



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	Ons kenmerk:	1362015
Uw kenmerk:	Contact:	Jeannette Wijnmalen
Bijlage(n):1	Doorkiesnummer:	010-506 1158
	E-mailadres:	j.wijnmalen@bar-organisatie.nl
	Datum:	

Betreft: aanscherping bod voor nieuwe regionale woningmarktafspraken

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Met de raadsinformatiebrief van 4 september 2018 (1351107) hebben wij u geïnformeerd over het schriftelijke bod dat het college voor de nieuwe woningmarktafspraken heeft uitgebracht. Kort samengevat houdt dit bod in, dat Albrandswaard in de komende jaren conform het zogenaamde referentiescenario in de autonome (eigen) behoefte aan sociale huurwoningen kan voorzien. Daarnaast is Albrandswaard bereid in samenwerking met partners, zoals de corporaties, de regio en de provincie Zuid-Holland te onderzoeken welke bijdrage zij kan leveren aan het realiseren van een evenwichtigere spreiding van de sociale woningvoorraad over de regio.

De wethouder Wonen heeft het bod van Albrandswaard toegelicht in het gesprek van 12 oktober 2018 met de voorzitter van het samenwerkingsverband en met de wethouder Wonen van de gemeente Lansingerland. In dit gesprek heeft de voorzitter van het samenwerkingsverband ons gevraagd het ingediende bod verder aan te scherpen. Het gaat er vooral om een doorkijk te geven naar de mogelijkheden die worden onderzocht en de mogelijke toevoeging aan de woningvoorraad die het onderzoek kan opleveren.

KERNBOODSCHAP

Bijgaand sturen wij u het aangescherpte bod dat het college voor de nieuwe woningmarktafspraken heeft uitgebracht. Voor de details verwijzen wij u naar de bijgevoegde brief.

Het bod van Albrandswaard blijft op de hoofdlijn, zoals wij in onze brief van 4 september 2018 hebben aangegeven. In aanvulling hierop hebben wij, zoals door de regio gevraagd, een doorkijk gegeven naar de mogelijkheden die wij zien om de woningvoorraad van Albrandswaard de komende jaren op basis van nader onderzoek uit te breiden.

Verder heeft de wethouder de raad in het Beraad en Advies van 30 oktober 2018 toegezegd een stand van zaken te willen geven ten aanzien van de zoeklocaties sociale woningbouw. U heeft hierom gevraagd in verband met de bespreking van de ontwikkelovereenkomst van het APL-gebouw aan de Stationsstraat 49-59 in de raadsvergadering van 12 november 2018.



Een uitgebreide schriftelijke reactie is helaas op korte termijn niet haalbaar. Uit het aangescherpte bod voor nieuwe regionale woningmarktafspraken kunnen we wel concluderen dat Albrandswaard de komende jaren, ook zonder het toevoegen van sociale huurwoningen in het APL-gebouw, mogelijkheden ziet om voldoende sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen. De wethouder is bereid de raad op termijn vertrouwelijk bij te praten over de ontwikkelingen rondom de sociale woningbouw.

TOELICHTING

De aanscherping geeft meer inzicht en wel met name in mogelijkheden om de woningvoorraad uit te breiden, die op dit moment nog niet zo concreet zijn dat zij in de planvoorraad kunnen worden opgenomen. Het voorbehoud van besluitvorming door de raad blijft daarom eveneens onverminderd gelden. De ontwikkelingen zijn in de brief op hoofdlijnen benoemd.

Het ontwikkeltempo van locaties en projecten stemmen wij, zoals aangegeven in de Agenda van de Samenleving, af op het jaarlijks opnamevermogen van de Albrandswaardse samenleving. Een goede invulling van dit uitgangspunt vergt nader onderzoek.

CONSEQUENTIES

Het aangescherpte bod vormt de basis voor de nieuwe regionale woningmarktafspraken. De ondertekening van het regioakkoord staat vooralsnog gepland voor 26 november 2018.

VERVOLG

Wij houden u van de uitkomsten van de verdere processtappen op de hoogte.

BIJLAGEN

Brief van 6 november 2018 met het aangescherpte bod van Albrandswaard voor regionale woningmarktafspraken (1362013)

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



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner



Regionaal Samenwerkingsverband Regio Rotterdam
t.a.v. de heer J.W. Mijmans, voorzitter
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

Uw brief van:	Ons kenmerk:	1362013
Uw kenmerk:	Contact:	Jeannette Wijnmalen
Bijlage(n):	Doorkiesnummer:	010-506 1158
	E-mailadres:	.j.wijnmalen@bar-organisatie.nl
	Datum:	6 november 2018

Betreft: aanscherping bod nieuwe regionale woningmarktafspraken

VERZONDEN 13 NOV 2018

Geachte heer Mijmans,

Inleiding

Met onze brief van 4 september 2018 hebben wij een formeel bestuurlijk bod uitgebracht op de regionale doelstellingen voor nieuwe woningmarktafspraken. Wij hebben in ons bod aangegeven dat Albrandswaard, op basis van besluiten van de raad, conform het zogenoemde referentiescenario de komende jaren in de autonome behoefte aan sociale huurwoningen kan voorzien. Daarnaast heeft Albrandswaard in het bod aangegeven te willen beoordelen welke bijdrage wij kunnen leveren aan het zogenoemde meer evenwicht scenario. Duidelijkheid over onze inzet in het meer evenwicht scenario vergde evenwel niet alleen meer onderzoek, maar ook besluitvorming door de raad.

De wethouder Wonen, de heer Boender, heeft ons bod toegelicht in het gesprek van 12 oktober 2018 met u en met de wethouder Wonen van de gemeente Lansingerland. In dit gesprek heeft u ons gevraagd het ingediende bod nog verder aan te scherpen. Hieronder treft u onze reactie op uw vraag.

Aanscherping Bod

Ons bod blijft op de hoofdlijn, zoals wij in onze brief van 4 september 2018 hebben aangegeven. In aanvulling hierop geven wij u een doorkijk naar de mogelijkheden die wij zien om de woningvoorraad van Albrandswaard de komende jaren uit te breiden. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat deze doorkijk nog niet zo concreet is dat alle onderdelen daarvan in een geactualiseerd planaanbod kunnen worden opgenomen. Hiervoor is verder onderzoek en besluitvorming door de raad vereist.



Totale woningvoorraad

De totale woningvoorraad in Albrandswaard bedraagt in 2018 10.343 woningen. Ongeveer 2500 woningen behoren tot de sociale woningvoorraad.

In de periode tot en met 2021 is de concrete verwachting dat de totale woningvoorraad in Albrandswaard toeneemt met 520 woningen. Het betreft projecten die voldoende concreet zijn om in de zogenaamde Planmonitor voor 2018 te worden opgenomen. Het gaat om woningen in de vrije sector en dus niet om sociale (huur)woningen, die aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Het betreft bijvoorbeeld koopappartementen en huurwoningen, die natuurlijk wel een bijdrage kunnen leveren aan de doorstroming op de Albrandswaardse woningmarkt. Ook de transformatie van een kantoor naar huurwoningen in de vrije sector is in de Planmonitor opgenomen.

Sociale woningvoorraad

1. Behoud sociale huurwoningvoorraad

Albrandswaard heeft in de prestatieafspraken voor 2018 met de (gezamenlijke) woningcorporaties vastgelegd dat de onttrekking van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad door verkoop of sloop minimaal wordt gecompenseerd door nieuwbouw of aankoop in de periode van 2017 tot 2020. Op dit moment loopt het proces voor nieuwe prestatieafspraken voor de jaren 2019 en 2020. De gemeentelijke inzet op het punt van onttrekking van woningen aan de sociale voorraad is niet veranderd. Wij verwachten ook voor 2019 en 2020 op dit punt een concrete afspraak met de woningcorporaties te kunnen maken.

2. Verdichten sociale huurwoningvoorraad

De komende jaren vinden er binnen Albrandswaard 2 herstructureringsprojecten van woningcorporaties plaats. Het betreft de Vogelbuurt in Rhoon met woningen van Woonvisie en de Schutskooiwijk in Poortugaal met woningen van WBV Poortugaal. De inzet van de gemeente ten aanzien van deze herstructureringen richt zich allereerst op de onder punt 1 genoemde prestatieafspraken. Daarnaast dringen wij er bij de corporaties op aan daar waar mogelijk enkele sociale huurwoningen in de plangebieden toe te voegen. Wij verwachten dat dit in totaal hooguit om een tiental woningen zal gaan.

3. Uitbreiden van de woningvoorraad

In het kader van uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad heeft Albrandswaard in 2016 verkend welke locaties binnen onze gemeente voor sociale woningbouw geschikt zijn en welk draagvlak daarvoor onder onze inwoners bestaat. Daarbij geldt als uitdrukkelijk uitgangspunt dat de leefbaarheid in de woonmilieus van Albrandswaard behouden blijft. De raad heeft op 20 november 2017 locatie de Omloop in Rhoon aangewezen als woningbouwlocatie. Wij verwachten op deze locatie in totaal ongeveer 225 woningen te kunnen realiseren binnen de



looptijd van de nieuwe woningmarktafspraken. Het betreft circa 75 sociale huurwoningen en 175 woningen in de vrije sector, die nodig zijn voor een budgetneutrale financiering.

Daarnaast verwachten wij op nog meer (kleinschalige) locaties woningen te kunnen realiseren. Het onderzoek naar deze locaties is nog niet zo ver uitgekristalliseerd dat zij ter besluitvorming aan de raad kunnen worden voorgelegd. Ons bod is in die zin dus voorwaardelijk, omdat er nog besluitvorming door de raad moet volgen. In totaal streven we ernaar op deze manier binnen de looptijd van de nieuwe woningmarktafspraken nog eens 125 sociale huurwoningen en 282 vrij sector woningen aan de woningvoorraad te kunnen toevoegen.

In totaal gaat het dus om ongeveer 200 sociale huurwoningen + 457 vrije sector woningen + 520 vrije sector woningen uit de planmonitor = 1177 woningen.

Het ontwikkeltempo van locaties en projecten stemmen wij af op het jaarlijks opnamevermogen van onze samenleving. Een goede invulling van dit uitgangspunt vergt nader onderzoek en verdere besluitvorming door de raad.

4. Sociale koopwoningen en particuliere huurwoningen in de sociale sector

Albrandswaard zet niet in het bijzonder in op het realiseren van goedkope koopwoningen tot een bedrag van € 140.000,-. De reden hiervoor is dat deze woningen in de huidige woningmarkt nauwelijks goedkoop te houden zijn. Zelfs met woningbouwcorporaties is het lastig hierover concrete afspraken te maken. Wel kent Albrandswaard de starterslening, waarmee starters op de woningmarkt worden gestimuleerd tot het kopen van een woning.

In de Woonvisie 2016-2025 zet Albrandswaard in op een evenwichtige verdeling tussen de diverse woningmarktsectoren passend bij de in de woonvisie benoemde doelgroepen. Waar mogelijk faciliteren wij particuliere initiatiefnemers bij het realiseren van sociale huurwoningen.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Albrandswaard heeft in de prestatieafspraken voor 2018 vastgelegd dat de woningcorporaties inkomensafhankelijke huurverhoging als instrument inzetten. Dat geldt in ieder geval voor de situatie waarin voldoende alternatieven worden geboden en het aannemelijk is dat deze maatregel een positief effect heeft op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. In de nieuwe prestatieafspraken voor 2019 en 2020 is de inzet de afspraken nog concreter te maken. De uitkomst van het proces is op dit moment nog niet bekend.

Handelingsperspectieven RIGO

RIGO benoemt voor Albrandswaard uitleggebieden voor (sociale) woningbouw. Geen van de genoemde gebieden levert wat Albrandswaard betreft mogelijkheden voor (sociale)woningbouw van

aanzienlijke omvang op. De reden hiervoor is dat voor deze locaties andere bestemmingen gelden dan woningbouw. Deze bestemmingen hangen onder andere samen met de functie die Albrandswaard in de regio vervult op het gebied van natuur en recreatie.

Vervolg


Wij zien de verdere stappen in het proces met vertrouwen tegemoet. Wij stellen de raad met een raadsinformatiebrief van de aanscherping van ons bod op de hoogte.

Vragen

Heeft u nog vragen over deze brief, neem dan contact op met Jeannette Wijnmalen. Haar contactgegevens staan bovenaan deze brief vermeld.


Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,



Hans Cats

de burgemeester,



drs. Hans-Christoph Wagner