



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## GR BAR-organisatie INGEKOMEN

28 MEI 2021

reg. nr.

Gedeputeerde Staten

Contact



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

Datum

Zie verzenddatum links onder

Ons kenmerk

PZH-2021-775127980

DOS-2017-0004229

Uw kenmerk

Bijlagen

1

Gemeente Albrandswaard  
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 1000  
3160 GA Rhoon

Onderwerp

Opgave sociale woningbouw

Geacht college,

Als vervolg op de uitkomsten van de inventarisatie door onderzoeksbureau Antea Group vragen wij opnieuw nadrukkelijk uw aandacht voor de opgave van sociale woningbouw en het 'Meer Evenwicht-scenario' in uw gemeente. Omdat het bod van uw gemeente ver onder dat scenario bleef, hebben wij aan uw raad in december 2020 een proactieve aanwijzing gegeven voor de locatie De Omloop in Rhoon. Daarnaast vroegen we u inzicht te geven in de mogelijkheden voor extra sociale woningbouw in Albrandswaard.

### Extra mogelijkheden sociaal

Wij zien het als positief dat u samen met ons onder begeleiding van Antea een traject hebt doorlopen. Dit traject heeft zeer concrete resultaten heeft opgeleverd. De resultaten bieden inzicht in de mogelijkheden voor extra sociale woningen in uw gemeente. Antea concludeert op basis van het door u geschetste beeld dat het bod kan groeien tot 400 sociale woningen. Dit is inclusief de locaties De Omloop en Antes, waarvan de laatste deels buiten BSD ligt. Daarmee wordt het Meer Evenwicht-scenario van 840 woningen tot 47% benaderd. Dit zou een substantiële verhoging betekenen ten opzichte van uwe eerdere bod, wat wij waarderen. Echter, omdat Antea concludeert dat er meer mogelijkheden zijn dan nu worden benut, zien wij dat het programma nog onvoldoende bijdraagt aan meer evenwicht van de sociale voorraad in de regio.

Onder meer vragen wij u opnieuw prioriteit te geven aan de planvorming van de locatie De Omloop. Antea merkt op dat voor De Omloop nog geen harde plannen zijn. Wij vragen u, mede op basis van de proactieve aanwijzing, de druk op het proces van het bestemmingsplan te houden voor deze locatie.

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.



Verder concludeert Antea dat er op basis van de verkenningen die zij uitgevoerd heeft, nog niet alle mogelijkheden worden benut. Met name geldt dat voor locaties binnen BSD. Bouwen buiten BSD heeft niet onze voorkeur. Ook het aandeel sociaal van 20% in de totale planvoorraad laat zien dat zich meer mogelijkheden voordoen. Concreet geeft Antea aan dat rondom de metrostations op gebiedsniveau transformatiekansen zich voordoen voor verdichting. Wij vragen u daarom met nadruk prioriteit te geven aan het uitwerken van deze nog niet benutte mogelijkheden.

Om de specifieke gebiedsontwikkelingen rondom de metrostations nader te onderzoeken, bieden wij u aan om de ruimtelijke mogelijkheden op deze locaties samen met u nader in kaart te brengen door bijvoorbeeld een gebiedsvisie of het aanwijzen van dit gebied in een omgevingsvisie.

### **Instrumentarium**

Zoals ook Antea in haar advies meegeeft, heeft u als gemeente de primaire verantwoordelijkheid om voldoende woningen voor de doelgroep te (laten) realiseren. Koersvastheid en focus op beleidsdoelstellingen zijn nodig om als gemeente te zorgen voor deze doelgroep. Het is daarbij van groot belang dat u kunt sturen op deze opgave. Een helder gemeentelijk volkshuisvestelijk kader vormt daarbij de basis, dat ondersteund wordt door doeltreffende instrumenten. Bij de uitvoering van de onderzochte extra mogelijkheden voor sociaal vragen wij u deze middelen volop te benutten. Naast het instrumentarium dat Antea aanreikt, verwijzen wij u ook naar de Instrumentenkoffer Betaalbare woningvoorraad van de provincie:

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

### **Actualisering regionaal woningbouwprogramma**

De provincie vraagt aan iedere regio een regionaal afgestemd woningbouwprogramma in te dienen. Dit programma dient door de regio uiterlijk 15 september 2021 bij de provincie te worden ingediend. De provincie beoordeelt vervolgens het programma, mede aan de hand van de doelstellingen van het Regioakkoord Wonen. Actualiteit, juistheid en compleetheid van de gegevens over de woningbouwplannen in het regionale woningbouwprogramma zijn daarbij van belang ook om vertraging van plannen te voorkomen. Wij vragen u om die reden dringend om alle plannen die voortkomen uit de door Antea geïnventariseerde mogelijkheden voor extra sociale woningbouw op te nemen in het regionale woningbouwprogramma.

### **Tot slot**

Ten overvloede attenderen wij u op de mogelijkheden die we als provincie beschikbaar stellen: de Vliegende Brigade, de Subsidieregeling Stimulering spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam en de recent gestarte Knelpuntenpot. Voor de beide laatste regelingen is de termijn tussen subsidieverlening en eerste paal vastgesteld op uiterlijk twee jaar.

Zoals beschreven, hecht de provincie aan een voortvarende aanpak van de sociale woningbouwopgave. Samen met u zien wij dan ook uit naar spoedige vervolgstappen hiervan in uw gemeente.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris, voorzitter,



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

Afschrift aan:

- Provinciale Staten
- Gemeenteraad Albrandswaard
- Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam
- Maaskoepel

Bijlage:

1. 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

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Uw situatie	4
1.2	Regioakkoord: meer evenwicht als stip op de horizon	5
1.3	Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>Conclusies en resultaten</b>	<b>8</b>
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
<b>3</b>	<b>Hoe nu verder?</b>	<b>19</b>
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 opgestart<sup>1</sup>.

### 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.

---

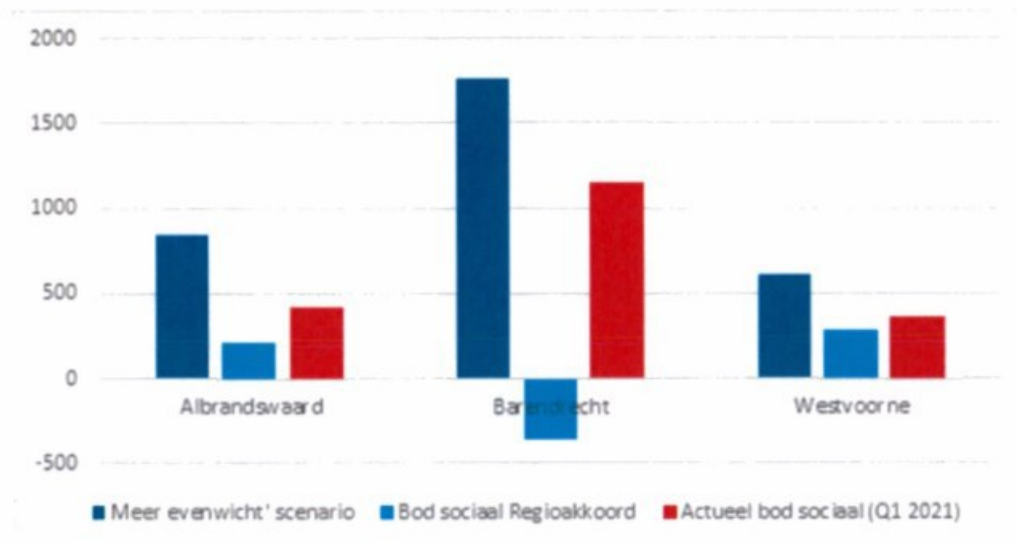
<sup>1</sup> Het resultaat van het proces met Lansingerland zal later worden toegevoegd.



- Financieel instrumentarium, zoals fondsvorming en/of het meer gebiedsgericht ontwikkelen in plaats van kavelgewijs<sup>2</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 verzocht<sup>3</sup> 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

---

<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>

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 voorraad<sup>5</sup>;*

<sup>4</sup> Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030

<sup>5</sup> Als sociale voorraad wordt beschouwd:

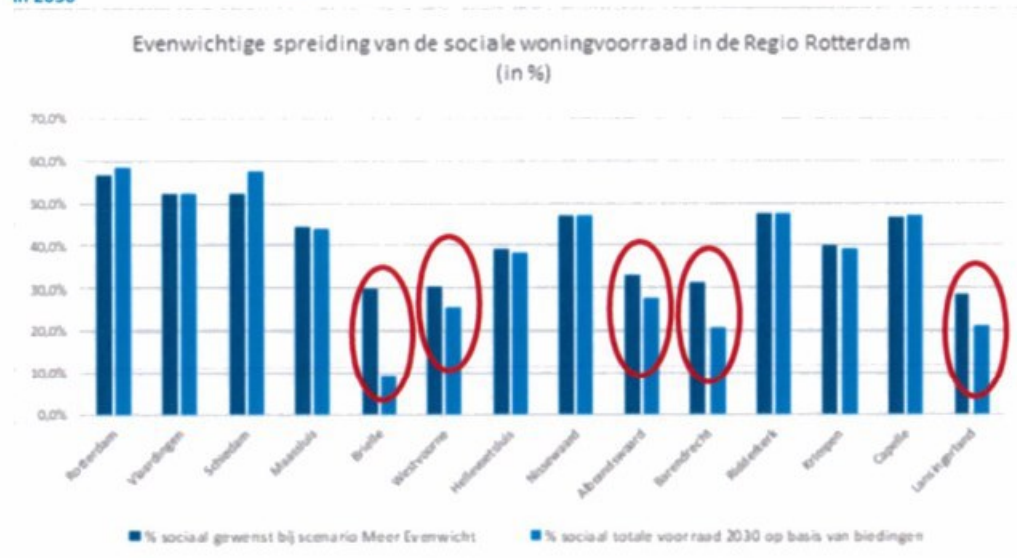
- Corporatievoorraad: hele DAEB voorraad;
- Corporatievoorraad; Niet DAEB < huurliberalisatiegrens (prijspel 2018: € 710,68);



- 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.<sup>6</sup>

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.

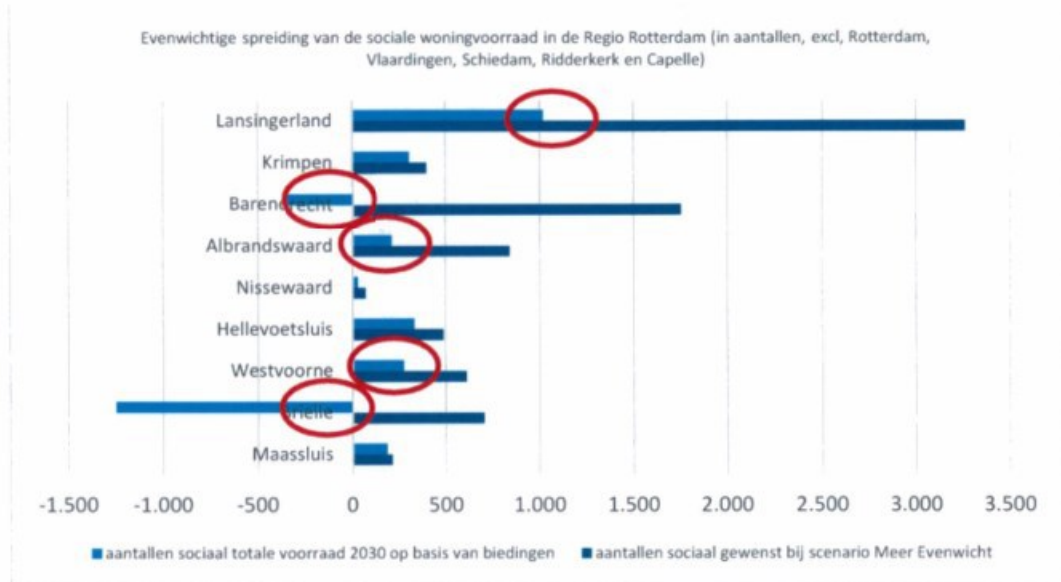
**Figuur 1: Aandeel sociale woningvoorraad in scenario 'Meer evenwicht' en op basis van biedingen in Regio Rotterdam in 2030**



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

<sup>6</sup> Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken 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 hoofdlijn 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)<sup>7</sup>. 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

<sup>7</sup> 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 huidige 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's<sup>8</sup> (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

<sup>8</sup> 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 huidig 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.<sup>9</sup> 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-kaart<sup>10</sup> 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 voorgenomen 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.

<sup>9</sup> Bron: Verkenning Voorne Putten mei 2019

<sup>10</sup> 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.



Tabel 2: 'Meer evenwicht' scenario in vergelijking tot gemiddelde realisatie en prognoses woningbehoefte (WBR en TR) per gemeente

	'Meer evenwicht' scenario (2017-2030)	Gemiddelde realisatie 2015-2020 (totaal/jaar)	Woningbehoefte (WBR) 2019-2030	Trendraming (TR) 2019-2030
Albrandswaard	840	70 woningen / jaar	720	650
Barendrecht	1.754	110 woningen / jaar	1.300	1.910
Westvoorne	609	36 woningen / jaar	-150	910

## 2.2 Barendrecht en Westvoorne tonen maximale inzet op korte termijn, in Albrandswaard lijkt kwantitatief meer mogelijk

Allereerst hebben gemeenten in beeld gebracht welke mogelijkheden er zijn om bestaande initiatieven van meer sociale woningbouw te voorzien. Hiervoor zijn alle locaties nagelopen, in Westvoorne ook samen met de provincie Zuid-Holland, en dichtheden opnieuw beschouwd en toegelicht. Over het algemeen is in lopende initiatieven nog redelijk wat ruimte om meer woningen toe te voegen.

Vervolgens zijn ook nieuwe potentiële ontwikkellocaties binnen BSD in beeld gebracht; hierbij ging het naast reeds bekende marktinitiatieven, ook om nieuwe potentiële locaties, (op termijn) vrijkomende en/of leegstaande objecten of het verplaatsen van andere functies zoals sportvelden. In geen enkele gemeente lijkt er genoeg ruimte binnen BSD om het gehele aantal sociale woningen uit het ME-scenario voor 2030 toe te voegen. Tot slot zijn ook buiten BSD nieuwe mogelijke locaties voor (sociale) woningbouw verkend om te zien of daarmee het aantal sociale woningen wel verhoogd kon worden tot het ME-scenario.

### *Beoogde ontwikkeling van sociale woningen in Barendrecht groeit tot circa 1.150 woningen (van 1.754 volgens ME-scenario)*

Gemeente Barendrecht heeft allereerst ingezet op behoud van de sociale voorraad die Vestia wilde afstoten. Dit heeft geresulteerd in het behoud van 626 woningen.

Daarnaast heeft de gemeente gewerkt met een overzicht waarop locaties bekeken zijn op indicatoren als eigendom, ruimtelijk beleid, huidig aandeel sociaal in de wijk, draagvlak en planning. Dit heeft geresulteerd in een score waar het meer of minder kansrijk is om meer sociale woningbouw toe te voegen. Met de kansrijke locaties en locaties waar aanpassing van het programma nog mogelijk is, gaat de gemeente aan de slag. Naar verwachting zullen daarmee zo'n 100 sociale woningen kunnen worden toegevoegd.

De gemeente Barendrecht heeft de locatie Stationstuinen in voorbereiding. Deze locatie biedt kansen om (extra) sociale (en betaalbare) woningbouw toe te voegen. De gemeente zet daar ook op in. Daarbij wordt ook een studie uitgevoerd naar meer verdichten en daarmee een hoger aantal te realiseren woningen voor Stationstuinen. Uitgaande van een aandeel van circa 1/3 wordt voor deze locatie gerekend met toevoeging van 900 tot 1.050 sociale woningen.