



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

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2024-848570371
DOS-2017-0004230

Uw kenmerk

Bijlagen
1

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

Onderwerp

Besluit Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rotterdam 2023

Geachte heer Mijnans, beste Jan-Willem,

Betaalbare woningen voor onze inwoners hebben de hoogste prioriteit. Daarvan zijn wij allemaal doordrongen. Alleen door de woningen te realiseren die onze inwoners nodig hebben, lossen we de wooncrisis op. Daartoe werken wij al geruime tijd samen op het gebied van de woningbouwprogrammering. Dit gebeurt in de vorm van de jaarlijks terugkerende cyclus, die samen met de regio's is opgesteld. Gemeenten steken daarbij veel tijd en moeite in het invoeren en actueel houden van al hun woningbouwplannen in de Planregistratie Wonen. Wij zien dat de kwaliteit van de data toeneemt en steeds betere sturingsinformatie voor zowel u, gemeenten, als voor ons bevat. Daarvoor willen wij hier onze dank en waardering uitspreken.

Onderdeel van de programmeringscyclus is het vaststellen van het regionaal woningbouwprogramma door ons college. Wij geven u en onze partners op deze manier duidelijkheid over de aantallen woningen die kunnen worden gerealiseerd. We willen u bij deze laten weten dat wij op 12 maart 2024 het woningbouwprogramma van uw regio, met daarin bruto 98.890 woningen verdeeld over 1096 plannen hebben vastgesteld. Slechts enkele plannen konden wij niet vaststellen. Hierover leest u in bijlage 1 van deze brief.

In deze brief gaan wij nader in op ons besluit over het regionaal woningbouwprogramma, op de manier waarop wij de regionale woningbouwprogramma's hebben beoordeeld, de uitkomst van deze beoordeling en op de mogelijke vervolgstappen. Ook komt de relatie tussen de regionale woningbouwprogramma's en de Regionale Realisatieagenda's aan de orde.

Wijze van beoordeling Regionaal woningbouwprogramma

Tot 2023 hebben wij de regionale woningbouwprogramma's, op basis van ons provinciale Omgevingsbeleid, vooral ruimtelijk en kwantitatief getoetst. Door vaststelling van het regionaal woningbouwprogramma wordt voorzien in de noodzakelijke afstemming van regionale woningbouwprogramma's in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit jaar hebben wij het woningbouwprogramma van uw regio naast de aspecten ruimtelijk Omgevingsbeleid en

bouwen naar kwantitatieve behoefte voor het eerst ook getoetst op bouwen naar kwalitatieve behoefte (betaalbaarheid).

1. **Quickscan op ruimtelijk Omgevingsbeleid**

Projecten zijn getoetst aan het Omgevingsbeleid (vastgesteld in PS op 31 januari 2024). Uit de quickscan blijkt dat bijna alle plannen in uw regio voldoen aan het ruimtelijk Omgevingsbeleid. Als uit de quickscan blijkt dat een project strijdig is met het provinciaal Omgevingsbeleid wordt deze niet opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma. Er zijn ook locaties waarbij er nog onvoldoende informatie of onderbouwing is gegeven door gemeenten. Of er was te weinig tijd om een goede integrale afweging te maken. In bijlage 1 is - indien van toepassing - per gemeente in uw regio opgenomen welke projecten dit betreft met daarbij een toelichting. Daarnaast kunnen op basis van de quickscan woningbouwprojecten van aandachtspunten vanuit het provinciale Omgevingsbeleid worden voorzien, zodat u daar bij de verdere uitwerking rekening mee kunt houden.

Voor plannen die zijn opgenomen in het door GS vastgestelde regionaal woningbouwprogramma geldt altijd dat er, op het moment dat het Omgevingsplan aan ons wordt voorgelegd, wordt getoetst aan het op dat moment vigerende provinciale Omgevingsbeleid.

2. **Bouwen naar kwantitatieve behoefte**

Bij de kwantitatieve beoordeling is, net als in voorgaande jaren, bekeken in hoeverre de aangemelde projecten passen binnen de regionale woningbouwbehoefte. Hierbij geldt dat ons college regionale woningbouwprogramma's vaststelt waarvan het totaal aantal te realiseren woningen optelt tot maximaal 130% van de regionale behoefte aan nieuwe woningen. Deze behoefte is voor uw regio vastgesteld op netto 71.000 woningen (besluit GS d.d. GS op 26 september 2023).

3. **Bouwen naar kwalitatieve behoefte**

De ervaring leert dat besluitvorming over regionale en lokale woningbouwprogramma's geruime tijd in beslag neemt. Daarom hebben wij ervoor gekozen om, vooruitlopend op 2025, de kwalitatieve toets nu al conform de afspraak uit RRA Rotterdam en het provinciaal Omgevingsbeleid uit te voeren. Dit betekent dat twee derde van het woningbouwprogramma bestaat uit betaalbare woningen waarvan de helft (dus één derde van het totaal) door corporaties wordt gerealiseerd.

De uitkomst van deze toets geeft een duidelijk beeld van het werk dat het komende jaar nog verzet moet worden om het woningbouwprogramma in lijn te brengen met de doelstelling dat vanaf 2025 twee derde van het woningbouwprogramma bestaat uit het betaalbare segment waarvan de helft door corporaties.

Voor de kwalitatieve toets hebben wij eerst gekeken in hoeverre de optelsom van plannen in uw regio aansluit bij de doelstelling om twee derde van de woningen te bouwen in het betaalbare segment waarvan de helft (dus 1/3e van het totaal) door corporaties. Als het regionale woningbouwprogramma (grotendeels) aansluit op de doelstellingen stellen wij het programma (met aandachtspunten) vast. Op het moment dat een regionaal programma niet voldoet, is op gemeenteniveau beoordeeld. Het besluit dat wij vervolgens hebben genomen is afhankelijk van het percentage betaalbaar, het aantal woningen in bezit van de corporaties

en het percentage sociale huurwoningen binnen de bestaande woningvoorraad en het woningbouwprogramma van een individuele gemeente.

Uitkomst beoordeling woningbouwprogrammering

Ons college heeft besloten het regionale woningbouwprogramma van regio Rotterdam d.d. 1 januari 2024 vast te stellen met uitzondering van de plannen zoals genoemd in bijlage 1. Hieronder leest u een nadere toelichting op dit besluit.

1. *Quickscan ruimtelijk Omgevingsbeleid.*
Bijna alle projecten voldoen aan ons ruimtelijk Omgevingsbeleid. Er zijn vijf vertrouwelijke plannen waarover GS nog geen besluit hebben genomen. Deze plannen komen nu niet op de lijst van het Regionale woningbouwprogramma. Welke dit zijn leest u in bijlage 1. De betreffende gemeenten weten over welke plannen het gaat.
2. *Bouwen naar kwantitatieve behoefte*
In uw regio zijn er 98.890 woningen bruto en 90.997 woningen netto opgenomen in het regionale woningbouwprogramma voor de periode 2023 t/m 2032. Dit is inclusief 1.640 flexwoningen die zijn opgenomen planregistratie. Hier tegenover staat een behoefte (gewenste woningvoorraad toename) van 71.000 woningen. Dit betekent dat er 128% is geprogrammeerd zijn ten opzichte van de behoefte. Dit aantal is exclusief reserveplannen.
3. *Bouwen naar kwalitatieve behoefte*
De woningbouwprogrammering voldoet op regionale schaal nog niet aan de overeengekomen afspraken en ambities met betrekking tot betaalbaar bouwen. Daarom hebben wij de programmering ook op gemeenteniveau beoordeeld
 - De woningbouwprogramma's van de gemeenten Maassluis en Ridderkerk voldoen aan het Omgevingsbeleid en de ambities uit de RRA's. Deze gemeenten liggen op koers.
 - De woningbouwprogramma's van de gemeenten Albrandswaard, Krimpen aan den IJssel, Nissewaard, Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen voldoen grotendeels aan de gemaakte afspraken. Deze gemeenten liggen op koers, maar er zijn wel aandachtspunten.
 - De woningbouwprogramma's van de gemeenten Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Lansingerland en Voorne aan Zee voldoen nog niet aan de gemaakte afspraken. Een aantal zachte plannen in deze gemeenten, met een programma dat nog niet aansluit op de in de RRA gemaakte afspraken en het Omgevingsbeleid, krijgt 'nog geen ja' in de planregistratie wonen. In bijlage 1 kunt u lezen om welke plannen het gaat en wordt er een nadere toelichting gegeven op dit besluit. Wij vragen de betreffende gemeenten om deze plannen te optimaliseren en bieden daarbij een helpende hand

Stand van zaken uitvoering Regionale Realisatieagenda's

Op 14 maart 2023 hebben wij samen met u, het Rijk en corporaties de Regionale Realisatieagenda's (RRA's) ondertekend. Hierin is de ambitie opgenomen dat er in Zuid-Holland 235.460 woningen worden gebouwd in de periode 2022 tot en met 2030. Dit aantal is ook overeengekomen in de Samenwerkingsafspraken die oktober 2022 tussen de provincie Zuid-Holland en het Rijk zijn gemaakt. Inmiddels zijn er in 2022 en 2023 in totaal 37.880 woningen gerealiseerd, waarvan 11.490 in uw regio. Hiervoor willen wij u complimenteren. De focus moet blijven liggen op de uitvoering en daarom is het belangrijk om zachte plannen hard te maken en harde plannen daadwerkelijk te realiseren. Daaraan werken wij gezamenlijk hard: aan de Versnellingstafels, in lokaal en regionaal overleg en met alle partners. Dat willen wij graag voortzetten.

Hulp en ondersteuning

Wij zijn ons ervan bewust dat u voor een enorme opgave staat. Omdat wij realisatie van de overeengekomen aantallen (betaalbare) woningen als een gezamenlijke opgave zien willen wij gemeenten en regio's, indien gewenst, een helpende hand bieden bij het optimaliseren van hun woningbouwplannen. Hiervoor hebben wij een aantal mogelijkheden, zoals inzet van subsidies en (inhuur van) specialistische kennis beschikbaar. Als een maatwerkoplossing tot betere resultaten kan leiden, gaan wij hier graag met u over in gesprek. Ook trekken wij graag samen met u op om de benodigde doorbraken te realiseren op de kritische succesfactoren.

Vervolgstappen

Zoals eerder in deze brief beschreven, zien wij 2024 als een overgangsjaar. Vanaf 2025 dienen woningbouwprogramma's te voldoen aan de gemaakte afspraken en aan het geactualiseerde provinciale Omgevingsbeleid. Het provinciaal Omgevingsbeleid staat ook daarna niet stil, ontwikkelingen rond water- en bodem sturend, bescherming bedrijventerreinen, het ruimtelijke voorstel, etc. kunnen in de toekomst effect hebben op de te ontwikkelen woningbouwlocaties. Verder staat in het Coalitieakkoord '2023-2027 Krachtig Zuid-Holland' staat dat 40% van de nieuwbouwwoningen sociaal dient te zijn, met name in de gemeenten die achterlopen bij de opgave om toe te groeien naar 30% sociale woningbouw in de bestaande voorraad. Wij zijn voornemens dit mee te nemen in een volgende procedure voor herziening van het provinciale Omgevingsbeleid. Indien er mogelijkheden gevonden worden om extra betaalbare koop-, middenhuur- of sociale huurwoningen te programmeren worden deze uit de nog resterende capaciteit in de provinciale pot toebedeeld.

Wij zien uit naar een voortzetting van de jarenlange samenwerking. Voor nadere informatie over deze brief en de mogelijkheden voor ondersteuning bij de optimalisatie van het woningbouwprogramma kunt u contact opnemen met accounthouder wonen voor uw regio

of via sterkestedenenendorpen@pzh.nl.

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

Bijlagen

1. Overzicht niet vastgestelde plannen per gemeente

Bijlage 1: Overzicht niet vastgestelde plannen per gemeente**1. Quickscan op ruimtelijk beleid.**

Over vijf plannen hebben GS nu geen besluit genomen omdat we nog in gesprek zijn met deze gemeenten. Dit betreft vijf vertrouwelijke plannen in de gemeenten Barendrecht, Lansingerland, Nissewaard en Voorne aan Zee. Deze gemeenten zijn op de hoogte van deze plannen.

2. Bouwen naar kwantitatieve behoefte.

Het ingediende woningbouwprogramma van de regio Rotterdam omvat 128% van de gewenste woningvoorraadtoename voor de periode 2023 tot en met 2032. Om die reden zien we in deze regio geen reden om plannen vanwege bouwen naar behoefte niet op de lijst van het vastgestelde regionale woningbouwprogramma te zetten.

3. Bouwen naar kwalitatieve behoefte

Het woningbouwprogramma van onderstaande vier gemeenten voldoet nog niet aan de gemaakte afspraken. Het programma in deze gemeenten is zorgelijk. Wij vragen deze gemeenten om voor zachte plannen met een kwalitatief programma dat nog niet aansluit op het Omgevingsbeleid en de gemaakte afspraken de mogelijkheden te onderzoeken om deze alsnog in lijn te brengen met de gemaakte afspraken. Deze projecten krijgen daarom nog geen 'ja'. We beoordelen ze opnieuw op het moment dat het voorontwerp omgevingsplan aan ons wordt voorgelegd, na tussentijds overleg of bij de beoordeling volgend jaar. Indien gewenst denken wij graag mee over optimalisatiemogelijkheden in de volgende plannen (zachte plannen in de periode 2025 t/m 2032) of over alternatieve plannen:

- **Gemeente Barendrecht**

Het aandeel sociale huurwoningen van woningcorporaties in de woningvoorraad van gemeente Barendrecht is 19% (1-1-2022). Om dit percentage, conform ons Omgevingsbeleid, te doen groeien naar 30%, zien wij het aandeel van 28% sociale huur in het woningbouwprogramma van Barendrecht vanaf 2025 als te laag. Ook het aandeel betaalbaar (59%) ligt nog onder het doel van 2/3. We vragen de gemeente daarom het woningprogramma substantieel aan te passen. Omdat veel ingediende plannen van Barendrecht zich al in een vergevorderd stadium bevinden of al een anterieure overeenkomst hebben, vragen wij de gemeente om zelf te onderzoeken of er optimalisatiemogelijkheden zijn in bestaande of nieuwe plannen voor meer sociaal en betaalbaar.

- **Gemeente Capelle aan den IJssel**

Het woningbouwprogramma van gemeente Capelle aan den IJssel bevat vanaf 2025 slechts 4% sociale huur van corporaties en 10% particuliere sociale huur. Het aandeel sociale huurwoningen van woningcorporaties in de woningvoorraad van gemeente Capelle aan den IJssel was begin 2022 nog 31%, maar zal met dit woningbouwprogramma snel dalen tot onder 30%. Ook het aandeel betaalbaar (56%) ligt nog onder het doel van 2/3. We vragen de gemeente daarom om het woningprogramma

substantieel aan te passen. Om die reden krijgen twee plannen 'nog geen ja'. Dit betreffen beide vertrouwelijke plannen. We laten de gemeente weten om welke plannen het gaat. Oplossingen mogen ook gevonden worden in andere bestaande of nieuwe plannen. Met de gemeente Capelle aan den IJssel zijn wij hierover al in gesprek.

- **Gemeente Lansingerland**

Het aandeel sociale huurwoningen van woningcorporaties in de woningvoorraad van gemeente Lansingerland is 17% (1-1-2022). Om dit percentage, conform ons Omgevingsbeleid, te doen groeien naar 30%, zien wij het aandeel van 25% sociale huur in het woningbouwprogramma van Lansingerland vanaf 2025 als te laag. Ook het aandeel betaalbaar (48%) ligt nog onder het doel van 2/3. We vragen de gemeente daarom het woningprogramma substantieel aan te passen. Om die reden krijgt één plan 'nog geen ja'. Dit betreft een vertrouwelijk plan. We laten de gemeente weten om welk plan het gaat. Veel andere ingediende plannen van Lansingerland bevinden zich al in een vergevorderd stadium bevinden of hebben al een anterieure overeenkomst. Oplossingen mogen mede daarom ook gevonden worden in andere bestaande of nieuwe plannen.

- **Gemeente Voorne aan Zee**

Het aandeel sociale huurwoningen van woningcorporaties in de woningvoorraad van gemeente Voorne aan Zee is 20% (1-1-2022). Om dit percentage, conform ons Omgevingsbeleid, te doen groeien naar 30%, zien wij het aandeel van 27% sociale huur in het woningbouwprogramma van Voorne aan Zee vanaf 2025 als te laag. Ook het aandeel betaalbaar (50%) ligt nog onder het doel van 2/3. We vragen de gemeente daarom het woningprogramma substantieel aan te passen. Omdat veel ingediende plannen van Voorne aan Zee zich al in een vergevorderd stadium bevinden of al een anterieure overeenkomst hebben, vragen wij de gemeente om zelf te onderzoeken of er optimalisatiemogelijkheden zijn in bestaande of nieuwe plannen voor meer sociaal en betaalbaar.