



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

| | | |
|---------------|-----------------|------------------------------|
| Uw brief van: | Ons kenmerk: | 1148070 |
| Uw kenmerk: | Contact: | Pieter van den Nieuwenhuizen |
| Bijlage(n): | Doorkiesnummer: | 010 5061787 |
| | E-mailadres: | |
| | Datum: | 28 oktober 2016 |

Betreft: Schriftelijke vragen fractie EVA over sociale woningbouw

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Op 20 oktober 2016 heeft de fractie EVA schriftelijke vragen ingediend met betrekking tot het proces rondom het onderzoek naar mogelijke locaties voor sociale woningbouw. In deze raadsinformatiebrief geven wij u ten behoeve van de discussie in Beraad en Advies Ruimte van 1 november a.s. op de kortst mogelijke termijn antwoord op deze vragen.

Vraag 1

Tijdens de bovengenoemde bijeenkomst (bedoeld wordt startbijeenkomst Poortugaal West) werd aangegeven dat sociale woningbouw 30% van de totale woningbouw bevat. Over dit percentage is in de voorliggende raadsvoorstellen niet gesproken.

- A. Waarom is dit percentage niet eerder genoemd?
- B. Het gaat om de financiële dekking. Waarom moet het dan per se 30% zijn?
- C. Voor welke locaties geldt de bouw van koopwoningen?
- D. Over hoeveel koopwoningen en sociale woningen gaat het dan per locatie?

Antwoord

1 A) *Het percentage van 30% is als vuistregel gebruikt bij het onderzoek op basis van de ervaringen uit het verleden. Dit percentage is bijvoorbeeld ook gehanteerd bij de realisatie van de wijk Essendael. De ervaring wijst ook uit dat een verdeling met ca. 30% sociale woningen een goede mix geeft van verschillende woningtypen.*

Wij zijn er, ten onrechte, van uitgegaan dat dit in het verleden gehanteerde percentage bij u bekend was.

1 B) *De bouw van sociale huurwoningen is duurder dan met de huuropbrengsten kan worden goedge maakt. Om het tekort (de onrendabele top) te bekostigen moeten ook koopwoningen worden gebouwd. De ervaring leert (ook landelijk) dat de onrendabele top van een sociale huurwoning betaald kan worden uit de opbrengst van ongeveer twee koopwoningen.*

1 C) *Het is nog te vroeg in het proces om hier een definitief antwoord op te kunnen geven. Vanuit de opdracht een financieel neutraal project te realiseren is het aannemelijk dat op iedere locatie die op dit moment wordt onderzocht de bouw van koopwoningen aan de orde kan zijn.*

1 D) *De hoeveelheid koopwoningen en sociale woningen is nog niet bekend; we zijn nu nog in de onderzoeksfase. De raad moet eerst een besluit nemen over de locaties die verder uitgewerkt gaan worden. Pas in het stadium van de verdere uitwerking komt er duidelijkheid over de hoeveelheid woningen en de verdeling naar woningtypes.*



Vraag 2

Indien de bouwlocaties afvallen, dan heeft dit – logischerwijs – gevolgen voor de omvang voor de overige zoeklocaties. Op dit moment vallen deze minder kansrijke locaties nog niet af. Kan het college, in het hypothetische geval dat de minder kansrijke locaties afvallen, aangeven wat dit betekent voor de bouwomvang van de kansrijke locaties?

Antwoord

De ambitie is 200-250 woningen toevoegen aan de woningvoorraad. Momenteel wordt per locatie bekeken wat daar mogelijk is op basis van criteria als bijvoorbeeld financiële haalbaarheid, planologie, milieu, verkeer, enzovoorts. Wanneer locaties afvallen is het mogelijk dat de ambitie moet worden bijgesteld.

Vraag 3

Tijdens de bijeenkomst van 10 oktober jl. in Poortugaal (o.b.s. Valckesteyn) zijn veel vragen gesteld door bezorgde inwoners. Inwoners reageerden ontstemd toen niet werd ingegaan op de vragen. Wij begrijpen dat niet alle vragen kunnen worden beantwoord in deze fase. Waarom werden vragen die wel konden worden beantwoord, niet beantwoord?

Ter illustratie de volgende vragen:

- Waarom heeft locatie Poortugaal-West de voorkeur boven andere locaties? (Met deze vraag werd bedoeld waarom Poortugaal West kansrijk wordt genoemd en enkele andere locaties niet?)
- Hoe zit het met de bouw op de locatie van de aanwezige boerderij? (Hiermee werd bedoeld dat er bouwplannen zijn op deze grond, terwijl dat deze grond niet van de gemeente is. De betreffende eigenaar maakte kenbaar ook niet te zijn uitgenodigd door de gemeente).
- Hoe staat het met het nieuws dat er minder asielzoekers naar ons land komen? (Hiermee werd bedoeld dat de huidige landelijke signalen van verminderde instroom van asielzoekers wellicht tot een lagere vraag om huisvesting leidt).

- In het vervolg hierop werd gesteld dat Albrandswaard een krimpgemeente is en dat deze huidige omvang van de woningbouw niet nodig is. Ook hier werd niet op ingegaan.

Antwoord

Wij hebben, net als u, geconstateerd dat de communicatie voorafgaand en op de bewonersavond Poortugaal West op onderdelen te kort schoot. Wij begrijpen en delen uw zorgen daarover. In de huidige fase van de onderzoeken is echter (nog) niet op alle vragen een antwoord beschikbaar. Naarmate de onderzoeken vorderen, komen ook steeds meer antwoorden beschikbaar. Wij voegen deze antwoorden vervolgens toe aan de communicatie met inwoners en de dialooggroepen. In het vervolg van het onderzoek zullen wij, als wij nog geen concrete antwoorden hebben, dit tijdig en gemotiveerd aangeven bij de vragensteller(s).

Vragen die tijdens de bewonersavond van 10 oktober jongstleden niet zijn beantwoord of die later bij de tafelgesprekken zijn gesteld, zijn inmiddels besproken met de dialooggroep. Ook hebben de bewoners, die helaas langere tijd moesten wachten op beantwoording van hun vragen, inmiddels een antwoordbrief gekregen.

Vraag 4

In de brief van 27 september jl. werd aangegeven dat veel reacties van inwoners zijn voorzien van



een antwoord. Van verschillende inwoners hoorden wij andere berichten. Zo gaf een van de inwoners tijdens het plenaire deel aan dat zijn herhaalde berichten nog niet waren beantwoord.

Hoe staat het met de beantwoording van brieven van bewoners?

Antwoord

Veel inwoners hebben, vanuit hun betrokkenheid bij hun woonomgeving, de moeite genomen om een reactie te schrijven met naast zorgen ook vragen die leven. De vragen van de bewoners waar u aan refereert zijn inmiddels zoveel mogelijk beantwoord en de antwoordbrieven zijn bezorgd bij de betreffende inwoners. We hebben hen ook uitgenodigd voor een overleg met de portefeuillehouder en een ambtelijke vertegenwoordiging. Zie verder het antwoord onder vraag 3.

Vraag 5

In de uitnodigingsbrief werd aangekondigd dat de avond zou worden afgesloten met een centrale terugkoppeling. Deze terugkoppeling vond aanvankelijk niet plaats. Slechts na aandringen bij de projectleider vond er een beperkte centrale terugkoppeling plaats. Ook werd hier gemeld dat er sprake is van 4 locaties. Dit werd vervolgens door wethouder Goedknecht gecorrigeerd. Een van de bewoners gaf aan dat het vertrouwen in de politiek hiermee afneemt.

Waarom heeft u gekozen om zonder – aanvankelijke – toelichting af te wijken van het programma?

Antwoord

Gedurende de bijeenkomsten is, op basis van de ervaringen, de opzet wat bijgesteld. De ervaring met de gesprekken aan de tafels op met name de 2e avond was dermate positief dat er meer nadruk op dit gedeelte is komen te liggen. Helaas is dit bij het begin van de 3^e startbijeenkomst op 10 oktober zoals u terecht stelt niet goed overgebracht aan de deelnemers. Daardoor is de avond jammer genoeg anders beleefd dan de bedoeling was.

Vraag 6

U heeft zich in het onderzoek gericht op 9 locaties. In 2016 is de wetgeving gewijzigd om bepaalde locaties eenvoudiger te kunnen verbouwen tot woningen. Dit leidt tot de volgende vragen:

- A. Heeft het college – in de periode na de quick scan – andere opties dan de 9 locaties overwogen?
- B. Heeft het college overwogen om vrijkomende kantoorpanden (denk aan het pand van APL aan de Stationsweg) te verbouwen tot appartementencomplex
- C. Heeft u onderzoek gedaan naar mogelijke alternatieven (zoals bijvoorbeeld het Startblok in Amsterdam)? Graag een toelichting op de antwoorden.

Antwoord

6 A) Het college heeft in de periode na de quick scan geen andere opties overwogen. In de aanloop naar het voorstel aan de raad om 9 zoeklocaties aan te wijzen hebben wij veel mogelijkheden bekeken. Plekken die uiteenlopen van groenstroken in de dorpen, boomgaarden, randen van bedrijventerreinen, dorpsinbreidingen, al bebouwde locaties enzovoort. Na tientallen jaren van woningbouw in en om de dorpen zijn de hiervoor geschikte locaties echter best schaars geworden. De 'eenvoudige' locaties zijn al bebouwd, gebruikt of voorzien van vergevorderde plannen waaraan niet meer valt te tornen.

Met gevoel voor een zekere haalbaarheid hebben we met stedenbouwkundige, planeconomische, landschapsdeskundige, verkeerskundige, civiel- en cultuurtechnische specialisten de lijst teruggebracht naar de 9 locaties. Wij hebben vervolgens de raad geadviseerd voor deze locaties een nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden van de bouw van 200 tot 250 sociale woningen.

Andere locaties die zijn verkend voldoen niet om een bijdrage te leveren. Om die reden zijn deze niet in de quick scan opgenomen en dus niet meer in beeld voor het realiseren van sociale woningbouw binnen het kader van dit onderzoek. We zijn hierbij echt niet over één nacht ijs gegaan in de wetenschap dat mogelijke ontwikkelingen op die 9 locaties best veel maatschappelijke stof zouden doen opwaaien. Deze onrust, die we ons zeker kunnen voorstellen, neemt de dringende behoefte aan sociale woningbouw, ook vanuit de eigen Albrandswaardse samenleving, echter niet weg.

6 B) In het lopende proces hebben wij geen (op een andere locatie) vrijkomende kantoorpanden meegenomen. Zie ook het antwoord onder 6A.

6 C) Zie het antwoord onder 6A.

Vraag 7

In de zomermaanden heeft u niet gecommuniceerd. Vervolgens ontvangt de raad twee brieven in 8 dagen. In de brief van 27 september jl. geeft u aan dat u overweegt het onderzoek naar de andere locaties aan te passen. U acht bepaalde locaties namelijk kansrijk ten opzichte van andere locaties. Deze mededeling heeft grote gevolgen voor de kansrijke locaties (zie vraag 2). Ook geeft u aan dat "alleen het bouwen van sociale woningen een optie is waar het college niet voor gaat". Bovendien geeft u in uw brief van 27 september aan de raad bij te praten tijdens de Beraad & Advies Ruimte van 1 november a.s.

- A. Waarom heeft u uw voornemen zoals omschreven in uw brief van 27 september jl. niet eerst gesondeerd bij de raad?
- B. Waarom heeft u na uw bericht van 27 september, waarin u aangeeft dat de raad bijpraat op 1 november, er toch voor gekozen verdergaande besluitvorming te communiceren op 4 oktober?

Antwoord

7 A en B) We hechten er aan om in het proces met de inwoners de communicatie met de inwoners en de raad zoveel mogelijk gelijktijdig te laten verlopen. Het proces rondom het onderzoek naar sociale woningbouw is echter complex en dynamisch.

Betrokken inwoners, de gemeenteraad, woningcorporaties en verschillende andere betrokken partijen zijn belangrijke gesprekspartners van het college in dit proces. Met de verschillende partijen wordt ook onderling gesproken. Mede hierdoor staat het college regelmatig voor het dilemma op welke manier voortschrijdend inzicht of resultaten kunnen of moeten worden gedeeld.

Wij hebben ervoor gekozen het voortschrijdend inzicht en de eerste onderzoeksresultaten met u te delen via een raadsinformatiebrief om het delen van de beschikbaar komende informatie zoveel mogelijk parallel te laten lopen. Tijdens Beraad & Advies Ruimte van 1 november aanstaande bespreken wij met de raad de huidige stand van zaken.

De uiteindelijke besluitvorming over welke locaties in het vervolgtraject verder zullen worden uitgewerkt vindt plaats in de raad. Dat geldt ook voor het antwoord op de vraag of de dialoogbijeenkomsten voor de minder kansrijke locaties alsnog moeten worden opgestart. Vooralsnog heeft het college een fasering aangebracht in het onderzoek. Dat houdt in dat wij ons in het vervolgonderzoek en de dialoog met omwonenden richten op de kansrijke locaties. De startbijeenkomsten met de omwonenden van de niet kansrijke locaties hebben wij op dit moment nog



niet gepland.

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

Dick Mol

drs. Hans-Christoph Wagner