



Herprogrammering sociale woningbouw Regio Rotterdam

projectnummer 0464749.100
definitief concept
9 juni 2021

Herprogrammering sociale woningbouw Regio Rotterdam

projectnummer 0464749.100

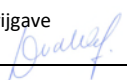
definitief concept
9 juni 2021

Auteurs

Annemarie Hatzman
Guido van der Molen
Omar Laurijsen

Opdrachtgever

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

datum vrijgave	beschrijving revisie	gecontroleerd	vrijgave
9 juni	Definitief concept		

Inhoudsopgave

1	Inleiding	8
1.1	Uw situatie	8
1.2	Regioakkoord: meer evenwicht als stip op de horizon	8
1.3	Leeswijzer	11
2	Conclusies en resultaten	12
2.1	‘Meer evenwicht’ scenario voor Albrandswaard, Barendrecht, Westvoorne en Lansingerland lastig haalbaar als realistisch uitgangspunt tot 2030	15
2.2	Barendrecht en Westvoorne tonen maximale inzet op korte termijn, in Albrandswaard en Lansingerland lijkt kwantitatief meer mogelijk	17
2.3	Beleidsinzet lijkt in Albrandswaard en Barendrecht op korte termijn nog onvoldoende geborgd, Westvoorne en Lansingerland zetten meest concrete stappen	22
2.4	Corporaties in Albrandswaard, Barendrecht en Lansingerland zijn investeringsbereid, in Westvoorne maken corporaties terugtrekkende beweging	24
3	Hoe nu verder?	26
3.1	Advies 1: Maak strategische keuzes voor (nieuwe) toekomstige woningbouwlocaties, kwantitatief én kwalitatief	26
3.2	Advies 2: Blijf als gemeente koersvast en focus op de lokale en regionale beleidsdoelstellingen bij elk marktinitiatief	26
3.3	Advies 3: Focus als provincie naast kwantiteit, op versterken structurele beleidsinzet van gemeenten én provincie om te komen tot meer evenwicht	27
3.4	Advies 4: Zet meer in op ontwikkelen op gebiedsniveau dan kavelgewijze ontwikkeling	27
3.5	Advies 5: Durf af te wijken van de ‘heilige huisjes’	28
3.6	Advies 6: Blijf goed monitoren, continue in gesprek met gemeenten en stimuleer samenwerking met corporatie(s) als strategisch partner	28

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 beweging naar een 'Meer Evenwicht' scenario voor sociale woningbouw. Deze rapportage beschrijft de conclusies en resultaten van een intensief proces met vier gemeenten (Albrandswaard, Barendrecht, Westvoorne en Lansingerland) en een gespreksronde met de in de gemeenten actieve corporaties.

Conclusies en resultaten

- Het Meer Evenwicht scenario (hierna: ME scenario) wordt in het Regio Akkoord gezien als stip op de horizon. Elke gemeente zet 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*. Het ME scenario is voor de vier gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Westvoorne en Lansingerland *lastig realiseerbaar*. Zij hebben kanttekeningen laten opnemen bij ondertekening.
- 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.
Gemeente Lansingerland heeft in haar coalitieakkoord 20% sociaal als maximum afgesproken. Inmiddels is met de gemeenteraad afgesproken bij vier studielocaties een extra stap te maken en een percentage van 25% en 30% sociaal te hanteren als onderdeel van 40-55% betaalbaar. Er ligt een kans om de precieze aantallen en invulling van deze locaties in een latere fase te optimaliseren.
- 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, anterieure overeenkomsten, bestemmingsplannen en inzet op sociaal -zeker op eigen grondposities-, maar deze beleidskeuzes en instrumenten geven onvoldoende houvast als kader en juridisch 'stok achter de deur'. Inmiddels heeft Westvoorne een

volkshuisvestelijk kader opgesteld en zijn Barendrecht en Lansingerland (nieuwe woonvisie en fondsvorming) en Albrandswaard (fondsvorming) voornemens hier mee aan de slag te gaan. De gemeenten Albrandswaard, Westvoorne en Lansingerland, zijn eveneens voornemens om een doelgroepenverordening op te stellen.

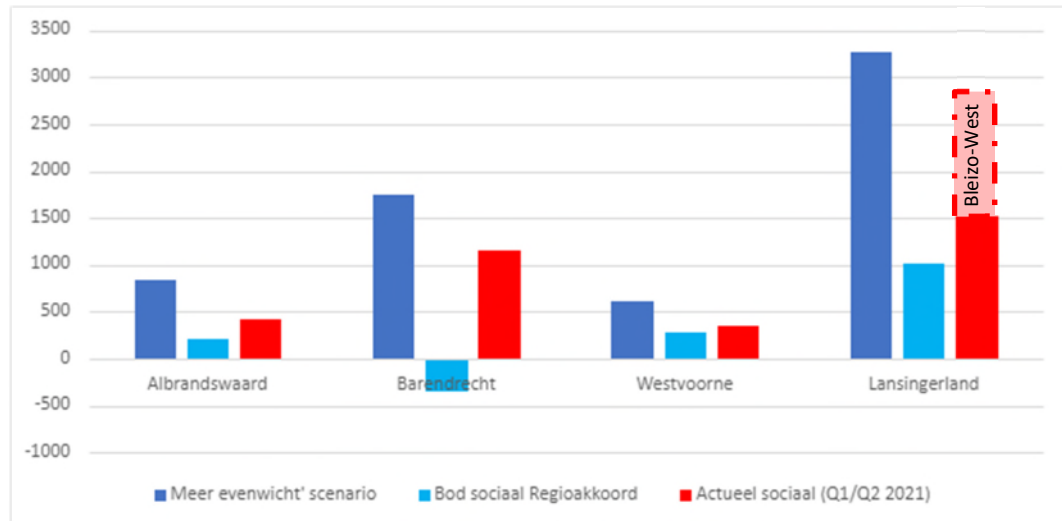
- Uit gesprekken met corporaties en informatie vanuit de gemeenten volgt dat corporaties in Barendrecht, Albrandswaard en Lansingerland *zeker investeringsbereid* zijn. Corporaties zoeken naar concrete prestatieafspraken over aantallen (en locaties). Met een verwachte toenemende druk op sociale woningbouw 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. Corporaties geven aan graag een strategisch partner te zijn van de gemeente; om samen te staan voor deze maatschappelijke opgave.
- Financieel instrumentarium, zoals fondsvorming en/of het meer gebiedsgericht ontwikkelen in plaats van kavelgewijs¹ staan nog *beperkt in het blikveld* van gemeenten. Maar gemeenten geven tegelijkertijd ook aan hier wel mee aan de slag te willen en/of te *experimenteren*. Zo overweegt Lansingerland om een compensatiefonds voor sociale woningbouw op te stellen.

Het proces met gemeenten, corporaties en provincie heeft vooralsnog geresulteerd in een toename van het bestaande bod met bijna 2.300 sociale woningen (exclusief de locatie Bleizo-West in Lansingerland). We constateren dat in Barendrecht en Westvoorne dit nagenoeg het maximaal mogelijke is, terwijl in Albrandswaard verdere optimalisatie (ook binnen BSD) programmatisch haalbaar lijkt met (indicatief) zo'n 100 tot 150 sociale woningen². In Lansingerland lijkt er op de huidige (studie)locaties programmatisch een optimalisatie mogelijk van (indicatief) circa 100 tot 150 sociale woningen². Daarnaast hangen de mogelijkheden voor het substantieel toevoegen van sociale woningen (circa 1.350 extra sociale woningen) sterk af van de keuzes rond onder andere wonen en wind op Bleizo-West.

¹ 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.

² Deze aantallen zijn niet in de figuren gevisualiseerd of in aantallen meegerekend.

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



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, continue in gesprek met gemeenten en stimuleer samenwerking met corporatie(s) als strategisch partner.

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 het bewegen richting ME scenario 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 precaire 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. Eind maart is het proces ook met de gemeente Lansingerland opgestart. Uiteindelijk is het doel het dichterbij brengen van een oplossing voor de sociale opgave. We hebben de gemeenten begeleid 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 dan wel op langere termijn?

In dit rapport leest u onze 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

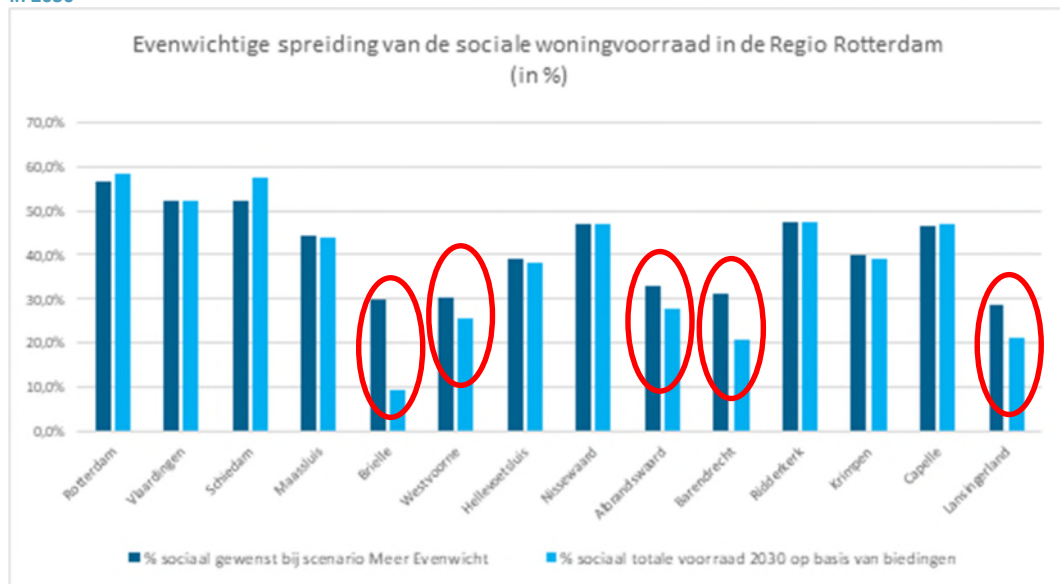
⁵ Als sociale voorraad wordt beschouwd:

- Corporatievoorraad: hele DAEB voorraad;
- Corporatievoorraad; Niet DAEB < huurliberalisatiegrens (prijsspeil 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.

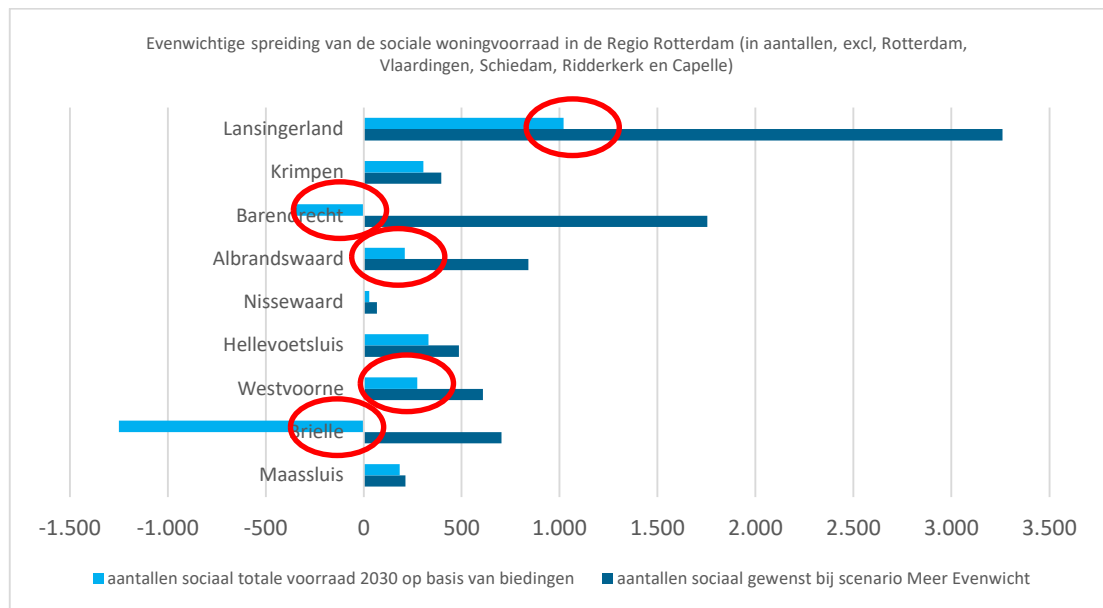
Figuur 1: Aandeel sociale woningvoorraad in scenario 'Meer evenwicht' en op basis van biedingen in Regio Rotterdam in 2030



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

⁶ Regioakkoord Nieuwe 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 vier 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, Westvoorne en Lansingerland. Daarvoor is het goed om, separaat van de kwantitatieve uitgangssituatie, 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 vier gemeenten.

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

- Het 'Meer Evenwicht' scenario voor de vier 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. De gemeente Lansingerland acteert op basis van haar huurprijzenbeleid, mede omdat de gemeente regelmatig te maken (gehad) heeft met corporaties die bezit willen uitponden. Een snel stijgende WOZ-waarde bemoeilijkt het proces om voldoende woningen in de sociale sector te behouden. Al gaat dit wel voor alle gemeenten in de regio op.
- 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, Westvoorne en Lansingerland 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 programmatisch gezien 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. Ook in Lansingerland lijken de *mogelijkheden binnen de bestaande (studie)locaties programmatisch groter dan uit eerste verkenningen* van de gemeente naar voren komt. Dit heeft vooral te maken met de afspraken over sociale woningbouw in het huidige coalitieakkoord, het nader definiëren van

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

de afspraken rond sociale woningbouw, het verleden (als de afspraken uit de Vinex-periode en preventief toezicht) en de beperkte sturingsmogelijkheden op de bestaande contracten en afspraken op een aantal van deze locaties. Tegelijkertijd heeft de gemeente al nadere afspraken gemaakt over sociale woningbouw in afwijking van het coalitieakkoord en verschillende studielocaties toegevoegd. De gemeente overweegt ook 5% voor bijzondere doelgroepen zoals wonen-zorg toe te voegen op de grotere ontwikkellocaties. Indien er woningen op Bleizo-West gerealiseerd gaan worden, kunnen er bij toepassing van 30% sociaal nog eens circa 1.350 woningen worden toegevoegd. Op dit moment heeft Bleizo-West nog een bedrijvenbestemming, is het een zoeklocatie windenergie⁸ en is woningbouw strijdig met provinciaal beleid.

Dit betekent dat voor deze gemeenten gezamenlijk circa 47% van de sociale woningbouw volgens ME scenario (circa 3.020 woningen, exclusief Bleizo-West) 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, anterieure overeenkomsten, bestemmingsplannen en inzet op sociaal - zeker op eigen grondposities-, maar deze beleidskeuzes en instrumenten als kader en juridisch stok 'achter de deur'. De gemeente Westvoorne heeft in het eerste 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 gemeenten Albrandswaard, Westvoorne en Lansingerland onderzoeken de mogelijkheden van een (doelgroepen)verordening. Deze verordening wordt dan gekoppeld aan de (nieuwe) woonvisie van de gemeente. Daarnaast wordt verkend of op termijn een Programma Wonen kan worden toegevoegd aan de Omgevingsvisie. 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, Albrandswaard en Lansingerland *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. In Lansingerland zijn corporaties investeringsbereid én tegelijkertijd is het behoud van sociale voorraad lastig vanwege onder andere de snel stijgende WOZ-waarde. In Lansingerland geven corporaties aan vooral graag de fasering te versnellen en aantallen (en aandeel sociaal) te verhogen. Corporaties zien graag hun rol als strategisch partner van de gemeente groeien.
- 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

⁸ We constateren dat de gemeente in beleving is dat de realisatie van windenergie een inspanningsverlichting betreft, terwijl de provincie in beleving is dat dit een resultaatsverplichting betreft.

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's⁹ (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. Lansingerland overweegt fondsvorming (compensatiefonds voor sociale woningbouw). Grondbeleid inclusief een sociale grondprijs heeft de gemeente wel; in de grondprijsbrief heeft de gemeente een vaste minimum prijs voor de sociale sector opgenomen (voor kavels die de gemeente zelf in eigendom heeft). Voor die delen waar de gemeente de grond niet (meer) in eigendom heeft, vraagt dit minimaal gezamenlijke afspraken met ontwikkelaars. 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	Lansingerland
Realisatie 'Meer evenwicht' scenario	-	0	-	0/+
Inzet behoud bestaande sociale voorraad	0	++	+	++
Onderzoek locaties binnen BSD (incl. optimalisatie bestaande ontwikkellocaties)	0	+	++	++
Onderzoek locaties buiten BSD (incl. verkenning potentiële ontwikkellocaties)	+	+	+	0
Inzet ruimtelijk/juridisch instrumentarium (korte en lange termijn)	0	-	+	0
Inzet gemeente voor woningvoorraad sociaal (incl. afspraken met corporaties)	-	+	+	+
Inzet financieel instrumentarium (incl. grondbeleid)	0	0	0	0

Bron: Antea Group, 2021

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

⁹ 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.

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

Opgave sociaal fors bovengemiddeld in verhouding tot realisatie en ramingen

In alle vier de gemeenten blijkt dat 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 voldoen aan het ME scenario vrijwel gelijk of meer dan 100% van deze ramingen. Voor Lansingerland is de opgave ten opzichte van de prognoses circa 60% sociaal per plan, maar vanwege het preventief toezicht van de provincie tot 2015 en vanwege de diepe impact van de financiële crisis, is dit voor de gemeente een (te) grote opgave.

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.

In Lansingerland is in de Vinex-periode de 30% sociaal voor de stadsregio vertaald naar 20-30% sociaal voor Bleiswijk en voor Bergschenhoek en, minimaal 30% voor Berkel en Rodenrijs. In het huidige coalitieakkoord wordt een norm gehanteerd van 20% sociale woningbouw over de gehele gemeente, ook in nieuw te ontwikkelen wijken. Een uitzondering is mogelijk bij inbreidings-locaties en herontwikkeling, zolang het beoogde doel is om een goede mix tussen koopwoningen en huurwoningen te realiseren. De gemeente wil inzetten op een grotere variëteit in prijsklassen

voor zowel koop als huur. Lansingerland zet in op het vergroten van het aantal woningen voor lagere inkomens. Het accent dient te liggen op doorstroming, waardoor sociale woningen meer beschikbaar komen voor de doelgroep (terugdringen scheefwonen). Inmiddels heeft de gemeente de norm van 20% sociale woningbouw uit het coalitieakkoord losgelaten. Er is inmiddels met de gemeenteraad afgesproken bij de vier studielocaties een extra stap te maken en een percentage van 25% en 30% sociaal te hanteren als onderdeel van 40-55% betaalbaar. Daarnaast wil de gemeente op de grotere locaties 5% hanteren voor bijzondere doelgroepen. Overigens, ook voor Lansingerland geldt de 'wet van de grote getallen'. De gemeente is niet alleen sterk gegroeid als gevolg van de Vinex-periode, maar heeft de komende periode ook plannen voor toevoeging van in totaal circa 11.000 woningen. Dit is bijna een verdubbeling van het totaal aantal woningen in de gemeente (circa 24.000 in 2020). Veel van de gronden waarop de toe te voegen realiseren woningen voorgenomen zijn, zijn niet (meer) in handen van de gemeente. Sturing is daarmee relatief beperkt. Dit maakt het ontwikkelen van beleidsinstrumenten noodzakelijk voor de toekomst.

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.¹⁰ 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-kaart¹¹ 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

¹⁰ Bron: Verkenning Voorne Putten mei 2019

¹¹ 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.

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, lokale context 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, Lansingerland 47 % (88% inclusief Bleizo-West), Westvoorne 57 %, en Albrandswaard 47 %. In aanname dat Albrandswaard en Lansingerland tot optimalisatie kunnen komen en Bleizo-West tot woningbouwlocatie ontwikkeld wordt, betekent dit dat voor deze gemeenten gezamenlijk circa 80% van het ME scenario kan worden voldaan, maar niet binnen de juiste subregio. Als we kwantitatief beschouwen dan kan circa 47% van de sociale woningbouw volgens ME scenario (circa 3.019 woningen) geen plek kan vinden in de voorgenomen locaties binnen de juiste subregio. 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;
- of het vinden van andere locaties voor opgaven als windenergie en/of bedrijfsruimte (Lansingerland).

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

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 raming (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
Lansingerland	3.262	345 woningen / jaar	2.250	5.580

2.2 Barendrecht en Westvoorne tonen maximale inzet op korte termijn, in Albrandswaard en Lansingerland 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.

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 kansen¹². 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.

¹² 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.

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.¹³ 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)¹⁴

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 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

¹³ Bron: Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030, bijlage gemeente Westvoorne

¹⁴ Albrandswaard legt deze eerste resultaten terug in de raad van april

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).

Lansingerland kan tot circa 1.530 sociale woningen (exclusief 1.350 op Bleizo-West) toevoegen

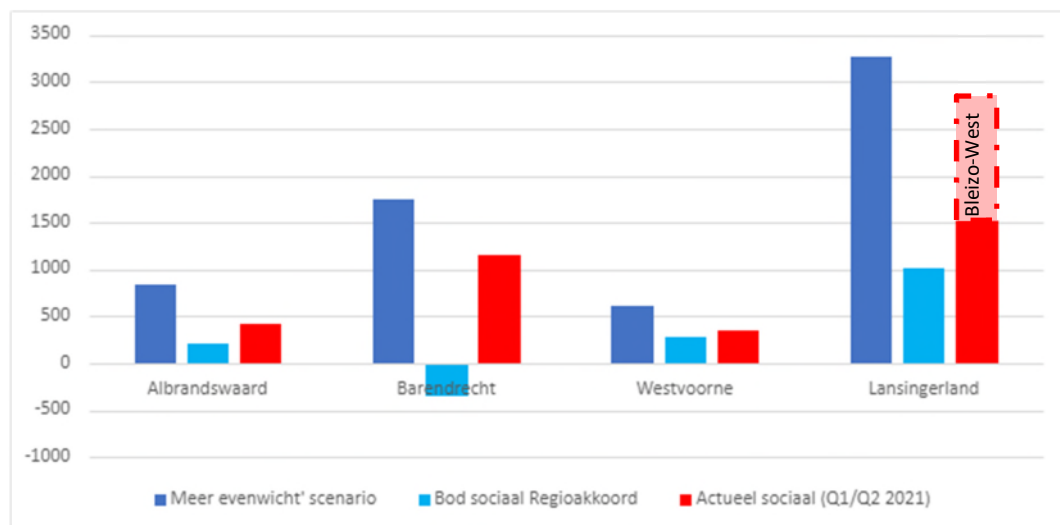
Gemeente Lansingerland heeft in eerste instantie een bod gedaan van 1.020 woningen. Na een intensief proces is per maart het bod per brief aan de provincie verhoogd naar 1.410 woningen. In dit bod is uitgegaan van een realisatie van 650 woningen op locatie Wilderszijde. Deze ontwikkeling heeft (opnieuw) geen subsidie toegekend gekregen vanuit de Woningbouwimpuls; de financiële uitvoerbaarheid staat daarmee onder druk. Desondanks houdt de gemeente vast aan minimaal 25% sociale huurwoningen op Wilderszijde.

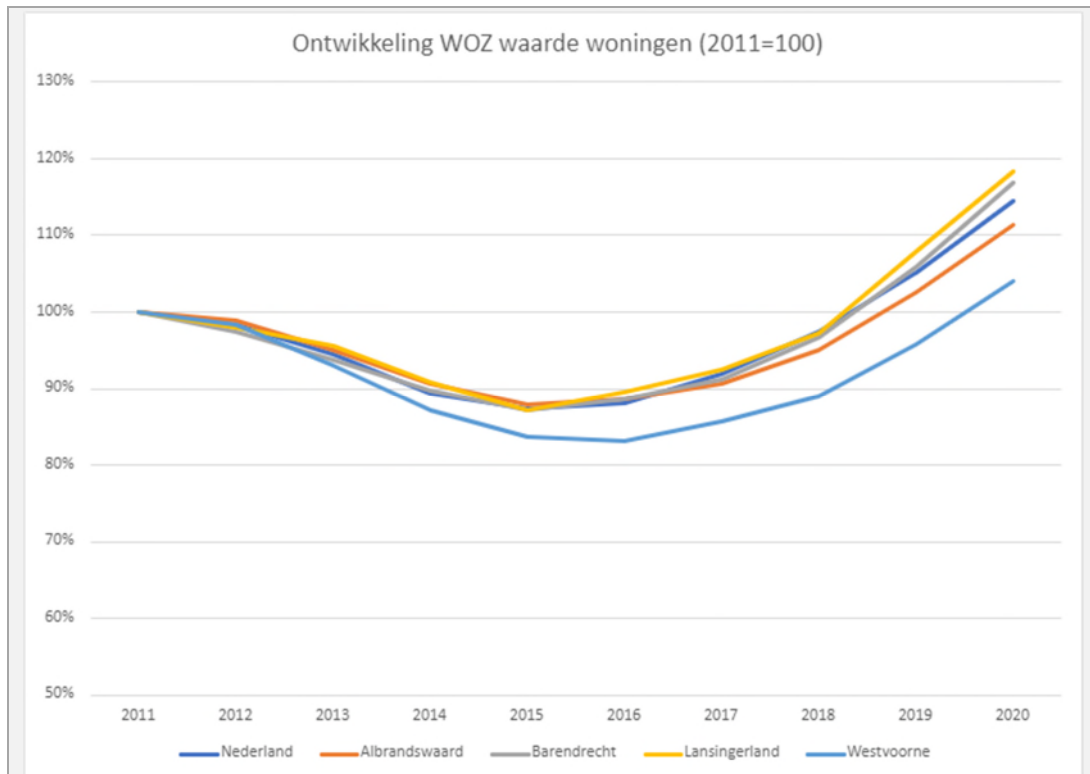
De gemeente heeft ervoor gekozen om in het bod (en in de brief van maart) geen rekening te houden met koopstart- en koopgarant-constructies, in verband met de stijgende WOZ-waarden. Ook sociale koop is om die reden niet meegerekend. De gemeente heeft een bewuste afweging gemaakt om het publiek geld daar in te zetten waar het (in tijd) langer voor de sociale sector behouden blijft. Als we deze woningen wel beschouwen in relatie tot het Regio akkoord en uitgaan van een optimalisatie van de studielocaties levert dit nog eens circa 120 sociale woningen extra op.

In Lansingerland menen wij dat de mogelijkheden binnen de bestaande (studie)locaties programmatisch groter is dan uit eerste verkenningen van de gemeente naar voren komt. Dit heeft vooral te maken met het huidige coalitieakkoord, het nader definiëren van de afspraken rond sociale woningbouw, het verleden (als de afspraken uit de Vinex-periode en preventief toezicht) en de beperkte sturingsmogelijkheden op de bestaande contracten en afspraken op een aantal van deze locaties. Een optimalisatie van de studielocaties komende periode kan kansen bieden; op totaal aantallen op deze locaties, het aandeel sociale woningbouw (nu meestal 25 of 30%) én het aandeel voor bijzondere doelgroepen (voornemen van 5%). Indicatief biedt dit (programmatisch gezien) kansen voor circa 100 tot 150 sociale woningen (uitgaande van optimalisatie dichtheden voor studielocaties Merenweg en Driehoek Noordpolder en overige particuliere initiatieven).

Voor de grootste locatie, Bleizo-West, wordt op basis van een eerdere verkenningen, voornamelijk uitgegaan van circa 4.500 woningen, met een inzet op circa 30% sociaal. Indien er woningen op Bleizo-West gerealiseerd gaan worden, kunnen er bij toepassing van 30% sociaal nog eens circa 1350 woningen worden toegevoegd. De gemeente overweegt ook hier, net als bij andere grote ontwikkellocaties, 5% voor bijzondere doelgroepen zoals wonen-zorg toe te voegen. Op dit moment heeft Bleizo-West nog een bedrijvenbestemming en is woningbouw strijdig met provinciaal beleid. Daarbij geldt dat de locatie een zoeklocatie is voor windturbines. Voor Bleizo West wordt nu een ontwikkelperspectief opgesteld voor een gebiedsontwikkeling waarbij meer elementen samen gaan komen: Home of Hortiscience, innovatie, Campus en wonen. Deze studie doet de gemeente in samenwerking met gemeente Zoetermeer (als onderdeel van de samenwerking in de gemeenschappelijke regeling Bleizo) en in afstemming met de provincie Zuid-Holland. Op het moment dat gemeenten en provincie tot overeenstemming komen over de toekomstige invulling van Bleizo-West met een hoogstedelijk programma met een mix van wonen, werken en verblijven, kan meer gedetailleerd invulling worden gegeven aan het beoogde programma. Ook het aantal woningen (kwantitatief én kwalitatief) kan dan worden geoptimaliseerd. In praktijk zou dit ook kunnen betekenen dat het aantal sociale woningen toeneemt en een alternatieve locatie voor de windopgave moet worden gevonden. Maar, daarvoor is eerst duidelijkheid over de toekomstige invulling van Bleizo-West noodzakelijk.

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





Figuur 5. Ontwikkeling WOZ-waarde (o.b.v CBS)

De ontwikkeling van de WOZ-waarden in afgelopen jaren. Dit geeft aan welke moeite de gemeente en corporaties moeten doen om woningen in de sociale sector te behouden.

2.3 Beleidsinzet lijkt in Albrandswaard en Barendrecht op korte termijn nog onvoldoende geborgd, Westvoorne en Lansingerland zetten 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 en eventueel een compensatiefonds. 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 woningen¹⁵. 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.

De gemeente Lansingerland onderzoekt eind 2021 instrumentarium

De gemeente Lansingerland heeft per brief aan de provincie een tweede bod gedaan om het aandeel sociaal in de gemeente te verhogen. Hierbij is het coalitieakkoord opnieuw besproken met de gemeenteraad en zijn studielocaties toegevoegd. Met deze toevoeging is het ME-scenario iets dichterbij. Naar de toekomst toe, zal naast de concretisering van de planvorming, ook de sturing sterker moeten worden georganiseerd. De gemeente wil in het kader van het uitvoeringsprogramma van de nieuwe woonvisie 2021-2025 extra instrumentarium ontwikkelen om zo ook de juridische grondslag te leggen onder het beleid. De woonvisie kan te zijner tijd worden uitgewerkt als een programma wonen, waarin de beleidsregels worden opgenomen. De

¹⁵ 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.

juridische grondslag kan nu al worden ontwikkeld; de gemeente denkt aan een doelgroepenverordening in combinatie met een compensatiefonds.

2.4 Corporaties in Albrandswaard, Barendrecht en Lansingerland 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 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.

Lansingerland: versnel uitvoering en strategisch partner

In Lansingerland is 3B wonen de 'eerste' corporatie ('first supplier') in de gemeente; zo is dat vastgelegd in de prestatieafspraken. Er zijn ook andere corporaties geïnteresseerd om te investeren in de gemeente. De gemeente zet in op het langjarig behoud van nieuwbouw. Corporaties willen graag (beter) samenwerken als strategisch partner van de gemeente; samen staan aan de opgave sociaal. Er is een wens tot verdere afstemming, consultatie en portefeuille-opbouw. Corporaties geven aan versnelling te willen; in fasering én in meerdere locaties tegelijk te ontwikkelen. Ook het langjarig borgen van een hoger aandeel sociaal in de programmering heeft hun sterke voorkeur.

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 uitpenden. De gemeente Westvoorne wil naar de toekomst toe de terugtrekkende beweging van corporaties tegengaan en werkt hiervoor naar instrumentarium / oplossingen.¹⁶

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

¹⁶ zie bijlage D : Voorkomen van uitpenden

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 schept anderzijds een verplichting voor corporaties voor realisatie van woningen. En een gezamenlijk beeld welke kwaliteit moet worden gerealiseerd.

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, regionaal en lokaal zijn de beleidsprioriteiten met financiële consequenties niet altijd dezelfde. Duurzaamheidsmaatregelen of de ontwikkeling van wonen-zorg 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.

Integrale keuzes voor Lansingerland

Voor Lansingerland is de ruimtelijke druk hoog; vanuit economie, wonen, windenergie en behoud van groen zijn allerlei scenario's mogelijk op de laatste grote ontwikkellocatie Bleizo-West. Ook hier zijn in gezamenlijkheid met het oog op prognoses richting 2040 en de relatief jonge voorraad, keuzes nodig. Momenteel stelt de gemeente samen met Zoetermeer en in afstemming met de provincie een ontwikkelperspectief op voor deze locatie, waarin ook de mogelijkheden voor verstedelijking (wonen, werken/onderwijs en verblijven) worden verkend. Bij voorkeur is, voordat het nieuwe regionaal afgestemde woningbouwprogramma gereed moet zijn, meer duidelijkheid over de voorkeuren en mogelijkheden voor deze locatie en voor alternatieve locaties voor bijvoorbeeld windenergie.

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 omgevingswaarde¹⁷, 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.

¹⁷ 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.

3.5 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.

3.6 Advies 6: Blijf goed monitoren, continue in gesprek met gemeenten en stimuleer samenwerking met corporatie(s) als strategisch partner

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). Ook corporaties hebben een verantwoordelijkheid om in de prestatieafspraken het regio-akkoord uit te voeren. 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
Stimuleren samenwerking gemeente en corporatie(s) als strategisch partner	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

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

Tabel 2: Opgave versus bod³

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

Opgave volgens Regioakkoord Albrandswaard en Barendrecht

Tabel 1. Overzicht realisatie woningen sociale voorraad¹

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

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

Opgave volgens Regioakkoord Lansingerland

Tabel 1. Overzicht realisatie woningen sociale voorraad³

Gemeente	Totale voorraad 2017	Totale voorraad 2030 o.b.v. biedingen	Saldo 2030 t.o.v. 2017
Lansingerland	5.358	6.378	1.020

Tabel 2: Opgave versus bod³

Gemeente	Gewenste ontwikkeling bij meer evenwicht scenario	Feitelijke ontwikkeling	Resterend saldo bij meer evenwicht scenario
Lansingerland	3.262	1.020	2.242

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.¹⁸

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 en ook Lansingerland uitgangspunt.

Let op: naar verwachting worden voor de zomer 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

¹⁸ Staat van Zuid-Holland

Provinciale prognose Lansingerland

Tabel 3. WBR en TR raming*

<i>Gemeente</i>	<i>WBR 2019-2030</i>	<i>TR 2019-2030</i>
Lansingerland	2.250	5.580
Subregio	2.250	5.580

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

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*.¹⁹

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 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

¹⁹ 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 zoekgebieden²⁰ 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.²¹

²⁰ Brief gemeente Albrandswaard aan PZH per 1 december

²¹ 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 2016-2025²²

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 inkomenssamenstelling van de Barendrechtse huishoudens en de prijssegmentering van

²² 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.

Westvoorne

Achtergrond bij realisatie en prognoses

Ten opzichte van realisatie: bijna meer dan vijf keer zo veel woningen toevoegen dan afgelopen vijf jaar

In de periode 2015 tot 2020 heeft de gemeente per saldo gemiddeld (netto) 36 woningen per jaar toegevoegd. Bij een aanname dat 30% van de nieuwbouwwoningen sociaal is, zal bij een opgave van het Meer Evenwicht Scenario in totaal 2030 woningen moeten worden toegevoegd. In de 12 jaar van de looptijd van het regioakkoord betekent dat een gemiddelde van 170 woningen per jaar. Dat is bijna *meer dan 5 keer zo veel* ten opzichte van de realisatie van afgelopen jaren.

Ten opzichte van prognoses : 67% van woningen sociaal per plan

Uitgaande van de Trendraming zou bij een maximaal aantal te realiseren woningen van 910 woningen, en een wens van sociale woningen daarbinnen van 609 woningen, een verwachting liggen van 67% sociaal per plan. Dit is *bijna twee keer zo veel* als dat over het algemeen als uitgangspunt wordt gehanteerd.

Ook op niveau van fusiegemeente 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 beoogde fusiegemeente, valt op dat het aandeel sociaal bovengemiddeld hoog is. Van de maximaal 3.340 te realiseren woningen (bovenkant bandbreedte WBR/TR), is de gewenste ontwikkeling in het meer evenwicht scenario ruim 1.799 extra sociale woningen. Dit is meer dan 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 Westvoorne

De gemeente Westvoorne heeft aangegeven dat haar strategische doelen op het gebied van wonen en volkshuisvesting zijn:

- Een evenwichtige bevolkingssamenstelling in de gemeente, zowel in leeftijd als qua sociaal-economische samenstelling;
- Duurzamere woningen: zowel bouwtechnisch als energetisch;
- Diversiteit in leeftijden betekent zowel de woningen als voorzieningen op peil én passend zijn;
- Vergroten van de woningvoorraad kan vragen om extra ingrijpen in de infrastructuur;
- Het uitgangspunt is inbreiden conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De gemeente geeft aan dat ze rekent op de provincie voor het oprekken van de grenzen buiten BSD, zodra inbreiden zijn grenzen heeft bereikt.

Resultaten locatiestudies

De gemeente heeft een uitgebreide studie (laten) doen naar de mogelijkheden op locaties binnen en buiten BSD. Binnen BSD is er ruimte voor ongeveer 380 woningen. Dit komt nog niet aan het ME scenario (maar wel gelijk aan het realisatietempo van afgelopen jaren). In de studie is daarom buiten BSD gekeken naar de ruimte; daar is ruimte voor circa 300 woningen (waarvan ongeveer 100 sociaal).

Stikstofdepositie belemmerend

Voorts zijn plannen en projecten als gevolg van *stikstofdepositie* stopgezet dan wel stilgelegd als gevolg van de uitspraak van de Raad van State in mei 2019. Woningbouwprojecten en vergunningverlening lijken stil te vallen. Het kabinet heeft intussen een pakket aan maatregelen gemaakt om ruimte voor woningbouwprojecten te creëren en er is een stikstofwet aangenomen. Het is nog bezien of dit helpt in de kuststrook. Dit en andere showstoppers kunnen optreden. Uiteindelijk moet het resultaat in voornemens en uiteindelijk plannen landen, maar dat wil nog niet zeggen dat het ook uitvoerbaar is en dat op korte termijn de woningen gebouwd zijn.

Aanstaande fusie

De provincie heeft van de gemeente Westvoorne een brief gekregen om deze opgave ook in het licht te zien van de *aanstaande fusie* met Brielle en Hellevoetsluis. De gemeenteraden hebben het principebesluit genomen om vanaf 1 januari 2023 een nieuwe gemeente te willen vormen. De woningmarkt functioneert regionaal; Voorne-Putten wordt in dit verband als regio beschouwd.

Lansingerland

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 345 woningen per jaar toegevoegd. Bij een aanname dat 25% van de nieuwbouwwoningen sociaal is, zullen bij een opgave van het Meer Evenwicht Scenario (ME-scenario) in totaal 13.048 woningen moeten worden toegevoegd. In de 12 jaar looptijd van het regioakkoord betekent dat een gemiddelde van 1087 woningen per jaar. Dat is *meer dan 3 keer zo veel* ten opzichte van de realisatie van afgelopen jaren.

Ten opzichte van prognoses : 58% van woningen sociaal per plan

Uitgaande van de Trendraming zou bij een maximaal aantal te realiseren woningen van 5.580 woningen, en een wens van sociale woningen daarbinnen van 3.262 woningen, een verwachting liggen van 58 % sociaal per plan. Dit is *bijna twee keer zo veel* als dat over het algemeen als uitgangspunt wordt gehanteerd.²³

Het eerste bod van Lansingerland

Op 5 oktober 2018 heeft de gemeente Lansingerland een bod gedaan aan het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR). Er wordt ingezet op het verder uitbreiden van de woningvoorraad in Lansingerland met 4.000 tot 7.000 aansprekende, gevarieerde en bereikbare nieuwe woningen tot 2030. Hierbij wordt in principe vastgehouden aan 20% sociale woningbouw over de gehele gemeente, ook in nieuwbouwwijken. Wel streeft de gemeente naar het verhogen van de woningbouwproductie naar 400 – 500 woningen per jaar. In het eerste bod dat de gemeente aan de regio heeft gedaan is uitgegaan van 770 tot 1.020 woningen die aan het sociale segment worden toegevoegd.

In het Regioakkoord 'Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam' uit 2019 is te lezen dat de gemeente Lansingerland in 2017 een totale woningvoorraad kende van 23.270 woningen met een verwachte totale voorraad o.b.v. biedingen in 2030 van 30.000 woningen. Dit betekent een toename van 6.730 woningen, ofwel naar circa 28,7%. In 2014 zijn veel woningen uitgepond; dit maakt de huidige sociale voorraad kleiner dan ooit gerealiseerd. In 2017 bestond de sociale voorraad uit 5.358 woningen (23%) en zal volgens het Regioakkoord in 2030 oplopen naar 6.378 woningen, een toename van 1.020 woningen waarmee het aantal sociale woningen terugloopt naar 21,3% daar waar het ME-scenario streeft naar 28,7% van de sociale voorraad.

In deze bieding bij het Regioakkoord heeft de gemeente aangegeven dat het niet haalbaar is om het ME scenario volledig te realiseren, vanwege onder andere de financiële haalbaarheid, bouwclaims en de fase van het contract (er zijn al veel afspraken gemaakt op basis van de 20% uit het coalitie-akkoord (vinex) en soms lager door de gevolgen van de crisis en de moeilijke financiële positie van corporaties en de tot 2015 onder preventief toezicht staande gemeente), de grootte van het plan (veel kleine particuliere plannen), parkeren, streven van goede mix voor leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, nabijheid van voorzieningen, groen en duurzaamheidseisen (gasloos, nul op de meter, CO2-neutraal).

²³ Staat van Zuid-Holland

Het tweede bod van Lansingerland

Op 17 maart 2021 heeft gemeente Lansingerland per brief aan provincie Zuid-Holland kenbaar gemaakt hoe ze dit bod verder heeft verhoogd en opgebouwd. Voor een aantal locaties is afgesproken het aandeel sociaal van 20% te verhogen naar 25 of 30% (als onderdeel van 40-55% betaalbaar). Het bod is daarmee verhoogd tot 1.410 woningen. Bleizo-West is nog in studie; de gemeente neemt aan 1.350 woningen (van totaal 4.500 woningen) toe te voegen. Dat zou een totaal maken van 2.760 woningen. Het ME-scenario gaat uit van 3.262 sociale woningen.

Lokaal beleid

Woonvisie Lansingerland

De gemeentelijke woonvisie 2015-2020 beschrijft de volgende punten:

- het blijven inzetten op voldoende aanbod van starterswoningen en jongerenhuisvesting. Daarbij wordt een percentage van 20% sociale woningbouw over de gehele gemeente gehanteerd²⁴, ook in nieuw te ontwikkelen wijken. Hierbij weegt de gemeente inbreidingslocaties en herontwikkelingen van het (sociale) programma af, rekening houdend met identiteit, differentiatie, leefbaarheids- en duurzaamheidsdoelstellingen en financiële haalbaarheid;
- het vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod, voor alle inwoners, passend bij de sociale en demografische opbouw van de samenleving;
- het bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus waarbij het dorps- en landelijke karakter wordt bekrachtigd ('veilig en prettig kunnen wonen');
- het versterken van een duurzame- woon- en leefomgeving ('bouwen aan een groene en duurzame leefomgeving, met behoud van historische en culturele waarden');
- wijkgericht werken wordt ingezet om de kwaliteit van de sociale en fysieke woon- en leefomgeving op peil te houden of te verbeteren. Hierin wordt nauw samengewerkt met burgers en woningcorporatie;
- het bouwen van gemiddeld 400 woningen per jaar de komende jaren;
- het jaarlijks overeenkomen van de betaalbaarheidsbeleid en huurprijsbeleid met de woningcorporatie als invloedfactor op de sociale woningvoorraad;
- het maken van prestatieafspraken met de woningcorporatie over het op peil houden van de sociale voorraad, huurbeleid, het terugdringen van scheefwonen, doelgroepgerichtheid, verduurzamen van de voorraad, reductie van het energiegebruik, verkoop woningvoorraad en wijkgericht werken.

Inmiddels is met de gemeenteraad afgesproken bij de vier studielocaties een extra stap te maken en een percentage van 25% en 30% sociaal te hanteren als onderdeel van 40-55% betaalbaar. Ook streeft de gemeente naar het verhogen van de woningbouwproductie naar 400 – 500 woningen per jaar.

Nota van Uitgangspunten woonvisie 2021-2025

Op dit moment stelt de gemeente ook een nieuwe woonvisie op. Waarschijnlijk wordt de woonvisie een programma onder de (nog vast te stellen) omgevingsvisie. De Nota van

²⁴ In Lansingerland is in de Vinex-periode de 30% sociaal voor de stadsregio vertaald naar 20-30% sociaal voor Bleiswijk en voor Bergschenhoek, minimaal 30% voor Berkel en Rodenrijs.

Uitgangspunten Woonvisie Lansingerland 2021-2025 is de basis voor de Woonvisie Lansingerland (naar verwachting in juli 2021) en het bijbehorend Uitvoeringsprogramma (naar verwachting in najaar 2021).

In de NvU staan drie pijlers centraal: 'Fijn en toekomstbestendig wonen', 'Een plek voor iedereen' en 'Wonen in verbondenheid'. In de drie pijlers worden de volgende punten omtrent (sociale) woningbouw benoemd:

- Met name sociale woningbouw, starters, senioren, en middeninkomens (huur en koop) hebben extra aandacht nodig.
- Er wordt ingezet op een groter aanbod van starterswoningen en jongerenhuisvesting in Lansingerland. Hiervoor wordt een alternatief programma onderzocht in Bleizo-West. Wel moet in Bleizo-West rekening worden gehouden met onder andere de druk op de kwaliteit van de leefomgeving door onder andere geluidsoverlast en luchtvervuiling van onder andere de Hoge SnelheidsLijn, A16 en Rotterdam The Hague Airport.
- De komende jaren ligt de focus op invulling van Wilderszijde en Westpolder/Bolwerk met de grootste woningbouwopgaven. Dit gebied is aangewezen als versnelde woningbouwlocatie in de Woondeal Zuid-Holland.
- Binnen de bestaande structuur van Bleiswijk is voldoende ruimte om te voldoen aan de woningbehoefte van haar inwoners. Buiten de N209, Merenweg en Lange Vaart vinden geen ontwikkelingen plaats om zo de openheid en dorps karakter te bewaken.
- Daarnaast worden mogelijkheden in en rondom de kernen verder uitgewerkt. Eventuele uitbreiding en verdichting gebeurt bij knooppunten, sterke OV- en autoverbindingen en rondom voorzieningencentra.
- In de toekomst krijgen we met nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen steeds meer te maken met inbreidingen binnen het bestaand stedelijk gebied, zodat er ruimte voor groen blijft. Dat vraagt echter voor duidelijke kaders en uitgangspunten om verlies van kwaliteit te voorkomen.
- Woon- en werklocaties worden beter verbonden met (nieuwe) groen- en waterstructuren ter verhoging van klimaatadaptatie, biodiversiteit en ruimtelijke kwaliteit.
- Bestaande en nieuwe woningen zijn klaar voor de toekomst: De 'wijktransitieplannen warmte' worden ruimtelijk, economisch en maatschappelijk afgewogen en gepland, we stimuleren woningverduurzaming en maken passende prestatieafspraken met de coöperatie.

In de concept woonvisie²⁵ is het uitgangspunt om in te zetten op 25-30% sociaal én 5% voor bijzondere doelgroepen in de grotere (nieuwe) woningbouwontwikkelingen en maatwerk in kleinere (nieuwe) woningbouwontwikkelingen. Ook wordt ingegaan om de sturingsmogelijkheden vanuit bijvoorbeeld een doelgroepenverordening en compensatiefonds te vergroten.

²⁵ behandeling in gemeenteraad staat gepland voor zomerreces

Bijlage D: Voorkomen van uitponden

Het voorkomen van uitponden is van belang om te zorgen dat het aandeel sociaal in een gemeente minimaal gelijk blijft. Het voorkomen van uitponden is geregeld via de Woningwet 2015, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (wijziging in 2017) (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het doel was dat de corporaties werden teruggeworpen op hun kerntaak (namelijk het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen). Met de aanpassing van het BTIV in 2017 is geregeld dat het verkopen van sociale woningen makkelijker werd.

Context beleidskader

Normaliter zijn beleidsuitgangspunten de basis om met ontwikkelaars en corporaties het gesprek aan te gaan. In dit geval gaat het dan om het Regioakkoord en 'Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030'. Dit akkoord is (als het goed is) in lijn met de gemeentelijke woonvisie of een gemeentelijk volkshuisvestelijk kader²⁶. De gemeentelijke woonvisie gaat voor sociale woningbouw meestal in op:

- beoogde toevoeging groei van de sociale voorraad;
- sloop, verkoop en renovatie van sociale huurwoningen;
- aantallen nieuwbouw sociale woningbouw en middenhuur;
- het percentage sociale huurwoningen en middenhuur woningen ten opzichte van de gehele voorgenomen woningproductie;
- locaties waar deze kunnen/ moeten worden gerealiseerd (en in welke periode);
- uitkomsten van het overleg met lokaal werkzame corporaties.

Afdwingen sociaal programma via prestatieafspraken en verordening doelgroepenbeleid

Op basis van de (regionale en lokale) woonvisie worden prestatieafspraken met de corporaties (en woonbedrijf) gemaakt. Die kan gepaard gaan met een verordening doelgroepenbeleid, waarin onder andere geregeld kan worden:

- het percentage sociale huur dat in elk project van > 10 woningen wordt vereist;
- de voorkeur voor uitvoering door een corporatie i.p.v. belegger en eventuele afwijkingen;
- de instandhoudingstermijnen voor corporatie, beleggers woningen in de sociale huur en koop;
- maximaal hoeveelheid te splitsen woningen per jaar;
- de gewenste verdeling naar M² GBO/BVO, de maximale maandhuur en eventueel in combinatie met parkeernormen;
- de mogelijkheid voor B&W om gemotiveerd naar de gemeenteraad van percentages af te wijken als het project niet aan de voorwaarden kan voldoen;
- instellen van een compensatiefonds sociale woningbouw.

De beleidseisen opgenomen in de prestatieafspraken en mogelijke uitwerking in de verordening worden vervolgens in een project en in de anterieure overeenkomst vertaald. Uiteraard is het aandeel sociaal ook af te dwingen middels het bestemmingsplan.

²⁶ Onder de Omgevingswet kan de gemeente straks een eis aan sociale woningbouw in visie, programma of verordening vertalen. Afhankelijk van het vaststellen van omgevingswaarden is dit meer of minder hard en moet de kwaliteitseis meetbaar en objectief zijn. In een programma of het omgevingsplan kunnen beleidsregels worden opgenomen die per locatie, wijk of anderszins worden uitgewerkt.

Voorkomen van uitponden

Soms willen corporaties sociale huurwoningen verkopen (uitponden). Het BTIV 2017 stelt daarin voorschriften waaronder verkoop mogelijk is. De gemeente hoort daar via de prestatieafspraken op te sturen. Voorheen moest bij het uitponden van de woningen, een zienswijze aan de gemeente worden gevraagd. Daarmee was de gemeente in positie.

Sinds 2017 is dat niet meer in alle gevallen zo indien het gaat om potentieel te liberaliseren woningen én met de gemeente prestatieafspraken zijn gemaakt over het gebied waarin de te verkopen woningen zich bevinden of na het uitponden evenveel sociale huurwoningen in de gemeente blijven of de woningen minimaal 7 jaar voor de doelgroep beschikbaar blijven.

Om als gemeente meer grip te krijgen op het voorkomen van uitponden van sociale huurwoningen kan de huisvestingsverordening uitkomst bieden, door onder andere splitsingsbeleid en een bepaalde (sociale) huur-koopverhouding in een wijk. Woningen in een appartementencomplex mogen alleen verkocht worden als er een splitsingsakte is opgesteld. Complexen van sociale huurwoningen hebben vaak geen splitsingsakte, omdat het nooit de intentie is geweest om ze later per stuk te verkopen. De gemeente kan deze ontwikkelingen tegen gaan in haar huisvestingsverordening en splitsingsbeleid. Dit biedt de gemeente ook de kans om eisen te stellen in de vergunning. Pas als voldaan is aan de voorwaarden, zoals gesteld in de huisvestingsverordening, kan de splitsingsvergunning verkregen worden en kan de stuksgewijze verkoop beginnen. In een verordening kunnen eveneens eisen gesteld worden aan bijvoorbeeld onderhoud of aan een bepaalde (sociale) huur-koopverhouding in een wijk.

Een minder reguliere optie is om als gemeente zelf de sociale huurwoningen op te kopen om ze voor de doelgroep te behouden

Conclusie

Het aandeel sociaal is af te dwingen via een helder beleidskader, uitgewerkt in prestatieafspraken en eventueel ondersteund door een verordening doelgroepenbeleid. Dit kan in het kader van het voorkomen van uitponden verder worden ingekaderd door splitsingsbeleid en eisen in de huisvestingsverordening, zodat ook bij het moment van verkoop via zienswijze of vergunning de gemeente invloed kan uitoefenen.

Bijlage E: Doelgroepenverordening

De doelgroepenverordening is een middel om sociale woningbouw af te dwingen. Het wettelijk kader hiervoor is geregeld via de Woningwet 2015, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (wijziging in 2017) (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Context beleidskader

Normaliter zijn beleidsuitgangspunten de basis om met ontwikkelaars en corporaties het gesprek aan te gaan. In dit geval gaat het dan om het Regioakkoord en 'Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030'. Dit akkoord is (als het goed is) in lijn met de gemeentelijke woonvisie of een gemeentelijk volkshuisvestelijk kader²⁷. Op basis van de (regionale en lokale) woonvisie worden prestatieafspraken met de corporaties (en woonbedrijf) gemaakt. Die kan gepaard gaan met een verordening doelgroepenbeleid. De beleidseisen opgenomen in de prestatieafspraken en mogelijke uitwerking in de verordening worden vervolgens in een project en in de anterieure overeenkomst vertaald.

Voorbeeld doelgroepenverordening

Een verordening is een bindend instrument voor derden. Enkel bij besluit tot afwijking kan van de verordening worden afgeweken. Dit instrument wordt daarom vaak aanvullend ingezet naast een (in feite zelfbindende) woonvisie of een volkshuisvestelijk kader.

Een doelgroepenverordening kent doorgaans de volgende onderdelen:

- Artikel 1; definities als sociale huurwoning en middeldure huurwoning
zoals Sociale huurwoning: Sociale huurwoningen zijn woningen voor de doelgroepen van beleid van de Nederlandse woningcorporatie, onder de huurliberalisatiegrens en die conform de Woningwet passend toegewezen worden op basis van het inkomen van de doelgroep
en Peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning
- Artikel 2 (t/m4); doelgroep (gedefinieerd door inkomen)
zoals De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een Huishoudeninkomen zoals bedoeld in de Woningwet 2015 en De doelgroep voor sociale/goedkope koopwoningen én middenhuur woningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de in- schrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk Huishoudeninkomen van maximaal € 60.000,- bruto hebben. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.
- Artikel 5 Prijs-kwaliteitverhouding waarin het minimaal aantal m² gbo wordt bepaald.
- Artikel 6 Differentiatie waarin de differentiatie wordt bepaald; bijvoorbeeld door te bepalen dat *ontwikkelingen groter dan 10 woningen voor minimaal 20% dient te bestaan uit sociale huurwoningen of bij ontwikkelingen groter dan 20 woningen voor minimaal 20% bestaat uit sociale huurwoningen en ten minste 30% uit middenhuur woningen.*

²⁷ Onder de Omgevingswet kan de gemeente straks een eis aan sociale woningbouw in visie, programma of verordening vertalen. Afhankelijk van het vaststellen van omgevingswaarden is dit meer of minder hard en moet de kwaliteitseis meetbaar en objectief zijn. In een programma of het omgevingsplan kunnen beleidsregels worden opgenomen die per locatie, wijk of anderszins worden uitgewerkt.

- Artikel 7 instandhouding, waarin een verplichting wordt opgenomen voor hoeveel jaar na ingebruikname de woningen moeten blijven voldoen aan de gedefinieerde categorieën.
- Artikel 8 hardheidsclausule waarin is bepaald onder welke voorwaarden (zoals een compensatiefonds) het college van burgemeester en wethouders gemotiveerd kan afwijken van een of meer artikelen
- Artikel 9 de inwerkingtreding
- Artikel 10 de citeertitel, namelijk 'doelgroepenverordening'.

Meer facultatieve onderdelen:

- Meldingsplicht. De eigenaar dient een jaarlijks overzicht te overleggen om aan te tonen dat de sociale of middenhuur woningen nog voldoen aan het gestelde in de verordening. Daarmee ontstaat een controle op de instandhoudingsverplichting.
- Toezicht. Het onttrekken van woningen aan de voorraad mag niet zonder meer. De gemeente kan dan handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.
- Verbod op verkoop buiten de doelgroep of een verbod op koop door de niet-doelgroep. Hiermee wordt behoud voor de doelgroep gegarandeerd.
- Toewijzing. Hiermee wordt een beschrijving van het toewijzigingssysteem opgenomen (inschrijftijd, loting etc)

Conclusie

Het aandeel sociaal is af te dwingen via een helder beleidskader, uitgewerkt in prestatieafspraken en eventueel ondersteund door een verordening doelgroepenbeleid. De gemeente maakt hierin haar beleid juridisch afdwingbaar en handhaafbaar. Hierin kan de koppeling met een compensatiefonds worden gemaakt, zodat het gemeentelijk in balans krijgen en houden van de voorraad meer opties geeft.

Bijlage F: Staatssteun

Bij het inzetten van financiële middelen als stimulans om meer sociale woningbouw toe te voegen is een afweging op staatssteun noodzakelijk. De staatssteunregels zijn geregeld in de artikelen 107, 108 en 109 Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU). Staatssteun kan betrekking hebben op subsidies, garanties, leningen, verlaagde huur en bijvoorbeeld grondverkoop onder de marktwaarde. Een bepaalde onderneming mag geen voordelen hebben in de zin van oneerlijke concurrentie door een bepaalde handeling van de overheid en kan leiden tot verstoring van handel tussen EU-lidstaten. De Europese Commissie is de instantie die bepaalt of sprake is van staatssteun en kan een onderzoek starten als zij vermoeden heeft van staatssteun. Indien er inderdaad staatssteun speelt, moet in het uiterste geval het financieel 'voordeel' worden teruggevorderd.

Gelijk speelveld in gemeentelijk beleid vastleggen

Voor woningbouw geldt vaak dat geen sprake is van staatssteun, omdat de gemeente haar verantwoordelijkheid heeft voor de totstandkoming van voldoende woningen op de juiste locaties. Deze steun is aan voorwaarden verbonden. Het gemeentelijk beleid moet daarbij voorzien in een gelijk speelveld, en dus geen uitsluiting van bepaalde ondernemingen of corporaties. De randvoorwaarden moeten voor iedereen gelijk, publiekrechtelijk geborgd en voor iedereen kenbaar zijn. Bijvoorbeeld in een bestemmingsplan, een huisvestingsverordening, een beleidsnota of een grondprijzenbrief.

De Europese Commissie heeft voorwaarden gesteld over staatssteun bij verkoop van gronden en gebouwen en past deze inmiddels ook toe bij aankoop, erfpacht en verhuur van gronden en gebouwen. Er is geen sprake van staatssteun als sprake is van 1) via een zogenaamde onvoorwaardelijke procedure (voor iedereen van toepassing) of 2) via een zogenaamde voorwaardelijke procedure. In principe valt of staat de redenering of sprake is van staatssteun met of er een marktconforme prijs is bepaald.

Voorwaardelijke procedures beoordelen op marktconform handelen

Voor de onvoorwaardelijke procedure die voldoende openbaar is aangekondigd is geen sprake van staatssteun, omdat het vergelijkbaar is met een veiling waarbij het beste of enige bod per definitie een marktconforme prijs is. In voorwaardelijke procedures moet deze marktconforme prijs bepaald worden. Met name bij het residueel vaststellen of het onderhandelen over een grondprijs kan er sprake zijn van staatssteun. De Europese Commissie heeft daarbij vier beoordelingsmethoden²⁸ vastgesteld om te bepalen of er marktconform is gehandeld:

1. Pari passu. Een transactie op voet van gelijkheid, bijvoorbeeld grondruil.
2. Tenderprocedure. Partijen doen een grondbod op basis van een concurrerende, transparante, non-discriminerende en onvoorwaardelijke inschrijvingsprocedure.
3. Benchmarking. Er wordt gehandeld op voorwaarden die vergelijkbare particulieren voor vergelijkbare transacties in vergelijkbare situaties hebben toegepast.
4. Andere waarderingsmethoden. Het gaat om algemeen aanvaardbare methoden op basis van objectieve en verifieerbare gegevens. Bijvoorbeeld het uitvoeren van een taxatie

²⁸ VNG.nl instrumentarium middenhuur

voor de te vestigen bestemming door een onafhankelijke deskundige voordat de transactie tot stand komt.

Sociale woningbouw specifieke uitzondering

Voor sociale woningbouw kan hierop een uitzondering gelden, omdat dit diensten van algemeen economisch belang betreffen (DAEB). Hiervoor gelden de zogenaamde criteria naar aanleiding van de zaak Altmark²⁹

- De openbare dienst moet duidelijk zijn omschreven als taak van de onderneming
- De compensatie moet objectief en transparant zijn
- De compensatie is alleen van toepassing op de 'onrendabele top'

Conclusie

Voor financiële regelingen (zoals grondprijs, subsidie en overige) geldt dus als ze openbaar zijn en de overheid heeft gehandeld zoals een particuliere marktpartij in een vergelijkbare situatie had gedaan ('Market Economy Operator' Principle). Voor sociale woningen is hierop een uitzondering gemaakt omdat dit diensten zijn van algemeen economisch belang (DAEB), mits voldaan wordt aan de zogenaamde Altmarkcriteria.

Kortom, als de regeling openbaar toegankelijk is, publiekrechtelijk geborgd en alleen op dat deel van toepassing is dat de 'onrendabele top' representeert is er geen sprake van staatssteun.

²⁹ European Commission, 2005b; ICER, 2005:

1. De begunstigde onderneming moet daadwerkelijk belast zijn met de uitvoering van de openbare dienstverplichting en die verplichting moet duidelijk omschreven zijn.
2. De parameters op basis waarvan de compensatie wordt berekend, moeten vooraf op objectieve en doorzichtige wijze worden vastgesteld.
3. De compensatie mag niet hoger zijn dan nodig om de kosten van de uitvoering van de openbare dienstverplichting geheel of gedeeltelijk te dekken, rekening houdend met de opbrengsten alsmede een redelijke winst uit de uitvoering van die verplichtingen.
4. Wanneer de keuze niet is gemaakt in het kader van een openbare aanbesteding, moet het bedrag van de compensatie worden vastgesteld aan de hand van de kosten die een gemiddelde, goed beheerde onderneming die zodanig met middelen is uitgerust dat zij aan de vereisten van de openbare dienst kan voldoen, zou hebben moeten maken om deze verplichtingen na te komen. Daarbij mag rekening worden gehouden met de opbrengsten en met een redelijke winst uit de uitoefening van verplichtingen van de onderneming.

Bijlage G: Opties instrumentarium

Ruimtelijk instrumentarium

Maatregel	Instrument	Toelichting
Stuur op woonsegmenten en bouwensen via bestemmingsplan	Bestemmingsplan	Specifieke eisen opnemen over aandeel sociale woningen in bestemmingsplan (en mogelijk ook aantal/prijscategorieën), al dan niet in vervolg op anterieure overeenkomsten.
Benut transformatielocaties voor sociale woningbouw (bijvoorbeeld ook leegkomend winkelvastgoed en verzorgingshuizen)	Bestemmingsplan	Zet in op invulling van leegstaand vastgoed met sociale woningbouw. Daarbij kan het ook om een tijdelijke invulling gaan (bijvoorbeeld voor starters, met een maximale periode).
Gebruik doelgroepenverordening om sociale woningbouw af te dwingen	Doelgroepen verordening	De doelgroepenverordening vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen en heeft alleen betrekking op nieuwbouw. De verordening is van toepassing op sociale huur-, sociale koop- en middeldure huurwoningen. Voor alle woningcategorieën kan het aandeel worden vastgelegd en voor welke doelgroepen de te realiseren nieuwbouwwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden mede bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Verder kan voor alle woningtypen worden bepaald welke prijsgrenzen en minimale oppervlakten (behorende bij prijsgrenzen) van toepassing zijn.
Leg afspraken vast in anterieure overeenkomsten (en vervolgens in regels in het bestemmingsplan)	Anterieure overeenkomst	Wanneer voor het bouwplan het bestemmingsplan moet worden gewijzigd, kunnen de afspraken uit de anterieure overeenkomst worden overgenomen in de regel(s) van het bestemmingsplan.

Stel specifieke locatie eisen via het exploitatieplan	Exploitatieplan	In een exploitatieplan mogen ook regels over de uitvoerbaarheid van bestemmingen staan. Een exploitatieplan kan daarmee ook bepalingen bevatten over drie woningbouwcategorieën (waaronder sociale huurwoningen). In het exploitatieplan kan de gemeenteraad exact aangeven hoeveel van dit type woningen er moeten komen en waar die moeten komen. Eisen aan de woningbouwcategorieën in het exploitatieplan zijn alleen toegestaan als het bestemmingsplan al een regeling over de categorie bevat
Verminder eventuele extra eisen bovenop het Bouwbesluit	Bouwbesluit	Het is gemeenten in principe niet toegestaan om extra eisen te stellen bovenop het Bouwbesluit, maar dit komt in de praktijk (gemotiveerd) wel voor. Bijvoorbeeld waar het gaat om duurzaamheidsmaatregelen / energietransitie.
Pas verdichting vaker toe	Stedenbouwkundig plan / Bestemmingsplan	Zet in op optimaliseren van dichtheden, zoals clusteren/schakelen, stapelen, maar denk ook aan varianten zoals XS woningen.
Gebruik parkeernormen om de te realiseren woningen te sturen	Contracten	Er gelden verschillende parkeernormen voor verschillende bouwtypen. Voor bijvoorbeeld kleine woningen (<60m ²), sociale huurwoningen, studentenwoningen en serviceflats/ aanleunwoningen gelden lagere parkeernormen.
Zet in op bouwen in buiten- of groengebied toe (buiten BSD)	Stedenbouwkundig plan / Bestemmingsplan	Wanneer er aantoonbaar onvoldoende ruimte is binnen BSD, de mogelijkheid benutten om de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte buiten BSD te realiseren.
Programma Wonen in omgevingsvisie	Programma	Via het programma kan een gemeente een eis opnemen aan sociale woningbouw. Afhankelijk van vaststelling omgevingswaarden is dit meer of minder hard. Er zijn ook andere opties om sociaal afdwingbaar te maken via bijvoorbeeld een volkshuisvestelijk kader of verordening.

Grondbeleid

Maatregel	Instrument	Toelichting
Pas actief grondbeleid toe	Grondbeleid	Actief grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf de regie heeft bij de ontwikkeling. De gemeente voert de grondexploitatie uit. Hiervoor heeft de gemeente veelal zelf de grond in eigendom (of verwerft deze), is opdrachtgever voor het bouw- en woonrijp maken en geeft grond uit aan derden (bijvoorbeeld ontwikkelaars, particulieren (in de vorm van individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap).
Gebruik een gedifferentieerde grondprijs	Grondbeleid	Hanteer residuele grondprijzen en actualiseer deze jaarlijks. Differentieer naar omvang /prijsklasse en locatie bijvoorbeeld.
Pas actief grondbeleid toe via Wet voorkeursrecht en onteigening	Grondbeleid	Een mogelijkheid om bijvoorbeeld incourant vastgoed (of koopwoningen) op te kopen en vervolgens om te vormen naar huurwoningen.
Stuur op kavelontwikkeling via tenders	Tenders	Via tender marktpartijen verleiden tot ontwikkeling van woningbouwlocaties, inclusief sociale woningbouw (spelregels opstellen)
Maak gebruik van grondruil	Grondruil	Bijvoorbeeld om grotere plots te realiseren en/of locaties te ruilen die beter geschikt zijn voor sociale woningbouw
Breid de planvoorraad uit		Huidige planvoorraad lijkt onvoldoende om te voorzien in de behoefte.
Versnel de bouwproductie	Procedures versnellen	Zet in op snelst mogelijke procedures

Woningvoorraad sociaal

Maatregel	Instrument	Toelichting
Leg de minimale omvang sociale huurvoorraad vast	Prestatieafspraken / regionale afspraken	
Maak of herzie afspraken over het aantal te verkopen of te liberaliseren corporatiewoningen	Prestatieafspraken	
Ontwikkel als gemeente een eigen organisatie die woningen verhuurt en	Eigen woonbedrijf	

beïnvloedt daarmee huurprijzen		
Zienswijzen indienen bij verkoop (uitpanden) van sociale huurwoningen	Prestatieafspraken / zienswijzen	Gemeenten voeren vooraf overleg met de woningbouwcorporaties over woningen die verkocht mogen worden. Daarbij wordt actief gebruik gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.
Opheffen Koopgarant	Prestatieafspraken	Mogelijkheid om sociale koop te stimuleren.
Opheffen niet-DAEB bezit	Prestatieafspraken	Omzetten van niet-DAEB in DAEB bezit. Let wel; beperkt de middenhuur en eventuele doorstroming
Vergroten actieve corporaties in gemeente		Meer corporaties verleiden om te investeren in bezit in gemeente, om zo ontwikkeling van sociale woningen te versnellen

Financiële instrumenten / arrangementen

Maatregel	Toelichting
Stel fondsen in voor (sociale) woningbouw	Gemeente stelt gelden beschikbaar in het kader van ontwikkeling van sociale woningbouw. Een fonds kan ook worden gevuld met behulp van ontwikkelrechten voor ander type woningen (zie ook gemengd woonfonds).
Transitie exploitatie	Het komt bij de transitie van complexe locaties voor dat gebouwen lange tijd leeg staan of grote kavels in het stedelijk (of bebouwd) gebied lang braak liggen, voordat ze in aanmerking komen voor (her)ontwikkeling. Met behulp van een tijdelijke exploitatie van de grond (tex) of van opstallen (trex) kunnen toch opbrengsten worden gegenereerd, vooruitlopend op een eventuele definitieve (her)ontwikkeling. Bovendien wordt verder verval tegengegaan en zijn rentekosten vergoed.
Gemengd woonfonds	Bij een gemengd woningfonds gaan corporaties (of Woonbedrijf) en institutionele of particuliere beleggers een samenwerking aan. Er wordt op basis van het woningbezit van de corporaties een portefeuille opgesteld van woningen van boven de liberalisatiegrens. In ruil voor het inbrengen van de woningen krijgen de corporaties zowel aandelen als cash. De beleggers (en mogelijk financiers) brengen eigen en/of vreemd vermogen in en krijgen hiervoor aandelen. Corporaties kunnen door middel van fondsvorming een gedeelte van hun eigen vermogen liquide maken, wat ze kunnen inzetten om te investeren in (het onderhoud van) sociale huurwoningen en om de verhuurdersheffing te voldoen. Fondsvorming is interessant voor beide partijen,

	aangezien de corporatie betrokken blijft bij het vastgoed, gemengde wijken ontstaan qua inkomensniveau en kan meedelen in toekomstig rendement en de belegger het risico van de woningen kan delen met de corporatie.
Taks Increment Financing (TIF) (experimenteel)	Bij Taks Increment Financing (TIF) worden publieke gelden (via OZB belasting) lokaal geïnvesteerd in (her)ontwikkelingsprojecten die zonder overheidsingrepen niet kansrijk zijn. Dit arrangement verlangt een zeer actieve houding van de overheid. De investering zorgt voor een verhoogde aantrekkelijkheid, wat leidt tot meer private ontwikkeling. Dit leidt tot extra belastinginkomsten die gedurende het proces worden gebruikt als input. Daarmee bedruipt het project zichzelf als het ware. Dit systeem is gangbaar in de VS en Engeland, en in Nederland maakt Nijmegen er gebruik van.
Portfolio's maken	Het instellen van een 'portfolio (sociale) woningbouw' zou een regeling kunnen behelzen van meerdere marktpartijen waarin (her)ontwikkelingsprojecten ondergebracht worden, om zowel de kapitaalbehoefte als de opbrengsten meer te stroomlijnen. Binnen de regeling worden financiële tegenvallers van het ene project opgevangen door de inkomsten van andere projecten. Het is een methodiek om via gecombineerde projecten efficiency- en schaalvoordelen te behalen. Publieke partijen bakken pakketjes met transformatie en nieuwbouwprojecten af, waar diverse marktpartijen op kunnen inschrijven. Hierbij kunnen ook kleinere projecten worden gecombineerd en daarmee ook de mogelijkheid voor realisatie van sociale woningbouw (35%) worden vergroot.
Wijkontwikkelings maatschappij (WOM) opzetten	Een WOM (Wijk Ontwikkelmaatschappij) (of een subregionale variant) is een regeling van meerdere woningcorporaties en/of andere private marktpartijen waarin herstructureringsprojecten in de woningbouw ondergebracht worden in één vereveningsarrangement (vergelijkbaar met herverkaveling), om zowel de kapitaalbehoefte als de opbrengsten meer te stroomlijnen. In de portfolio van de WOM kunnen financiële tegenvallers van het ene project opgevangen worden door de inkomsten van andere projecten. Het is een methodiek om via gecombineerde projecten efficiency- en schaalvoordelen te behalen. Hierbij kan het ook gaan om constructies met verdichten, verbeteren en toevoegen van nieuwe (sociale) woningen.
Benutten van subsidieregelingen	De provincie heeft aangegeven haar instrumenten te willen inzetten om de financiële belemmeringen te verkleinen bij het realiseren van meer sociale woningen. Voorbeelden zijn de subsidieregeling sociale woningbouw regio Rotterdam en de

	Knelpuntenpot. Daarnaast biedt de provincie de Vliegende Brigade aan om gemeenten te ondersteunen bij het versnellen van woningbouwprojecten. De gemeente Rotterdam heeft daarnaast toegezegd een financiële bijdrage te leveren vanuit de Regiodeal Rotterdam Zuid.
--	--

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al bijna 70 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN ROTTERDAM
T. 06 25778454
E. annemarie.hatzman@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2021

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.