

Aan de coalitieonderhandelaars van de samenwerkende gemeenten in de Drechtsteden
P.a. secretariaten van de samenwerkende Drechtsteden

uw brief van

uw kenmerk

ons kenmerk

Datum 29 maart 2022

onderwerp Samenwerking Sociale Woningbouw Drechtsteden

Geachte Onderhandelaars,

Het samenstellen van een coalitieakkoord of een raadsprogramma is een ingewikkelde klus, met veel tijdsdruk en een groot aantal aan onderwerpen dat een plekje moeten krijgen. Fijn dat u die taak op u wilt nemen.

In deze brief willen wij uw aandacht vragen voor de opgaven in de sociale woningbouw. Een onderwerp dat bij uitstek regionale aspecten kent. Wij roepen u op om al in de fase van het opstellen van het coalitieakkoord met uw buurgemeenten contact te leggen om lokale richtingen regionaal te bespreken. De afgelopen collegeperiode hebben we meer en meer ervaren dat het essentieel is om in een vroeg stadium elkaars wensen en de regionale effecten van deze wensen met elkaar te bespreken, zodat we samen een sterkere regio kunnen vormen. Zeker gezien de nieuwe afspraken in het regeerakkoord over het toevoegen van betaalbare woningen en de uitwerking daarvan.

In de afgelopen jaren hebben we in de Drechtsteden¹ op verschillende onderdelen goed samengewerkt. Ook de komende jaren staan we voor grote opgaven op het terrein van wonen zoals de (sociale) woningbouwopgave, duurzaamheid en de leefbaarheid. We willen zorgen dat we de komende jaren vanuit de gemeenten in de Drechtsteden samen met de corporaties en de huurdersraden samen blijven werken aan deze opgaven. Wonen stopt namelijk niet bij de gemeentegrens. Wij zien verschillende onderwerpen waar we als regio, de woningbouwcorporaties en de huurdersraden de samenwerking in moeten blijven vinden.

Opgave sociale doelgroep

In de regio Drechtsteden hebben we gezamenlijk een verantwoordelijkheid ten aanzien van de sociale opgave. We zitten in dezelfde woningmarktregio (met uitzondering van de gemeente Hardinxveld-Giessendam). De druk op de sociale woningmarkt is de afgelopen jaren toegenomen. Dit komt mede door de krimp (voornamelijk als gevolg van sloop) van de sociale voorraad in de regio. De oorlog in Oekraïne brengt een extra vluchtelingenstroom op gang die na de eerste noodopvang, de druk op de sociale voorraad (mogelijk) verder zal opvoeren. In

¹ Onder Drechtsteden vallen in dit verband de volgende 6 gemeenten: Dordrecht, Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Alblasserdam, Papendrecht en Sliedrecht.

het beste scenario wordt de krimp van de sociale voorraad weer omgebogen naar de stand van 2019, maar dit vooruitzicht vraagt om een Drechtstedelijke discussie op korte termijn om de sociale voorraad te laten toenemen. Zonder groeiafspraken kunnen we in de Drechtsteden de extra opgaven niet aan. De gewenste groeiopgave en daarbij de gewenste voorraad sociaal is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Om voor de verschillende doelgroepen een geschikte woning op de juiste plek te bieden, moeten we onze verantwoordelijkheid nemen en keuzes maken. De verdeling van de sociale voorraad over de gemeenten moet onderwerp van discussie kunnen zijn. De samenwerking zal de komende jaren moeten verbeteren om de opgaven op de juiste wijze op te lossen.

Huisvesting Kwetsbare groepen

Boven regionaal werken we intensief samen op het onderwerp zorg en kwetsbare groepen. Ook in onze regio groeit de groep kwetsbaren (mede als gevolg van de vergrijzing) en daarmee wordt ook de potentiële vraag naar zorg groter. De juiste (zorg)woningen op de juiste plek is wat ons betreft uitgerekend een onderwerp dat niet zonder regionale afstemming kan. Door het jarenlange proces van extramuralisering, de bezuinigingen in de zorg maar ook de rijksregels van passend toewijzen, neemt de druk op de leefbaarheid en de veiligheid van buurten toe. Als gevolg daarvan neemt de veerkracht van buurten met een hoog percentage aan sociale huurwoningen af. De aanpak daarvan vraagt om een samenhangende aanpak waarbij de spreiding van de doelgroep over buurten/wijken en de regio en een integrale buurtaanpak maatregelen zijn die van essentiële waarde kunnen zijn. Ook het toevoegen van sociale woningen op plekken waar dat kan en waar de veiligheid c.q. leefbaarheid niet onder druk staat, is een regionale verantwoordelijkheid. Regionale afstemming in de fase van coalitieonderhandelingen is daarbij essentieel.

Regeerakkoord

Er is weer een minister voor Volkshuisvesting. Dit betekent dat wonen als speerpunt wordt gezien. In het regeerakkoord zijn volkshuisvestelijke doelstellingen geformuleerd op landelijk niveau, maar wat betekenen de afspraken voor de regio? Hoe kunnen we de afspraken zo goed mogelijk inzetten voor onze regio en wat is daar voor nodig?

De nieuwe regering wil het woningtekort verkleinen door de landelijke nieuwbouwproductie te verhogen naar 100.000 huizen per jaar. De inzet hierop vergroot de kans op het halen van de in de regionale Groeiagenda genoemde aantallen (waarin staat dat er in de regio een ambitie is om 25.000 woningen toe te voegen om de gewenste sociaal-economische sprong te kunnen maken).

In het woningbouwprogramma noemt het Kabinet de volgende aandachtspunten:

- Streven naar ten minste twee derde betaalbare woningen (huur en koop tot NHG-grens)
- Speciale aandacht voor starters, senioren en middeninkomens.
- Jaarlijks 15.000 tijdelijke woningen en 15.000 eenheden via transformatie van kantoren voor studenten, spoedzoekers, arbeidsmigranten en daklozen.
- Meer ruimte voor alternatieve woonvormen en coöperatieve woonprojecten
- Regionale afspraken over tijdelijke woningen voor statushouders.
- Simpelere procedures voor tijdelijke woningen.

Als samenwerkende partijen in de Drechtsteden worden we uitgedaagd om te bepalen hoe we deze landelijke aandachtspunten laten landen in ons eigen regionale programma. Een belangrijke afspraak is verder dat de verhuurderheffing vanaf 2023 wordt afgeschaft. Hierdoor ontstaat er (meer) ruimte voor corporaties om te investeren. Als voorwaarde worden er door de corporatiesector bindende prestatieafspraken met het Rijk gemaakt voor de bouw van flexwoningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en voor leefbaarheid. De uitdaging is om deze landelijke afspraken door te vertalen naar wat we in de Drechtsteden concreet willen gaan doen. Een vraagstuk dat vraagt om regionale afstemming en ook bijvoorbeeld om nieuwe regionale afspraken over de sociale woningvoorraad. Duidelijk is dat, als we de kansen die het regeerakkoord biedt, zo goed mogelijk willen benutten voor de volkshuisvestelijke vraagstukken in de Drechtsteden, we hierin gezamenlijk (gemeenten, corporaties en huurderorganisaties) moeten optrekken.

Opgave investeren in duurzaamheid

De (sociale) woningvoorraad staat voor een enorme duurzaamheidsopgave. Inmiddels is dat ook een urgente opgave want menig burger kan de gestegen energieprijzen niet of moeilijk betalen. Een opgave die we alleen gezamenlijk en regionaal aankunnen. De duurzaamheidsopgave staat ook niet op zichzelf, maar hangt samen met verschillende andere kansen en risico's. De regio en corporaties werken al met HVC Groep samen op de realisatie de komende 5 jaar van 6.000 nieuwe aansluitingen op een regionaal warmtenet. De SAH²-subsidieregeling maakt dat mogelijk maar gaat desondanks gepaard met grote onrendabele investeringen van de woningcorporaties. Willen we na de aansluiting van de eerste 6.000 woningen het warmtenet verder tot ontwikkeling brengen dan zijn extra middelen nodig voor de woningcorporaties maar ook voor gemeenten voor het opzetten van een werkorganisatie die in het realiseren van het warmtenet regie kan nemen. Het vraagt een hechte samenwerking van corporaties, gemeenten en HVC Groep, ook al om de kansen die het regeerakkoord hierin biedt te benutten. Daar waar een warmtenet niet mogelijk is, vraagt het andere maatregelen om woningen gasloos te maken en ook dat gaat niet vanzelf.

Regionale bouwtafel

Een regionale bouwtafel kan gaan helpen bij het oplossen van knelpunten. Door middel van samenwerking met verschillende marktpartijen, woningcorporaties en de gemeenten. Het doel is om door samen te werken de woningbouw te versnellen. De regionale ambitie vanuit de Groeiagenda is om 25.000 woningen te bouwen waarvan 10.000 om de autonome groei op te vangen. Het vraagt publiek-private samenwerking als ook goede afstemming tussen gemeenten, om in de hoogste versnelling de gestelde ambities waar te maken. Mogelijk dat corporaties een aandeel kunnen nemen in een deel van de bouwopgave om de vraagdruk van sociale huurwoningen op te vangen. Dit vraagt hernieuwde afstemming en afspraken.

Voortgang

De afgelopen jaren hebben we hard gewerkt om op verschillende onderwerpen met elkaar samen te werken. Bovenstaande onderwerpen laten zien dat er een noodzaak is om dit voort te zetten. We willen de nieuw te vormen colleges dan ook uitnodigen om verder te praten

² Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen

over bovenstaande onderwerpen en de invulling van de samenwerking. Het liefst voordat coalitieakkoorden in beton worden gegoten. Wij horen graag of u open staat voor een gesprek in de fase van coalitieonderhandelingen en organiseren graag dat gesprek.

Met vriendelijke groet,

De werkgroep Regionale Samenwerking sociale Woningbouw in de Drechtsteden:

Arjan Kraijo en Marco Stam (Drechtsteden),

Tinka van Rood en Erwin Zwijnenburg (Bestuurdersoverleg Woningcorporaties Drechtsteden),

Leo Hartkoren en Hans Schuitema (Gemeenschappelijk Overleg Huurdersraden Drechtsteden).
