



Aan de gemeenteraad

Datum: 30 januari 2024

Op 18 januari 2024 stelden T.S.J. Coşkun (SP), G.J. Engberts (PvdA), T. Kind (Volt), A. Kockelkoren (GroenLinks), R.G.C. Segers-Hoogendoorn (CDA Rotterdam), R.T.J. van der Velden (Partij voor de Dieren), P.J.H.D. Verkoelen (50PLUS), M.M. Vlasblom (BIJ1) en T.J. Vonk (ChristenUnie) ons schriftelijke vragen over "Tornt gemeente aan provinciaal woonbeleid?".

Inleidend wordt gesteld:

"Gedeputeerde staten van Zuid-Holland heeft zich voorgenomen de provinciale Omgevingsvisie aan te passen op het onderwerp ('module') van wonen. Dat blijkt uit een Nota van Toelichting¹ die aan provinciale staten ter vaststelling is voorgelegd. Ze neemt zich voor als doelstelling op te nemen realisering van minimaal twee derde aan betaalbare woningbouw (huur en koop) vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma met daarvan de helft in corporatiebezit. De andere helft betreft middenhuur en betaalbare koop, waarbij de prijsgrenzen van €1.000 per maand prijspeil 2022 respectievelijk €335.000 worden gehanteerd.

De gemeente Rotterdam heeft gereageerd op de voorgestelde wijziging van de provinciale Omgevingsvisie, zoals valt op te maken uit de Nota van Beantwoording² van oktober vorig jaar. Ze reclameert tegen de voorgestelde wijzigingen. Zo valt de gemeente over het woord 'minimaal' waar het realisering van minimaal twee derde aan betaalbare woningbouw betreft vanaf 2025. Ook wil de gemeente de vrijheid om zelf te bepalen hoe ze toewerkt naar twee derde nieuwbouwproductie aan betaalbare huur- en koopwoningen. De gemeente denkt zich deze vrijheid toe te kunnen dichten omdat ze reeds meer dan dertig procent aan sociale huurwoningen in de stedelijke woningvoorraad heeft. "

¹ <https://pzh.notubiz.nl/document/13321944/1/Nota+van+Toelichting+-+Herziening+Omgevingsbeleid+module+Wonen+Werken+en+Werelderfgoed>

² <https://pzh.notubiz.nl/document/13321946/1/Nota+van+Beantwoording+-+Herziening+Omgevingsbeleid+module+Wonen%2C+Werken+en+Werelderfgoed>



Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1: Waarom heeft u dit punt aangedragen? Vindt u de doelstelling lastig realiseerbaar of vindt u het oneerlijk.

Antwoord:

De zienswijze van de gemeente Rotterdam heeft betrekking op een versie van het provinciale Omgevingsbeleid uit oktober 2022. In deze versie stond de volgende passage: *"Elk regionaal woningbouwprogramma moet vanaf 2025 voor 2/3^e uit betaalbare woningbouw bestaan, waarvan de helft bestaat uit middenhuur en betaalbare koop (=1/3 van totale woningbouwprogramma)."*

Wij hebben in onze zienswijze de provincie gevraagd, om in het beleid geen zelfgekozen doelstellingen op te nemen, wetende dat die afwijken van de sindsdien (in maart 2023) getekende Regionale Realisatieagenda regio Rotterdam. De Regionale Realisatieagenda bevat woningmarktafspraken tussen regiogemeenten, provincie Zuid-Holland, het Rijk en corporaties over zowel woningbouwaantallen als segmenten. In deze afspraken sluiten we aan bij de doelstellingen en definities uit de Nationale Woon- en Bouwagenda en de voorgenomen Wet Versterking regie op de volkshuisvesting.

In de Regionale Realisatieagenda hebben we afgesproken, toe te werken naar 2/3^e betaalbaar, waarvan 1/3^e door corporaties. Dat is anders dan 'waarvan 1/3^e middenhuur of betaalbare koop'.

Daarnaast is de rijksdoelstelling uit de voorgenomen Wet Versterking regie op de volkshuisvesting, dat gemeenten met een sociale voorraad boven 30%, minimaal 40% middensegment moeten realiseren.

Onze zienswijze is dus geen zelfgenomen vrijheid, maar de oproep om aan te sluiten bij rijksbeleid en niet af te wijken van recente afspraken.

Voorts wordt gesteld:

"Gedeputeerde staten antwoordt op de zienswijze van de gemeente Rotterdam dat deze bepalingen zijn afgesproken in de Samenwerkingsafspraken Woningbouw tussen Rijk en provincie Zuid Holland³. Gedeputeerde staten schrijven: "De 2/3 betaalbare woningbouw wordt als het minimum beschouwd omdat meer dan 2/3 betaalbare woningbouw ook mogelijk is. De provincie kiest er voor om het woord 'minimaal' wel in de tekst van de Omgevingsvisie te laten staan, omdat hiermee expliciet wordt aangegeven dat meer dan 2/3 ook mogelijk en wenselijk is". Ook is tussen provincie en Rijk afgesproken dat daarvan minimaal de helft bezit wordt van de woningcorporaties, of meer algemeen toegelaten instellingen."

Vraag 2: Hoe reageert u op het antwoord van gedeputeerde staten op uw punt inzake 'minimaal' twee derde aan betaalbare woningbouw met daarvan minimaal de helft in corporatiebezit? Wist u niet af van de afspraken tussen provincie en Rijk?

³ <https://www.zuid-holland.nl/publish/besluitenattachments/samenwerkingsafspraken-minister-voor-volkshuisvestingen-ruimtelijke-ordening-en/afspraken-zh-voorstel-bzk-6-okt.pdf>



Antwoord:

Ons college is hiermee bekend. Zoals gesteld in antwoord op vraag 1, is de Regionale Realisatieagenda een nadere invulling van de Samenwerkingsafspraken tussen Provincie Zuid-Holland en het Rijk. Daarin hebben we de doelstelling onderschreven om naar 2/3^e betaalbare woningbouw toe te werken, maar hebben we ook afspraken gemaakt over de randvoorwaarden die het mogelijk moeten maken om deze programmering te realiseren. Het is niet zonder meer mogelijk om naar deze 2/3^e betaalbaar toe te groeien, laat staan daarbovenuit te gaan, zonder dat er aan verschillende kritische succesfactoren invulling is gegeven. Denk aan structurele financiële bijdragen, aansluiting op nutsvoorzieningen, en stapeling van eisen uit wet- en regelgeving over o.a. water en bodem sturend en toekomstbestendig bouwen.

Voorts wordt gesteld:

"Ook reclameert de gemeente tegen de definitie van een sociale huurwoning die gedeputeerde staten wenst te hanteren. Die definitie bestaat uit drie pijlers: 1) een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar; 2) geringe huurstijging; en 3) verhuur via woonruimteverdeelsysteem. In het Rotterdams Woonakkoord⁴ is als leidend principe opgenomen dat, in afwachting van een vastgestelde landelijke definitie, een sociale huurwoning wordt aangemerkt als: 1) er sprake is van een langjarig instandhoudingsprincipe van ten minste 25 jaar; 2) er een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens is; en 3) de woning in kwestie beschikbaar is voor mensen onder de inkomensnorm. Het principe uit het Woonakkoord lijkt goed aan te sluiten op die van gedeputeerde staten."

Vraag 3: Waarom heeft u dit punt aangedragen? En wat is er volgens u mis met de definitie van een sociale huurwoning die gedeputeerde staten in de provinciale Omgevingsvisie wenst te hanteren?

Antwoord:

Zoals onder vraag 1 is gesteld, heeft de zienswijze van de gemeente Rotterdam betrekking op een versie van het Omgevingsbeleid van de provincie die is geschreven in oktober 2022. In deze versie van het Omgevingsbeleid stond nog er een verouderde definitie van sociale huur: "*huurwoningen tot de liberalisatiegrens die in het bezit zijn van woningcorporaties*". Daardoor sloot het beleid niet aan op de definitie uit de voorgenomen Wet Versterking regie op de volkshuisvesting. Wij hebben in onze zienswijze aandacht gevraagd voor dit verschil.

In de nota van beantwoording geeft de provincie aan, dat de tekst inderdaad afwijkt en dat deze passage is aangepast in de nieuwe versie van het Omgevingsbeleid (d.d. oktober 2023).

Vraag 4: Denkt u licht te zien tussen enerzijds de definitie van een sociale huurwoning door gedeputeerde staten en anderzijds het leidende principe uit het Rotterdams Woonakkoord? Indien ja, waar ligt het verschil?

⁴ <https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Agenda/Document/2502e28a-0de6-4d37-9b68-ca6c21ecea84?documentId=db49f82f-ef44-44a7-b6a3-f0b60247c1de&agendaItemId=a333bcb9-b6f3-4ce9-8c84-c8cf7f16aa89>



Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 3. Door de aanpassing van het Omgevingsbeleid na consultatie is er geen licht meer tussen de provinciale definitie en het Woonakkoord.

Voorts wordt gesteld:

"Gedeputeerde staten reageert als volgt op de gemeente:

"De provincie vindt het belangrijk dat alle sociale huurwoningen langjarig beschikbaar zijn voor de doelgroep, een geringe huurstijging kennen en minimaal 25 jaar beschikbaar zijn als sociale huurwoning. Om er voor te zorgen dat elke woningzoekende een eerlijke kans krijgt en om discriminatie op de woningmarkt tegen te gaan vindt de provincie het ook belangrijk dat alle sociale huurwoningen via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd. Sociale huurwoningen in portefeuille van woningcorporaties voldoen aan deze voorwaarden. Omdat alleen woningcorporaties deze garantie kunnen geven hadden we in het ontwerp aangegeven dat alleen sociale huurwoningen van woningcorporaties echte sociale huurwoningen zijn. Zoals het wetsvoorstel er nu uit ziet zal het in de toekomst ook mogelijk blijven dat ook marktpartijen sociale huurwoningen mogen blijven verhuren. Wij vinden het belangrijk als marktpartijen sociale huurwoningen verhuren deze woningen onder dezelfde condities worden verhuurd als woningcorporaties dat doen. Daarom stellen we in het Omgevingsbeleid de drie genoemde voorwaarden voor sociale huurwoningen centraal stellen en niet het eigendom van de sociale huurwoning.""

Vraag 5: Hoe reageert u op het antwoord van gedeputeerde staten op uw punt inzake een verkeerde definitie van een sociale huurwoning? Kunt u uit de voeten met de definitie van gedeputeerde staten en staakt u uw inzet voor een andere definitie van een sociale huurwoning?

Antwoord:

Ons college is blij, dat de definitie van een sociale woning in het provinciale Omgevingsbeleid niet meer afwijkt van rijksbeleid, afspraken uit de Regionale Realisatieagenda en het woonakkoord. Dit punt is hiermee afgedaan.

Vraag 6: Hoe gaat u sociale huurwoningen in particulier bezit onderbrengen in het woonruimteverdeelsysteem, zoals gedeputeerde staten dat voor zich ziet?

Antwoord:

In de concept woonvisie staat dat voor de drie voorwaarden voor particuliere sociale huur, we afspraken gaan maken met de marktpartijen die deze woningen beheren en/of bouwen. Dit wordt momenteel verkend. Voor het onderdeel registratie van de huurprijzen hebben we hulp van het rijk nodig, met een verplicht en landelijk huurprijsregister. Voor het onderdeel toewijzen aan doelgroepen vragen we aan de rijksoverheid, om met een voorstel te komen voor een transparant woonruimteverdeelsysteem. Bij inwerkingtreding van het transparante woonruimteverdeelsysteem zal dit ook moeten worden afgestemd met de regiogemeenten, vanwege raakvlakken met de regiobreed gelijklopende huisvestingsverordening.



Voorts wordt gesteld:

"Daarnaast tornt de gemeente aan de resultaatsverplichting die volgens het voorstel van gedeputeerde staten per ingang van jaarschijf 2025 moet gelden. De gemeente vraagt feitelijk om vertraging in realisering van de beleidsdoelen. Verder reclameert de gemeente tegen de wens van gedeputeerde staten om het provinciale woonbeleid toe te passen in omgevingsplannen die vanaf januari 2024 ter inzage worden gelegd. De gemeente wil dit niet, wijzend op afspraken die mogelijk reeds anterieur zijn gemaakt of zijn vastgelegd in masterplannen dan wel nota's van uitgangspunten."

Vraag 7: Waarom vindt u dit? Wat is er voor u lastig aan de provinciale plannen?

Antwoord:

Het is niet zonder meer mogelijk om naar 2/3e betaalbaar toe te groeien, zonder dat er aan verschillende kritische succesfactoren invulling is gegeven. In de Regionale Realisatieagenda staan de volgende passages: *"(Regio)gemeenten onderschrijven de ambitie om toe te groeien naar 2/3e betaalbaarheid in de bouwproductie in de regio. We verwachten een maximale inspanning, maar niet het onmogelijke. Indien nodig is maatwerk op gemeenteniveau mogelijk."* En: *"Om een betrouwbare partner te zijn en de gewenste versnelling niet te frustreren worden contracten (anterieure overeenkomsten en bestemmingsplannen) niet opengebroken. In de overige plannen wordt de programmering bijgestuurd in lijn met de betaalbaarheidsambities"*.

Het voorstel van de provincie om omgevingsplannen al vanaf januari 2024 te toetsen op de ambitie, waarvan we hebben afgesproken om naar toe te groeien, wijkt wat ons betreft af van de gemaakte afspraken. De provincie vergist zich in het tempo, waarin we beleid kunnen bijsturen. Dit heeft invloed op financiën (GREX) en kan strijdig zijn met afspraken op projectniveau; zeker bij projecten waar het point of no return (een belangrijk aspect voor wederzijds vertrouwen tussen overheid en markt uit het Doorbouwakkoord) gepasseerd is. Bijsturing vraagt tijd, geld en inspanning.

Daarnaast volgen we het coalitieakkoord, waarin per 2025 65% van de startbouw in het betaalbare segment valt. In de concept woonvisie hebben we daarbij wel benoemd, dat we waar mogelijk al kansen benutten, om voor 2026 al richting 65% betaalbare bouw te gaan, maar dat dit vanwege gemaakte afspraken niet altijd mogelijk is.

Voorts wordt gesteld:

"Gedeputeerde staten heeft haar voorgestelde wijziging aangepast naar aanleiding van zienswijzen zoals die van de gemeente Rotterdam. De voorgestelde regels zijn niet van toepassing op woningbouwplannen waarvoor vóór 14 maart 2023 een anterieure overeenkomst is afgesloten.

Vraag 8: Kunt u met deze aanpassing van de provinciale plannen uit de voeten? En gaat u zich indachtig het gemaakte voorbehoud over anterieure afspraken houden aan de provinciale plannen voor minimaal twee derde aan betaalbare woningbouw waarvan de helft in corporatiebezit per 2025, met verankering van dit beleidsdoel in alle omgevingsplannen die vanaf nu ter inzage worden gelegd? Indien nee, waarom niet?



Antwoord:

Nee, ons college kan niet met deze aanpassing uit de voeten. De reden hiervoor is meerledig.

Ten eerste heeft de provincie eenzijdig de datum bepaald, waarop de gestelde regels niet van toepassing zijn. Zij hanteert hiervoor de datum van ondertekening van de Regionale Realisatieagenda regio Rotterdam. De provincie houdt er echter geen rekening mee, dat er op moment van ondertekening gesprekken liepen binnen projecten, die in een dusdanig gevorderd stadium waren, dat het niet zo zwart-wit te stellen is, dat alles na deze ondertekening aan de nieuwe ambities voldoet.

Ten tweede zijn ook andere afspraken dan anterieure overeenkomsten van belang. Denk aan afspraken in Ontwikkelovereenkomsten en koopovereenkomsten, of waarbij reeds overeenstemming is bereikt op aanpassing van erfpachtovereenkomsten, of afspraken vanuit "Meer en anders Bouwen". Daarnaast werken wij aan Goede groei, wat betekent dat in de stad steeds vaker gebouwen worden ontwikkeld met een mix van programma: naast wonen, ook voorzieningen zoals scholen of sportlocaties, of betaalbare werklocaties. Een goede mix van betaalbaarheid kan zich dus niet enkel richten op het woonprogramma, maar dient omgeslagen te worden op het volledige te realiseren programma. Om een betrouwbare overheid te zijn, is het van belang dat we ook deze afspraken respecteren.

Ten derde zijn de doelstellingen, die we in de Regionale Realisatieagenda hebben afgesproken, stedelijke doelstellingen. Per omgevingsplan toetsen op een hard percentage is niet wenselijk, want het doet geen recht aan de diversiteit aan opgaven in de stad of aan de complexiteit van de opgave.

Voorts wordt gesteld:

"Het college stuurt haar zienswijze op de wijziging van de provinciale Omgevingsvisie aan de vooravond van het debat over de eigen Woonvisie. De Woonvisie ligt thans ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Met het versturen van de zienswijze neemt het college een voorschot op het woonbeleid dat zij voor zich ziet en blijkbaar hoe dan ook wil uitvoeren, niettegenstaande wensen uit de gemeenteraad die kunnen leiden tot aanpassing van de Woonvisie. We vragen ons af waarom u een zienswijze heeft ingediend zonder samenhang met het besluitvormingsproces binnen de gemeenteraad te betrachten."

Vraag 9: Waarom heeft u de zienswijze eigenlijk ingediend, in de wetenschap dat de Woonvisie ter vaststelling is aangeboden aan de gemeenteraad?

Antwoord:

In onze zienswijze hebben wij de provincie opgeroepen, om formuleringen in het Omgevingsbeleid te laten aansluiten bij de in maart 2023 ondertekende afspraken met regiogemeenten, provincie, Rijk en corporaties. De afspraken die wij in deze Regionale Realisatieagenda hebben gemaakt, zijn een voortvloeisel uit de afspraken uit het Regioakkoord en passend bij de ambities uit het coalitieakkoord. Deze hebben ook een vertaling gevonden in het concept woonbeleid, dat uw raad ter vaststelling is aangeboden. Op inhoud wijkt de zienswijze daarmee niet af van het uitgangspunt in het woonakkoord, het coalitieakkoord en van de eerder gemaakte regionale woningmarktafspraken.



Voorts wordt gesteld:

"In principe volgt de gemeenteraad de stukken die hen toekomt via het eigen raadsinformatiesysteem, zowel van college als van derden. Het volgen van de stukkenstroom van een andere overheid is snel te veel gevraagd. Wij vinden het hier belangrijk dat het college de gemeenteraad actief informeert over haar lobby richting andere overheden – zoals provincie, maar mogelijk ook het Rijk – met als kennelijk doel richtinggevende besluiten over de volkshuisvestelijke opgave te veranderen en in onderhavige gevallen af te zwakken."

Vraag 10: Bent u bereid de gemeenteraad voortaan te informeren over de zienswijzen die u indient bij andere overheden die richtinggevende besluiten willen nemen of overwegen in het kader van de volkshuisvestelijke opgave? Indien nee, waarom niet?

Antwoord:

Zienswijzen worden gegeven binnen de kaders van het huidige beleid en/of betreffen de uitvoerbaarheid hiervan. Om die reden wordt de gemeenteraad niet geïnformeerd over de vele zienswijzen die de gemeente indient bij andere bestuursorganen zoals provincie en regiogemeenten. . Zoals in de bovenstaande beantwoording aangegeven, is de zienswijze op het Omgevingsbeleid gericht op het gebruik van eenduidige doelstellingen en ambities door de verschillende overheidslagen, en daarmee aan te sluiten bij bestaande afspraken.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, L.s.

De burgemeester,

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