

AAN: gemeenteraad Zwijndrecht

VAN: bestuurders Wbv Heerjansdam, Trivire, Woonkracht10

DD: 6 juli 2021

Geachte vertegenwoordigers van de Raad, Jacqueline, overige aanwezigen,

Inleiding

Allereerst, hartelijk dank voor de gelegenheid om vanavond tijdens deze informatieve Raadsbijeenkomst te kunnen reflecteren op het Woonplan. Voor ons onderstreept het ons gezamenlijke partnerschap - met het college - in het bereiken van een evenwichtige woningvoorraad en gemengde wijken in Zwijndrecht.

Daarin hebben we hetzelfde doel voor ogen. Dat is mooi want dat betekent dat we ons in onze afstemming vooral kunnen concentreren op hoe we elkaar kunnen bijstaan naar gezamenlijk succes. Een gemeenschappelijk beeld van ontwikkelingen in de woningmarkt en in de wijken, vormt daarin het fundament. Dat gemeenschappelijke beeld voeden we door periodieke afstemming en dialoog tussen Raad, gemeentebestuur en corporaties.

Mevrouw van Dongen zei het al, er speelt veel en we hebben elkaar te lang niet gesproken. Vanavond is de agenda vol en ontbreekt het met maximaal 25 minuten aan voldoende tijd om ons goed te verdiepen op de onderwerpen die voorliggen. Wij gaan nu wel kort in op het Woonplan maar doen u ook de uitnodiging om na het zomerreces ons gesprek voor te zetten en te verdiepen.

Maar dat gezegd hebbend.... Willen we graag vanuit ons perspectief een eerste reflectie geven op het Woonplan

Woningmarkt

Zwijndrecht heeft een hoge ambitie geformuleerd op het bouwen van nieuwe woningen. De autonome opgave is de bouw van 1.400 woningen en daar komen nog eens 3.500 woningen bij. Van de 4.900 woningen zijn er inmiddels 3.100 gepland, na aftrek sloop 2.500. Over de helft. Het is goed dat het college zo voortvarend aan de slag is gegaan met de bouwopgave en we gaan er vanuit dat ze die ambitie weet te realiseren.

Het bijbouwen van (75%) middeldure en dure woningen is goed voor de woningmarkt en kan ook betekenisvol zijn voor de sociale woningmarkt. Het instrument van doorstroming is dan wel cruciaal. Midden- en hogere inkomens groepen die nu in een sociale huurwoning (scheef) wonen moeten dan ook daadwerkelijk uit de sociale voorraad naar de nieuwe woningen kunnen doorstromen. De woningen die zij dan weer achter laten kunnen verhuurd worden aan huurders die qua inkomen afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Zo schep je verlichting op de sociale huurmarkt. Wij maken hier graag nadere afspraken tussen gemeente en corporaties over. In Zwijndrecht en ook in de Drechtsteden.

Mooi voorbeeld van doorstroming is de nieuwbouw aan het Koningshof waar voorrang is gegeven aan oudere huurders die in Zwijndrecht een sociale huurwoning bewoonden. Dat was een groot succes. Het bood nieuw perspectief voor zowel de oudere huurders die

passender kunnen gaan wonen als voor de mensen die kunnen instromen in de lang verwachte huurwoning.

Maar nieuwe duurdere woningen en de doorstroming die die op gang kunnen brengen, alleen, lossen de toenemende druk op de sociale huurmarkt niet op. De bouw van nieuwe woningen heeft een langjarig perspectief en dat helpt de huidige woningzoekende die niet aan een sociale huurwoning kan komen, niet of pas veel later in de tijd.

Dus het vraagt dat we ook kijken naar de **omvang van het huidige aanbod** van sociale huurwoningen dat jaarlijks vrij komt voor verhuur. We maken ons grote zorgen over de krimp van 1.200 sociale huurwoningen op Drechtstedelijke schaal. De krimp in Zwijndrecht is daar onderdeel van. In de goede samenwerking die we met het gemeentebestuur hebben is de beoogde krimp van de sociale voorraad in Zwijndrecht ten opzichte van de peildatum 1 januari 2016 voor 2/3 is gerealiseerd. De afspraak is om in 10 jaar 600 woningen te krimpen en halverwege die termijn staat de teller al op 400. Het gaat hier om sociale huurwoningen tot het niveau waar je met huurtoeslag nog kan huren. Per 1 juli is dat € 633 voor 1- en 2 persoonshuishoudens en € 678 voor 3 personen en meer.

Gerealiseerd voornamelijk door verdunning – mooie voorbeelden zijn de Koningshof, de Indische buurt en het Maasterras West in de Spoorzone – , door verkoop van sociale huurwoningen en huurbeleid. We hebben tot 2026 om de resterende 200 woningen ook te realiseren en daar hebben we ons als corporaties aan gecommitteerd. Nieuwe kansen liggen er in de gebiedsontwikkelingen van de Spoorzone en Zwijndrecht Noord en afhankelijk van het beleid van corporaties in het verkoopbeleid en huurbeleid.

Maar we mogen niet de ogen sluiten dat deze krimp in de huidige woningmarkt woningzoekenden die op zoek zijn naar een sociale huurwoningen, dubbel hard raakt. Wacht- en zoektijden lopen schrikbarend op. Als woningcorporaties hebben we grote zorgen over die ontwikkeling en 200 extra krimp van Zwijndrecht komt daar bij. Het is van essentieel belang dat we in de regio Drechtsteden afspraken maken over het bijbouwen van sociale huurwoningen die bereikbaar zijn voor mensen met lage inkomens. Minimaal het compenseren van die verloren 1.200 woningen. College doet zijn best om afspraken te maken over compensatie van de in Zwijndrecht verloren woningen maar dat gaat niet heel makkelijk.

Naar ons mening zou ook Zwijndrecht daar een aandeel in kunnen nemen, en we gaan graag– in de context dat we gecommitteerd zijn aan de krimp met 200 – in verlengde daarvan graag verder met u in gesprek over de ontwikkeling van het marktaandeel sociale huur in Zwijndrecht als het aantal woningen de komende jaren zo fors groeit.

Ons inziens is er gelegenheid tot het bijbouwen van sociale huurwoningen naast de krimp van 200 sociale huurwoningen aan de onderkant van de woningmarkt. De lopende gebiedsontwikkelingen zijn daarin kansrijk. Graag lichten we dat standpunt op een ander moment verder toe en horen we uw opvatting.

Vitale en gemengde buurten

De ambitie om nieuw bij te bouwen biedt ons ook de natuurlijke overstap naar het thema vitale en gemengde buurten. Wij en onze zorg- en welzijnspartners worden steeds

scherper geconfronteerd met de effecten van de **dubbele vergrijzing**. Het bouwen van nieuwbouw levensloopbestendige ouderenwoningen is een topprioriteit maar de echte opgave van levensloopbestendig wonen ligt in de bestaande bouw. Ook hier kan doorstroming een kerninstrument zijn als ook het beter toegankelijk maken van gebouwen.

Maar daarmee zijn we er nog lang niet. In ons samenwerking met de zorg- en welzijnspartners horen we ook de noodzaak tot versterking van de sociale infrastructuur van buurten en het stimuleren en faciliteren van nabuurschap. Als sociale partners staan we aan het begin van een scala van sociale innovaties die ouderen de ondersteuning biedt om respectvol oud te worden. Maar dat is wel echt een samenwerkingsvraagstuk. Ook dit is een onderwerp dat we graag met jullie uitdiepen.

Naast de vergrijzing is de **toenemende kwetsbaarheid van huurders en dus buurten** een groot aandachtspunt. Doorstroming van sterke huurders naar middeldure en dure huur- en koopwoningen, zet de leefbaarheid van complexen extra onder druk. Sterke huurders vertrekken en er komen meer kwetsbare huurders voor terug. Dat zet de leefbaarheid onder druk en vraagt veel van de inzet van corporaties, gemeenten en sociale partners. De instroom van kwetsbare huurders is niet te stoppen maar wel het negatieve effect van overaanbod van kwetsbaarheid op de leefbaarheid. Twee voorbeelden.

Bij het toewijzen van woningen is gegarandeerde zorg en begeleiding (indien nodig) voor ons een noodzakelijke voorwaarde. Succesvol huisvesten van kwetsbare mensen, in harmonie met de directe omgeving, kan goed slagen maar vraagt wel expliciete aandacht van corporatie- en anderen wijkpartners. Daarin zijn in Zwijndrecht al goede voorbeelden. Er moet meer aandacht komen voor de mogelijkheid van goede spreiding zodat de draagkracht van portieken en complexen wordt ondersteund. We willen streven naar een 'magic mix' van sterke en kwetsbare huurders op micro niveau. Als je goed doet, in combinatie met gegarandeerde zorg en begeleiding, dan draagt dat bij aan een klimaat van inclusiviteit.

Wij zijn van mening dat het nodig is dat we in toewijzingsafspraken de gelegenheid krijgen om op de instroom te sturen. Graag onderzoeken we met de ambtelijke staf van de gemeente Zwijndrecht hoe we meer sturingsruimte kunnen bewerkstelligen in het adverteren en toewijzen van sociale huurwoningen. Het spreekt voor zich dat dit een onderwerp is waarop we ook Drechtstedelijke afspraken moeten maken. Graag hebben we daar de steun in van de Raad.

Kwalitatieve, duurzame woningvoorraad

Niet helemaal passend bij de behandeling van het voorliggende Woonplan, maar voor de corporaties en gemeente is het een heel belangrijk onderwerp, dat is de **kwalitatieve verbetering van de huidige woningvoorraad en de verduurzaming**. De aandacht gaat vaak uit naar nieuwbouw maar het overgrote deel van onze investeringen betreft de bestaande voorraad. Alle corporaties zetten daar volledig op in. We verbeteren de woningen naar minimaal label B en met de ondertekening vorige maand van de Samenwerkingsovereenkomst met HVC op het realiseren van een warmtenet, krijgt de energietransitie voor de 1^e tranche alle ruimte. Maar we doen meer dan alleen een actieve positie in de Energiestrategie. Een aantal van ons doen aan energieopwekking door middel van zonnepanelen en maken klimaatadaptatie en circulariteit onderdeel van hun beleid en praktijk.

Het investeren in en verduurzamen van de bestaande voorraad is een belangrijke succesfactor in onze gezamenlijke ambitie van een evenwichtige woningmarkt met vitale, gemengde wijken.

Financiële positie woningcorporaties

Tot slot, Er wordt veel verwacht van de woningcorporaties; landelijk, in de Drechtsteden en dus ook in Zwijndrecht. Wij zeggen wel eens: teveel. We investeren in de kwaliteit en verduurzaming van onze woningen, in (sloop-)nieuwbouw in gebiedsontwikkelingen, we nemen onze verantwoordelijkheid in het creëren van vitale buurten en dat doen we allemaal in toenemende mate in strategische coalities met gemeenten, zorg en welzijnsorganisaties, bewoners en andere sociale partners. Al helpt dat samen optrekken, de optelling van opgaven grijpt diep in op de financiële positie van woningcorporaties.

Het financieel bestel waarin wij opereren en in het bijzonder de verhuurdersheffing is niet meer van deze tijd. Als je van corporaties veel vraagt moet je daar ook de ruimte voor scheppen. Dat gaat mondjesmaat dus te traag. Duidelijk is dat we alle drie op basis van de huidige situatie binnen 5 tot 15 jaar onze uiterste financiële grenzen hebben bereikt. Er is geen corporatie die niet inteert op het eigen vermogen en toegroeit naar ratio's die op zeker niet kunnen rekenen op instemming van externe stakeholders en BZK. Dat is voor de lange termijn zorgelijk, met name voor onze rolname in de gemeente.

Het vraagt behoedzame keuzes voor de lange termijn met een oprecht vraagteken of we aan alle wensen van gemeenten kunnen blijven voldoen. Het is een heel spannende tijd en we kijken reikhalzend uit naar het coalitieakkoord in wording en welke betekenis dat heeft voor verruimde mogelijkheden in de volkshuisvesting, maatschappelijke zorg en jeugdwerk.

Strategisch partnerschap

Als er meer ruimte komt voor de aanpak van de woningnood en toenemende kwetsbaarheid van mensen, vragen de opgaven die voorliggen om nieuwe vormen van samenwerking. **Strategisch partnerschap** waarin we geredeneerd vanuit de stad en buurten en vanuit de mensen die daar leven, gezamenlijk formuleren wat nodig is aan inzet van gemeente, corporaties en andere sociale partners en waarin we in een hecht verbond gestelde doelen realiseren.

Daarom willen we als corporaties heel graag met vertegenwoordigers van de gemeenteraad en het college van Zwijndrecht om de tafel om het gesprek daarover verder te voeren.

Over de nieuwbouw en de betekenis voor de volkshuisvesting, over de kracht van doorstroming welke ketenafspraken daarbij horen, over de krimp maar bovenal de benodigde compensatie van wat we de afgelopen jaren aan sociale huurwoningen Drechtstedelijk zijn verloren, over de kwalitatieve verbetering en verduurzaming van onze voorraad, de vergrijzing en de toenemende kwetsbaarheid van buurten, en over hoe we voorspelbaar en betrouwbaar willen blijven in wat u van ons kunt verwachten.

Op basis van de uitwisseling van wensen, ervaringen en visies kunnen we in een vroeg stadium samen stippen op de horizon zetten en onze eigen bedrijfsprogramma's daarop richten.

Daarom nodigen we u uit om het niet bij het goede gesprek van vandaag te laten maar na de zomer nogmaals bij elkaar te komen om met meer tijd dan nu de gezamenlijke uitdagingen te verkennen en de mogelijkheden die er zijn om de handen in een te slaan.

bestuurders van Wbv Heerjansdam, Trivire en Woonkracht10

Gerben Stolk,

Tinka van Rood

Liesbeth Groeneveld en Erwin Zwijnenburg

