



GEACTUALISEERD  
**REGIOAKKOORD**  
**2022**

Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam

2021 tot en met 2030



**maaskoepel**  
Federatie van Woningcorporaties

provincie **HOLLAND**  
**Zuid**





## VOORWOORD

Ruim drie jaar na ons eerste Regioakkoord Nieuwe Woningmarkafspraken 2019 ligt nu het geactualiseerde Regioakkoord 2022 alweer voor.

Er bleek voldoende aanleiding om de mogelijkheid te benutten om het Regioakkoord te actualiseren, zoals was afgesproken bij het Regioakkoord 2019. Er is er immers sindsdien veel veranderd in de volkshuisvesting: nieuwe woningbehoefteramingen, een ambitieus rijksbeleid met een grote opgave voor gemeenten en regio, een landelijk akkoord tussen Rijk en de koepel van woningcorporaties Aedes en de ontwikkelingen van de regionale afspraken uit 2019 zoals was te zien in de Monitor Regioakkoord.

Uiteraard staat voor ons allen centraal dat we allen onze huidige en toekomstige inwoners een goed huis in een fijne woonomgeving kunnen bieden. En dat betekent dat we allemaal een grotere inspanning in de woningbouw zullen moeten leveren. Om met elkaar nieuwe regionale woningbouwafspraken te maken is in 2021 het traject van de actualisatie gestart met diverse onderzoeken van ABF en RIGO, waarna begin dit jaar de nadere invulling is vormgegeven. Aan de hand van een geaccordeerd 'spoorboekje' is aan alle gemeenten gevraagd maximale inzet te plegen om de nieuwe woningbouwopgave te realiseren door het uitbrengen van een nieuw bod.

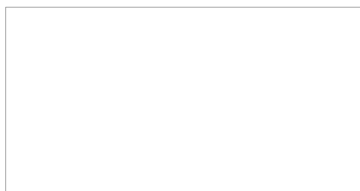
Ondanks de gemeenteraadsverkiezingen en het aantreden van diverse nieuwe collega's is het gelukt om tijdig, op 1 september 2022, nieuwe biedingen te doen. Hiervoor dank aan alle collega-bestuurders en hun medewerkers. Ook nu weer bleek het gezamenlijke streven, om een antwoord te kunnen geven op de nieuwe situatie, het vertrouwen in elkaar en de wil om eruit te komen leidend. Ook dank ik de corporaties en Maaskoepel voor hun inzet om invulling te geven aan de gewenste richting van de afspraken.

De urgentie om te komen tot nieuwe afspraken werd door iedereen gevoeld. Ook de gezamenlijke corporaties in onze regio, verenigd in Maaskoepel, hebben de urgentie benadrukt middels het Manifest 'Gewoon Wonen' en een daaraan gekoppelde manifestatie. Belangrijk was daarbij tevens dat de corporaties met het afschaffen van de Verhuurderheffing meer ruimte kregen om woningen te bouwen.

Bij de actualisatie hebben we ervoor gekozen om de bestaande vijf doelstellingen of ambities te handhaven en slechts één doelstelling toe te voegen, namelijk voor de middeldure woningen. Maar met het geactualiseerde akkoord zijn we er uiteraard nog niet. We moeten nu gaan leveren, woningen bouwen en versnellen daar waar mogelijk. En dat kunnen we niet alleen. Corporaties, ontwikkelaars, bouwers en investeerders moeten samen met de gemeenten aan de slag. Noodzakelijk is daarvoor wel dat belangrijke knelpunten worden opgelost om de bouw werkelijk mogelijk te maken. En deze knelpunten kunnen de gemeenten niet (alleen) oplossen. Belangrijke knelpunten kunnen alleen worden weggewerkt door een actieve rijks- en provinciale overheid. We doen dan ook een dringend beroep op deze overheidslagen om ons in staat te stellen dat te doen wat van ons wordt verwacht.

Ik besef dat we er met het Regioakkoord 2022 nog niet zijn. De opgave die het Rijk heeft bepaald voor provincies, en daarmee voor de regio, wordt in belangrijke mate ingevuld. Echter met name voor de periode 2025 tot en met 2030 zal het nodig zijn om een 'tandje' bij te schakelen wat betreft de bouw van sociale woningen en de evenwichtige spreiding hiervan over de gemeenten. Ik zie dit als een gezamenlijke opgave voor de komende jaren, maar ben ervan overtuigd dat we met eenzelfde inzet, zoals die is gepleegd voor dit Regioakkoord 2022, ook hieraan nadere invulling kunnen geven.

Ik constateer dat we als gezamenlijke gemeenten in de regio Rotterdam met elkaar de uitdaging aan willen gaan en we elkaar bij de les willen houden en we elkaar aanspreken op het behalen van de ambities.



Jan Willem Mijmans

Voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam,  
Wethouder Wonen van de gemeente Nissewaard

## **PREAMBULE**

Dit geactualiseerde Regioakkoord – we noemen het vanaf nu het Regioakkoord 2022 - maakt inzichtelijk hoe de regio Rotterdam, door middel van bijdragen van twaalf gemeenten (waaronder de fusiegemeente Voorne aan Zee), tweeëntwintig corporaties en één gemeentelijk woonbedrijf (hierna beschouwd als corporatie), invulling geeft aan de volkshuisvestelijke opgaven binnen de regio. We werken in de regio Rotterdam samen aan goed en betaalbaar wonen voor de huidige en toekomstige inwoners. Het afstemmend overleg tussen regiogemeenten, zowel op subregionaal als op regionaal niveau, vereist intensief contact, transparantie onderling en vertrouwen in elkaar. Het gaat erom dat het bouwwerk van het Regionale Woonvisie, het Regioakkoord 2022 en het regionale woningbouwprogramma wordt gedragen, geoperationaliseerd, onderhouden en aangepast als daartoe aanleiding is. Dit vanuit de erkenning dat gemeenten en corporaties, samen met het Rijk, de provincie en marktpartijen, gezamenlijk zorg dragen voor de volkshuisvestelijke opgaven in de regio Rotterdam. Hierbij zijn voor ons de volgende kernwaarden richtinggevend:

- We acteren op basis van onze verantwoordelijkheid voor de doelgroepen, met bijzondere aandacht voor de sociale en kwetsbare doelgroep.
- Iedere gemeente heeft haar eigen woon-dynamiek, karakter en historie.

### **Voorgeschiedenis**

In 2019 zijn de regionale woningmarktafspraken tussen de veertien gemeenten in de regio Rotterdam vastgelegd in het Regioakkoord 2019. In dat Regioakkoord is afgesproken dat de woningbehoefte in de Rotterdamse regio elke drie jaar opnieuw in beeld wordt gebracht. Op die manier is het mogelijk om op basis van de nieuwste inzichten te bezien of het beleid en de gemaakte afspraken in het Regioakkoord bijgestuurd moeten worden, en zo ja, in welke mate en richting.

### **Nieuwe omstandigheden**

De woningbouwopgave is, een kleine drie jaar na het afsluiten van het Regioakkoord 2019, ingrijpend veranderd. Er is sprake van een woningmarktcrisis. De bevolking is sterk gegroeid en de bevolkingsprognose voor het komende decennium aanzienlijk verhoogd. Prijzen van koopwoningen en huurprijzen in het particuliere segment zijn sterk opgelopen maar prijscorrecties in de nabije toekomst worden niet uitgesloten. Corporaties hebben veelal beperkte financiële mogelijkheden, die door de afschaffing van de verhuurderheffing aanzienlijk zijn verbeterd.

De woningmarktcrisis maakt het voor woningzoekenden in toenemende mate lastig om een geschikte woning te vinden. Rijk, provincie, gemeenten en corporaties zijn hier bezorgd over. Veel van deze woningnood blijft verborgen, woningzoekenden hebben nauwelijks een stem.

De uitkomsten van onderzoeken van RIGO en ABF vormen belangrijke bouwstenen voor het bijsturen van de bestaande woningmarktafspraken naar nieuwe/vernieuwde regionale woningmarktafspraken:

- In 2021 heeft RIGO in opdracht van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam [hierna SvWrR] onderzoek gedaan naar de voortgang van de uitvoering van het Regioakkoord 2019.
- ABF Research [hierna ABF] heeft in opdracht van het SvWrR de actuele woningbehoefte voor de gemeenten in de regio Rotterdam onderzocht. De uitkomst van het regionale onderzoek ligt in lijn met de woningbehoefteonderzoeken 2021 van Rijk en provincie Zuid-Holland.

De woningmarktcrisis heeft ervoor gezorgd dat de volkshuisvesting weer volledig terug is op de landelijke politieke agenda. Het nieuwe kabinet heeft die koerswijziging in het coalitieakkoord vastgelegd. De eigen inzichten (uit bovengenoemde onderzoeken) en de landelijke koerswijziging zijn belangrijke redenen om de afspraken in het akkoord te herzien.

## **Ambities van het Rijk**

De minister voor Volkshuisvesting en ruimtelijk ordening (VRO) heeft in verschillende programma's en brieven zijn ambities uiteengezet, inclusief het daartoe te wijzigen en aan te vullen wettelijk en financieel instrumentarium. Het Rijk formuleert nadrukkelijk de opgaven voor de toekomst. Om het woningtekort terug te dringen, en te komen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Onze nieuwe opgave is daardoor substantieel hoger dan waarmee rekening werd gehouden bij het opstellen van het Regioakkoord 2019. Nieuw is ook dat het Rijk nadrukkelijk de regie gaat voeren op het volkshuisvestingsdossier.

Het kabinet heeft de Verhuurderheffing afgeschaft, mede om invulling te geven aan de gestelde ambities op de woningmarkt. Daarbij zijn Nationale Prestatie Afspraken gemaakt tussen BZK, Aedes, Woonbond en de VNG. Door het schrappen van de Verhuurderheffing hebben corporaties meer investeringsmogelijkheden om de gestelde opgaven te kunnen oppakken.

Om de ambities waar te maken heeft de minister voor VRO afspraken gemaakt met provincies die gevolgd zullen worden door afspraken met (regio)gemeenten. Op 13 oktober 2022 zijn door de provincies met de minister voor VRO afspraken gemaakt over de bijdrage van elke provincie aan de landelijke opgave. Daarna zal er een doorvertaling gemaakt worden van de provinciale afspraken naar de verschillende regio's. Het Regioakkoord 2022 dient als basis voor de regionale woondeal/ regionale realisatieagenda voor de regio Rotterdam.

## **Regioakkoord 2022**

Het Regioakkoord 2022 bevat afspraken over de woningbouw in de gemeenten. Het gaat over de totale woningproductie, zowel door corporaties als marktpartijen, onderverdeeld naar verschillende prijssegmenten.

Het Regioakkoord 2022 dient ertoe om de keuzes transparant te maken en overeenstemming te hebben over de uitgangspunten, tegen de achtergrond van de nieuwe situatie. Belangrijke kanttekening hierbij is dat, zeker voor de korte termijn, projecten reeds in gang zijn gezet en met ontwikkelende en/of bouwende partijen concrete afspraken zijn gemaakt. Voor deze projecten is het in veel gevallen vrijwel onmogelijk om de bestaande afspraken bij te buigen naar de nieuwe opgave. Het Regioakkoord 2022 heeft betrekking op de periode tot en met 2030.

In het Regioakkoord 2022 zijn de vijf doelstellingen uit het Regioakkoord 2019 gehandhaafd. Deze doelstellingen staan niet ter discussie in onze regio. Gelet op het belang van de middeldure woningvoorraad is hiervoor een zesde doelstelling toegevoegd.

In de programma's van het Rijk wordt naast de woningproductie ook nadrukkelijk aandacht gevraagd voor wonen-gerelateerde onderwerpen. Partijen onderkennen het belang van deze aan het wonen gerelateerde onderwerpen zoals zorg, leefbaarheid, flexwonen, opvang verwarde personen en duurzaamheid. In het Regioakkoord 2022 worden deze onderwerpen vooralsnog niet meegenomen. Mede afhankelijk van de nadere uitwerking op rijksniveau en de resultaten van lopende pilots, met name wat betreft Wonen & Zorg, zullen de (regio)gemeenten hier nader invulling aan (doen) geven.

We onderkennen dat het maken van woningmarktafspraken voor een langere periode ook onzekerheden met zich meebrengt. Immers het is onduidelijk hoe de woningmarkt zich ontwikkelt, welke aannames realiteit worden en hoe de woningmarkt reageert op het ingrijpen. Mogelijk worden nieuwe doelgroepen benoemd, die aandacht behoeven. Ook zijn de gevolgen van nieuwe wet- en regelgeving nog niet bekend. Denk daarbij aan de verandering van de huurtoeslag. Allemaal redenen om helder te zijn over de monitoring van de afspraken en de woningmarkt, zodat, indien dat nodig blijkt,

wederom tijdig bijgestuurd kan worden.

Bijlage 1 is het Eindrapport van RIGO met een analyse van de gemeentelijke biedingen.  
Bijlage 2 is de verzameling gemeentelijke biedingen met aanbiedingsbrieven.

## DE PARTIJEN:

De ondergetekenden, partijen, deels onder voorbehoud van de goedkeuring van resp. gemeenteraden, Raden van Toezicht of Commissarissen

De samenwerkende gemeenten, vertegenwoordigd door hun wethouders Wonen of Volkshuisvesting, in de regio Rotterdam, te weten: Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne (de laatste drie vormen vanaf 1 januari 2023 de gemeente Voorne aan Zee) hierna te noemen 'de gemeenten'.

En

Het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

En

De samenwerkende corporaties in de regio Rotterdam, te weten: 3B Wonen, De Leeuw van Putten, Habion, Havensteder, Maasdelta Groep, MaasWonen, Mooiland, Patrimonium Barendrecht, QuaWonen, Ressorst Wonen, Samenwerking Vlaardingen, SOR, Vestia (vanaf 1 januari 2023 Hef Wonen), Waterweg Wonen, Woningbouwvereniging Hoek van Holland, Woningbouwvereniging Poortugaal, Woonbron, Wooncompas, Woonplus Schiedam, Woonstad Rotterdam, Woonstichting De Zes Kernen, Woonzorg Nederland en het gemeentelijk Woonbedrijf Westvoorne (vanaf 1 januari 2023 gemeentelijk Woonbedrijf Voorne aan Zee), hierna te noemen: 'de corporaties'

En

Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties

En

De provincie Zuid-Holland, die tekent voor de in dit akkoord aangegeven hoofddoelen en de omschreven rol en positie van de provincie,

## NEMEN IN OVERWEGING:

Bij het tot stand komen van dit Regioakkoord hebben diverse overwegingen een rol gespeeld. Hieronder volgt een weergave hiervan:

### 1. Inhoudelijke kaders

- Ambitie van de regionale woningmarktafspraken  
Het hoofddoel van de nieuwe Woningmarktafspraken is het behoud en de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio Rotterdam. Dat wil zeggen een regio met voldoende woningvoorraad en specifiek voldoende woningen in het sociale segment, evenwichtig en ruimtelijk goed gespreid.
- De inzet van de rijksoverheid in het bestrijden van de problemen op de woningmarkt en de rol van rijk, provincie, gemeenten, regio, corporaties en marktpartijen.

### 2. Definities

- Sociale voorraad:

De sociale voorraad bestaat uit de volgende segmenten:

- Corporatievoorraad: DAEB voorraad
- Particuliere huurvoorraad  $\leq$  huurliberalisatiegrens (prijspeil 2022: € 763,47);
- Koopwoningenvoorraad  $<$  € 210.000 WOZ-waarde (prijspeil 2022);

Bij de particuliere sociale huurwoningen is het weglekken door marktontwikkelingen uit de sociale voorraad op termijn niet ondenkbeeldig. De gemeenten streven ernaar om bij nieuwbouw van deze woningen een instandhoudingstermijn van tenminste 15 jaar te garanderen. Voor projecten waarvoor de afspraken reeds vastliggen zal dit in de meeste gevallen niet meer mogelijk zijn om deze instandhoudingstermijn af te spreken. In tabel 4 is uitsluitend inzichtelijk gemaakt welke particuliere sociale woningen een instandhoudingstermijn korter en langer dan 15 jaar hebben.

- Middeldure voorraad:

De middeldure voorraad bestaat uit de volgende segmenten:

- Middeldure huurwoning: huurwoningen met een huur tussen € 763,47 en € 1.075, - (Prijspeil 2022)
- Middeldure koop: koopwoningen met een prijs boven de sociale kooprijsgrens tot € 355.000, - (prijspeil 2022).

- Dure voorraad:

De dure voorraad bestaat uit de volgende segmenten:

- Dure huurwoning: huurwoningen met een huur boven de € 1.075, - (Prijspeil 2022)
- Dure koop: koopwoningen met een prijs boven de € 355.000, - (Prijspeil 2022).

De minister voor VRO is bezig met een voorstel rondom definities, prijssegmenten, indexering en daaraan gekoppelde instandhoudingstermijnen van sociale en middeldure woningen. Zodra deze zijn vastgesteld, gelden deze ook voor de regio Rotterdam. Mogelijk komt er geen landelijke definitie voor sociale koopwoningen zoals de regio Rotterdam die nu kent. In dat geval blijft de afgesproken Nibud-methodiek voor indexering van sociale koopwoningen van kracht. Een besluit hierover wordt jaarlijks voorgelegd bij vaststelling van de regionale monitor.

### 3. Cijfermatige ambities en kaders

- Door ABF en RIGO zijn richtinggevende modelmatige rekenkundige rapporten opgesteld, die als brondocumenten zijn vastgesteld voor de gespreksrondes voor het formuleren van de nieuwe



woningmarktafspraken 2021 tot en met 2030.

- Uit de brondocumenten van ABF (11 juli 2021) en/of RIGO (11 juni 2021) blijkt dat de totale woningvoorraad tot en met 2030 dient te groeien met 72.400 woningen. Hiervan moet de sociale voorraad toenemen met 13.500 woningen, de middeldure voorraad met 31.900 woningen en de dure voorraad met 27.000 woningen.
- Het onderzoek van ABF heeft de twee theoretische, modelmatige scenario's geactualiseerd. Enerzijds het Referentiescenario, het klassieke onderzoek. Anderzijds het Meer Evenwicht scenario met het eindbeeld welke opgave de gemeenten hebben als zij allen hun afstand tot het regionaal sociaal gemiddelde met 1/3<sup>e</sup> deel verkleinen. Dit laatste vertaald naar concrete aantallen.
- De behoefteeraming zoals door ABF is uitgevoerd bevat diverse aannames. Het is uiterst onzeker of de aannames zich in werkelijkheid manifesteren. Als aannames zich niet of anders voordoen, dan kan bijsturen op de woningproductie opnieuw nodig zijn. Daarom is het belangrijk de voortgang goed te blijven monitoren.
- Het Meer Evenwicht scenario wordt gezien als de stip op de horizon. En vormt daarmee het kader waarlangs de inzet van gemeenten gemeten wordt. Daarbij wordt ook gemeld dat "niemand aan het onmogelijke wordt gehouden". Of er sprake is van onmogelijkheden wordt in een onderlinge bestuurlijke discussie binnen het SvWrR en in overleg met de provincie Zuid-Holland in gezamenlijkheid vastgesteld op basis van de onderliggende onderbouwing van deze onmogelijkheden.
- Bij de biedingen van de gemeenten wordt soms wel en soms geen rekening gehouden met mogelijke planuitval. Mogelijke planuitval kan de realisatie van de biedingen beïnvloeden. Anderzijds zijn er ook gemeenten en corporaties die mogelijkheden zien of creatieve oplossingsrichtingen onderzoeken om meer (sociale) woningen toe te voegen dan uit de afspraken en biedingen volgt. Het kan dan gaan om het splitsen van woningen, het optoppen van woningen of het toevoegen van extra flexwoningen. Daarvoor zijn de oplossingen voor de randvoorwaarden/kritische succesfactoren soms cruciaal. Om aan de totale opgave voor de regio te kunnen voldoen is het nodig dat gemeenten, corporaties en Maaskoepel zich gezamenlijk (blijven) inzetten om te zoeken naar creatieve oplossingsrichtingen.
- Maaskoepel heeft in haar Manifest Gewoon Wonen aangegeven dat de corporaties in onze regio 30.000 sociale huurwoningen kunnen bouwen. Dat zijn meer woningen dan op dit moment in het Regioakkoord 2022 zijn vastgelegd. Maaskoepel en corporaties willen daarom in lijn met het Regioakkoord 2022 gezamenlijk met regio en gemeenten optrekken om knelpunten op te lossen en (financiële) mogelijkheden te vergroten zodat meer woningen in de regio Rotterdam kunnen worden gebouwd.
- Door de minister voor VRO is aangegeven dat de totale landelijke opgave een productie vraagt van 900.000 woningen in negen jaar. Het Rijk en de provincie Zuid-Holland zijn in de Samenwerkingsafspraken van 13 oktober 2022 een ambitie van 235.460 woningen overeengekomen voor de provincie.

## SIGNALEREN DE VOLGENDE RISICO'S:

- Partijen zijn zich ervan bewust dat gemeenten en corporaties naast de woningbouwopgave nog andere forse opgaven op het gebied van wonen hebben, zoals de kwaliteit van de voorraad en verduurzaming, met in het bijzonder de energietransitie. Wettelijke taken zullen leidend zijn bij het prioriteren van de diverse opgaven van de corporaties.
- Gegeven de huidige kennis van de investeringsruimte van de gezamenlijke corporaties is duidelijk dat deze door afschaffing van de Verhuurderheffing beter toereikend is om de benodigde investeringsopgaven te realiseren. Het blijft belangrijk dat gemeenten de investeringsopgave faciliteren met nieuwbouwlocaties tegen sociale grondprijzen en gunstige voorwaarden.
- Bij gronden in bezit van marktpartijen wordt instrumentarium gemist om de gewenste woningdifferentiatie tegen aanvaardbare kosten te (doen) realiseren.
- Sommige gemeenten hebben bij hun biedingen een andere inschatting gemaakt van de ontwikkeling van de particuliere sociale voorraad. Deze inschattingen wijken af van de berekende ontwikkelingen, zoals in de rapportage van ABF zijn opgenomen. De particuliere sociale huurvoorraad zou zich anders kunnen ontwikkelen dan door deze gemeenten of door ABF wordt aangenomen. Door de gemeenten zijn deze ontwikkelingen ook niet of nauwelijks te beïnvloeden of te sturen. De mogelijke effecten kunnen een extra opgave betekenen voor de bouw van sociale woningen door de corporaties.
- Marktontwikkelingen kunnen zorgen voor afname van de sociale voorraad. Ook sloop, verkoop en liberalisatie resulteert in een afname van de sociale voorraad. De algehele afname verloopt mogelijk sneller dan wat er aan nieuwbouw kan worden toegevoegd. De beschikbaarheid van sociale woningen en een evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de regio kunnen daardoor (tijdelijk) in gevaar komen.
- De voortgang en versnelling van de woningbouw is, zeker in de regio Rotterdam, sterk afhankelijk van externe factoren. Voorbeelden hiervan zijn het vinden van oplossingen voor de stikstofproblematiek, (nest)geluid, mobiliteit en infrastructuur en zoals eerder genoemd het capaciteitsprobleem in vrijwel alle geledingen van het bouw- en ontwikkelproces en de schaarse middelen. Door niet of lastig aan te passen afspraken over woningbouwplannen is een volledige bijsturing van het woningbouwprogramma, om te voldoen aan de nieuwe vraag, niet mogelijk. Bij het uitbrengen van het gemeentelijke bod is niet altijd rekening gehouden met mogelijke planuitval.

## SPREKEN AF:

### I. Rol en positie

#### 1. Gemeenten:

- a. Gemeenten geven invulling aan de afspraken uit dit Regioakkoord en aan het eigen bod.
- b. Gemeenten spreken elkaar aan op ieders individuele verantwoordelijkheid en op de gezamenlijke verantwoordelijkheid. Over een eventuele afwijking van de afspraken wordt bestuurlijk verantwoording afgelegd.
- c. Gemeenten zijn individueel verantwoordelijk voor de uitvoering van de afspraken in samenspraak met alle relevante partijen, zoals de corporaties en, waar mogelijk, de particuliere sector c.q. marktpartijen.
- d. Gemeenten zijn individueel verantwoordelijk voor het elkaar, binnen het samenwerkingsverband, tijdig informeren, betrekken en ondersteunen ter nakoming van de afspraken in dit Regioakkoord.
- e. De individuele gemeenten dragen zorg voor verankering van de afspraken uit dit akkoord in het lokale woonbeleid, het woningbouwprogramma en de lokale prestatieafspraken met de woningcorporatie(s) en huurdersvertegenwoordiging.
- f. Gemeenten handelen binnen de financiële mogelijkheden die zij hebben.

#### 2. Corporaties

- a. De corporaties zijn verantwoordelijk voor de realisatie van de corporatiewoningen zoals opgenomen in de tabellen 3 en 5 in dit Regioakkoord. De corporaties spannen zich maximaal in om op regionaal niveau de gewenste toename te realiseren, het verlies van sociale huurwoningen tot een minimum te beperken en bij te dragen aan het bereiken van Meer Evenwicht. Zij doen dit binnen de wettelijke kaders, financiële ruimte en in regionaal verband afgestemd gemeentelijk beleid.
- b. De corporaties geven invulling aan de afspraken uit dit Regioakkoord en spreken elkaar aan op ieders individuele verantwoordelijkheid en de gezamenlijke verantwoordelijkheid.
- c. Gegeven de woningwet richten de corporaties zich primair op de huisvesting van de EC-doelgroep.
- d. De corporaties zullen zich inspannen voor de regionale opgave, eventueel buiten de "eigen" gemeenten.
- e. De corporaties dragen zorg voor de verankering van de afspraken uit dit akkoord in de lokale prestatieafspraken.
- f. De corporaties zorgen voor de inbreng van de lokale huurdersvertegenwoordiging bij de verankering van dit Regioakkoord in de lokale prestatieafsprakencyclus.

#### 3. Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

- a. SvWrR monitort of de individuele verantwoordelijkheid van de gemeenten wordt nagekomen en is verantwoordelijk voor het proces hiertoe.
- b. SvWrR zet zich in om in geval van conflicten, die tussen individuele gemeenten en/of individuele gemeenten en corporaties ontstaan en die het realiseren van de afspraken belemmeren, te bemiddelen. Indien noodzakelijk zal de provincie hierbij worden betrokken.
- c. Het SvWrR neemt deel aan en faciliteert de Regionale Bouwtafel Rotterdam waarin regio(gemeenten), corporaties, de provincie en ontwikkelende en bouwende partijen in gezamenlijkheid, voor zover mogelijk, de versnelling van de realisatie van bouwprojecten tot stand brengt.

#### 4. Provincie Zuid-Holland

- a. De provincie onderschrijft de zes doelstellingen zoals geformuleerd onder II (afgezien

van de daarbij aangegeven concretisering), en hecht daarbij extra waarde aan voldoende woningen in de DAEB-corporatievoorraad en een evenwichtige spreiding hiervan.

- b. In de Omgevingsvisie van de Provincie Zuid-Holland is opgenomen dat regionale afspraken met betrekking tot de evenwichtige spreiding van sociale woningbouw worden beschouwd als een uitwerking van de regionale woonvisie, mits die afspraken de instemming hebben van of zijn vastgesteld door Gedeputeerde Staten.
- c. De provincie zal middels de gezamenlijke en eigen monitoring van de afspraken opgenomen in dit akkoord en het jaarlijkse woningbouwprogramma toezien op de realisatie van de gemaakte afspraken door de regio, in het bijzonder op de ontwikkeling van de doelgroepvoorraad in de verschillende woningbouwprogrammeringen, mits de afspraken de instemming hebben van of zijn vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De individuele bijdragen van de gemeenten in dit akkoord zullen door de provincie getoetst worden of deze een maximale inspanning tonen op weg naar het Meer Evenwicht-scenario. Daar waar gemeenten onvoldoende bijdragen aan de regionale doelen, kan de provincie indien nodig (juridisch) instrumentarium inzetten om dat doel te bereiken.
- d. De provincie zal zich inzetten voor het benutten van kansen en het (gezamenlijk) pro-actief zoeken naar en bevorderen van mogelijkheden om zowel de regio als individuele gemeenten te ondersteunen bij de realisatie van de onder II gestelde hoofddoelen. Indien nodig of wenselijk zal de provincie haar instrumentarium inzetten (zoals bijvoorbeeld ruimtelijke ordeningsinstrumenten, lobby-kracht en subsidies) en partijen aanspreken om te bevorderen dat zowel de regio als individuele gemeenten de gestelde doelen in voldoende mate realiseren.
- e. De provincie Zuid-Holland neemt deel aan de Regionale Bouwtafel Rotterdam waarin regio(gemeenten), corporaties, de provincie en ontwikkelende en bouwende partijen in gezamenlijkheid, voor zover mogelijk, de versnelling van de realisatie van bouwprojecten tot stand brengt.

#### 5. Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties.

- a. Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties, draagt zorg voor een algemene coördinatie van de inbreng van de belangen van de corporaties.
- b. Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties, draagt zorg voor het aanleveren van gegevens van de corporaties die nodig zijn om de gemaakte afspraken voldoende te kunnen monitoren.
- c. Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties, neemt deel aan en faciliteert de Regionale Bouwtafel Rotterdam waarin regio(gemeenten), corporaties, de provincie en ontwikkelende en bouwende partijen in gezamenlijkheid, voor zover mogelijk, de versnelling van de realisatie van bouwprojecten tot stand brengt.

## II. De volgende doelen

### 1. De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad.

*Concreet:* de streefvoorraad bedraagt 668.300 woningen per 31 december 2030. Over 2020 is een netto groei gerealiseerd van 2.100 woningen.

Hierdoor staan de gemeenten voor de uitdaging een netto groei van 71.600 woningen in de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2030 te bewerkstelligen. Tabel 1 en 2 van dit Regioakkoord geven de inspanningen rondom deze doelstelling weer. De biedingen tellen op tot een netto groei van 87.871 woningen waardoor de voorraad per 31 december 2030 zou uitkomen op 684.571 woningen.

2. De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad, onderverdeeld in DAEB-corporatievoorraad, particuliere sociale huurvoorraad en sociale koopwoningen.  
*Concreet:* De streefvoorraad bedraagt 327.800 sociale woningen per 31 december 2030. Over 2020 is een netto afname gerealiseerd van 5.210 woningen. Hierdoor staan de gemeenten voor de uitdaging een netto groei van 19.110 sociale woningen in de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2030 te bewerkstelligen. Tabel 3 en 4 van dit Regioakkoord geven de inspanningen rondom deze doelstelling weer. De biedingen tellen op tot een netto groei van 2.394 woningen, bestaande uit een netto groei van de DAEB-voorraad van 11.889 woningen, tegenover een netto krimp van 9.495 woningen in het particuliere sociale segment (huur en koop). De sociale voorraad per 31 december 2030 zou dan uitkomen op 311.084 sociale woningen.

3. De regio realiseert voldoende woningen in de middeldure voorraad, onderverdeeld naar corporatievoorraad en particuliere voorraad.  
*Concreet:* De streefvoorraad bedraagt 201.600 middeldure woningen per 31 december 2030. Over 2020 is een netto groei gerealiseerd van 5.725 woningen. Gemeenten staan voor de uitdaging een netto groei van 25.775 middeldure woningen in de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2030 te bewerkstelligen. Tabel 5 van dit Regioakkoord geeft de inspanningen rondom deze doelstelling weer. De biedingen tellen op tot een netto groei van 32.662 woningen waardoor de voorraad per 31 december 2030 zou uitkomen op 208.487 middeldure woningen.

4. De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad.

#### 5. Beschikbaarheid:

De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad van huurtoeslaggerechtigden.

*Concreet:* Op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (inkomen tot en met de grens voor passend toewijzen). Afwijken van het percentage is mogelijk, maar dan is uitleg wel noodzakelijk.

#### 6. Betaalbaarheid:

De regio wil voldoende betaalbare woningen met een huur onder de bovenste aftoppingsgrens, zijnde € 678,66, prijspeil 2022, op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio.

*Concreet:* Op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.

### III. Cijfermatige afspraken

In onderstaande tabellen zijn de ambities en verwachtingen van gemeenten weergegeven in relatie tot de regionale doelstellingen. Deze volgen uit de gemeentelijke biedingen. In de witte kolommen zijn de stuurbare variabelen weergegeven. De grijze kolommen bevatten resultanten of zijn niet of minder stuurbare variabelen.

Sommige gemeenten hebben bij het uitbrengen van het gemeentelijke bod al rekening gehouden met planuitval. Zij hebben meer plannen waaraan gewerkt wordt, dan zij in aantallen hebben opgenomen in het gemeentelijk bod. Andere gemeenten hebben ervoor gekozen om in het gemeentelijke bod alle plannen uit de eigen gemeente op te nemen. Daarbij is er nog geen rekening gehouden met mogelijke planuitval.

## Doelstelling 1: voldoende totale voorraad

TABEL 1: Netto voorraadontwikkeling regio Rotterdam 2021 tot en met 2030					
Gemeente	Beginstand woningvoorraad 1-1-2021	Bouw-productie	Sloop-voornemens	Prognose woningvoorraad 31-12-2030	Saldo bouw-productie en sloop
Albrandswaard	10.573	1.566	141	11.999	1.425
Barendrecht	19.433	3.622	88	22.967	3.534
Capelle a/d IJssel	31.556	7.416	339	38.633	7.077
Krimpen a/d IJssel	12.648	733	221	13.160	512
Lansingerland	24.686	11.104	130	35.660	10.974
Maassluis	15.389	5.021	642	19.768	4.379
Nissewaard	39.469	4.700	940	43.229	3.760
Ridderkerk	21.308	2.710	800	23.218	1.910
Rotterdam *)	315.561	44.100	5.160	354.501	38.940
Schiedam	37.472	7.200	1.300	43.372	5.900
Vlaardingen	35.551	5.388	979	39.960	4.409
Voorne aan Zee	33.120	5.080	30	38.170	5.050
<b>Regio</b>	<b>596.766</b>	<b>98.641</b>	<b>10.770</b>	<b>684.637</b>	<b>87.871</b>

\*) De beginstand voor Rotterdam is per 1-1-2020; de bouw- en sloopprognoses hebben betrekking op de periode 2020 t/m. 2030

TABEL 2: Bouwproductie, onderverdeeld naar prijssegment regio Rotterdam 2021 tot en met 2030									
Gemeente	Sociale corporatie-huurwoningen		Sociale particuliere huur- en koopwoningen		Middeldure huur- en koopwoningen		Dure huur- en koopwoningen		Bouw-productie
		%		%		%		%	
Albrandswaard	511	33%	0	0%	490	31%	566	36%	1.567
Barendrecht	1.201	33%	0	0%	1046	29%	1.375	38%	3.622
Capelle a/d IJssel	320	4%	1.021	14%	2.986	40%	3.089	42%	7.416
Krimpen a/d IJssel	175	24%	99	14%	210	29%	249	34%	733
Lansingerland	3.090	28%	0	0%	2.250	20%	5.764	52%	11.104
Maassluis	1.544	31%	0	0%	1.010	20%	2.467	49%	5.021
Nissewaard	1.200	26%	100	2%	2.000	43%	1.400	30%	4.700
Ridderkerk	1.050	39%	164	6%	858	32%	638	24%	2.710
Rotterdam *)	8.880	20%	2.220	5%	14.200	32%	18.800	43%	44.100
Schiedam	2.200	31%	700	10%	1.500	21%	2.800	39%	7.200
Vlaardingen	1.000	19%	584	11%	1.354	25%	2.450	45%	5.388
Voorne aan Zee	1.370	27%	239	5%	1.161	23%	2.310	45%	5.080
<b>Regio</b>	<b>22.541</b>	<b>23%</b>	<b>5.127</b>	<b>5%</b>	<b>29.065</b>	<b>29%</b>	<b>41.908</b>	<b>42%</b>	<b>98.641</b>

\*) De bouw- en sloopprognoses voor Rotterdam hebben betrekking op de periode 2020 t/m. 2030

## Doelstelling 2: voldoende sociale voorraad

TABEL 3: Ontwikkeling sociale corporatiewoningen regio Rotterdam 2021 tot en met 2030							
Gemeente	Stand 1-1-2021	Nieuwbouw	Sloop	Verschuiving DAEB <-> niet-DAEB	Aankopen verkoop	Prognose 31-12-2030	Ontwikkeling 2021-2030
Albrandswaard	2.527	511	-141	10	0	2.907	380
Barendrecht	3.945	1.201	-88	10	0	5.068	1.123
Capelle a/d IJssel	10.672	320	-339	-193	-75	10.385	-287
Krimpen a/d IJssel	4.235	175	-117	20	-50	4.263	28
Lansingerland	4.388	3.090	-130	0	-50	7.298	2.910
Maassluis	5.645	1.544	-642	100	-20	6.627	982
Nissewaard	14.118	1.200	-940	0	-80	14.298	180
Ridderkerk	7.456	1.050	-800	0	-70	7.636	180
Rotterdam *)	127.504	8.880	-4.000	-640	220	131.964	4.460
Schiedam	11.480	2.200	-1.300	-100	-100	12.180	700
Vlaardingen	14.785	1.000	-979	0	-154	14.652	-133
Voorne aan Zee	7.827	1.370	-30	26	0	9.193	1.366
<b>Regio</b>	<b>214.582</b>	<b>22.541</b>	<b>-9.506</b>	<b>-767</b>	<b>-379</b>	<b>226.471</b>	<b>11.889</b>

\*) De beginstand voor Rotterdam is per 1-1-2020; de bouw- en slooppogrozes hebben betrekking op de periode 2020 t/m 2030.

TABEL 4: Ontwikkeling sociale particuliere woningen regio Rotterdam 2021 tot en met 2030									
Gemeente	Stand 1-1-2021	Nieuwbouw particuliere huur			Nieuwbouw particuliere koop	Sloop	Markteffecten *)	Prognose 31-12-2030	Ontwikkeling 2021-2030
		< 15 jr	> 15 jr	Onbekend					
Albrandswaard	165	0	0	0	0	0	-100	65	-100
Barendrecht	285	0	0	0	0	0	-200	85	-200
Capelle a/d IJssel	3.255	435	584	0	2	0	-290	3.986	731
Krimpen a/d IJssel	475	0	94	0	5	-102	-45	427	-48
Lansingerland	345	0	0	0	0	0	-65	280	-65
Maassluis	1.175	0	0	0	0	0	-200	975	-200
Nissewaard	2.980	0	0	100	0	0	-200	2.880	-100
Ridderkerk	2.105	8	100	0	56	0	-260	2.009	-96
Rotterdam **)	62.345	2.220	0	0	0	-1.160	-10.100	53.305	-9.040
Schiedam	8.750	0	700	0	0	0	-1.400	8.050	-700
Vlaardingen	5.945	0	0	553	31	0	-100	6.429	484
Voorne aan Zee	2.450	103	71	0	65	0	-400	2.289	-161
<b>Regio</b>	<b>90.275</b>	<b>2.766</b>	<b>1.549</b>	<b>653</b>	<b>159</b>	<b>-1.262</b>	<b>-13.360</b>	<b>80.780</b>	<b>-9.495</b>

\*) De niet beïnvloedbare ontwikkelingen die zorgen voor meer/minder woningen in dit prijssegment.

\*\*\*) De beginstand voor Rotterdam is per 1-1-2020; de bouw- en slooppogrozes hebben betrekking op de periode 2020 t/m 2030.

### Doelstelling 3: voldoende middeldure voorraad

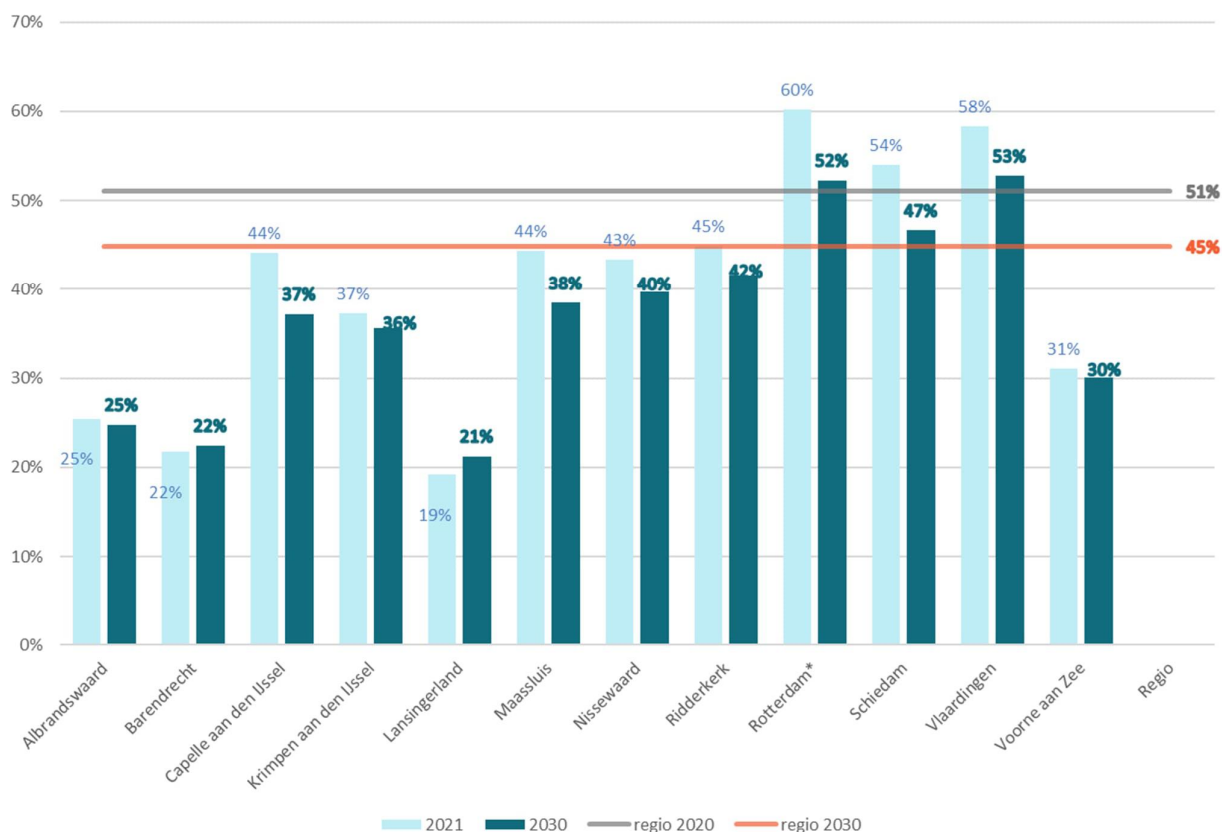
TABEL 5: Ontwikkeling middeldure woningvoorraad regio Rotterdam 2021 tot en met 2030					
Gemeente	Nieuwbouw corporatie huurwoningen	Nieuwbouw particuliere huur- en koopwoningen	Sloop	Markt-effecten *)	Ontwikkeling 31-12-2030
Albrandswaard **)	0	490	0	50	540
Barendrecht	0	1.046	0	50	1.096
Capelle a/d IJssel	9	2.977	0	458	3.444
Krimpen a/d IJssel	0	210	0	46	256
Lansingerland	0	2.250	0	5	2.255
Maassluis	0	1.010	0	40	1.050
Nissewaard	0	2.000	0	230	2.230
Ridderkerk	179	679	0	-120	738
Rotterdam ***)	14.200: Verdeling NTB		0	720	14.920
Schiedam	100	1.400	0	1.820	3.320
Vlaardingen	150	1.204	0	104	1.458
Voorne aan Zee	102	1.059	0	194	1.355
<b>Regio</b>	<b>540</b>	<b>28.525</b>	<b>0</b>	<b>3.597</b>	<b>32.662</b>

\*) De niet beïnvloedbare ontwikkelingen die zorgen voor meer/minder woningen in dit prijssegment. In deze tabel horen daartoe ook de verschuivingen DAEB - niet-DAEB corporatiebezit.

\*\*\*) Voor een deel van de nieuwbouw (171 woningen) in middelduur en duur is de verdeling onbekend; hiervoor zijn we van een 50-50 verdeling uitgegaan.

\*\*\*) De bouw- en slooppogrozes voor Rotterdam hebben betrekking op de periode 2020 t/m 2030.

### Doelstelling 4: evenwichtige spreiding





## Doelstelling 5: Beschikbaarheid

	2020	Bod
Albrandswaard	69%	75%
Barendrecht	53%	75%
Capelle aan den IJssel	69%	75%
Krimpen aan den IJssel	75%	70%
Lansingerland	75%	75%
Maassluis	76%	75%
Nissewaard	74%	75%
Ridderkerk	65%	75%
Rotterdam	75%	75%
Schiedam	60%	60%
Vlaardingen	79%	70%
Voorne aan Zee	69%	75%

## Doelstelling 6: Betaalbaarheid

	2020	Bod
Albrandswaard	78%	70%
Barendrecht	73%	70%
Capelle aan den IJssel	86%	79%
Krimpen aan den IJssel	85%	70%
Lansingerland	79%	70%
Maassluis	85%	70%
Nissewaard	82%	70%
Ridderkerk	78%	70%
Rotterdam	88%	70%
Schiedam	88%	70%
Vlaardingen	86%	70%
Voorne aan Zee	82%	70%

### IV. Nadere voorwaarden

1. Voortdurende monitoring van onttrekking en toevoeging is noodzakelijk om tijdelijke onbalans inzichtelijk te hebben.
2. Het Meer Evenwicht-scenario wordt gezien als de stip op de horizon en vormt daarmee het kader waarlangs de inzet van gemeenten gemeten wordt. Daarbij wordt ook gemeld dat "niemand aan het onmogelijke wordt gehouden".
3. De nakoming van de afspraken en het onlosmakelijk verband tussen deze woningmarkt-afspraken en het verdelen van de schaarse woningvoorraad middels de regionaal uniforme huisvestingsverordening (in 2022: verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020) zullen worden geborgd in het vervolg van de Bestuursovereenkomst van het samenwerkingsverband.
4. Voor minimaal de looptijd van deze afspraken borgen de gemeenten continuering van SvWrR of gelijksoortige samenwerking van de twaalf gemeenten in de regio Rotterdam.

## V. Monitoring van de afspraken en biedingen, inclusief de aanscherpingen, voortkomend uit de provinciale beoordeling.

1. Ter borging van de afspraken uit dit akkoord, willen de gemeenten op korte termijn monitoren en bijsturen en op langere termijn sturen. Monitoring zal plaats vinden op de vraag of er gebeurt wat is afgesproken, of de doelen bereikt worden, maar ook of onze aannames daadwerkelijk kloppen. Als gekeken wordt naar de ontwikkelingen op de markt, zal driejaarlijks, in relatie tot de woningmarktverkenning, bezien worden of dan nog de juiste dingen worden gedaan of dat er moet worden bijgestuurd. Naast nieuwbouw zal hierbij ook de bestaande voorraad en de ontwikkeling van de particuliere voorraad worden meegenomen.

De monitoring vindt plaats, mede op basis van de data uit de Planregistratie Wonen Zuid-Holland, door middel van de reeds ontwikkelde regionale monitor van het Regioakkoord, waarbij de regionale monitor wordt aangepast aan dit Regioakkoord. Tevens zal worden gemonitord of de verankering van de biedingen in de ruimtelijke plannen heeft plaats gevonden. Beoordeling zal plaatsvinden op basis van de totale gemeentelijke ambitie, waarbij gemeenten de mogelijkheid hebben om binnen projecten uit te gaan van een andere prijssegmentverdeling.

2. Ten behoeve van de monitoring spreken SvWrR, gemeenten, Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties, en provincie het volgende met elkaar af:
  - a. Gemeenten actualiseren:
    1. jaarlijks het planaanbod in de door de provincie ter beschikking gestelde planregistratie Wonen Zuid-Holland. Zij doen dit uiterlijk op 1 juli van elk kalenderjaar.
    2. jaarlijks in overleg met de corporaties of en hoe de ontwikkeling van de woningvoorraad dichterbij het hoofdoel komt. Gemeenten en corporaties bepalen gezamenlijk wat de meetpunten zijn. Ook gedurende het traject worden nieuwe kansen gezocht, gecreëerd en verzilverd om zo dichterbij de gestelde doelen te komen.
  - b. Maaskoepel levert:
    1. twee keer per jaar een dataset over de woonruimtebemiddeling in de regio Rotterdam, ter verwerking door het OBI/Rotterdam (of een ander door het SvWrR gecontracteerd onderzoeksbureau). In de dataset wordt in ieder geval aandacht geschonken aan de wachttijden, het aantal mutaties, de beschikbaarheid en de betaalbaarheid. De leverdatum van de datasets wordt afgestemd met de partij die verantwoordelijk is voor het tabellenboek op basis van de eerste zes maanden en voor de jaarmonitor over het gehele kalenderjaar.
    2. een keer per jaar informatie over de dpi's van de in de regio actieve woningcorporaties aan het SvWrR. Daarbij maakt zij de corporatievoorraad per huurprijssegment inzichtelijk op 1 januari van datzelfde jaar en geeft zij een vooruitblik van minimaal vier jaar. Indien mogelijk maakt zij dit voor een langere periode inzichtelijk. Dit doet zij uiterlijk op 1 maart van elk kalenderjaar.
  - c. SvWrR draagt zorg voor de oplevering van:
    1. jaarlijks een feitenkaart over de inkomensgegevens van de inwoners van de individuele gemeenten in de Rotterdamse regio. Dit doet zij uiterlijk 1 maart van elk kalenderjaar.
    2. (op basis van de datasets van Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties,) na de eerste zes maanden van elk jaar een tabellenboek en na afloop van het kalenderjaar jaarlijks de jaarmonitor woonruimtebemiddeling. De jaarmonitor is er uiterlijk op 1 april van elk kalenderjaar.
    3. in samenwerking met de provincie en gemeenten, jaarlijks de regionale monitor Regioakkoord over de ontwikkelingen op de woningmarkt van de regio Rotterdam als geheel en de individuele gemeenten in de regio. Er wordt daarbij gemonitord op de

verschillende segmenten van de woningvoorraad als geheel en de sociale voorraad in het bijzonder.

4. een analyse met betrekking tot de voortgang en nakoming van de afspraken en doet bijsturingvoorstellen.
5. de website Bouwen aan de regio Rotterdam. Daarin staat openbare informatie over de woningbouw in de Rotterdamse regio. Deze informatie is op locatie zichtbaar.

d. SvWrR:

1. vat jaarlijks, met hulp van de provincie, de informatie samen die door de gemeenten wordt ingevoerd in de planregistratie Wonen Zuid-Holland en biedt dit jaarlijks voor 1 september als woningbouwprogramma aan, aan de provincie.
2. zorgt ervoor dat bovengenoemde informatie tijdig door de partijen wordt aangeleverd.
3. agendeert alle stukken voor de ambtelijke en bestuurlijke tafels.

e. De provincie Zuid-Holland:

laat eens in de drie jaar een woningmarktverkenning als onderdeel van de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland uitvoeren, telkens na de publicatie van de uitkomsten het Woon-Onderzoek Nederland. In 2022 is weer een nieuwe Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland gestart. De opgestelde woningmarktverkenning dient mede als basis voor de mogelijke bijsturing als bedoeld in de afspraken onder monitoring in V.1.

## **VI. Nakoming afspraken**

1. Als de monitoring van de afspraken aanleiding geeft tot herijking van het beleid of afspraken, dan zullen partijen met elkaar in gesprek gaan en gericht bijsturen.
2. Als er onvoorziene ontwikkelingen zijn in bijvoorbeeld de ontwikkeling van de sociale segmenten, wordt in SvWrR-verband een analyse gemaakt en het gesprek gevoerd waarbij het behalen van de regionale doelen centraal staat bij het maken van aanvullende afspraken.
3. Als een gemeente afwijkt van de gemaakte afspraken, dan maakt die gemeente zelf een voorstel voor bijsturing om zo alsnog de afspraken na te komen.
4. Gemeenten zullen zo spoedig mogelijk lokale visies en/of lokaal woonbeleid in lijn brengen met de regionale afspraken.
5. Gemeenten zullen de afspraken uit dit Regioakkoord, inclusief de nodige facilitering, met de lokale corporaties uitwerken en bekrachtigen in de prestatieafspraken die worden gemaakt. Indien een meerjarige prestatieafsprakencyclus is overeengekomen, dan wordt deze uitwerking via een tussentijdse aanpassing doorgevoerd zodat per 1 januari 2024 alle afspraken uit het Regioakkoord vertaald zijn naar lokale prestatieafspraken. Gemeenten informeren elkaar wanneer het Regioakkoord belegd is in de lokale prestatieafspraken.
6. De gemeenten sturen, afhankelijk van hun bod en hun strategie, voor zover nodig en mogelijk op het particuliere segment in de sociale woningvoorraad. Gemeenten benutten eventueel nieuw instrumentarium van het Rijk.
7. Om de doelen te bereiken, zal over de randvoorwaarden gezamenlijk overleg plaats vinden met provincie en Rijk. Hierover worden afspraken gemaakt in de regionale woondeals/regionale realisaties agenda's. De regionale bouwtafel kan gemeenten, corporaties en marktpartijen ondersteunen bij het wegnemen van knelpunten.
8. SvWrR verzoekt de provincie, indien nodig, haar instrumentarium in te zetten om nakoming van de gemaakte afspraken te borgen. Dit tegen de achtergrond van de beschreven rol van de provincie.
9. De provincie wordt verzocht haar instrumenten in te zetten om de financiële belemmeringen bij gemeenten te verkleinen bij het realiseren van meer sociale woningen. Te denken valt aan de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Rotterdam. Tevens

wordt verzocht om de inzet van de middelen af te stemmen met het SvWrR.

