



# Gemeente Albrandswaard

Rekenkamercommissie Albrandswaard  
Postbus 70012  
3000 KP Rotterdam

Uw brief van: 20 oktober 2022  
Uw kenmerk: RA/22.05/MvA/YF/CL  
Bijlage(n):

Ons kenmerk: 648322  
Contact: Jeannette Wijnmalen  
Doorkiesnummer: 010-506 1158

E-mailadres: j.wijnmalen@bar-organisatie.nl.  
Datum: 15 november 2022

Betreft: rekenkamerrapport Woonvisie Albrandswaard

Geachte dames en heren,

## **Inleiding**

Met uw brief van 20 oktober 2022 ontvingen wij het vertrouwelijke conceptrapport 'Woonvisie Albrandswaard' voor bestuurlijke wederhoor. U stelt het college in staat te reageren op de voorlopige bestuurlijke conclusies en aanbevelingen, die pas definitief worden na de bestuurlijke wederhoor. Hieronder treft u onze reactie.

## **Reactie**

### Algemeen

Het door u verrichte onderzoek verdiept ons inzicht in de gevolgen van het woonbeleid van Albrandswaard en geeft ons aanbevelingen voor een nog beter op onze specifieke situatie gebaseerde Woonvisie. Wij hebben in ons collegewerkprogramma 2022-2026: 'Denken, durven en doen, werk in uitvoering!' een speerpunt opgenomen met betrekking tot het actualiseren van de huidige Woonvisie, inclusief het opstellen van een Woon-Zorg visie. Daarmee zetten wij in op een gevarieerd, toekomstbestendig woningaanbod voor met name starters en ouderen in Albrandswaard.

### Conclusies

Hieronder geven wij een puntsgewijze reactie op uw conclusies.

#### 1. Conclusie

U concludeert allereerst dat de gemeente Albrandswaard in de Woonvisie 2016-2025 een aantal doelstellingen voor het sociale segment heeft vastgesteld, maar dat deze ambities nog niet of nog maar beperkt zijn gerealiseerd. Voor het midden- en hoge segment had de gemeente nieuwbouwdoelestellingen, maar het is onduidelijk of deze doelstellingen zijn gerealiseerd.



### Reactie

Gelet op de samenstelling van de woningvoorraad, heeft Albrandswaard in de Woonvisie uitdrukkelijk gekozen voor nadruk op het sociale segment. Onze inzet is door de ontwikkelingen op de woningmarkt en door de regionale woningmarktafspraken van 2019 in een stroomversnelling gekomen. Samen met de provincie Zuid-Holland zijn mogelijkheden en belemmeringen met betrekking tot locaties en instrumenten onderzocht. Daaruit zijn concrete locaties naar voren gekomen die in aanmerking kunnen komen voor toevoeging van woningen in het sociale segment. Echter, de planvorming voor deze locaties kost tijd, waarbij de (ruimtelijke en financiële) haalbaarheid een grote rol speelt. Wij leggen in de eerste helft van 2023 concrete besluiten m.b.t. verschillende locaties aan de raad ter besluitvorming voor.

### Conclusie

2. Uw tweede conclusie is dat het inzicht van de gemeente in de ontwikkeling van vraag en aanbod gedurende de periode 2015-2020 beperkt was, doordat de gemeente maar een klein deel van de doelgroepen in het woonbeleid definieerde en enkel de totale nieuwbouwproductie monitorde. De definities van sociale huurwoningen en lage inkomens worden bepaald door landelijke regels. Voor andere doelgroepen in het gemeentelijke woonbeleid, zoals 'middeldure woningen' of 'starters', kan de gemeente zelf definities vaststellen, maar de gemeente heeft dit niet gedaan.

### Reactie

Wij kunnen deze conclusie voor de periode van 2015 tot 2020 onderschrijven. In 2020 zijn in de monitor woningmarktprogramma wel prijscategorieën benoemd, maar deze zijn niet specifiek gekoppeld aan definities voor middeldure en dure woningen of woningen voor starters. Bij het actualiseren van de Woonvisie beoordelen wij welke definities passen bij de doelstellingen van Albrandswaard en moeten worden vastgelegd.

### Conclusie

3. De gemeente heeft geen degelijke probleemanalyse uitgevoerd van de vraag en het aanbod van de doelgroepen in de woonvisie. Deze analyse was ook niet goed mogelijk door het ontbreken van definities. In de woonvisie benoemde de gemeente weliswaar verschillende doelgroepen, maar de doelstellingen voor deze groepen zijn niet concreet en de inzet van instrumenten voor deze doelgroepen is niet uitgewerkt.

### Reactie

De probleemanalyse van de Woonvisie 2016-2025 bestond o.a. uit een analyse van de bevolkingsopbouw, woonstijlen, programma van eisen van zorg, economie en seniorenprofielen. Op grond van deze analyse zijn de doelgroepen in de woonvisie benoemd. In het woningmarktprogramma van 2020 is op grond van feiten en verwachtingen van de woningmarkt aan 3 van de doelgroepen uit de Woonvisie prioriteit gegeven, te weten aan



starters, ouderen en gezinnen. Het klopt dat deze doelgroepen niet zijn gekwantificeerd in bijvoorbeeld inkomenscategorieën en daarbij behorende huurprijzen of woningwaarden. Wel zijn woningtypen benoemd. Ook voor deze conclusie geldt, dat wij bij het actualiseren van de Woonvisie aan de hand van o.a. een cijfermatige onderbouwing beoordelen welke doelgroepen prioriteit hebben en welke instrumenten moeten worden ingezet.

#### Conclusie

4. In de woningmarktregio Rotterdam is afgesproken regionaal te kijken hoeveel sociale woningen er nodig zijn en sociale huurwoningen meer te verspreiden over de gemeenten. Voor Albrandswaard betekent dit dat de sociale voorraad uitgebreid moet worden. In het lokale woningbeleid van de gemeente Albrandswaard ligt de focus voornamelijk op huisvesting van de lokale bevolking. De doelstellingen en de inzet van de gemeente schuren dus met de afspraken die de gemeente gemaakt heeft in de regio.

#### Reactie

De inzet van de gemeente is gericht op een goede balans tussen de regionale en de lokale woningmarkt. Uit de verdiepende studie van 2021 is gebleken dat het verhogen van het Albrandswaardse bod voor het realiseren van 370 sociale woningen alleen kan worden verhoogd onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat andere overheden daarvoor de voorwaarden scheppen, zowel planologisch als financieel. Het overleg hierover is opgestart.

5. Conclusie

Tijdens de onderzochte periode is de gemeente zich actiever gaan opstellen binnen de lokale woningmarkt. De actievere opstelling blijkt uit concretere prestatieafspraken met woningcorporaties en de verdere uitwerking van plannen voor nieuwbouwlocaties. Deze actievere opstelling heeft echter voornamelijk niet geleid tot concrete vastgestelde bouwplannen of de start van bouwprojecten. Er lijkt sprake te zijn van een gebrek aan voortvarendheid in de uitvoering.

#### Reactie

De planvorming voor nieuwbouwlocaties kost tijd, waarbij ook de (ruimtelijke en financiële) haalbaarheid een grote rol speelt. Wij leggen in de eerste helft van 2023 concrete besluiten m.b.t. verschillende locaties aan de raad ter besluitvorming voor.

6. Conclusie

Er is sprake van een mismatch tussen de ingezette ambtelijke capaciteit en de opgave om het woonbeleid te ontwikkelen.

### Reactie

De ambtelijke capaciteit op het gebied van wonen is zowel afhankelijk van de grootte van de gemeente als van de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt. Dit leidt tot een acceptabele inzet voor de complexe opgaves. De inzet heeft voortdurend onze aandacht.

### Aanbevelingen

Hieronder geven wij een puntsgewijze reactie op uw aanbevelingen.

#### Aanbeveling

1. 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.

Gelet op onze reactie op uw conclusies nemen wij deze aanbeveling over.

2. Formuleer SMART-doelstellingen in zowel het woonbeleid als op projectniveau.

Wij nemen uw aanbeveling over en betrekken dit bij de actualisatie van de Woonvisie.

3. Informeer de gemeenteraad jaarlijks over de voortgang van het woonbeleid om zo zicht te houden op de uitvoering. Voeg daarom bestaande vormen van registratie op instrument- of projectniveau samen tot een totaaloverzicht.

Wij nemen de aanbeveling over om de gemeenteraad jaarlijks te informeren. Daarnaast zullen wij de mogelijkheden onderzoeken om bestaande vormen van registratie samen te voegen tot een totaaloverzicht.



Gemeente  
Albrandswaard

### Vragen

Heeft u nog vragen over deze brief, neem dan contact op met Jeannette Wijnmalen. Haar contactgegevens staan bovenaan deze brief vermeld.

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

Hans Cats

drs. Jolanda de Witte