Raadsinformatiebrief

Gemeente Albrandswaard

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:		Ons kenmerk:	1318653
Uw kenmerk:		Contact:	Jeannette Wijnmalen
Bijlage(n):1		Doorkiesnummer:	010-506 1158
		E-mailadres:	j.wijnmalen@bar-organisatie.nl
		Datum:	13 maart 2018

Betreft: Actualisatie woningmarktstrategie en woonvisie regio Rotterdam 2014 tot 2020

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Met de raadsinformatiebrief van 4 juli 2017 (1241816) hebben wij u op de hoogte gesteld van de stand van zaken met betrekking tot de actualisatie van de regionale woonvisie. Het college heeft op 27 juni 2017 ingestemd met de genoemde actualisatie en daarbij het voorbehoud gemaakt dat de verdere uitwerking van de actualisatie past binnen de Structuurvisie en binnen de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025. Concreet betekent dit voorbehoud dat het college:

1. De identiteit van dorpen tussen stad en groen wil behouden en daarmee ook de huidige kwaliteit van de woonmilieus wil handhaven;
2. Niet kiest voor grootschalige woningbouwlocaties;
3. Niet kiest voor het grootschalig compenseren van regionale ontwikkelingen in de woningmarkt in de Albrandswaardse woningvoorraad, maar juist voor het bouwen voor de lokale behoefte.

KERNBOODSCHAP

Bijgaand sturen wij u de brief van de voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam van 21 februari 2018. In deze brief is het vervolgproces vanaf juli 2017 tot nu samengevat. Daarnaast bevat de brief aanbevelingen voor het nieuwe college, dat na de verkiezingen van 21 maart 2018 van start gaat. De bedoeling van de brief is het bespoedigen van de vaststelling van nieuwe woningmarktafspraken, die naar verwachting in de 2^{e} helft van 2018 ter vaststelling aan u worden voorgelegd.

In het kader van het maken van nieuwe woningmarktafspraken neemt naar verwachting de druk op Albrandswaard toe om een bijdrage te leveren aan het oplossen van het verwachte regionale tekort aan sociale huurwoningen.
Al bij de samenwerkingsafspraken woningmarkt van 2014 heeft Albrandswaard onderschreven dat een goede spreiding van de sociale voorraad binnen de subregio Zuidrand noodzakelijk was. Dit heeft geleid tot een uitgangspunt over een evenwichtige verdeling tussen de diverse woningbouwsectoren in de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025.

De inzet van het college blijft onverminderd, zoals hiervoor in de inleiding is genoemd. Daarbij blijft behoud van de kwaliteit van wonen het uitgangspunt op grond van een integrale afweging van belangen.

TOELICHTING

Uit de genoemde brief blijkt dat:

1. De sociale woningvoorraad ongelijk is verdeeld over de regiogemeenten, maar dat het niet de bedoeling is de verdeling goedkoop-middelduur-duur voor alle gemeenten op den duur gelijk te trekken;
2. De inspanningen van de regio moeten leiden tot evenwicht in de spreiding, beschikbaarheid en bereikbaarheid van sociale huurwoningen, waarmee aan alle doelgroepen van het huurbeleid recht wordt gedaan;
3. Geen enkele gemeente aan het onmogelijke wordt gehouden, maar de regio wel zoekt naar perspectieven voor nieuwe woningmarktafspraken.

VERVOLG

Wij houden u op de hoogte van het resultaat van het vervolgoverleg met de regio.

BIJLAGEN

1318682 Brief van 21 februari 2018 van de voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

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

Hans Cats Marco Goedknegt

SvWrR
Dat spreken we af

Bijlagen
1. De actualisatie van de regionale woonvisie tot nu toe
2. De planning tot aan de besluitvorming van het convenant
3. De correspondentie tussen provincie en SvWrR
4. De actualisatie van de regionale woonvisie van juli 2017

Geacht college, Vlaardingen, 21 februari 2018

Deze brief schrijf ik u als voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (hierna te noemen SvWrR).

Graag breng ik het proces van de actualisatie van de woonvisie regio Rotterdam onder uw aandacht. Sinds januari 2017 wordt er gewerkt aan de actualisatie. Het is een traject dat de 14 gemeenten en 26 corporaties van regio Rotterdam met elkaar doorlopen om voor de zomervakantie van 2018 nieuwe woningmarktafspraken vast te kunnen stellen in de colleges. Het is een intensief beleidsproces dat zich kenmerkt door ambtelijke en bestuurlijke tafels, evenementen, een gezamenlijk opdrachtgeverschap met Maaskoepel en de Provincie voor de inhuur van twee gerenommeerde bureaus en een hoog tempo.

U zult ongetwijfeld op de hoogte zijn van soortgelijke trajecten waarbij gemeenten een gezamenlijke voorbereiding op besluitvorming met hun strategische partners doorlopen waarbij men halverwege het proces geconfronteerd wordt met de gemeentelijke verkiezingen. Echter, dit traject wil ik toch expliciet onder uw aandacht brengen omdat er een groot belang ligt op de voortgang en tempo van het proces. Bovendien dienen gemeenten rekening te houden met aanpassingen van lokale woonvisies als gevolg van deze aanstaande afspraken.

Tijdspad Actualisatie tot nu toe

Op 20 september 2016 heeft de PZH het SvWrR verzocht om de regionale woonvisie vóór 1 juli 2017 te actualiseren. Deze eerste fase is afgerond. In de aanvaardingsbrief van november 2017 heeft de provincie het SvWrR laten weten dat zij de actualisatie aanvaardt met uitzondering van de plannen voor de periode na 2020, waarvan hen niet bekend is of deze een vastgestelde of onherroepelijke planstatus hebben. Voorts heeft de provincie ons gevraagd om voor eind 2017 op te leveren:

- Gerichte acties ter bijsturing
- Een schets van het proces dat wij willen doorlopen om tot nieuwe woningmarktafspraken te komen

Dit was het startschot van de tweede fase. De gevraagde stukken zijn eind 2017 opgeleverd. Tevens hebben we daarbij geconstateerd dat voor de echte benodigde bijsturing nieuwe woningmarktafsopraken nodig zijn. In de antwoordbrief dd 20 februari van de provincie is de provincie akkoord gegaan met het gezamenlijke voortzetten van het door de regio voorgestelde proces.

Gerichte acties en afstemming op proces van de regio

Indertijd werden twee grote uitdagingen voor de regio geconstateerd.

1. Een dreigend tekort aan sociale woningen in de periode 2020-2024
2. Een sociale voorraad die niet evenwichtig verspreid is over de regio

Toen in het laatste kwartaal van 2017 de gemeenten werden gevraagd om gericht op de lokale tekorten te gaan bijsturen, werd duidelijk dat sommige gemeenten zich te weinig herkenden in de overzichten van de lokale tekorten. In "Dat spreken we af!" was de afspraak gemaakt dat iedere gemeente –in elk geval- voor de

eigen doelgroep zou zorgen. Door het gebruik van de definities van het vigerende beleid zou er een (te) negatief beeld zijn geschetst van de lokale tekorten. Immers, een onbekend deel van de doelgroep voor sociale woningen woont in (bijna)afbetaalde woningen die inmiddels in waarde zijn gestegen tot boven de gestelde koopgrens van de sociale voorraad. Voor dat, per gemeente wisselend deel van de doelgroep is geen sociale woning te weinig. Het vermoeden dat er juist geen tekort voor de eigen doelgroep is, of een veel kleiner tekort dan berekend in de actualisatie van midden 2017, werkt niet stimulerend om gevolg te geven aan de oproep meer sociale woningen te doen realiseren. Er zou immers geen of minder een beroep op die sociale voorraad gedaan worden.

Om bij te sturen waren twee zaken nodig: een verdiepingsslag op de cijfers en concrete nieuwe woningmarktafspraken in de vorm van een convenant.

Er is eind 2017, begin 2018 een gezamenlijk proces afgesproken tussen provincie, Maaskoepel en SvWrR. In dit proces wordt het opdrachtgeverschap gedeeld voor de onderzoeken door twee gerenommeerde bureaus. Eerst zal ABF:

1) De verdeling van de EU-huishoudens over de verschillende segmenten van de woningmarkt inventariseren.
2) De regionale consumentgerichte streefvoorraad bepalen (totaal en sociaal).
3) Een verkenning geven van een maximaal haalbaar spreidingsgericht scenario dat de woningmarkt nog aankan.

Vervolgens zal RIGO met de bestuurders van corporaties en gemeenten in gesprek gaan en de handelingsperspectieven binnen de regio inventariseren. Dit zal de input vormen voor het beoogd convenant met woningmarktafspraken dat door de nieuwe bestuurders voor de zomervakantie van 2018 wordt vastgesteld.

ABF heeft haar concept rapportage reeds opgeleverd. Hieronder ziet u een aantal interessante bevindingen.

- De Streefvoorraad van de regio wordt vastgesteld als volgt:

Streefvoorraad regio Rotterdam, 2025 en 2030 onderscheiden naar segment (afgerond op 100)

Segment	2017	2025	2030	2017-2024	2025-2029	Totaal 2017-2029
Corporatiehuur tot €711	210.500	211.200	211.300	+700	+100	+800
Corporatiehuur vanaf €711*	16.300	10.600	6.400	-5.700	-4.200	-9.900
Particuliere huur tot €711	66.700	54.600	47.300	-12.100	-7.300	-19.400
Particuliere huur vanaf €711	25.300	39.700	47.900	+14.400	+8.200	+22.600
Koop =< 140.000	59.600	62.100	63.500	+2.500	+1.400	+3.900
Koop > 140.000	206.200	240.600	261.900	+34.400	+21.300	+55.700
Totale voorraad	**584.500**	**618.800**	**638.200**	**+34.300**	**+19.400**	**+53.700**

*bij een deel van dit segment zal bij bewonerswisseling de huurprijs weer onder de huurliberalisatiegrens gebracht worden
Bron: ABF/Socrates, Referentiescenario februari 2018.

NB: Corporatiehuur tot € 711 en particuliere huur tot € 711 en koop tot € 140.000 behoren allen tot de definitie sociale voorraad. Deze categorieën zijn te zien als communicerende vaten: waar de ene regel op een lager totaal uitkomt, moet een andere categorie compensatie bieden. Zij hoeven dus niet als vastgestelde absolute aantallen te worden gezien. Zoals eerder geconstateerd hebben gemeenten de meeste sturingsmogelijkheden op corporatiewoningen via prestatieafspraken.

- Het ABF-rapport geeft meer inzicht in welke woningen de EU-doelgroep woont. Een deel van de doelgroep bewoont een dure koopwoning.
  Wij beseffen ons ook dat een deel van de huishoudens die in de sociale voorraad woont, geen deel uitmaakt van de doelgroep. De analyse van 2017 en het rapport van ABF moeten vergeleken worden om de definities van "Dat spreken we af" te nuanceren.
- Het aantal huishoudens groeit met 32.000 in de periode 2017 t/m 2024 en nog eens met 15.000 t/m 2029. Deze huishoudens groei bestaat voor het grootste deel uit oudere alleenstaanden.
- In de studie groeit het aantal woningen met 34.300 in de periode 2017 t/m 2024 en nog eens met 19.400 stuks t/m 2029. (desondanks resteert dan eind 20229 nog een spanning op de woningmarkt van 1,75%)
- Als zoveel mogelijk wordt gebouwd volgens de woonwensen van woningzoekenden en rekening wordt gehouden met de samenstelling van de bestaande voorraad dan is – op regionaal niveau – vooral een netto uitbreiding van de koopvoorraad en de geliberaliseerde huurvoorraad gewenst.
- Voor wat betreft corporatiehuurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (711 euro) is t/m 2029 per saldo een lichte groei nodig (+ 800 stuks). Om de verkoopplannen en sloopplannen te compenseren, zal er een aanzienlijke behoefte zijn aan nieuwbouw.

Tevens heeft ABF een theoretische rekenexercitie gedaan om tot meer evenwichtige spreiding te komen van de sociale voorraad. In het ABF-rapport wordt de conclusie getrokken dat een verschuiving van 8.000 gereguleerde huurwoningen (van Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen naar de overige regiogemeenten) haalbaar is voor wat betreft de woningmarkt. Er ontstaat geen onacceptabele leegstand of hoge spanning op het gebied van goedkope en dure scheefbewoning. Welk aantal van verschuivingen daadwerkelijk haalbaar is voor de gemeenten en de corporaties in de regio, zal RIGO nader onderzoeken in hun inventarisatie van handelingsperspectieven.

Advies: De wethouders Wonen 2014 – 2018 willen deze praktijkervaringen met u delen.

Het proces

1. Er is veel onderzoek gedaan in de afrondende fase: er is o.i. geen gegronde en acceptabele reden om te wachten op nieuwe cijfers en trends en dat betekent dat er vóór de zomer van 2018 een nieuwe set woningmarktafspraken aan de gemeenteraden moet worden aangeboden ter vaststelling. De huidige bestuurders van de gemeenten en de provincie hebben hun commitment uitgesproken om door te gaan met de benodigde voorbereidingen voor een besluitvormingstraject. Wij vinden het zeer belangrijk om dit besluitvormingstraject zo vlot mogelijk door te laten lopen. De nieuwe bestuurders kunnen dan instromen in het traject en voor de zomervakantie het convenant vaststellen.

2. De lopende woningmarktafspraken gelden tot 2020; de nieuwe woningmarktafspraken bieden gelegenheid om de lopende woningmarktafspraken alsnog na te komen –indien dat aan de orde is- en geven richting aan de verdere koers, in aantallen en segmenten per gemeente en voor de gehele regio, voor de periode tot 2025 en tot 2030.

De thema's

3. De sociale woningvoorraad is ongelijk verdeeld over de regiogemeenten; het is niet de bedoeling om de verdeling goedkoop – middelduur – duur voor elke gemeente op termijn gelijk te trekken; er wordt ook niet ontkend dat er een verschil is tussen grootstedelijke gemeenten, stedelijke gemeenten en kleinstedelijke gemeenten maar meer evenwichtig tussen regiogemeenten is gewenst, voor de regio als totaal maar ook voor elk van de inliggende gemeenten.

4. Als regio hebben we tevens geconstateerd dat de lokale verschillen op beschikbaarheid en betaalbaarheid groot zijn. Uiteindelijk zullen de inspanningen en daaruit voortvloeiende acties leiden tot een meer evenwichtige regio: meer evenwicht in de spreiding, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huurwoningen, waarbij aan alle doelgroepen van het huurbeleid recht wordt gedaan.

5. Aan het onmogelijke is niemand gehouden; waar zich knelpunten voordoen, of juist kansen, daar is reden om tot nieuwe afspraken te komen. Waar nieuwe inzichten ontstaan, of trends zichtbaar worden, daar wordt actief de dialoog gezocht om elkaar te helpen. In onze ervaring halen discussies over cijfers en definities de slagvaardigheid uit het proces. Zorg dat de dialoog over de inhoud blijft gaan.

De partners

6. De meest cruciale partner vindt u bij de eigen corporaties. De kracht van de subregionale samenwerking zit tevens in de aansluiting van corporaties. Het overleg op twee niveau's (ambtelijk en bestuurlijk) zorgt voor kennisoverdracht en samenhang. Het informele overleg tussen ambtenaren en corporatiemedewerkers en de bestuurlijke overleggen maakt dat de plannen voor de regio beter doordacht en gedragen zijn. Maaskoepel sluit aan bij de Stuurgroep Wonen en in het proces van de actualisatie is dit een belangrijk strategische partner gebleken in het betrekken van corporaties bij de regio. Samen staat u sterk.

7. Een extra motivatie om vlot door te pakken komt vanuit een sturende rol van de provincie. Immers, nieuwe bestemmingsplannen voor de periode na 2020 zullen niet worden aanvaard totdat inzichtelijk en aannemelijk is geworden dat een passend aanbod is opgenomen voor de doelgroepen van het huurbeleid. Pas als de actuele planvoorraad van de regio Rotterdam door de provincie is aanvaard, kunnen nieuwe bestemmingsplannen in de regio worden gehonoreerd. De provincie is bezig om meer instrumenten te ontwikkelen. Dit doen zij samen met de regio's. De "Peen" en de "Stok" om te kunnen faciliteren en sturen. Zorg dat u hier bij betrokken blijft. De actualisatie van de Verordening Ruimte en Mobiliteit (VRM) biedt kansen om een gedegen beleidscyclus op te bouwen met een echte woonvisie die alleen geactualiseerd wordt als daar aanleiding toe is. De planvoorraad zal dan jaarlijks geactualiseerd worden. Ook de wijze waarop de provincie zich verder ontwikkelt is een participatief proces waaraan u deel zal nemen. De intensieve betrokkenheid van de provincie bij het gehele proces zorgt voor meer continuïteit en meer kennis van regionale en lokale uitdagingen. Aanvaard de provincie als een constructieve partner die soms streng moet optreden, maar u in uw samenwerkingsverband voor de regio ook kan faciliteren.

8. Wij hebben goede ervaringen opgedaan met het werken met strategische partners. Binnen en buiten de regio Rotterdam; kijk naar de Hoeksche Waard en naar Haaglanden en Midden-Holland. Op ambtelijk niveau zijn de lijnen reeds gelegd voor afstemming en kennisoverdracht.

De organisatie

9. Wij hebben goede ervaringen opgedaan met het werken in subregio's. Er wacht deze regio een grote uitdaging in aantallen nieuw te bouwen woningen, duurzaam te transformeren woningen en te slopen slechte woningen. Voor een zorgvuldige ruimtelijke invulling en bewuste afweging in ruimtelijke ordeningsvraagstukken is afstemmen méér dan elkaar informeren; daar hoort ook bij dat gemeenten accepteren dat een (sub)regio invloed heeft op lokale plannen. Het werken in subregio's veronderstelt dat elke gemeente en elke corporatie in die subregio actief deelneemt. Dit vereist voldoende bestuurlijke en ambtelijke aandacht van elk van de bestuurlijke en ambtelijke trekkers van het subregionaal overleg.

10. Ondersteuning voor het regionaal samenwerkingsverband kost onvermijdelijk geld voor zaken als onderzoek en voor tijdelijke extra inzet. Maak met elkaar een meerjarenplan en stel vast wat er aan middelen en (vaste en tijdelijke) fte nodig is. De kostenverdeling vindt momenteel plaats aan de hand van het inwonertal. Wij zijn ervan overtuigd dat vaste formatie van de regio benodigd is.

Een advies met overdrachtsdocumentatie en voorbereiding op besluitvorming voor de zomervakantie 2018
Om recht te doen aan de gezamenlijke beeldvorming en het voortschrijdend inzicht van de huidige bestuurders èn alle ruimte te bieden aan de verantwoordelijkheden van de nieuwe bestuurders, hebben we het proces zo ingericht dat u nu dit advies en overdrachtsdocumentatie wordt aangeboden waarin u op de hoogte wordt gesteld van het traject. De nieuwe bestuurders kunnen dan instromen in het traject en voor de zomervakantie kunnen de colleges het beoogde convenant vaststellen. Ik verzoek u om kennis te nemen van de adviezen in deze brief en deze documenten op te nemen in het overdrachtsdossier voor de komende bestuurders.

Bijgesloten treft u de overdrachtsdocumentatie. U treft een uitgebreidere beschrijving van het traject dat tot op heden met elkaar doorlopen is, een gedetailleerde weekplanning, de correspondentie tussen provincie en SvWrR en de geactualiseerde regionale woonvisie van juli 2017.

Hopelijk kan straks uw nieuwe wethouder Wonen vlot op deze rijdende trein springen!

Namens het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam,

Hans Versluijs