



provincie **HOLLAND**
ZUID

Lid Gedeputeerde Staten

Contact

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

Datum
30 april 2021
Ons kenmerk
PZH-2021-774678135
DOS-2021-0004229
Uw kenmerk

Bijlagen
1

Aan Provinciale Staten

Onderwerp
Aanpak Sociaal Rotterdamse regio

Geachte Statenleden ,

Als vervolg op de commissiebriefen van 28 maart en 22 september van afgelopen jaar, informeer ik u met deze brief over de voortgang van de Aanpak Sociaal in de Rotterdamse regio.

Aanleiding

Allereerst schets ik u in het kort de voorgeschiedenis. In januari 2019 hebben alle gemeenten in de regio Rotterdam het Regioakkoord Wonen vastgesteld. De regio heeft het akkoord daarna aan de provincie aangeboden en gevraagd het te beoordelen en te handhaven. De provincie heeft het Regioakkoord getoetst op de vier doelstellingen van het akkoord. De doelstelling betreffende meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad, wordt met dit akkoord onvoldoende bereikt. De mate waarin het zogenaamde Meer Evenwicht scenario wordt benaderd, verschilt sterk per gemeentelijk bod.

De biedingen van vier gemeenten heeft de provincie niet aanvaard vanwege onvoldoende resultaat op deze doelstelling. Dat betreffen de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Lansingerland en Westvoorne. Naar aanleiding daarvan koos het college van Gedeputeerde Staten voor een stevige inzet op dit dossier. Hieruit kwam vorig jaar onder meer de proactieve aanwijzing aan Albrandswaard voort, waarover u eerder geïnformeerd bent. Daarnaast is in november 2020 aan deze vier gemeenten gevraagd om inzicht te geven hoe het Meer Evenwicht scenario beter benaderd kan worden. Daarbij heb ik externe expertise aangeboden (via onderzoeksbureau Antea Group) om aanvullende mogelijkheden in beeld te brengen.

Hoofdpijn uitkomsten eerst drie inventarisatietrajecten

De gemeenten Albrandswaard, Barendrecht en Westvoorne zijn eind vorig jaar op mijn aanbod ingegaan om met hulp van externe expertise de mogelijkheden voor extra sociaal te inventariseren. Begin april is Lansingerland alsnog ingegaan op mijn aanbod. Het

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.



inventariseringstraject van bij deze gemeente loopt nog en vindt versneld plaats. Rond het zomerreces verwacht ik u over de uitkomsten van Lansingerland te kunnen informeren.

Graag breng ik u op de hoogte van de resultaten van de trajecten met Albrandswaard, Barendrecht en Westvoorne. Die laten zien dat de mogelijkheden voor sociaal inmiddels substantieel zijn verhoogd ten opzichte van de oorspronkelijke biedingen. De eerdere biedingen van deze drie gemeenten bedroegen samen netto 79 sociale woningen (Barendrecht had een negatief bod vanwege het geplande afstoten van sociale woningen door Vestia). Uit de resultaten van Antea blijkt dat netto ca. 1.900 sociale woningen in deze gemeenten mogelijk zijn. Dat is een aanzienlijke toename. Daarmee kan ruim 59% van het Meer Evenwicht scenario (3.203 sociale woningen) gerealiseerd worden. Deze cijfers laten zien dat deze trajecten meerwaarde hebben.

Antea ziet wel verschillen tussen de gemeenten. Albrandswaard benadert het Meer Evenwicht scenario met 47%, Barendrecht met 66% en Westvoorne met 80% (waarvan een deel in Hellevoetsluis; samen met Brielle bevinden deze drie gemeenten zich in een fusieproces). Het betreffen vooralsnog mogelijkheden waarover nog niet voor elke locatie met 100% zekerheid bestuurlijk draagvlak is bij de colleges en de raden, wel naar verwachting voor een groot deel.

Uit het traject bleek daarnaast dat het in deze drie gemeenten in meer of mindere mate ontbreekt aan het voldoende toepassen van instrumenten zoals beleidskaders en ondersteunende instrumenten. Antea heeft de gemeenten een overzicht aangereikt van instrumenten om toe te passen. Deels hebben gemeenten hiervan inmiddels al instrumenten opgepakt en toegepast. Dit sluit aan bij de Instrumentenkoffer Betaalbare woningvoorraad:

<https://www.instrumentbetaalbarevoorraad.nl/zuid-holland/>.

Antea heeft gesprekken gevoerd met woningcorporaties die actief zijn in de drie onderzochte gemeenten. Corporaties in Albrandswaard en Barendrecht gaven aan dat zij 'zeker investeringsbereid' zijn. In Westvoorne willen corporaties zich echter terugtrekken. Antea laat weten dat de corporaties in Albrandswaard en Barendrecht een akkoord met uitvoeringskracht extra belangrijk vinden. Zij ondersteunen de oproep aan de provincie om deze opgave te monitoren en daarop te handhaven.

Hieronder breng ik u in het kort op de hoogte van de belangrijkste uitkomsten per gemeente.

Albrandswaard

De pro-actieve aanwijzing van de provincie aan de raad van Albrandswaard heeft tot gevolg gehad dat de gemeente nu daadwerkelijk woningbouwplannen heeft voor de locatie De Omloop inclusief 100 sociale woningen, zoals in de aanwijzing werd genoemd. De gemeente werkt deze plannen nader uit. Als voorbereiding op de ruimtelijke procedures heeft Albrandswaard in haar zienswijze bij het omgevingsbeleid een verzoek gedaan de beoogde locatie voor de uit te plaatsen sportvelden op de 3 ha. kaart op te nemen (10 hectare Rand van Rhoon).

Na inventarisatie van alle mogelijkheden in Albrandswaard, concludeert Antea dat in deze gemeente meer mogelijkheden voor woningbouw (inclusief sociaal) zich voordoen dan de gemeente nu benut, ook binnen BSD. Naast extra mogelijkheden op kleinere inbreidingslocaties,

zien wij vanuit verstedelijkingsperspectief met name rond de beide metrostations in Rhoon substantiële aanvullende verdichtingsmogelijkheden. Een nadere studie, bijvoorbeeld een gebiedsvisie, zou dit meer gedetailleerd in kaart kunnen brengen. Aan de gemeente heb ik daarom gevraagd hier vervolg aan te geven. Als provincie zijn we bereid Albrandswaard hierin bij te staan. De gemeente ziet ook locaties om aan te wijzen in het (provinciaal beschermd) buitengebied. Hier gaan wij vooralsnog niet in mee.

Barendrecht

In aantallen maakt Barendrecht de grootste sprongen voorwaarts. Dit komt met name voort uit het behoud van 626 Vestia woningen als sociaal en het project Stationstuinen rond station Barendrecht. De raad van Barendrecht heeft ingestemd met ca. 3.000 woningen op deze locatie waarvan 900 tot 1.050 sociale woningen. De mogelijkheden op andere locaties in Barendrecht zijn vooralsnog beperkt. De mogelijkheden die er zijn, benut de gemeente grotendeels wel volgens Antea.

Westvoorne

Westvoorne heeft te maken met uitdagingen zoals de stikstofproblematiek en corporaties die zich willen terugtrekken. Daarnaast zijn de mogelijkheden binnen BSD beperkt, ook vanwege de beperkte grootte van de locaties. De ontwikkeling Drenkeling fase 3 is meegenomen als mogelijkheid, al vraagt dit wel om een nieuwe locatie voor de sportvelden. De gemeente heeft met ondersteuning van Antea een volkshuisvestelijk kader opgesteld met daarin opgenomen dat het nieuwbouwprogramma uit 35% sociaal bestaat. Voor een deel van de opgave zien zowel de gemeente als Antea mogelijkheden in Hellevoetsluis voor 140 sociale woningen. Met deze gemeente wordt samenwerkt, ook in het kader van de al genoemde aanstaande gemeentelijke fusie tussen Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne.

Nadere gegevens van de inventarisatie in Albrandswaard, Barendrecht en Westvoorne zijn te vinden het meegestuurde rapport van Antea.

Lansingerland

Gemeente Lansingerland heeft ons per brief op de hoogte gebracht van de extra mogelijkheden voor sociale woningbouw. Daarin geeft de gemeente aan dat het eerdere bod van maximaal 1.020 sociale woningen verhoogd kan worden naar 1.410 sociale woningen. Dit betreft 22% van het totale woningbouwprogramma van Lansingerland. Ten opzichte van het Meer Evenwichtscenario (3.262 woningen) zie ik dit echter nog als onvoldoende. Afhankelijk van planologische (on)mogelijkheden kan het aantal te bouwen sociale woningen volgens de gemeente verder verhoogd worden naar 2.760 (26% van het totale woningbouwprogramma). Wij zijn in overleg met Lansingerland over de betreffende locaties, waarbij wij recht willen doen aan de bestaande afspraken over onder andere windenergie.

Vervolg

Het college van Gedeputeerde Staten informeert de colleges van B&W en de gemeenteraden van de vier gemeenten zo spoedig mogelijk per brief over de voortgang en de uitkomsten van de Antea-trajecten. Aan de gemeenten vraag ik hieraan spoedig vervolg te geven. Na de inventarisatie is immers nog uitwerking nodig om daadwerkelijk meer sociale woningen te

realiseren. Ik zie het als heel positief dat de gemeenten voor een belangrijk deel nu al vervolg hier aan willen geven en ik ondersteun hen daarbij. Er kan gebruik worden gemaakt van de Vliegende Brigade, de Subsidieregeling Stimulering spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam en de recent gestarte subsidieregeling 'Knelpuntenpot'. Van de laatste genoemde regeling zijn de eerste aanvragen ontvangen en andere zijn in voorbereiding. Daarnaast vraag ik de gemeenten de uitkomsten uit deze trajecten zo volledig mogelijk op te nemen in het regionale woningbouwprogramma.

Slot

Samengevat ben ik positief over de uitkomsten in de drie gemeenten die een inventarisatie hebben uitgevoerd en de eerste vervolgstappen daarop. Daarnaast zie ik uit naar de uitkomsten van de gestarte inventarisatie in Lansingerland. Zoals aangegeven, breng ik u daarvan rond het zomerreces op de hoogte.

Met vriendelijke groet,



Bijlagen:

- Rapport Antea Group 'Herprogrammering sociale woningbouw Regio Rotterdam'



Herprogrammering sociale woningbouw Regio Rotterdam

projectnummer 0464749.100
definitief
23 april 2021

Herprogrammering sociale woningbouw Regio Rotterdam

projectnummer 0464749.100

definitief
23 april 2021

Auteurs

Opdrachtgever

Provincie Zuid-Holland
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW 'S-GRAVENHAGE

datum vrijgave	beschrijving revisie	gecontroleerd	vrijgave
23 april	0.4		

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Uw situatie	4
1.2	Regioakkoord: meer evenwicht als stip op de horizon	5
1.3	Leeswijzer	7
2	Conclusies en resultaten	8
2.1	'Meer evenwicht' scenario voor Albrandswaard, Barendrecht en Westvoorne lastig haalbaar als realistisch uitgangspunt tot 2030	10
2.2	Barendrecht en Westvoorne tonen maximale inzet op korte termijn, in Albrandswaard lijkt kwantitatief meer mogelijk	12
2.3	Beleidsinzet lijkt in Albrandswaard en Barendrecht op korte termijn nog onvoldoende geborgd, Westvoorne zet meest concrete stappen	5
2.4	Corporaties in Albrandswaard en Barendrecht zijn investeringsbereid, in Westvoorne maken corporaties terugtrekkende beweging	6
3	Hoe nu verder?	19
3.1	Advies 1: Maak strategische keuzes voor (nieuwe) toekomstige woningbouwlocaties, kwantitatief én kwalitatief	19
3.2	Advies 2: Blijf als gemeente koersvast en focus op de lokale en regionale beleidsdoelstellingen bij elk marktinitiatief	19
3.3	Advies 3: Focus als provincie naast kwantiteit, op versterken structurele beleidsinzet van gemeenten én provincie om te komen tot meer evenwicht	19
3.4	Advies 4: Zet meer in op ontwikkelen op gebiedsniveau dan kavelgewijze ontwikkeling	20
3.5	Advies 5: Durf af te wijken van de 'heilige huisjes'	20
3.6	Advies 6: Blijf goed monitoren en continue in gesprek met gemeenten	21

Bijlage A: Cijfers volgens Regioakkoord

Bijlage B: Provinciale prognoses

Bijlage C: Achtergrondinformatie Albrandswaard, Barendrecht en Westvoorne

Bijlage D: Voorkomen van uitponden

Bijlage E: Doelgroepenverordening

Bijlage F: Staatssteun

Bijlage G: Opties instrumentarium

Managementsamenvatting

Achtergrond

Een grote opgave in de Rotterdamse regio is een meer evenwichtigere spreiding van de sociale voorraad van woningen in de regio. De gemeenten hebben daar onderling, met de provincie en het Rijk, in verschillende samenwerkingsverbanden in de regio Rotterdam afspraken over gemaakt. De provincie heeft geconstateerd dat vier gemeenten (Albrandswaard, Barendrecht, Lansingerland en Westvoorne) in de Rotterdamse regio verwijderd blijven van de gestelde opgave voor sociale woningbouw. Deze rapportage beschrijft de conclusies en resultaten van een intensief proces met drie gemeenten (Albrandswaard, Barendrecht en Westvoorne) en een gespreksronde met de in de gemeenten actieve corporaties. Eind maart is ook het proces met de gemeente Lansingerland opgestart¹.

Conclusies en resultaten

- Het 'Meer Evenwicht' scenario is voor de drie gemeenten Albrandswaard, Barendrecht en Westvoorne *lastig realiseerbaar*.
- Gemeenten zetten zich veelal *actief in voor het behoud van de bestaande sociale woningvoorraad*.
- Alle vier gemeenten zoeken naar het *vergroten van het aandeel sociale woningbouw* in bestaande plannen en ontwikkellocaties, waarbij ook (potentiële) locaties buiten BSD worden verkend. Daarbij gaat het ook om locaties die niet zijn opgenomen in de planmonitor.

Ook voor locaties binnen BSD is door Barendrecht en Westvoorne een uitgebreide verkenning van optimalisatie en mogelijkheden voor ontwikkeling sociale (en betaalbare) woningbouw uitgevoerd. In Albrandswaard lijkt binnen BSD rondom de metrostations verdichting en optimalisatie mogelijk. Deze locaties zijn door de gemeente vooralsnog onvoldoende meegenomen in de verkenningen. Het stationsgebied is al wel benoemd in de concept omgevingsvisie. De gemeente Albrandswaard gaat door met de verkenning rond het stationsgebied (Poortugaal) om meer sociale woningbouw toe te voegen.

- Geen van de gemeenten beschikt over een *afdwingbaar kader* om in gesprekken (met bijvoorbeeld marktpartijen/initiatiefnemers) een aandeel sociaal af te dwingen. Door gemeenten wordt wel verwezen naar ambities uit de woonvisie, maar deze beleidskeuzes geven onvoldoende houvast als kader. Inmiddels heeft Westvoorne een volkshuisvestelijk kader opgesteld en zijn Barendrecht (nieuwe woonvisie en fondsvorming) en Albrandswaard (fondsvorming) voornemens hier mee aan de slag te gaan.

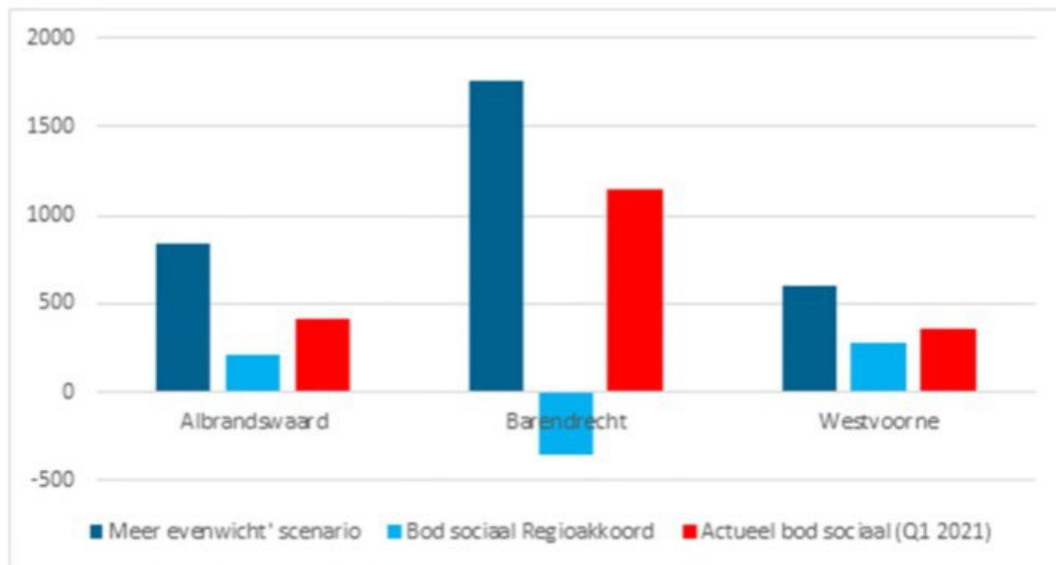
Uit gesprekken met corporaties en informatie vanuit de gemeenten volgt dat corporaties in Barendrecht en Albrandswaard *zeker investeringsbereid* zijn. Corporaties zoeken naar concrete prestatieafspraken over aantallen (en locaties). Met een verwachte toenemende druk op sociale woningbouw is een akkoord met uitvoeringskracht extra belangrijk. Corporaties ondersteunen dan ook de oproep aan de provincie om deze opgave in het kader van het Regio-Akkoord te monitoren én daarop te handhaven.

¹ Het resultaat van het proces met Lansingerland zal later worden toegevoegd.

- Financieel instrumentarium, zoals fondsvorming en/of het meer gebiedsgericht ontwikkelen in plaats van kavelgewijs² staan nog *beperkt in het blikveld* van gemeenten.

Het proces met gemeenten, corporaties en provincie heeft vooralsnog geresulteerd in een toename van het bestaande bod met meer dan 1.800 sociale woningen. We constateren dat in Barendrecht en Westvoorne dit nagenoeg het maximaal mogelijk is, terwijl in Albrandswaard verdere optimalisatie (ook binnen BSD) haalbaar lijkt met zo'n 100 tot 150 sociale woningen.

Figuur: Actueel bod sociale woningbouw (Q1 2021) in vergelijking tot ME scenario en bod uit Regioakkoord in Albrandswaard, Barendrecht en Westvoorne



Bron: Antea Group, 2021

ONZE ADVIEZEN

1. Maak strategische keuzes voor (nieuwe) toekomstige woningbouwlocaties, kwantitatief én kwalitatief;
2. Blijf als gemeente koersvast en focus op de lokale en regionale beleidsdoelstellingen bij elk marktinitiatief;
3. Focus als provincie naast kwantiteit, op versterken structurele beleidsinzet van gemeenten én provincie om te komen tot meer evenwicht;
4. Zet meer in op ontwikkelen op gebiedsniveau dan kavelgewijze ontwikkeling;
5. Durf af te wijken van de 'heilige huisjes';
6. Blijf goed monitoren en continue in gesprek met gemeenten.

² Het maken van portfolio's zou een regeling kunnen behelzen van meerdere marktpartijen waarbij (stedelijke) herstructureringsprojecten ondergebracht worden, om zowel de kapitaalbehoefte als de opbrengsten te stroomlijnen. Binnen de regeling worden financiële tegenvallers van het ene project opgevangen door inkomen van andere projecten. Het is een methodiek om via gecombineerde projecten (bijvoorbeeld transformatie van objecten met 100% aandeel sociale woningbouw en objecten zonder aandeel sociaal) efficiency en schaalvoordelen te behalen.

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

Samen met gemeenten werkt de provincie Zuid-Holland aan de woningbouwopgave in verschillende regio's, zo ook in de Rotterdamse regio. Een grote opgave in de Rotterdamse regio is een meer evenwichtigere spreiding van de sociale voorraad in de regio. De gemeenten hebben daar onderling, met de provincie en het Rijk, in verschillende samenwerkingsverbanden in de regio Rotterdam afspraken over gemaakt. De provincie heeft geconstateerd dat vier gemeenten in de Rotterdamse regio verwijderd blijven van de gestelde opgave voor sociale woningbouw. Voor de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Lansingerland en Westvoorne heeft de provincie daarom het besluit over de gemeentelijke bijdragen aan het regionale woningbouwprogramma uitgesteld. De provincie wenst eerst maximale inzet en effort op het aandeel sociaal in deze vier gemeenten.

Het aandeel sociale woningbouw per gemeente is al jarenlang een preciaire opgave in de Rotterdamse regio. De vier gemeenten liggen in drie subregio's. Het politieke veld verschilt per gemeente en ook de verschillende corporaties zijn niet overal actief. Er is daarmee een aanpak per gemeente nodig om te komen tot concrete afspraken. De regio heeft verzocht³ om aandacht en een sturende en faciliterende rol van de provincie Zuid-Holland bij de spreiding van de sociale woningvoorraad in de regio.

De provincie Zuid-Holland heeft ons gevraagd dit proces te begeleiden en te beginnen met de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht en Westvoorne. Inmiddels (eind maart) is het proces ook met de gemeente Lansingerland opgestart. Uiteindelijk moet dit leiden tot het dichterbij brengen van een oplossing voor de sociale opgave. We begeleiden de gemeente in een meer inzichtelijke programmatische aanpak voor de opgave sociaal. Hierin zijn achtereenvolgens de volgende onderdelen verkend:

- 1) zijn er meer sociale woningen toe te voegen in bestaande initiatieven?
- 2) zijn er locaties toe te voegen binnen óf in het uiterste geval buiten BSD?
- 3) zijn er extra instrumenten (ruimtelijk, financieel, juridisch) in te zetten om het aandeel sociale woningbouw in de gemeente te verhogen, nu danwel op langere termijn?

In dit rapport leest u onze (tussen)resultaten en bevindingen van dit proces, inclusief eerste aanbevelingen voor gemeenten en provincie. Het doel is dat dit bijdraagt aan oplossingsrichtingen die een basis zijn voor het regionaal afgestemde woningbouwprogramma dat uiterlijk 15 september 2021 bij de provincie wordt ingediend.

1.2 Regioakkoord: meer evenwicht als stip op de horizon

Na intensieve regionale samenwerking van de gemeenten, corporaties, Maaskoepel en de provincie is in januari 2019 een regioakkoord met nieuwe woningmarktafspraken vastgesteld voor de regio Rotterdam. De veertien gemeenten willen het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 woningen uitbreiden. De gemeenten en de woningcorporaties zetten zich onder meer in voor een betere balans van het woningaanbod in de regio. In het akkoord zijn

³ in de oplegbrief bij het regioakkoord van januari 2019

biedingen per gemeente opgenomen, én inzicht in de inspanningen van elke gemeente om deze doelstelling te bereiken en in de belemmeringen, voorwaarden en risico's die daarbij een rol spelen.

Het Meer Evenwicht scenario (hierna: ME scenario) wordt gezien als stip op de horizon. Elke gemeente zet hier door deze afspraken in op de beweging om tot meer regionale spreiding van de sociale woningvoorraad te komen. De afstand tot het 'regionaal gemiddelde' en tot het 'Meer Evenwicht-scenario' is vaak nog groot. Als kanttekening in het akkoord is dan ook genoteerd dat *de disbalans niet in één keer kan worden gecorrigeerd*. Of er sprake is van onmogelijkheden wordt in een onderlinge bestuurlijke discussie binnen het regioverband en in overleg met de provincie Zuid-Holland in gezamenlijkheid vastgesteld op basis van de onderliggende onderbouwing van deze onmogelijkheden.

- *De gemeente Albrandswaard heeft bij de ondertekening aangegeven nog niet in te kunnen gaan op het Meer Evenwicht scenario, omdat zij graag meer onderzoek willen doen en de besluitvorming bij de gemeenteraad nog moest plaatsvinden.*
- *De gemeente Barendrecht heeft aangegeven dat bij dit bod de problemen rond het Vestia-dossier niet goed zichtbaar worden.*
- *De gemeente Westvoorne heeft in de bijlage bij het Regioakkoord aangegeven (nog) niet in de buurt te kunnen komen van de opgave zoals geformuleerd in het Meer Evenwicht Scenario.*
- *De gemeente Lansingerland heeft in de bijlage bij het Regioakkoord aangegeven dat het niet haalbaar is om het Meer Evenwicht scenario volledig te realiseren, vanwege onder andere de financiële haalbaarheid, bouwclaims, de fase van het contract, grootte van het plan (veel kleine particuliere plannen), parkeren, streven naar een goede mix voor leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, nabijheid van voorzieningen, infrastructuur, monumentenstatus, groen en duurzaamheidseisen.*

Ook is destijds aangegeven dat de regio-corporaties tezamen *naar alle waarschijnlijkheid onvoldoende financiële ruimte* hebben om de opgaven nieuwbouw, verduurzaming, renovaties en huurmatiging te realiseren en de risico's op krimp van het particuliere sociale segment op te kunnen vangen. Daarnaast is aangegeven dat corporaties zich zullen inspannen voor de regionale opgave, eventueel buiten de 'eigen' gemeenten, indien mogelijk en passen binnen het beleid van de corporatie. De provincie heeft aangegeven haar instrumenten te willen inzetten om de financiële belemmeringen bij gemeenten te verkleinen bij het realiseren van meer sociale woningen, zoals de subsidieregeling sociale woningbouw regio Rotterdam en de Knelpuntenpot. Daarnaast biedt de provincie de Vliegende Brigade aan, die gemeenten kan ondersteunen bij het versnellen van woningbouwprojecten. De gemeente Rotterdam heeft daarnaast toegezegd een financiële bijdrage te leveren vanuit de Regiodeal Rotterdam Zuid.⁴

De Regio Rotterdam streeft een aantal doelen na:

- De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad;
- *De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad⁵;*

⁴ Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030

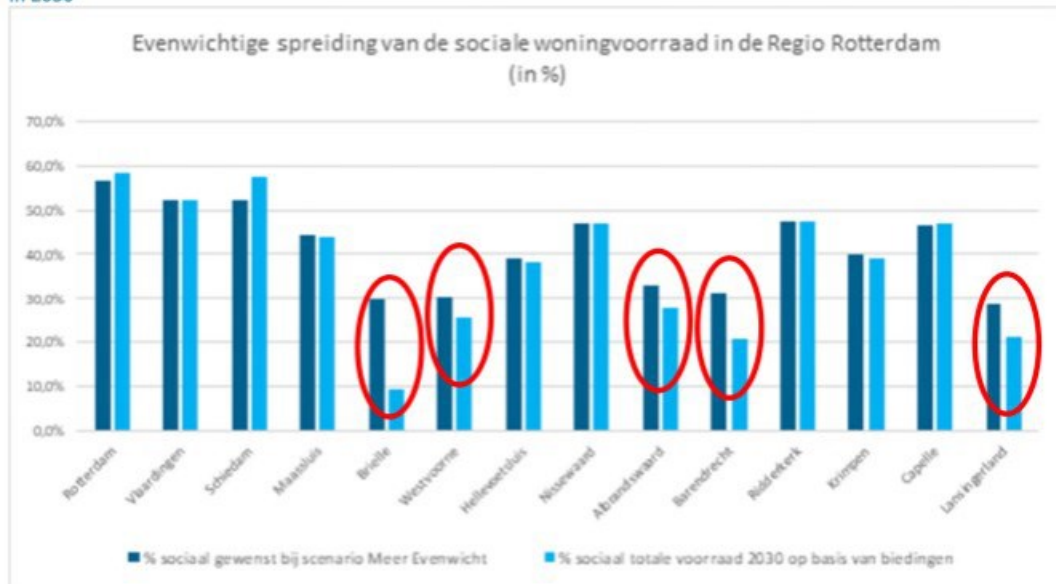
⁵ Als sociale voorraad wordt beschouwd:

- Corporatievoorraad: hele DAEB voorraad;
- Corporatievoorraad; Niet DAEB < huurliberalisatiegrens (prijspeil 2018: € 710,68);

- De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad;
- De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad voor huurtoeslaggerechtigden;
- De regio wil voldoende betaalbare woningen met een huur onder de bovenste aftoppingsgrens op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio.⁶

In het Regio Akkoord is middels percentages aangegeven hoe de evenwichtige spreiding van de sociale voorraad zich verspreid bij een ME-scenario (zie figuren hieronder). Daarin valt op dat de Brielle, Westvoorne, Albrandswaard, Barendrecht en Lansingerland met hun bod het meest verwijderd blijven van het ME-scenario. De opgave in de gemeente Brielle wordt grotendeels bepaald door de gevolgen van het afstoten van corporatiebezit van Vestia in deze gemeente. Ook in Barendrecht was dit van invloed op het bod. Voor Brielle is dat de reden dat is besloten om een ander traject in te zetten dan in de andere vier gemeenten.

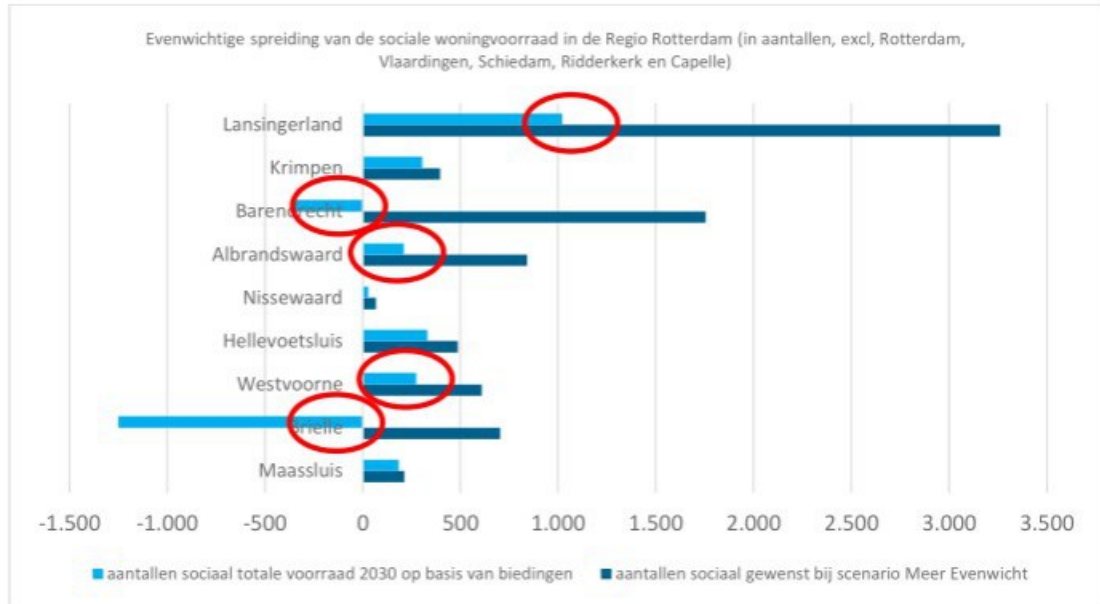
Figuur 1: Aandeel sociale woningvoorraad in scenario 'Meer evenwicht' en op basis van biedingen in Regio Rotterdam in 2030



- Particuliere huurvoorraad < huurliberalisatiegrens (prijspeil 2018: € 710,68)
- Koopwoningenvoorraad < € 140.000 WOZ-waarde (prijspeil 2018)

⁶ Regioakkoord Nieuwe Woningmarkt afspraken Regio Rotterdam 2018-2030

Figuur 2: Ontwikkeling sociale woningvoorraad (in aantallen) in scenario 'Meer evenwicht' en op basis van biedingen in Regio Rotterdam in 2030



1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) leest u de belangrijkste conclusies en resultaten van ons proces met de drie gemeenten. In hoofdstuk 3 gaan we in op het vervolgtraject en leest u onze aanbevelingen. De bijlage van dit rapport vormen de toelichting en nadere onderbouwing van onze conclusies en resultaten.

2 Conclusies en resultaten

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste bevindingen uit het proces om te komen tot vergroten van de voorraad sociale woningbouw in de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht en Westvoorne. Daarvoor is het goed om, separaat van de kwantitatieve Ausgangssituatie, de bestaande inzet en aanpak van gemeenten te analyseren. Vervolgens maken we in dit hoofdstuk ook inzichtelijk welke (proces)stappen gezet en resultaten voor korte en (middel)lange termijn behaald zijn. Zo komen we tot een objectieve beoordeling van de inzet van de drie gemeenten.

De tabel hieronder geeft deze beoordeling op hoofdlijnen weer. We constateren onder meer dat:

- Het 'Meer Evenwicht' scenario voor de drie gemeenten *lastig realiseerbaar* is. Zo is de opgave bovengemiddeld in verhouding tot de gerealiseerde woningbouwaantallen in de afgelopen jaren, maar ook ten opzichte van de provinciale woningbehoefteraming (WBR) of trendraming (TR)⁷. Van belang is om als gemeente en provincie meer zicht te hebben op realisme in cijfers en locaties in samenhang met de regionale spreiding (zie ook 2.1.).
- We concluderen dat gemeenten zich veelal *actief inzetten voor het behoud van de bestaande sociale woningvoorraad*. Zo heeft de gemeente Barendrecht, in samenwerking met de corporaties, het uit te ponden Vestia bezit kunnen behouden voor de sociale voorraad. De gemeente Westvoorne beschikt over een eigen Woonbedrijf dat een actieve rol heeft bij behoud van de voorraad. De gemeente gaat nu ook met het Woonbedrijf (ondanks dat het een gemeentelijke afdeling is) prestatieafspraken maken. Met zicht op de aanstaande fusiegemeente bekijkt het Woonbedrijf Westvoorne ook of zij een rol kan hebben in het behoud van de Vestia-voorraad voor de doelgroep in de gemeente Brielle. In Albrandswaard wordt door corporaties ingezet op verdichten van bestaande complexen.
- Alle gemeenten zoeken naar het *vergroten van het aandeel sociale woningbouw* in bestaande plannen en ontwikkellocaties, waarbij ook (potentiële) locaties buiten BSD worden verkend. Daarbij gaat het ook om locaties die niet zijn opgenomen in de planmonitor. Ook voor locaties binnen BSD is door Barendrecht en Westvoorne een uitgebreide verkenning van optimalisatie en mogelijkheden voor ontwikkeling sociale woningbouw uitgevoerd. In beide gemeenten lijkt de maximale capaciteit hiervoor bereikt, los van enkele projecten waar, met nieuwe onderhandelingen/gesprekken met marktpartijen, mogelijk nog beperkte optimalisatie te behalen is. In Albrandswaard is deze studie nog gaande (met name rond station Poortugaal), op dit moment lijken in Albrandswaard de *mogelijkheden binnen BSD groter dan uit eerste verkenningen* van de gemeente naar voren komt. Dit heeft ook te maken met aanvullende voorwaarden die de gemeente stelt ten aanzien van bijvoorbeeld verdichtingsmogelijkheden, bouwhoogte en verhoudingen. Dit betekent dat voor deze gemeenten gezamenlijk ca 35% van de sociale woningbouw volgens ME scenario (ca 1.200 woningen) geen plek kan vinden in de voorgenomen locaties. Hierdoor zal een nadere beschouwing moeten volgen van de WBR en TR en het onderdeel sociale woningbouw daarin of het vinden van extra locaties buiten BSD voor sociale woningbouw en bijbehorend regulier programma.
- Geen van de gemeenten beschikt over een *afdwingbaar kader* om in gesprekken (met bijvoorbeeld marktpartijen/initiatiefnemers) een aandeel sociaal af te dwingen. Door gemeenten wordt wel verwezen naar ambities uit de woonvisie, maar deze beleidskeuzes geven onvoldoende houvast als kader. De gemeente Westvoorne heeft in het eerste

⁷ In mei 2021 worden nieuwe ramingen door de provincie verwacht.

kwartaal van 2021 hiervoor een volkshuisvestelijk kader opgesteld. Daarin zijn onder andere eisen voor verdichting bij sloop/nieuwbouw en 35% sociaal bij plannen van meer dan 20 woningen opgenomen. De gemeente Albrandswaard en Westvoorne onderzoeken de mogelijkheden van een (doelgroepen)verordening. Naast gemeenten kan ook de provincie Zuid-Holland haar instrumentarium inzetten om een structureel aandeel betaalbaarheid (en daarmee ook sociale woningbouw) van de woningbouwopgave af te dwingen.

- Uit eerste gesprekken met corporaties en informatie vanuit de gemeenten volgt dat corporaties in Barendrecht en Albrandswaard *zeker investeringsbereid* zijn. Echter, waar in Barendrecht dit concreet gekoppeld is aan de ontwikkellocatie Stationstuinen, zijn er in Albrandswaard onvoldoende locaties. Corporaties vinden dit niet wenselijk en zetten in op meer concrete prestatieafspraken, waarbij ook prestatieafspraken over te realiseren aantallen wenselijk zijn. Dit bevordert enerzijds inspanningen van de gemeente en schept anderzijds een verplichting voor corporaties voor realisatie van woningen. Nu blijkt dat de uitvoering van dit huidig akkoord al lastig is, zal dit naar de toekomst niet makkelijker worden. Corporaties ondersteunen dan ook de oproep aan de provincie om deze opgave in het kader van het Regio-Akkoord te monitoren én daarop te handhaven, zowel op de realiteit van scenario en bod, op realisatie van aantallen sociale woningbouw, op het toezien op de toewijzing, als op de beleidsinzet van de gemeenten en de gezamenlijke prioriteiten van (Rijk) provincie en gemeenten.
- Financieel instrumentarium, zoals fondsvorming of maken van portfolio's⁸ (en daarmee niet alleen kavelgewijs ontwikkelen), staan nog *beperkt in het blikveld* van gemeenten. Albrandswaard overweegt een woonfonds op te stellen, Barendrecht overweegt te experimenteren met portfolio's, terwijl Westvoorne de mogelijkheden van inzet van bestaande subsidies van derden nader bekijkt. We verwachten dat het, ook op regionaal niveau, meer ervaring opdoen met financiële instrumenten de opgave en ambities helpt realiseren.

Tabel 1: Beoordeling op hoofdlijn van inzet gemeenten in proces tot herprogrammering sociale woningvoorraad

Indicator	Albrandswaard	Barendrecht	Westvoorne
Realisatie 'Meer evenwicht' scenario	-	0	-
Inzet behoud bestaande sociale voorraad	0	++	+
Onderzoek locaties binnen BSD (incl. optimalisatie bestaande ontwikkellocaties)	0	+	++
Onderzoek locaties buiten BSD (incl. verkenning potentiële ontwikkellocaties)	+	+	+
Inzet ruimtelijk/juridisch instrumentarium (korte en lange termijn)	0	-	+
Inzet gemeente voor woningvoorraad sociaal (incl. afspraken met corporaties)	-	+	+
Inzet financieel instrumentarium (incl. grondbeleid)	0	0	0

Bron: Antea Group, 2021

⁸ Het maken van portfolio's zou een regeling kunnen behelzen van meerdere marktpartijen waarbij (stedelijke) herstructureringsprojecten ondergebracht worden, om zowel de kapitaalbehoefte als de opbrengsten te stroomlijnen. Binnen de regeling worden financiële tegenvallers van het ene project opgevangen door inkomen van andere projecten. Het is een methodiek om via gecombineerde projecten (bijvoorbeeld transformatie van objecten met 100% aandeel sociale woningbouw en objecten zonder aandeel sociaal) efficiency en schaalvoordelen te behalen.

In de paragrafen hieronder geven we een meer uitgebreide toelichting en onderbouwing van onze opsomming op hoofdlijnen.

2.1 'Meer evenwicht' scenario voor Albrandswaard, Barendrecht en Westvoorne lastig haalbaar als realistisch uitgangspunt tot 2030

Opgave sociaal fors bovengemiddeld in verhouding tot realisatie en ramingen

In alle drie de gemeenten blijkt de gestelde opgave sociaal in het ME-scenario fors is ten opzichte van wat er afgelopen jaren in de gemeente gerealiseerd is. Ook ten opzichte van de provinciale woningbehoefteraming (WBR) of trendraming (TR) is de gestelde opgave meer dan 100% van deze ramingen.

Overigens, ook wanneer we de verhouding tussen maximaal aantal te realiseren woningen en te realiseren sociale woningen analyseren in de subregio, valt op dat het aandeel sociaal bovengemiddeld hoog is. Dit kan verklaard worden doordat er op dit moment minder aandeel sociaal is in de bestaande voorraad. Er moet dus om naar een gelijk percentage te komen, relatief meer worden toegevoegd. In tabel 2 en bijlage A en B maken we inzichtelijk hoe de gewenste toevoeging van het aantal sociale woningen op basis van het 'meer evenwicht' scenario zich verhoudt ten opzichte van de netto toevoeging van het totaal aantal woningen in de laatste vijf jaar en de raming van de totale woningbouwprogrammering (lokaal en regionaal). Dit geeft inzicht in de 'maat van de cijfers'.

Gemeentelijke context meenemen in beoordeling van realisatie 'Meer evenwicht' scenario

Van belang is om bij beoordeling van de inzet van gemeenten om te komen tot het 'meer evenwicht' scenario niet alleen de kwantitatieve opgave te monitoren, maar ook de gemeentelijke context mee te wegen. Dit zorgt voor een meer genuanceerde beoordeling van gemeentelijke inspanningen.

Zo zijn de gemeenten Barendrecht en Albrandswaard, met de ontwikkeling van Vinex-locatie Midden-IJsselmonde (waaronder Carnisselande en Portland met in totaal circa 7.500 woningen, waarvan 30 tot 32,5% in de sociale sector) destijds bijna in omvang verdubbeld. Daarmee heeft de gemeente een enorme bijdrage geleverd aan de regionale woningbouwopgave, inclusief de sociale opgave. De woningbouwplannen van de gemeente zijn daarna vooral gericht op de lokale behoefte en in mindere mate op een evenwichtigere spreiding van sociale woningvoorraad in de regio, omdat er in die tijd geen afspraken waren om tot een evenwichtigere spreiding te komen. Het huidige aandeel sociale woningen in Barendrecht en Albrandswaard bedraagt achtereenvolgens circa 23,9% en resp. circa 28,7%. Om te komen tot de gewenste 31,3% en resp. 33,1% moet een fors aantal woningen worden gerealiseerd. Door de groei van Barendrecht, voor de regionale woningbouwopgave, is het behalen van dit aandeel voor de gemeente steeds lastiger geworden ('wet van de grote getallen'), daar er nu in absolute aantallen meer sociale woningen moeten worden toegevoegd om dit percentage te halen.

Tot enkele jaren terug moest de gemeente Westvoorne woningbouwplannen schrappen vanwege de anticipeerstatus. De gemeente werkt als onderdeel van Voorne-Putten samen met de provincie om het regionaal beleid te intensiveren in samenspraak met de daarin liggende gemeenten, de maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven. In de periode 2013-2015 is vanwege de toen geldende status van Voorne-Putten als anticipeerregio in opdracht van het

ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de provincie Zuid-Holland samen met de gemeenten een uitgebreide analyse opgesteld. Deze analyse is gericht op de gevolgen van de bevolkingstransitie voor beleidsterreinen als wonen, ruimte, onderwijs, zorg en werk.⁹ Ook de inzet voor de sociale opgave moet in dit licht worden gezien en beoordeeld. De gemeente Westvoorne moet nu fors opschalen en heeft ter versterking ook extra medewerker(s) in dienst genomen.

Opgave vaak alleen volledig realiseerbaar bij ontwikkeling buiten BSD (of 3 ha kaart)

Vanwege de kwantitatieve druk van sociale woningen zoeken de gemeenten hoe ze deze opgave kunnen realiseren ten opzichte van de bestaande initiatieven en beschikbare locaties. Met deze gewenste aantallen sociale woningbouw zijn grotere locaties nodig om het been bij te kunnen trekken en in relatief korte tijd het percentage sociaal in de gemeente te verhogen. Niet overal is binnen bestaand stads- en dorpsgebied (hierna: BSD) of op de 3ha-kaart¹⁰ een grotere locatie in beeld. Risico van nieuwe zoekgebieden is dat de fasering voor de periode tot 2030 mogelijk niet passend is. De fasering van de sociale woningbouw zal daarmee worden verlengd. Daarvoor is het nuttig om de beoogde ontwikkeling van huishoudens en de sociale doelgroep na 2030 in beeld te brengen. Daarnaast zijn er ook locaties buiten BSD die voor ontwikkeling van woningbouw vanuit gemeentelijk of provinciaal beleid niet in aanmerking komen (bijvoorbeeld polders of natuurgebieden).

Dit vraagt keuzes van de provincie, regio en gemeenten; het aandeel sociale woningbouw is hoog ten opzichte van het realisatieverleden en prognoses, waardoor of het ME-scenario op gemeentelijk (individueel) niveau niet gehaald kan worden of grotere locaties beschikbaar moeten komen. Deze lijken binnen BSD slechts beperkt voorhanden. Barendrecht ziet kansen om 65% van het ME scenario te realiseren, Westvoorne 57 % en Albrandswaard 47 %. In aanname dat Albrandswaard tot datzelfde percentage van het ME scenario kan realiseren binnen BSD, betekent dit dat voor deze gemeenten gezamenlijk ca 35% van de sociale woningbouw volgens ME scenario (ca 1.200 woningen) geen plek kan vinden in de voorgenoemde locaties. Hieruit kunnen als oplossingsrichtingen worden benoemd;

- het nader beschouwen van de WBR en TR en het onderdeel sociale woningbouw daarin
- het vinden van extra locaties buiten BSD voor sociale woningbouw en bijbehorend regulier programma

Dit vraagt een keuze in prioriteiten; bouwen van woningen in die gemeente, behoud van groen of de opgaven over de gemeenten anders verspreiden.

⁹ Bron: Verkenning Voorne Putten mei 2019

¹⁰ Op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') zijn nog te ontwikkelen woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) opgenomen. Als een locatie is opgenomen op de '3 ha kaart' betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. Dit neemt niet weg dat de gemeente bij de verdere detaillering van de betreffende ontwikkeling (in het kader van het bestemmingsplan) nog wel rekening moet houden met specifieke onderdelen van het provinciaal beleid, bijvoorbeeld het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt voor het opnemen van een locatie op de '3 ha kaart' is dat het gaat om een reële ontwikkeling. Binnen een periode van ten hoogste 10 jaar moet er voldoende behoefte bestaan voor ontwikkeling van de locatie. De regionale visies voor wonen en bedrijventerreinen vormen belangrijke input voor de '3 ha kaart'. De provincie geeft aan dat het daarom wenselijk is om al voordat een nieuwe buitenstedelijke locatie wordt opgenomen in de regionale visie in overleg te treden met de provincie over de aanvaardbaarheid van die locatie.