



CONCEPT

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP 'S-GRAVENHAGE

Ruimte & Economie
**Ruimtelijke Economische
Strategie**
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Amke Zevenbergen
Telefoon
14 010
E-mail
Amke.zevenbergen@lansingerland.nl
Website
www.lansingerland.nl

Verzenddatum  februari 2021
Ons kenmerk U20.10407
Uw brief van 10 november 2020
Uw kenmerk PZH-2020-755053341DOS-2017-0004229

Onderwerp **Reactie op brief Verzoek inzicht en
aanbod hulp opgave sociale woningbouw**

Geachte Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

Op 10 november 2020 ontvingen wij van u een brief met het verzoek om vóór 1 februari 2021 meer inzicht te geven in de aanpak van onze opgave sociale woningbouw om een extra stap richting Meer Evenwicht, die voor Lansingerland is berekend op maximaal 3.262 extra sociale woningen in 2030. Daarnaast biedt u ons steun aan in de vorm van mogelijke subsidies en expertise. Zoals in de brief van 20 januari jl. (U21.00310) aangegeven, hadden we voor onze reactie iets meer tijd nodig omdat wij dit proces zorgvuldig samen met de raad wilden doorlopen.

In deze brief gaan wij in op de ontwikkelingen die wij als gemeente zien en hoe wij dit aanpakken. Deze aangescherpte aanpak draagt bij aan zowel de regionale als de lokale behoefte. Het gaat hierbij om een brede aanpak om in de behoefte van diverse inkomensdoelgroepen te voorzien om ook in de toekomst een krachtige samenleving te kunnen zijn die verbonden is met de regio. De stap naar meer betaalbare en specifiek meer sociale woningen in de gemeente kunnen wij echter niet zonder uw hulp voor elkaar krijgen. Wij zijn daarom blij om te vernemen dat de aanvragen voor de eerste tranche van de provinciale subsidieregeling ten behoeve van sociale woningen in drie woningbouwprojecten in Lansingerland onlangs door u zijn toegekend. Ook de steun die wij van de provincie en Rijk krijgen en hopen te krijgen ten behoeve van de Woondeal-locatie Wilderszijde helpt ons. Dergelijke steun is randvoorwaardelijk bij het realiseren van ons aangescherpte bod.

Inleiding

Lansingerland een aantrekkelijke woon- werkgemeente

Lansingerland is de afgelopen jaren sinds de VINEX hard gegroeid en groeit nog steeds. Onze gemeente is een aantrekkelijke woon- en werkgemeente die als een groene oase is gelegen in het hart van de metropoolregio Rotterdam Den Haag. Deze aantrekkelijkheid hebben wij de afgelopen jaren benut door duizenden woningen te bouwen, zonder ons karakter te verliezen. We zien de gemeente nog steeds als een agglomeratie waarbinnen de sociale verbondenheid sterk aanwezig is. De uitbreiding van de

CONCEPT

afgelopen jaren heeft geresulteerd in een forse toename van met name eengezinswoningen. Naast de enorme groei van woningen zijn we ook flink gegroeid als het gaat om bedrijventerreinen en glastuinbouwgebied.

Vasthouden kwaliteit leefomgeving van belang door druk omgeving

Onze aantrekkelijke ligging midden in de metropoolregio brengt ook uitdagingen met zich mee als het gaat om de druk op de kwaliteit van de leefomgeving door geluidsoverlast en luchtvervuiling van onder andere HSL, A16 en vliegveld. Om een aantrekkelijke woonomgeving te blijven, moeten we deze druk zoveel als mogelijk beperken en zuinig zijn op onze groengebieden.

Financiële gezondheid van de gemeente

De vorige economische crisis heeft diepe impact gehad op Lansingerland. Tot en met 2015 stond onze gemeente onder preventief toezicht van de provincie. De haalbaarheid van vele woningbouwprojecten stond onder druk en corporaties hadden nauwelijks mogelijkheden om te investeren. Dit alles had grote gevolgen voor ons als gemeente, samenleving en ondernemers. In de afgelopen jaren is er met succes hard gewerkt om de financiën weer op orde te brengen en de projecten weer op gang te krijgen. Momenteel zitten we landelijk in een nieuwe crisis waarbij ook wij als gemeente met nieuwe financiële uitdagingen te maken hebben, met name als het gaat om de kosten binnen het sociaal domein. Ook u agendeerde dit met een brandbrief naar het Kabinet over de gevolgen van de toenemende financiële druk op gemeenten in Zuid-Holland. Dus opnieuw zijn wij zeer alert om financieel gezond te blijven.

Middels wonen werken aan een krachtige samenleving

Het gemeentebestuur van Lansingerland werkt aan een krachtige lokale samenleving, met een bevolkingsopbouw in balans. Wonen is daarbij een belangrijke pijler. Middels het toevoegen van woningen kan er een evenwichtige groei plaatsvinden, wat ten goede komt aan de levensvatbaarheid van voorzieningen zoals scholen, verenigingen en retail, maar ook aan de sociale samenhang van de gemeente.

In een krachtige samenleving verstevigen, benutten en behouden we de sterke schouders. Dit betekent dat we investeren in de jongvolwassenen, vitale ouderen en economisch actieven in de middengroep zoals de leraar, de kleine ondernemer, de loodgieter en de tomatenplukker. Daarnaast is het belangrijk dat er een goede sociale infrastructuur voor ouderen, zorgbehoevenden en minima is. Een krachtige samenleving heeft namelijk de basis op orde en biedt een vangnet voor kwetsbaren. Ten aanzien van wonen betekent dit dat passende huisvesting voor de stevige schouders en kwetsbaren essentieel is. Voor deze twee groepen is goede huisvesting namelijk niet meer vanzelfsprekend.

Aanscherping programmering woningbouwopgave

Bedienen van regionale en lokale woningbehoefte

Rekening houdende met de trends en ontwikkelingen zien we dat de huidige programmering van onze woningbouwplannen op dit moment onvoldoende voorziet in de totale woningbehoefte voor de komende jaren. Het gaat dan om de grote lokale en regionale behoefte aan betaalbaar wonen, waaronder sociaal, de toenemende behoefte aan gelijkvloers wonen en de regionale behoefte aan eengezinswoningen (tot 2030). Om in deze behoefte en in de regionale behoefte naar Meer Evenwicht in de spreiding van sociale woningen in de Regio Rotterdam meer te voorzien, naast ook de grote behoefte van betaalbare woningen, kiezen wij als gemeente Lansingerland voor een stevige aanscherping in de programmering van de woningbouwopgave. Wij begrijpen dat wij hier een beweging in moeten maken en nemen hiermee onze verantwoordelijkheid door bij te dragen aan de oplossing van de maatschappelijke problemen van de woningmarkt.

Aanpak sociaal en aangescherpt bod

Om onze aanpak sociaal ten behoeve van de lage inkomens te laten slagen en een grotere stap richting Meer Evenwicht te maken, focussen we ons op de komende grote woningbouwontwikkelingen in Lansingerland. Het gaat hierbij om de locaties Wilderszijde (2.600 woningen), laatste fase van

CONCEPT

Westpolder-Bolwerk (ca 310) en de drie studielocaties Bleiswijk (ca 650), Driehoek-Noordpolder (ca 125) en Wolfend (ca 600) die als ontwikkellocaties in de huidige structuurvisie van Lansingerland staan aangegeven. Daarnaast zien wij kansen voor een mogelijke gebiedsontwikkeling bij Bleizo West.

Bleizo West, gelegen naast station Lansingerland-Zoetermeer en de A12, zien we in de eerste plaats als een unieke sleutellocatie ter versterking van de positionering van Lansingerland als Home of Horti Science. Deze locatie is niet opgenomen in de huidige structuurvisie en is als locatie voor gebiedsontwikkeling nog echt in studie. Een eerdere studie van Kuiper Compagnons heeft aangetoond dat er ruimte is voor 4.500 woningen en biedt een grote kans om zowel de sociale en betaalbaarheidsopgave te kunnen realiseren als te kunnen voldoen in de woonbehoefte van het toenemende aantal 1- en 2 persoonshuishoudens in de Zuidelijke Randstad. Voor Bleizo West loopt op dit moment een bestuursopdracht en wordt een ontwikkelingsperspectief opgesteld voor een gebiedsontwikkeling waarbij meerder elementen samen gaan komen: Home of Hortiscience, innovatie, Campus en wonen. Deze bestuursopdracht doen we in samenwerking met gemeente Zoetermeer daar waar we in BLeizo samen werken in een gemeenschappelijke regeling.

We willen het karakter en het goede leefklimaat van onze gemeente behouden en versterken. Met de keuze van de hiervoor genoemde grote ontwikkellocaties hoeven we niet in te grijpen in het glasgebied en kunnen we de sterke groengebieden in Lansingerland in stand laten.

Uitgangspunt voor VINEX is altijd 20% sociaal geweest. In overleg met de provincie en BZK is overeengekomen om voor Woondeal-locatie Wilderszijde uit te gaan van 50% betaalbaar waarvan 25% sociaal. De BZK woningbouwimpuls-geld-bijdrage is hierbij een belangrijke steun. Bij de vier studielocaties hebben we besloten nog een extra stap te maken en daarom willen wij voor deze locaties een percentage van 25% en 30% sociaal hanteren als onderdeel van 40-55% betaalbaar. Voor de totale ontwikkeling streven we naar een verdeling van eengezinswoningen en appartementen die zoveel mogelijk recht doet aan de behoefte en rekening houdt met de lokale situatie en kwaliteiten. Daarnaast onderzoeken we of we de ontwikkeling van de laatste fase van Westpolder-Bolwerk (dp 4 West, gelegen naast het Randstadrailstation) open kunnen breken om ook daar een percentage sociaal op te nemen van 30%. Aandachtspunt hierbij is, dat dit niet ten koste gaat van het betaalbare segment voor starters en (lage) middeninkomens en niet voor onnodige vertraging zorgt. Daarnaast heeft openbreken van het contract grote gevolgen voor de actuele grex. In totaal kunnen we met de bovenstaande aanpak 1.094 sociale huurwoningen tot 2030 realiseren. Indien de studie van Bleizo West daadwerkelijk leidt tot woningbouwontwikkeling, ontstaat de potentie om 1.350 extra sociale huurwoningen toe te voegen. Dit leidt tot een totaal van 2.444 extra sociale huurwoningen.

Zoals in de bijgevoegde woningbouwplanning aangegeven, schatten we in dat we daarnaast voor de periode vanaf 2021 tot 2030 nog eens 316 sociale woningen in kleinere ontwikkelingen of laatste fases van VINEX-ontwikkelingen als Meerpolder, Hordijk, Rodenrijse Zoom en Hergerborch kunnen opleveren. Voor nieuwe kleinere (her)ontwikkelingen op inbreidingslocaties in en rond de kernen geldt - al naar gelang de mogelijkheden, de eigendomssituatie en de grootte van de locatie - maatwerk dat we in onze Woonvisie en het uitvoeringsprogramma verder zullen uitwerken. Hierbij willen we onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor locaties waar het toevoegen van sociaal lastig is, zoals bijvoorbeeld een compensatiefonds sociaal. Tot slot hebben wij sinds 2017 127 sociale huurwoningen opgeleverd.

Concluderend zijn wij voornemens 6.282 woningen aan de voorraad toe te voegen, waarvan 1.410 sociaal is. Indien woningbouw in de studielocatie Bleizo West doorgang vindt, komen we op een totaal van 10.782 woningen waarvan 2.760 sociale huurwoningen. In dat scenario zijn we voornemens nog bijna 2.000 nieuwe woningen in het betaalbare segment bestemd voor de (lage) middeninkomens toe te voegen.

CONCEPT

Belangrijke randvoorwaarden bij inzet op groter aandeel sociaal in totale woningbouwprogramma

Haalbaarheid vraagt steun van Provincie, Rijk en regio

Een groter aandeel sociaal in de genoemde grote woningbouwontwikkelingen, met daarbij aandacht voor doorstroming en toekomst gericht ontwikkelen, heeft enorme impact op financiën, doorlooptijd en capaciteit van de gemeente, de woningbouwcorporatie en ontwikkelaars. Onderdeel van de verdere uitwerking van onze woonvisie en daaropvolgend de vertaling in bestemmingsplannen/omgevingsplannen is het in beeld brengen van deze financiële effecten en de invloed hiervan op de begroting van de gemeente. Op hoofdlijnen is nu al duidelijk dat om onze aanpak te laten slagen financiële steun vanuit de Provincie Zuid-Holland, Rijk en regio randvoorwaardelijk is bovenop onze eigen volle inzet.

Brede aanpak sociaal

Zoals ook in ons bod voor het Regioakkoord aangegeven, sturen wij niet alleen op toevoeging van sociale woningen door nieuwbouw, maar ook op doorstroming, behoud en optimaal benutten van de huidige sociale voorraad. En waar we kansen en vraag zien, onderzoeken we of en waar we nog meer kunnen toevoegen, al dan niet in combinatie met andere segmenten. Om doorstroming te laten slagen en de bestaande sociale woningvoorraad optimaal te benutten is het toevoegen van gelijkvloerse (in alle prijssegmenten) en betaalbare woningen voor ook de (lage) middeninkomens van groot belang.

Prestatieafspraken en verstevigen samenwerking

Om voldoende sociale woningen in de komende jaren toe te voegen, maken we jaarlijks prestatieafspraken met woningbouwcorporatie 3B Wonen, Huurdersvereniging Lansingerland en ook met de andere corporaties Havensteder, WoonInvest en Woonzorg Nederland. Hierbij sluiten wij aan op de afspraken van het Regioakkoord. Op 15 december 2020 zijn we met elkaar weer nieuwe prestatieafspraken overeengekomen. Hierin benoemen we de (voorgenomen) woningbouwprojecten met sociaal. Ook de afspraken over voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen hebben we hierin vastgelegd. Samen met 3B Wonen als eigenaar dan wel beheerder van bijna alle sociale huurwoningen in Lansingerland zorgen we dat we goed de vinger aan de pols houden. We werken als gemeente al jaren constructief samen met 3B Wonen, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau. De groei van de gemeente en complexiteit van vraagstukken vroeg om een versteviging van de goede samenwerking tussen 3B Wonen en de gemeente. Hierop hebben we het afgelopen jaar ons extra ingezet om zo een professionaliseringsslag te maken. Voor wat betreft de woningbouwprojecten met sociaal monitoren we met elkaar de voortgang, inventariseren we mogelijke belemmeringen en pakken deze gezamenlijk aan.

Toekomstgericht ontwikkelen

Lansingerland wil toekomstgericht ontwikkelen, waarbij we vraagstukken over bijvoorbeeld duurzaam en levensloopbestendig bouwen en het behouden van groen in relatie tot klimaatadaptatie meenemen. We bouwen aan een krachtige samenleving. Hiervoor hebben we niet alleen goede woningen in verschillende prijssegmenten en woningtypes nodig, maar ook voorzieningen als winkels, scholen, sportfaciliteiten. Als knelpunt zien we dat door de toevoeging van zoveel nieuwe woningen de druk op de wegen (zoals N209) zodanig toeneemt, dat we dit niet kunnen dragen. Betere OV-verbindingen, zoals de ZoRo-lijn zijn voor een goed woon- en werkmilieu van groot belang.

Politiek draagvlak

Bij de uitvoering van deze opgave blijven we zorg dragen voor een zorgvuldig en breed gedragen politiek proces om te komen tot het al dan niet starten van een woningbouwontwikkeling. Een gepast en accuraat besluitvormingsproces met de gemeenteraad en een zorgvuldig participatieproces zijn hierbij randvoorwaardelijk.

CONCEPT

Steun en goedkeuring aangescherpt bod

Wij zijn van mening dat wij met dit aangescherpte bod een forse stap richting Meer Evenwicht maken en gaan ervan uit dat hiermee ook ons bod met aangepast woningbouwprogramma ten behoeve van het Regioakkoord uw goedkeuring verkrijgt. Zoals eerder aangegeven, zijn onze ambitieuze plannen alleen te realiseren indien wij financiële steun ontvangen van u als Provincie, Rijk en regio. Graag gaan wij over bovenstaande met u in gesprek.

Met vriendelijke groet

.....

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

Lucas Vokurka
Secretaris

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

CONCEPT

Bijlage: Ontwikkellocaties (mogelijke) woningbouw Lansingerland

Grote ontwikkellocaties	Totaal	Betaalbaar			
		Sociale huur		Overig betaalbare huur / koop	
Westpolder-Bolwerk dp 4 west, Berkel en Rodenrijs	310	93	30%	62	20%
Wilderszijde, Bergschenhoek	2.600	650	25%	650	25%
Bleiswijk	650	163	25%	162	25%
Driehoek-Noordpolder, Berkel & Rodenrijs	125	38	30%	31	25%
Wolfend, Bergschenhoek	600	150	25%	150	25%
Subtotaal	4.285	1.094			
<i>Bleizo-west</i>	4.500	1.350	30%	900	20%
Totaal	8.785	2.444		1.955	

Overige ontwikkellocaties	Totaal	Betaalbaar		Planstatus
		Sociaal	Overig betaalbare huur / koop	
Bergschenhoek				
Berkelseweg*	16			7. Realisatie eerste woningen
Eiberplein	7		7	7. Realisatie eerste woningen
Parkzoom	114	12	19	8. Realisatie laatste won
Berkel en Rodenrijs				
Centrum Berkel	170		45	5. Voorbereiding
RvR Groenzoom (Noordersingel)	51			2. Initiatief
Treurniet	34		10	4. Ontwerp
Hordijk	81	37		6. Bouwvoorbereiding
Westpolder-Bolwerk dp 5	503			8. Realisatie laatste won
Westpolder-Bolwerk dp 6	378			5. Voorbereiding
Noordersingel*	12		2	4. Ontwerp
Rodenrijseweg*	7		2	4. Ontwerp
Meerpolder	50	20		4. Ontwerp
Meerpolder Project 75-76-77	47			2. Initiatief
Project 60. Meerweg*	8			
Project 24: Meerweg*	1			4. Ontwerp
Project Gemeentewerf	4			4. Ontwerp
Julianastraat / Bernhardlaan	73	73		5. Voorbereiding
Wethouder Schipperstraat	43	43		7. Realisatie eerste won
Bgm Hendrikxstraat*	12		2	8. Realisatie laatste won
Rodenrijseweg 23-25 locatie Bergers	20	p.m.	2	0. Studie
Hergerborch (Raadhuislaan)	80	80		0. Studie
De Wildert	30	30		0. Studie
Bleiswijk				
Kruisweg*	8			6. Bouwvoorbereiding
De Plaats	27			
De Snip (21 incl. zorg)	21	21		2. Initiatief
Overige particuliere ontwikkelingen	200			
Totaal	1.997	316	89	

*Huisnummers weggelaten