## **VII. Resultaten**

De gezamenlijke gemeenten constateren het volgende:

1. Met alle partijen is in een intensief traject gekomen tot dit Regioakkoord en tot de gemeentelijke biedingen.
2. De biedingen laten zien dat er regionaal een voorzichtige beweging op gang is gekomen, om de doelstellingen en ambities uit het Regioakkoord wat betreft de regionale spreiding te realiseren. Deze beweging is zichtbaar wanneer gemeenten in absolute aantallen meer inspanningen toezeggen dan doorgerekend in het Referentiescenario dat door ABF is opgesteld. Hoewel iedereen begrijpt dat de disbalans niet in één keer gecorrigeerd kan worden, is de afstand tot het regionaal 'sociaal gemiddelde' en tot het "Meer Evenwicht"-scenario nog groot.
3. Ten behoeve van de doelstelling om per 31 december 2030 voldoende woningen in de totale voorraad te realiseren, overstijgt het planaanbod van de twaalf gemeenten in beperkte mate de gewenste omvang van de woningvoorraad. Bij minimale planuitval, nauwelijks vertraging en ruimte in meerdere opzichten om 'zachte/voorwaardelijke' plannen tot planologisch hard planaanbod om te vormen, lijkt de doelstelling binnen handbereik. Bij doorlopende inzet op idee- en planontwikkeling moet het mogelijk zijn om de gewenste groei van de woningvoorraad te realiseren. Daarbij is het belangrijk dat in gezamenlijkheid met het Rijk en de provincie op belangrijke randvoorwaarden/kritische succesfactorenvoortgang wordt geboekt. Denk daarbij aan: dekking onrendabele top van betaalbare en sociale woningbouw, geluid, stikstof, tekort aan mensen en materialen, stijgende bouwkosten, investeringen in mobiliteit etc.
4. Ten behoeve van de doelstelling betreffende de gewenste omvang van de sociale voorraad gelden vergelijkbare kwalificaties als bij punt 3. Bij realisatie van de gemeentelijke biedingen blijft het sociale segment op regioniveau in voldoende mate behouden. Er is wel behoefte aan goede monitoring en een extra stimulans om deze noodzakelijke voorraad beschikbaar te houden/krijgen. Relevant is hiervoor ook de goede afronding van het Vestia-dossier.
5. Ten behoeve van de doelstellingen rond beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn streefpercentages gesteld. De beweging naar meer balans in de regio op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid is stevig ingezet. Deze beweging vereist, ook, een goede monitoring.

De gemeenten zijn van mening dat de concrete biedingen de inzet vormen richting het bereiken van de doelen en ambities uit het Regioakkoord. Het blijft noodzakelijk om verdere stappen te zetten om de doelen en ambities binnen handbereik te brengen.

## **VIII. Vervolgstappen**

1. Alle partijen blijven zich inzetten om haalbaarheid van het Meer Evenwicht-scenario zo groot mogelijk te maken. Hiertoe wordt door gemeenten en corporaties over de eigen gemeentegrenzen heen samengewerkt.
2. Partijen starten gezamenlijk een lobby richting het rijk om op belangrijke randvoorwaarden/kritische succesfactoren voortgang te boeken. Denk daarbij aan: dekking onrendabele top van betaalbare en sociale woningbouw, geluid, stikstof, tekort aan mensen en materialen, stijgende bouwkosten, investeringen in mobiliteit, Daeb-status voor middeldure huurwoningen van corporaties etc.

3. Uiterlijk in 2024 wordt nader bezien, op basis van een verdiepend onderzoek, of het nodig is om een nieuwe regionale woningbehoefteraming te maken.
4. De gemeenten zullen het samenwerkingsverband verder professionaliseren en van voldoende middelen voorzien. Het samenwerkingsverband legt verantwoording af over alle middelen die het tot haar beschikking heeft in relatie tot beoogde doelen en bereikte resultaten.
5. De provincie wordt verzocht zorg te dragen voor interne afstemming tussen Wonen en RO. Hiertoe worden bestemmingsplannen getoetst aan de gemaakte afspraken en wordt de provincie verzocht, indien nodig, deze te doen aanpassen. Het SvWrR dringt er bij de provincie op aan om bij de beoordeling uit te gaan van de totale gemeentelijke ambitie, waarbij gemeenten de mogelijkheid hebben om binnen projecten uit te gaan van een andere prijssegmentverdeling.

---

# ONDERTEKENING REGIOAKKOORD 2022

## DE GEMEENTEN,

De colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen<sup>1</sup> en de drie colleges van burgemeester en wethouders van de fusiegemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne, die per 1 januari 2023 de gemeente Voorne aan Zee vormen,

1. Onderschrijven het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2021 tot en met 2030, gericht op een voldoende totale woningvoorraad, middeldure woningvoorraad, sociale woningvoorraad en een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de regio Rotterdam. Ook onderschrijven zij het binnen het Regioakkoord opgenomen gemeentelijke bod.
2. Onderkennen de rol en positie van de provincie om de gestelde doelen te bereiken.



---

<sup>1</sup> Zoals aangekondigd in de oplegbrief van Vlaardingen bij het conceptbod en nader toegelicht in de brief aan de voorzitter d.d. 10 november 2022, tekent Vlaardingen wél voor de doelstellingen, rollen en posities en verdere afspraken over nakoming en monitoring maar niet ter bekrachtiging van het conceptbod. Vlaardingen behoudt zich het recht voor om op een later moment, na beoordeling door provincie en/of rijk, na publicatie van de regionale realisatieagenda en/of na aantoonbare extra sociale ambities van meerdere regiogemeenten, alsnog het conceptbod tot definitief bod te maken of een nieuw bod uit te brengen.

# ONDERTEKENING REGIOAKKOORD 2022

## DE CORPORATIES,

De besturen van de samenwerkende corporaties in de regio Rotterdam, te weten: 3B Wonen, De Leeuw van Putten, Habion, Havensteder, Maasdelta Groep, MaasWonen, Mooiland, Patrimonium Barendrecht, QuaWonen, Ressor Wonen, Samenwerking Vlaardingen, SOR, Vestia (vanaf 1 januari 2023 Hef Wonen), Waterweg Wonen, Woningbouwvereniging Hoek van Holland, Woningbouwvereniging Poortugaal, Woonbron, Wooncompas, Woonplus Schiedam, Woonstad Rotterdam, Woonstichting De Zes Kernen, Woonzorg Nederland en het gemeentelijk Woonbedrijf Westvoorne (vanaf 1 januari 2023 gemeentelijk Woonbedrijf Voorne aan Zee), hierna te noemen: 'de corporaties'

1. Onderschrijven het Regioakkoord Nieuwe Woningmarkt afspraken Regio Rotterdam 2021 tot en met 2030, gericht op een voldoende totale woningvoorraad, middeldure woningvoorraad, sociale woningvoorraad en een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de regio Rotterdam.
2. Onderkennen de rol en positie van de provincie om de gestelde doelen te bereiken.

3B Wonen	Havensteder	WoonCompas	Woonzorg Nederland	Patrimonium Barendrecht
QuaWonen	Ressor Wonen	Samenwerking	SOR	HEF Wonen
Waterweg Wonen	Woonstad Rotterdam	Woonstichting De Zes Kernen	Habion	Woningbouwvereniging Poortugaal
Woonbron	Woonplus Schiedam	Mooiland	MaasWonen	Woningbouwvereniging Hoek van Holland
Woningstichting De Leeuw van Putten	Maasdelta Groep			

# ONDERTEKENING REGIOAKKOORD 2022

---

## PROVINCIE ZUID-HOLLAND

1. Spreekt haar waardering uit voor het proces dat de gemeenten, het SvWrR, de corporaties en Maaskoepel, federatie van Woningcorporaties, gezamenlijk hebben doorlopen om tot voorliggend Regioakkoord 2021 tot en met 2030 te komen.
2. Onderschrijft haar rol en positie zoals is opgenomen in dit Regioakkoord.



Provincie Zuid-Holland




# ONDERTEKENING REGIOAKKOORD 2022

---

## HET SAMENWERKINGSVERBAND WONEN REGIO ROTTERDAM

1. Onderschrijft het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2021 tot en met 2030, gericht op een voldoende totale woningvoorraad, middeldure woningvoorraad, sociale woningvoorraad en een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de Regio Rotterdam.
2. Onderkennen de rol en positie van de provincie om de gestelde doelen te bereiken.




Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

# ONDERTEKENING REGIOAKKOORD 2022

---

## **MAASKOEPEL, FEDERATIE VAN WONINGCORPORATIES**

1. Onderschrijft het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2021 tot en met 2030, gericht op een voldoende totale woningvoorraad, middeldure woningvoorraad, sociale woningvoorraad en een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de Regio Rotterdam.
2. Onderkennen de rol en positie van de provincie om de gestelde doelen te bereiken.



Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties