

2020-15866

**Woonplan Zwijndrecht 2020-2030
5 maart 2020**

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 147 lid 2 van de Gemeentewet te besluiten:

Het Woonplan Zwijndrecht 2020-2030 vast te stellen.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Dongen, J.E.T.M. van
informatie: Maarten van Leeuwen
telefoon: 078 770 37 18
e-mail: cm.van.leeuwen@zwijndrecht.nl
bijlagen: 1. woonplan 2.inspraakverslag
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

Op 17 september jl. hebben wij besloten om het concept Woonplan Zwijndrecht 2020-2030 gedurende zes weken ter inzage te leggen voor belanghebbenden. U bent hier per brief over geïnformeerd.

De terinzagelegging heeft drie schriftelijke reacties opgeleverd van het Duurzaamheidsplatform (DUP) Zwijndrecht en de woningcorporaties Trivire en Woonkracht 10. Deze zijn -met een reactie van ons college- opgenomen in het bijgevoegde inspraakverslag.

Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de volgende wijzigingen in het concept-woonplan aangebracht:

- de opmerkingen van Trivire over paragraaf 5.2. zijn in de tekst verwerkt;
- het advies van Woonkracht 10 om in het woonplan expliciet een ambitie te formuleren voor welke doelgroepen en in welke aantallen we willen voorzien in passende, sociale huisvesting is verwerkt in paragraaf 5.4.

De oorspronkelijke tekst van paragraaf 5.4. over de Huisvestingswet en Rotterdamwet is geschrapt omdat deze achterhaald was door ons recente besluit (waarover u eveneens per brief bent geïnformeerd) om voorlopig geen voorstel tot herziening van de huisvestingsverordening aan u voor te leggen.

Tot slot is een aanvulling gedaan ten aanzien van het minimum woonoppervlak van 75 m², zoals beschreven in paragraaf 4.3. Deze minimumvereiste kent een richtinggevend karakter. Een gebruiksoppervlak van 75 m² vormt het kader waar van af geweken kan worden wanneer een plan aansluit op het meest recente RIGO woonbehoeftenonderzoek en aansluit op de gestelde ambities in het raadsprogramma.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

2019-15378 vaststelling woningbouwstrategie d.d. 14 mei 2019

Beoogd resultaat

1. De uitvoering van het woonplan, aan de hand van de daarin opgenomen woonagenda, draagt bij aan de realisatie van een evenwichtige woningvoorraad als voorwaarde voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling.

2. De omvang van het corporatiebezit blijft maximaal gelijk aan de omvang van dit bezit op 1 januari 2016, toen de drie corporaties gezamenlijk 7.529 woningen in de gemeente Zwijndrecht bezaten. Van deze 7.529 woningen hebben er in 2026 nog maximaal 6.111 een huur tot aan de aftoppingsgrenzen (waardoor de huurder aanspraak kan maken op huurtoeslag), tegen 6.711 op 1 januari 2016.

Hoeveel procent van de totale woningvoorraad in 2030 eigendom van corporaties zal zijn, is afhankelijk van hoeveel woningen in de vrije sector er kunnen worden toegevoegd. Bij volledige realisatie van de woningbouwstrategie (+4.900 woningen) daalt het aandeel corporatiewoningen van 37% nu naar 30% in 2030. Het aandeel woningen met een huur tot aan de aftoppingsgrenzen daalt dan van ongeveer 33% nu naar 24% in 2030.

Argumenten (30 secondenregel)

Het vaststellen van kaderstellend beleid is een bevoegdheid van de raad.

Kantttekeningen/risico's

Volledige realisatie van de woningbouwstrategie is alleen haalbaar als er snel extra bouwlocaties worden aangewezen én als de gemiddelde jaarlijkse woningbouwproductie wordt vervijfvoudigd. Gedeeltelijke realisatie van de woningbouwstrategie draagt ook bij aan een evenwichtiger bevolkingssamenstelling, maar zal ertoe leiden dat het aandeel corporatiebezit en het aandeel subsidiabele huurwoningen in de totale woningvoorraad wat hoger blijft dan de beoogde 30% en 24%.

Een andere mogelijkheid om een meer evenwichtige woningvoorraad te realiseren is uiteraard om het huidige corporatiebezit met meer dan de nu overeengekomen 600 woningen af te bouwen. Hiervoor is echter medewerking van de woningcorporaties en steun van hun huurdersorganisaties nodig. Volgens de Woningwet zijn dit gelijkwaardige partners van de gemeente, waardoor de gemeente niet eenzijdig ontwikkelingen kan afdwingen. Gezien de oplopende druk op de sociale huurmarkt, is het in elk geval op korte termijn niet aannemelijk dat deze partners zullen instemmen met de onttrekking van nog meer sociale huurwoningen.

(Extern) draagvlak

De inspraakprocedure heeft geen fundamentele bezwaren tegen het woonplan aan het licht gebracht, waardoor mag worden aangenomen dat hiervoor in de lokale samenleving, de regio en bij de provincie voldoende draagvlak bestaat.

Duurzaamheid

Hoofdstuk 8 van het woonplan is gewijd aan duurzaam (energiezuinig) wonen. Ook in paragraaf 7.2 over tiny houses komt het thema duurzaamheid aan de orde.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

In 2020 wordt gestart met de uitvoering van de woonagenda uit hoofdstuk 9 van het woonplan, waarin naast reguliere werkzaamheden en langlopende processen zoals PALT ook incidentele opgaven zijn opgenomen, zoals de herziening van het woonwagengebeleid en de ontwikkeling van beleid voor flexwonen.

Wonen is een zeer dynamisch beleidsterrein dat sterk beïnvloed wordt door externe factoren, zoals beleid van andere overheden, de economische conjunctuur en de ontwikkeling van de (binnenlandse en buitenlandse) migratie. De actualiteit en uitvoerbaarheid van het woonplan zullen daarom voortdurend worden gemonitord en geëvalueerd. Waar nodig zullen we u voorstellen om het woonplan tussentijds te herzien.

Communicatie/publicatie

Aan de vaststelling van het woonplan zal in overleg met de portefeuillehouder expliciet aandacht worden besteed, bijvoorbeeld in de vorm van een persbericht en/of interview.

Personeel/organisatie/SCD

De uitvoering van het woonplan wordt gecoördineerd vanuit de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

Financiën

N.v.t.