

Evenwichtig en toekomstbestendig

Woonplan Zwijndrecht 2020-2030

Inhoudsopgave

1. Inleiding	04
1.1 evenwichtig en toekomstbestendig	04
1.2 leeswijzer	05
2. Bod aan de regio	06
3. Woningbouw	10
3.1 autonome groei	10
3.2 extra groeiopgave	10
3.2.1 regionale woonvisie	11
3.2.2 woningbouwstrategie Zwijndrecht	11
3.2.3 bijdrage aan de groeiopgave	11
3.3 versnelling woningbouwproductie	12
4. Woonmilieu, woningtype en woningkwaliteit	14
4.1 rustig en groen stedelijk wonen	14
4.2 grotere, duurdere en grondgebonden woningen	14
4.3 minimaal woonoppervlak 75m ²	15
4.4 verbeteropgave bestaande voorraad	16
4.5 woonwensen nieuwe inwoners	16
4.6 vergrijzing en levensloopgeschikt wonen	17
4.6.1 levensloopgeschikt bouwen	17
4.6.2 bijzondere woonvormen	18
4.6.3 aanpassing van bestaande woningen	18
4.7 behoefte versus programmering	18
4.7.1 appartementen	18
4.7.2 grondgebonden woningen	19
5. Sociale huur	20
5.1 huurprijsregulering en passend toewijzen	20
5.2 bod en prestatieafspraken	21
5.3 langer en passend thuis	22
5.3.1 samenwerking	22
5.3.2 beschikbaarheid van woningen	23

5.4 gewenste omvang en samenstelling sociale voorraad _____	24
6. Flexwonen _____	25
6.1 doelgroepen _____	25
6.2 beleidsontwikkeling _____	27
6.2.1 relatie met beleid voor kamerverhuur _____	27
6.2.2 relatie met de voorrangsregeling voor sociale huurwoningen _____	27
6.2.3 relatie met het (compensatie)beleid voor sociale huurwoningen _____	27
7. Bijzondere woonwensen _____	29
7.1 woonwagens en standplaatsen _____	29
7.1.1 voorgeschiedenis _____	29
7.1.2 landelijk beleidskader _____	30
7.1.3 lokaal beleid _____	30
7.2 tiny houses _____	31
8. Energieneutrale gemeente _____	32
8.1 klimaatakkoorden en wettelijk kader _____	32
8.1.1. vervallen aansluitplicht _____	32
8.1.2 transitievisie warmte _____	32
8.2 regionale aanpak _____	32
8.2.1 stappenplan _____	32
8.2.2 alternatieve energiebronnen _____	33
8.3 woningcorporaties _____	33
8.4 particuliere eigenaren _____	34
8.5 klimaatadaptief bouwen _____	35
9. woonagenda Zwijndrecht 2020-2030 _____	36
Bijlage: woningbouwstrategie _____	38

1. Inleiding

Eind 2017 stelde de Drechtraad de regionale woonvisie *Goed wonen in de Drechtsteden 2017-2031* vast. Afgesproken is dat elke gemeente in de Drechtsteden deze regionale visie uitwerkt in een lokale uitvoeringsparagraaf, waarin de regionale visie wordt verbonden met lokale wensen en mogelijkheden. Elke gemeente geeft hiermee concreet aan welke bijdrage zij levert aan de regionale ambities.

Buiten kijf staat dat het ook in Zwijndrecht goed wonen is. Van de deelnemers aan de Grote Omgevingstest¹ is 78% tevreden tot zeer tevreden over de woonomgeving. De eigen woning krijgt gemiddeld een rapportcijfer 7,7. Om deze scores vast te kunnen houden, investeren we samen met onze partners in een aantrekkelijke inrichting en goed beheer van het openbaar gebied, goede voorzieningen, veiligheid, ondersteuning van kwetsbare bewoners en in het versterken van de sociale samenhang in buurten en wijken.

In het *Raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2018-2022* zijn vier thema's benoemd die in deze periode extra aandacht verdienen. De hoogste prioriteit is toegekend aan de realisatie van een evenwichtige bevolkingsopbouw en groei van de regionale economie, langs de lijnen van het thema wonen, bouwen en wooncarrière.

1.1. Evenwichtig en toekomstbestendig

De gemeente Zwijndrecht geeft verhoudingsgewijs veel geld uit aan uitkeringen en sociale voorzieningen. Daar staan beperkte inkomsten tegenover, met name doordat er in Zwijndrecht relatief weinig huishoudens met een hoger inkomen wonen. Dit maakt het lastig om de gemeentebegroting sluitend te krijgen en om van Zwijndrecht een krachtige, toekomstbestendige gemeente met goede voorzieningen te maken.

De onevenwichtige bevolkingssamenstelling in onze gemeente is het gevolg van een onevenwichtig woningaanbod. De woningvoorraad in Zwijndrecht en Heerjansdam bestaat voor 85% uit woningen met een WOZ-waarde tot €250.000, terwijl een groeiende groep woningzoekenden meer kan en wil betalen. Het aandeel corporatiebezit in de voorraad bedraagt 37%. Dit is meer dan in de andere Drechtstedengemeenten en ook meer dan gebruikelijk is voor een middelgrote gemeente in stedelijk gebied. We zien nieuwe inwoners dan ook vooral aan de onderkant van de woningmarkt instromen, terwijl koopkrachtige woningzoekenden Zwijndrecht en de regio verlaten.

Al sinds 2008 is ons beleid daarom om de sociale voorraad af te bouwen en nieuwbouw zoveel mogelijk in het duurdere segment te realiseren. Door de economische crisis zijn we de afgelopen jaren onvoldoende in staat geweest om dit beleid te realiseren. Het recente herstel van de economische groei biedt kansen om de komende jaren een inhaalslag te maken. Kansen die we optimaal willen benutten.

Het mag duidelijk zijn dat we nieuwbouw van vooral duurdere woningen primair als een middel zien om te komen tot een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een toekomstbestendige gemeente, niet als een doel op zich. We willen een bijdrage blijven leveren aan de huisvesting van minder koopkrachtige en anderszins kwetsbare huishoudens in sociaal-economisch gemixte wijken. Daarnaast willen we ruimte bieden aan de bijzondere woonwensen van onder andere arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, aanhangers van de *tiny house movement* en langdurig zorgbehoevenden. Maar we zullen dit meer dan nu naar evenredigheid doen, om voldoende ruimte te houden voor uitbreiding van het woningaanbod in het duurdere segment.

¹ De Grote Omgevingstest in de provincie Zuid-Holland (factsheet gemeente Zwijndrecht), Springco urban analytics i.o.v. de provincie Zuid-Holland, december 2018. Aan dit onderzoek namen 739 respondenten uit Zwijndrecht deel.

Tot slot ligt er een grote opgave om de bestaande woningvoorraad geschikt te maken voor de energietransitie en de vergrijzing. De komende jaren investeren we in bewustwording van dit vraagstuk en gaan we na hoe we huiseigenaren hier het best bij kunnen ondersteunen.

1.2 Leeswijzer

We beginnen dit woonplan met ons 'bod aan de regio', waarin we samenvatten wat we bijdragen aan de 20 concrete afspraken die in de regionale woonvisie zijn opgenomen. In de volgende hoofdstukken werken we ons lokale beleid uit, waarbij ook thema's aan de orde komen die in de regionale woonvisie geen of een ondergeschikte rol spelen, zoals flexwonen. Wie de essentie van deze hoofdstukken snel tot zich wil nemen, kan zich beperken tot het lezen van de omkaderde samenvattingen aan het einde van elke paragraaf. We besluiten dit woonplan met een woonagenda, waarin de actiepunten voor de komende jaren zijn samengevat.

Hoewel we ons bij het formuleren van het woonbeleid primair hebben laten leiden door de (gewenste) bevolkingsontwikkeling, kunnen we er niet omheen dat de realisatiemogelijkheden sterk worden beïnvloed door de economische conjunctuur. Dit maakt wonen tot een zeer dynamisch beleidsterrein. Om hier recht aan te doen, zullen we de realisatie van de woonagenda actief monitoren, en het beleid elke twee jaar evalueren en zo nodig bijstellen.

Tot slot merken we op dat we bij de uitvoering van het woonbeleid samenwerken met autonome, gelijkwaardige partijen. Zowel voor de sociale als voor de vrije sector geldt dat we als gemeente niet eenzijdig kunnen bepalen wat er gebeurt, maar alleen door samenwerking en onderhandeling resultaat kunnen boeken.

2. Bod aan de regio

In dit hoofdstuk geven we aan wat we als gemeente Zwijndrecht, samen met onze lokale partners, kunnen bijdragen aan de realisatie van de 20 ambities uit de regionale woonvisie 2017-2031 *Goed wonen in de Drechtsteden*. Analooq aan de werkwijze bij het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties, waarbij de corporaties een bod doen op de woonvisie van de gemeente, beschouwen we dit als ons bod aan de regio.

regionale ambitie	bijdrage gemeente Zwijndrecht
1. <i>de zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031.</i>	Zwijndrecht heeft ruim voldoende ontwikkellocaties in de planmonitor opgenomen om te kunnen voorzien in de autonome behoefte aan 1.400 extra woningen in de periode tot 2031.
2. <i>door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van plancapaciteit tussen gemeenten.</i>	Deze ambitie is gebaseerd op de situatie medio 2017, toen Zwijndrecht nog maar 801 woningen had geprogrammeerd. Dankzij een nadere verkenning van de binnenstedelijke capaciteit en verruiming van de kaders voor ontwikkelingen in de spoorzone, hebben we de binnenstedelijke plancapaciteit inmiddels kunnen uitbreiden tot circa 2.200 woningen. Dit is voldoende om in de eigen autonome behoefte te voorzien én -indien nodig en binnen de kaders van onze woningbouwstrategie- een bijdrage te kunnen leveren aan uitwisseling van plancapaciteit tussen gemeenten.
3. <i>de zeven gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie (2031).</i>	Binnen de bestaande plancapaciteit van ca. 2.200 woningen verwachten we (rekening houdend met max.30% planuitval) een bijdrage van tenminste 600 woningen te kunnen leveren aan de uitvoering van de regionale groeiagenda ² . Afhankelijk van nadere keuzes over de aanwijzing van nieuwe uitbreidingslocaties kan deze bijdrage (zonder rekening te houden met planuitval) oplopen tot 3.500 woningen.
4. <i>In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden vastgesteld in de regionale en lokale energiestrategieën en uitwerkingsplannen en worden bij de realisatie van de Woonvisie toegepast.</i>	We werken in regionaal verband aan de doorontwikkeling van de Transitievisie Warmte 1.0 naar een definitieve visie (2.0). We voeren de lokale PALT-afspraken over verduurzaming van de corporatievoorraad uit en gaan na hoe we (aanvullend op landelijke en regionale initiatieven) particuliere eigenaren kunnen stimuleren om hun woning(en) voor te bereiden op de energietransitie.

² 2.200 woningen harde plancapaciteit -1.400 woningen autonome behoefte= 800*0,7=560 woningen.

regionale ambitie	bijdrage gemeente Zwijndrecht
5. <i>De Drechtsteden gemeenten werken met alle relevante partners samen op het gebied van 'langer en passend thuis'</i>	In het kader van de uitvoering van de Wmo werken we samen met woningcorporaties, zorgaanbieders en bewoners aan het duurzaam passend huisvesten van kwetsbare huishoudens. Daarbij hebben we zowel oog voor het belang van de kwetsbare bewoner als voor het belang van omwonenden. In principe huisvesten we kwetsbare inwoners in de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Waar nodig verlenen we medewerking aan realisatie van bijzondere woonvormen voor deze groep, mits dit er niet toe leidt dat de sociale voorraad per saldo groeit. Toevoeging van zelfstandige woningen dient daarom te worden gecompenseerd door onttrekkingen in de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Onzelfstandige woningen en intramurale verblijfplaatsen vallen buiten dit compensatiebeleid.
6. <i>we hanteren de woningbehoefte tabel 2031 als koers voor de verdeling van de woontypen (bij de autonome groei) over het Drechtstedengebied.</i>	Bij de concretisering van ons woningbouwprogramma passen we de bevindingen van actuele marktonderzoeken toe. We hanteren hierbij geen strikt onderscheid tussen het bouwen voor de autonome behoefte en het bouwen voor de extra groei. De autonome groei hangt in Zwijndrecht sterk samen met de vergrijzing van de bevolking. Door levensloopgeschikte woningen voor kleine huishoudens te bouwen, stimuleren en faciliteren we de doorstroming vanuit de bestaande voorraad. De woningen die hierdoor vrijkomen, kunnen voorzien in de behoefte van jongere woningzoekenden van binnen én buiten de regio.
7. <i>bij de nieuwbouwplannen in de koopsector zorgen we voor voldoende aanbod in het duurdere segment (> €300.000)</i>	Conform onze woningbouwstrategie, die de raad op 14 mei 2019 heeft vastgesteld, zoeken we bij elke nieuwe ontwikkeling de bovenkant van de markt voor die specifieke locatie op. Dit betekent dat we zoveel mogelijk in het duurdere segment zullen bouwen.
8. <i>We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren.</i>	
9. <i>Tevens geven we meer aandacht aan het vasthouden van jongeren/studenten en het aanboren van nieuwe doelgroepen (nieuwe, innovatieve woonconcepten).</i>	We proberen koopkrachtige nieuwe doelgroepen aan te trekken door onderscheidende woonmilieus in het topsegment te ontwikkelen, o.a. aan de rivieroever (Euryza en Noordoevers). Om optimaal in te kunnen spelen op de wensen van deze doelgroepen, laten we hier in een vroeg stadium onderzoek naar doen. De inzichten van deze onderzoeken passen we toe in het ontwikkelproces. Daarnaast zetten we in op de ontwikkeling van flexibele woonconcepten en tiny houses, waarmee we ook andere doelgroepen met bijzondere woonwensen kunnen bedienen.

regionale ambitie	bijdrage gemeente Zwijndrecht
10. Op dit moment wordt de voorraad goedkope koopwoningen (<€177.400) niet uitgebreid. Er kunnen goede redenen zijn om de vraag naar koopwoningen in het middeldure segment (€177.400 - €250.000) te faciliteren.	Volgens het meest recente woningbehoefteonderzoek (RIGO, 2017) zijn vraag en aanbod van koopwoningen tot €250.000 in Zwijndrecht in evenwicht. De verdere uitbreiding van de voorraad in dit segment wordt tot een minimum beperkt en zal ten dienste staan van het streven naar gemixte wijken. In bestaande wijken met veel goedkope woningen zal het principe 'we zoeken voor elke te ontwikkelen locatie de bovenkant van de markt op' eerder resulteren in toevoeging van middeldure woningen dan van dure woningen..
11. We kiezen voor de sociale huurvoorraad voor een pas-op-de-plaats beleid. We houden vast aan de PALT-afspraken voor wat betreft het goed monitoren van de feitelijke ontwikkelingen.	Met onze lokale PALT-partners hebben we overeenstemming bereikt over het (onder bepaalde voorwaarden) afbouwen van de voorraad corporatiewoningen waarvoor huurtoeslag mogelijk is met 600 woningen ten opzichte van de voorraad op 1 januari 2016. Dit is vastgelegd in de overeenkomst PALT voor een krachtig, sociaal en duurzaam Zwijndrecht 2018-2023 die op 18 maart 2019 is ondertekend. Deze overeenkomst vormt ons 'bod' voor de regionale afspraken en we anticiperen hiermee op een meer evenwichtige spreiding van de sociale huurvoorraad over de regio.
12. Vanwege de verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente realiseren we een meer evenwichtige spreiding.	
13. Het pas-op-de-plaats beleid kan ook ingevuld worden door reductie van de voorraad in een buurt waar een grote concentratie huurwoningen is, met compenserende nieuwbouw op een andere plek die daarvoor beter geëigend is.	Met het oog op de toekomst (kwaliteitsverbetering) en onze wens om te komen tot gemixte wijken bieden we ruimte voor nieuwbouw in het sociale segment, onder de voorwaarde dat de totale sociale voorraad hierdoor niet groter wordt. Nieuwbouw dient dus te worden gecompenseerd door onttrekkingen (bij voorkeur in de vorm van sloop) in de bestaande sociale voorraad. Dit compensatiebeginsel biedt ook kansen om de sociale voorraad beter over de gemeente te spreiden.
14. De ontwikkeling in de onderscheiden segmenten van de sociale huurvoorraad wordt actief gevolgd. Zo nodig wordt het beleid aangepast aan gewijzigde omstandigheden binnen de algemene kaders van deze woonvisie.	Samen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties monitoren en evalueren we de uitvoering van onze lokale PALT-afspraken en stellen deze zo nodig bij. We participeren in het traject om te komen tot regionale PALT-afspraken en onderzoeken of en hoe we onze lokale afspraken daarin kunnen integreren.
15. De uitgangspunten 11, 12, 13 en 14 worden in samenspraak met de woningcorporaties en de huurdersraden verder uitgewerkt. De resultaten worden medio 2018 vastgelegd in de Prestatieafspraken Lange Termijn.	

