

Antwoord van Gedeputeerde Staten op vragen van

T. van Vugt (JA21)
(d.d. 13 maart 2024)

Nummer
4064

Onderwerp
Wonen Albrandswaard

Aan de leden van Provinciale Staten

Toelichting vragensteller

Op 19 december 2023 ontvingen PS de Stand van zaken proactieve aanwijzingen Wonen.

Het ging hierbij over de proactieve aanwijzing aan de gemeente Albrandswaard. Hierin wordt de gemeente verplicht minimaal honderd sociale huurwoningen te realiseren op locatie De Omloop in Rhoon. Gezien de verdeelsleutel van 1/3 sociaal wordt er gesproken over een nieuwbouwproject van 300 woningen met een dorpskarakter (laagbouw).

Op 22 januari 2024 kreeg de wethouder Polder tijdens de behandeling van de woonvisie Albrandswaard de vraag welke opleggingen of invloeden vanuit de provincie op het beleid nog invloed zouden kunnen hebben. Of dient dit later nog te worden herzien was de vraag?

Zijn antwoord was kort en bondig; "Die hebben nu nog geen invloed". Als toelichting gaf hij aan: "Dan moeten Rijk en provincie het eerst maar met elkaar het eens gaan worden, als het al invloed zou hebben we hebben al afspraken gemaakt tot 2023 over wat we gaan neerzetten en hoeveel daarvan sociaal. Als dat meer moet zijn, is dat prima vanuit de vraag, maar dat kost enorm veel geld. Dus dan hoort daar ook een subsidie bij, maar dat zie ik voorlopig niet gebeuren."

Kunnen wij uit deze beantwoording de conclusie trekken dat de gemeente Albrandswaard op papier lijkt mee te werken omdat de regio, of de minister het vraagt, en rebelleert daar waar de provincie het verzoek dan wel eist. Met andere woorden: blijkt hier al uit dat wethouder en gemeente Albrandswaard geenszins de gedeputeerde en haar beleid serieus lijken te nemen. Gezien het feit dat uw bestuurlijke periode loopt tot 2027 lijkt hier weinig tot geen invloed meer op te komen.

Toelichting voorafgaand aan de beantwoording

Graag lichten wij, alvorens het beantwoorden van de vragen, de achtergrond van de proactieve aanwijzing aan de gemeenteraad van Albrandswaard toe. Deze aanwijzing is tijdens de vorige collegeperiode gegeven voor de realisatie van 100 sociale woningen op de locatie De Omloop. Bij de uitvoering van deze aanwijzing koos de gemeente voor een groter project op deze locatie dan alleen 100 sociale woningen. De afgelopen jaren heeft de gemeente Albrandswaard ook in andere plannen het aandeel sociale woningen in de woningbouwplannen weten te verhogen.

In samenhang met de beantwoording van deze vragen wijzen wij u ook naar de door u al genoemde GS-brief over de stand van zaken van de proactieve aanwijzingen (PZH-2023-845070770) en de GS-brief over een projectbesluit om sociale huurwoningen te realiseren (PZH-2024-848380168).

1. *Welke sturingsmiddelen hebben GS om wel invloed uit te oefenen op het woonbeleid, in dit geval op de gemeente Albrandswaard (maar ook op andere gemeenten)?*

Antwoord

GS hebben een aantal mogelijkheden om invloed uit te oefenen op het woonbeleid van gemeenten. Dit kunnen zowel beleids- financiële, faciliterings- als ruimtelijke sturingsinstrumenten zijn. In de GS-brief aan Provinciale Staten van 19 april 2022 (PZH-2022-8037330655) zijn deze instrumenten aangegeven en beschreven. De Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden, biedt de mogelijkheid om dezelfde of beleidsgelijkwaardige instrumenten in te zetten.

Het belangrijkste ruimtelijk-juridisch instrument is de mogelijkheid om instructieregels over de inhoud en motivering van gemeentelijke omgevingsplannen op te nemen.

2. *Klopt het dat de meeste gemeenten in de regio Rijnmond woonafspraken tot 2023 (o.m. 30% sociale woningbouw) al hebben vastgelegd. Hoe zit dat in overige regio's?*

Antwoord

Ja, de gemeenten in de regio Rotterdam hebben afspraken over te bouwen woningen over de periode 2021 tot en met 2030 vastgelegd in het Regioakkoord 2022, ondertekend in januari 2023, zie https://pzh.notubiz.nl/modules/1/ingekomen_stukken/803207?parent_event=998434. Dat akkoord is een actualisatie van het Regioakkoord 2019 over de periode 2018 tot en met 2030.

Ook zijn in de regio's Haaglanden en Holland Rijnland afspraken gemaakt over de te bouwen woningen in de periode 2023-2030. Voor de regio Holland Rijnland staan deze in de regionale woonvisie ('Regionale Woonagenda Holland Rijnland').

In alle regio's van provincie Zuid-Holland zijn woningbouwafspraken gemaakt in de Regionale Realisatieagenda's, die in maart 2023 zijn getekend. Deze Realisatieagenda's, die ook Regiodeals worden genoemd, zijn te vinden via:

<https://pzh.notubiz.nl/modules/1/Ingekomen%20stukken/847698>. Gemeenten kunnen elkaar niet dwingen om meer in het sociale of betaalbare segment bouwen, maar wel elkaar aanspreken op gemaakte afspraken. De opgave is groot; ook daarom staan we als provincie naast gemeenten en andere partners om hen bij deze opgave te helpen.

3. *Is het collegewerkprogramma (o.m. 40% sociale woningbouw) mede gezien bovenstaande uitvoerbaar, dan wel realistisch?*

Antwoord

Ja, het bouwen van 40% sociale huurwoningen is naar onze mening realistisch, haalbaar en wenselijk. In het coalitieakkoord is de afspraak gemaakt om te zorgen dat ook deze categorie woningen echt gebouwd gaat worden om de achterstand in te lopen en te zorgen voor een eerlijke spreiding. Er is een grote vraag naar sociale en betaalbare woningbouw, ook in kleinere gemeenten staan jongeren en andere woningzoekende met een kleine beurs jaren op een wachtlijst. Het is noodzakelijk dat heldere doelen worden gesteld om woningbouw in deze prijscategorieën te realiseren en de markt duidelijkheid te verschaffen wat de doelen zijn die de overheid nastreeft.

De gemeente Albrandswaard heeft in de afgelopen jaren overigens ook in andere woningbouwprojecten dan De Omloop meer sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma weten toegevoegd, mede naar aanleiding van de proactieve aanwijzing en het inventarisatietraject naar extra sociale huurwoningen dat met deze gemeente was ingezet (zie daarover de GS-brief aan Albrandswaard PZH-2021-775127980). Inmiddels bevat het woningbouwprogramma van Albrandswaard voor de periode 2025 t/m 2032 met 38% al bijna 40% sociale huurwoningen. Ook dit laat zien dat het doel van GS realistisch is.

4. *Gezien de beperkte bouwgronden: hoe wordt er invulling gegeven aan realisatie in Albrandswaard (graag aangevuld met andere ZH gemeenten) van huisvesting van statushouders, opvang Oekraïners en eerste lijn asielzoekers? Worden deze woningen toegevoegd aan de sociale huurwoningvoorraad??*

Antwoord

De provincie ziet via haar toezicht toe of de gemeente Albrandswaard en alle andere gemeenten in Zuid-Holland voldoen aan de door het Rijk vastgestelde taakstelling voor de huisvesting voor statushouders. Het toezichtsproces is hier te vinden: <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/versnellen-woningbouw/huisvesting-asielzoekers-statushouders/>. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor hun woonbeleid en de woningen die worden ingezet voor statushouders. Eventueel toegevoegde woningen voor het huisvesten van statushouders zijn onderdeel van de gemeentelijke sociale huurwoningvoorraad.

Gemeenten hebben in maart 2022 de opvangtaak voor ontheemden uit Oekraïne op zich genomen. Onder de verantwoordelijkheid van de burgemeesters vond de uitvoering plaats door de veiligheidsregio's of door de samenwerkende gemeenten. Gemeenten voeren deze taak, tot de invoering van de Tijdelijke wet ontheemden uit Oekraïne (Tw Oek), uit op basis van het Staatsnoodrecht. Naar verwachting wordt in 2024 het Staatsnoodrecht vervangen door de Tw Oek waarbij de verantwoordelijkheid voor de opvangtaak verschuift van de burgemeester naar het college van burgemeester en wethouders. Opvangplekken voor Oekraïners zijn geen onderdeel van de sociale huurwoningvoorraad.

Voor asielzoekers is op 1 februari 2024 de Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (Spreidingswet) in werking getreden. Hiermee hebben gemeenten een wettelijke taak om asielopvang te realiseren. De indicatieve opgave voor de gemeente Albrandswaard is 170 opvangplekken. Aan de regionale regietafel (RRT) bespreken gemeenten hoe zij gezamenlijk invulling gaan geven aan de opgave. Op dit moment is er nog geen asielopvang in Albrandswaard. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) is verantwoordelijk voor de opvang en begeleiding van asielzoekers. Evenals de opvangplekken voor Oekraïner is ook de asielopvang geen onderdeel van de sociale huurwoningvoorraad.

5. *Hoeveel extra woningen wil GS toevoegen aan het bestaande beleid (o.m. 30% en bestaande woningbouw afspraken) en is de provincie bereid daar extra geld voor uit te trekken zoals de wethouder had voorgesteld?*

Antwoord

In het coalitieakkoord 2023-2027 is de afspraak gemaakt om te zorgen dat ook deze categorie woningen daadwerkelijk gebouwd wordt om een achterstand in te lopen en te zorgen voor een evenwichtigere spreiding. In het coalitieakkoord is opgenomen: "Meer dan de helft van de Zuid-Hollandse huishoudens komt in aanmerking voor een sociale huurwoning. Het huidige aanbod is ontoereikend om aan de vraag te voldoen. Er is een grotere voorraad betaalbare woningen nodig. We willen een inhaalslag in de bouw van deze woningen.

- We hebben afgesproken dat gemeenten toegroeien naar minimaal 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad.

- We sluiten aan bij de landelijke afspraken dat minimaal 2 op de 3 nieuwe huizen in de categorie betaalbaar vallen. 40% van de nieuwbouwwoningen moet sociaal zijn, dat komt neer op circa 100.000 sociale huurwoningen – met name in de gemeenten die achterlopen bij de opgave om toe te groeien naar 30% sociale woningbouw in de bestaande voorraad.”

In de vastgestelde programmering zijn voor de periode 2022 t/m 2030 73.800 sociale huurwoningen opgenomen. Dat betekent dat ca. 74% van de 100.000 sociale huurwoningen inmiddels in de woningbouwplannen is opgenomen. Ook deze woningen kunnen overigens nog een onrendabele top hebben. Dat betekent dat daarnaast nog ca. 26.000 woningen moeten worden toegevoegd.

GS hebben diverse subsidieregelingen (zie <https://www.zuid-holland.nl/online-regelen/subsidies/subsidies>) beschikbaar gesteld om woningbouwprojecten mogelijk te maken dan wel te versnellen op basis van het budget dat Provinciale Staten beschikbaar heeft gesteld. Voor 2024 is € 21,2 miljoen beschikbaar gesteld voor subsidieregelingen voor Wonen. Voor de jaren hierna zijn volgens de begroting zoals vastgesteld eind 2023 minder middelen in de komende jaren beschikbaar voor wonen als geheel en navenant ook voor de subsidies Wonen (zie hiervoor ook <https://zuidholland.begroting-2024.nl/p78311/wat-mag-dat-kosten> bij opbouw en verloop lasten). Deze bedragen kunnen nog veranderen bij de begroting die eind dit jaar wordt vastgesteld door Provinciale Staten.

Gemeenten kunnen overigens op verschillende manieren eventuele tekorten op de grondexploitatie oplossen. Mocht de gemeente Albrandswaard financieel er niet uitkomen, dan zijn wij altijd bereid om samen met de gemeente te kijken hoe wel tot een haalbaar plan gekomen kan worden. Dat kan ook bijvoorbeeld door bepaalde inrichtingskeuzes te maken en het plan te optimaliseren.

6. *Klopt het dat op dezelfde gronden met middenbouw drie - zeven woonlagen er een veel grotere opgave gerealiseerd had kunnen worden? Waarom is dit niet de inzet geweest van de aanwijzing?*

Antwoord

De proactieve aanwijzing is gericht op het geven van een aanwijzing inhoudende een opgave voor sociale woningbouw (op basis van ons Omgevingsbeleid). Deze aanwijzing is gegeven voor de realisatie van minimaal 100 sociale woningen. Gezien de grootte en de aard van deze locatie in de kern Rhoon en de omvang van de opgave sociale woningbouw op dat moment, achtte de provincie het reëel dat op de locatie de Omloop minimaal 100 sociale woningen worden gerealiseerd. Dit aantal is een minimum, dit betekent dat de gemeente ook meer sociale woningen kan bouwen op deze locatie.

De aanwijzing dient proportioneel te zijn en kan niet verder gaan dan hetgeen uit het provinciaal ruimtelijk beleid volgt. Het voorschrift betreft de vraag wat de opgave is ten aanzien van het aantal sociale woningen (zoals omschreven in de proactieve aanwijzing) binnen de aangewezen locatie. De gemeente heeft beleidsvrijheid op welke wijze invulling wordt gegeven aan deze opgave. Een voorschrift hoe de woningen gebouwd moeten worden (hoogte, type) of een groter aantal woningen dan uit eerdere afspraken of beleid volgt, is niet noodzakelijk en ook niet proportioneel.

7. *Is de verplichte aanwijzing vanuit de provincie reden geweest om juist uitvoering te geven aan het minimale, te weten slechts honderd sociale woningen?*

Antwoord

Het doel van de proactieve aanwijzing is de uitvoering van provinciaal beleid te bespoedigen met betrekking tot de realisatie van sociale woningbouw. Gebleken was dat gemeente Albrandswaard, ten tijde voorafgaand aan het afgeven van de aanwijzing, ver verwijderd was van de gestelde opgave voor sociale woningbouw volgens het 'Meer Evenwicht-scenario uit het Regioakkoord 2019. De realisatie van voldoende sociale woningen is in het door PS vastgestelde beleid opgenomen als provinciaal

belang. Ten tijde van het geven van de proactieve aanwijzing was dit reeds verankerd in de beleidskeuze Verstedelijking en wonen in de Omgevingsvisie. Inmiddels zijn er concrete instructieregels over voldoende sociaal en voldoende betaalbaar in de Omgevingsverordening.

De opgave van de gemeente betrof volgens het 'Meer-Evenwicht-scenario' zoals dat binnen het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam in het Regioakkoord 2019 was vastgesteld, 840 sociale woningen tot 2030, waarvan Albrandswaard een bod heeft gedaan van 210 woningen. De locatie De Omloop was de enige substantiële woningbouwlocatie in de gemeente die op korte termijn in beeld was voor realisatie. Zoals bij het antwoord op vraag 6 al aangegeven, vinden wij het reëel dat op de locatie de Omloop minimaal 100 sociale woningen worden gerealiseerd, gezien de grootte van deze locatie en de omvang van de opgave sociale woningbouw.

8. *Bezit de provincie naast het Project Buytenland van Rhoon ook andere grondposities in Albrandswaard?*

Antwoord

Ja, de provincie heeft naast het Project Buytenland van Rhoon andere gronden in bezit in de gemeente Albrandswaard, waaronder een provinciale weg en gronden in het Natuurnetwerk Nederland of Recreatie in en om de stad. Ook gronden in de polder Kijvelanden, buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied, zijn in bezit van de provincie, verkregen na het opheffen van de Dienst Landelijke Gebieden.

9. *Welke gesprekken zijn er nog geweest met gemeente Albrandswaard na 19 december 2023? Graag een toelichting geven hoe deze zijn verlopen.*

Antwoord

Na 19 december 2023 hebben geen bestuurlijke overleggen plaatsgevonden over woningbouw tussen de provincie en gemeente Albrandswaard. Op 12 februari jl. heeft er wel telefonisch contact plaatsgevonden tussen gedeputeerde Koning en wethouder Polder over het plan De Omloop.

Den Haag, 15 april 2024

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit