



		Paraaf voor agendering
Behandelend ambtenaar	Booltink, GHB	Akkoord
Ambtelijk opdrachtgever / Leidinggevende	Verbeeten, TCM	digitaal
Bestuurlijk opdrachtgever / Portefuillehouders	Bom - Lemstra, AW	
Provinciesecretaris	drs. J.H. de Baas	

Status
A-Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde Staten
13 februari 2018

Eindtermijn

Onderwerp

Procesvoorstel voor nieuwe woningmarkt afspraken van het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam

Publiekssamenvatting

De provincie stemt in met het procesvoorstel van de regio Rotterdam om tot een passend aanbod voor de doelgroepen voor sociale woningen te komen die voldoende zijn gespreid in de regio. Hiermee komt de regio tegemoet aan hetgeen de provincie aan de regio heeft gevraagd bij de beoordeling van de regionale woonvisie. De regio is daarmee op weg naar nieuwe woningmarkt afspraken, wat perspectief biedt op volledige aanvaarding van de regionale woonvisie.

Advies

1. Vast te stellen de brief aan het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam waarin de provincie instemt met het procesvoorstel van het Samenwerkingsverband inzake de sociale woningbouw;
2. Vast te stellen de publiekssamenvatting bij het procesvoorstel voor nieuwe woningmarkt afspraken van het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam.

Besluit GS

vastgesteld conform advies met een tekstuele machtiging voor de portefeuillehouder om in de brief een passage over het PZH-instrumentarium op te nemen indien het de regio niet lukt gezamenlijk tot resultaat te komen.

Bijlagen

- GS brief aan regio mbt. gerichte bijsturingsacties en de procesbeschrijving naar nieuwe woningmarkt afspraken van het SvWrR.docx
- Aanbieding gerichte bijsturingsacties en de procesbeschrijving naar nieuwe woningmarkt afspraken van het SvWrR.pdf (brief van regio met aanbod)

- Bijlage bij brief van regio mbt Aanbieding gerichte bijsturingsacties en de procesbeschrijving naar nieuwe woningmarktafspraken van het SvWrR.pdf

1 Toelichting voor het College

Bij de aanvaarding van de regionale woonvisie van de regio Rotterdam 2017 zijn alle woningbouwplannen voor na de periode 2020 aangehouden voor aanvaarding, totdat door de regio een passend aanbod is opgenomen voor de doelgroepen van het huurbeleid. Middels nieuwe woningmarktafspraken dienen binnen de hele regio voldoende sociale woningen te komen die ook voldoende in de regio zijn gespreid. De provincie heeft het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam (verder SvWrR) gevraagd daartoe voor 31 december 2017 een voorstel in te dienen met procesafspraken en gerichte acties. Wij hebben dit voorstel tijdig ontvangen.

De samenwerkende regiogemeenten geven aan met het door hen voorgestelde traject voldoende vertrouwen te hebben om in juni 2018 aangepaste woningmarktafspraken te kunnen presenteren. Ze stellen dat daarmee voor 2020 voldaan kan worden aan alle vereisten voor complete aanvaarding van de regionale woonvisie uit 2017.

In de brief vraagt het SvWrR om goedkeuring van het procesvoorstel voor procesafspraken en gerichte acties in aanloop naar de nieuwe woningmarktafspraken. Wij verwachten dat dit proces zal leiden tot afspraken over voldoende sociale woningen die voldoende regionaal zijn gespreid. Tot aan het op basis van deze afspraken bijstellen van de regionale woonvisie 2017, of vaststellen van een nieuwe regionale woonvisie blijft de huidige aanvaarding (tot 2020) van kracht, evenals de niet-aanvaarding van de woningbouwplannen voor de periode na 2020.

In het voorstel van de regio wordt op een aantal punten om onze hulp gevraagd, nl:

- Mede-opdrachtgeverschap met de overkoepelende organisatie van woningcorporaties in de regio Rotterdam (Maaskoepel) en de regiogemeenten tot onderzoek naar:
 - de exacte behoefte aan sociale woningen per gemeente en mogelijkheden tot spreiding daarvan in de regio (door onderzoeksbureau ABF) en;
 - mogelijke instrumenten en inzet daarvan door regiogemeenten en woningbouwverenigingen ten gunste van de nieuwe woningmarktafspraken (door onderzoeksbureau RIGO),
- Ondersteuning bij bestuurlijke bemiddeling en afstemming binnen de regio,
- Ondersteuning van het SvWrR in haar rol en dit proces in brede zin.

Wij hebben geholpen met het uitwerken van het proces hoe het SvWrR tot afspraken gaat komen over voldoende sociale woningen die voldoende zijn gespreid en zijn verzocht op te treden als medeopdrachtgever van het onderzoek door ABF en het onderzoek door RIGO. Onze rol verschuift hiermee deels van enkel beoordelaar van het procesvoorstel en de bijstelling van de regionale woonvisie naar deelnemer aan dit proces. Om beide rollen goed te kunnen vervullen zijn in het proces momenten ingebouwd om tijdig de inzet van de provincie waar nodig bij te sturen of opnieuw te kunnen bepalen.

Voldoende sociale woningvoorraad regiogemeenten

Bij de beoordeling van de regionale woonvisie heeft de provincie het SvWrR gevraagd voor 31 december 2017 procesafspraken en gerichte acties voor te leggen aan de provincie om lokale tekorten aan sociale woningen en de onevenwichtige spreiding daarvan op te lossen. Het SvWrR constateerde dat definities van de doelgroepen voor sociale woningen daarbij een obstakel bleken om de behoefte in regionaal verband te kunnen afstemmen. Het procesvoorstel van het SvWrR voorziet in een regiobreed onderzoek om een verdiepingsslag aan te brengen in de doelgroepen en de behoefte naar sociale woningen.

Voldoende spreiding

Daarnaast wordt ingezet op onderzoek dat middels een op spreiding gerichte marktverkenning de behoefte aan sociale woningen verdeelt over de regio.

Procesafspraken

De onderzoeksresultaten van ABF en RIGO brengen samen in beeld welke mogelijkheden er zijn om tot voldoende sociale woningen te komen die voldoende zijn gespreid in de regio; de spreidingsgerichte streefvoorraad. Hiernaast heeft het SvWrR een planning afgesproken waarin de regiogemeenten de onderzoeksresultaten concretiseren tot woningmarktafspraken die worden vastgelegd in een convenant. Ondertekening daarvan staat gepland voor mei 2018. In het door SvWrR voorgestelde proces zijn vier momenten opgenomen waarin een stand van zaken duidelijk wordt. Zie verder onder 2 'Proces' (een overzicht van het procesvoorstel van het SvWrR is bijgevoegd als bijlage).

Haalbaarheid

Om onderlinge afstemming te bevorderen is gekozen om over de hele regio inzichtelijk te krijgen hoe de afbakening van de doelgroepen precies zit, waar de doelgroepen op dit moment geografisch voorkomen en hoe deze zich volgens woningmarktprincipes maximaal kunnen spreiden. Ook wordt inzichtelijk waar oplossingsruimte zit bij gemeenten en corporaties om deze spreiding te kunnen faciliteren. De afstemmingsopgave tot spreiding is daarmee gebaseerd op een transparant overzicht van het (maximaal) haalbare.

Substantiële spreiding

Het SvWrR constateert in de regionale woonvisie die in juli 2017 aan ons is aangeboden een stevige onevenwichtigheid in de huidige sociale woningvoorraad over de regiogemeenten. De in juli jl. aangeboden woningbouwplannen versterken dit beeld. Doel van de regio en provincie is om de trend tot onevenwichtige verdeling te keren. De mate waarin dat doel haalbaar is wordt duidelijk op basis van de verdiepingsslag naar de doelgroepen en de mogelijkheden tot spreiding. Naast deze uitkomsten van het onderzoek tot een spreidingsgerichte streefvoorraad houdt de provincie de in de regionale woonvisie geconstateerde onevenwichtige spreiding aan als referentie. Het SvWrR heeft dit in de procesafspraken opgenomen.

Commitment

Met het indienen van deze brief tot procesafspraken spreken de regiogemeenten zich uit gevolg te geven aan te maken afspraken, ook bij nieuwe colleges na de gemeentelijke verkiezingen. De verwachting is dat met het naar boven halen van de haalbare spreiding uit het onderzoek (ABF) en de onderling inzichtelijke oplossingsruimte (RIGO) de regiogemeenten elkaar blijven

aanspreken op het doel van dit proces en het bereiken van resultaat.

Borging afspraken

Vaststelling door gemeenteraden van de maximaal op spreiding gerichte woningmarktanalyse tot gemeentelijke en regionale opgave (streefvoorraad), is voor de verkiezingen niet haalbaar. Wel wordt maximaal ingezet op het aan eerder gemaakte afspraken houden van de nieuwe gemeentebesturen:

- In de procesafspraken is opgenomen dat de uitkomsten van het onderzoek van ABF, de mogelijke spreiding volgens woningmarktprincipes, leidend is voor de afstemmingsopgave;
- Voorafgaande aan de verkiezingen wordt deze spreiding bekrachtigd middels ondertekening door regiogemeenten, provincie en Maaskoepel;
- Gedurende de verkiezingen en de vorming van colleges wordt het onderzoek en de afstemming onder leiding van RIGO ambtelijk voortgezet;
- De bestuurlijke en ambtelijke trekkers van het samenwerkingsverband wonen van de regio nemen de taak op zich om de nieuwe gemeenteraden en colleges mede in te werken in regionale afspraken.

Bestuurlijke bemiddeling

In de brief van de regio wordt de provincie gevraagd actief deel te nemen aan het proces. Zo wordt de Portefeuillehouder Wonen van de provincie gevraagd de uitkomsten van het onderzoek tot de spreidingsgerichte streefvoorraad (toezending onderzoek aan de regiogemeenten naar verwachting in februari 2018) te bekrachtigen middels een begeleidende brief. Ook wordt zij gevraagd een bemiddelende rol op zich te nemen bij sessies waarin de woningbouwafspraken worden afgestemd.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag inclusief BTW	: € 24.000,--
Programma	: regionale woonvisie (programma 3.5 Vraag en aanbod wonen, werken en voorzieningen in balans)
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Juridisch kader

Het voorstel voor de gerichte acties en procesafspraken is ons aangeboden naar aanleiding van onze beoordeling van de regionale woonvisie (conform de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)). Om spreiding binnen de regio juridisch beter te kunnen borgen worden hiertoe middels de Wijziging 2018 VRM aanpassingen van de VRM doorgevoerd. Verder zijn van toepassing de huisvestingsverordening en onze toezichthoudende rol bij toepassing van de Rotterdamwet.

2 Proces

Een volledig overzicht van het door het door SvWrR voorgestelde proces is bijgevoegd als bijlage.

Op 13 december is aan de bestuurlijke regiotafel wonen besloten om naast de lokale tekorten aan sociale woningbouw ook de spreidingsopgave op te pakken. ABF onderzoekt op dit moment de

exacte behoefte voor de regio en per gemeente. Daarbij onderzoekt ABF tevens de maximaal mogelijke spreiding die de woningmarkt toelaat. De regiogemeenten hebben zich gecommitteerd aan het door het SvWrR voorgestelde proces en deze onderzoeksresultaten als regionale en gemeentelijke opgave. Met instemming van GS op de brief van het SvWrR wordt het procesvoorstel en het bijbehorende onderzoek ook door de provincie bestuurlijk geaccordeerd.

RIGO gaat ondertussen in gesprek met lokale bestuurders en corporaties om knelpunten en oplossingsruimte in beeld te brengen. Vervolgens worden in enkele sessies afspraken gemaakt om de oplossingsruimte te concretiseren tot woningmarktafspraken. Deze staan aan de basis voor een bijstelling van de regionale woonvisie 2017 om tot volledige aanvaarding te komen, of eventueel een nieuwe woonvisie. De opdracht tot onderzoek door RIGO wordt op dit moment in overleg met het SvWrR en Maaskoepel voorbereid.

Het door het SvWrR voorgestelde proces om tot regionale afspraken te komen kent vier belangrijke momenten. Voor de provincie zijn dit momenten om haar deelname te monitoren.

- december 2017: regionale overeenstemming tot onderzoek en procesafspraken
 - o Gaat het onderzoek antwoord geven op de vraag welke spreiding mogelijk is binnen de markt en committeren regiogemeenten en corporaties zich aan de ambitie om deze spreiding te concretiseren tot woningbouwafspraken? Middels de brief aan GS hebben de gemeenten zich gecommitteerd aan het onderzoek en de daaruit voortvloeiende opgave. Middels het mede-opdrachtgeverschap door Maaskoepel voor het onderzoek hebben ook corporaties zich achter het onderzoek en de opgave geschaard. Daarmee hebben alle partijen vertrouwen uitgesproken in het onderzoek en de bijbehorende procesafspraken die moeten leiden tot woningbouwafspraken die voldoende sociale woningbouw garanderen die voldoende is gespreid in het planaanbod van na 2020.
- Februari 2017: oplevering onderzoek ABF (spreidingsgerichte woningmarktanalyse) en oplevering fase A en B onderzoek RIGO (onderzoek beleid corporaties en analyse van bestuurlijke visies subregio's)
 - o Is er substantiële ruimte voor spreiding geconstateerd in de woningmarkt?
 - o Zijn gemeenten en corporaties bereid geconstateerde oplossingsruimte in te zetten om tot afspraken te komen?
 - o Gaan (voldoende) toekomstige colleges bovenstaande als dringende advies overnemen?
- Mei 2017 ondertekening convenant regionale woningmarktafspraken
 - o Mag verwacht worden dat naleving van het convenant gaat zorgen voor voldoende sociale woningen die voldoende zijn gespreid?
- Datum onbekend: aanvaarding bijgestelde geactualiseerde woonvisie / nieuwe regionale woonvisie:
 - o Mag verwacht worden dat de woonvisie gaat zorgen voor voldoende sociale woningen die voldoende zijn gespreid?

Monitoring, bijsturing en terugvalopties

De vier momenten in het procesvoorstel waarin een stand van zaken duidelijk wordt, kunnen voor de provincie aanleiding zijn onze deelname aan het proces te herijken. Wanneer er te weinig

voortgang wordt geboekt in het proces kan de provincie bijsturen door de inzet van verschillende middelen, waaronder de VRM. Ook wordt gekeken hoe de huisvestingsverordening en de provinciale adviesfunctie richting het Rijk met betrekking tot de Rotterdamwet ingezet kan worden. Daarnaast wordt gewerkt aan de mogelijke bijdrage vanuit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Wanneer deelname wordt stopgezet kan worden teruggevallen op het samen met de regio maken van een nieuwe woonvisie, uitstel, of zelfs individueel behandelen van elk afzonderlijk bestemmingsplan van de gemeenten in de regio Rotterdam.

3 Communicatiestrategie

In de communicatie laten we zien dat de provincie zich pro-actief opstelt en aandacht heeft voor kwalitatieve vraagstukken in het woondomein door de regio te stimuleren te zorgen voor voldoende sociale woningen. Met het oppakken van de vraag tot medeopdrachtgeverschap, bestuurlijke bemiddeling en ondersteuning in het proces steekt de provincie de helpende hand uit naar de regiogemeenten. Dit past bij de actievere rol waar PS om heeft gevraagd.

In het proces zijn enkele momenten waarop de aandacht gevestigd kan worden. Het meest sprekende is de ondertekening van het convenant, zoals voorzien in mei 2018. Ook de begeleidende brief naar de regiogemeenten om de onderzoeksresultaten te borgen als opgave en de mede-ondertekening van de spreidingsgerichte streefvoorraad met regiogemeenten en Maaskoepel vormen momenten waarop wij ons werk en onze boodschap kunnen laten zien. De vorm waarin moet nog tot stand komen.