



Voorstel

Onderwerp: Uitbrengen woningbod t.b.v. actualiseren Regioakkoord	College van burgemeester en wethouders 23 augustus 2022	Zaaknummer 574685
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: b.smulders@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. het door het college uitgebrachte indicatieve woningbod definitief te maken en daarmee in te zetten op een netto toevoeging van 659 woningen, waarvan 370 binnen de sociale woningvoorraad.
 2. het definitieve woningbod uit te brengen aan het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam, ten behoeve van het actualiseren van het Regioakkoord.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

In januari 2019 hebben de 14 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 wordt 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 commitment waar de gemeente zich hard voor zal gaan inzetten. 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.

Het voorgestelde indicatieve bod is een geactualiseerde versie van het in 2021 uitgebrachte bod.

Beoogd effect

Met het instemmen van dit voorstel, kan het college het definitieve woningbod aan de woonregio Rotterdam uitbrengen. Hiermee geeft de gemeente aan wat de voornemens zijn om bij te dragen aan de woningbouwopgaven in de regio tot 2030. De woonregio zal de biedingen van de 14 gemeenten bundelen in een geactualiseerd Regioakkoord, dat 31 oktober 2022 klaar moet zijn. Met dit Regioakkoord beoogt het samenwerkingsverband beter voorbereid de gespreksrondes met provincie en Rijk in te gaan, aangaande de woningbouwopgave.

Argumenten

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

Voor het opstellen van het indicatieve woningbod zijn de huidige woningbouwplannen gebruikt. Het college richt zich in dit bod op een netto toevoeging van 659 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.

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

Naar aanleiding van een pro-actieve toewijzing van de gemeente en het Antea onderzoek heeft de gemeente Albrandswaard over de afgelopen jaren de woningbouwplannen aangepast. In het huidige woningbod zijn zowel de toewijzing als informatie uit het Antea onderzoek opgenomen.

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 te actualiseren Regioakkoord (per 31 oktober) is het van belang dat alle 14 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. Doordat de regio al een definitief akkoord heeft liggen staat zij met actuele en breed gedragen informatie in deze gesprekken.

Overleg gevoerd met

- Team Ruimtelijk Ontwikkeling;
- Team Ontwikkeling leefomgeving en regio;
- Woningcorporatie Wooncompas;
- Onderzoeksbureau RIGO;
- Regieteam;
- Portefeuillehouder

Kanttekeningen

1.1 Het voorgestelde woningbod komt niet overeen met de theoretische Meer Evenwicht-opgave.

Onderzoeksbureaus RIGO en ABF Research hebben berekend wat de nieuwe opgaven zijn waar de woonregio Rotterdam voor staat, in totalen en per segment. Gelet op het sociale woningsegment is er door de regio de ambitie uitgesproken de sociale voorraad eerlijker te verdelen binnen de regio. Deze ambities zijn door onderzoeksbureau RIGO becijferd, binnen het Meer Evenwicht-scenario.

Onderzoeksbureau RIGO heeft per gemeente deze opgave berekend. Het indicatieve bod is als conceptversie voorgelegd aan RIGO om op voorhand te laten doorrekenen. Bijlage 3 maakt deze doorrekening inzichtelijk, hieruit blijkt dat de woningbouwplannen van de gemeente Albrandswaard niet overeenkomen met de theoretische opgaven, zowel op totalen als per woningsegment.

1.2 De portefeuillehouder zal nog een tussentijdse analyse ontvangen en een bestuurlijke intervisie tegemoet gaan.

Gelet op het korte tijdspad zal de portefeuillehouder in september nog een tussentijdse analyse ontvangen over het indicatieve bod, waarna een bestuurlijke intervisie zal volgen met regio, RIGO en enkele mede-wethouders. Gezien het feit dat het indicatieve woningbod van de gemeente Albrandswaard niet overeenkomt met de theoretische opgaven, is het niet ondenkbaar dat er verwacht wordt dat het definitieve bod door de raad bijgestuurd dient te worden richting de opgaven. Zie hiervoor ook de analyse in Bijlage 3.

1.3 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 SvWrR zal de biedingen van alle 14 gemeenten bundelen en opnieuw voorleggen aan onderzoeksbureau RIGO.
- Onderzoeksbureau RIGO zal de biedingen analyseren en vergelijken met het Meer Evenwicht-scenario.
- Het SvWrR stelt voor 31 oktober een Regioakkoord op, dat gesteund wordt door de 14 gemeenten op basis van de biedingen.

Financiën

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Communiceren van het definitieve woningbod aan het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam.

Bijlagen

1. Bijlage 1. Indicatieve woningbod Regioakkoord Rotterdam - gem Albrandswaard
2. Bijlage 2. Inzet Albrandswaard actualisatie regioakkoord Rotterdam
3. Bijlage 3. Doorrekening RIGO - indicatieve bod Albrandswaard

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Uitbrengen woningbod t.b.v. actualiseren Regioakkoord	Gemeenteraad: 3 oktober 2022	Zaaknummer: 574685

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 23 augustus 2022,

BESLUIT:

1. het door het college uitgebrachte indicatieve woningbod definitief te maken en daarmee in te zetten op een netto toevoeging van 659 woningen, waarvan 370 binnen de sociale woningvoorraad.
 2. het definitieve woningbod uit te brengen aan het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam, ten behoeve van het actualiseren van het Regioakkoord.
-