regionale ambitie	bijdrage gemeente Zwijndrecht
<i>16. We ontwikkelen een gezamenlijke strategie om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren. Daarnaast bespreken we met woningcorporaties wat zij hierbij kunnen betekenen. De verantwoordelijkheid en de uitvoering blijven lokaal.</i>	We vertrouwen erop dat de markt voldoende middeldure huurwoningen realiseert om in het door RIGO geraamde tekort van ca. 150 woningen te voorzien. We willen participeren in en leren van regionale initiatieven om investeringen te stimuleren, maar formuleren hier voor Zwijndrecht vooralsnog geen aanvullende ambitie op.
<i>17. Om recht te doen aan de lokale situatie, kan de vertaling van de uitgangspunten 11 t/m 16 naar een woningbouwprogramma en prestatieafspraken per gemeente verschillen. Gemeenten geven in hun lokale uitvoeringsparagraaf en in het lokale deel (III) van de PALT-afspraken aan hoe ze hiermee omgaan. Randvoorwaarde hierbij is dat de optelsom van lokale plannen voldoende is om de regionale opgave te realiseren.</i>	Genoemde punten staan centraal in dit woonplan en in de lokale overeenkomst prestatieafspraken, die gezamenlijk als ons 'bod aan de regio' mogen worden beschouwd. In regionaal verband zullen we nagaan of dit voldoende is om de regionale ambities te realiseren.
<i>18. De zeven gemeenten geven de bijdrage aan die zij aan de vraag aan onderscheidende woonmilieus leveren.</i>	In de planmonitor van de provincie Zuid-Holland geven we nauwkeurig aan wat we verwachten te realiseren en wanneer. De planmonitor wordt jaarlijks voor 1 december geactualiseerd. Een en ander wordt regionaal gecoördineerd en zo nodig op ambtelijk en/of bestuurlijk niveau afgestemd. Omdat de planmonitor dynamisch is en concurrentiegevoelige informatie bevat, maken we deze niet openbaar.
<i>19. Alle zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich om locaties te vinden om de woonopgave van deze Woonvisie te realiseren. Zij verantwoorden zich hierover naar elkaar om na te gaan of de optelsom van de lokale plannen leidt tot een adequate uitvoering van de opgave.</i>	Zie de voorgaande punten.
<i>20. Om de uitgangspunten van deze Woonvisie te kunnen realiseren, werken de zeven gemeenten verplichtend samen; hiervoor verantwoorden zij zich naar elkaar over de lokale keuzes en plannen via een bestuurlijke 'taskforce Woonvisie'. De taskforce faciliteert de gemeenten bij de versnelling van de woningbouwprogrammering.</i>	Als er een dergelijke taskforce wordt ingesteld, zullen wij ons hieraan committeren.

3. Woningbouw

In de periode tot en met 2030 willen we de woningvoorraad in de gemeente Zwijndrecht fors uitbreiden. Hiermee komen we niet alleen tegemoet aan de autonome groei van de woningbehoefte, maar leveren we ook een bijdrage aan de groeiambitie van de Drechtsteden. De focus ligt in dit hoofdstuk op ontwikkelingen in de vrije sector. Op de corporatiesector gaan we in hoofdstuk 5 uitgebreider in.

3.1 Autonome groei

Het gemiddeld aantal personen dat in één huis woont, is in Zwijndrecht de afgelopen tien jaar licht afgenomen van 2,23 naar 2,20. De komende jaren wordt een verdere daling verwacht. Dit komt doordat het aantal één- en tweepersoonshuishoudens toeneemt, naar verwachting met zo'n 7% (960 huishoudens) in de periode tot en met 2030.

Deze ontwikkeling wordt aangeduid met de term 'huishoudensverdunning'. Hierbij speelt mee dat mensen gemiddeld ouder worden en langer zelfstandig blijven wonen. Er is dan ook een sterke samenhang tussen huishoudensverdunning en de vergrijzing van de bevolking: 92% van de voorspelde groei van het aantal kleine huishoudens doet zich namelijk voor in de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder. Overigens is Zwijndrecht ook nu al de meest vergrijsde gemeente in de Drechtsteden³.

Huishoudensverdunning leidt ertoe dat er meer woningen nodig zijn om eenzelfde aantal inwoners te huisvesten. Zonder uitbreiding van de woningvoorraad zou de Zwijndrechtse bevolking krimpen en zou het draagvlak voor voorzieningen afnemen. Om dit te voorkomen, moeten we in de periode t/m 2030 zo'n 1.400 woningen bijbouwen. Dit volgt uit het meest recente woningbehoefteonderzoek van RIGO uit 2017⁴. De planmonitor die we bijhouden voor de provincie Zuid-Holland bevat momenteel locaties met een totale capaciteit van ruim 2.200 woningen⁵. Zelfs als we rekening houden met zo'n 30% planuitval⁶, is dit ruim voldoende om in de autonome behoefte te voorzien.

Er zijn 1.400 extra woningen nodig om het aantal inwoners op termijn constant te houden. De huidige plancapaciteit is ruim voldoende om dit aantal te realiseren.

3.2 Extra groeiopgave

De gunstige ligging, goede bereikbaarheid, de hoge concentratie MKB en de aanwezigheid van een aantal internationale spelers in de maritieme sector, maken de Drechtsteden tot een interessant woon- en werkgebied met een goede uitgangspositie voor toekomstige economische ontwikkeling.

Diverse omstandigheden zorgen er echter voor dat deze potentie nu nog onvoldoende kan worden benut. Op het gebied van wonen speelt de eenzijdigheid van de huidige woningvoorraad hierbij een belangrijke rol. Uit het RIGO-onderzoek blijkt dat deze in de gemeente Zwijndrecht voor 85% bestaat uit sociale huurwoningen en vrije sector woningen met een marktwaaarde tot €250.000 (prijsspeil 2016). Meer vermogende huishoudens vinden in Zwijndrecht en in de regio vaak nog niet de gewenste woning in het juiste woonmilieu.

³ Bron: *Drechtsteden in cijfers* (www.onderzoekscentrumdrechtsteden.nl)

⁴ Volkshuisvestelijke opgave in beeld; woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031, RIGO research en advies, 2017.

⁵ In de regionale woonvisie wordt (op pag. 9) nog gesproken over een plancapaciteit van 801 woningen per medio 2017. Dit aantal is inmiddels achterhaald.

⁶ In de regionale woonvisie (par. 2.1) is gerekend met minstens 20% planuitval. Inmiddels wordt geadviseerd om dit op te hogen naar 30%.

Het gevolg is een gestage uitstroom van hoger opgeleiden en huishoudens met een hoger inkomen, terwijl nieuwe inwoners vooral aan de onderkant van de woningmarkt instromen; in de sociale huur- en de goedkope particuliere voorraad⁷. Deze ontwikkeling heeft ook consequenties op andere gebieden. Zo is het voor bedrijven, mede gezien de krappe arbeidsmarkt, lastig om hoger opgeleide medewerkers aan te trekken en te binden. Dit belemmert de economische ontwikkeling van onze regio.

Aan de andere kant van het spectrum zijn relatief veel inwoners van Zwijndrecht juist werkloos en/of afhankelijk van een uitkering. De uitgaven van de gemeente aan zorg en ondersteuning zijn verhoudingsgewijs hoog⁸ en leggen een grote druk op de begroting. Zowel in de regionale woonvisie als in het Zwijndrechtse raadsprogramma voor de periode 2018-2022 staat het streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling daarom centraal.

3.2.1 Regionale woonvisie

In de regionale woonvisie is dit streven vertaald in de doelstelling om 15.000 extra woningen te realiseren bovenop de 10.000 woningen die nodig zijn voor het opvangen van de autonome groei. Gezien de samenstelling van de bestaande woningvoorraad wordt hierbij met name ingezet op het hogere segment van de woningmarkt. Met dit extra woningaanbod willen de Drechtsteden hoger opgeleide en koopkrachtige nieuwe inwoners aantrekken, en bestaande inwoners met dit profiel behouden.

3.2.2 Woningbouwstrategie Zwijndrecht

Met het oog hierop is in de *Woningbouwstrategie Zwijndrecht 2019-2031* vastgelegd dat we bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties altijd de bovenkant van de markt voor die locatie zullen opzoeken. Dit zorgt voor een betere menging van verschillende inkomensgroepen op wijk- en buurtniveau, meer doorstroombmogelijkheden in de wijk en een aantrekkelijker woningaanbod voor koopkrachtige huishoudens. We bouwen daarom zoveel mogelijk in het koopsegment vanaf €250.000 v.o.n. en/of in de geliberaliseerde huur.

De woningbouwstrategie is op 14 mei 2019 door de gemeenteraad vastgesteld en als bijlage bij dit woonplan gevoegd. De komende jaren zal deze woningbouwstrategie dienen als toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven. Medewerking aan planologische procedures zal alleen worden verleend als de beoogde ontwikkeling binnen dit kader past.

Daarnaast zal het college uitvoering geven aan de motie van de raad van 14 mei 2019 om tenminste 10 starterskoopwoningen met zelfbewoningsplicht te bouwen met een v.o.n. prijs tot €225.000 euro. Het betreft een *pilot* waarvan de effecten in samenspraak met de raad zullen worden geëvalueerd en eventueel vertaald in beleid.

Daarbuiten blijft de focus liggen op bouwen voor de doorstroming. De verhuisketens die hierdoor worden gegenereerd, creëren extra kansen voor starters en huishoudens met een middeninkomen om in de bestaande voorraad een passende woning te vinden. Door het verstrekken van startersleningen ondersteunen we de eerstgenoemde doelgroep bij het aankopen en eventueel verbeteren van de gewenste woning.

3.2.3 Bijdrage aan de groeiopgave

Een evenredige bijdrage van de gemeente Zwijndrecht aan de extra groeiopgave van 15.000 woningen omvat 2.100 woningen bovenop de 1.400 extra woningen die nodig zijn voor het opvangen van de autonome groei. De totale woningbouwopgave komt daarmee op 3.500 woningen. In de woningbouwstrategie zijnde totale opgave en de autonome opgave bij elkaar opgeteld tot een

⁷ bron: Onderzoekscentrum Drechtsteden

⁸ bron: www.waarstaatjegemeente.nl

maximaal groeiscenario van 4.900 woningen (1.400+3.500). Volledige realisatie van deze opgave zou betekenen dat Zwijndrecht een meer dan evenredige bijdrage levert aan de regionale groeiambitie.

Voor beide groeiscenario's (3.500 en 4.900 woningen) geldt dat de huidige, binnenstedelijke plancapaciteit ontoereikend is om de opgave volledig te kunnen realiseren. In de omgevingsvisie willen we daarom een verkenning opnemen naar extra locaties voor 1.300 tot 2.700 woningen.

Een eenzijdige woningvoorraad leidt tot een eenzijdige bevolkingssamenstelling. In Zwijndrecht bestond de woningvoorraad in 2016 voor 85% uit woningen met een marktwarde tot €250.000. Het is aannemelijk dat er een verband is tussen dit gegeven en de relatief hoge uitgaven van de gemeente in het sociaal domein. Door nieuwbouw zoveel mogelijk aan de bovenkant van de markt te programmeren, willen we een evenwichtiger bevolkingssamenstelling realiseren. We verbinden deze ambitie met de doelstelling om tenminste evenredig bij te dragen aan de regionale groeiopgave. In de omgevingsvisie willen we daarom een verkenning opnemen naar locaties voor de realisatie van 1.300 tot 2.700 extra woningen, bovenop de bestaande plancapaciteit van circa 2.200 woningen.

3.3 Versnelling woningbouwproductie

In de afgelopen 20 jaar zijn er in de gemeente Zwijndrecht netto gemiddeld 78 woningen per jaar aan de voorraad toegevoegd. In het piekjaar 2002 ging het om 227 woningen⁹. De focus lag in deze periode op de realisatie van de nieuwe wijk De Volgerlanden, die grotendeels op het grondgebied van onze buurgemeente Hendrik-Ido-Ambacht ligt. De marktruimte voor nieuwbouw in Zwijndrecht en Heerjansdam is hier mogelijk door beperkt.

De recente productiecijfers liggen nog wat onder het langjarig gemiddelde. Dit zijn waarschijnlijk de naweeën van de economische crisis in de periode 2009-2013. In 2018 zijn er per saldo 60 woningen aan de voorraad toegevoegd, met name door de sloop en nieuwbouw aan de Koninginneweg en de transformatie van het kantoorgebouw Vierdrecht IV.

jaar	voorraad op 1 januari	mutaties					voorraad op 31 december
		nieuwbouw	overige toevoeging	sloop	overige onttrekking	saldo voorraad	
2018	20.394	41	38	16	3	60	20.454

Bron: CBS

Om de groeiambities te kunnen realiseren, moet de woningbouwproductie de komende jaren flink worden verhoogd. Voorzien in de autonome behoefte (1.400 woningen) vraagt om een netto toevoeging van gemiddeld 127 woningen per jaar in de periode 2020 t/m 2030. Een evenredige bijdrage leveren aan de regionale groeiopgave (3.500 woningen) betekent dat de voorraad gemiddeld met 318 woningen per jaar moet groeien. Volledige realisatie van de ambitie om per saldo 4.900 woningen toe te voegen, vraagt om een gemiddelde jaarlijkse netto-productie van 445 woningen.

Op grond van de stand van zaken in juli 2019 verwachten we in de periode t/m 2022 (de termijn van het raadsprogramma) netto nog zo'n 500 woningen aan de voorraad te kunnen toevoegen. Dit is aanmerkelijk meer dan de afgelopen jaren en voldoende om te kunnen voorzien in de autonome behoefte, maar niet genoeg om te kunnen groeien.

⁹ Bron: CBS/statline (woningvoorraad op 1 januari en op 31 december)

verwachte netto-woningbouwproductie t/m 2022	
2019	60
2020	137
2021	169
2022	161
totaal	527

Bron: Planmonitor Wonen, juli 2019

We monitoren de groei van de woningvoorraad en zullen hierover jaarlijks rapporteren aan de gemeenteraad. Hierbij nemen we de voorraad op 1 januari 2018 als vertrekpunt. Gezien de uitdaging waarvoor we staan, zoeken we aansluiting bij regionale en landelijke initiatieven om de woningbouwproductie te versnellen en passen we de lessen hiervan toe in onze projecten en gebiedsontwikkelingen.

Uitvoering van de woningbouwstrategie betekent dat we veel meer moeten gaan bouwen dan we de afgelopen 20 jaar hebben gedaan. We sluiten daarom aan bij regionale en landelijke initiatieven om de woningbouwproductie te versnellen en passen de lessen hiervan toe in onze eigen gebiedsontwikkelingen.

4. Woonmilieu, woningtype en woningkwaliteit

Het mag duidelijk zijn dat Zwijndrecht op het gebied van woningbouw hoge ambities heeft. Belangrijker dan dat we zoveel mogelijk woningen bouwen, is echter dat we de juiste woningen bouwen. Anders schieten we ons doel om Zwijndrecht te ontwikkelen tot een krachtige, toekomstbestendige gemeente voorbij. Om de kwaliteit woningen en woonomgeving te kunnen bieden die onze huidige en toekomstige inwoners zoeken, hebben we inzicht nodig in hun wensen en financiële mogelijkheden. Hier doen we dan ook voortdurend onderzoek naar.

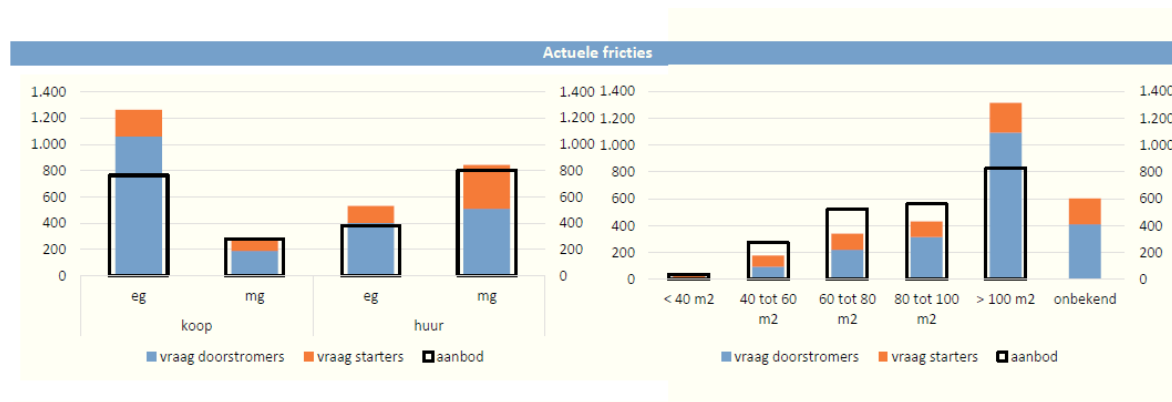
4.1 Rustig en groen stedelijk wonen

Uit recente onderzoeken naar de woonwensen van bestaande inwoners van Zwijndrecht, blijkt een sterke voorkeur voor rustig en groen stedelijk wonen. Deelnemers aan de Grote Omgevingstest waarderen vooral de bereikbaarheid per auto, de hoeveelheid openbaar groen en het veiligheidsgevoel¹⁰. Uit de gesprekken over de toekomstvisie, die begin 2019 met de lokale samenleving zijn gevoerd, blijkt dat inwoners graag zien dat Zwijndrecht zich ontwikkelt tot een bruisende, groene woongemeente met goede voorzieningen. In relatie tot de opgave om locaties voor extra woningbouw aan te wijzen, betekent dit dat een verregaande verdichting van het bestaand stedelijk gebied in algemene zin niet wenselijk is. Op specifieke locaties, met name in het centrumgebied, kan dit echter wel een optie zijn.

Inwoners van Zwijndrecht willen vooral rustig en groen wonen, in een stad met goede voorzieningen. Het bouwen in hoge dichtheden willen we daarom beperken tot specifieke locaties, met name in het centrumgebied.

4.2. Behoefte aan grotere, duurdere en grondgebonden woningen

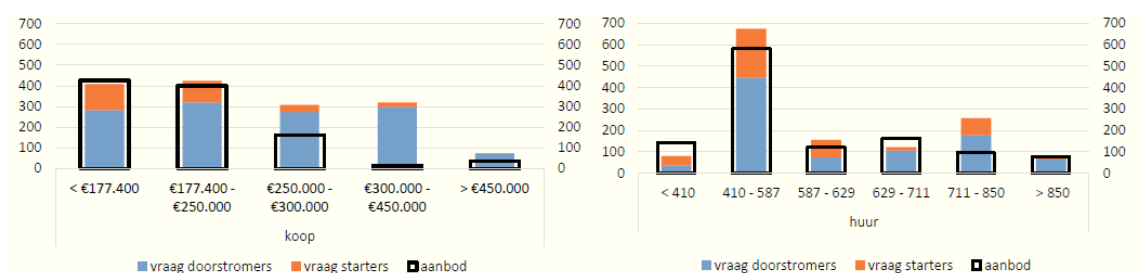
Het woningbehoefteonderzoek van RIGO laat zien dat de bestaande woningvoorraad nog niet altijd goed aansluit op de woningbehoefte. In de vraag naar eengezinswoningen en woningen groter dan 100 vierkante meter wordt nog onvoldoende voorzien, terwijl er een (theoretisch) overschot is aan kleinere woningen.



Kijken we naar de prijsklasse, dan laat het RIGO-onderzoek in de koopsector tekorten zien in het duurdere segment, met name in de categorie €250.000 - €450.000 (prijsspeil 2016). In de huursector is er vooral behoefte aan bereikbare sociale huurwoningen (€410 - €587, prijspeil 2016) en middeldure

¹⁰ De Grote Omgevingstest in de provincie Zuid-Holland (factsheet gemeente Zwijndrecht), Springco urban analytics i.o.v. de provincie Zuid-Holland, december 2018. Aan dit onderzoek namen 739 respondenten uit Zwijndrecht deel.

huurwoningen (€711 - €850, prijspeil 2016). In de overige segmenten is er sprake van evenwicht of een klein (theoretisch) overschot.



Het onderzoek van RIGO is al enkele jaren oud, maar de samenstelling van de woningvoorraad is sindsdien nauwelijks veranderd en de woningmarkt heeft zich positief ontwikkeld. Dit maakt dat de bevindingen waarschijnlijk nog steeds actueel zijn. Het onderzoek onderbouwt onze keuze om zoveel mogelijk in het duurdere koopsegment te bouwen. In het tekort aan middeldure huurwoningen wordt met het huidige bouwprogramma al voorzien. We formuleren hier geen aanvullende ambitie op¹¹.

Met een aandeel van 37% corporatiebezit leveren we al een meer dan evenredige bijdrage aan de huisvesting van de doelgroep van de sociale huursector. We ontkennen niet dat er behoefte bestaat aan betaalbare huurwoningen, maar zijn van mening dat Zwijndrecht niet de eerste aangewezen gemeente is om hierin te voorzien. In hoofdstuk 5 gaan we uitgebreider op dit onderwerp in.

Onderzoek wijst uit dat er in de gemeente Zwijndrecht vooral behoefte is aan grotere en duurdere (grondgebonden) woningen. Deze behoefte staat centraal in onze woningbouwstrategie.

4.3 Minimaal gebruiksoppervlak van 75m² voor woningen in de vrije sector

Voor de vraag of een woning als sociale huurwoning kan worden aangemerkt, is uitsluitend de huurprijs van belang. Of de eigenaar een woningcorporatie, zorginstelling of particuliere verhuurder is doet niet ter zake. De marktconforme huurprijs van een woning in de vrije sector ligt in Zwijndrecht gemiddeld rond de 10 euro per vierkante meter¹². Dit betekent dat woningen kleiner dan 75 vierkante meter van particuliere eigenaren in potentie sociale huurwoningen zijn. We willen voorkomen dat onze afspraken met de woningcorporaties over afbouw van de sociale voorraad worden ondermijnd door een groei van dit segment in de particuliere voorraad. Ook voor de koopsector geldt dat kleine woningen over het algemeen niet marktconform kunnen worden verkocht in het segment boven €250.000, en daarmee niet binnen onze woningbouwstrategie passen.

De grens van 75 vierkante meter is richtinggevend. Op basis van de uitkomsten van het meest recente RIGO woonbehoefteonderzoek en wanneer een ontwikkeling bijdraagt aan realisatie van ambities uit het raadsprogramma kan afgeweken worden van deze regel en maatwerk geleverd worden ten aanzien van het aantal vierkante meters.

¹¹ Zie ook de brief aan de raad d.d. 19 maart 2019 met nummer 2019-15379

¹² Bron: NVM. Landelijk zijn de vierkante meter prijzen sinds 2015 (het jaar waarin de woningmarkt begon aan te trekken) gestegen van gemiddeld ca.10 tot ca.12 euro/m², waarmee de top voorlopig bereikt lijkt te zijn. Door een ondergrens van 75m² te hanteren, maken we ons beleid resistent tegen eventuele prijsdalingen in de nabije toekomst.

Deze overwegingen brengen ons ertoe terughoudend te zijn in het verlenen van medewerking aan realisatie van reguliere¹³ woningen met een gebruiksoppervlak van minder dan 75m² door particuliere eigenaren¹⁴, ongeacht of deze door nieuwbouw, transformatie, samenvoeging of splitsing tot stand komen. Dit geldt ook voor ‘zorgwoningen’ in de vrije sector. We kunnen immers niet uitsluiten dat deze op termijn weer als gewone woningen op de markt worden gebracht.

Voor woningcorporaties maken we een uitzondering op dit beginsel, omdat zij anders niet kunnen voorzien in de behoefte aan betaalbare woonruimte van onder andere jongeren en zorgbehoevenden.

We kiezen ervoor om de voorraad sociale huurwoningen niet verder uit te breiden. Om te voorkomen dat dit ‘via de achterdeur’ toch gebeurt, zullen we terughoudend optreden in het verlenen van medewerking aan de realisatie van reguliere woningen met minder dan 75m² gebruiksoppervlak door particuliere eigenaren. Een gebruiksoppervlak van 75m² wordt als minimum gehanteerd waarvan op grond van moverende redenen afgeweken kan worden ten behoeve van maatwerk. Om woningcorporaties in staat te stellen hun doelgroep te bedienen, maken we voor hen een uitzondering op dit principe.

4.4 Verbeteropgave bestaande voorraad

Het onderzoek van RIGO geeft vooral inzicht in de kwantitatieve behoefte en minder in de kwalitatieve vraag. Ook als er kwantitatief voldoende woningen in een bepaald segment zijn, kunnen woningzoekenden van mening zijn dat het aanbod in kwalitatief opzicht onvoldoende aansluit op hun vraag.

In Zwijndrecht is een betrekkelijk groot deel van de bestaande voorraad gebouwd in de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog. Deze woningen zijn relatief klein en technisch verouderd. Daarnaast sluit het afwerkingsniveau niet altijd meer aan bij de huidige en toekomstige eisen. Voor de eigenaren van deze woningen ligt er de komende jaren een opgave om hun woning courant te maken of te houden voor de woningmarkt van de toekomst.

Met de woningcorporaties maken we hierover prestatieafspraken (zie hoofdstuk 5). Particuliere eigenaren zijn primair zelf verantwoordelijk voor onderhoud, verbetering en verduurzaming van hun bezit. De gemeente beschikt vooralsnog niet over middelen om dit te faciliteren. Grootschalige herstructurering van de particuliere woningvoorraad zal hierdoor de komende jaren niet aan de orde zijn. Dit onderstreept het belang van nieuwbouw die de bestaande voorraad aanvult in plaats van beconcurreren.

Mede afhankelijk van landelijke ontwikkelingen (b.v. de invoering van woning gebonden financiering of subsidies) zullen we de komende jaren monitoren of en op welke manier we een rol kunnen gaan spelen bij het toekomstbestendig maken van de bestaande particuliere woningvoorraad. In hoofdstuk 8 gaan we uitgebreider in op het thema duurzaamheid.

Eigenaren van bestaande woningen staan de komende jaren voor de uitdaging om hun bezit toekomstbestendig te maken. Investerings in onderhoud, verduurzaming en een eigentijdse afwerking dragen bij aan de courantheid van bestaande woningen in een veranderende markt. De komende jaren onderzoeken we hoe we dit als gemeente kunnen stimuleren. Vooralsnog ontbreekt het ons hiervoor aan middelen, maar zorgen we er via onze woningbouwstrategie wel voor dat nieuwbouw het bestaande woningaanbod zoveel mogelijk aanvult in plaats van beconcurreren.

¹³ Onder reguliere woning verstaan we: een woning die voor onbepaalde tijd wordt gerealiseerd. Voor flexwoningen (zie hoofdstuk 6) geldt de ondergrens van 75m² niet omdat deze op voorhand tijdelijk zijn.

¹⁴ Als particuliere eigenaar beschouwen we elke ontwikkelaar die niet de status van toegelaten instelling voor de volkshuisvesting heeft.

4.5. Woonwensen van nieuwe inwoners

Door duurdere woningen te bouwen, willen we hoger opgeleide en koopkrachtige inwoners behouden en nieuwe inwoners met dit profiel aantrekken. De markt voor deze woningen overstijgt dan ook nadrukkelijk de grenzen van de gemeente en de regio. Een belangrijk deel van de doelgroep bestaat uit huishoudens die op voorhand geen binding met Zwijndrecht of de Drechtsteden hebben, maar met een aantrekkelijk woningaanbod wel verleid kunnen worden om zich hier te vestigen.

Dit aanbod moet dan wel aansluiten op hun wensen voor zowel de woning als de woonomgeving. Omdat deze doelgroep op dit moment nog ondervertegenwoordigd is in zowel de gemeente Zwijndrecht als de regio, geven bestaande onderzoeken hier onvoldoende inzicht in. Voor de grote ontwikkellocaties in Zwijndrecht (Spoorzone en Noordoever) laten we daarom in een vroeg stadium aanvullend marktonderzoek doen, zodat we bij de vormgeving van deze nieuwe woongebieden optimaal kunnen inspelen op de wensen van de beoogde doelgroep. Hiermee vergroten we de kans dat deze doelgroep uiteindelijk ook voor deze locaties zal kiezen.

Door in een vroeg stadium onderzoek te doen naar de woonwensen van hoger opgeleide en koopkrachtige woningzoekenden en deze inzichten toe te passen in onze gebiedsontwikkelingen, vergroten we de kans dat deze doelgroep uiteindelijk ook voor Zwijndrecht zal kiezen.

4.6 Vergrijzing en levensloopgeschikt wonen

Gezien de sterke vergrijzing van de Zwijndrechtse bevolking, besteden we in de kwalitatieve uitwerking van het woningbouwprogramma specifiek aandacht aan de wensen en behoeften van ouderen. Dat wil echter niet zeggen dat we op grote schaal ouderenwoningen gaan bouwen. De les van de afgelopen jaren is nu juist dat de meeste ouderen daar niet op zitten te wachten. In plaats daarvan besteden we in algemene zin aandacht aan de levensloopgeschiktheid van nieuwe woningen. De basis daarvoor is al gelegd in het landelijke Bouwbesluit, waar de gemeente alle bouwplannen aan moet toetsen.

4.6.1 Levensloopgeschikt bouwen

De gemeente mag geen eisen aan ontwikkelaars stellen die verder gaan dan de voorschriften van het Bouwbesluit. Wel kunnen en zullen we ontwikkelaars stimuleren om hier vrijwillig extra aandacht te besteden. Levensloopgeschikt bouwen verhoogt immers de veiligheid en het comfort van een woning, en kan in dat verband worden beschouwd als een extra kwaliteit die de afzetbaarheid en toekomstwaarde van de woningen vergroot.

Levensloopgeschikt bouwen is vooral relevant bij initiatieven voor gelijkvloerse woningen op locaties in de directe nabijheid van voorzieningen zoals winkels, zorg en openbaar vervoer. Deze locaties zijn bij uitstek geschikt om tot op hoge leeftijd en/of met lichamelijke beperkingen zelfstandig te blijven wonen. We stellen dit aan de orde bij de bespreking van nieuwe initiatieven in het Ruimtelijk Intake Team (RIT), maar vooral bij de toetsing van bouwplannen door onze deskundige en onafhankelijke Woon Advies Commissie (WAC). De WAC heeft een formele status als adviesorgaan van het college van burgemeester en wethouders, maar ontwikkelaars kunnen niet worden verplicht om de adviezen van de WAC op te volgen. De meerwaarde van de WAC ligt dan ook vooral op het gebied van bewustwording.

Het extra comfort dat een levensloopgeschikte woning biedt heeft niet alleen toegevoegde waarde voor ouderen, maar ook voor andere woningzoekenden met een wat hogere kwetsbaarheid, zoals chronisch zieken en mensen met een lichamelijke beperking. Een in de basis levensloopgeschikte woning is eenvoudig en tegen beperkte kosten aan te passen aan de behoeften van mensen met lichamelijke beperkingen. Dit is ook van belang met het oog op een kostenefficiënte uitvoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Tegelijkertijd schrikt een te nadrukkelijk levensloopgeschikt vormgegeven woning vitale ouderen en andere kleine huishoudens juist af. Het is zaak hierin de juiste balans te vinden, ook met het oog op de toekomst, aangezien de vergrijzing op de middellange termijn weer afneemt en de betreffende woningen dan ook aantrekkelijk moeten zijn voor andere doelgroepen. Per locatie zullen we, in samenspraak met de ontwikkelaar en de doelgroep, nagaan in hoeverre het wenselijk is om gelijkvloerse woningen specifiek te labelen voor ouderen en mensen met lichamelijke beperkingen.

4.6.2 Bijzondere woonvormen

Op beperkte schaal is er onder ouderen behoefte aan bijzondere, collectieve woonvormen zoals een Knarrenhof. Als gemeente zullen we dergelijke ontwikkelingen niet zelf initiëren, maar initiatieven vanuit de samenleving welwillend bekijken en waar mogelijk faciliteren. We beschouwen dit als een bijzondere woonwens waar we met maatwerk in willen voorzien.

4.6.3 Aanpassing van bestaande woningen

Waar er een decennium geleden nog grote aantallen appartementen werden geprogrammeerd om te voorzien in de veronderstelde behoefte aan gelijkvloers wonen onder ouderen, is de afgelopen jaren gebleken dat het overgrote deel van de ouderen helemaal niet zo verhuisc geneigd is. Er is wat dat betreft een groot verschil tussen wat ouderen in enquêtes zeggen te willen en wat zij in de praktijk doen. Het Planbureau voor de Leefomgeving¹⁵ voorspelt zelfs dat slechts 4 tot 5% van de 65-plussers uiteindelijk ook echt gaat verhuizen. Toegepast op Zwijndrecht zou het dan gaan om ongeveer 300 huishoudens. Het toegenomen eigen woningbezit onder ouderen speelt hierbij een belangrijke rol, naast hun vaak zeer specifieke woonwensen, en praktische en financiële belemmeringen.

Ook de rijksoverheid heeft in 2014, op basis van een aantal andere onderzoeken, geconcludeerd dat langer zelfstandig wonen vooral vraagt om aanpassing van de bestaande woningvoorraad¹⁶. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de eigenaar van de woning.

Met de woningcorporaties maken we hier prestatieafspraken over (zie hoofdstuk 5). Particuliere verhuurders en huiseigenaren kunnen dit zelf organiseren. Aanbieders van woningaanpassingen en hulpmiddelen leveren steeds vaker ook rechtstreeks aan consumenten. Mocht de financiering voor eigenaar-bewoners een structureel probleem vormen, dan kunnen we overwegen om naast startersleningen ook blijversleningen te gaan verstrekken. Tot slot kunnen er, op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), in specifieke gevallen maatwerkvoorzieningen worden verstrekt aan zowel huurders als huiseigenaren.

We bouwen in beginsel niet meer specifiek voor ouderen en mensen met lichamelijke beperkingen. In plaats daarvan besteden we in algemene zin aandacht aan de levensloopgeschiktheid van nieuwe woningen voor kleine huishoudens, in het bijzonder op locaties nabij voorzieningen. De woonadviescommissie (WAC) speelt hierbij een sleutelrol. Daarnaast staan we open voor initiatieven vanuit de samenleving voor realisatie van bijzondere woonvormen, zoals een Knarrenhof. We beschouwen dit als een bijzondere woonwens waarin we met maatwerk willen voorzien. Het levensloopgeschikt maken van bestaande woningen beschouwen we primair als de verantwoordelijkheid van de eigenaar. In voorkomende gevallen kan hierbij vanuit de Wmo ondersteuning op maat worden geboden.

4.7 Behoeft versus programmering

Mede dankzij de in dit hoofdstuk vermelde onderzoeken hebben we een goed beeld van de wensen en mogelijkheden van zowel Zwijndrechtse woningzoekenden als van de nieuwe doelgroepen die we willen aantrekken. We zien echter ook nog wat frictie tussen dit beeld en de huidige programmering.

¹⁵ *Vergrijzing en woningmarkt*, PBL, 2013

¹⁶ Kamerbrief d.d. 4 juni 2014 met kenmerk 2014-0000299501

4.7.1 Appartementen

In het onderzoek van RIGO zijn vraag en aanbod van appartementen zowel in de koop- als in de huursector (ongeveer) in evenwicht. Het OCD schat op basis van een recenter onderzoek¹⁷ dat er in Zwijndrecht marktruimte is voor circa 85 vrije sectorappartementen per jaar. Voor de periode tot en met 2030 gaat het dan in totaal om circa 900 appartementen. Koopappartementen kunnen eventueel ook in de markt gezet worden als huurappartementen in de vrije sector, en vice versa.

Ons huidige woningbouwprogramma¹⁸ voor de vrije sector bestaat voor 70% uit appartementen. Het gaat dan om ruim 1.500 woningen, veel meer dan de verwachte behoefte van circa 900 woningen. En hier komen nog voortdurend nieuwe initiatieven bij. Vooral in de periode na 2022 dreigen vraag en aanbod uit de pas te gaan lopen.

Wanneer het aanbod van nieuwe appartementen de vraag overtreft, zijn de volgende scenario's (of een combinatie daarvan) denkbaar:

1. er ontstaat planuitval; een deel van de geprogrammeerde appartementen wordt uiteindelijk niet gerealiseerd, waardoor de woningbouwproductie onder druk komt te staan en de gewenste aantallen nieuwe woningen niet worden gehaald;
2. de nieuwbouw verkoopt en verhuurt wel goed, maar dit leidt tot vraaguitval in de bestaande voorraad. De verkooptijd van bestaande appartementen neemt toe en de waarde daalt. Dit kan (verenigingen van) eigenaren belemmeren om noodzakelijke investeringen te doen, waardoor hun woningen minder goed kunnen concurreren met ander woningaanbod en de negatieve spiraal wordt versterkt. Op termijn kan hierdoor in de bestaande wijken een herstructureringsopgave ontstaan, die forse maatschappelijke investeringen vergt en waarvoor vooralsnog geen subsidies of andere financiële tegemoetkomingen beschikbaar zijn.

Het mag duidelijk zijn dat beide scenario's onwenselijk zijn. We streven er daarom naar om in de Spoorzone en Noordoevers meer grondgebonden woningen te programmeren dan aanvankelijk de bedoeling was, en stimuleren ontwikkelaars die nieuwe initiatieven voorleggen aan het Ruimtelijk Intake Team (RIT) om (meer) grondgebonden woningen in hun plannen op te nemen.

De komende jaren blijven we de ontwikkeling van de vraag naar appartementen in de vrije sector monitoren. Mocht deze een positieve ontwikkeling laten zien, dan zullen we ons beleid daar uiteraard op aanpassen.

4.7.2 Grondgebonden woningen

Hoewel het RIGO onderzoek een duidelijk tekort aan eengezinswoningen laat zien, bestaat ons woningbouwprogramma nog maar voor 30% uit woningen van dit type. De totale plancapaciteit van ca. 600 woningen is kwantitatief gezien voldoende om het door RIGO geraamde tekort van ca. 400 woningen in te lopen. Bij sommige locaties is echter de vraag of de omgevingskwaliteit toereikend is om woningen in het duurdere segment te kunnen realiseren. Ook zijn er eengezinswoningen geprogrammeerd op locaties die pas op langere termijn kunnen worden ontwikkeld. We streven er daarom naar om op locaties die voldoende kwaliteit hebben én snel ontwikkeld kunnen worden, zoveel mogelijk grondgebonden woningen te programmeren.

In relatie tot de verwachte behoefte hebben we voor de periode na 2022 in de vrije sector nu te veel appartementen geprogrammeerd. Om te voorkomen dat de lokale woningmarkt hierdoor verstoord raakt, onderzoeken we samen met ontwikkelaars de mogelijkheden tot herprogrammering. Parallel hieraan monitoren we hoe de vraag naar appartementen zich de komende jaren ontwikkelt. Om het tekort aan duurdere grondgebonden woningen zo snel mogelijk in te lopen, streven we ernaar om zoveel mogelijk woningen van dit type te programmeren op locaties die voldoende omgevingskwaliteit bieden én snel ontwikkeld kunnen worden.

¹⁷ Onderzoekcentrum Drechtsteden, 2019

¹⁸ Het gaat hier om het programma van circa 2.200 woningen dat is opgenomen in de planmonitor die we bijhouden voor de provincie Zuid-Holland. Omdat de planmonitor aan verandering onderhevig is en concurrentiegevoelige informatie bevat, maken we deze niet openbaar.

--

5. Sociale huur

In de wetgeving is een harde scheiding aangebracht tussen gereguleerde (sociale) huur en geliberaliseerde (markt) huur. In 2019 ligt de grens tussen deze segmenten bij een huurprijs van €720,42. In vakjargon noemen we dit de liberalisatiegrens. Woningen met een huur onder deze grens mogen als sociale huurwoningen worden beschouwd. Veruit de meeste woningen in dit segment zijn eigendom van woningcorporaties. Zij zijn wettelijk verplicht om minimaal 80% van alle sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen tot €38.035 (prijsspeil 2019). Op dit moment komen er in de gemeente Zwijndrecht ongeveer 500 corporatiewoningen per jaar beschikbaar voor nieuwe huurders.

5.1 Huurprijsregulering en passend toewijzen

De rijksoverheid bepaalt binnen welke marges de huurprijs van sociale huurwoningen zich mag ontwikkelen. Daarnaast zijn verhuurders in dit segment gebonden aan wettelijke regels voor 'passend toewijzen', die er vrij vertaald op neerkomen dat de huurders met de laagste inkomens in de goedkoopste woningen moeten kunnen wonen.

Huurders in het hoogste segment van de sociale huursector komen in principe niet meer in aanmerking voor huurtoeslag. De 'echte' sociale huurwoningen zijn daarom de woningen met een huur tot €607,46 voor kleine huishoudens of €651,03 voor huishoudens van drie of meer personen (prijsspeil 2019). In vakjargon worden deze prijsgrenzen aangeduid als de eerste en tweede aftoppingsgrens. De landelijke Autoriteit Woningcorporaties houdt toezicht op de naleving van deze en andere regels door woningcorporaties.

De huur-inkomentabel hieronder laat zien hoe passend toewijzen in de Drechtsteden wordt vormgegeven.

Voor welke woning kom ik in aanmerking?					
START  		Wat is uw inkomen?			
		lager dan € 22.700	tussen € 22.700 en € 30.825	tussen € 30.825 en € 38.035	meer dan € 38.035
Uit hoeveel personen bestaat uw huishouden?   	1 persoon	 maximaal € 607,46	 minimaal € 607,46 maximaal € 720,42	 minimaal € 607,47 maximaal € 720,42	 minimaal € 720,43
	2 personen	 maximaal € 607,46	 maximaal € 607,46	 minimaal € 607,47 maximaal € 720,42	 minimaal € 720,43
	3 of meer personen	 maximaal € 651,03	 maximaal € 651,03	 minimaal € 651,04 maximaal € 720,42	 minimaal € 720,43

Bron: www.woonkeus.nl

De verhuur van woningen met een huurprijs tot €720,42 wordt door de rijksoverheid gereguleerd. Tachtig procent van dit woningaanbod moet worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot €38,035. Huurtoeslag is in principe alleen mogelijk voor woningen met een huur tot €607,46 voor kleine huishoudens en €651,03 voor huishoudens van drie of meer personen. Dit zijn de 'echte' sociale huurwoningen. Alle genoemde bedragen hebben betrekking op het kalenderjaar 2019 en worden jaarlijks per 1 januari herzien.

5.2 Bod en prestatieafspraken

In de Woningwet is ook vastgelegd dat corporaties (na overleg met hun huurdersorganisaties) jaarlijks voor 1 juli een 'bod' moeten uitbrengen aan de gemeente c.q. de lokale samenleving. Met dit bod, bestaande uit een overzicht van voorgenomen activiteiten, maakt de corporatie inzichtelijk welke bijdrage zij wil leveren aan de realisatie van het lokale woonbeleid. De gemeente gaat na of de optelsom van de biedingen van de corporaties voldoende is om haar doelstellingen voor de sociale huursector en de leefbaarheid van buurten met sociale huurwoningen te realiseren.

Vervolgens maken de partijen prestatieafspraken voor het komende jaar, met een doorkijk naar de vier jaar daarna. In de wet is bepaald dat woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente¹⁹ in dit proces gelijkwaardige partners zijn. De afspraken komen dus alleen tot stand als alle partijen erachter staan. De corporaties moeten jaarlijks vóór 15 december aan de toezichthouder (de Autoriteit Woningcorporaties) laten weten of zij prestatieafspraken hebben gemaakt met de gemeenten in hun werkgebied. Er is echter geen sprake van een wettelijke verplichting. Partijen kunnen gezamenlijk besluiten om geen (nieuwe) prestatieafspraken te maken.

De wettelijke termijnen laten weinig ruimte om de gemaakte afspraken uit te voeren en te evalueren. Een half jaar na ondertekening van de prestatieafspraken moeten de corporaties immers alweer een nieuw bod uitbrengen. Daarom is het handig om een raamovereenkomst voor meerdere jaren af te sluiten, die eventueel tussentijds kan worden bijgesteld.

5.2.1 PALT Zwijndrecht

In Zwijndrecht hebben we in 2018 met alle betrokken partijen een traject doorlopen, dat heeft geleid tot de overeenkomst *Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT) voor een krachtig, sociaal en duurzaam Zwijndrecht 2018-2023*. Op 18 maart 2019 is deze overeenkomst ondertekend door:

- de woningcorporaties Trivire, Woningbouwvereniging Heerjansdam en Woonkracht 10;
- de huurdersorganisaties Huurders Participatie Raad Trivire, Huurdersraad en Combiraad;
- de gemeente Zwijndrecht.

Voor meer informatie over de inhoud van de Zwijndrechtse PALT-afspraken verwijzen we naar de genoemde overeenkomst. We lichten er hier één afspraak uit die van specifiek belang is voor de uitvoering van de regionale woonvisie en ons raadsprogramma, namelijk de afspraak dat de voorraad huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen met 600 woningen wordt afgebouwd ten opzichte van de voorraad op 1 januari 2016²⁰. De focus ligt op dit segment omdat hier het verschil met het regionale beeld het grootst is: op 1-1-2016 had 33% van alle woningen in de gemeente Zwijndrecht een huur tot aan de aftoppingsgrenzen, tegen 26% regionaal. Door de voorraad betaalbare sociale huurwoningen af te bouwen, willen we een bijdrage leveren aan een evenwichtiger bevolkingsopbouw en anticiperen we op de regionale herverdeling van dit deel van de voorraad.

¹⁹ Het maken van prestatieafspraken is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het college is daarbij uiteraard wel gebonden aan de kaders die de raad heeft gesteld, zoals het raadsprogramma en relevante beleidsdocumenten. Met het oog hierop is het handig om te kunnen beschikken over een door de raad vastgesteld woonplan.

²⁰ De corporaties en huurdersorganisaties hebben aan deze afspraak de voorwaarden verbonden dat: 1) de afname van de voorraad in Zwijndrecht elders in de regio wordt gecompenseerd; 2) de wachttijd voor een sociale huurwoning na 18 maart 2019 (datum ondertekening PALT Zwijndrecht) regionaal niet met meer dan 5% (overleg) tot 10% (maatregelen) oploopt.

De corporaties hebben 10 jaar de tijd (tot 1 januari 2026) om deze afbouw te realiseren. Op 1 januari 2018 was de voorraad in dit segment al met 323 woningen afgenomen. De resterende opgave per 1 januari 2018 omvat 277 woningen. In het kader van de uitvoering en monitoring van de lokale PALT, bespreken we met de corporaties op welke wijze zij de resterende woningen aan de sociale voorraad zullen onttrekken. Behalve door sloop, kan dit ook door verkoop of renovatie die verhuur in een hoger segment mogelijk maakt. Ook voor de uitwerking van deze afspraak geldt dat de betrokken partijen op grond van de wet gelijkwaardig zijn en dat de gemeente niet eenzijdig maatregelen kan opleggen.

In navolging van het regionale *pas-op-de-plaats* beleid en onze lokale woningbouwstrategie, zullen we geen medewerking verlenen aan ontwikkelingen die per saldo leiden tot uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen. Met het oog op de toekomst (kwaliteitsverbetering) en het streven naar gemixte wijken is nieuwbouw in dit segment zeker gewenst, maar dient te worden gecompenseerd door onttrekkingen (bij voorkeur in de vorm van sloop) in de bestaande voorraad. Dit compensatiebeleid geldt voor reguliere, zelfstandige huurwoningen en niet voor flexwoningen (zie hoofdstuk 6), onzelfstandige wooneenheden in woonzorgvoorzieningen en intramurale verblijfplaatsen.

5.2.2 regionale PALT

De Drechtsteden kennen een traditie van regionale prestatieafspraken. Dit proces is de afgelopen jaren gestagneerd, maar inmiddels is de draad weer opgepakt. We zien de lokale afspraken als input voor het regionale proces en zullen nagaan of het haalbaar is om de lokale afspraken in de regionale afspraken te integreren. Tot er een volwaardig regionaal alternatief is, houden we echter vast aan de meerjarige overeenkomst die we met de lokale partners zijn aangegaan. We monitoren en evalueren de uitvoering van deze afspraken en stellen deze zo nodig bij, uiteraard in samenspraak met de partners.

Woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente Zwijndrecht hebben prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2018-2023. Onderdeel van deze lokale PALT-afspraken is dat de betaalbare voorraad in Zwijndrecht met 600 woningen afneemt. De uitvoering van de PALT-afspraken wordt gemonitord en geëvalueerd. Indien nodig worden de afspraken tussentijds bijgesteld. De lokale afspraken vormen de input voor het regionale PALT-traject en blijven van kracht tot er een volwaardig regionaal alternatief is.

5.3 Langer en passend thuis

Een thema wat nog niet zo nadrukkelijk in de lokale PALT afspraken zit, maar de komende jaren wel steeds belangrijker wordt, is het (langer of weer) zelfstandig wonen van kwetsbare doelgroepen.

