

Aan het College van Burgemeester en Wethouders,
door tussenkomst van de wethouder Wonen/Volkshuisvesting



SvWrR

**Samenwerkingsverband
Wonen regio Rotterdam**

p/a gemeente Nissewaard
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

datum	pagina	aantal bijlagen	betreft
14 november 2022	1 van 5	3	Aanbieding Geactualiseerd Regioakkoord (Regioakkoord'22)
uw kenmerk	ons kenmerk	eenheid	behandelaar
	22U0012716		Stafbureau SvWrR

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Namens het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam bied ik u hierbij ter bespreking het Geactualiseerde Regioakkoord aan ("Regioakkoord 2022"), met het verzoek om de wethouder Wonen of Volkshuisvesting in de gelegenheid te stellen het Regioakkoord 2022 te ondertekenen (indien mogelijk op vrijdag 16 december 2022, tijdens de eerstvolgende Regiotafel Wonen).

Voorgeschiedenis

De regionale woningmarktafspraken tussen de veertien gemeenten in de regio Rotterdam zijn vastgelegd in het Regioakkoord 2019. Het Regioakkoord 2019 bevat afspraken over de regionale doelstellingen op het gebied van wonen, maar bevat bijvoorbeeld ook een beschrijving van risico's, definities en gemeentelijke woningbouwambities, en gaat in op de monitoring van de afspraken en op de regionale samenwerking.

In het Regioakkoord 2019 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 2019 bijgesteld moeten worden, en zo ja, in welke mate en richting.

Twee onderzoeken

In 2021 heeft Rigo in opdracht van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam [hierna SvWrR] onderzoek gedaan naar de voortgang van de regionale woningmarktafspraken uit het Regioakkoord 2019: hoe staat het met de uitvoering van de gemaakte afspraken?

ABF Research [hierna ABF] heeft in opdracht van het SvWrR de actuele woningbehoefte voor de gemeenten in de regio Rotterdam onderzocht. Eind 2021 ontving uw college een brief van het SvWrR over de uitkomsten van beide regionale onderzoeken. Uit de nieuwe ramingen bleek dat we als regio op een wezenlijk ander punt staan dan een aantal jaar geleden. Er moeten in de Rotterdamse regio nog meer woningen worden toegevoegd

datum
14 november 2022

ons kenmerk
22U0012716

pagina
2 van 5

betreft
Aanbieding geactualiseerd
Regioakkoord
(Regioakkoord'22)

dan we hadden afgesproken in het Regioakkoord 2019. De focus dient daarbij vooral te liggen op de uitbreiding van de sociale en middeldure woningvoorraad. Er werd eind 2021 geconcludeerd dat het nodig was om het Regioakkoord 2019 te actualiseren.

Nieuwe gemeentelijke biedingen

De uitkomsten van Rigo en ABF vormen belangrijke bouwstenen voor de gemeentelijke biedingen, die essentieel zijn voor de actualisatie. Voor elke regiogemeente is door Rigo een format gemaakt waarin de lokale woningbouwopgave is beschreven. Gemeenten maakten, in lijn met het 'Spoorboekje actualisatie Regioakkoord', uiterlijk op 1 september 2022 de gemeentelijke bijdrage kenbaar door middel van een gemeentelijk bod. Daaropvolgend zijn onder begeleiding van de SvWrR-voorzitter steeds drie gemeenten, de provincie Zuid-Holland en Rigo in gesprek gegaan over de gemeentelijke biedingen.

Het Eindrapport van Rigo bevat een analyse van de gemeentelijke biedingen en is een bijlage van het Regioakkoord 2022. Ook de verzameling van twaalf gemeentelijke biedingen met aanbiedingsbrieven is als bijlage opgenomen. Twaalf biedingen, en niet veertien, omdat de gemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne vooruitlopend op de fusie tot Voorne aan Zee per 1 januari 2023, nadrukkelijk de onderlinge samenwerking hebben gezocht en zijn gekomen tot één gezamenlijk bod.

Vlaardingen heeft op 11 november 2022 een voorbehoud gemaakt ten aanzien van het definitief maken van het gemeentelijke bod. Dit is in het concept-Regioakkoord 2022 vermeld.

Actualisatie van het Regioakkoord 2019 tot het Regioakkoord 2022

Het project ter actualisatie van het Regioakkoord 2019 heeft geleid tot nieuwe gemeentelijke biedingen die vervolgens in een aangepast Regioakkoord zijn gevat.

De vijf doelstellingen uit het Regioakkoord 2019 staan niet ter discussie. Het streven de verschillen tussen de gemeenten op het gebied van sociale woningbouw te verkleinen blijft van kracht. Dat hebben de wethouders Wonen tijdens een bijeenkomst op 29 oktober 2021 en vervolgens met de vaststelling van het concept-Regioakkoord 2022 op 11 november 2022 nogmaals bevestigd.

De essentie van de afspraken blijft daarmee ongewijzigd, maar de context waarbinnen de afspraken zijn gemaakt en de concrete bouwambities zijn wel gewijzigd. Er is daarom getracht om inhoud en vorm van het oorspronkelijke Regioakkoord van 2019 zo veel als mogelijk te behouden maar wel recht te doen aan de veranderde omstandigheden, de nieuwe inzichten en gewijzigde mogelijkheden.

De tekst en vorm van het Regioakkoord dat begin 2019 is ondertekend, is waar noodzakelijk of zeer gewenst, geactualiseerd en tekstueel verbeterd. Er is dus geen compleet nieuw document geschreven. De redactionele slag heeft geleid tot een Geactualiseerd Regioakkoord, met als titel "Regioakkoord 2022". Het Regioakkoord 2022 is op 11 november 2022 door de Regiotafel Wonen vastgesteld als het definitieve concept dat aan de colleges kan worden aangeboden.

Voornaamste wijzigingen

Hieronder worden de belangrijkste verschillen tussen Regioakkoord 2019 en de versie van 2022 omschreven.

A. Nieuwe tabellen bij de doelstellingen

Bij het 'gebruik' van het Regioakkoord 2019 in de afgelopen jaren is opgevallen dat de toen gekozen tabellen minder comfort boden als er dringend behoefte was aan concrete cijfers, aan toegezegde aantallen en aan de voortgang op de vijf doelstellingen. Om die reden is een nieuwe reeks tabellen ontwikkeld die beter aansluit op de doelstellingen van het Regioakkoord. Deze tabellen zijn in het Regioakkoord 2022 ingevoegd onder III, "Cijfermatige afspraken".

Tijdens het aanscherpen van de teksten van het Regioakkoord is ook aandacht gegeven aan de wijze waarop de concretisering van de voorraaddoelstellingen in de tekst wordt gepreciseerd. Dat heeft geleid tot het toepassen van een stramen waarin per voorraaddoelstelling duidelijk staat wat de beginvoorraad op 1 januari 2020 was, en wat volgens ABF de streefvoorraad per 31 december 2030 is, welke netto-toevoeging daarvoor nodig is, rekening houdend met de productie gedurende 2020, en hoe zich dat verhoudt tot de regionale optelsom van de biedingen. In één oogopslag gaat het om de volgende aantallen

	Totaal	Sociaal	Marktontwik- keling Sociaal	Middeld uur	Duur
Beginvoorraad 1/1-2020 (ABF)	594 600	313 900		170 100	110 600
Gerealiseerd in 2020	2.100	-5 210		5.725	1 585
Opgave 2021 t/m 2030 richting streefvoorraad (ABF)	71 600	19 110		25 775	26 715
Streefvoorraad 31/12-2030 (ABF)	668 300	327 800		201 600	138.900
Regionale optelsom gemeentelijke biedingen (Rigo)	87 871	11 889	-9 495	32 662	52 815
Verwachte Eindvoorraad 31/12-2030	684 571	311 084		208 487	165 000

Voorts wordt met de tabellen 2 en 3 in het Regioakkoord 2022, ten behoeve van doelstelling 2, over de sociale woningvoorraad, een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de inzet van corporaties op de sociale woningvoorraad en wat van het sociale particuliere segment verwacht wordt. De introductie van deze scheidslijn geeft invulling aan eerdere discussies over wat stuur- of beïnvloedbaar is, versus 'wat ons overkomt'. In tabel 3 is tevens informatie opgenomen over de wel/niet afgesproken instandhoudingstermijn indien een sociale huurwoning door een particuliere verhuurder wordt toegevoegd.

In de nieuwe tabellen zijn door Rigo, aan de hand van het Eindrapport, vervolgens de actuele gemeentelijke biedingen verwerkt.

B. Een zesde doelstelling, voor het middeldure segment

Naast het invoegen van nieuwe/actuele tabellen waarin door Rigo de gemeentelijke biedingen 2022 zijn verwerkt en die passen bij de vijf bestaande en gehandhaafde doelstellingen van het Regioakkoord, is een zesde doelstelling, over het middeldure segment, toegevoegd, met bijpassende tabel.

De reden voor een extra doelstelling is vooral dat er een toenemend besef is dat ook het middeldure segment extra aandacht behoeft, mede omdat huishoudens langer in het sociale segment blijven wonen doordat zij geen wooncarrière kunnen maken bij gebrek aan voldoende, aantrekkelijke middeldure woningen.

C. Beschikbaarheidsdoelstelling van 75% blijft gehandhaafd, maar afwijken is mogelijk

Er zijn een paar gemeenten die in de afgelopen jaren hebben ervaren dat zij, bijvoorbeeld bij herhuisvestingsurgente als gevolg van sloop en nieuwbouw, meer huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren, gehuisvest zien worden in het segment tot de liberalisatiegrens, het resultaat is dan dat de norm van 75% wordt onderschreden. Om wel aan de norm van 75% te kunnen voldoen, zou het uitverhuizen moeten worden vertraagd en wordt de herhuisvesting over een langere periode 'uitgesmeerd', dit is geen wenselijke uitkomst, niet voor de corporatie, niet voor de gemeente maar ook niet voor het huishouden dat daardoor langer moet wachten op herhuisvesting.

Onderdeel van de vaststelling van het Regioakkoord 2022 is dat de beschikbaarheidsdoelstelling onveranderd op 75% blijft, maar dat van gemeenten die dit percentage niet halen, verwacht wordt dat zij daarover in regionaal verband uitleg geven

De voorzichtige conclusie luidt dat het aantal wijzigingen beleidsmatig beperkt is gebleven en dat het vooral om een duidelijker en passender weergave gaat

Lokale besluitvorming richting ondertekening

Inzake het ondertekenen van het Regioakkoord 2022 door/namens colleges kan worden gesteld dat de wijze en betekenis van de ondertekening gelijk is aan die van het Regioakkoord 2019 zoals in het onderdeel "Rol en positie" over gemeenten wordt vastgelegd tekent het college in de kern voor 'het eigen bod'

Tijdens de Regiotafel Wonen op 11 november 2022 is de betekenis van de ondertekening samengevat. Net als bij de ondertekening van het Regioakkoord 2019 houdt ondertekening van het geactualiseerde regioakkoord (Regioakkoord 2022) in dat de gemeente

- elk van de doelstellingen onderschrijft,
- het eigen gemeentelijke bod/de eigen gemeentelijke bijdrage aan het Regioakkoord onderschrijft,
- rol en positie van de gemeente, zoals beschreven bij "SPREKEN AF" onder I van het Regioakkoord 2022, bekrachtigt, en
- rol en positie van corporaties, SvWrr, provincie Zuid-Holland en Maaskoepel, zoals beschreven bij "SPREKEN AF" onder I van het Regioakkoord 2022 aanvaardt, en
- voorts alle afspraken respecteert die gericht zijn op het nakomen en monitoren van wat in het Regioakkoord 2022 wordt overeengekomen.

De handtekening onder het Regioakkoord 2019, en die onder het Regioakkoord 2022, betekent NIET dat gemeente X daarmee accepteert dat gemeente Y "weinig sociale nieuwbouw" of "veel dure nieuwbouw" in het bod heeft staan, en daar goedkeuring aan geeft. Ondertekening van het Regioakkoord 2022 betekent wel dat wordt geaccepteerd dat gemeente X maar juist ook andere gemeenten of partijen zoals de provincie, gemeente Y daarop (kunnen of zullen) aanspreken

Ondertekening door andere partijen

Om de woningbouwopgave te realiseren is een belangrijke rol weggelegd voor de corporaties die verenigd zijn in Maaskoepel, zowel deze federatie als de afzonderlijke woningcorporaties worden verzocht het Regioakkoord 2022 te ondertekenen, gelijktijdig met het verzoek aan de veertien colleges. De provincie is gevraagd om de betrokkenheid en medeverantwoordelijkheid voor de afspraken te bevestigen met ondertekening van het Regioakkoord door de gedeputeerde voor Wonen, Ruimtelijke ordening, Recreatie en Sport

Relatie tussen Regioakkoord 2022 en provinciaal en landelijk beleid

De rijksoverheid heeft voor het oplossen van de woningcrisis als ambitie gesteld dat tot en met 2030 bruto 900.000 woningen extra moeten worden gebouwd. Deze ambitie is vervolgens omgezet per provincie. Op 13 oktober 2022 heeft de provincie Zuid-Holland deze landelijke ambitie omgezet in een provinciale ambitie van 235.460 woningen. Deze provinciale ambitie zal vervolgens per regio worden vertaald in een af te sluiten regionale realisatieagenda. Het Regioakkoord 2022 zal voor de regio Rotterdam de basis vormen voor de af te sluiten realisatieagenda

datum
14 november 2022

ons kenmerk
22U0012716

pagina
5 van 5

betreft
Aanbieding geactualiseerd
Regioakkoord
(Regioakkoord'22)

Ter afsluiting

Het is een intensief traject geweest, van onderzoeksrapporten, themabesprekingen, intern en onderling overleg, termijnen respecteren, gegevens verzamelen en checken en dubbelchecken maar het resultaat mag er zijn: een geactualiseerd regioakkoord dat een antwoord is op de nieuwste woningbehoefteraming, en de meest actuele inzichten. Daarover overeenstemming te bereiken met zoveel partijen is een reden om de ondertekening te markeren. En toch zijn we er nog niet, en is de opgaaf groter dan we als partijen nu denken te kunnen waarmaken, zeker als er geen of te weinig grote stappen worden gezet om knelpunten uit de weg te ruimen.

Met vriendelijke groet,



Jan Willem Mijnans, voorzitter SvWrR &
wethouder Wonen van de gemeente Nissewaard

Bijlagen: het concept-Regioakkoord 2022, met als onderliggende bijlagen

1. Eindrapport RIGO
2. Verzameling gemeentelijke bidingen met aanbiedingsbrieven

Deze brief is toegezonden aan alle veertien colleges van gemeenten in de regio Rotterdam die deelnemen aan het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam, aan Maaskoepel (ter verdere verspreiding onder de corporaties) en aan de gedeputeerde voor Wonen, RO, Sport en recreatie van de provincie Zuid-Holland.