



Aan de gemeenteraad

Op 22 januari 2024 stelden E.P.J. Verweij (VVD) en D.J. van Dommelen (VVD) ons schriftelijke vragen over Tornt de provincie aan gemeentelijk woonbeleid?

Inleidend wordt gesteld:

Net als andere partijen heeft ook de Rotterdamse VVD kennisgenomen van de plannen van de provincie Zuid-Holland om de woningmarkt meer regels op te leggen.¹ De provincie is van plan om bij nieuwbouwprojecten de voorwaarde te stellen dat twee derde van de woningen onder de koopprijs van € 350.000 moeten zijn en dat minimaal een derde sociale woningbouw zou moeten zijn. Vanaf volgend jaar moeten nieuwbouwplannen zelfs maar liefst veertig procent sociale woningbouw moeten bevatten. Wanneer plannen hier niet aan voldoen, kunnen de nieuwbouwprojecten niet doorgaan. Dan wordt er dus niets gebouwd.

De Rotterdamse VVD is voor het bouwen van huizen. Daarom maken we ons - niet voor het eerst² - grote zorgen over deze strenge voorwaarden. Het belangrijkste probleem op de woningmarkt op dit moment is het woningtekort van ondertussen 390.000 woningen.³ Om dit woningtekort op te lossen, moeten er zo veel mogelijk nieuwe woningen worden gebouwd. De provincie kan wel eisen stellen aan de betaalbaarheid van woningen, maar als dit voor marktpartijen niet haalbaar is, dan betekent dit dat marktpartijen geen woningen meer bouwen.⁴ Dan wordt het tekort alleen maar groter en wordt het onderliggende probleem dus niet opgelost.⁵

¹ <https://nos.nl/artikel/2505469-zuid-holland-meer-betaalbare-huizen-anders-niet-bouwen>

² Erik Verweij en Diederik van Dommelen - Vastgoedjournaal.nl juni 2023 - Gemeenten, wees terughoudend met het stellen van betaalbaarheidseisen.

³ <https://nos.nl/artikel/2482485-woningtekort-stijgt-fors-naar-390-000-pas-vanaf-2028-minder-krapte>

⁴ <https://www.neprom.nl/artikel/reactie-op-plannen-betaalbaarheid-zuid-holland/2350>

⁵ Zie ook Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt aan de TU Delft in de Volkskrant van 20 januari 2024 "De Gedeputeerde lijkt te zeggen 'dan bouwen we wel niet'. Als dit het alternatief is, is dat dramatisch, juist voor de woningzoekenden aan de onderkant"



De provincie lijkt bovendien géén ruimte te laten voor maatwerk per gemeente. Terwijl in sommige gemeenten in Zuid-Holland nog geen twintig procent in het sociale segment valt, heeft Rotterdam rond de 50 procent aan sociale woningen in de woningvoorraad. Rotterdam heeft dus ruim voldoende sociale woningen. Voor een sterker Rotterdam heeft onze stad juist meer (koop)woningen in het midden en hoger segment nodig. Woningen voor sociale stijgers, starters, ouderen en hardwerkende gezinnen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Alle gemeenten dezelfde maat nemen is absurd en verstoort waar wij als stad heen willen. Wij zijn daarom ook blij met de vragen van de VVD-fractie van de Provincie Zuid-Holland aan de Gedeputeerde Staten.⁶

De opeenstapeling van regels van zowel de rijksoverheid, de provincie als ook de gemeente, kan ervoor zorgen dat de nieuwbouw nog verder stilvalt. Met meer regels raken woningzoekenden alleen maar verder van huis.

De Rotterdamse VVD vindt de implicaties van de plannen van de provincie Zuid-Holland voor Rotterdam verontrustend.

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1: Heeft de wethouder kennis genomen van het nieuwsbericht over de plannen van de provincie om nieuwe betaalbaarheidseisen te stellen aan nieuwbouwprojecten?

Antwoord:

Ja, ons college heeft kennisgenomen van het nieuwsbericht.

Vraag 2: Deelt de wethouder de zorgen van de Rotterdamse VVD dat nieuwe betaalbaarheidseisen mogelijk nieuwbouw van woningen in de weg staat?

Antwoord:

Ja, ons college deelt deze zorgen. We hebben in 2023 samen met de provincie Zuid-Holland, de regiogemeenten, de Rijksoverheid en corporaties de Regionale Realisatieagenda regio Rotterdam ondertekend, waarin we afspraken hebben gemaakt over de aantallen woningbouw en prijssegmentering. De eenzijdige verhoging van de provincie naar 40% sociale nieuwbouw wijkt af van de afspraken uit het Rotterdamse coalitieakkoord maar ook van de afspraken die we hebben gemaakt met de provincie en het Rijk in de Regionale Realisatieagenda. In de Rotterdamse bijdrage aan deze regionale afspraken is weliswaar een groei vastgelegd naar 25% sociale nieuwbouw, maar zetten we ook vooral in een stijging van de nieuwbouw in het middensegment.

Ook hebben we gezamenlijk kritische succesfactoren benoemd die randvoorwaardelijk zijn om de afspraken en ambities te halen, zoals financiën, aansluiting op nutsvoorzieningen en stapeling van wet- en regelgeving over o.a. 'water en bodem sturend' en toekomstbestendig bouwen. Alle ondertekende partijen hebben aangegeven samen te werken om oplossingen te vinden voor deze kritische succesfactoren, maar dit vraagt tijd, inspanning en middelen.



Het eenzijdig aanpassen van de afspraken door de provincie leidt tot grote onrust en onzekerheid over de haalbaarheid van nieuwbouwplannen. Er is een reëel risico, dat plannen door de opstelling van de provincie vertraging oplopen of zelfs volledig stilvallen.

In de huidige afspraken staan de financiering van projecten en het aandeel betaal daarin al onder druk. Ons college heeft in de huidige coalitieperiode 50 miljoen vrijgemaakt, zodat de stedelijke bouwproductie 55% betaalbaar bevat, ten opzichte van de 50% onder het vorige college. Maar er zijn nog onvoldoende middelen om 65% betaalbaar te realiseren. Daarnaast werken wij aan Goede Groei, dat betekent dat in de stad steeds vaker gebouwen worden ontwikkeld met een mix van programma: naast wonen, ook voorzieningen zoals scholen of sportlocaties, of betaalbare werklocaties. Een goede mix van betaalbaarheid kan zich dus niet enkel richten op het woonprogramma, maar dient omgeslagen te worden op het volledige te realiseren programma.

Bovendien doet de inzet van de provincie geen recht aan de afspraken en de doelstelling van het Rijk uit de voorgenomen Wet Versterking regie op de volkshuisvesting. Hierin staat dat gemeenten met meer dan 30% sociale woningvoorraad juist de focus moeten hebben op het toevoegen van minimaal 40% middensegment.

Eenzijdige aanpassingen, die strenger zijn dan de gezamenlijke afspraken, zetten de haalbaarheid onder druk: plannen lopen vertraging op of vallen volledig stil.

Daarnaast willen we erop wijzen, dat de gedeputeerde in het artikel een naar onze overtuiging verouderd grensbedrag hanteert. In de Regionale Realisatieagenda staat voor betaalbare koopwoningen het bedrag van 355.000 euro genoemd. Dit is niet voorzien van een peildatum, maar correspondeert met de Betaalbaarheidsgrens van de rijksoverheid. De rijksoverheid en provincie zijn beide ondertekenaar van zowel de Realisatieagenda als de (daaraan voorafgaande) Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland, waarin ook het bedrag van 355.000 euro staat. De rijksoverheid heeft via publicatie in de Staatscourant de Betaalbaarheidsgrens inmiddels verhoogd naar 390.000 euro in 2024. Het zou merkwaardig zijn, als de provincie eenzijdig van die afspraken afwijkt.

Vraag 3: Vindt de wethouder ook dat de provincie zich zou moeten richten op het handhaven van de gemaakte afspraken in het Regioakkoord? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Ja, om een betrouwbare overheid te zijn, is continuïteit van beleid erg belangrijk. Deze betrouwbare overheid moeten er zijn voor iedereen: inwoners, ontwikkelende partijen (corporaties en marktpartijen), maar ook richting medeoverheden die als partners gezamenlijke afspraken hebben gemaakt. We staan ten slotte samen aan de lat om de woningbouwopgave te realiseren. Continuïteit van beleid is daarnaast ook belangrijk voor de uitvoerbaarheid van deze afspraken.

Vraag 4: Is de wethouder voornemens om bezwaar te maken tegen het voornemen van de provincie om nieuwe betaalbaarheidseisen op te leggen en over de uitkomsten daarvan terug te rapporteren aan de gemeenteraad? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

De provincie is voornemens deze betaalbaarheidseisen vast te leggen in het nieuwe omgevingsbeleid en/of omgevingsverordening.



Volgens de huidige bekende planning wordt het nieuwe omgevingsbeleid in de periode april-juni 2024 officieel ter consultatie aangeboden. Ons college zal, indien dit is opgenomen in het omgevingsbeleid, in een zienswijze onze bezwaren kenbaar maken op deze verhoogde/strengere betaalbaarheidseisen die de provincie stelt.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, L.s.

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.