

Brief aan de raad

2023-0071739

Afdeling:
Ruimtelijke
Ontwikkeling

Onderwerp: Raadsinformatiebrief beantwoording raadsragen Regionale Realisatieagenda Samenwerkende Regio's

23 mei 2023

Aan de leden van de raad,

Naar aanleiding van de brief aan de raad met nummer 2023-0037323 met als onderwerp 'Voorstel en raadsinformatiebrief Regionale Realisatieagenda Wonen' van 14 maart 2023 zijn schriftelijke vragen (met nummer 23F01) gesteld door GroenLinks en de PvdA. Met deze brief informeren wij uw raad over de beantwoording van de schriftelijk gestelde vragen door GroenLinks en de PvdA.

Vragen en antwoorden

Vraag 1:

In de aanhef van deze brief staat 'voorstel'. Welke voorstel legt u voor aan de raad? En moet dit een raadsvoorstel zijn ipv een raadsinformatiebrief?

Antwoord 1:

Het gaat hier om een raadsinformatiebrief en niet om een raadsvoorstel. De titel van de Raadsinformatiebrief had moeten zijn "Raadsinformatiebrief Regionale Realisatieagenda Wonen" van 14 maart 2023". Abusievelijk is de werktitel overgenomen.

Vraag 2:

In de brief is er sprake van 9.412 woningen voor de Drechtsteden en het aandeel van Zwijndrecht bedraagt 1.650 woningen. Hoe verhoudt dit aantal van 1.650 woningen met de ambitie in de begroting, waarin sprake is van 3.850 woningen. Waarom wordt bijvoorbeeld het project Noordoever of Noord of Walburg niet genoemd als bouwproject waarmee wij substantieel bijdragen?

Antwoord 2:

Het aandeel van 1.650 woningen namens Zwijndrecht betreft alleen de harde plancapaciteit, welke onderdeel uitmaakt van de ambitie van 3.850 woningen in de begroting. Harde plancapaciteit zijn projecten waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad of reeds onherroepelijk is geworden. Noordoever en Walburg zijn zachte plannen, waarvoor nog geen ruimtelijke procedure is doorlopen.

Vraag 3:

Wat is uw definitie van gedifferentieerde veerkrachtige wijken?

Antwoord 3:

In een veerkrachtige wijk is er balans tussen vragers en dragers en daarmee de samenredzaamheid van bewoners en organisaties (scholen, gemeente, woningcorporaties, welzijnsorganisaties,

netwerken) voldoende om sociaal economische verstoringen, zoals onveiligheid, overlast en inkomensval op te vangen.

Vraag 4:

Uitgangspunt van de nieuw te bouwen woningen is dat 2/3 valt in het betaalbaar segment. (huurwoningen tot € 1.000 huur per maand en koopwoningen tot € 355.000). U stelt zelf dat de woningbouwstrategie is om 3/4 van de nieuw te bouwen woningen te bouwen in het hogere koopsegment en de geliberaliseerde huursector. Hoe verhouden zich deze doelstellingen?

Antwoord 4:

De Woningbouwstrategie 2019 – 2031 van Zwijndrecht gaat inderdaad uit om 3/4 van de nieuw te bouwen woningen in het hogere koopsegment en de geliberaliseerde huursector. Ook staat er in de Woningbouwstrategie dat wij het aandeel goedkope koopwoningen in absolute zin constant willen houden en dat het aandeel van dit segment in de totale voorraad afneemt.

Neem nu bijvoorbeeld de gebiedsontwikkeling Stationskwartier. Hiervoor hebben wij van het Rijk een Woningbouwimpuls subsidie ontvangen. Voorwaarden hierbij zijn dat minimaal 50% van de woningen betaalbare woningen zijn. Betaalbare woningen in deze zijn:

- sociale huurwoningen;
- huurwoningen voor middeninkomens;
- betaalbare koopwoningen met een verkoopprijs tot en met de betaalbare koopgrens van €355.000.

Met het Stationskwartier worden eerder 70-80% betaalbare woningen gerealiseerd. Maar met bijvoorbeeld Noordoever worden alleen woningen in het hogere segment ontwikkeld. Dit laatste geldt ook voor de nu in de verkoop staande projecten Euryza, Florijn, Lindesteyn en Van 't Hoff. Hiermee houden wij balans tussen onze Woningbouwstrategie en de gestelde norm van het Rijk.

