



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:

Ons kenmerk: 783542

Uw kenmerk:

Contact: C.E. den Heijer

Bijlage(n): 1

Doorkiesnummer:

E-mailadres: c.d.heijer@bar-organisatie.nl

Datum: 23 mei 2023

Betreft: Bestuursopdracht actualiseren Woonvisie, plan van aanpak n.a.v. rekenkameronderzoek t.a.v. Woonbeleid

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Het college heeft in het collegewerkprogramma benoemd, dat de Woonvisie zal worden geactualiseerd, met daarbij als expliciet aandachtspunt de relatie met Zorg. Daarnaast heeft de Rekenkamer Albrandswaard in november 2022 het onderzoek "Bouwen voor elkaar, Onderzoek naar woonbeleid Albrandswaard" gepresenteerd en daarbij verschillende aanbevelingen gedaan.

Het college heeft op 23 mei 2023 een bestuursopdracht vastgesteld om de Woonvisie 2016 – 2025 te actualiseren en daarbij de aanbevelingen van de Rekenkamer over te nemen. De bestuursopdracht is het beginpunt voor het actualiseren van de Woonvisie 2016 – 2025. Ook bakent de bestuursopdracht af binnen welke kaders dit gebeurt. De vaststelling van de geactualiseerde Woonvisie staat in 2024 gepland.

Op 3 april 2023 heeft uw raad het college verzocht om een plan van aanpak naar aanleiding van de resultaten van het rekenkameronderzoek.

KERNBOODSCHAP

Met het vaststellen van de bestuursopdracht is het kader helder waarbinnen de Woonvisie dient te worden geactualiseerd. Ook geeft het college hiermee een plan van aanpak voor het implementeren van de uitkomsten van het rekenkameronderzoek van eind 2022.

TOELICHTING

In 2016 is de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025 vastgesteld. Dit beleidsstuk heeft de afgelopen jaren als basis gediend voor het woonbeleid van de gemeente Albrandswaard. De Woonvisie 2016-2025 is verder uitgewerkt in het Woningmarktprogramma Albrandswaard¹ van 2020 (inclusief monitor) en in de prestatieafspraken met de woningcorporaties die binnen Albrandswaard werkzaam zijn, te weten Woningbouwvereniging Poortugaal, Wooncompas, Havensteder en Woonzorg NL. De actuele prestatieafspraken zijn in december 2022 vastgelegd. Deze afspraken gelden voor 2023 en 2024.

¹ In zaaksysteem GreenValley nummer 150976



Met het actualiseren van de Woonvisie kan de juiste focus worden gelegd op de juiste doelgroepen en het beheer van de woningvoorraad, in de geest van de Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking treedt. Starters en ouderen vormen hierbij in elk geval belangrijke doelgroepen om in het woonbeleid recht aan te doen. Ook de nieuwe woningmarktafspraken in de regio geven aanleiding tot het actualiseren van de Woonvisie.

Vanwege de vele ontwikkelingen op de woningmarkt, ook regionaal (zoals de nieuwe woningmarktafspraken in de regio), is het nodig de Woonvisie te actualiseren.

Rekenkameronderzoek

In november 2022 heeft de Rekenkamer Albrandswaard een onderzoek uitgevoerd naar het woonbeleid. Dit onderzoek, "Bouwen voor elkaar, onderzoek naar woonbeleid in Albrandswaard", is in januari 2023 in de commissie Beraad en Advies gepresenteerd. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 3 april 2023 besloten, de aanbevelingen over te nemen en het college te verzoeken binnen twee maanden een plan van aanpak vast te stellen. Bijgaande bestuursopdracht is tevens dit plan van aanpak.

De benoemde aanbevelingen uit het onderzoek zijn de volgende:

- Definieer in de nieuwe Woonvisie doelgroepen en prijssegmenten van woningen waarop in de Woonvisie wordt ingezet. Sluit aan bij regionale en gangbare definities. Onderbouw de vraag en het aanbod voor deze groepen en segmenten. Ga in de Woonvisie ook in op de verhouding tussen de regionale afspraken over herverdeling van de sociale voorraad en de inzet op woningen voor eigen inwoners. Zorg voor een betere aansluiting tussen de inzet van de ambtelijke capaciteit en de doelstellingen in de nieuwe Woonvisie.
- Formuleer SMART²-doelstellingen in zowel het woonbeleid als op projectniveau.
- Informeer de gemeenteraad jaarlijks over de voortgang van het woonbeleid om zo zicht te houden op de uitvoering.

Deze aanbevelingen worden bij de actualisatie van de Woonvisie meegenomen.

CONSEQUENTIES

Het vaststellen van de bestuursopdracht is de eerste stap richting het actualiseren van het woonbeleid. Met het actualiseren wil ons college bereiken, dat het woonbeleid heldere definities en duidelijke beleidskaders bevat, waardoor de uitvoering van het beleid goed kan worden getoetst. Verder wil het college het beleid laten aansluiten op het regionale woonbeleid en vooral is het doel dat de geactualiseerde Woonvisie bijdraagt aan een evenwichtige woningvoorraad, met oog voor starters en ouderen: voldoende betaalbare woningen in een prettige leefomgeving.

² SMART staat voor specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden



VERVOLG

De volgende mijlpalen zijn in beeld:

Opstarten actualisatie	1 ^e helft 2023
Onderzoeken verrichten en schrijven van actualisatie, inclusief Participatie	2 ^e helft 2023
Bestuurlijke vaststelling	1 ^e kwartaal 2024

Het college zal het concept van de geactualiseerde woonvisie begin 2024 in de Commissie Beraad en Advies voorleggen.

Nadat de geactualiseerde Woonvisie door de raad is vastgesteld, zal het college de raad jaarlijks informeren over de voortgang van het woonbeleid, om zo zicht te houden op de uitvoering.

BIJLAGEN

1. Bestuursopdracht actualiseren Woonvisie

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris a.i., de burgemeester,

Vincent Florijn

drs. Jolanda de Witte

Bestuurlijk Opdracht Document gemeente Albrandswaard

Titel bestuursopdracht	: Actualisatie Woonvisie
Programma	: Programma 2 - Ruimtelijke ordening, wonen & economie
Programmaonderdeel	: Wonen
Naam portefeuillehouder	: Richard Polder
Regisseur	: Jeannette Wijnmalen
Projectleider	: Carin den Heijer, beleidsadviseur Wonen
Datum vaststelling	: 23 mei 2023
Green valley nummer	: 783542

1. Aanleiding / probleemstelling

In 2016 is de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025 vastgesteld. Dit beleidsstuk heeft de afgelopen jaren als basis gediend voor het woonbeleid van de gemeente Albrandswaard. De Woonvisie 2016-2025 is verder uitgewerkt in het Woningmarktprogramma Albrandswaard¹ van 2020 (inclusief monitor) en in de prestatieafspraken met de woningcorporaties die binnen Albrandswaard werkzaam zijn, te weten Woningbouwvereniging Poortugaal, Wooncompas, Havensteder en Woonzorg NL. De actuele prestatieafspraken zijn in december 2022 vastgelegd². Deze afspraken gelden voor 2023 en 2024.

Eveneens is in december 2022 het collegewerkprogramma vastgesteld als uitwerking van het raadsakkoord van 2022. Het college zet in op een evenwichtige woningvoorraad, gericht op starters en ouderen, met behoud van een goede balans tussen wonen, groen en infrastructuur. Het beoogde resultaat is het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Vanwege de urgentie op dit thema is in het raadsakkoord en collegewerkprogramma aangegeven, dat de Woonvisie in 2024 wordt geactualiseerd. Zo kan de juiste focus worden gelegd op de juiste doelgroepen en het beheer van de woningvoorraad.

Ook de vele ontwikkelingen op de woningmarkt, ook regionaal (zoals de nieuwe woningmarktafspraken in de regio), geven aanleiding tot het actualiseren van de Woonvisie.

Daarnaast heeft de Rekenkamer in november 2022 een onderzoek uitgevoerd, waar verschillende aanbevelingen uit voortvloeiden ten aanzien van het woonbeleid. Bij de actualisatie worden ook de uitkomsten van het rekenkameronderzoek van eind 2022 meegenomen.

2. Gewenst resultaat / op te leveren product

Doelstelling

- Met de geactualiseerde Woonvisie zijn de kaders van het woonbeleid van Albrandswaard vastgelegd voor de periode 2024 - 2028.
- De Woonvisie 2016 – 2025 dient als basis, waardoor we aanhaken op het bestaande beleid. Actuele en regionale ontwikkelingen komen daarbij ook aan de orde.
- Starters en ouderen zijn doelgroepen waar bij het actualiseren specifiek naar wordt gekeken.
- De uitkomsten van het rekenkameronderzoek betrekken we bij de actualisatie, zodat de doelstellingen van de Woonvisie helder zijn en zodat kan worden gemeten of deze doelen worden bereikt.

¹ In zaaksysteem GreenValley nummer 150976

² Collegebesluit van 13 december 2022 (668176).

Mijlpalen

Opstarten actualisatie	1 ^e helft 2023
Onderzoeken verrichten en schrijven van actualisatie, inclusief Participatie	2 ^e helft 2023
Bestuurlijke vaststelling	1 ^e kwartaal 2024

3. Afbakening

Reikwijdte

- De Woonvisie legt het beleid vast voor de periode van 2024 -2028 (een reikwijdte van 4 jaar). De huidige Woonvisie heeft een iets langere houdbaarheid, maar gezien de vele ontwikkelingen op het gebied van wonen, is een looptijd van 4 jaar passender.
- De Woonzorgvisie maakt geen onderdeel uit van dit traject, maar loopt hier wel gelijk mee op.
- De Woonvisie regelt evenmin de trajecten m.b.t. woningbouwlocaties en de realisering van flexwoningen, maar biedt hier wel een kader voor.
- In Albrandswaard is nog geen Omgevingsvisie vastgesteld, de Woonvisie zal te zijner tijd in de Omgevingsvisie landen.

Bestuurlijke uitgangspunten

- Met het actualiseren van de Woonvisie geven we uitvoering aan het raadsakkoord en het collegewerkprogramma van 2022.
- We besteden aandacht aan doelgroepen en definities, afstemming met de regionale afspraken, de sociale voorraad en inzet voor onze eigen inwoners.
- Bij het actualiseren besteden we specifieke aandacht aan instrumenten die noodzakelijk zijn om het woonbeleid goed te kunnen uitvoeren (zoals de verordening Middeldure huur (2021) en het al dan niet hanteren van een huisvestingsverordening).
- We nemen bij de actualisatie de uitkomsten van het rekenkameronderzoek mee (zie ook onder § 8 van deze bestuursopdracht).

4. Relatie collegewerkprogramma 2022-2026

In het collegewerkprogramma 2022 – 2026 komt het thema Zorg voor Wonen aan de orde. Hierin is benoemd dat Albrandswaard een fijne plek is om te wonen: jongeren en ouderen blijven graag in hun dorp wonen. Iedereen zijn of haar gewenste plekje geven is dan ook een uitdaging. Een gevarieerd woningaanbod voor starters en ouderen maakt Albrandswaard toekomstbestendig. Het college spreekt zich uit voor het realiseren van meer gelijkvloerse woningen.

Voor het realiseren van voldoende woningen heeft het college duidelijk het belang voor ogen van samenwerking met de woningcorporaties, de regio en de provincie Zuid-Holland. De locaties Mariput, Schutskooiwijk/Poortugaal-West, de Omloop en het Antesterrein zijn al concreet te benoemen, maar dit is niet voldoende. Het college gaat daarom ook op zoek naar andere mogelijke plekken om te bouwen en naar alternatieve woonvormen, zoals tiny houses en flexwoningen. Hierbij zal rekening worden gehouden met het groen en de dijkenstructuur in Albrandswaard.

Concreet stelt het college in haar werkprogramma, dat de Woonvisie in 2024 zal zijn geactualiseerd, inclusief het opstellen van een Woonzorgvisie.

Onderhavige bestuursopdracht geeft de afbakening voor het actualiseren van de Woonvisie. Specifiek geeft het college in het werkprogramma aan, dat voor het maatwerk voor de wijze van participatie in de bestuursopdracht wordt vastgelegd. Dit komt in § 7 aan de orde.

5. Teamsamenstelling / inschakeling interne en externe organisatie(s)

Bestuurlijk opdrachtgever

Richard Polder (Wonen)

Regisseur

Jeannette Wijnmalen

Ambtelijk opdrachtgever BAR-organisatie

Dick Mol

Ambtelijk opdrachtnemer

Carin den Heijer

6. Raming middelen

Voor het inhuren van externe disciplines om onderzoeken t.b.v. de Woonvisie uit te voeren is in de begroting van 2023 een bedrag geraamd van € 40.000,-.

