

Brief aan de raad

2023-0037323

Afdeling:
Ruimtelijke
Ontwikkeling

Regionale Realisatieagenda Wonen SW-regio's tekenversie 20230314.pdf

Onderwerp: Voorstel en raadsinformatiebrief Regionale Realisatieagenda Wonen

14 maart 2023

Aan de leden van de raad,

Met deze brief informeren wij uw raad over de stand van zaken van de Regionale Realisatieagenda Wonen van de samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard.

Aanleiding

De woningbouwopgave in Nederland is in de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Prijzen van koop- en particuliere huurwoningen zijn flink gestegen. De bevolking is sterk gegroeid en groeit door. De vraag naar woningen is groot, het aanbod beperkt. Het oplossen van het woningtekort vraagt om de bouw van nieuwe woningen. Om het tekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht wordt door de Rijksoverheid met het 'Programma Woningbouw' nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt in de 'Nationale Woon- en Bouwagenda' gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024, waarvan vanaf 2025 ten minste tweederde betaalbaar. De bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 middensegmentwoningen (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) is nodig.

Daarom zijn tussen de minister voor VRO en het college van GS van de provincie Zuid-Holland (hierna: college van GS) de 'Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland: 2022 t/m 2030' (13 oktober 2022) gemaakt over de provinciale ambitie in deze nationale woningbouwopgave. Het college van GS spant zich in om in de periode 2022 t/m 2030 bruto 235.460 woningen in Zuid-Holland toe te voegen. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Daarnaast heeft het college van GS de ambitie van de minister onderschreven dat vanaf 2025 de programmering bestaat uit minimaal tweederde deel betaalbare woningen, waarvan de helft (30%) door corporaties wordt gebouwd. Het streven van GS is dat elke gemeente op termijn toegroeit naar minimaal 30% sociale huur.

Als vervolg op de Samenwerkingsafspraken tussen provincie en het Rijk, is deze Regionale Realisatieagenda (voorheen bekend als 'woondeal') gemaakt. Hierin is de inzet om de geactualiseerde ambitie te behalen uitgewerkt. U ontvangt bij deze brief de Regionale Realisatieagenda die op 14 maart 2023 door portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening, Wonen en Mobiliteit is ondertekend.

Samenwerkende regio's

Naar aanleiding van de woningbouwafspraken tussen het Rijk en de provincie Zuid-Holland heeft de provincie de vier woonregio's in een bestuurlijk overleg op 3 november 2022 verzocht om één gezamenlijke Regionale Realisatieagenda op te stellen. De samenwerkende regio's onderschrijven de gedachte om te komen tot een Realisatieagenda die uitgaat van een publiek-private samenwerking,

waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de versnelling van de woningbouw. Daarbij slaan we als overheden de handen ineen. Specifiek voor de gemeenten Zwijndrecht en Dordrecht geldt dat bouwplannen die liggen langs de spoorlijn 'oude lijn (van Leiden naar Dordrecht)' opgenomen zijn in de Woondeal en het Verstedelijkingsakkoord. Overeenkomstig de 'Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland' waarin een aantal kritische succesfactoren zijn geformuleerd, hebben de samenwerkende regio's ook een aantal randvoorwaarden opgesteld om deze gezamenlijke ambitie te kunnen realiseren. Hierover leest u verderop in deze brief meer.

Overwegingen

De Regionale Realisatieagenda is onder grote tijdsdruk tot stand gekomen en zien partijen deze als een startdocument op hoofdlijnen. Het is een vertrekpunt om gezamenlijk het gesprek te starten over het maken van wederkerige afspraken t.b.v. de woningbouwopgave, de mogelijke oplossingen van (regio-) specifieke knelpunten voor de woningbouw, deze oplossingen eventueel te versnellen, en om daarbij het aandeel betaalbaarheid te vergroten ten behoeve van het behalen van de ambities. In 2023 zal deze Realisatieagenda nader worden uitgewerkt.

Het gaat in deze Realisatieagenda om de bijdrage van de samenwerkende regio's aan de nationale ambities en doelstellingen. Dit betreft de inzet op de voortgang c.q. versnelling van de woningbouwprogramma's en daarnaast een bijdrage aan de kwalitatieve doelstellingen uit de Samenwerkingsafspraken. In 2023 zal de Realisatieagenda op dit punt ook nader worden uitgewerkt, waarbij de lokale situatie wordt betrokken. Krachten worden gebundeld van de verschillende overheidslagen, woningbouwcorporaties en marktpartijen met als doel een (t)huis voor iedereen te realiseren, waarbij partijen kijken naar de woningbouwrealisatie in de regio en de te nemen maatregelen en investeringen.

Bijdrage woningbouwopgave samenwerkende regio's

Het college van GS spant zich in om in de periode 2022 t/m 2030 bruto 235.460 woningen in Zuid-Holland toe te voegen. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Met de Regionale Realisatieagenda committeert de samenwerkende regio (Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard) zich om in de periode 2022 t/m 2030 bruto 20.793 woningen van de provinciale ambitie van 235.460 woningen te realiseren. Van deze 20.793 woningen wordt het leeuwendeel (9.412 woningen) door de Drechtsteden gerealiseerd. Aan deze Drechtstedelijke opgave draagt Zwijndrecht, met de realisatie van bijvoorbeeld het Stationskwartier, Euryza, Buizerdstraat, Van 't Hoff, Beneluxlaan en de Heer Janstraat, met ongeveer bruto 1650 woningen substantieel bij.

Regionale Realisatieagenda steun in de rug voor Zwijndrecht

Zoals uw raad weet, staat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in onze regio onder druk. Dat komt omdat andere gemeenten in onze woonregio te weinig sociale huurwoningen hebben gebouwd. Zwijndrecht wordt hierdoor onevenredig belast. Dat vinden we niet langer acceptabel. Met het Raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2.0 hebben wij dan ook afgesproken dat wij ons ervoor inzetten dat deze gemeenten hun verantwoordelijkheid nemen. De Regionale Realisatieagenda zien wij als Zwijndrecht dan ook als een steun in de rug voor de ambities die de gemeente Zwijndrecht heeft, om te komen tot een meer regionaal evenwichtigere verdeling van sociale huurwoningen en gedifferentieerde veerkrachtigere wijken. In het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in elke gemeente. Dit is een ingroeimodel, het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hoeft niet per 2030 bereikt te zijn. Wel betekent dit, dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Met een bestaande sociale huurwoningvoorraad van 36% voldoet Zwijndrecht ruim aan deze voorwaarde.

Uitgangspunten Regionale Realisatieagenda passend binnen het Raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2.0

Vanuit het landelijk beleid wordt de grote behoefte aan betaalbaar bouwen door vertaald naar de

Regionale Realisatieagenda. Dit betekent dat tweederde deel van de nieuwe woningen betaalbaar moet zijn, waarvan de helft (30%) door corporaties wordt gebouwd. Onder het betaalbare segment vallen huurwoningen tot € 1.000 huur per maand en koopwoningen tot € 355.000. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt daarnaast aangegeven dat er 30% sociale huur wordt toegevoegd, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Hierbij is aangegeven dat er maatwerk per gemeente kan zijn, en dat het als ingroeimodel door het Rijk zal worden gehanteerd.

Met het Raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2.0, thema 2 'Wonen, bouwen en woon carrière' zetten wij de koers en strategie van de afgelopen jaren voort. Wij willen komen tot meer evenwicht in de bevolkingssamenstelling, daarom de woningvoorraad veranderen en zo komen tot gemixte veerkrachtigere wijken. Dit is nodig omdat de woningvoorraad in Zwijndrecht momenteel nog te eenzijdig is samengesteld: het aandeel sociale huurwoningen is relatief hoog (36%) en het aanbod in de vrije sector wordt gedomineerd door betrekkelijk goedkope woningen.

We willen komen tot een betere mix en daarom is onze Woningbouwstrategie er voornamelijk op gericht om te bouwen voor de doorstroming en realiseren we ongeveer driekwart van de nieuw te bouwen woningen in het hogere koopsegment en de geliberaliseerde huursector. Dit betekent niet dat wij niet meer betaalbaar bouwen. Bijvoorbeeld met de gebiedsontwikkeling Stationskwartier zal 70% tot 80% in het betaalbare segment worden ontwikkeld. Hiermee zitten we ruim boven de door het Rijk gestelde norm van tweederde deel betaalbaar. Een segment in de huur dat relatief weinig voorkomt in de bestaande woningvoorraad van Zwijndrecht, zijn middenhuurwoningen met een maandhuur tot € 1.000. Met de gebiedsontwikkelingen zetten wij in op de ontwikkeling van dit segment door de woningcorporaties, bijvoorbeeld in de Planetenbuurt in Noord en het Stationskwartier. Uitvoering van onze Woningbouwstrategie leidt er ook toe dat het aantal betaalbare woningen in de gemeente Zwijndrecht in absolute zin constant blijft. Verder bestaat de bestaande woningvoorraad voor 36% uit sociale huurwoningen. Hiermee voldoet Zwijndrecht ruim aan de voorwaarde van 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad. Concreet betekent dit dat wij als Zwijndrecht in onze woningbouwprogrammering geen hoger percentage sociale huurwoningen hoeven op te nemen dan wij nu in de voorraad hebben. Hiermee wordt duidelijk dat de ingezette koers en strategie met het Raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2.0 en de uitgangspunten uit de Regionale Realisatieagenda geheel met elkaar in lijn zijn.

Het benoemen van kritische succesfactoren en regio specifieke randvoorwaarden

De woningmarkt en externe factoren zoals stikstof en stijgende bouwrijzen veranderen. Dit beïnvloedt de realisatie en realiteitsgehalte van de genoemde opgave en plannen. Dit vraagt tevens om flexibiliteit. Daarom zijn er ook kritische succesfactoren en regio specifieke randvoorwaarden opgenomen in de Regionale Realisatieagenda die voor Zuid-Holland en de regio van belang zijn bij het realiseren van de opgave. Kritische succesfactoren die zijn benoemd zijn bijvoorbeeld: stikstof, mobiliteit en infrastructuur; geluid; water en bodem, voldoende middelen en sturing voor meer betaalbare en sociale woningen. Regio specifieke randvoorwaarden die zijn opgenomen zijn bijvoorbeeld; het leidende principe van de lokale autonomie voor wat betreft een woonzorgvisie, dat de woningbouwprogramma's zoals aanvaard door de provincie niet meer ter discussie worden gesteld en voldoende structurele provinciale- en rijksmiddelen voor het uitvoeren van de opgave.

Voor Zwijndrecht en de andere regiogemeenten is het van groot belang dat deze kritische succesfactoren en regio specifieke randvoorwaarden benoemd zijn. Dit is het stukje wederkerigheid in de Realisatieagenda dat we belangrijk vinden om te benoemen. Het kan niet zo zijn dat alle druk bij gemeenten neergelegd wordt en de andere overheden hun verantwoordelijkheid niet nemen. Door deze kritische succesfactoren en randvoorwaarden te benoemen alsmede enkele oplossingsrichtingen, spreken we hier uit gezamenlijk verantwoordelijk te zijn voor de opgave. Na ondertekening gaan we met de ondertekenaars voortvarend aan de slag met het verder uitwerken van deze kritische succesfactoren, regio specifieke randvoorwaarden en oplossingen voor de eventuele knelpunten.

Hoogachtend,

Voorstel en raadsinformatiebrief Regionale Realisatieagenda Wonen

De secretaris,

De burgemeester,