



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

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2022-820296655
DOS-2020-0001473
Uw kenmerk

Bijlagen

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

Onderwerp
Regionaal woningbouwprogramma regio Rotterdam 2022

Geachte heer Mijnans,

Met deze brief informeren wij u over het door u over het door u aangeleverde regionaal woningbouwprogramma van regio Rotterdam in 2022. In dat jaar is daarvoor het nieuwe planregistratiesysteem gebruikt waardoor woningbouwplannen beter inzichtelijk zijn. U heeft daarvoor veel inzet gepleegd, waarvoor wij u willen bedanken. We merken op dat het woningbouwprogramma in de commissie Ruimte, Wonen & Economie naar verwachting op 8 februari worden besproken.

Regionaal woningbouwprogramma 2022

Het regionaal woningbouwprogramma 2022 vervult een aantal functies. In het provinciale Omgevingsbeleid is opgenomen dat de provincie samen met gemeenten en andere partijen op regionaal niveau voorziet in voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen. Daarbij is de actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland uitgangspunt voor het gesprek over de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarom stelt de provincie periodiek de gewenste woningvoorraadtoename per regio vast als uitkomst van het kwantitatieve deel van de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland. Bij de laatste vaststelling door GS in juni 2021 is ook in de brief opgenomen dat wij deze woningaantallen gebruiken als uitgangspunt bij de beoordeling van de onderbouwing van de behoefte aan nieuwe woningen (nut en noodzaak) in gemeentelijke bestemmingsplannen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking enerzijds en in regionale woonvisies en woningbouwprogramma's in het kader van het provinciale Omgevingsbeleid anderzijds.

Naast de kwantitatieve behoefte raming, actualiseren we in 2023 de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland waarin een verkenning naar wonen met zorg onderdeel is. Het gaat namelijk steeds meer over de vraag welke woningen gebouwd moeten worden om tegemoet te komen aan de behoefte van woningzoekenden. Een huishouden met een bruto inkomen van 1,5 keer modaal kan, volgens het Nibud, op dit moment bij een rente van bijvoorbeeld 4,25% een maximale hypotheek afsluiten van ongeveer 261.000 euro. We schatten in dat ongeveer 1/3 van de huishoudens in onze provincie een modaal inkomen heeft. De groep huishoudens met een inkomen tot 1,5 modaal

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9. Vanaf station
Den Haag CS is het tien
minuten lopen. De
parkeerruimte voor
auto's is beperkt.





vormt naar schatting circa 42% van de Zuid-Hollandse huishoudens. Voor deze groep is het moeilijk een woning te kopen. De gemiddelde wachttijd of inschrijfduur van woningzoekenden die actief een sociale huurwoning in Zuid-Holland zoeken, verschilt per regio: bijna 2 tot wel ruim 8 jaar in 2021. Deze wachttijden lopen naar verwachting nog verder op. De noodzaak om de juiste betaalbare woningen toe te voegen wordt dan ook steeds urgenter.

Locaties

De locaties die in het regionaal woningbouwprogramma zijn opgenomen zijn beoordeeld via een provinciale (ruimtelijke) quickscan. Twee plannen voldoen niet aan ons Omgevingsbeleid. Deze locaties inclusief de toelichting treft u in de bijlage aan. Bij het in procedure brengen van de bestemmings- of omgevingsplannen zullen de vastgestelde locaties nog formeel worden beoordeeld op het provinciale omgevingsbeleid, waaronder locatie en ruimtelijke kwaliteit. Het vastgestelde regionale woningbouwprogramma is te realiseren binnen bestaand stads- en dorpsgebied en de al vastgestelde 3ha-locaties.

Overprogrammering

Conform ons beleid waar de provinciale behoeftecijfers leidend zijn, is te zien dat het planaanbod in uw regio netto 96.227 woningen is voor de periode 2022 t/m 2030. Uitgaande van het ingevulde regionaal woningbouwprogramma voor 2022 zit uw regio op 143% ten opzichte van de kwantitatieve behoefte. Wij willen daarom voor uw regio 4.950 woningen programmatisch mogelijk maken vanuit de provinciale pot.

Ook met de inzet vanuit de provinciale pot komt u nog steeds ruim boven de grens van 130% ten opzichte van de kwantitatieve behoefte. Daarom stellen wij de zachte plannen die als startjaar voor de oplevering het jaar 2030 hebben, niet vast, zodat de vastgestelde lijst op 131% komt van de behoefte. Wij hechten hieraan zodat wij juridische zekerheid kunnen bieden aan alle door ons college vastgestelde, in het regionale woningbouwprogramma opgenomen, projecten. Daarnaast geeft een te grote plancapaciteit ten opzichte van de behoefte een grotere kans op vertraging dan op versnelling van woningbouw onder meer door het tekort aan bouwcapaciteit.

Wij verzoeken u in het kader van de overprogrammering dat u samen met de twaalf gemeenten in regio Rotterdam en ons in het eerste kwartaal van 2023 een grondige analyse maakt van het regionaal woningbouwprogramma op haalbaarheid, realisme, betaalbaarheid en hardheid van plannen waardoor er kan worden toegewerkt naar 130% overprogrammering. Wij zijn bereid om u daarbij behulpzaam te zijn. Onze inzet is dat we met elkaar mogelijk maken dat goede plannen gerealiseerd kunnen worden en plannen waarbij de realisatie op de lange termijn wordt geschoven goede ontwikkelingen programmatisch niet blokkeren. Wij gaan hierover met u in gesprek hoe wij gezamenlijk met u een dergelijke systematiek kunnen vormgeven.

Regionale Realisatieagenda

Het regionale woningbouwprogramma 2022 levert belangrijke input voor de Regionale Realisatieagenda 2022 van regio Rotterdam. Om tot een succesvolle Realisatieagenda te komen wordt in dat kader intensief met u samengewerkt. Tijdens de Regiotafel van 16 december 2022 is hierover met u gesproken. Vanwege de korte beschikbare tijd heb ik u extra tijd gegeven om de Realisatieagenda af te ronden, zodat Gedeputeerde Staten deze op 31 januari kunnen

vaststellen. Ook is afgesproken dat u de benodigde extra tijd toelicht in een brief aan Provinciale Staten. Met u zie ik uit naar het resultaat van de Realisatieagenda van regio Rotterdam.

Sociaal en betaalbaar

Het aandeel sociale huur (zowel corporaties als particulier) betreft regiobreed bruto 23% van het totale aantal te bouwen woningen in de periode 2022 t/m 2030. Dit is hoger dan het aandeel sociale huur van 20% in de programmering bruto vorig jaar, dat is een positieve ontwikkeling. Toch is dit aandeel nog steeds minder dan nodig is om de kwalitatieve doelen te halen. Dit wordt onderstreept door de oplopende wachttijd voor sociale huurwoningen.

Per gemeente verschilt het aandeel sociaal. Dit kan samenhangen met de grootte van de stappen richting meer evenwicht van sociale woningen in de woningvoorraad over de regio. We zien ten opzichte van eerdere jaren onder meer een stijging van het aandeel sociaal bij een aantal gemeenten waarbij wij twee jaar geleden de 'Aanpak sociaal' zijn gestart. Wij vragen u deze stijgende lijn voort te zetten en mogelijkheden voor sociale huur daadwerkelijk te benutten.

Het aandeel betaalbaar (sociaal en middelduur samen) in de regio als geheel is 51% van het woningbouwprogramma. Dit is duidelijk nog onder de ambitie van Rijk en provincie om minimaal 2/3 van het woningbouwprogramma betaalbaar te laten zijn. Wij roepen u op hier prioriteit te geven aan betaalbaarheid in het programma.

Het is belangrijk om de focus te behouden en te leggen bij het realiseren van woningen door woningcorporaties. Rijk en provincie hebben de ambitie uitgesproken voor realisatie van 1/3 sociale en middeldure woningbouw door woningcorporaties. Dit is tevens de basis voor de Realisatieagenda van regio Rotterdam. De komende periode gaan wij met u, gemeenten en woningcorporaties graag in overleg hoe het verschil tussen wat er in de huidige programmering zit en de kwalitatieve en kwantitatieve ambities kan worden overbrugd. Voor het deel van de plannen waarbij de prijsklasse nog onbekend is, roepen wij u op om nadrukkelijk in te zetten op sociale en betaalbare woningbouw.

Het is daarbij niet de bedoeling om bestaande vastgelegde afspraken teniet te doen, maar deze kunnen indien mogelijk wel worden bijgesteld.

Regioakkoord 2022

De afgelopen jaren is door de regio intensief gewerkt aan een actualisering van het Regioakkoord uit 2019. De planning is dat de actualisatie binnenkort wordt afgerond met ondertekening door de betrokken partners. Evenals bij het akkoord uit 2019 heeft de provincie hierbij opnieuw een belangrijke rol in de toetsing en handhaving. Vanuit deze rol zullen wij mede aan de hand van de doelstellingen van het akkoord de bijdragen van de gemeenten beoordelen. Wij zullen u daarover per brief informeren na besluitvorming.

Besluit door Gedeputeerde Staten met aandachtspunten voor de regio en gemeenten

- Gedeputeerde Staten kan met het door u ingediende woningbouwprogramma 2022 met 96.227 woningen (peildatum 1 december 2022) vaststellen:
 - Met uitzondering van de twee locaties, zoals genoemd in bijlage 1;
 - Met uitzondering van de zachte plannen die in het jaar 2030 met realisatie starten;

