedkope en betaalbare woningen te realiseren.

## 6 *Informatie-voorziening*

De informatie-voorziening ten behoeve van de volkshuisvesting, is momenteel nog onvoldoende. Gezien het toenemende belang van informatie, in het complexe krachtenveld van de volkshuisvesting, strekt het tot aanbeveling een informatie-plan op te stellen. Veel informatie is reeds binnen het gemeentelijk apparaat en bij sociale verhuurders aanwezig, doch dient op de juiste wijze ontsloten te worden. In dit volkshuisvestingsplan worden suggesties gedaan voor een inhoudelijke invulling van het informatie-plan. Even veel aandacht dient echter uit te gaan naar de organisatorische en methodische aspecten van de informatie-voorziening.

## 7 *Samenwerking*

De wederzijdse afhankelijkheid van gemeenten, sociale verhuurders, woonconsumenten en private partijen, is een kenmerk van het huidige volkshuisvestingsnetwerk. Samenwerking is onontbeerlijk voor een succesvol volkshuisvestingsbeleid.

De gemeente acht een sterke positie van de lokale sociale verhuurders in het regionale samenwerkingsverband van groot belang voor het realiseren van volkshuisvestelijke doelstellingen. De sociale verhuurders moeten gestimuleerd worden een overtuigend strategisch beleid te ontwikkelen en uit te dragen.

De participatie van woonconsumenten-organisaties (VAC, GOW, Jongerenwerk, Gehandicaptenraad) in de volkshuisvesting dient uitgebouwd te worden. Het overleg tussen bestuurders, ambtenaren en bewoners moet beschouwd worden als een platform waarin signalen en wensen van bewoners, politieke doelstellingen en technische en financiële capaciteit met elkaar in verband kunnen worden gebracht.