

Brief aan de raad

2022-0189499

Afdeling:
Ruimtelijke
Ontwikkeling

Bijlage 1 Bestuurlijke brief realisatieagenda woonregios ZHZ.pdf

Onderwerp: Stand van zaken Regionale Realisatie Agenda Wonen en aanbieding "Strategisch Advies Woningbouwopgave Drechtsteden" (rapportage BRINK)

10 januari 2023

Aan de leden van de raad,

Bij deze brief ontvangt u een oplegnotitie vanuit het regionaal bestuurlijk overleg Bouwen en Wonen, waarmee wij uw raad kort informeren over de stand van zaken van de Regionale Realisatieagenda Wonen en bieden wij u tevens de BRINK rapportage "Strategisch Advies Woningbouwopgave Drechtsteden" aan. Deze bijlagen zijn regionaal opgesteld. Alle gemeenteraden in de regio worden op dezelfde wijze geïnformeerd.

Regionale Realisatieagenda Wonen

Alle 12 provincies hebben met minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening provinciale samenwerkingsafspraken woningbouw gemaakt. Er zijn afspraken gemaakt over de provinciale ambities, onder andere qua aantallen toe te voegen woningen, vanuit de Nationale Bouw- en Woonagenda. De afspraken tellen op tot ruim 900.000 nieuwe woningen voor de periode tot en met 2030. Daarnaast is er de ambitie dat vanaf 2025 2/3^e van de woningbouwprogrammering valt in de categorie betaalbaar. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000 (NHG-grens 2022). Voor onze regio lopen de woningbouwafspraken via de Provincie Zuid-Holland. Deze woningbouwafspraken hebben als ambitie om samen met het Rijk, gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties, bouwers, ontwikkelaars, waterschappen, netbeheerders en drinkwaterbedrijven vanaf 2022 tot en met 2030 235.460 woningen bruto in Zuid-Holland te realiseren. Dat is een enorme opgave. Ruim 26% van de landelijke woningbouwopgave en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland.

Naar aanleiding van de woningbouwafspraken tussen Rijk en provincie Zuid-Holland heeft gedeputeerde Koning op 3 november jongstleden de vier woonregio's in Zuid Holland Zuid verzocht om één gezamenlijke regionale realisatieagenda op te stellen. Met de betrokken wethouders van Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard, Alblasserwaard en Drechtsteden hebben wij de afgelopen weken (november/december 2022) een brief opgesteld onder welke voorwaarden wij hierin gezamenlijk willen optrekken. Omdat de Drechtsteden de grootste woonregio is, zullen wij als penvoerder optreden in dit proces. Deze brief is als bijlage bijgevoegd.

Vervolgproces

Medio januari 2023 leveren wij als vier woonregio's een Regionale Realisatieagenda op hoofdlijnen aan bij de Provincie, die zij bundelt met de andere woonregio's in Zuid Holland tot een provinciaal bod aan minister De Jonge.

Strategisch advies woningbouwopgave Drechtsteden (rapportage BRINK)

Stand van zaken Regionale Realisatie Agenda Wonen en aanbieding "Strategisch Advies Woningbouwopgave Drechtsteden" (rapportage BRINK)

Bij het Monitoringsoverleg Groeiagenda in de zomer van 2021 is voor de opgave Bouwen en Wonen geconstateerd dat de bouwproductie in de Drechtsteden weliswaar toeneemt, maar nog niet voldoende in aantallen (kwantitatief). Tevens is de vraag geagendeerd of de harde en zachte planvoorraad (totale woningbouwprogrammering) van alle gemeenten gezamenlijk wel bijdraagt aan de sociaaleconomische doelstelling om een schaa sprong te maken (kwalitatief).

Op dit moment zijn er plannen voor circa 20.000 woningen in de regio, variërend van vroegtijdige initiatieven ("zachte plannen") tot concreet uitgewerkte plannen ("harde plannen"). Er ligt een *versnellingsopgave* voor de Drechtsteden om deze woningbouw te concretiseren en uiteindelijk te realiseren. Als het huidige bouwtempo wordt vastgehouden, dan gaan we de gestelde ambitie niet halen. Ook ontbreekt het aan een gezamenlijk gedragen visie op de gewenste schaa sprong. Daarbij komt dat iedere gemeente haar eigen specifieke uitdagingen heeft.

De Drechtsteden hebben daarom adviesbureau BRINK gezamenlijk gevraagd te adviseren in de voorliggende versnellingsopgave (kwantitatief) en de gewenste sociaaleconomische schaa sprong (kwalitatief).

Onderstaande onderzoeksvragen zijn hierbij gesteld:

1. Hoe komen we tot de gewenste versnelling van de uitvoering van woningbouwplannen?
2. Hoe realiseren we daarmee de gewenste sociaaleconomische schaa sprong?

De rapportage BRINK is opgeleverd voor de zomervakantie van 2022. De nieuwe wethouders Bouwen en Wonen hebben de rapportage gezamenlijk besproken en hechten eraan het lokale gesprek in de eigen gemeenteraad hierover vanuit deze gezamenlijke notitie te voeren.

Conclusies BRINK

Er worden voor beide thema's duidelijke conclusies getrokken:

1. Versnellingsopgave

Conclusies:

- Het resterende programma laat een eenzijdig beeld zien van overwegend meergezinswoningen en woningen in de middeldure en dure prijsklassen, een disbalans in de typen woningen.
- De versnellingsambitie zelf is nog niet concreet gemaakt in een ambitie/doelstelling.
- De planning van de planvoorraad, die vooral op de korte termijn focust en een 'boeggolf' aan planvoorraad laat zien die jaar op jaar wordt doorgeschoven.

2. Sociaaleconomische schaa sprong

Conclusies:

- De huidige woningbouwplannen zijn niet (goed) op elkaar afgestemd.
- Een eerste logische stap is om de definitie van de schaa sprong gezamenlijk te formuleren, tezamen met meetbare doelstellingen.
- Met de huidige planvoorraad wordt bij geen enkele gemeente de frictie volledig opgelost of significant bijgedragen aan de schaa sprong met het surplus.

Zwijndrechtse kijk

Om evenwicht in de bevolkingssamenstelling te krijgen is het noodzakelijk de woningvoorraad in Zwijndrecht te veranderen. De afgelopen jaren hebben we veel werk gemaakt van het in de steigers zetten en realiseren van de omvangrijke bouwambitie. Deze ambitie is verankerd in het Woonplan en in de Woningbouwstrategie waarin vooruitgekeken wordt naar 2030. Inmiddels bestaat de planvoorraad uit 3.850 woningen en uit ruim 1750 woningen aan harde plancapaciteit. Zwijndrecht levert hiermee een substantiële bijdrage aan de regionale woningbouwopgave. Met deze huidige

Stand van zaken Regionale Realisatie Agenda Wonen en aanbieding "Strategisch Advies Woningbouwopgave Drechtsteden" (rapportage BRINK)

planvoorraad hebben wij dan ook het maximum bereikt van wat we in Zwijndrecht binnen de huidige bebouwingscontouren als een verstedelijkte gemeente kunnen doen.

Wij onderschrijven de conclusie dat de versnellingsambitie regionaal nog niet concreet is gemaakt in een ambitie/ doelstelling. Ook is het een logische stap om eerst de definitie van de schaalsprong gezamenlijk te formuleren, tezamen met meetbare doelstellingen. In Zwijndrecht is dit met het Woonplan en met de Woningbouwstrategie reeds gedaan. Die documenten vormen dan ook de inbreng in de regio. Verder zien wij in de woningbouwprogrammering van Zwijndrecht ook overwegend meergezinswoningen in het middeldure en duurdere segment. In tegenstelling tot de conclusie uit het BRINK onderzoek, zien wij dit niet als een disbalans in onze programmering. Sterker nog het overwegend toevoegen van meergezinswoningen in de middeldure en dure prijsklassen is juist noodzakelijk om meer evenwicht in de bevolkingssamenstelling te krijgen, de doorstroming op gang te brengen en de woningvoorraad in Zwijndrecht te veranderen. Het bouwen in de middeldure en dure prijsklassen is daarmee dan ook geheel in lijn met het Woonplan en de Woningbouwstrategie. Dit geldt ook voor het verstedelijkingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Daarbij lenen de meeste beschikbare binnenstedelijke locaties in Zwijndrecht zich niet om grondgebonden woningen te realiseren.

Vervolgproces, hoe worden de gemeenteraden verder betrokken?

- Januari/Februari 2023: Voordat het regionale bestuurlijke overleg Bouwen en Wonen verder aan de slag gaat willen wij eerst de conclusies en aanbevelingen lokaal bespreken. Wij stellen voor om u hierover bij te praten op een Oriëntatieavond.
- Maart 2023: Het regionale Bestuurlijke Overleg Bouwen en Wonen bespreekt de opbrengst van alle beeldvormende besprekingen in de raden en bepaalt het vervolgproces.
- April 2023: Het regionale Bestuurlijke Overleg Bouwen en Wonen biedt een gezamenlijke raadsinformatiebrief aan over vervolgstappen.

Hoogachtend,

De secretaris,

De burgemeester,