

Gewijzigd Raadsvoorstel

Wijzigingen cursief/vet

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Zaaknummer: 2300460	Sliedrecht, 27 augustus 2019
---------------------	-------------------------------------

Onderwerp:

Lokaal uitvoeringsprogramma wonen Sliedrecht

Beslispunten

1. Het lokaal uitvoeringsprogramma wonen Sliedrecht vast te stellen.

Samenvatting

Het lokaal uitvoeringsprogramma wonen beschrijft de te verwachten ontwikkeling van de woningmarkt in Sliedrecht in de komende jaren. Deze trends worden vertaald in ambities die de gemeente heeft met het faciliteren en versnellen van de woningbouwontwikkeling in Sliedrecht. Op basis hiervan worden uitgangspunten geformuleerd om deze ambities waar te maken. Dit leidt tot een programma dat aangeeft in welke hoeveelheid, met welke types en op welke locaties woningen kunnen worden gerealiseerd.

In de oordeelsvormende vormende vergadering van 26 juni 2019 over het Lokaal uitvoeringsprogramma wonen heeft de raad het college in overweging gegeven om de bijlage 'Lokaal uitvoeringsprogramma wonen' aan te passen en de hierin opgenomen koppeling met de Ontwikkelvisie te laten vervallen. Het college heeft deze overweging overgenomen. Naar aanleiding hiervan hebben wij ook teksten toegevoegd. Wij verwijzen hiervoor naar het bijgevoegde memo van het college aan de raad.

Inleiding

Op 9 april 2019 heeft de gemeenteraad besloten de uitvoering van de groeiagenda Drechtsteden in gang te zetten. De raad heeft hierbij kennis genomen van het rapport van de voorbereidingscommissie regionale samenwerking waarin de voorgenomen bouw van 25.000 woningen door de zeven Drechtstedengemeenten is opgenomen. Naar aanleiding daarvan is afgesproken dat het college een voorstel tot vaststelling van een Lokaal uitvoeringsprogramma wonen aan de raad aanbiedt

In dit Lokaal uitvoeringsprogramma wonen Sliedrecht komen de aantallen te realiseren woningen aan de orde in het verlengde van de ambities van de groeiagenda. Maar we plaatsen die aantallen wel binnen de woningbouwrends en woningbouwmogelijkheden die we zien in Sliedrecht. En we gaan daardoor minder uit van absolute prognoses en aantallen en meer van de kwaliteit van de ontwikkeling van woningbouw en woonomgeving die we nastreven. Dus zeker: hoeveel woningen willen we bouwen?; maar meer nog: hoe willen we dit oppakken en versnellen, ter versterking van onze bestaande woningbouw en woonomgeving?; en ook: voor wie, in welke kwaliteit en op welke locaties?

Beoogd effect

Faciliteren en versnellen van de woningbouwontwikkeling in Sliedrecht.

Argumenten

1. Het lokaal uitvoeringsprogramma wonen Sliedrecht vast te stellen

Op 9 april 2019 heeft de gemeenteraad besloten de uitvoering van de groeiagenda Drechtsteden in gang te zetten. Naar aanleiding daarvan is afgesproken dat het college een voorstel tot vaststelling van een Lokaal uitvoeringsprogramma wonen aan de raad aanbiedt.

1.1 Hoe is de ontwikkeling van de woningmarkt in Sliedrecht de komende jaren?

De huishoudensgroei neemt toe tot 2040. Ook ontstaat er behoefte aan middeldure en dure woningen. Hiervoor is doorstroming naar nieuwbouw in koop en huur in het midden- en hoger segment noodzakelijk.

De groei van het aantal huishoudens is het hoogst in de periode tot 2030; in die periode moete de meeste woningen gebouwd worden. Ook is de invloed van woningbouw voor de buurgemeenten beoordeeld; deze is slechts heel beperkt aanwezig en daardoor verwaarloosbaar.

Overigens volgt in 2021 uitgebreid onderzoek naar de woningbehoeften in Sliedrecht; hierin wordt ook het gewenste voorzieningenniveau meegenomen.

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

1.2.1 Ambitie 1. Onze eigen kinderen kunnen in Sliedrecht blijven wonen

Uitgangspunt 1: We stimuleren stevige doorstroming naar nieuwbouw in koop en huur in het midden- en hoger segment.

Uitgangspunt 2: We brengen deze doorstroming nog in deze collegeperiode op gang.

Uitgangspunt 3: We werken mee aan de toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad.

1.2.2 Ambitie 2. Onze woningbouw is beter gespreid over het dorp

Uitgangspunt 4: We ontwikkelen gemengde woonwijken en streven naar totaal 30% sociale woningbouw.

Uitgangspunt 5: Er wordt eerst sociale nieuwbouw gerealiseerd voordat oudere sociale woningen worden gesloopt.

Uitgangspunt 6: We rusten onze bestaande woningvoorraad en ons nieuwbouwprogramma zo veel mogelijk toe op levensbestendig wonen met zorg en ondersteuning.

1.2.3 Ambitie 3. Er wordt flexibeler en sneller woningbouw gerealiseerd

Uitgangspunt 7: We bieden ruimte om te experimenteren met nieuwe woonvormen.

Uitgangspunt 8: We bouwen concentratie van huisvesting voor arbeidsmigranten in de bestaande woonomgeving waar mogelijk af.

Uitgangspunt 9: We organiseren meer flexibiliteit en snelheid in ons planningsproces.

1.3 Hoeveel, wat en waar gaan we bouwen?

Uitgangspunt 10: We richten ons bij onze woningbouwprogrammering minder op de doorwerking van de exacte aantallen uit het verleden en meer op de trends naar de toekomst.

Uitgangspunt 11: We hanteren het beleidsscenario 'midden' met de volgende te plannen woningen.

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

Uitgangspunt 12: De doorwerking van het beleidsscenario 'midden' naar te plannen woningbouwsegmenten luidt als volgt.

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

Uitgangspunt 13: Dit leidt tot het volgende aantal woningen waarvoor we locaties zoeken.

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

Kanttakeningen

1.1 De uitvoering van het lokaal uitvoeringsprogramma wonen ligt vooral bij andere partijen

Wij zijn als gemeente verantwoordelijk voor het maken van woonbeleid. Hierin kunnen we onze ambities uitspreken. De uitvoering ligt met name bij corporaties en ontwikkelaars. Zij zijn belangrijke spelers in de woningmarkt. Zij bouwen woningen en beheren en vernieuwen deze. Zij maken ook hun eigen afwegingen. Wij kunnen uitnodigen, stimuleren en faciliteren. Dit uitvoeringsprogramma vormt hiervoor samen met de kansenkaart een belangrijk kader.

1.2 Het streven naar totaal 30% sociale woningbouw dient in overeenstemming met de woningcorporatie te geschieden

In de lokale prestatieafspraken met de woningcorporatie wordt het streven naar totaal 30% sociale woningbouw op het niveau van Sliedrecht opgenomen. Hierin worden ook afspraken gemaakt over het vooruitlopen met nieuwbouw ten opzichte van sloop. Voorts worden er afspraken gemaakt over de grondexploitaties bij verschuiving van goedkope grondwaarde van sociale woningbouw naar een hogere grondwaarde voor andere prijs categorieën. We stellen daarvoor actief grenzen aan de groei van de sociale voorraad; de instroom hiervoor wordt zo ver als mogelijk beperkt, maar kan niet helemaal afgesloten worden.

Kaderstellende en controlerende aspecten t.b.v. de gemeenteraad, uitgesplitst in:

- Financiële kaders**

Het Lokaal uitvoeringsprogramma wonen geeft een kader voor de ambities die in het college-uitvoeringsprogramma 2018-2022 zijn geformuleerd ten aanzien van Wonen. De uitvoering van het programma - en daarmee ook de kosten - liggen bij marktpartijen die initiatieven nemen voor woningbouw; de gemeente neemt hierin geen initiatieven.

De ambtelijke overall-begeleiding van de visie en de eerste acquisitie van bouwinitiatieven vinden plaats binnen de bestaande beleidsformatie. De projectmatige ambtelijke inzet voor woningbouwinitiatieven uit deze Ontwikkelingsvisie wordt gecompenseerd uit anterieure overeenkomsten, grondexploitatie, e.d.

- **Wettelijke en Beleidskaders, eventueel inhoudelijke/ruimtelijke kaders**

--

- **Duurzaamheid**

De lokale uitvoeringsparagraaf zal als richtinggevend kader (o.m. door het vergroten van de levensloopbestendigheid van woningen) een bouwsteen vormen voor het verduurzamen van Sliedrecht.

- **Tijdspad, monitoring en evaluatie mb.t. voorgesteld raadsbesluit**

n.v.t.

Communicatie

Bij de voorbereiding van dit lokaal uitvoeringsprogramma wonen heeft overleg met projectontwikkelaars, makelaars, woningcorporaties, huurdersraden en welzijns- en zorgpartijen plaatsgevonden. De resultaten uit dit overleg zijn meegewogen in dit voorstel.

Vervolg

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

Inspraak

n.v.t.

Eerdere besluiten/behandeling raad

--

Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,
De secretaris, De burgemeester,

H.F. van Breugel drs. A.P.J. van Hemmen

Bijlage(n):

conceptraadbesluit met de volgende bijlagen:

- **lokaal uitvoeringsprogramma wonen Sliedrecht versie 190827**
- **memo d.d. 27 augustus 2019 van het college aan de raad over aanpassing van de bijlage Lokaal uitvoeringsprogramma Wonen**