



BESLUIT

Onderwerp: Vaststellen definitief bod actualisatie regioakkoord	Gemeenteraad: 6 februari 2023	Zaaknummer: 625657

Het raad van de gemeente Albrandswaard;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 8 november 2022;

BESLUIT:

1. het door het college uitgebrachte herziene indicatieve woningbod definitief te maken en daarmee in te zetten op een netto toevoeging van 1.425 woningen, waarvan 370 binnen de sociale woningvoorraad.
2. het definitieve woningbod uit te brengen aan het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam, ten behoeve van het Geactualiseerd Regioakkoord 2022.

Voorstel

Onderwerp: Vaststellen definitief bod actualisatie regioakkoord	College van burgemeester en wethouders 8 november 2022	Zaaknummer 625657
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: b.smulders@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. het door het college uitgebrachte herziene indicatieve woningbod definitief te maken en daarmee in te zetten op een netto toevoeging van 1.425 woningen, waarvan 370 binnen de sociale woningvoorraad.
 2. het definitieve woningbod uit te brengen aan het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam, ten behoeve van het Geactualiseerd Regioakkoord 2022.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

In januari 2019 hebben de 12 gemeenten binnen het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam (SvWrR) een Regioakkoord wonen vastgesteld, voor de periode 2018-2030. Inmiddels is het akkoord ingehaald door de urgentie van de woningbouwopgave. Dit heeft het SvWrR doen besluiten gezamenlijk een actualisatie te maken van het Regioakkoord, voor de periode 01-01-2021 tot en met 31-12-2030. De gemeenten is gevraagd middels een (indicatief) bod inzicht te geven in de ontwikkelingen. Om de sociale voorraad in de regio gelijkwaardig te verdelen, hebben onderzoeksbureaus RIGO en ABF een 'Meer evenwicht'-scenario geschreven. Het bod moet worden beschouwd als een inzet van de gemeente om de regionale doelen te behalen.

Voor het uitbrengen van het bod heeft het SvWrR een vast format opgesteld. Er wordt onderscheid gemaakt tussen toevoegingen en onttrekkingen, van koop en huur, in het sociale/middeldure/dure segment, zoals gepresenteerd in het raadsvoorstel van 3 oktober 2022 (574685). Het door het SvWrR opgestelde format was voor de gemeente Albrandswaard niet sluitend, hierdoor zijn er onzorgvuldigheden in het bod gesloten. Het standaard format bood geen ruimte voor woningen welke nog niet in segment en/of prijscategorie zijn ingedeeld. Hierdoor zijn woningen in de vrije sector ten onrechte buiten de beoordeling gebleven (1.566 - 800 = 766). Een interne aanpassing van het format, heeft het mogelijk gemaakt om de gehele woningbouwprogrammering op te nemen in het bod.

De toegevoegde aantallen zijn waar mogelijk toegeschreven aan een prijscategorie. Dit is gedaan op basis van de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025 welke stelt dat binnen elk project 1/3 sociaal (511), 1/3 middelduur (490) en 1/3 duur (565) gebouwd wordt.

Hieronder zijn de verschillen weergegeven tussen het bod van 1 september en het huidig herziene bod.

	Bod 1 september (besluit 574685)	Herziene indicatieve bod (huidig)
Dure koop en huur	187	565
Middeldure koop en huur	102	490
Sociale huur	511	511
<i>Totale bouw</i>	<i>800</i>	<i>1.566</i>
Sloop	141	141
TOTAAL	659	1.425

Beoogd effect

Met het instemmen van dit voorstel, brengt de gemeente Albrandswaard het definitieve woningbod aan de woonregio Rotterdam uit. Hiermee geeft de gemeente aan wat de voornemens zijn om bij te dragen aan de woningbouwopgaven in de regio tot 2030. De woonregio heeft de biedingen van de 12 gemeenten gebundeld in het Geactualiseerd Regioakkoord 2022, dat door de portefeuillehouders wonen van de 12 gemeente getekend wordt op 16 december 2022. Dit akkoord wordt getekend onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad met het definitieve bod. Dit is in lijn met het geschetste proces, zie ook RIB 552071.

Argumenten

1.1 Het indicatieve bod komt overeen met de huidige gemeentelijke woningbouwprogrammering.

In het bod uit raadsvoorstel 574685 stond hetzelfde aantal sociale woningen opgenomen, echter was het aantal woningen in het middeldure en dure segment niet gelijk. De correctie van dit aantal heeft geen gevolgen in de ruimtelijke ordening. Het betreft plannen en nieuwbouw welke al in beeld waren, maar niet in het format pasten, zoals benoemd. Er is dus geen extra (bouw)grond, geld of materieel nodig.

1.2 Het aandeel sociale woningen wijkt niet af van eerdere raadsbesluiten.

Voor het opstellen van het indicatieve woningbod zijn de huidige woningbouwplannen gebruikt. Het

college richt zich in dit bod op een netto toevoeging van 1.425 woningen, waarvan 370 sociale woningen. Dit is conform raadsbesluit 381311 van 4 oktober 2021 om in te zetten op het realiseren van sociale woningen in een bandbreedte van 350 tot 400 sociale (huur)woningen tot 2030.

1.3 Binnen het indicatieve bod zijn eerdere interventies van de provincie Zuid-Holland opgenomen.

Naar aanleiding van een pro-actieve aanwijzing van de provincie en het Antea onderzoek heeft de gemeente Albrandswaard over de afgelopen jaren de woningbouwplannen aangepast. Deze hebben geleid tot het huidige woningbod.

2.1 Door het uitbrengen van het woningbod laat de gemeente Albrandswaard zien welke aantallen woningen zij voornemens is te gaan realiseren per woonsegment.

Voor het vaststellen van het Geactualiseerd Regioakkoord 2022 (16 december 2022) is het van belang dat alle 12 gemeenten hun inzet uitspreken ten aanzien van de woningbouwopgave. De uitvraag voor dit bod is gedaan over alle woningsegmenten, om op deze wijze inzichtelijk te maken hoe een gemeente bijdraagt aan de brede woningbouwopgave.

2.2. Een breed gedragen Regioakkoord geeft de regio een goed inzicht in wat de (on)mogelijkheden zijn van gemeenten.

Een onderliggend doel van het actualiseren van het Regioakkoord is het creëren van inzichten van (on)mogelijkheden van de gemeenten. Dit kan het SvWrR meenemen in de gespreksrondes met de provincie wanneer er gesproken moet worden over de Regioafspraken, waarin de provincie verwachtingen uit omtrent de bouw in de regio. Gemeenten worden niet gehouden aan het onmogelijke.

Overleg gevoerd met

- Team Ruimtelijk Ontwikkeling;
- Team Ontwikkeling leefomgeving en regio;
- Onderzoeksbureau RIGO;
- Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam;
- Regieteam.

Kanttekeningen

1.1 Het voorgestelde woningbod komt niet overeen met de theoretische Meer Evenwicht-opgave betreffende de uitbreidingsopgave voorraad sociale woningen.

Onderzoeksbureaus RIGO en ABF Research hebben berekend wat de nieuwe opgaven zijn waar de woonregio Rotterdam voor staat, in totalen en per segment. De nieuwe opgave is weergegeven als het Meer Evenwicht-scenario. Met dit scenario spreekt de woonregio de ambitie uit om de sociale voorraad eerlijk te verdelen over de gehele regio. De woningbouw in Albrandswaard is niet in lijn met dit scenario.

1.2 Het indicatieve woningbod is geen exacte voorspelling van de woningbouw, omdat het is samengesteld uit harde en zachte woningbouwplannen

Gezien het feit dat het indicatieve woningbod vooruit kijkt tot en met 2030, dient het bod met een zekere mate van terughoudendheid te worden geïnterpreteerd. De inhoud van het indicatieve woningbod wordt gevormd door de woningbouwplannen van de gemeente. Hierin staan zowel plannen waarbij volledig bekend is welk aantal woningen in welk segment wordt geplaatst - de zogeheten harde plannen - als ook bouwplannen die deze zekerheden nog niet hebben, vandaar de term zachte plannen. Doorgaans zijn dit plannen die verder in de toekomst liggen, waarvan de gemeente en initiatiefnemer nog niet tot volledige overeenstemming zijn gekomen. Binnen de zachte plannen is het mogelijk dat de aantallen woningen, en/of de segmenten waar deze in zullen vallen, nog veranderen. Hiermee is het indicatieve bod dus geen exacte voorspelling. Ook de woonregio is zich hiervan bewust.

Uitvoering/vervolgstappen

Het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam wordt geïnformeerd over het definitief maken van het door het college uitgebrachte woningbod.

Financiën

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Communiceren van het definitieve woningbod aan het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam.

Voorstel

Inleiding

In januari 2019 hebben de 12 gemeenten binnen het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam (SvWrR) een Regioakkoord wonen vastgesteld, voor de periode 2018-2030. Inmiddels is het akkoord ingehaald door de urgentie van de woningbouwopgave. Dit heeft het SvWrR doen besluiten gezamenlijk een actualisatie te maken van het Regioakkoord, voor de periode 01-01-2021 tot en met 31-12-2030. De gemeenten is gevraagd middels een (indicatief) bod inzicht te geven in de ontwikkelingen. Om de sociale voorraad in de regio gelijkwaardig te verdelen, hebben onderzoeksbureaus RIGO en ABF een 'Meer evenwicht'-scenario geschreven. Het bod moet worden beschouwd als een inzet van de gemeente om de regionale doelen te behalen.

Voor het uitbrengen van het bod heeft het SvWrR een vast format opgesteld. Er wordt onderscheid gemaakt tussen toevoegingen en onttrekkingen, van koop en huur, in het sociale/middeldure/dure segment, zoals gepresenteerd in het raadsvoorstel van 3 oktober 2022 (574685). Het door het SvWrR opgestelde format was voor de gemeente Albrandswaard niet sluitend, hierdoor zijn er onzorgvuldigheden in het bod gesloten. Het standaard format bood geen ruimte voor woningen welke nog niet in segment en/of prijscategorie zijn ingedeeld. Hierdoor zijn woningen in de vrije sector ten onrechte buiten de beoordeling gebleven (1.566 - 800 = 766). Een interne aanpassing van het format, heeft het mogelijk gemaakt om de gehele woningbouwprogrammering op te nemen in het bod.

De toegevoegde aantallen zijn waar mogelijk toegeschreven aan een prijscategorie. Dit is gedaan op basis van de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025 welke stelt dat binnen elk project 1/3 sociaal (511), 1/3 middelduur (490) en 1/3 duur (565) gebouwd wordt.

Hieronder zijn de verschillen weergegeven tussen het bod van 1 september en het huidige herziene bod.

	Bod 1 september (besluit 574685)	Herziene indicatieve bod (huidig)
Dure koop en huur	187	565
Middeldure koop en huur	102	490
Sociale huur	511	511
<i>Totale bouw</i>	<i>800</i>	<i>1.566</i>
Sloop	141	141
TOTAAL	659	1.425

Beoogd effect

Met het instemmen van dit voorstel, brengt de gemeente Albrandswaard het definitieve woningbod aan de woonregio Rotterdam uit. Hiermee geeft de gemeente aan wat de voornemens zijn om bij te dragen aan de woningbouwopgaven in de regio tot 2030. De woonregio heeft de biedingen van de 12 gemeenten gebundeld in het Geactualiseerd Regioakkoord 2022, dat door de portefeuillehouders wonen van de 12 gemeente getekend wordt op 16 december 2022. Dit akkoord wordt getekend onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad met het definitieve bod. Dit is in lijn met het geschetste proces, zie ook RIB 552071.

Argumenten

1.1 Het indicatieve bod komt overeen met de huidige gemeentelijke woningbouwprogrammering.

In het bod uit raadsvoorstel 574685 stond hetzelfde aantal sociale woningen opgenomen, echter was het aantal woningen in het middeldure en dure segment niet gelijk. De correctie van dit aantal heeft geen gevolgen in de ruimtelijke ordening. Het betreft plannen en nieuwbouw welke al in beeld waren,

maar niet in het format pasten, zoals benoemd. Er is dus geen extra (bouw)grond, geld of materieel nodig.

