

Westvoorne komt, inclusief locaties buiten BSD, tot circa 350 sociale woningen (van 609 volgens ME-scenario). Hellevoetsluis biedt hulp voor een extra 140 sociale woningen.

De gemeente Westvoorne is geconfronteerd met het feit dat corporaties zich terugtrekken én er voornemens liggen om woningen uit te ponden. De gemeente probeert alsnog te kijken in hoeverre dit te keren is. Het betreft circa 50 woningen. Helaas is, mede vanwege ontwikkelingen in de toekomstige fusiegemeente, het niet gelukt om de corporatie tegen te houden in het uitponden van woningen in Westvoorne. Er zijn daarom straks ongeveer 50 woningen minder in de sociale voorraad. Vervolgens heeft de gemeente elk initiatief opnieuw gewogen en door een extern bureau laten analyseren of binnen BSD verdichting mogelijk is. Ook de provincie Zuid-Holland heeft, samen met de gemeente, geanalyseerd of planoptimalisatie voor verschillende locaties mogelijk is. Dit heeft geleid tot zicht op ongeveer 300 sociale (koop en huur) woningen. Voor een tweetal projecten onderzoekt de gemeente Westvoorne hoe de locatie kan worden versneld. Het doel is, in samenwerking met het Woonbedrijf, wat sociaal programma naar voren te halen.

Ook buiten BSD ziet de gemeente kansen¹¹. De gemeente Westvoorne zet in op de verplaatsing van sportvelden om locatie Drenkeling fase 3 te kunnen realiseren. Aansluitend op de beoogde locatie van de sportvelden is in de (verdere) toekomst voor de gemeente een locatie buiten BSD een overweging, als ook een aantal andere locaties. De gemeente ziet kansen voor ruim 300 woningen, waarvan volgens het volkshuisvestelijk kader ongeveer 105 sociale woningen zouden moeten zijn.

De gemeente geeft als handelingsperspectief aan dat het Woonbedrijf ongeveer 100 woningen in Koopgarant heeft verkocht. Het Woonbedrijf kan deze woningen, met ca. 4 à 5 per jaar, bij terugkoop weer in het sociale huursegment terugbrengen. 54 woningen zijn reeds in het oorspronkelijke bod van 274 woningen opgenomen.¹² In het bod is ook aangegeven om niet DAEB-woningen weer terug te brengen naar de DAEB-grens. Daar ziet de gemeente vanaf om onder andere de doorstroming mogelijk te blijven maken.

De gemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne hebben het principebesluit genomen om met elkaar vanaf 1 januari 2023 een nieuwe gemeente te vormen. Daarvoor wordt nu ook al gekeken naar een gezamenlijke woningbouwprogrammering. Dit biedt de mogelijkheid om een deel van de gewenste sociale voorraad in Westvoorne, ook in de buurgemeenten te realiseren. Waar in de buurgemeenten ook betere openbaar vervoerverbindingen zijn en ruimte voor grotere ontwikkelprojecten. In een gezamenlijke brief heeft Hellevoetsluis aangegeven sociaal programma over te willen nemen van Westvoorne. De aanstaande fusiegemeente ziet kansen om 140 extra sociale woningen te realiseren op de Boomgaard. Dit is reeds per brief bij de provincie eind januari 2021 aangekondigd.

Albrandswaard verhoogt aantal sociale woningen tot circa 400 (inclusief Antes, maar exclusief zoekgebieden uit Omgevingsvisie) (van 840 volgens ME-scenario)¹³

De gemeente Albrandswaard is in het bestuderen van de mogelijkheden om sociale woningbouw toe te voegen minder ver dan de andere gemeenten. Vanuit de bestaande locaties zijn naast de

¹¹ De gevolgen van de uitspraak van de Raad van State uit 2019 over stikstofdepositie zet projecten in Westvoorne vooralsnog stil. Het Rijk heeft intussen een pakket aan maatregelen gemaakt om ruimte voor woningbouwontwikkelingen te creëren en er is een stikstofwet aangenomen. Het is nog bezien of dit afdoende gaat helpen in de kuststrook.

¹² Bron: Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030, bijlage gemeente Westvoorne

¹³ Albrandswaard legt deze eerste resultaten terug in de raad van april

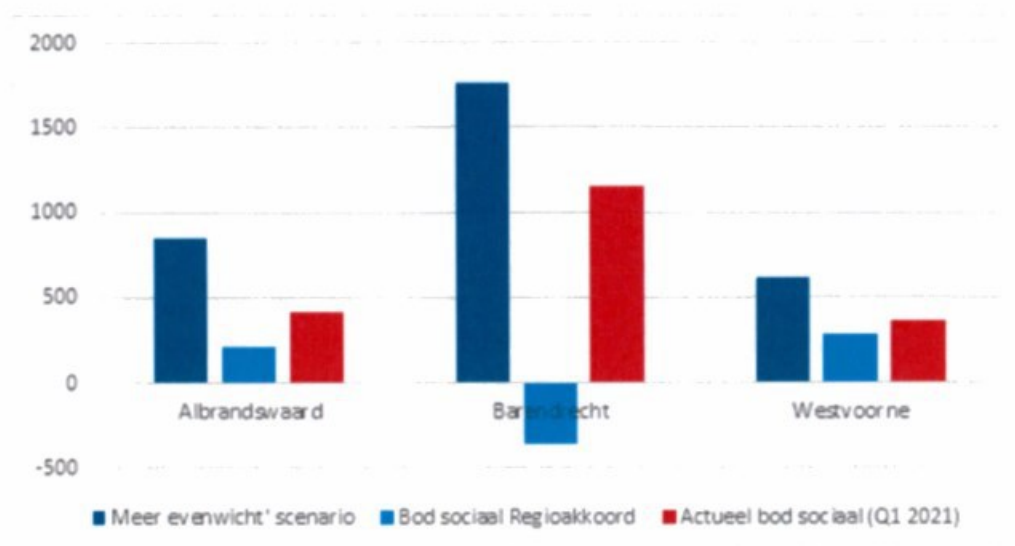
Omloop (met pro-actieve aanwijzing voor minimaal 100 woningen) en de Antes-locatie (deels buiten BSD, potentie voor 150 tot 200 sociale woningen) weinig andere locaties concreet in zicht. Door toevoeging van de Antes locatie en optimalisatie van bestaande ontwikkellocaties, neemt de feitelijke ontwikkeling van sociale woningen toe in vergelijking tot het oorspronkelijke bod van 210 woningen. De gemeente verwacht in totaal zo'n 350 tot 400 sociale woningen te kunnen realiseren binnen BSD. Hierbij merken we op dat zowel De Omloop (verplaatsing sportvelden) als de Antes locatie geen harde plannen zijn; ontwikkeling van de Antes locatie wordt nu verkend en zit in de studiefase.

Op basis van eerste verkenningen van de gemeente kunnen naar schatting enkele tientallen sociale woningen binnen bestaande locaties (binnen BSD) meer gerealiseerd worden. Er moet verder worden verkend of inbreiding (ook bij herontwikkeling in de bestaande voorraad) en/of verdichten (o.a. parkeernorm/groen/bouwhoogte) bij ontwikkellocaties oplossingen biedt. Van de totale planvoorraad is iets meer dan 20% van het aantal woningen sociaal. Er zijn veel markt-initiatieven, waarbij in veel plannen het aantal sociale woningen nog beperkt is (veelal vanwege omvang en financierbaarheid, of omdat al bestaande afspraken over programma gemaakt zijn). Juist ook bestaande locaties nabij de metrostations, lijken interessant voor transformatie/herontwikkeling voor meer sociale woningbouw, zeker op gebiedsniveau. Ook omdat op deze per openbaar vervoer goed bereikbare locaties een lagere parkeernorm kan worden gehanteerd. Bovendien doen zich rondom de metrostations al enkele transformatiekansen (leegstaande gebouwen) voor.

Een gebiedsvisie (in plaats van kavelgewijs) én het opzoeken van (voor Albrandswaard) onconventionele ontwerpen voor deze gemeente biedt ons inziens kansen. De gemeente verwacht binnen BSD, zoals hierboven ook vermeld, enkele tientallen sociale woningen toe te kunnen voegen. Wij zien hier kansen voor verdere optimalisatie door verdichting op de knooppunten. Daarbij is het van belang dat de gemeente nadere keuzes maakt over zogenaamde 'heilige huisjes'. Hierbij denken we onder meer aan bouwhoogte (rondom knooppunten meer de hoogte in, minimaal 4 lagen, mogelijk meer) en een hoger aandeel sociaal (en minder focus op gedifferentieerd programma met 30% sociaal). Van belang is ook inzichtelijk te maken dat met een programma met hoge dichtheden, een aantrekkelijke omgevingskwaliteit kan worden gerealiseerd (passend bij de waarden van de gemeente). De gemeente Albrandswaard is hiervoor recent (medio april 2021) gestart met een onderzoek naar de kansen voor optimalisatie rondom het metrostation Poortugaal.

In de Concept Omgevingsvisie zijn zoekgebieden (veelal buiten BSD) aangewezen om meer woningen toe te voegen. Hierbij wordt onderzocht welke aantallen haalbaar zijn, maar ook welke knelpunten er spelen. In eerste instantie lijkt dit te gaan om circa 170 tot 260 woningen. Voor locaties buiten BSD wil de gemeente met de provincie in gesprek over wat mogelijk is (inclusief een stip op de 3 ha kaart). Risico van nieuwe zoekgebieden is dat de fasering voor de periode tot 2030 niet passend is. De fasering van opgave zal daarmee worden verlengd. Bovendien zijn een aantal van de locaties ruimtelijk niet eenvoudig in te passen (o.a. door compensatiebos, huidige aanwezigheid van bedrijven en geluidszones).

Figuur 4: Actueel bod sociale woningbouw (Q1 2021) in vergelijking tot ME scenario en bod uit Regioakkoord in Albrandswaard, Barendrecht en Westvoorne



2.3 Beleidsinzet lijkt in Albrandswaard en Barendrecht op korte termijn nog onvoldoende geborgd, Westvoorne zet meest concrete stappen

Op korte termijn is het meest effect te behalen voor de gemeenten in de bestaande initiatieven. Vervolgens op nieuwe locaties; daar komt echter meteen de realisatie voor 2030 meteen onder druk. De gemeenten kunnen meer sociale woningbouw wel stimuleren of afdwingen met hun instrumentarium. Bij voorkeur is het regionaal akkoord weerspiegelt in de gemeentelijke woonvisie (en vice versa), eventueel aangevuld met een volkshuisvestelijk kader. Op basis van de (regionale en lokale) woonvisie worden prestatieafspraken met de corporaties (en woonbedrijf) gemaakt. Die kan gepaard gaan met een verordening doelgroepenbeleid. Die eisen worden vervolgens in een project en een anterieure overeenkomst vertaald en vastgelegd in een bestemmingsplan.

Westvoorne heeft volkshuisvestelijk kader opgesteld met ambitie voor minimaal 35% sociaal

De gemeente Westvoorne heeft, naar aanleiding van dit traject, een volkshuisvestelijk kader opgezet. Het kader geeft een overzicht van gemeentelijk beleid dat eisen zou kunnen stellen aan de woonomgeving (van aandeel sociaal tot percentage groen en afstand tot voorzieningen). Belangrijke onderdelen die zijn opgenomen, is het verplicht percentage sociaal van minimaal 35% bij projecten groter dan 20 woningen en verdichting bij sloop/nieuwbouw zijn opgenomen. Ook wordt een grotere inzet van het eigen Woonbedrijf onderzocht én overwogen om de juridische afdwingbaarheid in de doelgroepenverordening vast te leggen.

Met het opstellen van het volkshuisvestelijk kader heeft de gemeente Westvoorne een instrument in handen om bij nieuwe (en mogelijk ook in de onderhandeling van bestaande plannen) te sturen op het gewenste aandeel sociale woningen¹⁴. In het regioakkoord is opgenomen dat de gemeente bij het meer evenwicht scenario 30,2% zou moeten hebben.

Albrandswaard overweegt doelgroepenverordening en inzet eigen financiële middelen

De gemeente Albrandswaard zoekt naar handvatten om het aandeel sociaal meer af te dwingen. In de woonvisie en het woningbouwprogramma wordt hiervoor de 30/70% verdeling gehanteerd. Maar, in gesprekken met ontwikkelaars blijkt dit voor de gemeente nog lastig af te dwingen. Voor middenhuur werkt de gemeente aan een verordening, om ervoor te zorgen dat 'middenhuur ook middenhuur blijft'. De gemeente overweegt om deze verordening uit te breiden (of een ander op te stellen) over het onderdeel sociaal.

De gemeente heeft een planeconoom een 1^e gespreksnotitie laten opstellen over wat de financiële problemen zijn bij realisatie van sociale woningbouw. Deze notitie is nog niet bestuurlijk afgestemd. Uit deze notitie volgt bijvoorbeeld dat dit enerzijds gaat om onrendabele top bij ontwikkeling voor corporaties en anderzijds om tekorten in de grondexploitatie bij (kleinere) marktinitiatieven. De gemeente wil nu onderzoeken wat juridische mogelijkheden zijn (afdwingbaarheid) maar ook hoe hier een financiële bijdrage (op basis van een bestaande reserve in de begroting van 1,5 miljoen euro voor sociale woningbouw) kan worden ingezet. Een mogelijkheid zou kunnen zijn het opzetten van een woningfonds (waarbij mogelijk ook partijen die geen sociaal realiseren een bedrag in storten ter compensatie).

De gemeente Barendrecht gaat eind 2021 aan de slag met inzet op extra instrumenten

De gemeente Barendrecht heeft met het behoud van het Vestia-dossier, locatie Stationstuinen en de verdichting op de kleinere locaties binnen BSD een grote slag richting ME-scenario gemaakt. De gemeente wil bij de herijking van de woonvisie (volkshuisvestelijk kader) eind dit jaar extra instrumentarium ontwikkelen. Hiermee kan, naar de toekomst toe, ook in andere situaties sociale woningbouw juridisch worden afgedwongen. In het traject van de Omgevingsvisie wil de gemeente de mogelijkheden voor fondsvorming onderzoeken om sociale woningbouw te stimuleren. Dit zal in de tweede helft van 2021 worden verkend en uitgewerkt.

2.4 Corporaties in Albrandswaard en Barendrecht zijn investeringsbereid, in Westvoorne maken corporaties terugtrekkende beweging

Albrandswaard: investeringsbereid maar op welke locatie?

Uit gesprekken met de gemeente Albrandswaard volgt dat corporaties graag extra woningen willen realiseren en investeringsbereid zijn. De gemeente geeft aan de zoektocht naar sociale woningbouw (als gevolg van het aandeel van het bod door de provincie) in de prestatieafspraken te hebben opgenomen. De corporaties geven aan dat het beschikbaar krijgen van locaties nu essentieel is, en zij graag hun aandeel sociaal in de gemeente verhogen. Een aantal corporaties ziet het stationsgebied als (een laatste) kans om binnen BSD sociale woningen toe te voegen. Ook het proces over ontwikkeling van de sociale voorraad (en versnellen van de sociale woningbouw) is opgenomen in de prestatieafspraken (als procesafpraak). Bij voorkeur maken de corporaties

¹⁴ De gemeente is voornemens om in mei een uitgebreide sessie met de raad te houden over wonen. Het woondossier, doelstellingen, beleidsveranderingen en de wijzigingen van afgelopen periode worden besproken. De gemeente is daarnaast voornemens om dit periodiek te blijven doen.

afspraken over het aantal woningen in de gemeenten, ook onder voorwaarden op nader te bepalen locaties.

Barendrecht: uitbreiding door Stationstuinen

In Barendrecht blijven in totaal 894 Vestia woningen voor de sociale voorraad behouden. Deze woningen zijn door andere corporaties overgenomen. Deze corporaties hebben daarmee hun bezit kunnen uitbreiden. De corporaties werken samen aan locatie Stationstuinen en zien dat dit een grote kans is om het aantal sociale (en betaalbare) woningen in Barendrecht te vergroten. De corporaties waarderen dat het bod van sociale woningen met hen wordt verkend en in de prestatieafspraken concreet wordt gemaakt.

Westvoorne: terugtrekkende beweging van corporaties stoppen

In Westvoorne wil Maasdelta zich terugtrekken uit de gemeente. De bestaande 47 woningen in de gemeente zal de corporatie uitponden. De gemeente Westvoorne wil naar de toekomst toe de terugtrekkende beweging van corporaties tegengaan en werkt hiervoor naar instrumentarium / oplossingen.¹⁵

De gemeente heeft nu met het Woonbedrijf afgesproken dat zij ook samen prestatieafspraken zullen maken. Met het oog op de fusiegemeente wordt met de corporaties verkend welke rol zij kunnen spelen in het Vestia-dossier in Brielle en in het nieuwbouwprogramma van de totale fusiegemeente.

Doorkijk

Het merendeel van de corporaties benadrukt dat de afspraken over sociale woningbouw baat zouden hebben bij een benadering in subregionale context (in elk geval boven het lokale niveau). De corporaties maken zich zorgen over de nieuwe ramingen die verwacht worden; zij zien de druk op de sociale woningbouw toenemen. Een ME-scenario als streven ondersteunen zij vanuit de gedachte van een stabiele regio, én tegelijkertijd vinden zij dat dit wel in gemengde wijken moet kunnen worden gerealiseerd. Daarbij helpt het om over absolute aantallen afspraken te maken, gekoppeld aan een tijdsperiode. Sloop en nieuwbouw kunnen zo in eenzelfde tempo blijven. De realisatie van de aantallen, exclusief particuliere sociale voorraad, kunnen dan ook worden doorvertaald naar de corporaties. Dit bevordert enerzijds inspanningen van de gemeente en scheidt anderzijds een verplichting voor corporaties voor realisatie van woningen.

Nu blijkt dat de uitvoering van het huidig akkoord al lastig is, is de verwachting dat dit naar de toekomst niet makkelijker wordt. 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. Naast prestatieafspraken vragen corporaties aandacht voor de samenwerking met ontwikkelaars. Daar ligt nu – buiten directe invloed – wel een kans. Gemeenten kunnen bij deze initiatiefnemers bijvoorbeeld eisen stellen aan het aandeel sociaal in een plan of afspraken over een sociale grondprijs (grondbeleid).

Corporaties vragen een duidelijke keus in prioriteiten van gemeenten en provincie gezamenlijk; er stapelen nu meerdere beleidseisen op gemeenten en locaties binnen gemeenten. Als bouwen van woningen de prioriteit heeft, betekent dat meer verdichting binnen BSD nodig is en/of ook meer locaties buiten BSD. Ook in de financiële opgave kunnen die prioriteiten helpen; nationaal,

¹⁵ zie bijlage D : Voorkomen van uitponden

regionaal en lokaal zijn de beleidsprioriteiten met financiële consequenties niet altijd dezelfde. Duurzaamheidsmaatregelen geven bijvoorbeeld een flinke financiële druk; stel dat het bezit in 2060 gasloos kan in plaats van 2050, dan geeft dat op kortere termijn ruimte voor investeringen in sociale woningbouw. De Verhuurdersheffingskorting zien de corporaties als essentieel om deze sociale opgave te kunnen realiseren. Als daar de prioriteiten in beeld zijn, ontstaat er een afwegingskader dat versnelling kan bewerkstelligen.

3 Hoe nu verder?

3.1 Advies 1: Maak strategische keuzes voor (nieuwe) toekomstige woningbouwlocaties, kwantitatief én kwalitatief

Realisatie, prognoses en locaties meenemen bij actualisatie van regionale afspraken

Het aandeel sociale woningbouw in de regio Rotterdam is voldoende, de spreiding over de gemeenten is echter niet optimaal. De gemeenten hebben daarom ingezet op het ME-scenario. Regiogemeenten en provincie zullen bij een volgende ronde afspraken het individueel bod van de gemeenten in context van realisatie en prognoses moeten zetten. Daarmee wordt zichtbaar hoe snel een gemeente tot realisatie zou kunnen komen. Daarnaast is het van belang locaties (al dan niet vertrouwelijk) bij het bod te kennen. Daarmee wordt voor overheden en corporaties duidelijk waar de opgave gerealiseerd kan worden.

Locatiekeuzes voor woningbouw nodig in Albrandswaard en fusiegemeente Voorne

Voor Albrandswaard en fusiegemeente Voorne zijn ruimtelijke strategische keuzes voor de langere termijn nodig. Maak deze in gezamenlijkheid met het oog op prognoses richting 2040; binnen BSD in de transformaties in de woningvoorraad en eventueel (indien nodig) buiten BSD als groei tot die tijd aan de orde blijft en het per gemeente moet worden opgelost. Ons inziens liggen er kansen om per subregio deze opgave te beoordelen; samen is er meer flexibiliteit en ruimte om sociale woningbouw te organiseren én de woningmarkt organiseert zich op dit niveau.

3.2 Advies 2: Blijf als gemeente koersvast en focus op de lokale en regionale beleidsdoelstellingen bij elk marktinitiatief

Stok achter de deur (en middelen) voor afdwingen van sociale woningbouw

De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om voldoende woningen voor de doelgroep te (laten) realiseren. Het is dan ook belangrijk om te sturen op deze opgave; samenwerkend via gesprek, juridisch met een stok achter de deur en als het kan met middelen als stimulans.

Een kader met een weging op de verschillende eisen die de gemeente stelt, geeft een initiatiefnemer ruimte om de keuzes per locatie te maken én duidelijkheid over de tegenprestatie als de initiatiefnemer aangeeft zich niet aan de keuzes te kunnen conformeren. Koersvastheid en focus op beleidsdoelstellingen zijn nodig vanuit gemeente om te zorgen voor deze doelgroep.

3.3 Advies 3: Focus als provincie naast kwantiteit, op versterken structurele beleidsinzet van gemeenten én provincie om te komen tot meer evenwicht

Provinciaal instrumentarium voor juridische afdwingbaarheid en financiële stimulans

Bovenstaande adviezen wijzen erop dat strategische keuzes op subregio-niveau nodig zijn door gemeenten en provincie gezamenlijk, én op het belang van de sturende rol van een gemeente. De provincie kan haar instrumentarium inzetten om te zorgen dat uiteindelijk een (ander) ME-scenario realiteit wordt. De provincie stimuleert op dit moment via procesvoordelen én subsidies. De provincie overweegt nieuwe instrumenten om de juridische afdwingbaarheid en (financiële) stimulans. Ons advies is onder andere om in te zetten op het ontwerpen van een

omgevingswaarde¹⁶, zodat de provincie de gemeente kan vragen een programma op te stellen om de regionale afspraken na te komen (tenzij een ander bestuursorgaan doeltreffender is).

Meedenken bij inzet en ervaring opdoen gemeentelijk instrumentarium

Dit wordt het meest krachtig als de provincie niet alleen stuurt op de aantallen in een gemeente, maar ook meedenkt op de (ontwikkeling of aanpassing van) gemeentelijke instrumenten die er voor zorgen dat in de toekomst de gemeente het aandeel sociaal afdwingbaar kan maken. Dit zou bijvoorbeeld al kunnen door het opstellen van een doelgroepenverordening (zie bijlage E) te stimuleren onder gemeenten.

Blijf als gemeenten en provincie alle doelstellingen monitoren. Ook als gemeenten meer te kunnen blijken doen dan in het ME-scenario is aangeboden. Wat is het programma? Wordt dan ook de opgave sociaal voldoende meegenomen? Ligt hier een kans om een opgave van een andere gemeente over te nemen indien ze in dezelfde subregio zitten?

3.4 Advies 4: Zet meer in op ontwikkelen op gebiedsniveau dan kavelgewijze ontwikkeling

Meer ervaring opdoen met financiële instrumenten op lokaal/subregionaal niveau

Alle kleine beetjes helpen. Echter bij ontwikkeling kavel voor kavel worden kansen gemist. Eén zo'n kans is het opstellen van een gebiedsvisie om tot een integrale ontwikkeling te komen. Bij het beschouwen van een kavel is maatwerk binnen die kavel het enige mogelijk. Het vergroten van het ontwikkelgebied geeft kansen over de kavelgrenzen, waardoor effectievere stedenbouwkundige uitwerkingen mogelijk worden en de kans op verdichting vergroot. Een andere kans is dat bij het beschouwen op groter schaalniveau ook opties als een exploitatiebenadering over meerdere locaties mogelijk is of fondsvorming mogelijk wordt. We verwachten dat het, ook op regionaal niveau, meer ervaring opdoen met financiële instrumenten de opgave en ambities helpt realiseren.

3.5 Advies 5: Durf af te wijken van de 'heilige huisjes'

Transitie in denken en doen nodig om niet buiten BSD te bouwen

Nu blijkt dat de verdeling van sociale woningbouw meer gespreid moet worden over de regio, is het van belang om niet meer te acteren als voorheen. Want 'als je blijft doen wat je deed, krijg je wat je kreeg'. Er is in het ME-scenario een forse opgave gevraagd van een aantal gemeenten; dat gaat niet van vandaag op morgen, maar zal van de gemeenten ook een maximale inspanning vragen om met een frisse blik locaties te beschouwen. Durf dus af te wijken van 'heilige huisjes' om bouwen buiten BSD zo veel als mogelijk te voorkomen.

Als deze afweging is gemaakt en het maximale binnen BSD is opgezocht, is vervolgens ook aan de provincie de opgave om te prioriteren; woningen buiten BSD of in een andere gemeente.

¹⁶ Een omgevingswaarde is één van de instrumenten waarmee overheden het beleid van een omgevingsvisie kunnen uitvoeren. Hiermee kan de gemeente, provincie of het Rijk de kwaliteit vastleggen die ze voor de fysieke leefomgeving wil bereiken. Deze kwaliteit moet objectief vast te stellen en meetbaar zijn. Het Regioakkoord kan de basis zijn voor een provinciale omgevingswaarde.

3.6 Advies 6: Blijf goed monitoren en continue in gesprek met gemeenten

Met de nieuwe aantallen sociale woningbouw per gemeente en de resultaten uit het gezamenlijk proces in de periode december – maart 2021 is het van belang als provincie vinger aan de pols te houden. Hoe concreet worden locaties opgenomen in de geactualiseerde programmering? Blijft verdichting hoog op de agenda staan? Welke vervolgstappen zet de gemeente Albrandswaard om de verdichtingsmogelijkheden rondom de metrohaltes te verkennen en in praktijk te brengen? Met het vernieuwde perspectief en inzet van de gemeenten is de opgave immers nog niet gereed. De sociale woningen staan er nog niet en moeten nog worden gebouwd.

Actueel inzicht in subregionale woningmarkt

Dit vraagt om frequente monitoring en actueel inzicht in de toekomstige opgave. Niet alleen met inzicht in de kwantitatieve behoefte in 2030, maar ook voor de periode tot 2040. Naast een kwantitatieve ambitie, adviseren we ook een meer kwalitatieve insteek. Welke inkomensgroepen, doelgroepen en/of huishoudens hebben op korte en (middel)lange termijn de grootste behoefte aan sociale woningen? Welke demografische ontwikkelingen (zoals ontgroening/vergrijzing) worden meer en meer zichtbaar? En wat betekent dit alles voor de opgave en de situatie per subregio en gemeente?

De woningmarkt is immers subregionaal, mensen verhuizen vaak over beperkte afstand. De sociale woningbouw die niet binnen BSD een plek kan vinden in de gemeenten, moeten worden bekeken in verhouding tot de behoefte én nieuwe locaties in de subregio. Dat kan ruimtelijk tot andere keuzes leiden, dan bij een beschouwing per gemeente.

Ontwikkel uitvoerbaar programma met gemeenten en corporaties

Van belang is om als gemeente, regio en provincie een zo compleet mogelijk beeld te hebben van de toekomstige sociale woningbouwportefeuille, en om hier meer adaptief mee om te kunnen gaan. Corporaties zijn in deze opgave de belangrijkste partner van de gemeenten. Ontwikkel samen een uitvoerbaar programma en maak de doorkijk naar de toekomst (in behoud van de voorraad, in toewijzing en beleidskeuzes). Hou samen vinger aan de pols bij realisatie, schroom niet om als provincie 'wortel en stok' vorm te geven én in te zetten als blijkt dat gemeenten zicht niet volledig inzetten om de doelen te bereiken, en bekijk deze opgave op subregionaal niveau.

Kortom,

In onderstaand tabel is een overzicht gegeven van de mogelijke vervolgacties voor gemeente en provincie:

Tabel 3: Overzicht acties voor vervolgtraject herprogrammering sociale woningbouw Regio Rotterdam

	Gemeente / subregio	Provincie
Actualisatie bod sociaal inclusief context van locatie, realisatie en prognose	X	
Realisme en cijfers en locaties	X	X
Ruimtelijke strategische keuzes voor de langere termijn	X	X
Inzicht in prognoses (sociale) woningbouw voor na 2030	X	X
Juridisch instrumentarium en (evt) financiële stimulans	X	X
Meer ervaring opdoen met financieel instrumentarium (gebiedsgerichte ontwikkeling / fondsvorming et cetera)	X	(X)
Afstappen van 'heilige huisjes' voor minimaal bouwen buiten BSD	X	(X)
Monitoren en in gesprek blijven	X	X

Bijlage A: Cijfers volgens Regioakkoord

In het Regioakkoord hebben de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen getekend voor een uitbreiding van 54.000 woningen in de regio Rotterdam. Ze spreken in dit akkoord ook af, samen met de corporaties, om te zorgen voor een evenwichtigere spreiding van het aantal sociale woningen in de regio. In de tabellen zijn de getallen uit het Regioakkoord opgenomen.

Opgave volgens Regioakkoord Westvoorne

Tabel 1. Overzicht realisatie woningen sociale voorraad³

<i>Gemeente</i>	<i>Totale voorraad 2017</i>	<i>Totale voorraad 2030 o.b.v. biedingen</i>	<i>Saldo 2030 t.o.v. 2017</i>
Brielle	2.166	917	-1.249
Westvoorne	1.641	1.915	274
Hellevoetsluis	6.744	7.075	331
<i>Fusiegemeente</i>	<i>10.551</i>	<i>9.907</i>	<i>-644</i>

Tabel 2: Opgave versus bod³

<i>Gemeente</i>	<i>Gewenste ontwikkeling bij meer evenwicht scenario</i>	<i>Feitelijke ontwikkeling</i>	<i>Resterend saldo bij meer evenwicht scenario</i>
Brielle	704	-1.249	1.953
Westvoorne	609	274*	335
Hellevoetsluis	486	331	155
<i>Fusiegemeente</i>	<i>1799</i>	<i>-644</i>	<i>2.443</i>

Opgave volgens Regioakkoord Albrandswaard en Barendrecht

Tabel 1. Overzicht realisatie woningen sociale voorraad¹

<i>Gemeente</i>	<i>Totale voorraad 2017</i>	<i>Totale voorraad 2030 o.b.v. biedingen</i>	<i>Saldo 2030 t.o.v. 2017</i>
Albrandswaard	2.960	3.170	210
Barendrecht	4.576	4.225	-351
Ridderkerk	10.728	10.129	-599
<i>Subregio BAR-gemeenten</i>	<i>18.264</i>	<i>17.524</i>	<i>-740</i>

Tabel 2: Opgave versus bod¹

Gemeente	Gewenste ontwikkeling bij meer evenwicht scenario	Feitelijke ontwikkeling	Resterend saldo bij meer evenwicht scenario
Albrandswaard	840	210	630
Barendrecht	1.754	-351	2.105
Ridderkerk	-468	-559	131
<i>Subregio BAR-gemeenten</i>	2.126	-700	2.866

Bijlage B: Provinciale prognoses

De provincie geeft regio's een bepaalde raming mee voor het gehele woningbouwprogramma. De Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR) worden gebruikt in het kader van de regionale woonvisies. De provincie stelt de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. Hierdoor is er één richtgetal per regio. In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is.¹⁷

Omdat er sprake is van regionale woningmarkten, kijkt de provincie bij haar beoordeling van regionale woningbouwprogramma's en bestemmingsplannen alleen naar de behoeftecijfers op regionaal niveau. Specifiek voor het Regioakkoord sociaal en de Aanpak sociaal Rotterdamse regio is een uitsnede gemaakt op lokaal niveau. De TR is in voor de subregio's van Westvoorne, Albrandswaard en Barendrecht uitgangspunt.

Let op: naar verwachting worden in mei 2021 geactualiseerde provinciale ramingen bekend gemaakt.

Provinciale prognose Westvoorne

Tabel 3. WBR en TR raming*

Gemeente	WBR 2019-2030	TR 2019-2030
Brielle	370	1490
Westvoorne	-150	910
Hellevoetsluis	940	360
Fusiegemeente	1.160	2.760

* De raming betreft de jaren 2019-2030. Het Regio-Akkoord spreekt van 2018-2030

Provinciale prognose Albrandswaard en Barendrecht

Tabel 3. WBR en TR raming*

Gemeente	WBR 2019-2030	TR 2019-2030
Albrandswaard	720	650
Barendrecht	1.300	1.910
Ridderkerk	-40	1.230
Subregio BAR-gemeenten	1.980	3.790

* De raming betreft de jaren 2019-2030. Het Regio-Akkoord spreekt van 2018-2030

¹⁷ Staat van Zuid-Holland

Bijlage C: Achtergrondinformatie Albrandswaard, Barendrecht en Westvoorne

Albrandswaard

Achtergrond bij realisatie en prognoses

Ten opzichte van realisatie: meer dan 3 keer zoveel woningen toevoegen dan afgelopen vijf jaar
In de periode 2015 tot 2020 heeft de gemeente per saldo gemiddeld (netto) 70 woningen per jaar toegevoegd (bron: CBS Statline, 2020). Bij een aanname dat 30% van de nieuwbouwwoningen sociaal is (huidig is 28,7%), zal bij een opgave van het Meer Evenwicht Scenario in totaal 2.800 woningen moeten worden toegevoegd (840 woningen / 30%). In de 12 jaar van de looptijd van het regioakkoord betekent dat een gemiddelde van 230 woningen per jaar. Dat is *meer dan 3 keer zo veel* ten opzichte van de realisatie van afgelopen jaren.

Ten opzichte van prognoses: meer dan 110% sociaal per plan toevoegen

Uitgaande van de Trendraming zou bij een maximaal aantal te realiseren woningen van 720 woningen, en een wens van sociale woningen daarbinnen van 840 woningen, een verwachting liggen van 110% sociaal per plan. Dit is *getalsmatig onmogelijk binnen de gemeente op te lossen*.¹⁸

Ook op subregionaal niveau is aandeel sociaal in 'meer evenwicht scenario' ver bovengemiddeld
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. Van de maximaal 3.790 te realiseren woningen (bovenkant bandbreedte WBR/TR), is de gewenste ontwikkeling in het meer evenwicht scenario 2.126 extra sociale woningen. Dit is ruim 50% en daarmee ook ruim boven de gemiddelde norm van circa 30 tot 35%. 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.

Lokaal beleid

Woonvisie Albrandswaard

De gemeentelijke woonvisie 2016-2025 bevat de volgende punten:

- De kwaliteit van het wonen binnen Albrandswaard dient op minimaal hetzelfde niveau te blijven als het huidige niveau
- Bij ontwikkelingen zet de gemeente in op huisvesting voor de diverse doelgroepen
- De sociale woningbouwvoorraad wordt minimaal in absoluut aantal gehandhaafd. En is het uitgangspunt een extra toevoeging van 200-250 sociale huurwoningen.
- Inzet op een evenwichtige verdeling tussen de woningbouwsectoren passend bij de doelgroepen in al hun vormen en bij nieuwe woonvormen
- Streven naar doorstroming

¹⁸ Staat van Zuid-Holland

- Bij nieuwbouw en renovatie bevorderen dat woningen energieneutraal zijn waarbij woonlasten niet hoger zijn dan bij woningen die niet energieneutraal zijn
- In de bestaande voorraad inzetten op zorgverlening conform het geformuleerd programma van eisen

Wonen is een hoofddossier in de gemeente, betaalbaarheid en het vergroten van de sociale voorraad is daar een belangrijk onderdeel van. De gemeente geeft aan dat nu lang niet altijd een aandeel sociaal in de plannen is opgenomen. Wel wordt de woonvisie steeds vaker ingezet bij gesprekken met initiatiefnemers. Hierbij wordt verwezen naar de woonvisie als beleidsuitgangspunt. Maar, bij marktinitiatieven met kleine aantallen (en/of kleine locaties) is inzetten op 30% sociaal (in lijn met de woonvisie) vaak lastig realiseerbaar. Desalniettemin zet de wethouder hier meer dan voorheen op in, ook gesteund door de raad.

Omgevingsvisie zoeklocaties en programma

In het kader van de opgave sociaal geeft de gemeente aan meerdere mogelijkheden te zien om de opgave op te pakken. Dit betreft enerzijds de uitwerkingsrichtingen voor locaties die zijn opgenomen in de planmonitor, namelijk de Omloop en de zoeklocatie sportvelden. Anderzijds zijn in de (concept)Omgevingsvisie zoekgebieden¹⁹ voor woningbouw opgenomen die verder kunnen worden uitgewerkt. Maar, daarvoor moeten de gebiedsopgaven (mogelijkheden en beperkingen) in het kader van de Omgevingsvisie eerst worden uitgewerkt. Daarnaast denkt de gemeente aan out-of-the-box oplossingen, zoals transformatie van werklocaties of inzetten van ruimtelijk-financieel instrumentarium.

In de gemeente Albrandswaard spelen een aantal belangrijke uitgangspunten ('showstoppers', wanneer hier niet aan kan worden voldaan) voor de lokale politiek, waaronder:

- Zo veel mogelijk een gedifferentieerd programma per wijk met maximaal 30% sociaal per wijk.
- Beperkte hoogbouw, door niet meer dan 4 lagen in de bouw toe te staan.
- Behoud van het groene karakter en de omgevingskwaliteiten van de gemeente.

De gemeente overweegt te werken met een thematisch programma voor woningbouw (in de omgevingsvisie). De gemeente geeft aan dat de opgave sociaal complex is in relatie tot andere belangrijke waarden in de gemeente en in de regio, zoals natuur en recreatie. Ten aanzien van deze waarden wijst de gemeente op de planologische kernbeslissing met betrekking tot het 'Buitenland van Rhoon'. Hier is geen woningbouw mogelijk.²⁰

¹⁹ Brief gemeente Albrandswaard aan PZH per 1 december

²⁰ Regioakkoord, toelichting Albrandswaard

Barendrecht

Achtergrond bij realisatie en prognoses

Ten opzichte van realisatie: meer dan 4 keer zoveel woningen toevoegen dan afgelopen vijf jaar
In de periode 2015 tot 2020 heeft de gemeente per saldo gemiddeld 110 woningen per jaar toegevoegd. Bij een aanname dat 31,3% van de nieuwbouwwoningen sociaal is (huidig is 23,9%), zullen bij een opgave van het Meer Evenwicht Scenario in totaal 4.725 woningen moeten worden toegevoegd. In de 12 jaar van de looptijd van het regioakkoord betekent dat een gemiddelde van 394 woningen per jaar. Dat is *ongeveer 3,5 keer zo veel* ten opzichte van de realisatie van afgelopen jaren.

Ten opzichte van prognoses: circa 80% sociaal per plan toevoegen

Uitgaande van de Trendraming zou bij een maximaal aantal te realiseren woningen van 1.910 woningen, en een wens van sociale woningen daarbinnen van 1.754 woningen, een verwachting liggen van circa 90% sociaal per plan. Dit is *getalsmatig onmogelijk binnen de gemeente op te lossen*.

Ook op subregionaal niveau is aandeel sociaal in 'meer evenwicht scenario' ver bovengemiddeld
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. Van de maximaal 3.790 te realiseren woningen (bovenkant bandbreedte WBR/TR), is de gewenste ontwikkeling in het meer evenwicht scenario 2.126 extra sociale woningen. Dit is ruimt 50% en daarmee ook ruim boven de gemiddelde norm van circa 30 tot 35%. 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.

Lokaal beleid

Woonvisie Barendrecht 2016-2025²¹

Het woonbeleid van de gemeente Barendrecht is gebaseerd op drie uitgangspunten:

1. De gemeente Barendrecht zal de concurrentiepositie ten opzichte van Rotterdam Zuid minimaliseren en daarom vooral inspelen op de lokale vraag van de bevolking.
2. De gemeente Barendrecht wil een betere aansluiting tussen vraag en aanbod op de Barendrechtse woningmarkt. Het aanbod aan sociale en dure woningen zou namelijk groter zijn dan het aantal huishoudens in deze inkomensgroepen. Daarentegen is er een tekort aan middeldure woningen voor huishoudens met een middeninkomen.
3. Duurzaamheid; de gemeente wil inzetten op levensloopbestendigheid en energiezuinigheid van de woningvoorraad.

De gemeente stelt in de woonvisie ook kwantitatieve doelstellingen:

- Tot 2025 moeten er 1.300 woningen worden gerealiseerd.
- Door middel van nieuwbouw moet de aansluiting verbeteren tussen de inkomensamenstelling van de Barendrechtse huishoudens en de prijssegmentering van

²¹ Bron: Onderzoeksopzet woonvisie Barendrecht; onderzoek woonbeleid, december 2020

de woningvoorraad. Daarbij streeft de gemeente de volgende verhouding na: een kwart van deze nieuwe woningen zou sociaal moeten zijn en een kwart middelduur. De overige nieuwbouw zal uit dure woningen bestaan. Daarmee wordt relatief veel middelduur toegevoegd, want slechts 17% van de bevolking heeft een middeninkomen. Het idee is dat daarmee het tekort in dit segment enigszins wordt ingelopen.

- Behouden van de bestaande 4.100 sociale huurwoningen voor “het sociale segment”. Het doel is dat 25% van deze sociale huur wordt toegewezen aan huishoudens met een lokale binding. Daarbij streeft de gemeente naar een verdeling binnen de sociale huurvoorraad van 70% sociale huurwoningen tot de 2e aftoppingsgrens en 30% sociale huurwoningen boven de 2e aftoppingsgrens – binnen de sociale huursector wordt namelijk een onderscheid gemaakt tussen huurwoningen in verschillende prijscategorieën.

Hoofddossier betaalbaar wonen

In juni 2020 heeft het College van de gemeente Barendrecht ‘betaalbaar wonen’ benoemd tot een van de acht zogeheten hoofddossiers. Dit heeft vooralsnog geresulteerd in een zoektocht naar kansrijke locaties (al dan niet tijdelijk). Ook wordt ingezet op beleidsmatige oplossingen. Er is een quickscan gemaakt met een overzicht van de kansrijkheid van locaties voor betaalbare woningbouw (inclusief sociaal). De quickscan is met de gemeenteraad gedeeld, maar niet openbaar. Politieke draagvlak voor meer betaalbare woningen (inclusief sociaal) is bij de gemeenteraad groot, maar keuzes maken voor locaties lastig, vooral ook financieel. Er wordt gewerkt aan een actieplan voor het hoofddossier.