GEHEIM

Procesaanpak huisvesting vergunninghouders

Versie d5 datum 29 april 2016

GEHEIM

Inhoudsopgave

Vooraf ... 3

Definities ... 3

1. Procesaanpak ... 4

Algemeen ... 4

Beleidskader ... 5

2. Taakstelling ... 5

3. Aanpak: eerst toewijzen, dan permanent en indien nodig tijdelijk ... 5

4. Directe huisvesting door toewijzing ... 6

Toewijzing WBV Poortugaal ... 7

Toewijzing Woonvisie ... 7

Toewijzing Havensteder ... 7

Toewijzing Woonzorg Nederland, Wooncompas en Woonbron ... 7

Resultaat directe huisvesting door toewijzing ... 7

5. Tijdelijke huisvesting ... 8

Criteria ... 8

Ombouwlocaties ... 8

Basita ... 8

Sonneheerdt ... 8

De Mijlen ... 9

Zwaardijk ... 9

Resultaat directe huisvesting “ombouwlocaties” ... 9

Behoefte aan tijdelijke woningen afhankelijk van tempo toewijzing en nieuwbouw ... 9

6. Permanente huisvesting (vanaf 2017) ... 10

Essendael en Portland (snelste mogelijkheid) ... 10

Poortugaal west ... 10

Basita, Sonneheerdt en De Mijlen ... 10

Mariput ... 10

Omloopseweg ... 11

Ruilgronden ... 11

Resultaat lange termijn huisvesting ... 11

7. Resultaat extra huisvesting versus taakstelling ... 12

8. Vervolgstappen ... 13

9. Proceskosten ... 13

10. Stappenplan & planning ... 13

GEHEIM

Vooraf

Voor u ligt de procesaanpak voor de huisvesting van vergunninghouders en urgente woningzoekenden voor de gemeente Albrandswaard. Het betreft een beschrijving op hoofdlijnen aan de hand van het bijgevoegde processchema (Bijlage 1). We beperken ons hier tot de belangrijkste onderdelen van de procesaanpak: de te nemen stappen in relatie tot elkaar. De procesaanpak fungeert als spil waar vanuit de lijnen worden uitgezet. De procesaanpak wordt bij elke stap in het proces indien nodig bijgesteld en verder uitgewerkt in deelplannen voor de diverse locaties.

Definities

Quickscan

Een quickscan is een snelle analyse naar de haalbaarheid van een locatie, die binnen een termijn van 2 weken na opdrachtverlening gereed is. De haalbaarheidstoets zal op de volgende elementen worden uitgevoerd:

- Mogelijke ontwikkeling (ruimtegebruik, programma, type)
- Beleid (bestemmingplanprocedure en provincie)
- Financieel
- Proces (hoe snel kan de locatie ontwikkeld worden)
- Betrokken partijen (welke partijen zijn betrokken, wat is hun rol en welk risico of meerwaarde vervullen ze)

Ruilgronden

Ruilgronden zijn gronden die worden ingezet om (duurdere) woningen te realiseren ter compensatie van een verlies aan (duurder) woningbouwprogramma binnen een projectgebied, waar sociale woningbouw worden gerealiseerd.

Directe huisvesting

Directe huisvesting kan in de vorm van toewijzing van reguliere huurwoningen, of door het tijdelijk geschikt maken van bestaande gebouwen (bijvoorbeeld kantoren, gebouwen met maatschappelijke functie) voor tijdelijke huisvesting.

Tijdelijke huisvesting

Bij tijdelijk huisvesting gaat het om wooneenheden die wat betreft locatie, constructie en/of uitstraling een tijdelijk karakter hebben, zodanig dat de woningen niet langer dan 5 tot 10 jaar als woning gebruikt kunnen worden. Om tijdelijke huisvesting te kunnen toestaan, moeten er concrete afspraken zijn over de termijn waarop de permanente huisvesting wordt gerealiseerd om daarmee de tijdelijkheid aan te kunnen tonen.

Permanente huisvesting

Bij de huisvesting op lange termijn gaat het om woningen die wat betreft locatie, constructie en uitstraling een permanent karakter (40 jaar +), dus reguliere woningen*.