1.2 Het aandeel sociale woningen wijkt niet af van eerdere raadsbesluiten.

Voor het opstellen van het indicatieve woningbod zijn de huidige woningbouwplannen gebruikt. Het college richt zich in dit bod op een netto toevoeging van 1.425 woningen, waarvan 370 sociale woningen. Dit is conform raadsbesluit 381311 van 4 oktober 2021 om in te zetten op het realiseren van sociale woningen in een bandbreedte van 350 tot 400 sociale (huur)woningen tot 2030.

1.3 Binnen het indicatieve bod zijn eerdere interventies van de provincie Zuid-Holland opgenomen.

Naar aanleiding van een pro-actieve aanwijzing van de provincie en het Antea onderzoek heeft de gemeente Albrandswaard over de afgelopen jaren de woningbouwplannen aangepast. Deze hebben geleid tot het huidige woningbod.

2.1 Door het uitbrengen van het woningbod laat de gemeente Albrandswaard zien welke aantallen woningen zij voornemens is te gaan realiseren per woonsegment.

Voor het vaststellen van het Geactualiseerd Regioakkoord 2022 (16 december 2022) is het van belang dat alle 12 gemeenten hun inzet uitspreken ten aanzien van de woningbouwopgave. De uitvraag voor dit bod is gedaan over alle woningsegmenten, om op deze wijze inzichtelijk te maken hoe een gemeente bijdraagt aan de brede woningbouwopgave.

2.2. Een breed gedragen Regioakkoord geeft de regio een goed inzicht in wat de (on)mogelijkheden zijn van gemeenten.

Een onderliggend doel van het actualiseren van het Regioakkoord is het creëren van inzichten van (on)mogelijkheden van de gemeenten. Dit kan het SvWrR meenemen in de gespreksrondes met de provincie wanneer er gesproken moet worden over de Regioafspraken, waarin de provincie verwachtingen uit omtrent de bouw in de regio. Gemeenten worden niet gehouden aan het onmogelijke.

Overleg gevoerd met

- Team Ruimtelijk Ontwikkeling;
- Team Ontwikkeling leefomgeving en regio;
- Onderzoeksbureau RIGO;
- Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam;
- Regieteam.

Kanttekeningen

1.1 Het voorgestelde woningbod komt niet overeen met de theoretische Meer Evenwicht-opgave betreffende de uitbreidingsopgave voorraad sociale woningen.

Onderzoeksbureaus RIGO en ABF Research hebben berekend wat de nieuwe opgaven zijn waar de woonregio Rotterdam voor staat, in totalen en per segment. De nieuwe opgave is weergegeven als het Meer Evenwicht-scenario. Met dit scenario spreekt de woonregio de ambitie uit om de sociale voorraad eerlijk te verdelen over de gehele regio. De woningbouw in Albrandswaard is niet in lijn met dit scenario.

1.2 Het indicatieve woningbod is geen exacte voorspelling van de woningbouw, omdat het is samengesteld uit harde en zachte woningbouwplannen

Gezien het feit dat het indicatieve woningbod vooruit kijkt tot en met 2030, dient het bod met een zekere mate van terughoudendheid te worden geïnterpreteerd. De inhoud van het indicatieve woningbod wordt gevormd door de woningbouwplannen van de gemeente. Hierin staan zowel plannen waarbij volledig bekend is welk aantal woningen in welk segment wordt geplaatst - de zogeheten harde plannen - als ook bouwplannen die deze zekerheden nog niet hebben, vandaar de term zachte plannen. Doorgaans zijn dit plannen die verder in de toekomst liggen, waarvan de gemeente en initiatiefnemer nog niet tot volledige overeenstemming zijn gekomen. Binnen de zachte plannen is het mogelijk dat de aantallen woningen, en/of de segmenten waar deze in zullen vallen, nog veranderen. Hiermee is het indicatieve bod dus geen exacte voorspelling. Ook de woonregio is zich hiervan bewust.

Uitvoering/vervolgstappen

Financiële informatie

n.v.t.

Juridische zaken

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

-

Bijlagen

1. Herziene indicatieve woningbod Regioakkoord Rotterdam - gem Albrandswaard
2. Technische vragen GL PvdA B&A Ruimte 6.12.2022 Woningbod & De Omloop.pdf