



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact

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

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2021-789906684
DOS-2017-0004229
Uw kenmerk
21U0009011
Bijlagen
1

Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

T.a.v.

p/a Gemeente Nissewaard

Postbus 25

3200 AA Spijkenisse

Onderwerp

Reactie woningbouwprogramma woningmarktregio
Rotterdam

Geachte ,

Wij stellen het zeer op prijs dat u uw woningbouwprogramma heeft geactualiseerd en het woningbouwprogramma 2021 aan ons heeft toegestuurd.

Zoals bekend hebben we onlangs onze governance aangepast om samen met de Zuid-Hollandse gemeenten de woningbouw te versnellen. Samen met u zoeken we graag naar kansen om snel, slim en toekomstbestendig geschikte woningen te bouwen op de juiste plek en voor iedereen. De provincie denkt daarbij graag in een zo vroeg mogelijk stadium over mee. Hierbij kijken wij integraal en samen met u naar de beste locaties binnen de provincie. Samen zorgen we voor voldoende sociale en betaalbare woningen: een thuis voor iedereen.

In deze brief gaan wij allereerst in op de governance in relatie tot het ingediende woningbouwprogramma en ontwikkelingen die wij van belang achten vanwege de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt. Vervolgens geven wij de belangrijkste uitkomsten uit de inhoudelijke beoordeling van uw woningbouwprogramma. Hierbij hebben wij geluisterd naar uw eerdere reacties vanuit uw regio. Deze zijn betrokken bij de inhoudelijke beoordeling.

Samen werken aan een gedragen regionaal woningbouwprogramma

Onderdeel van onze nieuwe werkwijze is dat we eerder met elkaar in gesprek willen gaan over regionale woningbouwprogramma's. Zo komen we gezamenlijk tot betere plannen. Waar we nu nog vooral reageren op het woningbouwprogramma, willen we deze met ingang van nu gezamenlijk actualiseren. Dit betekent dat we de regionale woningbouwprogramma's vanaf 2022 in principe ook gezamenlijk kunnen vaststellen. De ladder voor duurzame verstedelijking blijft hierbij uitgangspunt. Zo komen we tot regionale woningbouwprogramma's die snel worden omgezet in concrete betaalbare en toekomstbestendige woningen. Daarbij mag u van ons verwachten dat wij nog integraler kijken, denken en doen.

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Kernpunten

Naar aanleiding van uw regionaal woningwoningbouwprogramma geven we u de volgende punten als hoofdboodschap mee:

- Het is positief te zien dat het planaanbod in uw regio de afgelopen jaren fors is gestegen naar ca. 90.000 woningen voor de periode 2021 t/m 2030. Dit draagt bij aan het oplossen van de grote vraag naar woningen in onze provincie.
- Vijf projecten van uw woning programma met in totaal 10.000 woningen komen in aanmerking voor de Provinciale woningbehoeftepot vanwege de bovenregionale behoefte.
- Hoewel er positieve ontwikkelingen zichtbaar zijn bij een aantal gemeenten in het kader van de Aanpak Sociaal, is de ontwikkeling van de voorraad sociale woningen over het geheel in uw regio zorgwekkend. Ook het recente rapport van RIGO in het kader van de actualisatie van het Regioakkoord laat dit zien.
- We vragen u met name vanwege de sociale opgave een spoedige actualisering van het Regioakkoord Wonen met actuele, heldere en adequaat uitvoerbare afspraken.
- Het is positief te zien dat inmiddels 876 tijdelijke woningen zijn gepland in uw regio in drie gemeenten. We zien graag navolging in de andere gemeenten.

Deze punten worden later in deze brief uitgebreider toegelicht.

Samen zorgen we voor realisatie van voldoende woningen

De woningbouwopgave is groot, maar liefst 220.000 nieuwe woningen die gebouwd moeten worden in Zuid-Holland voor 2031. Over de omvang van de woningbehoefte en toegestane woningvoorraadtoename van uw regio (61.150 woningen) hebben wij u eerder bericht in onze brief van 22 juni 2021. Daarbij is het noodzakelijk om zachte plannen om te zetten naar harde plancapaciteit. Via onder andere de Vliegende Brigade ondersteunen wij u daar graag bij. Daarnaast is het noodzakelijk om het bouwtempo verder te verhogen. Het huidige bouwtempo in de provincie ligt op zo'n 17.000 woningen per jaar, als we aan de behoefte willen voldoen moet het bouwtempo omhoog naar 22.000 woningen per jaar. Zeker voor de komende jaren zullen tijdelijke woningen en/of tijdelijke plekken (flexwonen) nodig zijn om aan deze hoge vraag tegemoet te komen. Met onze bouwagenda zetten we in op versnelling.

Het is belangrijk dat er voor iedereen een woning is en dat op de juiste plekken gebouwd wordt. Om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen gerealiseerd worden hechten we waarde aan voldoende plancapaciteit en daarom moedigen we de regio aan om 130% te programmeren. Om het proces van plan naar uitvoering te versnellen hebben we dit jaar niet alleen gekeken naar de regionale behoefteonderbouwing, maar hebben we waar mogelijk en op basis van de huidige informatie ook een integrale quickscan uitgevoerd. Hiermee wordt inzichtelijk welke plannen tegen de grenzen van ruimtelijk beleid aanlopen en daardoor risico lopen op vertraging. We gaan graag met de gemeenten en de regio over deze plannen zo snel mogelijk in gesprek, zodat de uiteindelijke bestemmings-/omgevingsplantoetsing zo soepel en snel mogelijk verloopt.

Bovenregionale woningbehoefte

Naast de regionale gewenste woningvoorraadtoename hebben wij ook een Provinciale woningbehoeftepot die mede dient om kansrijke projecten te versnellen. In uw regio komen 10.000 woningen verdeeld over vijf projecten in aanmerking voor deze pot. Dat zijn voor de periode tot en met 2030:

- Alexanderknoop (Rotterdam)	1.000 woningen
- Brainpark Rotterdam (Rotterdam)	1.000 woningen
- De Stationstuinen (Barendrecht)	2.000 woningen
- Schieveste (Schiedam)	2.000 woningen
- Verdichting Hoekse Lijn (Vlaardingen/Maassluis/Rotterdam)	4.000 woningen

Door het prioriteren van deze projecten onderstrepen wij een versnelde uitvoering van projecten op de juiste plek. Met deze projecten wordt de gewenste toegestane woningvoorraad in uw regio met 10.000 woningen verhoogd tot 71.150 woningen voor de periode 2021 t/m 2030.

Inhoudelijke beoordeling woningbouwprogramma 2021

Bij onze inhoudelijke beoordeling is expliciet gekeken naar de onderstaande punten.

1. Woningbehoefte, realisatie en plancapaciteit;
2. Juiste woning op de juiste plek;
3. Sociale woningen;
4. Aanpak Sociaal;
5. Middeldure woningen;
6. Regioakkoord Wonen en actualisatie;
7. Doelgroepen;
8. Flexwonen.

1. Woningbehoefte, realisatie en plancapaciteit

Zoals hierboven aangegeven is de toegestane woningvoorraadgroei voor de periode 2021 tot en met 2030 voor de regio Rotterdam vastgesteld op 71.150 woningen, inclusief de projecten uit de Provinciale woningbehoeftepot. Gemiddeld betekent dit een realisatie van jaarlijks netto ca. 7.115 woningen. Ten opzichte van de netto realisatie in de afgelopen zes jaar (gemiddeld ca. 3.000 woningen) betekent dat de realisatie fors versneld dient te worden om aan de behoefte tegemoet te komen. De woningbouwrealisatie van uw regio laat in de laatste jaren gemiddeld al een stijging zien, we zien er naar uit dat deze stijging zich voortzet.

We zien het als positief dat de plancapaciteit in uw regio de afgelopen jaren fors is gestegen. Het door ons ingestemde deel van het woningbouwprogramma dat u heeft ingediend voor de periode 2021 t/m 2030 omvat netto 89.606 woningen, waarvan 876 tijdelijke woningen.

2. Juiste woning op de juiste plek

Als college hechten we aan de juiste woning op de juiste plek. Samenhang met bereikbaarheid en het benutten van binnenstedelijke ruimte hebben daarbij prioriteit. Het is positief te zien dat op een aantal locaties in de nabijheid van (hoogwaardig) openbaar vervoer sterk wordt ingezet op (uitbreiding van) woningbouw. De Alexanderknoop (Rotterdam), De Stationstuinen (Barendrecht), Schieveste (Schiedam) en ontwikkelingen langs de Hoekse Lijn zijn hier goede voorbeelden van. Dit heeft bijgedragen aan de keuze om deze als kansrijke projecten voor de Provinciale woningbehoeftepot aan te merken.

Op enkele andere locaties zien wij goede mogelijkheden voor verdichting. Hierbij kunnen in ieder geval de gebieden rond de metrostations in Rhoon en Poortugaal genoemd worden, waarover wij met de gemeente Albrandswaard in gesprek zijn.

Het realiseren van woningbouw betekent bij een aantal projecten dat dit in de plaats komt van functies met een hoge milieucategorie en/of die watergebonden zijn. Ook bij woningbouwplannen waar wij nu mee instemmen, dient u, waar dit zit zich voor te doen, rekening te houden met compensatie van deze functies, zover daarover nog geen afspraken zijn gemaakt. Over deze locaties zijn wij met u in gesprek om tot oplossingen te komen of gaan we graag met u het gesprek aan.

Over vijf plannen die buiten bestaand stads- en dorpsgebied zijn gelegen, is tot nu toe geen overeenstemming met ons bereikt. Om die reden kunnen we met deze plannen niet instemmen. In de bijlage zijn deze locaties nader toegelicht. Om deze locaties mee te nemen in de eerst volgende herziening van de drie hectarekaart in de provinciale Omgevingsverordening, is overeenstemming op uiterlijk 15 december 2021 noodzakelijk.

3. Sociale woningen

Het aandeel sociale woningen in het bruto woningbouwprogramma voor de periode 2021 t/m 2030 bedraagt 20%. Dit betreft 18.975 woningen. Verreweg de meeste woningen daarvan (18.658 woningen) betreffen huurwoningen tot de huurprijsgrens in bezit van woningcorporaties of andere verhuurders. Een klein deel (317 woningen) betreft koopwoningen tot € 190.000. Daarnaast is voor 28% van het totale aantal geplande woningen in deze periode nog niet bekend tot welke financieringscategorie deze woningen gaan behoren.

Per gemeente verschilt het aandeel sociaal in het woningbouwprogramma. De gemeenten Krimpen aan de IJssel (44%), Westvoorne (38%), Barendrecht (35%) en Albrandswaard (30%) hebben een hoger dan gemiddeld percentage van het programma in het sociale segment opgenomen. De gemeente Nissewaard heeft een opvallend laag aandeel sociaal (8%). Dit hangt samen met het feit dat voor een groot deel van de geplande woningen in Nissewaard (91%) de invulling nog niet bekend is. Verder is het aandeel sociaal in Lansingerland laag (13%) ten opzichte van het gemiddelde. Ook in deze gemeente is een groot deel (60%) van de invulling van het programma nog niet bekend. Wij vragen beide gemeenten met spoed meer inzicht te geven over de invulling hiervan.

4. Aanpak sociaal

Vier gemeenten maken onderdeel uit van de Aanpak sociaal. Dit betreft de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Lansingerland en Westvoorne. Bij drie van deze gemeenten heeft de aanpak inmiddels ook geleid tot een hoger aandeel sociaal in het regionale woningbouwprogramma.

Het ingediende programma van Albrandswaard bevat met 462 toe te voegen sociale woningen ruim de mogelijkheden die geïnventariseerd waren (400) door de Antea Group in het kader van de Aanpak sociaal. Uit overleg met de gemeente bleek dat een aantal te slopen sociale woningen hierin nog niet verrekend waren, waardoor het netto aantal woningen ongeveer even hoog is als Antea aangaf. We zien uit naar daadwerkelijke realisatie daarvan, met name ook het uitwerken van de mogelijkheden rond de metrostations zoals we hierboven al noemden. Barendrecht benut het overgrote deel van de aangegeven mogelijkheden (1.150 sociale woningen) ook. De invulling hiervan hangt sterk samen met de uitvoering van het project De Stationstuinen, waar mogelijk in de planning iets geoptimaliseerd kan worden, zodat alle sociale woningen van de aangegeven mogelijkheden in de periode tot 2031 gerealiseerd kunnen worden. Ook Westvoorne heeft verreweg het grootste deel (311) van de aangegeven mogelijkheden (355) opgenomen in het programma. Aandachtspunt is nog wel dat over de locatie Achterweg (76 sociale woningen) nog geen planologische overeenstemming met ons is bereikt. Daarover zijn we met de gemeente in overleg. Om een deel van de sociale opgave van Westvoorne te compenseren heeft Hellevoetsluis aangegeven 140 sociale woningen extra te willen bouwen. Dat juichen wij toe, echter een duidelijk plan waarin deze extra realisatie wordt aangetoond, is nog niet bij ons bekend. Ook daarover zijn wij nog in gesprek.

Gemeente Lansingerland heeft in totaal 957 sociale woningen (2018 t/m 2030) opgenomen in het programma. Ten opzichte van de door de Antea Group geïnventariseerde mogelijkheden (1.560 sociale woningen) betekent dat nog een groot tekort (603 woningen). De gemeente liet ons weten de planmonitor hierop inmiddels is of nog wordt aangepast. Een deel van de geplande sociale woningen was onbedoeld niet meegenomen in de regionale planlijst. Deels hangt dit ook samen met het later verschijnen van de resultaten van de inventarisatie voor Lansingerland dan bij de andere drie gemeenten. We vragen gemeente Lansingerland nogmaals dringend de aangegeven mogelijkheden daadwerkelijk te benutten. Wij blijven hierover met de gemeente in gesprek.

De provincie blijft toezien op het realiseren van de aangegeven mogelijkheden in de vier gemeenten. Mocht dit onvoldoende resultaat hebben, gaan we graag met elkaar in gesprek en zullen wij waar nodig ons instrumentarium inzetten.

5. Middeldure woningen

Voor mensen die vanwege hun inkomen doorgaans niet in aanmerking kunnen komen voor een sociale woning, is het aanbod van middeldure woningen vaak van groot belang. In het regionale woningbouwprogramma betreft 4% een huurwoning met een huur tussen de huurprijsgrens en € 850. Huurwoningen met een huur tussen € 850 en € 1.000 zijn met 9% een grotere categorie.

Koopwoningen met een koopprijs tussen € 190.000 en € 250.000 zijn met 2% een beperkte categorie. Het aandeel in het bouwprogramma van de categorie hierboven met een koopprijs tussen € 250.000 en € 350.000 bedraagt 10%. Over middeldure woningen zijn nu geen afspraken gemaakt in de regio. Wij vragen u, mede op basis van onze Omgevingsvisie, bij het actualiseren van het regioakkoord ook aandacht te geven aan middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.

6. Regioakkoord wonen en actualisatie

Begin 2019 heeft uw regio een Regioakkoord vastgesteld en ons aangeboden. Afgezien van de biedingen van de vier genoemde gemeenten bij de Aanpak sociaal, hebben wij dat akkoord destijds aanvaard. Hieronder volgen enkele hoofdlijnen uit de vergelijking van het ingediende woningbouwprogramma en het Regioakkoord.

Het totale netto overeengekomen woningbouwprogramma in het akkoord van 57.828 woningen wordt met het huidige programma ruim behaald. Inclusief de realisatie van de jaren 2017 t/m 2020 bedraagt de gerealiseerde en geplande uitbreiding t/m 2030 100.315 woningen (173% van het aantal uit het akkoord). In alle gemeenten van de regio is de realisatie en de geplande woningen voor deze periode hoger dan het afgesproken aantal. Vanwege planuitval is een zekere marge welkom om het ten doel gestelde aantal te bereiken. Dit komt ook ten goede aan de inmiddels gestegen woningbehoefte, waarmee de toegestane woningvoorraadgroei aan uw regio is toegekend op 71.150 woningen, inclusief de toegekende projecten uit de Provinciale woningbehoeftepot, voor de periode 2021 t/m 2030.

Opvallend is dat de gemeente Capelle aan den IJssel relatief verreweg het meest is gestegen met 556% ten opzichte van het vastgestelde akkoord. Het vergroten van het programma met deze omvang kan van invloed zijn op de kwalitatieve invulling van het programma in deze gemeente, zoals het aandeel sociale woningen. Wij vragen om dit mee te nemen in de actualisatie van het Regioakkoord.

Wat betreft het sociale deel van het woningprogramma is een directe vergelijking met de afspraken in het Regioakkoord over sociale woningen niet mogelijk. Dit komt voort uit het feit dat in het akkoord voorraadafspraken over sociaal zijn vastgelegd waarop niet alleen nieuwbouw en sloop van invloed zijn, maar ook prijsontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad. Met name deze laatste factor is groot.

Uit het rapport van RIGO in het kader van de actualisatie van het akkoord is inmiddels duidelijk dat de ontwikkeling van de sociale voorraad zorgwekkend is. RIGO concludeert dat de voorgenomen afname van de sociale voorraad (ruim -19.000 woningen) al vrijwel geheel de afgelopen drie jaar is gerealiseerd. De verwachtingen zijn dat de sociale voorraad in de periode tot 2030 gaat afnemen met ruim 30.000 woningen. Ook voor de beoogde spreiding van sociale woningen over de regio heeft dit grote gevolgen: gemeenten waarvan het aandeel sociaal zou moeten stijgen, dalen vrijwel allemaal. Dit betekent dat een sterke afbuiging naar boven noodzakelijk is om de doelstelling uit 2018 te halen, zeker ook gezien de stijgende behoeftcijfers.

Het mag duidelijk zijn dat een actualisatie en een betere uitvoering van het Regioakkoord wonen meer dan nodig zijn. Het traject van de actualisatie is in overleg met ons dit jaar gestart. Wij vragen u dan ook dringend dit traject spoedig te vervolgen om actuele en heldere afspraken vast te leggen op basis van de meest recente behoeftecijfers. Wij vragen u daarbij in het bijzonder aandacht voor de opgave van de sociale voorraad en de praktische uitvoering hiervan. Ook flexibiliteit is daarbij van belang om te voorkomen dat mogelijke uitbreiding van het aantal nieuwbouwwoningen los komt te staan van de sociale opgave. Onze rol in de handhaving van regionale afspraken zetten wij onverminderd voort, ook na actualisatie.

7. Doelgroepen

In het programma en de toelichting door de regio zijn geen gegevens opgenomen over het huisvesten van arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, kwetsbare doelgroepen en statushouders. Graag zien wij in de kwalitatieve doorvertaling van uw volgend regionaal woningbouwprogramma welke projecten hieraan bijdragen.

8. Flexwonen

Tijdelijke woonvormen (tijdelijke huurcontracten, tijdelijk beschikbare grond/vastgoed, verplaatsbare wooneenheden) worden in toenemende mate ingezet om snel goedkoop aanbod te creëren voor zogenaamde spoedzoekers. Voor bouwlocaties die op middellange of lange termijn aan bod komen en voor leegstaand vastgoed is tijdelijk gebruik voor wonen (flexwonen) een optie. Uiteraard indien passend binnen het ruimtelijk beleid en niet belemmerend voor later permanent gebruik van de locatie. Vanwege het tijdelijk karakter tellen wij flexwoningen momenteel niet mee bij de programmaruimte van 130 procent van de berekende woningbehoefte.

In uw programma zien wij dat in de gemeenten Rotterdam (15 tiny houses Keijenberg, en één tiny house Vierambachtstraat en 540 tijdelijke woningen Feijenoord, Nesselande, Waaier, Westpunt, HVH, Vreewijk en Croonlocatie) en Vlaardingen (320 tijdelijke woningen, District U) aandacht is voor de programmering van flexwonen. Daarnaast zijn 10 tiny houses gerealiseerd in Nissewaard. Deze positieve ontwikkelingen rond flexwonen in uw regio zijn nu reeds zichtbaar in het regionale woningbouwprogramma. Dit verdient navolging bij andere gemeenten.

Vervolg

De opgaven zijn groot. Dit betekent een versnelling van zowel de realisatie ten opzichte van de afgelopen jaren als een forse bijsturing van de sociale opgave. Wij vragen u dan ook samengevat:

- De bestaande afspraken uit het Regioakkoord met name over de sociale voorraad na te komen en uit te voeren.
- Het Regioakkoord wonen spoedig te actualiseren en daarbij actuele, heldere en adequaat uitvoerbare afspraken overeen te komen. Uitbreiding van het programma dient daarbij niet los te staan van de sociale opgave.
- Mogelijke knelpunten in een vroeg stadium met de provincie bespreken.

- Het uitwerken van het woningprogramma voor de aangegeven specifieke doelgroepen.
- Benutten van beschikbare subsidies en het inzetten van de Vliegende Brigade voor het versnellen van woningbouw.

Verder zien wij graag dat u vanaf begin 2022 gebruik gaat maken van het nieuwe Woonregistratiesysteem, dat de oude planmonitor vervangt, zodat alle locaties ingetekend kunnen worden. De provincie Zuid-Holland werkt samen met andere provincies aan een vernieuwd registratiesysteem voor woningbouwprojecten. Zodra het nieuwe systeem gereed is voor gebruik (planning begin 2022) ontvangt u hiervan bericht en wordt er een aparte sessie met gebruikersinstructie gepland. Wij vragen u om vanaf dan gebruik te maken van het nieuwe systeem voor het aanleveren van de planlijsten. Definities en indelingen van het nieuwe systeem worden waar mogelijk in IPO verband afgestemd.

Wij gaan vertrouwelijk om met de door u verstrekte informatie over plannen en zullen deze niet zonder u in kennis te stellen delen met derden. Indien u wenst dat plannen geheim worden gehouden vragen wij u dit expliciet aan te geven en te voorzien van een besluit tot geheimhouding van B&W.

Tot slot, de urgentie is hoog

Zoals we hebben aangegeven, is de urgentie op de woningmarkt groot. Om samen te zorgen voor voldoende woningen op de juiste plekken willen we de samenwerking tussen gemeenten, regio en provincie intensiveren. Het is van belang om zachte plannen zo snel mogelijk om te zetten naar harde plancapaciteit en het bouwtempo verder te verhogen. Als provincie helpen we u daar graag bij met onder meer expertise en subsidiemogelijkheden. Waar dat nodig is, zullen wij ook onze rol oppakken.

Door voortdurend met u in gesprek te zijn, verwachten we nog beter te kunnen samenwerken. Hiermee komen we gezamenlijk tot de beste woningbouwprogramma's met de juiste woningen op de juiste locaties en kunnen we mogelijke knelpunten sneller ontdekken. We staan immers schouder aan schouder voor deze opgave. Wij zien uit naar het volgende gesprek en een goede samenwerking.

Met hartelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,



drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Bijlage:
- Toelichting niet ingestemde projecten