

Datum 4 september 2023

Onderwerp: **Versnelling nieuwbouw sociale huur Molenlanden**

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hartelijk dank voor getoonde belangstelling voor sociale woningbouw in uw gemeente tijdens de bijeenkomst van 15 juni jongstleden in De Til in Giessenburg. Wij kijken terug op een prettige avond waar we met u het gesprek voerden over de toekomst van wonen in de gemeente Molenlanden.

We hebben onder meer gesproken over de versnelling van woningbouwrealisatie. Hierbij nodigde u de corporaties uit om aan te geven wat nodig is om deze versnelling te bewerkstelligen. Hier maken wij graag gebruik van. Met deze brief geven wij u een aantal handvaten waarmee de gemeenteraad een bijdrage kan leveren aan de versnelling van de woningbouwrealisatie.

1. Maak grond beschikbaar voor (tijdelijke) woningbouw en faciliteer de exploitatie van deze grond

Als corporaties werken wij bij voorkeur aan het structureel toevoegen van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad in Molenlanden. Echter om de meest urgente woningzoekenden aan een woning te helpen en de woningbouw te versnellen, vinden wij het belangrijk dat er ook tijdelijke huurwoningen ontwikkeld worden. Hierbij gaat het meestal om tijdelijke vergunningen voor de duur van de omgevingsvergunning (ca. 15 jaar). De gemeente faciliteert de grond voor de tijdelijke woonunits, draagt de kosten die daarmee samenhangen en brengt de kosten niet in rekening aan de corporatie. Indien de tijdelijke woonbestemming wordt omgezet naar een definitieve woonbestemming, komen de kosten voor het omzetten voor rekening van de corporatie. Ook is een intentieovereenkomst tussen de corporaties en de gemeente wenselijk met daarin een inspanningsverplichting voor alle partijen om na de eerste exploitatie een tweede locatie te vinden voor de tijdelijke woonunits.

2. Stem potentiële ontwikkellocaties af met corporaties

Maak als gemeente afspraken met corporaties over de afstemming van potentiële locaties voor woningbouw voor sociale huur. Hierbij is het van belang dat de gemeente ook commerciële partijen of particulieren die willen gaan ontwikkelen doorverwijst naar corporaties. Deze partijen moeten expliciet de opdracht krijgen om een vooraf bepaald percentage (minimaal 30%) als sociale huurwoningen te realiseren (met een netto huurprijs tot €808,-) en aan te bieden aan de corporaties die actief zijn in Molenlanden. Wij roepen de gemeente dan ook op conform de RRA te starten met een lokale ontwikkeltafel waarbij alle initiatieven met betrokken partijen besproken worden.

3. Dwing gelijke regels voor alle verhuurders van sociale huur af

Wij pleiten voor een gelijk speelveld voor alle verhuurders van sociale huurwoningen. Wanneer een particuliere partij sociale huurwoningen realiseert, moeten deze woningen in een gelijk speelveld met de corporaties worden gerealiseerd. Wij willen dat een sociale huurwoning ook echt sociaal is, die langdurig – minimaal 25 jaar vanaf de bouw – wordt ingezet als sociale huurwoning. Een sociale huurwoning heeft een begrensde huur, er is sprake van een maximale jaarlijkse huurverhoging en de huurwoning moet vallen onder het woonruimteverdeelsysteem. Daarnaast dient de particuliere verhuurder een bijdrage te leveren aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders.

4. Versterk de ambtelijke capaciteit

De corporaties staan samen met de gemeente voor een aanzienlijk uitbreidingsvraagstuk. Wij onderstrepen het belang van voldoende ambtelijke mankracht om uitbreiding van de woningvoorraad (versneld) te realiseren, zoals voor het aanpassen van bestemmingsplannen en het verlenen van vergunningen voor nieuwbouw. Daarnaast is het belangrijk om de ambtelijke capaciteit (in kwantiteit en kwaliteit) te versterken om te kunnen sturen op betaalbare woningen die passend zijn voor de huidige en

toekomstige doelgroep.

Binnen de versnelling van de woningbouw is het bovendien van belang om rekening te houden met de volgende aandachtspunten:

5. Programmeer te realiseren nieuwbouw vanuit een visie op wonen en zorg

De woonzorgvisie vormt de basis voor afspraken tussen gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en zorginstellingen op het gebied van wonen, leefbaarheid, welzijn en zorg. Op 19 september 2023 wordt de Woonzorgvisie van de gemeente besproken in de raad. Helaas is de concept Woonzorgvisie niet meer met de corporaties besproken. Dit is een gemiste kans omdat de Woonzorgvisie van invloed is op de programmering van woningen. Dit geldt zowel voor de huur- als koopsector. Ouderen met een koopwoning die willen doorstromen hebben bijvoorbeeld weinig keuze voor een ander type woning dan een appartement. Ook onder ouderen met een koopwoning is vraag naar levensloopbestendige grondgebonden woningeng.

6. Ontwikkel een visie op duurzaamheid voor de huidige en toekomstige woningvoorraad

Ook op het gebied van duurzaamheid ligt een grote opgave voor de gemeente. In 2050 is geen sprake meer van CO₂- uitstoot in de gebouwde omgeving. Dit vraagt om een herstructurering van de hele woningvoorraad in Molenlanden. De Transitievisie Warmte 1.0 is vastgesteld, maar hoe gaat de gemeente deze grote opgave realiseren? Wat zijn, als onderdeel van de nieuwbouw, de plannen met betrekking tot klimaatadaptatie, biodiversiteit, circulariteit en het aardgasvrij maken van woningen in 2030? Hierbij kan ook gekeken worden naar de potentie van aansluiten op een warmtenet in nieuwbouwplannen.

7. Betrek corporaties vroegtijdig bij de planvorming

Wij denken graag mee over de invulling van het stedenbouwkundig plan, omdat daarin belangrijke keuzes gemaakt worden over de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Wanneer een ontwikkelaar de woningen ontwikkelt, willen wij invloed kunnen uitoefenen op de kwaliteit en functionaliteit van de woningen die wij afnemen.

8. Investeer in sociaal huurwoningen en middenhuur

Om de woningmarkt in Molenlanden in beweging te krijgen, is ook de uitbreiding van de sociaal huurvoorraad met een huurprijs van €693,61 tot en met €808,06 en de ontwikkeling van huurwoningen in het middensegment van €808,07 tot en met €1000 belangrijk. Met name starters tot 27 jaar vallen tussen wal en schip doordat zij een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning en geen koopwoning kunnen betalen. Daarnaast hebben veel toekomstige ouderen met een AOW en aanvullend pensioen een inkomen boven de grens van 'betaalbare' sociale huurwoningen. Ook zij vallen tussen wal en schip.

Wij hopen van harte dat u onze tips en aandachtspunten voor versnelde en passende woningbouw in Molenlanden waardeert en mee laat wegen in uw beeld- en besluitvorming. Uiteraard zijn wij altijd bereid een nadere toelichting te geven tijdens een gesprek.

Met vriendelijk groet,



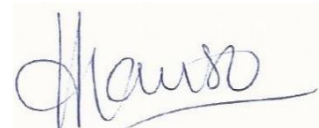
Tjapko van Dalen

Directeur bestuurder
KleurrijkWonen



Paul Huijsdens

Directeur bestuurder
Lek en Waard Wonen



Liesbeth Marchesini

Directeur bestuurder
Tablis Wonen