Vraag 5:

U stelt dat u ruim boven de gestelde norm van het Rijk zit om 2/3 deel betaalbaar te bouwen. Neemt u echter de gehele ambitie van 3.850 woningen in ogenschouw dan is hier natuurlijk geen sprake van. Graag uw uitleg.

Antwoord 5:

Zie antwoord vraag 4.

Vraag 6:

U geeft het volgende aan in uw brief: "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 middel dure en dure prijsklassen is juist noodzakelijk om meer evenwicht in de bevolkingssamenstelling te krijgen, de doorstroming op gang breng en de woningvoorraad in Zwijndrecht te veranderen' Hoe verhoudt zich deze uitspraak van u tot het raadsprogramma 2.0 waarin is aangegeven dat we gedifferentieerd en naar behoefte bouwen?

Antwoord 6:

Vooropgesteld zijn woningmarktanalyses gestoeld op constante woonpatronen. Met andere woorden met gaat er hierbij vanuit dat hoe men nu woont men ook in de toekomst wil wonen. Dat is voor Zwijndrecht voornamelijk een grondgebonden woning. Dit komt niet overeen met de behoefte van wat er nu nodig is.

Daarbij wordt er met een woningmarktanalyse ook geen rekening gehouden met de eventuele beschikbare locaties en de ligging hiervan. Locaties nabij het spoor lenen zich minder voor grondgebonden woningen. Daarbij bouwen wij binnenstedelijk en zijn locaties schaars. Daartegenover staat dat de woningbouwopgave groot is. Nabij het spoor zullen er dus overwegend meergezinswoningen worden gerealiseerd. Wel gedifferentieerd qua prijsklassen en hiermee naar

Raadsinformatiebrief beantwoording raadsragen Regionale Realisatieagende Samenwerkende Regio's

behoefte. Tevens past het bouwen van meergezinswoningen volledig in het verstedelijkingsbeleid van de provincie Zuid-Holland.

Vraag 7:

Zwijndrecht voldoet aan de doelstelling van 30% sociaal, voor onze woningbouwprogrammering en we hoeven dus geen hoger percentage sociale huurwoningen. Wat betekent dit voor de eerder gemaakte PALT-afspraken waarin nog sprake is van een afbouw van sociale huurwoningen?

Antwoord 7:

Het uitgangspunt van de gemeente Zwijndrecht is de Woningbouwstrategie 2019 – 2031. Daarin wordt het streefpercentage van 33% sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens genoemd te bereiken in 2031. Deze strategie is op 14 mei 2019 door uw raad vastgesteld. Op dit moment is dit is het percentage sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens in Zwijndrecht 35.29%. De gemaakte afbouw door ombouw afspraken gemaakt in de prestatieafspraken 2022- 2023 blijven daarom van kracht en relevant om het streefpercentage te halen.

Vraag 8:

In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en (grootschalige) renovatie. Het regionale aandeel van deze opgave, voor zover deze in beeld is, betreft X te herstructureren woningen tot 2030. Het gaat hierbij om X aantal sociale huurwoningen, x aantal particuliere huurwoningen en x aantal koopwoningen. Hoe worden de aantallen 'X' hierboven voor Zwijndrecht ingevuld?

Antwoord 8:

Momenteel werken wij samen met de woningcorporaties Woonkracht10 en Trivire aan 3 herstructureringsprojecten. Het gaat om de Indische Buurt en de Koninginneweg/ Hoek Afslag deelgebieden binnen het Stationskwartier en de Planetenbuurt in Zwijndrecht Noord.

In de Indische Buurt en de Koninginneweg/ Hoek Afslag gaat het om sloop/nieuwbouw en zal er een ideale mix terugkomen van sociale huurwoningen, middenhuur en koopwoningen, waarmee ook wordt voldaan aan de afbouw door ombouwafspraken.

In de Planetenbuurt zal er sprake zijn van sloop/nieuwbouw en grootschalige renovatie. Ook hier komt een ideale mix terug van sociale huurwoningen en middenhuur woningen, waarmee ook wordt voldaan aan de afbouw door ombouwafspraken.

Het college gaat ervan uit dat met deze raadsinformatiebrief de door GroenLinks en de PvdA schriftelijk gestelde vragen met nummer 23F01 zijn beantwoord en afgehandeld.

Hoogachtend,

De secretaris,

De burgemeester,