



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van: M. Noeverman
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2301-141868 - 23bo003016

Onderwerp: Aanbieding Regioakkoord
Regio Rotterdam

Datum: 31 januari 2023

Aan de leden van de
Commissie Bouwen, Wonen en
Buitenruimte

Geachte commissie,

Eind 2021 is er een nieuw regionaal woningbehoefteonderzoek gemaakt voor de periode 2020-2031 (22bb000948). Op basis van deze behoefteaming hebben alle regiogemeenten inzichtelijk gemaakt (via een bieding/bijdrage) hoe zij antwoord gaan geven op de in het onderzoek voor hun gemeente gesignaleerde behoefte. De Rotterdamse bijdrage (22bb005552), die ook in de commissie BWB is besproken en is toegezonden aan de Raad, is ongewijzigd in het bijgevoegde Regioakkoord 2022 overgenomen.

Via deze brief treft u het getekende Regioakkoord 2022, inclusief het RIGO-rapport met de rapportages per gemeente.

Waarom nieuwe regionale woningmarktafspraken?

Periodiek maken de gemeenten en de federatie van corporaties (Maaskoepel) in de Rotterdamse regio langjarige woningmarktafspraken. In een zogeheten Regioakkoord worden afspraken vastgelegd over de gewenste ontwikkeling van de totale woningvoorraad, de omvang van de sociale voorraad daarbinnen, en de toewijzing van sociale huurwoningen door corporaties.

Basis voor het Regioakkoord is het woningbehoefteonderzoek, dat wordt uitgevoerd door ABF Research. In dit onderzoek zijn twee varianten doorgerekend: een zogeheten 'Referentie scenario' en een 'Meer Evenwicht (ME) scenario'. Beide scenario's gaan uit van dezelfde totale woningvraag in afzonderlijke gemeenten en in de regio als geheel. De verschillen zitten in de mate waarin de sociale voorraad per gemeente zich ontwikkelt. Het ME scenario gaat uit van een geleidelijk, evenwichtiger verdeling van de sociale voorraad over de regio. Dit sturingsprincipe, dat ook weerklinkt in het programma Woningbouw en het programma Een thuis voor iedereen van minister De Jonge, hanteren partijen als uitgangspunt voor het Regioakkoord.



Het eerste Regioakkoord is in 2019 ondertekend. Naast de eerdergenoemde inhoudelijke onderwerpen, is daarin ook afgesproken om jaarlijks de voortgang te monitoren en iedere drie jaar de afspraken te actualiseren.

Regioakkoord 2022

Het Regioakkoord 2022 is een optelsom van de individuele bijdragen van de regiogemeenten. Enkele conclusies en constatering over het akkoord:

- De regionale woningvoorraad is eind 2030 voldoende groot, om te voorzien in de door ABF becijferde groeiopgave. Er is echter beperkt ruimte voor planuitval. Niet alle gemeenten hebben in hun bijdrage namelijk rekening gehouden met planuitval. Vanuit Rotterdam hebben we een realistisch bod gedaan (rekening houdend met planuitval), terwijl andere gemeenten de hele planvoorraad hebben opgenomen in de bieding, zonder rekening te houden met planuitval.
- In het dure en middeldure segment en het sociale corporatiesegment (DAEB) geldt dat de regiogemeenten meer uitbreiding realiseren, dan volgens behoefteberekeningen van ABF de opgave is. Maar in het particuliere sociale segment (koop en huur) is de regio niet in staat om te voorzien in de opgave, voornamelijk als gevolg van een forse voorziene verdamping van deze voorraad als gevolg van marktontwikkelingen (waardestijging). Per saldo blijft er een restopgave in het sociale segment over.
- Er is een (voorzichtige) beweging op gang gekomen om de doelstellingen en ambities uit het Regioakkoord met betrekking tot regionale spreiding van de sociale voorraad, te realiseren. Echter nog niet alle gemeenten nemen een fair share van de opgave in het sociale corporatiesegment, zoals overeengekomen in het Meer Evenwicht scenario. Hier ligt voor een aantal gemeenten nog een stevige opgave voor de komende jaren.
- Om het Regioakkoord te kunnen waarmaken, blijft het belangrijk dat in gezamenlijkheid met het Rijk en de Provincie voortgang wordt geboekt op de belangrijke kritische succesfactoren/randvoorwaarden. Niet in de laatste plaats, dat er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn. Dan kunnen we extra stappen zetten, zodat ook de doelstellingen ten aanzien van betaalbare voorraad haalbaar(der) worden.

In het traject van de totstandkoming van het akkoord hebben we ons vanuit Rotterdam sterk gemaakt voor:

- Het opnemen van een extra doelstelling, over de ontwikkeling van het middensegment.
- Het duidelijk inzichtelijk maken wat stuurbaar is en wat niet, zoals we ook in de Rotterdamse bijdrage hebben opgenomen. Denk aan de prijsontwikkeling van koopwoningen.
- Opnemen dat we meer willen doen om mensen betaalbaar te laten wonen in de regio. De huidige bijdrage is een bijdrage naar (financieel) vermogen. Maar we spannen ons in, om kansen te benutten voor verhoging van het aandeel sociaal en middensegment. Bijvoorbeeld door het beter benutten van de bestaande voorraad. Dit is ook belangrijk in aanloop naar de regionale woondeals, waar het aandeel sociaal in de woningvoorraad én in de nieuwbouwproductie naar verwachting ook een aandachtspunt zal worden.



- Bovenstaande en andere Rotterdamse suggesties zijn verwerkt in het uiteindelijke regioakkoord.

Met de actualisatie van het Regioakkoord 2022 is de essentie van de bestaande afspraken uit 2019 ongewijzigd gebleven; namelijk verminderen van het woningtekort en toewerken naar evenwichtiger spreiding van sociale voorraad over de regio. De context waarbinnen de afspraken worden gemaakt en de concrete bouwambities zijn echter geactualiseerd.

Ondertekening

Het Regioakkoord 2022 is op 27 januari 2023 door de betrokken partijen (regiogemeenten, provincie, Maaskoepel) ondertekend.

Met de ondertekening van het Regioakkoord 2022 onderschrijven we als gemeente Rotterdam de gezamenlijke opgave in de regio, bevestigen we onze eigen bijdrage daaraan, en onderkennen we rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen. Wat concreet betekent, dat we elkaar kunnen en zullen aanspreken op realisatie van het akkoord.

Ondertekening van het Regioakkoord 2022 door de Provincie Zuid-Holland betreft nadrukkelijk enkel de rol en positie van de provincie in deze afspraken. Het staat niet gelijk aan een akkoord op de bijdragen van de individuele gemeenten of het Regioakkoord als geheel. Dat is (ook voor andere regio's in Zuid-Holland) een separaat beoordelingstraject. Nadat het Regioakkoord formeel is aangeboden, laat de Provincie begin 2023 weten, of de verschillende biedingen en het Regioakkoord worden aanvaard.

Vervolg

Het Regioakkoord 2022 is de basis voor de regionale woondeal (ook wel Regionale Realisatieagenda genoemd), die op dit moment wordt uitgewerkt door het Rijk, de Provincie Zuid-Holland, regiogemeenten, waterschappen en Maaskoepel. Deze regionale Woondeal past binnen de afspraken tussen Provincie Zuid-Holland en het Rijk over de woningbouwopgave in de provincie. Het streven is om deze woondeal begin 2023 af te ronden. De woondeal zal na afronding aan uw raad worden toegezonden.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen