

Woningbouwstrategie Zwijndrecht 2019-2031

Onderdeel van het nog op te stellen lokaal woonplan Zwijndrecht

1. Inleiding

In 2017 hebben de Drechtsteden de regionale woonvisie Goed wonen in de Drechtsteden vastgesteld voor de periode 2017-2031. Daarbij is afgesproken dat elke gemeente een lokale uitvoeringsparagraaf opstelt, waarin de regionale ambities worden verbonden met lokale wensen en mogelijkheden. In Zwijndrecht vormen het raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht en de lokale PALT-afspraken 2018-2023 hiervoor het kader.

Vooruitlopend op de vaststelling van een lokaal woonplan (zoals we onze uitvoeringsparagraaf zullen noemen) bepalen we onze strategie voor de bouw van nieuwe woningen. De ruimte voor nieuwbouw is in Zwijndrecht schaars en de behoefte aan meer woningen is groot: we hebben 1.400 extra woningen nodig om ons inwoneraantal op termijn constant te houden en willen daar bovenop nog 3.500 woningen bouwen als bijdrage aan de regionale groeistrategie van de Drechtsteden. Dat vraagt om scherpe keuzes waarmee we de schaarse ruimte zo optimaal mogelijk benutten. Niet alleen in kwantitatieve zin (zoveel mogelijk woningen toevoegen) maar vooral ook kwalitatief: de juiste woningen toevoegen. Ieder project, hoe klein ook, dient daarom een zo groot mogelijke positieve impact op de omgeving te hebben.

1.1 Evenwichtiger bevolking en gemixte wijken

Het antwoord op de vraag wat de juiste woning is, wordt mede bepaald door de ambitie uit het raadsprogramma om een evenwichtiger bevolkingssamenstelling en gemixte wijken te realiseren. Woningbouw is in dat verband geen doel op zich, maar een middel om de balans tussen zelfredzame¹ en minder zelfredzame inwoners in Zwijndrecht te verbeteren. Minder zelfredzame inwoners zijn in Zwijndrecht nu nog oververtegenwoordigd. Nieuwbouw zal daarom primair worden ingezet om zelfredzame bewoners te behouden en aan te trekken.

1.2 Gevarieerder woningaanbod

De woningvoorraad in Zwijndrecht is momenteel nog te eenzijdig samengesteld: het aandeel sociale huurwoningen is relatief hoog en het aanbod in de vrije sector wordt gedomineerd door betrekkelijk goedkope woningen. Dat heeft voordelen (Zwijndrecht is een van de meest betaalbare woongemeenten in Zuid-Holland), maar draagt ook bij aan de relatief grote afhankelijkheid van sociale voorzieningen die de bevolking van Zwijndrecht momenteel kenmerkt. Inwoners die Zwijndrecht verlaten zijn overwegend hoger opgeleid en hebben een hoger inkomen, terwijl de nieuwe instroom vooral uit wat minder hoog opgeleide en minder welvarende huishoudens bestaat.

Om dit te doorbreken, zoeken we bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties altijd de bovenkant van de markt op. Op welk niveau deze bovenkant ligt, is per gebied verschillend. In sommige wijken is een koopwoning van 300.000 euro het hoogst haalbare, terwijl bijzondere locaties als de Noordoevers het topsegment van de woningmarkt kunnen bedienen. Door bij nieuwe ontwikkelingen de potentie van de omgeving maximaal te benutten, willen we bestaande inwoners met een hogere opleiding en/of een hoger inkomen aan Zwijndrecht binden en nieuwe inwoners met dit profiel aantrekken.

Daarnaast zetten we bij nieuwbouw primair in op doorstroming. Door bijvoorbeeld appartementen te bouwen die bereikbaar zijn voor bewoners van bestaande eengezinswoningen, wordt een verhuisketen op gang gebracht: er komt een bestaande woning vrij die weer door een ander huishouden betrokken kan worden. En ook dat huishouden laat mogelijk weer een bestaande woning achter. Hoe vaker dit proces zich herhaalt, hoe langer de verhuisketen en hoe meer huishoudens een volgende stap in hun wooncarrière kunnen zetten. Omdat mensen er bij een verhuizing op vooruit willen gaan, zal de achter te laten woning meestal ook wat minder duur zijn dan de nieuwe woning. Aan het einde van de verhuisketen komt er dan een bestaande woning vrij die bereikbaar is voor starters.

Door te bouwen voor de doorstroming, zorgt één nieuwbouwwoning ervoor dat meerdere woningzoekenden hun woonwensen kunnen realiseren. Op die manier worden de schaarse woningbouwlocaties optimaler benut dan wanneer we starterswoningen zouden bouwen.

1) zie www.zelfredzaamheidsmatrix.nl voor een verduidelijking van dit begrip

Een gevarieerder woningaanbod draagt ook bij aan gemixte wijken. In een gemixte wijk zorgt de aanwezigheid van voldoende zelfredzame bewoners voor de draagkracht die nodig is om minder zelfredzame bewoners adequaat te kunnen opvangen en ondersteunen.

1.3 Woningbouwprogrammering

Om recht te doen aan de doelstellingen van het raadsprogramma en de regionale woonvisie, stellen we ons bij het bepalen van de gewenste invulling van een woningbouwlocatie steeds de vraag wat deze ontwikkeling kan bijdragen aan een beter sociaal-economisch evenwicht op het niveau van de buurt, de stad en de regio. Op welk schaalniveau de nadruk ligt, is afhankelijk van de specifieke locatie. Bij de ontwikkeling van een geheel nieuw woongebied als Noordoevers of de Spoorzone ligt het accent op de stad en de regio, terwijl bij een kleine locatie in een bestaande wijk of het dorp Heerjansdam meer aandacht uit zal gaan naar de toegevoegde waarde voor de directe omgeving. We proberen dan zo te programmeren dat we de buurt of het dorp in economisch en sociaal opzicht versterken, direct of via de doorstroming die de nieuwbouw genereert. Hoeveel invloed we hierop kunnen uitoefenen, is mede afhankelijk van grondposities, ruimtelijke mogelijkheden en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit kan per locatie en door de tijd heen verschillen.

2. Differentiatie

De keuze om bij nieuwbouw steeds de bovenkant van de markt op te zoeken, brengt met zich mee dat we zoveel mogelijk in het dure segment bouwen. In totaal wordt bijna driekwart van het nieuwe woningaanbod gerealiseerd in de prijsklasse vanaf €250.000 v.o.n. en in de geliberaliseerde huursector (vanaf €720,42 prijspeil 2019). De sociale huurwoningen die nog in het programma zijn opgenomen, zullen eveneens aan de bovenkant van dat segment worden gerealiseerd (met een huur tussen ca. 600 en 700 euro) en conform de wettelijke regels voor 'passend toewijzen' worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen ca. €30.000 en €40.000.

3. Prioriteitstelling

De planmonitor die we bijhouden voor de provincie Zuid-Holland bevat momenteel locaties met een totale capaciteit van ruim 2.200 woningen. Dit is voldoende om te voorzien in onze eigen behoefte (1.400 woningen) maar nog niet toereikend om een evenredige bijdrage van 3.500 woningen te leveren aan de regionale groeiambitie. Hiervoor moet 'buiten de kaders' worden getreden en gekeken worden naar locaties in het buitengebied of naar transformatie van bedrijventerreinen. De vraag hoe dit in te vullen, komt op een later moment aan de orde.

4. De woningbouwstrategie samengevat

De behoefte aan nieuwe woningen in Zwijndrecht is groot en bouwlocaties zijn schaars. Om optimaal gebruik te maken van de beschikbare capaciteit:

- bouwen we primair voor de doorstroming, zodat één nieuwe woning meerdere woningzoekenden in staat stelt om hun woonwensen te realiseren;
- zoeken we bij elke nieuwe ontwikkeling de bovenkant van de markt voor die locatie op;
- realiseren we bij gevolg ongeveer driekwart van de nieuw te bouwen woningen in het hogere koopsegment (> 300.000 v.o.n.) en de geliberaliseerde huursector.

5. Effecten

De uitvoering van deze woningbouwstrategie resulteert in een diverser woningaanbod en -als uitvloeisel daarvan- een evenwichtiger samengestelde bevolking in de gemeente Zwijndrecht, zoals het raadsprogramma beoogt.

In de onderstaande tabellen zijn de te verwachten effecten zo concreet mogelijk weergegeven als op basis van de nu beschikbare informatie mogelijk is. Hierbij wordt opgemerkt dat het beoogde woningbouwprogramma van 1.400+3.500 woningen door gebrek aan ruimtelijke capaciteit nog niet volledig kan worden ingevuld.

Tabel 1

Beoogde ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen van corporaties	
voorraad per 1-1-2016	6.711
netto ontwikkeling na 1-1-2016	-323
voorraad per 1-1-2018	6.388
resterende opgave	-277
voorraad na realisatie (uiterlijk 2026)	6.111

Bron: (concept) lokale PALT-afspraken 2018-2023

Tabel 2

huidige en gewenste toekomstige samenstelling woningvoorraad gemeente Zwijndrecht					
segment	huidige voorraad		gewenste ontwikkeling	beoogd resultaat	
	aantal	aandeel		aantal	aandeel
huur corporatie tot 2e aftoppingsgrens*	6.388	32%	-277	6.111	28%
huur corporatie boven 2e aftoppingsgrens	1.028	5%	0	1.028	5%
compensatie -277 sociaal**				277	1%
huur markt	1.750	9%	+ 169	1.919	9%
koop <177.400***	3.320	17%	0	3.320	15%
koop 177.400-250.000	4.280	22%	+ 450	4.730	22%
koop 250.000-300.000	2.190	15%	+ 1.476	4.396	20%
koop 300.000-450.000	270				
koop >450.000	460				
totaal	19.686	100%		21.781	100%

Bron: factsheet Zwijndrecht woningmarktonderzoek Drechtsteden, RIGO Research en Advies, 2017 en lokale PALT

* cijfers per 1-1-2018, bron: (concept) lokale PALT 2018-2023, tabel 2 op pagina 7

** op dit moment is nog niet duidelijk wat er in de plaats komt van de 277 nog te onttrekken woningen. Daarom zijn deze nog niet bij één van de andere categorieën opgeteld

*** de afbakening van de prijssegmenten van koopwoningen is gebaseerd op het prijspeil van 2016-2017 zoals gehanteerd in het woningmarktonderzoek van RIGO. De cijfers zijn hier ook uit afkomstig.

De combinatie van gegevens uit twee verschillende bronnen met verschillende meetmomenten in één tabel maakt dat er een licht vertekend beeld kan ontstaan van de huidige voorraad. Dit is met de voorhanden zijnde informatie helaas niet op te lossen.

Ondanks deze kanttekening laat de tabel zien dat de ambities van het raadsprogramma en de regionale woonvisie realistisch zijn: het aandeel 'echte' sociale huurwoningen in Zwijndrecht kan in elk geval dalen van 32% naar 28% van de totale voorraad, terwijl het totale marktaandeel van corporaties afneemt van 37% naar 33%. In de koopsector neemt het aandeel duurdere woningen duidelijk toe.

6. Bijdrage aan uitvoering regionale woonvisie

Met de uitvoering van deze woningbouwstrategie levert de gemeente Zwijndrecht een concrete bijdrage aan de volgende afspraken uit de regionale woonvisie (nummering overgenomen uit de regionale visie):

1. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 3031.
Zwijndrecht bouwt (meer dan) genoeg nieuwe woningen om de verwachte autonome groei van +1.400 huishoudens tot 2031 op te vangen.

3. De zeven gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie.
De binnenstedelijke plancapaciteit bevat t.o.v. de autonome opgave een overmaat van zo'n 700 woningen die kan worden ingezet om bij te dragen aan de regionale groeiopgave. Een grotere bijdrage vereist dat er buiten bestaand stedelijk gebied kan worden gebouwd en dit vraagt om nadere, kaderstellende besluitvorming.
7. Bij de nieuwbouwplannen in de koopsector zorgen we voor voldoende aanbod in het duurdere segment (>€300.000)
Uitvoering van de hier beschreven woningbouwstrategie zal ertoe leiden dat het aandeel duurdere koopwoningen in de Zwijndrechtse voorraad in elk geval toeneemt van 15% naar 20%. Dit aandeel kan verder worden verhoogd als de plancapaciteit kan worden vergroot door aanwijzing van nieuwe woningbouwlocaties in het buitengebied en/of op te transformeren bedrijventerreinen.
8. We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren.
Het is aannemelijk dat de beoogde verschuivingen in de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Zwijndrecht tot gevolg zullen hebben dat de bevolkingssamenstelling evenwichtiger wordt. Door locaties verspreid over de gemeente te (her)ontwikkelen wordt ook bereikt dat wijken en buurten in sociaal-economisch opzicht meer gemixt worden.
10. Op dit moment wordt de voorraad goedkope koopwoningen (<€177.400) niet uitgebreid. Er kunnen goede redenen zijn om de vraag naar koopwoningen in het middeldure segment (>€177.400 - €250.000) te faciliteren.
Uitvoering van de woningbouwstrategie leidt ertoe dat het aantal goedkope koopwoningen in de gemeente Zwijndrecht in absolute zin constant blijft en dat het aandeel van dit segment in de totale voorraad afneemt. Het aantal middeldure koopwoningen neemt iets toe, maar het aandeel blijft gelijk.
11. We kiezen voor de sociale huurvoorraad voor een pas-op-de-plaats-beleid. We houden vast aan de PALT-afspraken voor wat betreft het goed monitoren van de feitelijke ontwikkelingen.
12. Vanwege de verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente realiseren we een meer evenwichtige spreiding.
Zwijndrecht anticipeert op een meer evenwichtige spreiding over de regio door de sociale voorraad in de gemeente af te bouwen met 600 woningen ten opzichte van de voorraad op 1-1-2016. Hierover zijn concrete afspraken gemaakt met Trivire, Woonkracht 10 en de Woningbouwvereniging Heerjansdam. Op 1 januari 2018 was iets meer dan de helft van deze opgave gerealiseerd (-323 woningen). De resterende 277 woningen moeten uiterlijk in 2026 aan de sociale voorraad zijn onttrokken.

7. Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat de hier beschreven woningbouwstrategie een concrete bijdrage levert aan zowel de uitvoering van het raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht als de regionale woonvisie, en daarmee de beoogde verbinding tussen lokale en regionale ambities tot stand brengt. De komende jaren zal deze woningbouwstrategie dienen als toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven. Medewerking aan planologische procedures zal alleen worden verleend als de beoogde ontwikkeling binnen dit kader past.