*Er wordt geen gebruik gemaakt van de optie semi-permanenten huisvesting (10 tot 20 jaar).

GEHEIM

1. Procesaanpak

Algemeen

In de procesaanpak is naast een aantal afgebakende processtappen en producten een aantal onderdelen opgenomen, waarvoor continue inzet/aandacht nodig is (balken):

- Monitoring begeleiding vergunninghouders
    - Hoe is het geregeld?
    - Hoe verloopt dit?
    - Bijsturen indien nodig.

  In de discussie over de Essendaelan opvang sneeuwt dit punt snel onder, terwijl tijdig en voldoende aandacht voor dit punt (de factor mens) belangrijk is met het oog op mogelijke besparing op begeleidingskosten en kosten voor gemeentelijke voorzieningen in een volgende fase.

- Monitoring opname vergunninghouders
    - Hoeveel vergunninghouders worden opgenomen?
    - Wat is de samenstelling van de huishoudens?
    - Hoe verandert de samenstelling, bijvoorbeeld door gezinshereniging?

  Het is belangrijk om niet alleen inzicht te hebben in de acute huisvestingsvraag, maar ook hoe de huisvestingsvraag zich vermoedelijk zal ontwikkelen. Vooral met het oog op de permanente huisvesting is het nodig om het juiste aanbod te creëren. Eventueel kunnen afspraken gemaakt worden met buurtgemeenten over een verdeling van het aanbod (bijvoorbeeld korte termijn meer alleenstaand, lange termijn meer gezinnen).

- Communicatie
    - Biedt inzicht in het verloop van besluitvorming en met name de beïnvloedingsruimte daarin
    - Geef inzicht in de mogelijkheden voor de lokale gemeenschap om te helpen
    - Wat wordt er gecommuniceerd (media, etc)?
    - Hoe ontwikkelt het draagvlak zich?

  Continue communicatie en analyse is belangrijk om contact te houden met de samenleving, de energie die er in de samenleving is helpen vast te houden, de weerstand die er is in goede banen te leiden en de samenleving als geheel tijdig op de hoogte te houden.

- Financiën (effect op begroting)
    - Proceskosten extra huisvesting vergunninghouders
    - Kosten en baten extra huisvesting
    - Kosten en baten begeleiding
    - Kosten en baten gemeentelijke voorzieningen .

  Naast de extra kosten die de huisvesting van vergunninghouders met zich meebrengen, zijn er ook baten op korte en lange termijn voor gemeente en gemeenschap. Door actief te sturen op de baten voor gemeente en gemeenschap, sturen we ook op betrokkenheid en wederkerigheid en besparing van kosten.

Beleidskader

Een apart onderdeel in de procesaanpak is het formuleren van het gemeentelijk beleidskader. Dit beleidskader is het afwegingskader om later in het proces keuzes te maken tussen locaties en het programma per locatie. Ook beschrijft het beleidskader de instrumenten die ingezet worden om te sturen op de aantallen voor tijdelijke huisvesting en permanente huisvesting. Dit onderdeel van het beleidskader komt tot stand in overleg met regiogemeenten en de provincie als toezichthouder op de taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders. Het beleidskader geeft antwoord op de volgende vragen:

- Welke extra woningvraag (aantallen en type huishouden) komt bij de gemeente Albrandswaard te liggen in verband met de huisvesting vergunninghouders?
- Op welke wijze wil de gemeente Albrandswaard dit faciliteren?
- Op welke wijze is een toevoeging van programma toekomstbestendig? (bijvoorbeeld gericht op alleenstaanden, alleen goedkope of ook middel dure huur, etc)

Het beleidskader biedt inzicht in het totaal te realiseren programma op lange termijn op basis waarvan realisatieafspraken gemaakt kunnen worden met woningbouwcorporaties en ontwikkelaars op de lange en korte termijn.

2. Taakstelling

De taakstelling, opgelegd vanuit het Rijk via de provincie voor het aantal te huisvesten vluchtelingen met een verblijfsvergunning is voor 2016 bijgesteld van 60 naar 65 vergunninghouders. Als we de taakstelling van dit jaar doortrekken, betekent dit een jaarlijkse taakstelling van tussen 60 en 65 personen. Uitgaande 1,8 personen per woning geeft dit een extra behoefte van zo'n 35 woningen per jaar.

Gemeente	Achterstand op 1 jan 2016	taakstelling 1e helft 2016	Taakstelling 1e helft 2016 inclusief achterstand	realisatie tot 1-apr 2016	achterstand realisatie tot 1-apr	Taakstelling 2e helft 2016 (+15%)
Albrandswaard	25	**30**	**55**	**13**	42	**35**

Tabel1

Als we uitgaan van 60 tot 65 vergunninghouders per jaar en het inlopen van een achterstand van 25 vergunninghouders per 1-1-2016, ligt onze taakstelling op 325 tot 350 vergunninghouders in de periode 2016 t/m 2020, waarvan 90 in 2016.

3. Aanpak: eerst toewijzen, dan permanent en indien nodig tijdelijk

We weten dat er jaarlijks gemiddeld 100 woningen vrij komen. De mutatiegraad is laag, nog geen 4%. . Lage doorstroming en een relatief hoog aandeel scheefwoners zijn tekenen dat het prettig wonen is in Albrandswaard, maar geeft een extra uitdaging voor de toewijzing van woningen. Met toepassing van een 25% toewijzingsregel voor vergunninghouders kunnen er 25 woningen per jaar direct toegewezen worden. Dit is de snelste en eenvoudigste manier om invulling te geven aan de taakstelling. We komen echter nog jaarlijks 10 woningen tekort voor het plaatsen van vergunninghouders. Om met diezelfde 25% regel nog 10 extra woningen per jaar toe te kunnen wijzen, is een nieuwbouwtempo van 40 sociale woningen per jaar nodig. In praktische zin is het

opleveren van deze aantallen sociale nieuwbouw in 2016 in ieder geval niet haalbaar, dus wordt door woningbouwverenigingen in overleg met de gemeente ook gekeken naar het ombouwen van bestaande panden.

4. Directe huisvesting door toewijzing

In de Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 is opgenomen, dat wij onze sociale voorraad ten opzichte van 2010 op peil houden . De omvang van de sociale woningvoorraad in Albrandswaard is circa 2.630 woningen, 26,9% van de totale woningvoorraad. Het woningbezit is als volgt verdeeld: WBV Poortugaal 1.180, Woonvisie 800, Havensteder 510 en overig (WoonCompas, Woonzorg Nederland en Woonbron) nog samen 140 woningen. In overleg met de woningbouwverenigingen is als uitgangspunt genomen, dat iedere woningbouwverenigingen een evenredig aandeel levert in de huisvesting van vergunninghouders ter grootte van 25% van de vrijkomende woningen. De mutatiesnelheid per woningbouwvereniging verschilt, waardoor de verdeling tussen de woningbouwverenigingen op basis van werkelijke mutaties (tabel 2) iets afwijkt van de verdeling naar rato van het woningbezit (tabel 3). Daarnaast wordt door de woningbouwverenigingen, die vorig jaar minder dan 25% van de vrijkomende woningen aan vergunninghouders hebben toegewezen, tijdelijk boven de 25% geplaatst om de opgedane achterstand in te halen. Daarbij is afgesproken, dat dit niet ten koste mag gaan van de afgesproken 25% lokaal maatwerk.

Huisvesting vergunninghouders Direct toewijzen (werkelijke mutaties)	Woningbezit	Mutatie werkelijk	Toewijzing woningen (25%)	Plaatsing vergunninghouders (*1,8)
WBV Poortugaal	1.180	53	13	24
Woonvisie	800	30	8	14
Havensteder	510	12	3	5
Wooncompas/WoonZorg Nederland/Woonbron	140	5	1	2
Totaal	2.630	100	25	45

Tabel2

Huisvesting vergunninghouders Direct toewijzen (mutaties naar rato woningbouwbezit)	Woningbezit	Mutatie naar rato	Toewijzing woningen (25%)	Plaatsing vergunninghouders (*1,8)
WBV Poortugaal	1.180	45	11	20
Woonvisie	800	30	8	14
Havensteder	510	19	5	9
Wooncompas/WoonZorg Nederland/Woonbron	140	5	1	2
Totaal	2.630	100	25	45

Tabel 3

Vanwege urgentie van het vraagstuk en de behoefte aan kennisuitwisseling hebben wij maandelijks overleg ingepland met de woningbouwverenigingen om gezamenlijk de stand van zaken, knelpunten en oplossingsrichtingen door te spreken.

GEHEIM

Toewijzing WBV Poortugaal

Met woningbouwvereniging Poortugaal zijn afspraken gemaakt om 25% van de vrijkomende huurwoningen toe te wijzen aan vergunninghouders. Er moet nog nader bekeken worden hoeveel vergunninghouders hiermee direct gehuisvest kunnen worden. Op basis van de nu beschikbare informatie gaan we uit van gemiddeld 53 vrijkomende woningen per jaar waarvan 25% voor vergunninghouders beschikbaar komt. Uitgaande van 1,8 personen per woning gaat het om afgerond 24 (53/4 x 1,8) vergunninghouders per jaar . Na een goed plaatsingstempo in 2015 zien we dat de plaatsingscijfers in het 1e kwartaal achterblijven. We zijn met woningbouwvereniging Poortugaal in overleg om de knelpunten te identificeren en daar oplossingen bij te zoeken.

Toewijzing Woonvisie

Na een vertraging in de plaatsing van vergunninghouders in 2015, trekt Woonvisie nu het been bij. Om de achterstand in te halen, wordt op dit moment extra toegewezen. Zoals aangegeven, is afgesproken dat dit niet ten koste mag gaan van de 25% lokaal maatwerk.

Toewijzing Havensteder

Na een vertraging in de plaatsing van vergunninghouders in 2015, trekt Woonvisie nu het been bij. Om de achterstand in te halen, wordt op dit moment extra toegewezen. Zoals aangegeven, is afgesproken dat dit niet ten koste mag gaan van de 25% lokaal maatwerk.

Toewijzing Woonzorg Nederland, Wooncompas en Woonbron

Woonzorg Nederland is eigenaar van de Twee- en Vierspan en Komforta, sociale woningen specifiek voor 55+. Woonzorg Nederland kan kwantitatief gezien maar een zeer beperkt aandeel leveren, dat echter in kwalitatieve zin zeer waardevol kan zijn. Met Woonbron (4 sociale zorgwoningen in bezit, 10 sociale koopwoningen op nominatie voor vrije verkoop) en WoonCompas geldt nog in sterkere mate dat het gesprek niet gaat over het oplossend vermogen in kwantitatieve, maar om kennisuitwisseling en het meedenken over het creëren van schuifruimte.

Actie 1: Afspraken met woningbouwverenigingen over toewijzing en monitoring.

Resultaat directe huisvesting door toewijzing

Huisvesting vergunninghouders Direct (toewijzen)	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
WBV Poortugaal	20	20	20	20	20	100
Woonvisie	14	14	14	14	14	70
Havensteder	9	9	9	9	9	45
Wooncompas/WoonZorg Nederland/ Woonbron	2	2	2	2	2	10
Totaal per jaar	45	45	45	45	45	225

Tabel 4

Uitgaande van een opgave van 65 vergunninghouders in 2016 en tussen de 60 tot 65 voor de gehele periode 2016-2020, houden we na directe toewijzing in de bestaande voorraad een tekort aan plaatsen voor afgerond 18 vergunninghouders per jaar.

5. Tijdelijke huisvesting

Criteria

Vanuit de woningbouwverenigingen is een exploitatietermijn van 10 jaar uitgangspunt voor de realisatie van tijdelijke huisvesting. Die exploitatietijd zou – indien de bouwkundige ingrepen beperkt zijn – teruggebracht kunnen worden tot minimaal 5 jaar. Om goedkeuring te krijgen op de financiering heeft de woningbouwvereniging ook een huurgarantie nodig voor de exploitatietermijn. Voor panden met een exploitatietermijn van 10 jaar brengt dit uiteraard meer risico's met zich mee. Ten slotte heeft de gemeenteraad aangegeven zo min mogelijk en zo kort mogelijk gebruik te willen maken van tijdelijke huisvesting en daarbij uit te gaan van het ombouwen van bestaande panden. Om deze drie redenen gaat de voorkeur bij het zoeken naar tijdelijke locaties uit naar locaties, waarbij de bouwkundige ingrepen zo beperkt mogelijk zijn en de exploitatietijd van 5 jaar zo dicht mogelijk benaderd kan worden. Voor de investering in tijdelijke locaties stelt de woningbouwvereniging de voorwaarde, dat na sloop van de tijdelijke voorzieningen permanente sociale woningen op die locatie gebouwd mogen worden. Naast deze financieel/technische selectiecriteria, speelt uiteraard ook de omgevingsanalyse een belangrijke rol in de uiteindelijke besluitvorming over locaties.

Ombouwlocaties

Voor de ombouwlocaties gaat het om zelfstandige units – dus geen volledig zelfstandige woningen - maar bij voorkeur wel met eigen sanitair. In tegenstelling tot de plaatsing in reguliere woningen, waarbij we uitgaan van 1,8 personen per woning, gaan we bij deze locaties uit van alleenstaanden. Op de locaties Basita en Sonneheerdt zou een realisatie van twee maal twintig wooneenheden mogelijk zijn en voor De Mijlen vijftien. Deze aantallen zijn voorzichtig ingeschat en wellicht nog te optimaliseren. De verwachting op dit moment is, dat bouwtechnisch eerst De Mijlen en vervolgens Sonneheerdt het snelst om te bouwen zijn en dat aan het pand van Basita het meest aangepast moet worden. Het pand van Basita staat echter leeg, terwijl Sonneheerdt nu in gebruik is en in De Mijlen nog een enkele gebruiker zit. Ook heeft het draagvlak/bezwaar in de omgeving effect op de snelheid waarmee procedures doorlopen kunnen worden. Op dit moment is het dus nog lastig te zeggen welke van de onderstaande drie locaties het snelst omgebouwd zouden kunnen worden.

Basita

Woonvisie heeft het idee een deel van de taakstelling op korte termijn op te vangen door het huidige gebouw Basita om te zetten naar een tijdelijke woonbestemming, met het doel het gebouw uiteindelijk te slopen en een appartementencomplex te realiseren. Woonvisie heeft aangegeven alleen mee te willen investeren in de tijdelijke huisvesting als er een definitieve bestemming wonen op deze locatie mogelijk wordt gemaakt. Hiervoor moeten de volgende acties genomen worden:

Actie 2: Een quickscan naar de mogelijkheden voor een definitieve bestemming wonen.

Actie 3: Afspraken met Woonvisie vastleggen (startovereenkomst met stappenplan ten aanzien van koop van het pand, indienen bouwplan door Woonvisie en het doorlopen van de procedures door de gemeente).

Actie 4: Afspraken maken over het aantal te plaatsen vergunninghouders en de monitoring.

Sonneheerdt

Gezien de staat van het pand Sonneheerdt is ook hier de constructie interessant om eerst tijdelijke huisvesting te realiseren met het oog op de realisatie van definitieve huisvesting binnen vijf tot tien

jaar. Er heeft inmiddels een verkennend gesprek plaatsgevonden tussen eigenaar en Woonvisie, waarbij afgesproken is dat Woonvisie namens beide partijen de ombouw en herontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie onderzoekt.

Actie 5a: Sonneheerdt parallel op laten lopen met Basita.

De Mijlen

Ook voor deze Basitas de constructie interessant om eerst tijdelijke huisvesting te realiseren met het oog op de realisatie van definitieve huisvesting binnen vijf tot tien jaar. Ook voor deze locatie onderzoekt Woonvisie de ombouw en herontwikkelingsmogelijkheden. Aanvullend wordt onderzocht of binnen het bestaande pand permanente woningen gerealiseerd kunnen worden.

Actie 5b: De Mijlen parallel op laten lopen met Basita en Sonneheerdt.

Zwaardijk

Deze locatie wordt op dit moment achter de hand gehouden totdat blijkt dat de andere mogelijkheden onvoldoende oplossing bieden. Om in dat geval geen tijd te verliezen, worden de ruimtelijke mogelijkheden wel middels een quickscan onderzocht om – indien nodig – meteen over te kunnen schakelen.

Actie 5c: Zwaardijk ruimtelijk onderzoeken.

Resultaat directe huisvesting "ombouwlocaties"

Huisvesting vergunninghouders Ombouwlocaties	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Basita	-	20	-	-	-	**20**
Sonneheerdt	10	10	-	-	-	**20**
De Mijlen	15		-	-	-	**15**
Totaal	**25**	**30**				55

Tabel 5

De vergunninghouders die geplaats worden in deze tijdelijke huisvesting zullen na 5 (max 10) jaar door moeten stromen naar een reguliere woning. Om die reden tellen we in bovenstaand overzicht de vergunninghouders die in 2016 en 2017 gehuisvest worden in tijdelijke huisvesting niet door in het totaal aantal gehuisveste vergunninghouders na 2020. Daarmee geven we ook in de cijfers uitdrukking aan het steven om tijdelijke huisvesting tot een absoluut minimum te beperken en zo veel mogelijk inzet te plegen op het zo snel mogelijk realiseren van permanente woningen.

Behoefte aan tijdelijke woningen afhankelijk van tempo toewijzing en nieuwbouw

Indien het de woningbouwverenigingen lukt om een half jaar lang de aantallen woningen toe te wijzen aan vergunninghouders die nodig zijn om de achterstand in te halen, lopen we de achterstand van 25 personen met een half jaar in. Indien dit niet mogelijk blijkt, is extra tijdelijke huisvesting nodig. Ook als het percentage van 25% toewijzen niet meer haalbaar is, zoals Woonvisie voorziet op het moment dat zij aan de herstructurering van de bestaande voorraad begint, wordt extra tijdelijke huisvesting noodzakelijk.

6. Permanente huisvesting (vanaf 2017)

Essendael en Portland (snelste mogelijkheid)

Beide locaties hebben al een woonbestemming - dit in tegenstelling tot alle overige locaties waarvoor dus een planologische procedure doorlopen moet worden - dus kunnen het snelst ontwikkeld worden. Voor beide locaties wordt op dit moment verkend wat de mogelijkheden zijn om tot een ander woningbouwprogramma te komen. Daarmee is er dus een goede gelegenheid om een extra opgave voor sociale woningbouw in te brengen. De verwachting is, dat eventuele financiële effecten voor de grondeigenaar/ontwikkelaar niet (geheel) binnen de ontwikkellocatie gecompenseerd kunnen worden en dat daar andere locaties voor benut moeten worden (zie 'ruilgronden'). Een quickscan voor deze Basitas niet nodig, omdat vast staat dat permanente woningbouw daar mogelijk is.

Actie 6: Met de eigenaar/ontwikkelaar verkennen onder welke condities een toevoeging van sociale woningbouw haalbaar is.

Poortugaal west

Deze grond is in handen van de gemeente en er heeft al een quickscan plaatsgevonden. De vervolgstappen zijn:

- Opstellen stedenbouwkundige schets;
- Afstemming met buurgemeenten over programma (sociaal of gemengd);
- Goedkeuring provincie op programma en ontwikkellocatie;
- Afstemming woningcorporatie over ontwikkeling sociale woningbouw*

* Indien een woningcorporatie dit niet kan ontwikkelen kan de grond ingezet worden als ruilgrond.

Actie 7: Opstellen stedenbouwkundige schets in afstemming met buurgemeenten, provincie en woningbouwvereniging.

Basita, Sonneheerdt en De Mijlen

Zie voor de acties de beschrijving bij "ombouwlocaties". De inschatting is dat De Mijlen bouwtechnisch het snelst om te bouwen is voor tijdelijke huisvesting. Tegelijkertijd is dit ook de locatie, waar al een wijzigingsbevoegdheid op ligt om de bestemming van maatschappelijk naar wonen te wijzigen. Deze locatie kan dus juist ingezet worden om snel permanente sociale huurwoningen te realiseren.

Mariput

Ontwikkeling van deze locatie zou een belangrijke kwaliteitsverbetering zijn voor dit gebied. De locatie ligt tussen het metrospoor en de Groene Kruisweg, waardoor de locatie lastiger lijkt te ontwikkelen voor woningbouw. De grondeigenaren hebben zelf hun locatie naar voren gebracht als Essendaeloor de realisatie van woningen voor vergunninghouders. Zorgvuldige communicatie met de grondeigenaren is een belangrijk aandachtspunt. De grondeigenaar moeten op de hoogte gehouden worden, dat de locatie betrokken is in het onderzoek naar diverse locaties. Voorkomen moet worden dat er verwachtingen worden gewekt, die later niet bewaarheid worden.

Actie 8: Een quickscan uitvoeren naar de mogelijkheden tot woningbouw met aandacht voor communicatie met eigenaren.

GEHEIM

Omloopseweg

De sportvelden Omloopseweg zijn aan vervanging toe. Dit geeft de mogelijkheid om de huidige sportvoorzieningen geheel of gedeeltelijk te verplaatsen en de vrijkomende percelen te bebouwen. Gezien de complexiteit van de opgave (verdeeld eigendom, belangen ontwikkelaars, politiek speelveld en de volgordelijkheid van het creëren van een nieuw veld en dan de ontwikkeling van wonen) lijkt deze locatie de meeste tijd in beslag te nemen.

Actie9 : Een quickscan naar de mogelijkheden voor het (gedeeltelijk en/of gefaseerd) ontwikkelen van de locatie Omloopseweg .

Ruilgronden

Ruilgronden zijn gronden (bij voorkeur) in eigendom van de gemeente, die ingezet kunnen worden ter compensatie van verlies aan duurder programma binnen een bestaande ontwikkellocatie ten behoeve van sociaal programma. Zo zou Poortugaal west (deels) ingezet kunnen worden als ruilgrond voor de ontwikkeling van woningen door de ontwikkelaar, indien deze binnen Essendael en/of VI extra sociale woningbouw opneemt. Ook andere locaties in eigendom van de gemeente kunnen als ruilgrond ingezet worden. De inzet van ruilgronden komt pas in beeld, als er binnen een bestaande ontwikkellocatie onvoldoende compensatiemogelijkheden gevonden kunnen worden.

Resultaat lange termijn huisvesting

Op basis van de uitkomsten van de quickscans en de gesprekken met de ontwikkelaar kan een afweging gemaakt worden naar de haalbare en wenselijke locaties. Belangrijk is, dat bij de realisatie van extra permanente sociale woningen het toewijzingsbeleid geldt. Dit betekent, dat we maximaal 25% van de permanente woningen toewijzen aan vergunninghouders.

Realisatie sociale huurwoningen Lange termijn	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal	>2020
Poortugaal west	-	-	20	10	-	**30**	
Mariput	-	-	-	30	20*	**50**	
Basita	-	-	-	-		**0**	20
Sonneheerdt	-	-	-	-		**0**	20
De Mijlen	-	-	-	-	-	**0**	15
Essendael	-	40		-		**40**	
Omloopseweg	-	-	-	-	30	**30**	
Portland	-	-	20	-	-	**20**	
Totaal	-	40	40	40	50	**170**	**55**

Tabel 6

* Rekening houdend met behoud bestaande 16 sociale woningen.

In de Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 is als uitgangspunt genomen, dat wij onze sociale voorraad ten opzichte van 2010 op peil houden . Voor Albrandswaard gaat het om een sociale voorraad van 2.630 woningen, 26,9% van de totale woningvoorraad. Met de toevoeging van 225 (170+55) woningen groeit de sociale voorraad naar 2.855 en 29,2%..

Huisvesting vergunninghouders Lange termijn	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal	>2020
Poortugaal west	-	-	9	4,5	-	**13,5**	
Mariput	-	-	-	13,5	9	**22,5**	
Basita	-	-	-	-		**0**	9
Sonneheerdt	-	-	-	-		**0**	9
De Mijlen						**0**	7
Essendael	-	18	-	-		**18**	
Omloopseweg	-	-	-	-	13,5	**13,5**	
Portland	-	-	9	-	-	**9**	
Totaal		18	18	18	23	**77**	25

Tabel 7

7. Resultaat extra huisvesting versus taakstelling

In onderstaande tabel hebben we de situatie opgenomen, waarbij de drie ombouwlocaties worden benut. Zoals eerder aangegeven, sturen we op een hogere toewijzing om de achterstand in te halen, zodat er minder van de tijdelijke locaties gebruik gemaakt hoeft te worden. De vergunninghouders die geplaats worden in tijdelijke huisvesting zullen na 5 (max 10) jaar door moeten stromen naar een reguliere woning. Om die reden brengen we in onderstaand overzicht de vergunninghouders die in 2016 en 2017 gehuisvest worden in tijdelijke huisvesting in mindering op het totaal aantal gehuisveste vergunninghouders na 2020.

Huisvesting vergunninghouders	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal	>2020
Direct toewijzen							
WBV Poortugaal	20	20	20	20	20	**100**	
Woonvisie	14	14	14	14	14	**70**	
Hanvensteder	9	9	9	9	9	**45**	
WoonCompas/Woonbron/ WoonZorg Nederland	2	2	2	2	2	**10**	
Tijdelijk (ombouwen)							
Basita	0	20	-	-	-	**20**	-20
Sonneheerdt	10	10	-	-	-	**20**	-20
De Mijlen	15		-	-	-	**15**	-15
Permanent (nieuwbouw)							
Poortugaal west	-	-	9	4,5	-	**13,5**	
Mariput	-	-	-	13,5	9	**22,5**	
Basita	-	-	-	-		**0**	9
Sonneheerdt	-	-	-	-		**0**	9
De Mijlen						**0**	7
Essendael	-	18	-	-		**18**	
Omloopseweg	-	-	-	-	13,5	**13,5**	
Portland	-	-	9	-	-	**9**	
Totaal	**70**	**93**	**63**	**63**	**68**	**357**	**-30**

Tabel 8

8. Vervolgstappen

Vanwege het grote belang om deze maatschappelijke opgave snel en zorgvuldig ter hand te nemen stellen wij voor het inrichten van een projectteam en het uitzetten van quickscans parallel te laten verlopen aan de behandeling van het raadsvoorstel in de raad en het beschikbaar stellen van budget hiervoor.

- collegebesluit vaststellen procesaanpak & beschikbaar stellen budget
- Inrichten projectteam
- Uitzetten quickscans
- Bespreken procesaanpak in Beraad & advies Ruimte
- Bespreken uitkomsten quickscans in Beraad & advies Ruimte
- Vaststellen lijst met locaties die in voorbereiding voor realisatie kunnen worden genomen + vaststellen ruimtelijk en financieel kader in raad.

9. Proceskosten

Na besluitvorming over de procesaanpak wordt een projectteam ingericht voor de extra werkzaamheden. De extra inzet (quickscans) voor de ontwikkeling van extra (sociale) woningen voor het 2e kwartaal wordt geraamd op 460 uur of € 35.200. Niet al deze proceskosten kunnen één-op-één gekoppeld worden aan een project. De inzet in de tweede helft van dit jaar wordt geraamd op 960 uur of € 76.800. De projecten bevinden zich dan in een voorbereidende fase. Deze voorbereidingskosten kunnen – tenzij een locatie alsnog afvalt - op een project (grondexploitatie of ook wel grex genoemd) geboekt worden of bij een woningbouwvereniging/ontwikkelaar verhaald worden. Zie bijlage voor een nadere specificering van de kostenraming.

10. Stappenplan & planning

Zie processchema in de bijlage.