



Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam
T.a.v. de voorzitter de heer J.W. Mijnans
p/a Gemeente Nissewaard
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl/contact

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2023-827974398
DOS-2017-0004229

Uw kenmerk

Bijlagen

-

Onderwerp

Beoordeling Regioakkoord Rotterdam 2022

Geachte heer Mijnans,

Met deze brief reageren wij op het 'Geactualiseerde Regioakkoord 2022 Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2021-2030' (hierna 'Regioakkoord'), dat op 27 januari 2023 is ondertekend (PZH-2022-820598472). Zoals u bekend is, hebben ook wij als provincie meegetekend, maar dan wel specifiek voor instemming met de geformuleerde doelstellingen van het Regioakkoord en onze rol en positie bij het akkoord. Die rol omvat onder meer de beoordeling van het Regioakkoord. In deze brief treft u onze beoordeling aan ten opzichte van de doelstellingen van het akkoord.

Allereerst willen wij onze waardering aan u uitspreken voor het afronden van de actualisatie van het Regioakkoord. Samen met de woningcorporaties in de regio heeft u de afgelopen jaren een intensief traject doorlopen met als doel de afspraken te herzien en te laten aansluiten bij de actuele woningbehoefte in deze regio. Gezien de toegenomen woningvraag, in het bijzonder de vraag naar sociale en betaalbare woningen, was en is daar alle reden voor.

Wij hebben kennisgenomen van de vernieuwde afspraken. Het is positief dat u de vijf eerder geformuleerde doelstellingen uit het Regioakkoord van 2019 nu hebt aangevuld met een zesde doelstelling over voldoende woningen in de middeldure voorraad. Een groeiende groep woningzoekenden ervaart knelpunten bij het vinden van een huur- of koopwoning in deze prijscategorie. Daarnaast is deze categorie van groot belang voor voldoende doorstroming uit de sociale voorraad.

Hieronder beoordelen we allereerst de invulling van de zes doelstellingen. Daarna geven wij een aantal andere opmerkingen mee.

Beoordeling doelstellingen

Hieronder benoemen we per doelstelling van het Regioakkoord in het kort de afspraken uit het akkoord en geven we onze beoordeling. Waar nodig kijken we terug op het Regioakkoord uit 2019. Daarnaast leggen we waar nodig ook verbinding met de Regionale Realisatieagenda van deze regio, waar het Regioakkoord mede als basis voor heeft gediend.

1. *De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad.*

De gezamenlijke biedingen in het Regioakkoord tellen op tot een toevoeging van netto 87.871 woningen voor de periode 2021 t/m 2030. Na verrekening van de gerealiseerde netto toename van 6.083 woningen in 2021 zien we dat deze toename 113% is van de toegestane voorraadgroei voor 2022 t/m 2030 (72.400 woningen, inclusief de toekenningen uit de provinciale woningbehoeftepot). Ook constateren we dat het totaal van de biedingen met ruim 16.000 woningen de in het akkoord genoemde streefvoorraad overstijgt. Het is positief dat de gemeenten ruim voldoende mogelijkheden zien om gezamenlijk te voorzien in de woningbehoefte.

In de recente beoordeling van het regionale woningbouwprogramma 2022 van uw regio (PZH-2022-820296655) merkten we op dat het planaanbod de 130% overstijgt. We vroegen u daarbij een analyse te maken van het regionaal woningbouwprogramma. Deze analyse onderstrepen wij hierbij, zodat de plancapaciteit maximaal 130% van de behoefte blijft, ook in de komende jaren.

2. *De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad, onderverdeeld in DAEB-corporatievoorraad, particuliere sociale huurvoorraad en sociale koopwoningen.*

In het Regioakkoord sluit u aan bij de definitie van de sociale voorraad zoals in het Regioakkoord van 2019 was vastgesteld. Dat betreft naast sociale huur door woningcorporaties ook particuliere sociale huur en koopwoningen tot € 210.000¹.

In het Regioakkoord van 2019 was te zien dat de gezamenlijke biedingen voor de sociale voorraad op hetzelfde niveau lag als de benodigde sociale streefvoorraad van destijds. Dat is nu anders. Vanwege de gestegen vraag naar sociale woningen is de streefvoorraad gestegen naar een netto toename van 19.110 woningen voor de periode 2021 t/m 2030. De netto toename van de sociale voorraad van de biedingen in het geactualiseerde Regioakkoord betreft netto 2.394 woningen. Dit betekent dat er een tekort is van bijna 17.000 woningen ten opzichte van de streefvoorraad. Dit tekort komt globaal overeen met een vergelijking van het Regioakkoord met de kwalitatieve woningbouwbehoefteverkenning² voor deze regio.

¹ In het Regioakkoord wordt een WOZ-waarde van € 210.000 als grens genoemd voor sociale koopwoningen (prijspeil 2022).

² Dit betreft de meest actuele kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland, te vinden op: https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/rapport-kwalitatieve-woningbehoefteverkenning/. In 2023 verschijnt een vernieuwde kwalitatieve woningbehoefteverkenning.

Prioriteit bij sociale woningen van corporaties

De afgelopen jaren was er vanwege de beperkte investeringsmogelijkheden van woningcorporaties aanleiding om andere partijen dan corporaties sociale huurwoningen te laten bouwen. Inmiddels zijn de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties verbeterd. Ook blijken commerciële sociale huurwoningen belangrijke beperkingen te hebben vanwege een doorgaans beperkte instandhoudingstermijn en vaak een andere manier van toewijzing dan bij corporatiewoningen. Daarnaast doen zich juist bij commerciële sociale huur- en koopwoningen sterke prijsstijgingen voor, waardoor veel van deze woningen niet meer bereikbaar zijn voor de doelgroep van sociale woningen.

Het overschot van 3.500 DAEB-woningen in het Regioakkoord ten opzichte van de streefvoorraad compenseert helaas niet de tekorten in de particuliere sociale huur (ca. 5.500 woningen) en de sociale koop (ca. 14.500 woningen). Voor de woningzoekende leidt dit bij elkaar opgeteld wel tot het langer wachten op een woning.

Vanwege al deze redenen hebben sociale huurwoningen door woningcorporaties een veel grotere prioriteit dan sociale huur- of koopwoningen door andere partijen. We vragen u daarom expliciet bij sociale woningen de focus te leggen op sociale huurwoningen door woningcorporaties. In de beoordeling van het regionale woningbouwprogramma zullen wij hier jaarlijks op toetsen.

Aantal versus aandeel

In de afgelopen jaren is de totale plancapaciteit in uw regio fors gestegen, fors meer dan bij het Regioakkoord uit 2019 nog werd verwacht. In de praktijk zagen we dat het sociale aandeel in de programmering vaak niet in dezelfde verhouding meegroeide met de stijging van de plancapaciteit. Dit kwam mede voort uit de focus op aantallen in het eerdere akkoord. Het is positief te zien dat u in het Regioakkoord 2022 nu ook percentages sociale huurwoningen van de nieuwbouw heeft opgenomen (tabel 2 in het akkoord). Wij vragen u met klem te sturen op het aandeel van met name sociale corporatiewoningen, zodat ook bij wijziging van de plancapaciteit het aandeel sociale woningen minimaal in dezelfde verhouding wijzigt.

In samenhang hiermee wijzen wij u op de afspraken uit de Regionale Realisatieagenda. Hierin is opgenomen dat vanaf 2025 een derde van het woningbouwprogramma door woningcorporaties wordt gerealiseerd en dat elke gemeente toegroeit naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad. Ook zijn deze doelstellingen opgenomen in de voorgenomen wijzigingen van ons Omgevingsbeleid (PZH-2022-821796247), dat de basis zal vormen voor toetsing.

Bij de doelstelling over een evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad binnen de regio gaan wij nader in op het aandeel sociale woningen.

Conclusie sociale voorraad

Het genoemde tekort van ca. 17.000 sociale woningen is vergeleken met de vraag groot. We realiseren ons dat dit mede veroorzaakt wordt door 'verdamping' van particuliere sociale huur- en koopwoningen. Mede daarom dienen gemeenten prioriteit te stellen bij het blijven zoeken naar mogelijkheden om samen met de woningcorporaties dit tekort te verkleinen. De komende jaren zullen wij daarop jaarlijks toetsen bij de beoordeling van het regionale woningbouwprogramma.

3. De regio realiseert voldoende woningen in de middeldure voorraad, onderverdeeld naar corporatievoorraad en particuliere voorraad

Zoals al aangegeven is het positief dat een doelstelling in het Regioakkoord is toegevoegd over de middeldure voorraad. De gezamenlijke biedingen in het Regioakkoord tellen op tot een netto groei van 32.662 middeldure woningen tot eind 2030. De gegevens in het akkoord zijn helaas te beperkt om een uitsplitsing te maken naar corporatievoorraad en particuliere voorraad, zoals op basis van de doelstelling wel gevraagd was.

Zowel ten opzichte van de middeldure streefvoorraad als de kwalitatieve woningbehoefteverkenning 2019 is het aandeel middeldure woningen in de gezamenlijke biedingen vooralsnog in de gezamenlijke biedingen op regioniveau voldoende. Later dit jaar zal een nieuwe kwalitatieve woningbehoefteverkenning verschijnen.

Regionale Realisatieagenda

In dit kader vragen wij u hierbij ook rekening te houden met het onderschreven doel voor betaalbare woningbouw zoals vastgelegd in de Regionale Realisatieagenda van deze regio om toe te groeien naar twee derde betaalbaar (sociaal + middelduur) in de nieuwbouwopgave vanaf 2025.

Aantal versus aandeel

Evenals we bij de sociale voorraad u al vroegen, vragen wij u ook in het middeldure segment minimaal het aandeel van deze categorie te blijven hanteren, ook bij wijzigingen van de plancapaciteit.

4. De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad.

Na ondertekening van het Regioakkoord uit 2019 hebben wij u laten weten dat wij met de biedingen van alle gemeenten in dat akkoord konden instemmen met uitzondering van de biedingen van de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Lansingerland en (voormalig) Westvoorne. Samen met de Antea Group zijn in de afgelopen jaren door deze gemeenten extra mogelijkheden geïnventariseerd voor aanvullende sociale woningbouw. Het is positief dat het geactualiseerde regioakkoord laat zien dat deze gemeenten de aangegeven mogelijkheden nu zo goed als volledig benutten. Ook de projecten in het recent door ons vastgestelde regionale woningbouwprogramma tonen dat aan.

Voor de goede orde merken wij op dat de in de afgelopen periode door de provincie gegeven pro-actieve aanwijzingen aan de gemeenten Albrandswaard en Lansingerland nog wel uitvoering behoeven.

De biedingen waarop het geactualiseerde Regioakkoord is gebaseerd, hebben wij beoordeeld. Daarbij is gelet op het Meer Evenwicht (ME)-scenario, het aandeel DAEB-corporatiewoningen in de nieuwbouw en de genoemde uitkomsten van de inventarisaties door de Antea Group. Daarnaast is het Regioakkoord niet los te zien van de doelstellingen in de Regionale Realisatieagenda, waar het Regioakkoord mee samenhangt en mede als basis is genomen.

Het is goed om te zien dat veel gemeenten meer inspanningen doen om meer evenwicht van sociale woningen in de regio te bereiken. Als provincie kunnen we volledig instemmen met alle biedingen waarop het akkoord is gebaseerd, met uitzondering van de biedingen van twee gemeenten: Capelle aan den IJssel en Schiedam. Hieronder lichten we dit nader toe.

Capelle aan den IJssel

Van alle biedingen wijkt het bod van de gemeente Capelle aan den IJssel naar verhouding het meest af van het ME-scenario. Het ME-scenario vraagt een toename van 1.200 DAEB-woningen, terwijl RIGO een afname van 287 woningen registreert op basis van het bod. Als tweede merken we op dat het aandeel DAEB-corporatiewoningen in de nieuwbouw met 4% uitzonderlijk laag is en met afstand het laagste is van alle regiogemeenten. Als derde zien we dat het aandeel DAEB in de woningvoorraad daalt van 34% naar 27% in 2030 en daarmee tot onder de ten doel gestelde 30% in de Regionale Realisatieagenda.

Schiedam

Hoewel de gemeente Schiedam meer DAEB-corporatiewoningen netto toevoegt dan het ME-scenario aangeeft, daalt het aandeel DAEB-corporatiewoningen van 31% naar 28%. De gemeente Schiedam heeft een relatief hoog aandeel particuliere sociale huur- en koopwoningen (54% in 2021). Deze voorraad is echter gevoelig voor de al eerder genoemde 'verdamping'. Zoals al genoemd, is onder meer met gemeenten en woningcorporaties in de regio Rotterdam in de Regionale Realisatieagenda afgesproken dat elke gemeente toegroeit naar 30% sociale huur. In het licht van deze afspraak zien wij dat het bod van Schiedam niet volledig voldoet aan deze afspraak. We maken ons daarom zorgen over deze ontwikkeling. Dit betekent overigens niet dat we een streep zetten door bestaande woningbouwplannen van Schiedam. Het is echter wel essentieel om bij (nieuwe) ontwikkelingen, waarbij de invulling van het woningbouwprogramma nog aanpasbaar is, hierop bij te sturen.

Conclusie

Met de biedingen van alle gemeenten kunnen wij volledig instemmen, met uitzondering van de biedingen van Capelle aan den IJssel en Schiedam. Aan deze twee gemeenten vragen wij om extra mogelijkheden te inventariseren voor het toevoegen van DAEB-woningen door corporaties. Als provincie gaan wij hierover met beide gemeenten het gesprek aan. Ook bieden wij hulp aan om samen te zoeken naar extra mogelijkheden. Daarbij vragen wij deze gemeenten niet het onmogelijke, maar wel het maximale om zo mogelijk minimaal 30% DAEB-corporatiewoningen in de voorraad te behouden. Wij zijn ervan overtuigd dat deze doelstelling in het komende regionale woningbouwprogramma bereikt kan worden zodat dit tot een positieve beoordeling kan leiden.

5. Beschikbaarheid: De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad van huurtoeslaggerechtigden.

In het Regioakkoord is opgenomen dat op gemeentelijk niveau tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (inkomen tot en met de grens voor passend toewijzen). Voor de gemeenten Krimpen aan den IJssel en Vlaardingen is 70% opgenomen en in Schiedam 60%).

Als provincie hechten we aan een passend aanbod voor alle doelgroepen. Daarbij is het van belang dat de sociale voorraad voornamelijk wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. De provincie kan

de afspraak uit het Regioakkoord onderschrijven. De sociale voorraad wordt hiermee voornamelijk toegewezen aan de primaire doelgroep.

6. De regio wil voldoende betaalbare woningen tot de bovenste aftoppingsgrens op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio.

In het Regioakkoord is opgenomen dat op gemeentelijk niveau de sociale huurvoorraad van de corporaties voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens (in Capelle 79%).

Het is van belang dat de samenstelling van de sociale huurvoorraad (naar huurprijsklasse) past bij de doelgroepen, die gezien het inkomen daarop zijn aangewezen. De provincie kan de afspraak hierover in het Regioakkoord onderschrijven. Dit draagt bij aan een betere betaalbaarheid voor de genoemde doelgroepen en minder prijseenzijdigheid binnen de DAEB-voorraad.

Overige opmerkingen

Hieronder geven we u nog enkele andere opmerkingen mee.

- In het Regioakkoord is aangegeven dat het conceptbod van gemeente Vlaardingen nog niet door deze gemeente is bekrachtigd. Als provincie benadrukken we hierbij dat ook de gemeente Vlaardingen een verantwoordelijkheid heeft voor de (sociale) woningbouwopgave, mede in relatie tot de gehele regio. Wij kunnen instemmen met het conceptbod van Vlaardingen, zoals dat is opgenomen in het Regioakkoord. Aan de gemeente Vlaardingen vragen we daarom om het huidige bod spoedig als definitief vast te stellen.
- Met het oog op een juiste monitoring en vergelijking van data vragen wij u wat betreft definities van prijscategorieën volledig aan te sluiten bij de definities die de provincie en het Rijk hanteren. De definitie van middeldure huurwoningen in het Regioakkoord sluit daar nu niet volledig op aan. Wij vragen u zo spoedig dit te wijzigen en bij het invullen van de Planregistratie Wonen hiermee rekening te houden.
- Van de gemeente Rotterdam ontbreken in het Regioakkoord een deel van de gegevens wat betreft de middeldure woningvoorraad. Ook sluit de tijdsperiode van deze gemeente niet volledig aan bij de andere gemeenten. Wij vragen u zo mogelijk dit voor alle gemeenten gelijk te trekken, mede met het oog op een juiste monitoring.
- In de recente beoordeling door ons van het regionale woningbouwprogramma 2022 zijn twee locaties niet opgenomen in het vastgestelde regionale woningbouwprogramma, welke wel deel uitmaken van het Regioakkoord. Hierover lopen nog gesprekken met de betreffende gemeenten. Mochten geen of minder woningen op deze locaties gebouwd worden, vragen wij u deze woningen elders binnen de regio te realiseren. Het recent vastgestelde regionale woningbouwprogramma laat zien dat daarvoor voldoende plancapaciteit beschikbaar is binnen uw regio.

Slot

Als ondertekenaars van het Regioakkoord staan we gezamenlijk voor een belangrijke maatschappelijke opgave namelijk de woningbouw in deze regio. Dit is niet altijd eenvoudig. U bent er in geslaagd in samenwerking met gemeenten, woningcorporaties en provincie opnieuw een

Regioakkoord op te stellen en te ondertekenen. Dat neemt niet weg dat we u enkele belangrijke verbeteringen in deze brief meegeven om aan te werken, waaronder het meer prioriteit leggen bij het realiseren van sociale woningen door woningcorporaties dan door andere partijen.

Graag vervolgen wij dit voorjaar met u het gesprek hierover en in het bijzonder met de gemeenten Capelle aan den IJssel en Schiedam. Wij zien er naar uit deze opgave gezamenlijk succesvol vorm te geven, zodat we de vele woningzoekenden in deze regio werkelijk perspectief kunnen bieden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact