



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	n.v.t.	Ons kenmerk:	552071
Uw kenmerk:	n.v.t.	Contact:	B. Smulders
Bijlage(n):	2	Doorkiesnummer:	06 – 83 48 73 08
		E-mailadres:	b.smulders@bar-organisatie.nl
		Datum:	29 juni 2022

Betreft: proces actualisatie woningmarktafspraken

Geachte raadsleden,

INLEIDING

In januari 2019 hebben de 14 gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen voor de Regio Rotterdam (SvWrR) een Regioakkoord wonen vastgesteld, voor de periode 2018-2030. Tijdens de looptijd van dit akkoord en als afronding van een traject met de provincie Zuid-Holland voor het versnellen van sociale woningbouw, heeft u in oktober 2021 besloten een bod aan de regio uit te brengen voor de bouw van 350 tot 400 sociale woningen tot aan 2030.

Inmiddels is het akkoord ingehaald door de urgentie van de woningbouwopgave en besluiten vanuit het Rijk. Dit was voor de gemeenten van het SvWrR reden te besluiten een actualisatie van het Regioakkoord op te stellen, gevormd door een nieuw woningbod per gemeente. De regio heeft zich hierbij te houden aan gestelde tijdspaden door Rijk en provincie.

Met deze brief informeren wij u over het proces van de actualisatie van het woningbod van Albrandswaard, ten behoeve van de actualisatie van het Regioakkoord.

KERNBOODSCHAP

Gezien de tijdsdruk op het proces, moet het college op zeer korte termijn handelen. De regio heeft de 14 gemeenten verzocht uiterlijk 1 september 2022 een concept indicatief woningbod uit te brengen. Het SvWrR onderkent weliswaar de krapte van deze termijn en is zich bewust van de gevolgen van de gemeenteraadsverkiezingen, collegevorming in de 14 gemeenten en het aanstaande zomerreces, maar zal blijven aansturen op een deadline van 1 september 2022. Dit is namelijk van belang voor het vervolgproces voor het definitief maken van het Regioakkoord. Dit akkoord dient vervolgens als basis voor de Regiodeal met de provincie Zuid-Holland.

Het college zal daarom uiterlijk 1 september 2022 een concept bod uitbrengen aan de SvWrR onder het uitdrukkelijke voorbehoud dat dit concept bod vanuit het college komt en nog met de gemeenteraad moet worden besproken. Het concept bod is gebaseerd op de huidige bouwprogrammering en zal daarom niet anders zijn dan u in oktober 2021 heeft besloten. Het college heeft de uitdrukkelijke wens dit indicatieve bod informeel met u door te spreken. Het definitieve bod dat opgenomen zal worden in het Regioakkoord zal eerst met u besproken worden.



CONSEQUENTIES

Het niet voldoen aan de deadlines zou als gevolg kunnen hebben dat de regio Rotterdam geconfronteerd wordt met een bouwopgave die afgeleid is van het provinciale bod, maar onvoldoende aansluit bij de wensen en mogelijkheden van de regio(gemeenten).

VERVOLG

Het college zal zich conformeren aan het met de SvWrR gestelde tijdsplan, waarbij het Regioakkoord per 31 oktober vastgesteld moet zijn. Daarbij is het volgende tijdsplan opgesteld:

- Het college zal zoeken naar een mogelijkheid het indicatieve bod informeel door te spreken met de raad, vooraf in te dienen bij de regio;
- 1 september: deadline indienen indicatief bod van de gemeente namens het college;
- 3e week van september: analyse en rapportage van RIGO;
- Eind september/begin oktober: bestuurlijke intervisies;
- 3 oktober 2022: bespreken bod met de raad;
- 3e week van oktober: eindrapport van RIGO, voorzien van definitief bod als besproken met de raad;
- 31 oktober: geactualiseerd Regioakkoord.

BIJLAGEN

Bij deze brief zijn 2 bijlagen toegevoegd:

1. Urgentiebrief voorzitter SvWrR, inclusief tijdsplan van PZH en Rijk (SvWrR, 24 juni 2022)
2. Spoorboekje – De weg naar een geactualiseerd Regioakkoord wonen voor de Rotterdamse regio (RIGO Research en advies)

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



Hans Cats



drs. Jolanda de Witte

de Colleges van B&W van de veertien gemeenten die het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam vormen

Door tussenkomst van de wethouder Wonen

Wethouder J.W. Mijnans

Beheer openbare ruimte, Nn2040, wonen, economische zaken, agrarische zaken, bestuurlijke vertegenwoordiging in de agrarische commissie.



datum	pagina	aantal bijlagen	betreft
24 juni 2022	1 van 4		Urgentie van Actualisatie RA
uw kenmerk	ons kenmerk	eenheid	behandelaar
	22U0007650	Stafbureau SvWrR	Eric de Bruijn

Geacht College,

Namens de Stuurgroep van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Zorgen over het tijdpad naar indiening van het gemeentelijke bod

In de vergadering van de Stuurgroep d.d. 17 juni 2022 is uitvoerig stil gestaan bij de urgentie van de herziening van het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken 2019 – 2030 en de mogelijke spanning op de planning. Is het afgesproken tijdpad wel realistisch, en waarom zouden we niet wat meer tijd nemen?

In de Stuurgroep is nadrukkelijk en uitgebreid gesproken over de krappe tijd die resteert tussen nu en 1 september voor het indienen van een gemeentelijk bod. Immers: diverse colleges zijn pas onlangs geïnstalleerd en een paar moeten nog worden geïnstalleerd. Daarnaast moet ook rekening gehouden worden met het zomerreces en de gewenste procedure die elke gemeente naar eigen inzicht of conform interne procedureafspraken wenst te volgen voor het doen van het bod. De Stuurgroep onderkent de krapte in de planning om voor 1 september een bod te kunnen doen, zeker wanneer hiervoor consultatie van de gemeenteraad is voorgenomen. Met deze brief wil de Stuurgroep u ervan doordringen welk belang er gemoeid is met het nakomen van de gestelde termijn van 1 september.

Wat voorafging

In de brief van de drie bestuurlijke trekkers van de Actualisatie Regioakkoord d.d. 19 november 2021 is de urgentie van de actualisatie uitgebreid beschreven. Tevens is u het Spoorboekje, "De weg naar een geactualiseerd Regioakkoord Wonen voor de Rotterdamse regio" in februari toegezonden, waarin de planning van de verschillende noodzakelijke stappen is aangegeven. In die planning is opgenomen dat per 1 september 2022 een gemeentelijk bod wordt gedaan, gebaseerd op de nieuwe ontwikkelingen.

Rijk en provincie

Ondertussen heeft het nieuwe kabinet, in de persoon van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, vaart gezet met het formuleren van het nieuwe volkshuisvestingsbeleid. In de reeds door hem gepresenteerde programma's is een strak tijdschema aangegeven om te komen tot definitieve afspraken om de tekorten op de woningmarkt versneld in te lopen. Aan de provincie is reeds gevraagd een indicatief bod voor haar gehele gebied te doen voor 1 juni 2022. De provincie heeft hieraan gevolg gegeven met een bod onder voorwaarden en met een bandbreedte. Zij heeft zich hierbij gebaseerd op zowel de realisatie in het recente verleden als op de eerder door regio's aangeleverde woningbouwprogramma's voor de komende 10 jaar.

Traject van Indicatief Bod naar definitieve afspraak BZK/PZH en Regiodeals Wonen

In haar bod geeft de provincie als bandbreedte een woningbouwproductie tussen 153.000 en 225.000 woningen in de periode tussen 1-1-2022 en 31-12-2030. Daarbij worden de ambities van 2/3^e betaalbaar en 250.000 corporatiewoningen onderschreven, zonder nader of per regio verder te kwantificeren.

Op 1 oktober wil de minister definitieve woningbouwafspraken sluiten met elk van de twaalf provincies. Daarbij wordt aan elke provincie gevraagd om voor die datum met alle partners in gesprek te gaan over het provinciale bod. Onder partners wordt verstaan: gemeenten, (koepels van) woningcorporaties, waterschappen, (koepels van) bouwende en ontwikkelende partijen en huurdersorganisaties. Deze gesprekken zijn gericht op een gedeeld beeld over de haalbaarheid van het bod en de aansluiting van dit bod bij de provinciale, regionale en lokale behoefte.

De doorvertaling van definitieve woningbouwafspraken tussen rijk en provincie naar regio's en gemeenten zal plaats vinden in zogenoemde Regiodeals Wonen. Deze Regiodeals dienen in de planning van de minister in december 2022, met een eventuele uitloop naar januari 2023, te worden gesloten.

Het ligt in de bedoeling van de provincie om deze Regiodeals nog eerder af te sluiten.

Stapelings van planning en gevolg

Zoals uit bovenstaande blijkt zal op korte termijn het overleg tussen regio(gemeenten) met de provincie starten over haar definitieve bod aan het Rijk. Tevens wil de provincie zo snel mogelijk aan de gang met de vormgeving van de Regiodeals. Daarnaast hebben de gezamenlijke gemeenten binnen het SvWrR afgesproken om per 1 september hun bod uit te brengen in het kader van de actualisatie van het Regioakkoord.

In de planning van het SvWrR is in de periode na 1 september rekening gehouden met een analyse van de biedingen en met intervisiegesprekken. In deze periode kan nog aan het bod worden 'geschaafd'. Op 31 oktober zou het definitieve geactualiseerde regioakkoord er kunnen liggen. Dat Regioakkoord, van regiogemeenten en Maaskoepelcorporaties, zou dan de belangrijkste pijler kunnen vormen onder de Regiodeal Wonen.

Het gevolg van deze verschillende planningen, en zeker bij vertraging voor het Regioakkoord, zou kunnen zijn dat de regio Rotterdam geconfronteerd wordt met een opgave die afgeleid is van het provinciale bod maar onvoldoende aansluit bij de actuele wensen en mogelijkheden van de regio(gemeenten).

Oproep stuurgroep

De stuurgroep is van mening dat moet worden voorkomen dat de provincie of het Rijk bepalend zijn voor de door het SvWrR gezamenlijk uit te brengen programma. Juist door zelf leidend te zijn kan immers ingespeeld worden op de binnen regiogemeenten aanwezige kansen, maar ook onmogelijkheden. Hiervoor is zicht op de eigen opgave(n) essentieel. Dat zicht ontstaat bij de optelsom en analyse van de veertien gemeentelijke biedingen, kort na 1 september.

Het indienen per 1 september is daarom cruciaal: er is ook tijd nodig om de biedingen te analyseren, en om erover in regionaal verband in gesprek te gaan.

De positie van de gemeenteraad

Het vasthouden aan het Spoorboekje is niet bedoeld om de gemeenteraad op afstand te zetten. Elke gemeenteraad bepaalt immers zelf waar aandacht aan gegeven wordt, en op welk moment. Het lokale woningbouwprogramma is in vele, zo niet alle, gemeenten een topprioriteit. Het is volgens de Stuurgroep goed denkbaar om ruimte voor betrokkenheid van gemeenteraden te scheppen nadat het college per 1 september een gemeentelijk bod uitbrengt "namens het college".

Na dat bod is er nog gelegenheid tot begin oktober om het bod te nuanceren na bespreking met/in de gemeenteraad. Het "college-bod", met een voorbehoud voor de uitkomst van de bespreking ervan in en met de gemeenteraad, geeft het SvWrR al eerste handvatten voor het gesprek met de provincie in de aanloop naar de woningbouwafsprake BZK/PZH en naar de Regiodeal Wonen voor de regio Rotterdam.

datum
24 juni 2022

ons kenmerk
22U0007650

pagina
4 van 4

betreft
Urgentie van Actualisatie RA

Aan het stuur, niet op de achterbank

Nogmaals moet worden gezegd dat de Stuurgroep ten volle beseft dat er sprake is van een hoge druk op het proces, maar er is ook de notie dat het SvWrR als krachtig samenwerkingsverband beter zelf kan sturen dan gechauffeerd worden. We doen dan ook een dringend beroep op u om alles in het werk te stellen op 1 september een gemeentelijk bod aan ons te doen toekomen. Aarzel daarbij niet om tijdig hulp in te roepen van stafbureau en/of RIGO.

Met vriendelijke groet,



J. W. Mijnans, voorzitter SvWrR

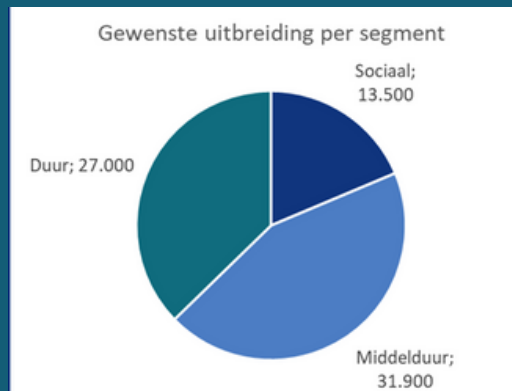
**DE WEG NAAR
EEN GEACTUALISEERD
REGIOAKKOORD
WONEN VOOR DE
ROTTERDAMSE REGIO**

EEN GROTE URGENTE OPGAVE

Netto uitbreidingsopgave regio Rotterdam bestaat uit 72.400 woningen, waarvan:

- 18,6% sociaal (13.500, vooral huur)
- 44,1% middelduur (31.900, vooral koop)
- 37,3% duur (27.000, vooral koop)

De gewenste uitbreiding omvat dus een aandeel sociaal plus middelduur van ruim 62% !



Uitbreidingsopgave is niet hetzelfde als nieuwbouwprogramma

- Marktentwikkelingen zorgen ervoor dat een deel van de goedkopere huurwoningvoorraad 'vanzelf' duurder wordt.
- Beleid rondom verkoop en sloop van sociale huurwoningen hebben effect op de omvang van deze voorraad.



Dus: nieuwbouw zal meer moeten voorzien in goedkopere voorraad dan de uitbreidingsopgave doet vermoeden.

De grootste en de hardnekkigste opgave in de regio is een dubbele opgave: de zorg voor (veel) meer betaalbare huisvesting (sociaal en middelduur) dan nu gepland is en de zorg voor een betere spreiding van deze opgave in de regio.



HET PROCES

1 DUIDING EN VOORBEREIDING

Concretiseren doelen/invulformat t.b.v. bod, vraag gestuurde ondersteuning gemeenten.



2 ONDERSTEUNING LOKAAL PROCES

Vorbereiding bod inclusief lokaal proces, mogelijkheid proefindiening.

3 HET GEMEENTELIJK BOD

Elke gemeente dient een eigen bod in, gestroomlijnd door het opgestelde format



4 ANALYSE EN RAPPORTAGE RIGO

Cijfermatige analyse met focus op 'wat is de opgave' en 'wat wordt er geboden'

5 BESTUURLIJKE INTERVISIE

Wethouders van drie gemeenten gaan met elkaar in gesprek over hun biedingen



6 EINDRAPPORT RIGO

Stap 4 en 5 worden gecombineerd in een rapportage.

7 TEKST EN ONDERTEKENING GEACTUALISEERD REGIOAKKOORD

Vijf doelstellingen uit het Regioakkoord zullen het hart van deze tekst vormen.



DE STAPPEN IN MEER DETAIL

Stap 1 DUIDING EN VOORBEREIDING



Wat er in deze stap gebeurt:

- Een format voor de gemeentelijke biedingen ontwikkelen. Waarbij duidelijk wordt gemaakt waar gemeenten op moeten bieden en er (achteraf) geen onduidelijkheden kunnen ontstaan over wat (onderdelen van) het lokale bod nu precies betekenen.
- Gemeenten/gemeenteraden kunnen vragen stellen over inhoud en proces aan RIGO, ABF en/of het stafbureau.
- RIGO brengt advies uit over doelen t.a.v. betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Stap 2 ONDERSTEUNING LOKAAL PROCES



Wat er in deze stap gebeurt:

- We ondersteunen wethouders om ingewikkelde materie zo snel mogelijk eigen te maken.
- Corporaties laten uiterlijk 1 juli weten aan gemeenten welke bijdrage zij willen leveren aan het gemeentelijke woonbeleid. Waar mogelijk wordt aangehaakt bij het proces t.a.v. lokale prestatieafspraken.
- Gemeenten kunnen (op eigen kosten) indien gewenst voor nadere duiding van de opgave of begeleiding van het lokale gesprek een beroep doen op de expertise van RIGO.
- Gemeenten bereiden lokale bod voor en hebben de mogelijkheid om bij het stafbureau en/of RIGO een 'proefindiening' van hun bod te laten toetsen.

Stap 3 HET GEMEENTELIJK BOD



Wat er in deze stap gebeurt:

- Gemeenten dienen uiterlijk 1 september 2022 hun bod in, gestroomlijnd door het opgestelde format uit stap 1.
- Het format wordt vroegtijdig (uiterlijk 1 april) naar gemeenten en corporatie gezonden.
- In het format is naast het inhoudelijke deel van de lokale bieding, ook aandacht voor:
 - De lokale context/beleidsoverwegingen;
 - De 'status' van het bod (gesteund door college- of raadsbesluit);
 - De wijze waarop lokale partijen zijn betrokken bij het bod en of het bod gesteund wordt door deze partijen.

Stap 4 ANALYSE EN RAPPORTAGE RIGO



Wat er in deze stap gebeurt:

- RIGO stelt op basis van de 14 gemeentelijke biedingen een kwantitatief rapport op. Hierin worden de regionale en lokale opgaven geschetst, maar ook in hoeverre deze door partijen worden ingevuld op basis van de biedingen.

Stap 5 BESTUURLIJKE INTERVISIE



Wat er in deze stap gebeurt:

- Wethouders van drie gemeenten gaan - onder aanvoering van de voorzitter van SvWrR - in gesprek met elkaar over hun biedingen.
- Het doel van de gesprekken is vooral om kennis te nemen van elkaars mogelijkheden en onmogelijkheden.
- RIGO levert ter voorbereiding op de gesprekken een korte gespreksnotitie waarin kort wordt geschetst hoe het bod zich verhoudt tot de opgave en welke vragen het bod eventueel oproept.

Stap 6 EINDRAPPORT RIGO



Wat er in deze stap gebeurt:

- RIGO stelt een eindrapport op waarin de opbrengst van de bestuurlijke intervisie wordt verbonden aan de kwantitatieve rapportage uit stap 4.
- Hierin is helder beschreven:
 - Wat op lokaal en regionaal niveau de opgave is;
 - Hoe deze op basis van de biedingen wordt ingevuld;
 - Welke context relevant is bij het begrijpen van eventuele verschillen tussen opgave en bieding.

Stap 7

TEKST EN ONDERTEKENING GEACTUALISEERD REGIOAKKOORD



Wat er in deze stap gebeurt:

- De tekst voor het geactualiseerde akkoord wordt opgesteld.
- Centraal hierin staan de vijf doelstellingen uit het Regioakkoord. De tekst zal daarnaast ingaan op de 'spelregels' die regionaal en lokaal worden afgesproken met elkaar.
- Tijdens een plenaire bijeenkomst zullen de betrokken partijen hun handtekening zetten onder het geactualiseerde akkoord.



DE STAPPEN DOOR DE TIJD



WAT ALS DE OPGAVE NIET WORDT GEREALISEERD?

1

WONINGZOEKENDEN MET LAGE- EN MIDDENINKOMENS, VAN BINNEN EN BUITEN DE REGIO

Zij vinden geen betaalbare woning op afzienbare termijn, zoeken (illegale) noodoplossingen, sociale huurwoningen blijven 'scheef' bewoond, (starters, waaronder gescheiden mensen) blijven thuis wonen met huiselijke spanningen tot gevolg en (studenten) blijven 'sporen' met als gevolg een overvol OV en hoge maatschappelijke kosten.

2

REGULIERE WONINGZOEKENDEN EN SPECIFIEKE GROEPEN DIE EEN ZELFSTANDIGE WONING ZOEKEN

Zij zien steeds meer schaarse woningen terecht komen bij mensen met een urgentie bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering.

3

CENTRUMGEMEENTEN EN VOORMALIG GROEIKERNEN

Zij zien herstructureringsplannen vertragen omdat er geen ruimte is voor herhuisvesting.

4

ALLE GEMEENTEN

Zij zien onvrede en irritatie toenemen door de woningmarktproblemen met alle gevolgen voor het leef- en woonklimaat in steden en dorpen van dien.

5

DE REGIO ALS GEHEEL

Zij ziet mensen met kennis en ervaring, waar zoveel behoefte aan is om de economische 'motor' draaiend te houden, uit de regio wegblijven omdat zij geen huisvesting kunnen vinden.