We merken nu al dat het aantal bewoners 'met een rugzakje' in de wijken toeneemt. Dit hangt samen met de hervorming van de langdurige zorg die de afgelopen jaren in gang is gezet, en die tot gevolg heeft dat kwetsbare mensen minder snel en minder lang in een zorginstelling worden opgenomen. Dit beleid is (behalve door financiële motieven) ingegeven door de wens om de leefsituatie van kwetsbare mensen zoveel mogelijk te 'normaliseren'. Zelfstandig wonen en meedoen in de samenleving dragen hieraan bij. Het betreft enerzijds kwetsbare ouderen en anderzijds personen die uitstromen uit voorzieningen voor jeugdzorg (18+), geestelijke gezondheidszorg, verslavingszorg, opvang van dak- en thuislozen en opvang van slachtoffers van huiselijk geweld. Het grootste deel daarvan behoort tot de primaire doelgroep van woningcorporaties.

5.3.1 samenwerking gemeente, woningcorporaties, zorgaanbieders en bewoners

Adequate ondersteuning in de thuissituatie is vaak een voorwaarde om het (weer) zelfstandig wonen van kwetsbare personen tot een succes te maken, zowel voor henzelf als voor omwonenden. Als uitvoerder van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is de gemeente hier primair verantwoordelijk voor. In de praktijk geven we dit samen met maatschappelijke partners vorm. Woningcorporaties dragen bij door te zorgen voor passende huisvesting en door eventuele problemen

vroegtijdig te signaleren. Waar nodig kunnen kwetsbare personen voorrang krijgen bij toewijzing van een sociale huurwoning²¹.

In de beleving van woningcorporaties wordt er door de gemeente en zorgverleners niet altijd adequaat op problemen met zelfstandig wonen gereageerd. Daarnaast kan het gebeuren dat de betreffende bewoner zelf vindt dat hij of zij geen ondersteuning meer nodig heeft, ook al getuigt dit misschien van weinig inzicht in het eigen gedrag. Een broos aspect van de samenwerking rondom kwetsbare personen is dat een meerderjarig, wilsbekwaam persoon in principe niet gedwongen kan worden om zorg en begeleiding te accepteren.

We nemen extra maatregelen om te voorkomen dat het zelfstandig wonen van kwetsbare bewoners tot ongewenste situaties leidt. Recent hebben we een ggz-specialist aan het wijkteam toegevoegd en zorgmariniers met doorzettingsmacht aangesteld. Deze maatregelen zijn opgenomen in de PALT-afspraken. Daarnaast streven we naar realisatie van een time-out voorziening als achtervang bij (dreigende) escalatie van woonproblematiek²². De komende jaren monitoren we samen met onze partners of deze maatregelen afdoende zijn om het zelfstandig wonen van kwetsbare personen goed te laten verlopen.

In het uiterste geval kan een verhuurder de kantonrechter vragen om de huurovereenkomst van een overlastgevende huurder te ontbinden, zodat de woning kan worden ontruimd en de rust in de buurt kan worden hersteld. Ontruiming is echter een zeer ingrijpende maatregel (in de eerste plaats voor de huurder) die hoge maatschappelijke kosten met zich meebrengt. Het is daarom in het belang van alle betrokkenen (inclusief de gemeente) om door goede samenwerking zoveel mogelijk te voorkomen dat dit nodig is.

5.3.2 Beschikbaarheid van woningen

Hoewel nog niet duidelijk is hoeveel woningen er uiteindelijk nodig zijn om de uitstroom uit opvang- en verblijfsvoorzieningen op te vangen, verwachten de woningcorporaties (rekening houdend met de draagkracht van de wijken en buurten waar zij bezit hebben) met de huidige voorraad betaalbare huurwoningen niet aan de vraag te kunnen voldoen. De organisaties die betrokken zijn bij de uitvoering van de *regionale agenda huisvesting kwetsbare groepen* denken daarom na over creatieve oplossingen, zoals een tussenvoorziening en het omvormen van gebouwen met een andere functie tot woonunits²².

Voor initiatieven in de gemeente Zwijndrecht die hieruit voortvloeien, hanteren we dezelfde voorwaarde voor medewerking als bij andere initiatieven in de sociale huursector, namelijk dat een en ander er niet toe mag leiden dat de voorraad sociale huurwoningen per saldo wordt uitgebreid. Toevoegingen waarmee (beter) wordt ingespeeld op de behoeften van kwetsbare woningzoekenden zijn welkom, maar dienen te worden gecompenseerd door onttrekkingen elders in de sociale voorraad conform de lokale PALT-afspraken.

Door de afbouw van opvang- en verblijfsvoorzieningen wonen kwetsbare personen vaker en langer zelfstandig. Adequate ondersteuning in de thuissituatie is een voorwaarde om dit succesvol te laten verlopen. Dit vraagt om een goede samenwerking tussen de betrokken bewoner(s), woningcorporaties, zorgaanbieders en de gemeente. We treffen extra maatregelen om deze samenwerking goed te laten verlopen. Het bestaande woningaanbod sluit onvoldoende aan bij de wensen en mogelijkheden van kwetsbare personen. We zijn bereid om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van alternatieven, mits dit per saldo niet leidt tot een uitbreiding van de sociale voorraad.

²¹ Dit is vastgelegd in de huisvestingsverordening gemeente Zwijndrecht 2019, vastgesteld op 8 juni 2019.

²² bron: Een plek voor iedereen; een lokaal plan als stap naar een inclusieve samenleving waarin kwetsbare inwoners meer tot hun recht komen. De besluitvorming over dit document in de gemeenteraad staat gepland in september 2019.

5.4 Gewenste omvang en samenstelling sociale voorraad

Eerder hebben we benoemd dat het aandeel corporatiewoningen in de totale woningvoorraad in de gemeente Zwijndrecht met 37% relatief hoog is. Dit betekent echter niet dat woningzoekenden in de sociale sector ook snel een woning kunnen vinden. Er is, met andere woorden, een verschil tussen voorraad en beschikbaarheid.

Ondanks de economische groei en hoge werkgelegenheid zien we de doorstroming in de sociale huursector de laatste jaren afnemen en de wachttijden oplopen. Verklaringen hiervoor zijn waarschijnlijk de aangescherpte regels voor passend toewijzen en voor de financiering van een koopwoning, maar ook (in combinatie met de vergrijzing van de bevolking) de extramuralisering van de zorg.

We zouden deze toenemende druk kunnen compenseren door medewerking te verlenen aan uitbreiding van de sociale voorraad, maar dit zou ons streven naar een evenwichtige bevolkingsopbouw doorkruisen. Eind 2019 hebben we vastgesteld dat maatregelen op grond van de Huisvestingswet en de Rotterdamwet om te sturen op de instroom in goedkope huurwoningen in de Zwijndrechtse context niet effectief zijn, met name omdat de belangrijkste herkomstgemeente van nieuwe huurders (Dordrecht) in dezelfde woningmarktregio ligt als Zwijndrecht²³. De enige mogelijkheid die dan overblijft om 'aan de onderkant' te sturen op een evenwichtige bevolkingssamenstelling, is om de omvang van de voorraad goedkope huurwoningen te beperken.

Met het oog hierop houden we de komende jaren vast aan het regionale pas-op-de-plaats beleid, waarbij de totale voorraad corporatiewoningen niet groter wordt dan deze op 1 januari 2016 was. De drie corporaties die actief zijn in de gemeente Zwijndrecht hadden op die datum gezamenlijk 7.529 woningen in bezit. Dit is ook de maximaal gewenste omvang van de corporatievoorraad richting 2030. Binnen deze totale voorraad van maximaal 7.529 woningen dient het aantal woningen met een huur tot aan de aftoppingsgrenzen met 600 te worden afgebouwd van 6.711 naar maximaal 6.111 in 2026. Dit volgt uit de PALT-afspraken die we hierover hebben gemaakt. Binnen deze kaders is er ruimte om de corporatievoorraad meer te differentiëren (naar type en prijsklasse) en aan te passen aan ontwikkelingen als gasloos koken/verwarmen en langer zelfstandig wonen met zorg en ondersteuning aan huis.

De combinatie van pas-op-de-plaats voor de totale voorraad en afbouw van de voorraad tot aan de aftoppingsgrenzen creëert ook mogelijkheden om de voorraad duurdere sociale huurwoningen (met een huur tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens, d.w.z. tussen ca. 650 en 750 euro) uit te breiden. Dit zorgt voor een gevarieerder aanbod van sociale huurwoningen en daarmee ook voor een meer diverse groep bewoners.

Vanuit ons streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling willen we de omvang van de voorraad corporatiewoningen beperken tot maximaal 7.529 woningen, waarvan uiterlijk in 2026 maximaal 6.111 woningen een huur tot aan de aftoppingsgrenzen hebben. Binnen deze kaders is er ruimte om het aanbod van sociale huurwoningen te differentiëren, te verduurzamen en waar nodig geschikt te maken voor langer zelfstandig wonen met zorg en ondersteuning aan huis.

²³ Zie voor meer informatie hierover de presentatie aan de gemeenteraad op 8 oktober 2019 en de brief die naar aanleiding hiervan eind 2019 aan de gemeenteraad is verzonden. Deze documenten zijn te vinden op: www.zwijndrecht.nl/raad/vergaderingen.

6. Flexwonen

Zowel voor de huur- als voor de koopsector geldt dat het vinden van een passende woning tijd kost. Persoonlijke omstandigheden (zoals een relatiebreuk) kunnen ervoor zorgen dat een woningzoekende die tijd niet heeft. Daarnaast is er een groep van met name buitenlandse werknemers die zich op voorhand niet blijvend in de regio wil vestigen en slechts tijdelijk onderdak zoekt. We duiden deze verschillende groepen urgent woningzoekenden aan met de verzamelterm 'spoedzoekers'.

Een deel van deze spoedzoekers kan via het eigen netwerk snel onderdak vinden, bijvoorbeeld door tijdelijk bij familie of andere bekenden in te trekken. Ook het woningaanbod van particuliere verhuurders en tijdelijke verhuur van leegstaand vastgoed ('anti-kraak') kan voor deze groep uitkomst bieden²⁴. Minder zelfredzame spoedzoekers hebben echter vaak hulp van maatschappelijke organisaties nodig om weer onder dak te komen. Het gaat dan om mensen met een laag inkomen die niet kunnen terugvallen op steun van een sociaal netwerk²⁵. Buitenlandse werknemers van bedrijven worden meestal direct door de werkgever of door tussenkomst van uitzendbureaus gehuisvest.

Voor zowel de huisvesting van kwetsbare lokale spoedzoekers als buitenlandse werknemers geldt dat de organisaties die zich hiermee bezighouden alleen kunnen 'leveren' als er voldoende snel beschikbaar en passend woningaanbod is. Het gaat daarbij meestal om goedkope, al dan niet onzelfstandige wooneenheden zoals kamers met gedeelde voorzieningen, studio's en kleine appartementen. Via het ruimtelijk beleid kan de gemeente de ontwikkeling van een dergelijk woningaanbod stimuleren of ontmoedigen. Om hierin weloverwogen keuzes te kunnen maken, willen we een integrale visie op flexwonen ontwikkelen en deze vervolgens vertalen naar beleid.

Spoedzoekers zijn woningzoekenden die door (vaak onvoorziene) omstandigheden snel huisvesting nodig hebben. Degenen met voldoende inkomen en een goed sociaal netwerk kunnen hier meestal wel op eigen kracht in voorzien, maar minder zelfredzame spoedzoekers hebben hulp nodig. De maatschappelijke organisaties en uitzendbureaus die deze hulp bieden, hebben behoefte aan een flexibel en snel beschikbaar aanbod van kamers en kleine, betaalbare woningen. Via het ruimtelijk beleid kan de gemeente dit stimuleren of ontmoedigen. Om hierin weloverwogen keuzes te kunnen maken, willen we een integrale visie op flexwonen ontwikkelen en deze vervolgens vertalen naar beleid.

6.1 Doelgroepen

In 2018 hebben de Drechtsteden een onderzoek laten uitvoeren naar de doelgroepen van flexwonen in de regio²⁶. De grootste vraag naar flexibele huisvesting blijkt afkomstig van buitenlandse werknemers met een inkomen tot ongeveer modaal. Deze groep wordt aangeduid met de term 'arbeidsmigranten'²⁷.

Het is lastig om vast te stellen hoeveel arbeidsmigranten er in de Drechtsteden (willen) wonen, mede omdat deze werknemers vaak voor uitzendbureaus werken en geen vaste werkplek hebben.

²⁴ Bekend is dat veel spoedzoekers op campings en vakantieparken wonen, maar omdat we die in de gemeente Zwijndrecht niet hebben noemen we deze optie hier niet.

²⁵ Voor huishoudens die afhankelijk zijn van toeslagen en/of uitkeringen en voor huurders is het lastig om een spoedzoeker in huis te nemen, omdat dit financiële consequenties kan hebben en de verhuurder hier niet altijd mee akkoord gaat. Overigens komt het ook voor dat kwetsbare mensen überhaupt geen sociaal netwerk hebben.

²⁶ Doelgroepen van flexwonen in de Drechtsteden, Expertisecentrum Flexwonen en Platform 31, september 2018.

²⁷ voor buitenlandse werknemers met een hoger inkomen de term 'expats' wordt gebruikt. Expats vinden (al dan niet met behulp van de werkgever) over het algemeen wel hun weg wel op de reguliere woningmarkt en worden daarom niet als een doelgroep van beleid beschouwd.

Daarnaast is bekend dat slechts ongeveer de helft van de arbeidsmigranten zich inschrijft in de BRP²⁸. In het voornoemde onderzoek is het aantal arbeidsmigranten in onze regio berekend geschat op ongeveer 9.000 eind 2017. Uitgaande van een jaarlijkse toename van 10%, zou het anno 2019 om ongeveer 10.000 mensen moeten gaan. Het merendeel daarvan verblijft in Dordrecht; in Zwijndrecht woonden volgens dit onderzoek anno 2017 zo'n 720 arbeidsmigranten.

We beschouwen de huisvesting van arbeidsmigranten primair als de verantwoordelijkheid van de werkgevers. Zwijndrechtse bedrijven maken weinig gebruik van deze tijdelijke werknemers. Met het oog op de regionale groeiagenda zijn we desondanks bereid om huisvesting van arbeidsmigranten in onze gemeente te faciliteren. Hierbij staat kwalitatieve, humane huisvesting met de benodigde voorzieningen voorop, en niet de commerciële doelstelling. Voor de realisatie van dergelijke voorzieningen kijken we naar locaties buiten bestaande woonwijken.

Als overige doelgroepen voor flexwonen noemt het onderzoeksrapport:

- studenten
- vergunninghouders (statushouders)
- uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen
- echtscheidingen en andere gebroken relaties (waaronder vlucht voor geweld)
- huisuitzettingen, gedwongen verkoop
- tijdelijke herhuisvesting door herstructurering, renovatie of verduurzaming woning
- zwerfjongeren
- ex-gedetineerden.

Studenten

We gaan ervan uit dat er in Zwijndrecht geen substantiële markt is voor studentenhuishuisvesting. Sinds de invoering van het leenstelsel blijven meer studenten thuiswonen, en voor degenen die wel op kamers gaan zijn steden als Dordrecht, Rotterdam en Breda waarschijnlijk aantrekkelijker dan suburbane kernen als Zwijndrecht. Studenten zijn in Zwijndrecht van harte welkom, maar we formuleren geen specifiek huisvestingsbeleid voor deze doelgroep.

Vergunninghouders

Elke gemeente in Nederland heeft een wettelijke taakstelling voor huisvesting van vluchtelingen met een verblijfsvergunning (vergunninghouders; voorheen aangeduid als statushouders). In Zwijndrecht gaat het momenteel om ongeveer 60 personen per jaar. Een groot deel van deze groep bestaat uit jonge, alleenstaande mannen. Als er geen sprake is van een nareizend gezin, kan flexwonen voor deze groep een prima alternatief zijn voor huisvesting in een reguliere sociale huurwoning, ook als het gaat om het voorkomen van vereenzaming en sociaal isolement. Vanuit deze flexwoning kan de vergunninghouder dan langs de gebruikelijke weg (door het opbouwen van inschrijfduur en het actief reageren op vrijkomende woningen) een reguliere sociale huurwoning vinden.

Uitstroom uit opvang en zorg

Personen die uitstromen uit opvang- en zorgvoorzieningen beschouwen we niet direct als een doelgroep voor flexwonen. Hoewel dit in voorkomende gevallen wel een oplossing kan zijn, denken we dat de meeste uitstromers meer gebaat zijn bij een stabiele woonomgeving. Het samenleven met steeds wisselende bewoners met een andere achtergrond kan voor deze uitstromers een te grote uitdaging zijn, met terugval (in bijvoorbeeld het gebruik van verslavende middelen en/of problematisch gedrag) als gevolg. We geven er daarom de voorkeur aan om deze mensen te laten uitstromen naar de reguliere (sociale) woningvoorraad, eventueel met een 'aanleunwoning' bij een zorgvoorziening als tussenstap.

²⁸ Eind 2017 waren er in Zwijndrecht 300 inwoners met een Europese migratieachtergrond ingeschreven in de BRP. Door inschrijving krijgt de gemeente zicht op wie waar woont en kunnen ongewenste situaties worden voorkomen, maar inschrijving geeft arbeidsmigranten ook dezelfde rechten als andere burgers, waaronder het recht om indien nodig een beroep te doen op lokale sociale voorzieningen. Met het oog op de financiële tekorten in het sociaal domein is dit een aandachtspunt voor het te ontwikkelen beleid.

Overige doelgroepen

De overige doelgroepen die in het onderzoeksrapport worden genoemd zijn in omvang te beperkt om hier afzonderlijk beleid voor te formuleren. Zij kunnen als het ware 'meeliften' in het te ontwikkelen beleid voor flexibele huisvesting van arbeidsmigranten en alleenstaande vergunninghouders.

Uit regionaal onderzoek blijkt dat de vraag naar flexwonen vooral afkomstig is van arbeidsmigranten. Werkgevers zijn primair verantwoordelijk voor de huisvesting van deze tijdelijke medewerkers. We willen dit tot op zekere hoogte faciliteren, waarbij humane huisvesting voorop staat. Daarnaast zien we kansen voor flexibele huisvesting van alleenstaande vergunninghouders. Andere categorieën spoedzoekers kunnen 'meeliften' op het beleid dat we voor deze twee doelgroepen ontwikkelen.

6.2 Beleidsontwikkeling

Zoals in de inleiding is aangegeven, willen we een integrale visie voor flexwonen in de gemeente Zwijndrecht ontwikkelen en deze vervolgens vertalen naar beleid. We stellen hiervoor een gelegenheidscoalitie samen, waarin alle relevante disciplines (economie, leefbaarheid en veiligheid, maatschappelijk ontwikkeling, wonen en ruimtelijke ordening) vertegenwoordigd zijn. We vragen deze gelegenheidscoalitie om medio 2020 de visie op te leveren en uiterlijk eind 2020 een concreet plan van aanpak met beleidsmaatregelen te presenteren, zodat deze maatregelen in 2021 kunnen worden geïmplementeerd.

6.2.1 Relatie met het beleid voor kamerverhuur

Een van de manieren waarop in de huisvestingsbehoefte van spoedzoekers kan worden voorzien, is door kamerverhuur in reguliere woningen. Onderdeel van de opdracht van de gelegenheidscoalitie is om hiervoor beleid te ontwikkelen en dit te verankeren in de bestemmingsplannen. Als tussenstap kunnen we eventueel bepalingen over kamerverhuur opnemen in de huisvestingsverordening. Ons bestuurlijk uitgangspunt is dat we willen toestaan dat de hoofdbewoner een of twee kamers in de woning verhuurt aan personen die niet tot zijn of haar huishouden behoren, maar willen voorkomen dat reguliere woningen volledig verkamerd worden.

6.2.2 Relatie met de voorrangregeling voor sociale huurwoningen

De gemeenten in de Drechtsteden hanteren allemaal dezelfde regeling voor het verlenen van voorrang bij toewijzing van sociale huurwoningen. De groep woningzoekenden die op grond van deze regeling in aanmerking kan komen voor een voorrangverklaring, overlapt gedeeltelijk met de doelgroepen voor flexwonen. Door deze overlappende doelgroepen (deels) in flexibele woonvormen te huisvesten, hoeven er minder voorrangverklaringen te worden verleend en komen er meer reguliere sociale huurwoningen beschikbaar voor andere woningzoekenden.

6.2.3 Relatie met het (compensatie)beleid voor sociale huurwoningen

In hoofdstuk 5 is uiteengezet dat we in Zwijndrecht streven naar een afbouw van de voorraad sociale huurwoningen met een huur tot ca. 650 euro. Woningcorporaties kunnen wel nieuwe huurwoningen in dit segment bouwen, maar dienen dit te compenseren met een gelijk aantal onttrekkingen in de bestaande voorraad. Dit beginsel geldt ook als de nieuwe woningen bestemd zijn voor bijzondere doelgroepen, zoals huurders met een zorgindicatie. Ouderen met een laag inkomen en uitstromers uit zorg- en opvangvoorzieningen behoren immers 'gewoon' tot de doelgroep van de sociale huursector en blijven meestal ook langdurig in hun sociale huurwoning wonen.

De doelgroep van de sociale huursector verschilt op dit punt fundamenteel van de doelgroep van flexwonen, voor wie dit per definitie een tijdelijke oplossing is. Hoewel flexwoningen in wezen ook sociale huurwoningen zijn (de huur zal immers in vrijwel alle gevallen onder de liberalisatiegrens liggen), willen we deze toch anders benaderen en uitzonderen van het compensatiebeleid. Ook de eis van minimaal 75m² gebruiksoppervlak (zie 4.3) willen we niet van toepassing verklaren op flexwoningen. Dit vereist dat het flexibele woningaanbod duidelijk te onderscheiden moet zijn van het reguliere sociale woningaanbod, bijvoorbeeld door voor flexwonen te werken met tijdelijke

bestemmingen, verplaatsbare wooneenheden en huurcontracten voor bepaalde tijd. We vragen de gelegenheidscoalitie om dit verder uit te werken.

We starten een multidisciplinaire gelegenheidscoalitie, die in 2020-2021 beleid ontwikkelt en implementeert voor flexibele huisvesting van spoedzoekers in de gemeente Zwijndrecht. In dit beleid zal tot uitdrukking komen dat we:

- a. arbeidsmigranten en alleenstaande vergunninghouders als de primaire doelgroepen van flexwonen beschouwen;
- b. flexwonen als een alternatief zien voor verkamering van bestaande woningen;
- c. flexwonen als een aanvulling zien op het reguliere aanbod van sociale huurwoningen.

7. Bijzondere woonwensen

In het voorgaande zijn uiteenlopende doelgroepen van het woonbeleid de revue gepasseerd. Het gaat echter in alle gevallen om mensen die voor onbepaalde tijd in een reguliere woning willen wonen en eventueel tijdelijk hun toevlucht (moeten) nemen tot flexwonen. Daarnaast zijn er in onze diverse samenleving mensen die niet in een reguliere woning willen of kunnen wonen. We duiden deze aan als woningzoekenden met bijzondere woonwensen. Achter deze verzamelterm gaan heel verschillende doelgroepen schuil. In dit hoofdstuk geven we aan wat we willen betekenen voor achtereenvolgens woonwagenbewoners en (aspirant) bewoners van een *tiny house*.

7.1 Woonwagens en standplaatsen

In Nederland wonen verschillende bevolkingsgroepen die in het verleden een nomadisch bestaan leidden. Naast Roma en Sinti gaat het onder meer om afstammelingen van circusartiesten, kermisreizigers en rondreizende handelaren en ambachtslieden. Ook vandaag de dag voelen deze mensen zich vaak niet thuis in een reguliere woning en geven zij er de voorkeur aan om in woonwagens te wonen, te midden van familie en andere gelijkgestemden. Deze woonwagencultuur is door Unesco erkend als immaterieel cultureel erfgoed en dient op grond van mensenrechtenverdragen te worden beschermd.

7.1.1. Voorgeschiedenis

Tot 1918 konden woonwagenbewoners in Nederland vrij reizen en hun woonwagen overal neerzetten. Daarna besloot de rijksoverheid om dit te gaan reguleren via de Woonwagenwet. Sindsdien is het beleid gericht geweest op beperking van het aantal woonwagens. Het wonen in een woonwagen werd vergunningplichtig en woonwagenbewoners moesten aan bepaalde regels voldoen om voor een vergunning in aanmerking te komen. In 1968 werd dit vergunningstelsel uitgebreid met het afstammingsbeginsel, wat inhield dat nieuwe bewoners alleen een standplaats kregen toegewezen als de ouders ook al in een woonwagen woonden.

Daarnaast werden woonwagenbewoners vanaf 1918 gestimuleerd en uiteindelijk gedwongen om het reizen op te geven en zich permanent te vestigen op door de gemeente aangewezen vaste standplaatsen. Vanaf eind jaren '50 werd daarbij opgeschaald van kleine, lokale voorzieningen naar grote, regionale woonwagenkampen op vaak afgelegen locaties. Halverwege de jaren '70 kwam er een kentering in dit beleid en werd er weer afgeschaald naar kleine centra met 10-15 plaatsen in elke gemeente.

In 1991 werd besloten dat alle aparte wetten en regels voor woonwagenbewoners geleidelijk zouden worden afgeschaft. Uitgangspunt van beleid werd dat woonwagenbewoners moeten worden behandeld als gewone burgers. Uiteindelijk leidde dit in 1999 tot intrekking van de Woonwagenwet. Sindsdien vallen woonwagenbewoners onder de algemene plicht van de gemeente om te zorgen voor passende huisvesting van al haar inwoners, en vormt het woonwagenbeleid onderdeel van het gemeentelijk woonbeleid. Het werd daarom niet meer nodig geacht om gemeenten wettelijk te verplichten een woonwagencentrum in stand te houden. In de praktijk leidde dit ertoe dat veel gemeenten een 'nul-optie' of afbouwbeleid gingen voeren, gericht op stabilisering en/of een geleidelijke afname van het aantal standplaatsen.

Enkele jaren geleden werd duidelijk dat dit beleid resulteerde in een toenemende schaarste aan- en een ongelijke verdeling van standplaatsen over gemeenten, waardoor steeds meer aspirant-woonwagenbewoners geen (passende) standplaats meer konden krijgen en gedwongen waren om in een reguliere woning te gaan wonen. Belangenorganisaties van woonwagenbewoners, het Europees hof voor de rechten van de mens, het nationale College voor de rechten van de mens en de Nationale Ombudsman wezen de rijksoverheid erop dat dit beleid in strijd is met het grondwettelijk recht op gelijke behandeling en het recht van woonwagenbewoners om te leven volgens hun eigen culturele identiteit.

7.1.2 Landelijk beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsbeleid

Als ondertekenaar (verdragspartner) van internationale verdragen over de rechten van de mens, is de rijksoverheid eindverantwoordelijk voor de naleving van deze rechten door andere overheden. In 2018 heeft het Rijk daarom een beleidskader gepubliceerd dat gemeenten moet ondersteunen bij het formuleren van woonwagenbeleid dat de rechten van woonwagenbewoners respecteert.

Volgens de handreiking is hier sprake van als:

- de gemeente beleid voor woonwagens en standplaatsen vaststelt als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- dit beleid voldoende rekening houdt met en ruimte geeft voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners;
- de behoefte aan standplaatsen in kaart is gebracht;
- woningcorporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- de afbouw van standplaatsen niet is toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, binnen redelijke termijn kans maakt op een standplaats.

7.1.3 Lokaal beleid

Sinds 2003 hanteren we ook in Zwijndrecht een uitsterfbeleid voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Verzoeken om standplaatsen worden in de regel afgewezen, ook als het gaat om aanvragen van kinderen van de huidige woonwagenbewoners. Resultaat van dit beleid is dat we als gemeente geen woonwagens meer in eigendom hebben en het aantal standplaatsen nu is teruggebracht tot vier.

Hoewel het woonwagenbeleid een lokale verantwoordelijkheid blijft en er geen sprake is van een wettelijke verplichting tot herziening, mogen we verwachten dat het Rijk (als eindverantwoordelijke overheid) hier via de provincie zo nodig wel op zal aandringen. In 2020 ontwikkelen we daarom -in samenspraak met de lokale woonwagenbewoners en woningcorporaties en in afstemming met de regiogemeenten- een nieuw beleidskader voor woonwagens en standplaatsen. Vragen die hierin moeten worden beantwoord zijn o.a.:

1. Wie kunnen er in aanmerking komen voor een woonwagenstandplaats in de gemeente Zwijndrecht?²⁹
2. Hoeveel standplaatsen moeten er worden gerealiseerd (of instant gehouden) om deze doelgroep binnen een redelijke termijn kans te geven op een standplaats?³⁰
3. Hoe zorgen we ervoor dat de toewijzing van standplaatsen in ieders beleving eerlijk verloopt?
4. Hoe zorgen we ervoor dat minder koopkrachtige woningzoekenden ook over een woonwagen kunnen beschikken als zij een standplaats krijgen toegewezen?
5. Hoe organiseren we het beheer van de woonwagenlocatie(s)?

²⁹ In het landelijke beleidskader wordt onder woonwagenbewoners verstaan: mensen die zich van generatie op generatie als woonwagenbewoner hebben gemanifesteerd, ongeacht of ze op dit moment in een woonwagen wonen. Het College voor de rechten van de mens verwacht dat in de meeste gevallen aan de hand van het woonadres van de betrokkene en/of diens (groot)ouders kan worden vastgesteld of een woningzoekende tot deze doelgroep behoort.

³⁰ Bij de beantwoording van deze vraag moeten we ook duidelijk maken wat we in Zwijndrecht onder 'redelijke termijn' en 'kans' verstaan. In zijn advies aan het kabinet van 28 maart 2018 geeft het College van de rechten van de mens aan dat (met het oog op het grondwettelijk recht op gelijke behandeling) de wachttijd voor huisvesting van woonwagenbewoners gelijke tred dient te houden met de wachttijd voor reguliere huisvesting. Voor het bepalen van een redelijke termijn kan dan bijvoorbeeld worden gekeken naar de wachttijden voor een sociale huurwoning en de normen die daarvoor zijn vastgesteld (zie hiervoor de regionale beschikbaarheidsmonitor).

De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat het beleid van Zwijndrecht en veel andere gemeenten om het aantal standplaatsen voor woonwagens af te bouwen, in strijd is met de mensenrechten. Als eindverantwoordelijke voor de naleving van deze rechten stimuleert de rijksoverheid gemeenten nu om het woonwagen- en standplaatsenbeleid te herzien. In 2020 zullen we dit -in samenspraak met de lokale woonwagenbewoners en woningcorporaties en in afstemming met de regiogemeenten- verder vormgeven.

7.2 Tiny houses

De *tiny house movement* is een uit de Verenigde Staten overgewaaide beweging die ook in Nederland en andere Europese landen steeds meer mensen aanspreekt. Mensen die belangstelling hebben voor het wonen in een tiny house zijn meestal op zoek naar een manier om onafhankelijker en duurzamer te leven, al dan niet te midden van gelijkgestemden.

Een tiny house is een volwaardige woning die het jaar rond bewoond kan worden, maar een bouwoppervlak heeft van maximaal 30m² en een woonoppervlak van maximaal 50m², verdeeld over niet meer dan twee lagen. Door deze afmetingen past een tiny house op een dieplader en kan het relatief eenvoudig worden verplaatst naar een andere locatie. Dit maakt het mogelijk om tiny houses tijdelijk te plaatsen op locaties die op termijn een andere invulling moeten krijgen, zoals toekomstige woningbouwlocaties. Door de beperkte ecologische voetafdruk passen tiny houses in principe ook in groene (buiten)gebieden waar permanente woningbouw niet is toegestaan. De aanwezigheid van tiny house bewoners kan daarbij ook zorgen voor sociale controle op relatief afgelegen plekken en vandalisme en onveilige situaties helpen voorkomen.

Hoewel er overeenkomsten zijn met de woonwagencultuur, gaat het bij tiny houses toch om een andere doelgroep: waar woonwagenbewoners een oude traditie voortzetten, zijn tiny house bewoners pioniers van een relatief nieuwe manier van wonen en leven³¹, waarvan de tijd zal leren hoe bestendig die is.

Ook in Zwijndrecht ontvangen we regelmatig verzoeken om informatie over de beschikbaarheid van locaties voor tiny houses. Omdat we geloven dat de tiny house beweging een voortrekkersrol kan vervullen bij de verduurzaming van de samenleving en bij circulair bouwen, hebben we in ons raadsprogramma voor de periode 2018-2022 de doelstelling opgenomen om in onze gemeente een plek te vinden voor tenminste 10 tiny houses, eventueel op tijdelijke locaties, om te zien of dit concept werkt. We verkennen welke locaties hiervoor geschikt zijn.

In gemeenten met weinig tot geen uitbreidingsruimte of een zeer hoge druk op de woningmarkt worden tiny houses ook wel ingezet als een tijdelijke oplossing voor de huisvestingsproblemen van spoedzoekers. Hierbij worden vaak projectmatig ontwikkelde tiny houses geplaatst. In Zwijndrecht kiezen we hier nadrukkelijk niet voor. Door ruimte te bieden voor plaatsing van tiny houses faciliteren we een duurzame leefstijl en stimuleren we innovaties in de bouw. Voor spoedzoekers, starters en andere woningzoekenden die (snel) behoefte hebben aan betaalbare woonruimte, zoeken we andere oplossingen.

We hebben in ons raadsprogramma 2018-2022 de doelstelling opgenomen om in onze gemeente een plek te vinden voor tenminste 10 tiny houses, eventueel op tijdelijke locaties, om te zien of dit concept werkt. We faciliteren hiermee een duurzame levensstijl en stimuleren circulair bouwen.

³¹ Volgens Wikipedia is de tiny house beweging eind jaren negentig ontstaan in de Verenigde Staten.

8. Energieneutrale gemeente

Zwijndrecht wil in 2050 een energieneutrale gemeente zijn, waar niet meer energie wordt verbruikt dan er wordt geproduceerd. Voor de gebouwde omgeving willen we dit doel al in 2035 bereiken. Een belangrijk onderdeel van de energietransitie is de vermindering van het energieverbruik van woningen. Dit vraagt vooral om goede isolatie en ventilatie. Daarnaast wordt er gezocht naar een duurzamer alternatief voor aardgas als energiebron. Deze ingrepen hangen met elkaar samen, omdat verschillende warmtebronnen ook verschillende aanpassingen aan de woning vragen.

8.1 Klimaatakkoorden en wettelijk kader

In december 2015 heeft Nederland ingestemd met het internationale Klimaatakkoord van Parijs. Het akkoord heeft als doel om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de twee graden Celsius. Om de afspraken van het akkoord van Parijs te realiseren, is een forse inspanning op energiebesparing en het gebruik van alternatieve energiebronnen nodig.

In het nationale Klimaatakkoord zijn de doelstellingen uit het Klimaatakkoord van Parijs vertaald in concrete acties voor Nederland tot 2030. Deze acties sluiten aan bij het regeerakkoord, waarin het kabinet heeft aangegeven dat het de uitstoot van broeikasgassen in 2030 met 49% wil verminderen ten opzichte van 1990. Als onderdeel daarvan is de opgave geformuleerd dat een kwart van de woningen in 2030 van het aardgas af moet zijn om tot een volledig aardgasvrije gebouwde omgeving te komen in 2050. In de gemeente Zwijndrecht gaat het dan (afhankelijk van de realisatie van de woningbouwstrategie) om 5.000 tot 6.000 woningen.

8.1.1. Vervallen aansluitplicht

Per 1 juli 2018 is de wettelijke plicht om nieuwe woningen te voorzien van een gasaansluiting komen te vervallen. De regel is sindsdien dat nieuwe woningen niet meer op het gasnet worden aangesloten, maar gemeenten kunnen hier een uitzondering op maken als de omstandigheden dat vereisen. Ook nieuwbouwwoningen die voor 1 juli 2018 zijn vergund, kunnen nog een gasaansluiting krijgen. In de praktijk zal het daardoor nog even duren tot de laatste nieuwbouwwoning met een gasaansluiting wordt opgeleverd.

8.1.2 Transitievisie Warmte

Uiterlijk in 2021 dient elke Nederlandse gemeente een Transitievisie Warmte vast te stellen, met daarin een tijdpad wanneer wijken van het aardgas afaan. Voor de wijken die voor 2030 al worden afgekoppeld, dienen in 2021 ook de potentiële alternatieve warmtebronnen bekend te zijn en moet er inzicht worden gegeven in de maatschappelijke kosten en baten voor de eindverbruikers hiervan.

Als uitvloeisel van het klimaatakkoord van Parijs en het nationale klimaatakkoord is de aansluitplicht van woningen op het aardgasnet in 2018 vervallen en dient elke gemeente uiterlijk in 2021 een Transitievisie Warmte vast te stellen. In 2030 moet een kwart van alle woningen al van het aardgas af zijn. In Zwijndrecht gaat het dan om 5.000-6.000 woningen.

8.2 Regionale aanpak

Het nationale Klimaatakkoord stelt dat gemeenten een belangrijke regisserende rol krijgen in deze transitie en dat zij samen met het Rijk, netbeheerders, provincies, waterschappen en andere partijen tot een programmatische aanpak moeten komen om invulling te geven aan de noodzakelijke energietransitie. In de Drechtsteden geven we dit op regionaal niveau vorm. In 2018 hebben bijna 30 organisaties het *Energieakkoord Drechtsteden* ondertekend. In dit akkoord is de strategie uiteengezet om te komen tot een energie neutrale regio in 2050.

8.2.1 Stappenplan

Het akkoord wordt in stappen uitgewerkt. In 2018 zijn de regionale energiestrategie (RES) en het Toekomstperspectief Drechtsteden Energieneutraal vastgesteld. De volgende stap in dit proces was de vaststelling van de Transitievisie Warmte 1.0 door de gemeenteraden. De gemeenteraad van Zwijndrecht heeft hier op 18 juni 2019 mee ingestemd. Deze eerste versie van de transitievisie geeft een op onderzoek gebaseerd beeld van de meest voor de hand liggende warmteopties per wijk en een globale fasering van de aanpak. De Transitievisie Warmte 1.0 vormt de basis voor gesprek en verdere uitwerking naar de Transitievisie 2.0 met uitvoeringsplannen per wijk, die uiterlijk in 2021 gereed moet zijn.

8.2.2 Alternatieve energiebronnen

Uit de Transitievisie Warmte 1.0 blijkt dat een warmtenet de voorkeur heeft als alternatief voor gas. Omdat het uitgangspunt is dat eigenaren moeten kunnen kiezen op welke wijze (anders dan met aardgas) zij hun woning of gebouw willen verwarmen en omdat mogelijk niet alle gebouwen geschikt (te maken) zijn voor aansluiting op een warmtenet, zullen daarnaast ook all-electric oplossingen worden toegepast. De reden dat voor all-electric als tweede oplossing is gekozen, is dat de toepasbaarheid hiervan afhankelijk is van de beschikbaarheid van duurzaam opgewekte elektriciteit. Daarnaast vraagt all-electric verwarming veel hogere investeringen in woningisolatie.

Op plekken waar voorgaande alternatieven niet geschikt zijn, is het behouden of aanpassen van het gasnet in combinatie van een vorm van hernieuwbaar gas een toekomstige optie. Ook voor hernieuwbaar gas geldt echter dat dit nog maar op beperkte schaal beschikbaar is en in de toekomst bij voorkeur zal worden ingezet voor andere, hoogwaardigere toepassingen.

De Transitievisie Warmte 1.0 laat zien dat in vrijwel alle wijken in Zwijndrecht een warmtenet kansrijk is. Dit neemt niet weg dat in delen van deze wijken andere oplossingen (b.v. warmtepompen) kosten effectiever kunnen zijn. In de praktijk zal er dus waarschijnlijk een mix aan alternatieve energiebronnen ontstaan. In Heerjansdam is verwarming via een warmtenet lastiger te realiseren. Deze kern zal waarschijnlijk pas in een later stadium aan bod komen. Verwarming met hernieuwbaar gas (biogas uit niet-fossiele bronnen) zal zo het er nu naar uitziet in de gemeente Zwijndrecht niet aan de orde zijn. Definitieve uitspraken hierover zullen worden gedaan in de Transitievisie Warmte 2.0. Verwacht wordt dat, als eenmaal besloten is om een wijk van het gas af te halen, het nog vijf tot tien jaar zal duren om deze transitie volledig te realiseren.

In 2018 hebben bijna 30 organisaties het *Energieakkoord Drechtsteden 2050* ondertekend. Het akkoord wordt in stappen uitgevoerd. Na de vaststelling van de *Transitievisie Warmte 1.0* in juni 2019, werken we nu toe naar een definitieve Transitievisie in 2021. Uitgangspunt is dat alle wijken in Zwijndrecht en zo mogelijk ook Heerjansdam worden aangesloten op een collectief warmtenet zonder aansluitplicht, waarbij all-electric verwarming het alternatief waar huiseigenaren op individuele basis voor kunnen kiezen.

8.3 Woningcorporaties

Als eigenaar van een substantieel deel van de totale woningvoorraad in de gemeente Zwijndrecht kunnen woningcorporaties een voortrekkersrol spelen in de energietransitie. Trivire, de woningbouwvereniging Heerjansdam en Woonkracht 10 zijn hier ook toe bereid. Hoofdstuk 4 van de lokale PALT-afspraken 2018-2023 is daarom grotendeels gewijd aan de energietransitie.

Met steun van hun huurdersorganisaties zijn de corporaties een inspanningsverplichting aangegaan om hun bezit waar mogelijk aan te sluiten op een collectief warmtenet. Om de woningen hiervoor geschikt te maken, wordt door de corporaties gestreefd naar minimaal energielabel B. In 2025 verwachten zij gemiddeld al op dit niveau te zitten.

Tussen 2025 en 2035 wordt de volledige voorraad klaargemaakt voor aansluiting op een warmtenet. Dit vereist investeringen in onder andere isolatie en het uitfasen van kookgas. Met deze maatregelen wordt ook de 'energiearmoede' onder huurders aangepakt; het gegeven dat huurders van slecht geïsoleerde woningen onevenredig veel geld kwijt zijn aan energielasten. Uitgangspunt is dat door het verduurzamen van woningen de netto-woonlasten niet omhoog mogen gaan: een eventuele huurverhoging moet dus worden gecompenseerd door een lagere energierekening.

Parallel hieraan investeren de corporaties in opwekking van duurzame energie door het opzetten van zonnepanelen-projecten. Verder is in de lokale PALT-afspraken vastgelegd dat gemeente en corporaties gezamenlijk een bewustwordingscampagne energiebesparing en verduurzaming starten. De huurdersraden nemen hierin een ambassadeursrol op zich.

Daarnaast ontwikkelen de gemeente en de woningcorporaties samen met het waterschap en SUS Atelier (Hogeschool Rotterdam) een project waarbij huurwoningen worden gerenoveerd volgens de principes van de circulaire economie. Tot slot participeren de corporaties en de gemeente in de pilot 'Groen doen we samen', waarin door het vergroenen van tuinen en groene daken gezorgd wordt voor extra wateropvang. De kennis die in deze processen wordt opgedaan, wordt breed gedeeld zodat ook particuliere woningeigenaren hiervan kunnen profiteren.

De woningcorporaties Trivire, wbv Heerjansdam en Woonkracht 10 spelen een voortrekkersrol in de energietransitie en zullen hun woningen waar mogelijk aansluiten op het warmtenet. Om de woningen hiervoor geschikt te maken, worden deze geïsoleerd conform de eisen van minimaal energielabel B. Parallel hieraan investeren de corporaties in zonne-energie, circulair bouwen, groene daken en bewustwording. Dit is vastgelegd in de lokale PALT-afspraken.

8.4 Particuliere woningeigenaren

Meer dan de helft van de woningvoorraad in de gemeente Zwijndrecht is eigendom van eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders. Vooruitlopend op de besluitvorming over en de aanleg van het warmtenet, is het belangrijk dat ook zij de komende jaren hun woning waar nodig zodanig verbeteren dat deze minimaal in aanmerking komt voor energielabel B. Dit kan door de woning goed te isoleren en eventueel zonnepanelen aan te brengen. Omdat aansluiting op het warmtenet waarschijnlijk niet verplicht wordt, kan er bij nieuwbouw of renovatie van particuliere woningen ook gekozen worden voor all-electric.

Vanuit de regionale aanpak informeren we particuliere woningeigenaren over de energietransitie én over maatregelen die zij nu al aan hun woning kunnen treffen. We maken het bovendien zo eenvoudig en laagdrempelig mogelijk om aan de slag te gaan. Daartoe versterken we de functie en vergroten de bekendheid van onze digitale portal www.drechtstedenenergie.nl en ons energieloket www.regionaalenergieloket.nl.

Veel gebouweigenaren en organisaties staan vanwege de warmtetransitie voor vergelijkbare opgaven. Hierdoor ontstaan ook kansen voor collectieve inkoop of een gezamenlijke aanpak. We zetten ons in om deze kansen te verzilveren, onder andere door het organiseren van langlopende groepsaankopen voor isolatie en het bieden van ondersteuning aan eigenaren van maatschappelijk vastgoed bij het stap voor stap verduurzamen van hun bezit.

Net als de andere gemeenten in de Drechtsteden stellen we gratis licenties voor GPR³² beschikbaar aan woningcorporaties, projectontwikkelaars en particuliere bouwers waarmee zij renovatie- en nieuwbouwplannen in een vroeg stadium kunnen toetsen op duurzaamheidsaspecten en zo nodig

³² GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en is een instrument om woningontwerpen te scoren op onder andere energieprestaties, milieubelasting, toekomstwaarde en toegankelijkheid voor mensen met beperkingen.

kunnen verbeteren. Bij onderhandse aanbesteding van woningbouwlocaties die eigendom zijn van de gemeente, stimuleren we inschrijvers ook om op het gebied van duurzaamheid de lat hoger te leggen dan het Bouwbesluit voorschrijft.

De komende jaren monitoren we of dit voldoende is om huiseigenaren in beweging te krijgen. Zo nodig beraden we ons op aanvullende maatregelen.

In regionaal verband ondernemen we diverse activiteiten om duurzaamheidsinvesteringen in particuliere woningen te stimuleren. Daarnaast stellen we gratis GPR-licenties beschikbaar, waarmee (ver)bouwplannen in een vroeg stadium kunnen worden getoetst op o.a. duurzaamheidsaspecten. Bij onderhandse aanbesteding van woningbouwlocaties die eigendom zijn van de gemeente, stimuleren we inschrijvers om op het gebied van duurzaamheid iets extra's te doen. De komende jaren monitoren we of dit voldoende is om huiseigenaren in beweging te krijgen. Zo nodig beraden we ons op aanvullende maatregelen.

8.5 Klimaatadaptief bouwen

In oktober 2018 hebben een aantal partijen het convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland ondertekend. De deelnemende partijen zijn o.a. de provincie Zuid-Holland, bouwbedrijven, gemeenten, projectontwikkelaars, waterschappen en maatschappelijke organisaties. Klimaatadaptief bouwen moet leiden tot minder wateroverlast en hittestress, minder nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling en meer biodiversiteit. Klimaatadaptief bouwen is onderdeel van een totaalaanpak om te komen tot een klimaatrobuuste gemeente in uiterlijk 2050. De komende tijd bezien wij of en hoe dit convenant daarin past en bij kan dragen aan onze doelstellingen.

We onderzoeken of en hoe we kunnen bijdragen aan de uitvoering van het convenant klimaatadaptief bouwen.

9. Woonagenda Zwijndrecht 2020-2030

We besluiten dit lokale woonplan met een 'to-do list' voor de komende jaren, die voortvloeit uit de beleidskeuzes die we in de voorgaande hoofdstukken hebben gemaakt.

thema		actie	termijn
woningbouw	1.1	In de omgevingsvisie extra bouwlocaties aanwijzen voor 1.300 tot 2.700 woningen.	2020
	1.2	De woningbouwstrategie uitvoeren.	2020-2030
	1.3	De motie <i>Eerste bewoner, eerste verkoopprijs</i> d.d. 14 mei 2019 uitvoeren.	2020-2021
	1.4	De woningbouwproductie versnellen via de lokale taskforce gebiedsontwikkeling en door te participeren in regionale initiatieven.	2020-2030
	1.5	De ontwikkeling van de woningvoorraad en de woningbehoefte (kwantitatief+ kwalitatief) monitoren en hierover jaarlijks in het eerste kwartaal rapporteren aan de raad.	2020-2030
	1.6	Ontwikkelaars via advisering RIT en WAC bewust maken van meerwaarde levensloopgeschikt bouwen.	2020-2030
	1.7	De programmering van appartementen en grondgebonden woningen meer in overeenstemming brengen met de geraamde behoefte.	2020-2030
sociale huur	2.1	In samenspraak met de woningcorporaties en huurdersorganisaties de lokale PALT-afspraken (waaronder de afbouw van de sociale voorraad) uitvoeren, monitoren, evalueren en waar nodig herzien. De huidige overeenkomst loopt t/m 2022. Onder voorbehoud van wijziging van de Woningwet zal de jaarlijkse cyclus (bod voor 1 juli en prestatieafspraken voor 15 december) in de jaren daarna worden voortgezet op basis van een nieuwe, meerjarige overeenkomst, al dan niet in regionaal verband.	2020-2023 (2030)
	2.2	Onderzoeken of en hoe de lokale PALT-afspraken (in het bijzonder de afbouw van de sociale voorraad) kunnen worden geïntegreerd in de regionale PALT-afspraken.	2020-2022 (2031)
	2.3	Door het verlenen of onthouden van medewerking aan planologische procedures sturen op de gewenste afbouw (-600 woningen t.o.v. 1-1-2016) van de voorraad woningen waarvoor huurtoeslag mogelijk is. Nieuwe toevoegingen in dit segment (ook als deze bestemd zijn voor bijzondere doelgroepen, zoals woningzoekenden met een zorgindicatie) dienen te worden gecompenseerd door onttrekkingen in de bestaande voorraad.	2020-2030
	2.4	Onderzoeken van de meerwaarde van de inzet van het instrumentarium van de Huisvestingswet en eventueel de Rotterdamwet bij het sturen op de instroom in de sociale huursector. Indien nodig de Huisvestingsverordening 2019 herzien.	2019-2020
flexwonen	3.1	In een multidisciplinaire gelegenheidscoalitie een visie en plan van aanpak voor flexwonen in Zwijndrecht opstellen en implementeren in o.a. bestemmingsplannen.	2020-2021

thema		actie	termijn
bijzondere woonwensen	4.1	In samenspraak met lokale woonwagenbewoners en woningcorporaties en in afstemming met de regiogemeenten het woonwagen- en standplaatsenbeleid in overeenstemming brengen met de landelijke richtlijnen.	2020
	4.2	Een plek vinden voor tenminste 10 tiny houses.	2020-2021
energieneutrale gemeente	5.1	Zo min mogelijk nieuwe woningen aansluiten op het aardgasnet.	2020-2030
	5.2	In regionaal verband de Transitievisie Warmte 1.0 doorontwikkelen naar een definitieve transitievisie (2.0)	2020-2021
	5.3	De PALT-afspraken over verbetering van het energielabel van corporatiewoningen, aansluiting op een collectief warmtenet en andere duurzaamheidsmaatregelen uitvoeren, monitoren, evalueren en zo nodig bijstellen.	2020-2023 (2030)
	5.4	Particuliere woningeigenaren stimuleren om te investeren in verbetering van hun woning tot minimaal energielabel B.	2020-2030
	5.5	Minimaal een kwart van de totale woningvoorraad (5.000-6.000 woningen) afkoppelen van het gasnet en aansluiten op het warmtenet, dan wel all-electric maken.	2025-2030
	5.6	We onderzoeken of en hoe we kunnen bijdragen aan de uitvoering van het convenant klimaatadaptief bouwen.	2020-2030

Bijlage: woningbouwstrategie Zwijndrecht 2019-2031

Vastgesteld door de gemeenteraad op 14 mei 2019

1. Inleiding

In 2017 hebben de Drechtsteden de regionale woonvisie *Goed wonen in de Drechtsteden* vastgesteld voor de periode 2017-2031. Daarbij is afgesproken dat elke gemeente een lokale uitvoeringsparagraaf opstelt, waarin de regionale ambities worden verbonden met lokale wensen en mogelijkheden. In Zwijndrecht vormen het raadsprogramma *Krachtig Zwijndrecht* en de lokale PALT-afspraken 2018-2023 hiervoor het kader.

Vooruitlopend op de vaststelling van een lokaal woonplan (zoals we onze uitvoeringsparagraaf zullen noemen) bepalen we onze strategie voor de bouw van nieuwe woningen. De ruimte voor nieuwbouw is in Zwijndrecht schaars en de behoefte aan meer woningen is groot: we hebben 1.400 extra woningen nodig om ons inwoneraantal op termijn constant te houden en willen daar bovenop nog 3.500 woningen bouwen als bijdrage aan de regionale groeistrategie van de Drechtsteden. Dat vraagt om scherpe keuzes waarmee we de schaarse ruimte zo optimaal mogelijk benutten. Niet alleen in kwantitatieve zin (zoveel mogelijk woningen toevoegen) maar vooral ook kwalitatief: de juiste woningen toevoegen. Ieder project, hoe klein ook, dient daarom een zo groot mogelijke positieve impact op de omgeving te hebben.

1.1 Evenwichtiger bevolking en gemixte wijken

Het antwoord op de vraag wat de juiste woning is, wordt mede bepaald door de ambitie uit het raadsprogramma om een evenwichtiger bevolkingssamenstelling en gemixte wijken te realiseren. Woningbouw is in dat verband geen doel op zich, maar een middel om de balans tussen zelfredzame³³ en minder zelfredzame inwoners in Zwijndrecht te verbeteren. Minder zelfredzame inwoners zijn in Zwijndrecht nu nog oververtegenwoordigd. Nieuwbouw zal daarom primair worden ingezet om zelfredzame bewoners te behouden en aan te trekken.

1.2 Gevarieerder woningaanbod

De woningvoorraad in Zwijndrecht is momenteel nog te eenzijdig samengesteld: het aandeel sociale huurwoningen is relatief hoog en het aanbod in de vrije sector wordt gedomineerd door betrekkelijk goedkope woningen. Dat heeft voordelen (Zwijndrecht is een van de meest betaalbare woongemeenten in Zuid-Holland), maar draagt ook bij aan de relatief grote afhankelijkheid van sociale voorzieningen die de bevolking van Zwijndrecht momenteel kenmerkt. Inwoners die Zwijndrecht verlaten zijn overwegend hoger opgeleid en hebben een hoger inkomen, terwijl de nieuwe instroom vooral uit wat minder hoog opgeleide en minder welvarende huishoudens bestaat.

Om dit te doorbreken, zoeken we bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties altijd de bovenkant van de markt op. Op welk niveau deze bovenkant ligt, is per gebied verschillend. In sommige wijken is een koopwoning van 300.000 euro het hoogst haalbare, terwijl bijzondere locaties als de Noordoevers het topsegment van de woningmarkt kunnen bedienen. Door bij nieuwe ontwikkelingen de potentie van de omgeving maximaal te benutten, willen we bestaande inwoners met een hogere opleiding en/of een hoger inkomen aan Zwijndrecht binden en nieuwe inwoners met dit profiel aantrekken.

Daarnaast zetten we bij nieuwbouw primair in op doorstroming. Door bijvoorbeeld appartementen te bouwen die bereikbaar zijn voor bewoners van bestaande eengezinswoningen, wordt een verhuisketen op gang gebracht: er komt een bestaande woning vrij die weer door een ander huishouden betrokken kan worden. En ook dat huishouden laat mogelijk weer een bestaande woning achter. Hoe vaker dit proces zich herhaalt, hoe langer de verhuisketen en hoe meer huishoudens een

³³ zie www.zelfredzaamheidsmatrix.nl voor een verduidelijking van dit begrip

volgende stap in hun wooncarrière kunnen zetten. Omdat mensen er bij een verhuizing op vooruit willen gaan, zal de achter te laten woning meestal ook wat minder duur zijn dan de nieuwe woning. Aan het einde van de verhuisketen komt er dan een bestaande woning vrij die bereikbaar is voor starters.

Door te bouwen voor de doorstroming, zorgt één nieuwbouwwoning ervoor dat meerdere woningzoekenden hun woonwensen kunnen realiseren. Op die manier worden de schaarse woningbouwlocaties optimaler benut dan wanneer we starterswoningen zouden bouwen.

Een gevarieerder woningaanbod draagt ook bij aan gemixte wijken. In een gemixte wijk zorgt de aanwezigheid van voldoende zelfredzame bewoners voor de draagkracht die nodig is om minder zelfredzame bewoners adequaat te kunnen opvangen en ondersteunen.

1.3 Woningbouwprogrammering

Om recht te doen aan de doelstellingen van het raadsprogramma en de regionale woonvisie, stellen we ons bij het bepalen van de gewenste invulling van een woningbouwlocatie steeds de vraag wat deze ontwikkeling kan bijdragen aan een beter sociaal-economisch evenwicht op het niveau van de buurt, de stad en de regio. Op welk schaalniveau de nadruk ligt, is afhankelijk van de specifieke locatie. Bij de ontwikkeling van een geheel nieuw woongebied als Noordoever of de Spoorzone ligt het accent op de stad en de regio, terwijl bij een kleine locatie in een bestaande wijk of het dorp Heerjansdam meer aandacht uit zal gaan naar de toegevoegde waarde voor de directe omgeving. We proberen dan zo te programmeren dat we de buurt of het dorp in economisch en sociaal opzicht versterken, direct of via de doorstroming die de nieuwbouw genereert. Hoeveel invloed we hierop kunnen uitoefenen, is mede afhankelijk van grondposities, ruimtelijke mogelijkheden en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit kan per locatie en door de tijd heen verschillen.

2. Differentiatie

De keuze om bij nieuwbouw steeds de bovenkant van de markt op te zoeken, brengt met zich mee dat we zoveel mogelijk in het dure segment bouwen. In totaal wordt bijna driekwart van het nieuwe woningaanbod gerealiseerd in de prijsklasse vanaf €250.000 v.o.n. en in de geliberaliseerde huursector (vanaf €720,42 prijspeil 2019). De sociale huurwoningen die nog in het programma zijn opgenomen, zullen eveneens aan de bovenkant van dat segment worden gerealiseerd (met een huur tussen ca. 600 en 700 euro) en conform de wettelijke regels voor 'passend toewijzen' worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen ca. €30.000 en €40.000.

3. Prioriteitstelling

De planmonitor die we bijhouden voor de provincie Zuid-Holland bevat momenteel locaties met een totale capaciteit van ruim 2.200 woningen. Dit is voldoende om te voorzien in onze eigen behoefte (1.400 woningen) maar nog niet toereikend om een evenredige bijdrage van 3.500 woningen te leveren aan de regionale groeiambitie. Hiervoor moet 'buiten de kaders' worden getreden en gekeken worden naar locaties in het buitengebied of naar transformatie van bedrijventerreinen. De vraag hoe dit in te vullen, komt op een later moment aan de orde.

4. De woningbouwstrategie samengevat

De behoefte aan nieuwe woningen in Zwijndrecht is groot en bouwlocaties zijn schaars. Om optimaal gebruik te maken van de beschikbare capaciteit:

- bouwen we primair voor de doorstroming, zodat één nieuwe woning meerdere woningzoekenden in staat stelt om hun woonwensen te realiseren;
- zoeken we bij elke nieuwe ontwikkeling de bovenkant van de markt voor die locatie op;
- realiseren we bij gevolg ongeveer driekwart van de nieuw te bouwen woningen in het hogere koopsegment (> 300.000 v.o.n.) en de geliberaliseerde huursector.

5. Effecten

De uitvoering van deze woningbouwstrategie resulteert in een diverser woningaanbod en -als uitvloeisel daarvan- een evenwichtiger samengestelde bevolking in de gemeente Zwijndrecht, zoals het raadsprogramma beoogt.

In de onderstaande tabellen zijn de te verwachten effecten zo concreet mogelijk weergegeven als op basis van de nu beschikbare informatie mogelijk is. Hierbij wordt opgemerkt dat het beoogde woningbouwprogramma van 1.400+3.500 woningen door gebrek aan ruimtelijke capaciteit nog niet volledig kan worden ingevuld.

Tabel 1

Beoogde ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen van corporaties	
voorraad per 1-1-2016	6.711
netto ontwikkeling na 1-1-2016	-323
voorraad per 1-1-2018	6.388
resterende opgave	-277
voorraad na realisatie (uiterlijk 2026)	6.111

Bron: (concept) lokale PALT-afspraken 2018-2023

Tabel 2

huidige en gewenste toekomstige samenstelling woningvoorraad gemeente Zwijndrecht					
segment	huidige voorraad		gewenste ontwikkeling	beoogd resultaat	
	aantal	aandeel		aantal	aandeel
huur corporatie tot 2 ^e aftoppingsgrens*	6.388	32%	-277	6.111	28%
huur corporatie boven 2 ^e aftoppingsgrens	1.028	5%	0	1.028	5%
compensatie -277 sociaal**				277	1%
huur markt	1.750	9%	+ 169	1.919	9%
koop <177.400***	3.320	17%	0	3.320	15%
koop 177.400-250.000	4.280	22%	+ 450	4.730	22%
koop 250.000-300.000	2.190	15%	+ 1.476	4.396	20%
koop 300.000-450.000	270				
koop >450.000	460				
totaal	19.686	100%		21.781	100%

Bron: factsheet Zwijndrecht woningmarktonderzoek Drechtsteden, RIGO Research en Advies, 2017 en lokale PALT

* cijfers per 1-1-2018, bron: (concept) lokale PALT 2018-2023, tabel 2 op pagina 7

** op dit moment is nog niet duidelijk wat er in de plaats komt van de 277 nog te onttrekken woningen. Daarom zijn deze nog niet bij één van de andere categorieën opgeteld

*** de afbakening van de prijssegmenten van koopwoningen is gebaseerd op het prijspeil van 2016-2017 zoals gehanteerd in het woningmarktonderzoek van RIGO. De cijfers zijn hier ook uit afkomstig.

De combinatie van gegevens uit twee verschillende bronnen met verschillende meetmomenten in één tabel maakt dat er een licht vertekend beeld kan ontstaan van de huidige voorraad. Dit is met de voorhanden zijnde informatie helaas niet op te lossen.

Ondanks deze kanttekening laat de tabel zien dat de ambities van het raadsprogramma en de regionale woonvisie realistisch zijn: het aandeel 'echte' sociale huurwoningen in Zwijndrecht kan in elk geval dalen van 32% naar 28% van de totale voorraad, terwijl het totale marktaandeel van corporaties afneemt van 37% naar 33%. In de koopsector neemt het aandeel duurdere woningen duidelijk toe.

6. Bijdrage aan uitvoering regionale woonvisie

Met de uitvoering van deze woningbouwstrategie levert de gemeente Zwijndrecht een concrete bijdrage aan de volgende afspraken uit de regionale woonvisie (nummering overgenomen uit de regionale visie) :

1. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 3031.
Zwijndrecht bouwt (meer dan) genoeg nieuwe woningen om de verwachte autonome groei van +1.400 huishoudens tot 2031 op te vangen.
3. De zeven gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie.
De binnenstedelijke plancapaciteit bevat t.o.v. de autonome opgave een overmaat van zo'n 700 woningen die kan worden ingezet om bij te dragen aan de regionale groeiopgave. Een grotere bijdrage vereist dat er buiten bestaand stedelijk gebied kan worden gebouwd en dit vraagt om nadere, kaderstellende besluitvorming.
7. Bij de nieuwbouwplannen in de koopsector zorgen we voor voldoende aanbod in het duurdere segment (>€300.000)
Uitvoering van de hier beschreven woningbouwstrategie zal ertoe leiden dat het aandeel duurdere koopwoningen in de Zwijndrechtse voorraad in elk geval toeneemt van 15% naar 20%. Dit aandeel kan verder worden verhoogd als de plancapaciteit kan worden vergroot door aanwijzing van nieuwe woningbouwlocaties in het buitengebied en/of op te transformeren bedrijventerreinen.
8. We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren.
Het is aannemelijk dat de beoogde verschuivingen in de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Zwijndrecht tot gevolg zullen hebben dat de bevolkingssamenstelling evenwichtiger wordt. Door locaties verspreid over de gemeente te (her)ontwikkelen wordt ook bereikt dat wijken en buurten in sociaal-economisch opzicht meer gemixt worden.
10. Op dit moment wordt de voorraad goedkope koopwoningen (<€177.400) niet uitgebreid. Er kunnen goede redenen zijn om de vraag naar koopwoningen in het middeldure segment (>€177.400 - €250.000) te faciliteren.
Uitvoering van de woningbouwstrategie leidt ertoe dat het aantal goedkope koopwoningen in de gemeente Zwijndrecht in absolute zin constant blijft en dat het aandeel van dit segment in de totale voorraad afneemt. Het aantal middeldure koopwoningen neemt iets toe, maar het aandeel blijft gelijk.
11. We kiezen voor de sociale huurvoorraad voor een *pas-op-de-plaats-beleid*. We houden vast aan de PALT-afspraken voor wat betreft het goed monitoren van de feitelijke ontwikkelingen.
12. Vanwege de verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente realiseren we een meer evenwichtige spreiding.
Zwijndrecht anticipeert op een meer evenwichtige spreiding over de regio door de sociale voorraad in de gemeente af te bouwen met 600 woningen ten opzichte van de voorraad op 1-1-2016. Hierover zijn concrete afspraken gemaakt met Trivire, Woonkracht 10 en de Woningbouwvereniging Heerjansdam. Op 1 januari 2018 was iets meer dan de helft van deze opgave gerealiseerd (-323 woningen). De resterende 277 woningen moeten uiterlijk in 2026 aan de sociale voorraad zijn onttrokken.

7. Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat de hier beschreven woningbouwstrategie een concrete bijdrage levert aan zowel de uitvoering van het raadsprogramma *Krachtig Zwijndrecht* als de regionale woonvisie, en daarmee de beoogde verbinding tussen lokale en regionale ambities tot stand brengt. De komende jaren zal deze woningbouwstrategie dienen als toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven.

Medewerking aan planologische procedures zal alleen worden verleend als de beoogde ontwikkeling binnen dit kader past.