



BEELDVORMEND RAADSVOORSTEL

Onderwerp Stand van zaken (sociale) woningbouw	College van burgemeester en wethouders	Zaaknummer 309244
		Openbaar
Portefeuillehouder: Ronald Schneider		
E-mailadres opsteller: j.wijnmalen@bar-organisatie.nl		

ONDERWERP

Stand van zaken sociale woningbouw

KENNISNEMEN VAN

- De stand van zaken m.b.t. de inzet voor (sociale) woningbouw in Albrandswaard
- Het vervolgproces dat moet leiden tot het al of niet aanpassen van het eerder uitgebrachte bod ten aanzien van de regionale woningmarktafspraken

INLEIDING

Met de raadsinformatiebrief van 1 december 2020 (212790) hebben wij u geïnformeerd over het proces van het inzichtelijk maken van de aanzienlijke (sociale) woningbouwopgave, waarvoor Albrandswaard zich gesteld ziet. Op verzoek van en in samenwerking met de provincie is de afgelopen maanden onderzocht of er mogelijkheden zijn het eerder door Albrandswaard uitgebrachte bod voor de regionale woningmarktafspraken (1177 woningen tot 2030, waarvan 210 sociaal) te verhogen. Het verschil met de regionale inzet op het zogenaamde 'meer-evenwichtsscenario' is immers groot (840 sociale woningen i.p.v. 210).

KERNBOODSCHAP

Met dit beeldvormend raadsvoorstel leggen wij de uitkomsten van het onderzoek aan u voor.

1. Op basis van een geactualiseerde woningbouwprognose zien wij voor de komende jaren ontwikkelrichtingen voor ongeveer 400 sociale woningen in Albrandswaard.
2. Het door de provincie Zuid-Holland ingeschakelde onderzoeksbureau Antea heeft op 1 april 2021 een conceptrapport aan de provincie opgeleverd voor de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard en Westvoorne. Dit rapport wordt in week 15 definitief vastgesteld door de provincie en naar de gemeenteraad gestuurd.

3. Binnen onze eigen organisatie zijn regiekaarten opgesteld die bedoeld zijn om een integraal beeld te geven van de (on-) mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling in de gehele gemeente. Daarbij is voor 7 gebieden een opsomming gemaakt van (ruimtelijke) kansen en bedreigingen. De regiekaarten treft u als bijlage bij dit voorstel aan.

Hieronder gaan wij verder op de genoemde stukken in en schetsen wij een proces waarmee op basis van deze stukken keuzes kunnen worden gemaakt die bepalend zijn voor de richting waarin de (sociale) woningbouw van Albrandswaard zich de komende jaren ontwikkelt.

TOELICHTING

Conceptrapport Antea

Antea heeft onderzocht hoe de (sociale) woningbouw kan worden versneld op basis van de onderstaande vraagstelling:

- Welke mogelijkheden zijn er in Albrandswaard om te verdichten binnen het zogenaamde BSD gebied (bestaand stads- en dorpsgebied)?
- Welke mogelijkheden ziet Albrandswaard voor het ontwikkelen van woningbouwlocaties buiten BSD gebied?
- Welke instrumenten kunnen worden ingezet om meer sociale woningen concreet te realiseren?

De belangrijkste conclusies van Antea zijn de volgende:

- op dit moment lijken in Albrandswaard de mogelijkheden binnen BSD groter dan uit eerste verkenningen naar voren komt. Dit heeft ook te maken met aanvullende voorwaarden die Albrandswaard stelt ten aanzien van bijvoorbeeld verdichtingsmogelijkheden, bouwhoogte, parkeernormen en verhoudingen tussen de sociale en de vrije sector.
- Albrandswaard zoekt naar het vergroten van het aandeel sociale woningbouw in bestaande plannen en ontwikkellocaties, waarbij ook (potentiële) locaties buiten BSD worden verkend (regiekaarten). Risico van nieuwe zoekgebieden is dat de realisatie van woningbouw dan wordt vertraagd tot na 2030. Het 'meer evenwicht' scenario van 840 sociale woningen tot 2030 is voor Albrandswaard dan lastig haalbaar.
- Albrandswaard beschikt niet over een afdwingbaar kader om in gesprekken (met bijvoorbeeld marktpartijen/initiatiefnemers) een aandeel sociaal af te dwingen. Wel onderzoekt Albrandswaard de mogelijkheden van een volkshuisvestelijk kader, zoals een (doelgroepen)verordening en van een

financieel en juridisch kader om de in de begroting opgenomen reserve voor de stimulering van sociale woningen op een doeltreffende manier in te zetten.

Regiekaarten

In de 7 regiekaarten is met behulp van generieke data gekeken naar aspecten die woningbouw bemoeilijken zoals hindercontouren, veiligheidszones, beschermde gebieden voor leidingen, beleid hogere overheden en naar aspecten die woningbouw vergemakkelijken zoals eigendom grond, nabijheid metrostations, bereikbaarheid, deels gelegen binnen bestaand dorps- en stadsgebied (BSD). Op die manier ontstaat een basis voor de afwegingen die wij u voor de langere termijn vragen te maken.

CONSEQUENTIES

De uitkomsten van het Antea onderzoek zijn voor ons aanleiding u te vragen een duidelijke richting te bepalen voor de sociale woningbouw voor de komende jaren.

- Wij vragen u allereerst een duidelijke richting te bepalen voor ontwikkelingen binnen BSD-gebied. Hierbij zijn de volgende afwegingen van belang:
 - Welke mogelijkheden ziet u m.b.t. het gebied rondom het metrostation Poortugaal? Een gebied dat past binnen het provinciale beleid van bouwen rondom knooppunten van Hoogwaardig Openbaar Vervoer. De regiekaart Kruisdijk biedt u inzicht in de kansen en belemmeringen. Keuzes m.b.t. bijvoorbeeld bebouwingsdichtheid, bouwhoogte en parkeernormen kunnen in de beoordeling worden betrokken. Verder kunt u denken aan een afweging m.b.t. het percentage sociale woningen dat u voor dit gebied passend acht. Het kader daarvoor heeft u in november 2020 vastgesteld in het woningmarktprogramma (30% sociaal, 70% vrije sector), maar de vraag is of u aanleiding ziet voor dit specifieke gebied van dit kader af te wijken.
 - Wij maken u er verder op attent dat ook de locaties de Omloop en het Antesterrein, waarvoor u in 2020 een eerste richting heeft bepaald, in BSD gebied vallen. Dit geeft ook ten aanzien van deze locaties aanleiding voor goede afwegingen m.b.t. bebouwingsdichtheid, bouwhoogte, parkeernormen en de verhouding tussen sociaal/vrije sector.
- Vervolgens vragen wij u een duidelijke richting te bepalen voor ontwikkelingen buiten BSD-gebied. Het gaat dan in hoofdzaak om een keuze tussen groen en woningbouw die gevolgen heeft voor de lange termijn. Mocht u buiten BSD-gebied woningbouw willen realiseren, dan is dat naar alle waarschijnlijkheid pas haalbaar na 2030. De focus op ontwikkellocaties buiten BSD-gebied komt wat de provincie betreft pas aan de orde als Albrandswaard onderbouwd kan aangeven dat er geen andere mogelijkheden zijn. De regiekaarten bieden u de mogelijkheid uw inzet te bepalen op bijvoorbeeld:
 - wel of niet bouwen in de polders
 - kiezen voor woningbouw aan de noordkant van Albrandswaard en/of aan de zuidkant

- kiezen voor een grootschalige woningbouwontwikkeling op één plek of juist voor kleinschalige ontwikkelingen op verschillende plekken
- uitgaan van het bestaande wegennet of kiezen om te investeren in (nieuwe) ontsluiting
- keuzes m.b.t. parkeernormen, dichtheid, bouwhoogte en percentage sociaal

VERVOLG

Nadat u uw inzet aan de hand van de bovengenoemde afwegingen heeft bepaald, is inzichtelijk welke gevolgen dit heeft voor het bod van Albrandswaard voor de regionale woningmarktafspraken.

BIJLAGEN

1. Concept Herprogrammering sociale woningbouw regio Rotterdam (Antea rapport wordt separaat nagezonden door de provincie)
2. Regiekaarten Albrandswaard

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



Hans Cats



drs. Jolanda de Witte