

Aan

mevrouw C.C. van Benschop en de heer F.B.L. van der Meer
van de fractie GroenLinks
p/a raadsgriffie@dordrecht.nl

Gemeente Dordrecht

Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

T 14078

www.dordrecht.nl

Contactpersoon

B. Korteweg

T (078) 770 2806

E b.korteweg@dordrecht.nl

Datum 2 juni 2020

Ons kenmerk InProces BBV: 2020-0068466

Betreft Beantwoorden artikel 40-vragen inzake sturing sociale woningbouw

Geachte mevrouw Van Benschop en heer Van der Meer,

Bij brief van 4 mei 2020, bij ons ingekomen op 6 mei 2020, heeft u op grond van artikel 40 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad namens de fractie GroenLinks vragen gesteld inzake sturing sociale woningbouw. Wij beantwoorden uw vragen als volgt.

Vraag 1. Er wordt uitgegaan van ongeveer 2000 te realiseren sociale huurwoningen tot 2030/31. Is dit netto of bruto, anders gezegd: moet die aantal nog verhoogd worden met het aantal af te breken sociale huurwoningen? (bijlage IIa van de prestatieafspraken lijkt aan te geven dat er t/m 2024 netto nog 259 sociaal huurwoningen bij corporaties verdwijnen).

Antwoord Het aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen van 2.000 is door de raad vastgesteld en is bruto.

Vraag 2. Is het college bereid, als de economische ontwikkelingen de vraag naar sociale huurwoningen doen stijgen, het streefdoel binnen de totale bouwplannen naar boven bij te stellen?

Antwoord Het woningbouwprogramma wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Vraag 3. Volgens bijlage IIa van de prestatieafspraken worden er t/m 2022 door de corporatie 289 woningen gebouwd, de memo van wethouder Stam spreekt van 450. De monitor Bouwende Stad meldt dat het vastgestelde programma voor de corporaties 390 woningen betreft. Hoe is een en ander met elkaar te rijmen?

Antwoord Het gaat om dezelfde projecten, afhankelijk van hoe/wat precies meegeteld is. Niet bij elk document wordt uitgegaan van dezelfde status van een project.

Bijlage IIa prestatieafspraken	289	Afspraak met de corporaties om minimaal te realiseren t/m 2022. Met als doel concretisering van de prestatieafspraken.
Memo wethouder Stam	450	Aantal woningen dat mogelijk is op locaties van de corporaties. Met als doel een inschatting van de opgave die op andere locaties ingevuld moet worden. Peilmoment: april 2020.

Datum 2 juni 2020
Ons kenmerk InProces BBV: 2020-0068466

Monitor Bouwende stad	390	Aantal sociale huurwoningen op locaties van de corporaties met een door de gemeenteraad vastgesteld programma. Met als doel bijsturen op hoofdlijn van het totaalprogramma in de stad. Peildatum: 1 januari 2020.
-----------------------	-----	---

Vraag 4. Uit de memo en de monitor blijkt dat het grootste deel van de sociale huurwoningen door projectontwikkelaars moet worden gerealiseerd. In de discussie over de 4e wijziging van de Structuurvisie en in het debat over de monitor kwam naar voren dat daar bij ontwikkelaars twijfels over bestaan en dat het college lijkt te accepteren dat bijv. op de locatie Hastingsweg minder sociale woningbouw wordt gerealiseerd dan gewenst. Welke instrumenten heeft het college om ontwikkelaars toch tot voldoende sociale woningbouw te dwingen? In welke mate en op welke wijze is het college bereid daar gebruik van te maken?

Antwoord De door de gemeenteraad vastgestelde kaders zijn leidend voor de invulling van de projecten, zo ook het aandeel sociale huurwoningen bij woningbouwlocaties. Als de gemeente grondeigenaar is, kan dit worden opgenomen als voorwaarden bij de aanbesteding. Als gronden in eigendom zijn van een ontwikkelaar, is het woningbouwprogramma (meestal) te bepalen middels de publiekrechtelijke instrumenten, zoals het bestemmingsplan. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Sociale huurwoningen leveren doorgaans voor een ontwikkelaar minder op dan particuliere woningen. Er moet uiteindelijk wel een haalbare businesscase overblijven voor een ontwikkelaar. Het is daarom goed om aan de voorkant van de uitwerking van een project en onderhandelingen een duidelijk standpunt in te nemen over onder andere het aandeel sociale huurwoningen. Vervolgens wordt het een totale afweging of een plan haalbaar is en in welke mate het plan past binnen de gestelde kaders. Momenteel zijn er in diverse van deze projecten sociale huurwoningen opgenomen (Middenzone Gezondheidspark 104 woningen, Leerpark 280, Thureborg 450). Deze kunnen naar verwachting tussen 2021 en 2024 gerealiseerd worden. De terugbouw door corporaties (op eigen grond) verloopt te traag en daarover voeren wij overleg met de corporaties

Vraag 5. Bij de bespreking van de monitor is gesuggereerd dat de corporaties toch meer zouden kunnen doen dan nu voorzien. In de memo van Wethouder Stam staat echter dat dit niet kan, omdat de corporaties over te weinig grond beschikken. Hoe verhouden beide stellingen zich tot elkaar? Hoe kan toch extra ruimte voor de corporaties worden gecreëerd.

Antwoord De corporaties zijn de aangewezen partij om sociale huurwoningen te bouwen en te beheren. Zij bouwen deels op eigen gronden. Een groot deel van de nieuw te realiseren sociale woningen zal daarnaast ook plaatsvinden op gronden die momenteel niet in eigendom zijn van de corporaties. Het gaat daarbij deels om gronden in eigendom van de gemeente en deels om gronden in eigendom van andere partijen.

Datum 2 juni 2020
Ons kenmerk InProces BBV: 2020-0068466

Gronden in eigendom van de gemeente kan de corporatie verwerven voor de realisatie van sociale nieuwbouw. Hiervoor zijn sociale (regionale) grondprijzen vastgelegd. Als de gronden van derden zijn dan zal de corporatie met de eigenaar afspraken moeten maken. De gemeente heeft daarin een faciliterende rol. Als partijen er niet samen uitkomen, dan zal de ontwikkelaar om de sociale woningen te realiseren op zoek gaan naar een andere partner.

Vraag 6. Indien de bij vraag 5. aangeduide oplossingsrichting realistisch is en wordt gekozen, hoe zorgt het college dan dat de ambitie om tot meer diverse wijken te komen toch wordt gerealiseerd.


Antwoord De realisatie van gedifferentieerde wijken vindt plaats door het scheppen van een kader voor het te realiseren programma op een locatie. Het belangrijkste instrument daarvoor is het bestemmingsplan.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



Het college van Burgemeester en Wethouders


J. Scholten
secretaris


A.W. Kolff
burgemeester