Bezien zal worden of bestaande onderzoeken dienen te worden geactualiseerd danwel of aanvullend onderzoek nodig is. Het geraamde budget kan hier indien nodig voor worden ingezet. Ook kan dit worden benut voor de vormgeving van de geactualiseerde Woonvisie en voor het invulling geven aan het participatietraject bij de totstandkoming van de visie.

7. Planning/ procedures

Communicatietraject

De raad zal worden geïnformeerd via een raadsinformatiebrief.

Participatie

Het collegeprogramma spreekt bij participatie in het kader van het actualiseren van de Woonvisie van "Maatwerk".

- Het betrekken van woningcorporaties en huurdersverenigingen maakt hier in elk geval onderdeel van uit. Met de woningcorporaties en huurdersverenigingen zal een themadagdeel worden ingepland, waarbij deze doelgroep input kan geven voor de actualisatie.
- De raad heeft onlangs gevraagd om het organiseren van een ontmoeting- en dialoogavond met corporaties en welzijnsorganisaties in het kader van de koppeling Wonen - Zorg. Ook deze avond kan bijdragen aan het ophalen van relevante wensen voor de actualisatie van de Woonvisie.
- Daarnaast wordt onderzocht op welke wijze inwoners kunnen participeren bij het opstellen van de visie, door bijvoorbeeld het uitzetten van een (digitale) enquête.

8. Relevante informatie

Rekenkameronderzoek

In november 2022 heeft de Rekenkamer Albrandswaard een onderzoek uitgevoerd naar het woonbeleid. Dit onderzoek, “Bouwen voor elkaar, onderzoek naar woonbeleid in Albrandswaard”, is in januari in de commissie Beraad en Advies gepresenteerd en vervolgens heeft de gemeenteraad op 3 april 2023 besloten, de aanbevelingen over te nemen en het college te verzoeken binnen twee maanden een Plan van Aanpak vast te stellen. Deze bestuursopdracht is tevens dit Plan van Aanpak.

De benoemde aanbevelingen uit het onderzoek zijn de volgende:

- Definieer in de nieuwe Woonvisie doelgroepen en prijssegmenten van woningen waarop in de Woonvisie wordt ingezet. Sluit aan bij regionale en gangbare definities. Onderbouw de vraag en het aanbod voor deze groepen en segmenten. Ga in de Woonvisie ook in op de verhouding tussen de regionale afspraken over herverdeling van de sociale voorraad en de inzet op woningen voor eigen inwoners. Zorg voor een betere aansluiting tussen de inzet van de ambtelijke capaciteit en de doelstellingen in de nieuwe Woonvisie.
- Formuleer SMART³-doelstellingen in zowel het woonbeleid als op projectniveau.
- Informeer de gemeenteraad jaarlijks over de voortgang van het woonbeleid om zo zicht te houden op de uitvoering.

Deze aanbevelingen worden bij de actualisatie van de Woonvisie meegenomen.

Regionale afspraken

Albrandswaard is onderdeel van het Samenwerkingsverband voor Wonen regio Rotterdam (de SvWRR). De afspraken die zijn gemaakt in het kader van dit regionale overleg, zijn eveneens van belang bij het actualiseren van de Woonvisie 2016 – 2025. Het gaat dan bijvoorbeeld om het Regioakkoord en de Regionale Realisatie Agenda.

Omgevingsvisie

Onlangs is bekendgemaakt dat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking zal treden. De nu geldende Structuurvisie zal worden opgevolgd door een Omgevingsvisie. Deze Omgevingsvisie zal richting en inhoud geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in onze gemeente. De basis voor de Omgevingsvisie is de toekomstige Omgevingswet. Deze wet biedt gemeenten meer afwegingsruimte in regels en beleid. Daarmee ontstaan meer mogelijkheden om in overleg te gaan over plannen en initiatieven. De Omgevingsvisie gaat over veel verschillende onderwerpen, waaronder het wonen. De Woonvisie is input voor de Omgevingsvisie, en ook voor de omgevingsplannen. Zo kan optimaal gebruik worden gemaakt van het nieuwe ruimtelijk sturingsinstrumentarium om onze doelen op het gebied van het wonen te verwezenlijken.

³ SMART staat voor specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden