



114.06120

De colleges van burgemeester en wethouders van de
regiogemeenten
De woningcorporaties in de regio Rotterdam
Projectontwikkelaars in de regio Rotterdam

datum 12 februari 2014
ons kenmerk 138611
steller Ate Stam
telefoon 010 267 3610
uw kenmerk
betreft Ondertekende
Samenwerkingsafspraken
woningmarkt 2014-2020



Geachte heer, mevrouw,

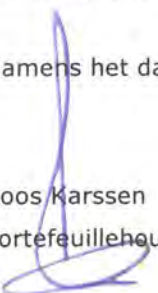
Na een jaar van intensief overleg in subregionaal verband tekenden op 29 januari jongstleden 15 gemeenten, 18 woningcorporaties en 17 projectontwikkelaars de Samenwerkingsafspraken Woningmarkt regio Rotterdam. De stadsregio heeft dit proces geïnitieerd en begeleid, maar maakt geen deel uit van de ondertekenende partijen. Wij zullen ons het komende jaar richten op een meer faciliterende rol, terwijl de partijen per subregio geleidelijk de initiatiefrol zullen overnemen. Hierbij zend ik u officieel een exemplaar van de door u ondertekende Samenwerkingsafspraken 2014-2020, die gelden voor uw gemeente respectievelijk corporatie.

De stadsregio heeft een samenvattende Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 'Dat spreken we af' opgesteld, mede ten gerieve van de provincie, in zijn rol als toetser van bestemmingsplannen.

Ik bied u, als een van de ondertekenende partijen, met genoeg ook die nota aan, de subregionale afspraken en de adhesieverklaring van de projectontwikkelaars zijn daarin als bijlage opgenomen.

Over enige tijd zal een handzaam boekje met dezelfde inhoud verschijnen, dat wij u vanzelfsprekend zullen toezenden.

Namens het dagelijks bestuur,


Koos Karssen
Portefeuillehouder Wonen

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN WONINGMARKT SUBREGIO NOORD 2014-2020

een sterke regio en een sterke stad

29 januari 2014

Partijen:

- gemeente Rotterdam, vertegenwoordigd door wethouder H. Karakus
- gemeente Lansingerland, vertegenwoordigd door wethouder T.H.D. de Weger
- woningcorporatie 3B Wonen, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder F.A.M. Weterings
- woningcorporatie Havensteder, vertegenwoordigd door directeur Centrum Noord P.A.F. van Lieshout
- corporatie Woonstad Rotterdam, vertegenwoordigd door voorzitter Raad van Bestuur mw. M.B.T. Molenaar
- woningcorporatie Vestia, vertegenwoordigd door directeur Wonen mw. M.J. Jansen

Hebben de volgende overwegingen:

1. Noodzaak tot samenwerking op stadsregionaal en subregionaal niveau

- De stadsregio Rotterdam als gemeentelijk samenwerkingsverband voor afstemming van woningmarktafspraken vervalt door het opheffen van de WGR+ status per 1 januari 2015
- Het algemeen bestuur van de stadsregio Rotterdam heeft in 2010 het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam vastgesteld. Dit is voor gemeenten en corporaties nog steeds de inhoudelijke basis voor samenwerkingsafspraken en bevat als gezamenlijke ambitie voor de regio als geheel: bouwproductie minimaal 80% binnenstedelijk, transformatie naar gewenste woonmilieus, een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad over de regio en reductie van de sociale huurvoorraad in de hele stadsregio van 42% naar 36% van de woningvoorraad (gedifferentieerd per gemeente), alsmede verduurzaming van de woningvoorraad,
- Het opheffen van de stadsregio als WGR+ verandert niet de behoefte aan samenwerking op bovengemeentelijk niveau, maar is wel een goede aanleiding om naar de vorm van samenwerking te kijken
- De corporaties kennen middels Maaskoepel op hetzelfde schaalniveau hun samenwerkingsverband
- De vijftien gemeenten die nu nog de stadsregio Rotterdam vormen, zijn een samenhangend woningmarktgebied, met de stad Rotterdam als centrumgemeente
- Binnen de stadsregio zijn zes herkenbare subregio's te onderscheiden, die voor gemeenten en corporaties het juiste schaalniveau blijken te zijn om ontwikkelingen en vernieuwingen in de bestaande voorraad met elkaar af te stemmen.
- De gemeenten hebben met de stadsregio Rotterdam individueel in convenantvorm woningmarktafspraken gemaakt voor de periode 2010 tot 2015.
- Gemeenten en corporaties hebben in 2013 op het subregionale niveau een intensief proces doorlopen om de bestaande convenanten Woningmarktafspraken 2010-2015 te actualiseren

- Gemeenten en corporaties herkennen en erkennen de grote mate van onzekerheid in de woningmarkt en in wetgeving die het moeilijk maken om nu harde afspraken te maken
- Gemeenten erkennen de financiële randvoorwaarden waarbinnen de corporaties op dit moment moeten opereren. Voor Vestia geldt dat voor de periode van haar saneringsoperatie er geen andere afspraken gemaakt kunnen worden ten aanzien van haar huur- en verkoopbeleid, dan in de saneringsoperatie is vastgelegd, Vestia zal gemeenten in de subregio's nader informeren over de inhoud van het herstelplan,
- Gemeenten en corporaties delen gezamenlijk de zorgen over de inperking van de investeringsruimte van corporaties door recente rijksoverheidsmaatregelen
- Gemeenten en corporaties leggen op gemeentelijk niveau middels woonvisies en prestatieafspraken de basis voor invulling van hun volkshuisvestelijke taak
- Gemeenten en corporaties vinden het noodzakelijk op subregio niveau afspraken te maken over afstemming van lokaal woonbeleid omdat de optelsom van de lokale afspraken niet automatisch het (sub)regionale optimale resultaat oplevert.
- De stadsregio stelt in 2014 een nieuwe verordening Woonruimtebemiddeling vast. Ook deze verordening vereist afspraken op (sub) regionaal niveau.
- Gemeenten en corporaties hechten aan een regionale woningmarktrapportage voor de gehele stadsregio ten einde voor marktpartijen en woonconsumenten maximale transparantie te realiseren. Deze Woningmarktstrategie Regio Rotterdam dient ook als toetsingskader voor de provincie waardoor procedures sneller doorlopen kunnen worden en deze tijdwinst bijdraagt aan de betere financierbaarheid van nieuwbouwwoningen. Ook de monitoringstaak op regionaal niveau blijft noodzakelijk.

2. Analyse woningmarkt subregio Noord

Verhuiscbewegingen

Lansingerland heeft een woningmarktrelatie zowel met Rotterdam als ook, door de geografische ligging, met gebieden buiten de stadsregio. Vanuit Rotterdam hebben zich in dertien jaar tijd per saldo 7.080 personen in Lansingerland gevestigd (12.640 vanuit Rotterdam naar Lansingerland, 5.560 van Lansingerland naar Rotterdam). Ongeveer een derde is afkomstig uit of vestigde zich in de deelgemeenten Overschie en Hillegersberg-Schiebroek. Dit komt door het nabijheidsprincipe en de grote aantallen woningen die hier zijn opgeleverd in de Vinex-periode. Deels betreft het remigranten die op jonge leeftijd naar Rotterdam zijn verhuisd voor bijvoorbeeld de studie en nu weer terugkeren.

Demografische ontwikkeling

Tot 2030 zal de bevolking in de deelgemeenten Overschie en Hillegersberg-Schiebroek nog groeien. De nadruk op gezinswoningen zorgt ervoor dat de vergrijzing van deze deelgemeenten (in relatieve zin) meevalt. Sowieso blijft de bevolkingsopbouw naar leeftijd er redelijk constant.

Subregio Noord kent een relatief jonge leeftijdsopbouw en zal daardoor (relatief veel gezinnen) later gaan vergrijzen. Voor het gebied geldt daarnaast dat de toename van huishoudens vooral plaats zal vinden in de huishoudens met 1 inkomen. Dit zal bijdragen aan een verdere toename van de EU-doelgroep en heeft derhalve nadelige gevolgen voor de vraag naar (middel) dure koopwoningen.

Woonmilieus

In Rotterdam worden de oude kernen van Overschie en Hillegersberg beschouwd als rustig stedelijk. Hetzelfde geldt voor het Kleiwegkwartier. Stedelijk exclusief wonen is mogelijk in het Molenlaankwartier en rond de Bergse Plassen. In Schiebroek, 110Morgen en Kleinpolder woont men sub-urbaan compact.

Park 16hoven, wat sinds 2008 in ontwikkeling is, kan getypeerd worden als een sub-urbaan grondgebonden woonmilieu.

In Lansingerland worden de drie kernen voor het grootste deel getypeerd als sub-urbaan grondgebonden, waarbij de centra van de drie kernen Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk een dorps karakter hebben. WestpolderBolwerk in Berkel en Rodenrijs (De Gouden buurten) wordt getypeerd als sub-urbaan exclusief (bron: Grote Woontest 2012).

Woningvoorraad

De voorraad in Lansingerland bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de koopsector, het zwaartepunt qua prijs ligt net boven de tweeënhalf ton. Overschie is het tegenovergestelde: bijna twee derde gestapeld, meer dan de helft huur en een zwaar accent op het goedkope segment (rond één ton). Hillegersberg-Schiebroek lijkt typologisch en qua eigendomsvorm enigszins op Overschie. Maar doordat het ook een aantal zeer dure wijken kent, ontstaat wat prijs betreft een gespreid beeld. In Park 16hoven staan vooral eengezins koopwoningen in het dure segment.

(Sociale) koopwoningen in de prijsklasse tot € 180.000 en huurwoningen in een prijsklasse van € 700 tot € 850 zijn in Lansingerland nauwelijks voorhanden. Voor jongeren/starters lijkt er een tekort aan sociale koopwoningen en koop- of huurwoningen in het middensegment.

In Rotterdam-Noord is er een tekort aan suburbaan-grondgebonden; de vraag naar dat segment wordt grotendeels ingevuld in Park 16hoven.

Omvang sociale voorraad en EU-doelgroep

In Hillegersberg-Schiebroek zijn sociale voorraad en EU-doelgroep vrijwel in balans. Overschie kent echter een ruime overmaat in de sociale voorraad.

In Lansingerland lijken de cijfers een kwantitatief tekort sociale voorraad aan te tonen, maar bijna 40% van de huishoudens die behoren tot de EU-doelgroep woont eind 2011 in een koopwoning. Vanuit de in 2013 toegepaste inkomensafhankelijke huurverhoging blijkt dat in Lansingerland (cijfers 3B Wonen) een kleine 30% van de huishoudens die in de sociale voorraad woont niet tot de EU-doelgroep behoort (zij wonen op grond van hun inkomen in feite te goedkoop: de zogenaamde goedkope scheefheid). Worden de cijfers op basis van deze bevindingen gecorrigeerd, dan resteert er nog een relatief klein tekort sociale voorraad in Lansingerland. De mate van goedkope scheefheid in de Rotterdamse deelgemeenten is (nog) onbekend, maar zal wel worden opgenomen in de monitoring.

Sinds 2010 is absolute omvang van de sociale huurvoorraad in Lansingerland licht toegenomen, van 4.084 naar 4.122 woningen. In de praktijk is het de afgelopen jaren lastig gebleken om het *aandeel* van de sociale voorraad minimaal gelijk te houden. Daarbij is recentelijk de omvang van de doelgroep toegenomen en naar verwachting zet dit zich de eerstvolgende jaren door.

TABEL 1: Sociale voorraad en doelgroep; tussen haakjes de sociale huurvoorraad van corporaties

(Deel)gemeente	sociale voorraad (aantal woningen)		sociaal van totale woningvoorraad (%)		EU-doelgroep (aantal huishoudens)		EU-doelgroep van alle huishoudens (%)	
	2010	2012	2010	2012	2010	2011	2010	2011
<i>periode:</i>								
Lansingerland	4.340 (4084)	4.200 (4122)	21%	20%	4.920	5.150	25%	25%
dIgm. Overschie	5.200 (3550)	4.850 (3350)	68%	62%	3.830	3.840	53%	52%
dIgm. Hillegersberg- Schiebroek	8.450 (6250)	8.150 (5950)	42%	40%	7.880	7.760	41%	41%
Totaal subregio	17.990 (13884)	17.200 (13422)	37%	35%	16.630	16.750	36%	36%

Rijksbeleid werkt averechts: om verhuurdersheffing te kunnen bekostigen, zullen corporaties hun huren moeten verhogen of woningen moeten verkopen. In Lansingerland is er relatief veel ruimte voor huurverhogingen gezien de gemiddeld ruimere woningen. De gemiddelde huurprijs uitgedrukt in een percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt bij 3B Wonen slechts 65 bij een streefhuurprijs van 85.

Woningruimteverdeling en schaarste

Er wordt op subregionaal niveau voor woningzoekenden in de sociale huurvoorraad als totaal nauwelijks schaarste geconstateerd. Uit een brede analyse (o.b.v. marktdruk, slaagkans etc.) volgt echter dat bepaalde groepen woningzoekenden wel in de knel komen:

- grote huishoudens
- jongeren met een laag inkomen (mn. Hillegersberg-Schiebroek en Overschie)

Programmering/ Planvoorraad per 1-3-2013

Vanwege de Vinex-opgave kent Lansingerland een stevige nieuwbouwprogrammering. Voor de komende termijn van 5 jaren zijn er in de subregio meer woningbouwlocaties beschikbaar dan de markt aankan, vooral in de groen-stedelijke woonmilieus. De zorg wordt uitgesproken of de toekomstige vraag voldoende zal zijn om de oorspronkelijk beoogde productie en typologieën ook na 2020 tot uitvoering te brengen. De programmering is, zowel in Rotterdam en in Lansingerland, recentelijk teruggebracht en deels gefaseerd na 2020. Rotterdam heeft bijvoorbeeld voor Park 16Hoven het jaarlijkse bouwprogramma gehalveerd van 150 naar 75 per jaar en de financiële consequenties daarvan genomen.

Lansingerland heeft sinds 2008 de programmering teruggebracht van 1.000 woningen per jaar naar 700 en vervolgens naar 550 woningen per jaar. Dat heeft bijvoorbeeld tot gevolg gehad dat de locatie Wilderszijde tot 2020 on hold is gezet. Recentelijk (na 1 maart 2013) bij vaststelling van de actualisatie van de grondexploitaties (31 oktober 2013) is het programma verder gereduceerd en wordt in de periode van 2013 t/m 2019 rekening gehouden met een totaal van 2.850 woningen in plaats van 3.363. Dit komt neer op een jaarlijkse gemiddelde productie in die periode van 400 per jaar. Dit aantal wijkt dus af van het genoemde aantal in tabel 2.

Dit alles heeft forse financiële consequenties voor Lansingerland en heeft ertoe geleid dat Lansingerland nu kampt met een forse negatieve algemene reserve en per 1 januari 2014 onder preventief toezicht komt te staan.

In de zomer van 2013 zijn er een drietal ambtelijke overleggen geweest, waarin uitvoerig de planinformatie van beide gemeenten gedeeld is. Deze sessies hebben er toe geleid dat er meer begrip is ontstaan over de positie waarin beide gemeenten zich bevinden. Wat betreft de mogelijke concurrentie is bestuurlijk geconcludeerd dat een beperkt aantal locaties in beide gemeenten, in het (middel) dure segment deels concurrerend kunnen zijn. Het betreft de locaties Westpolder Bolwerk en Park 16hoven, waar de hoogste productie is gepland. Tegelijkertijd is ook geconcludeerd dat als gevolg van de kwalitatieve en geografische verschillen een beperkt effect voor de andere gemeente heeft als een van deze projecten de komende 5 jaar uitgesteld zou worden.

Lansingerland streeft er naar om koopwoningen tussen €140.000-180.000 en huurwoningen in het middeldure segment tot circa € 850 bij voorrang toe te delen aan inwoners uit Lansingerland. Een van de doelstelling van de Stadsvisie Rotterdam is om meer midden- en hoge inkomensgroepen en hoger opgeleiden te binden aan de stad door het aanbieden van de door hun gewenste woonmilieus. Dit gebeurt bijvoorbeeld op Kleinpolder Zuid-West (middeninkomens) en op Park 16Hoven (hogere middeninkomens).

Binnen de subregio Noordrand is in de periode 2013 t/m 2019 de oplevering voorzien van ongeveer 5.320 woningen. Onderstaande cijfers zijn gebaseerd op gegevens van gemeenten uit maart 2013.

TABEL 2: Woningbouwprogrammering 2013 t/m 2019

gemeente	totaal	typologie			huur/koop			waarvan sociaal	
		egw	mgw	Onbekend	huur	koop	Onbekend	<699	<150.000
Lansingerland	3.363	608	349	2.406	666	2.617	80	465	10
Rotterdam (Noordrand)	1.961	1.286	675	-	239	1.056	666	239	-
totaal Noordrand	5.324	1.894	1.024	2.406	905	3.673	746	704	10

De status van sommige plannen is minder hard; hoe verder in de tijd, hoe onzekerder de geplande fasering cq. ontwikkeling. Dit betekent dat hierboven genoemde aantallen in de loop der tijd zullen wijzigen.

Wat betreft de noodzaak tot afstemming met gemeenten/gebieden buiten de stadsregio over fasering van bouwprojecten, heeft een verkenning door de Zuidvleugel (2012/2013) uitgewezen dat er geen grote directe onderlinge concurrentie is. Lansingerland heeft een sterke relatie met Rotterdam, Pijnacker juist met Den Haag. De mogelijk verdere ontwikkeling van Zuidplaspolder na 2020 lijkt vooralsnog geen direct effect te hebben op de programmering in Noordrand, maar zal t.z.t. wel tegen het licht moeten worden gehouden.

Partijen komen het volgende voor de periode 2014/2015-2020 overeen

3. Samenwerkingsafspraken

Gemeenten en corporaties in subregio Noord delen hun lokale woonvisies/prestatieafspraken, analyseren gezamenlijk waar lokale afspraken elkaar ondersteunen en waar deze afspraken elkaar tegenwerken. Over deze ongewenste concurrentie maken partijen gezamenlijk afspraken als dat nodig is. Daarbij wordt de markt wel zoveel mogelijk de ruimte gegeven: zij bepaalt het uiteindelijke tempo.

Voorraad woningbouwplannen en sloop

Partijen actualiseren hun planvoorraad jaarlijks per 1 maart en bespreken voor de zomer vervolgens of en welke faseringsafspraken voor eventueel elkaars concurrerende plannen zinvol zijn. Tot 2020 zullen Rotterdam-Noord en de gemeente Lansingerland geen nieuwe plannen toevoegen die niet in de planvoorraad van tabel 2 van het analysedeel staan. In het geval de woningmarkt in de periode tot 2020 toch aantrekt, kunnen partijen in overleg overgaan tot een opwaartse bijstelling van het woningbouwprogramma. Uitgangspunt voor alle nieuwbouwplannen is een marktconforme grondprijs.

De provincie gaat in haar huidige behoefteramingen (WBR2010) voor Lansingerland uit van een productie van circa 230 woningen per jaar tot 2020. Voor Rotterdam zijn deze cijfers alleen op gemeente-niveau beschikbaar; deze komen neer op circa 3500 woningen per jaar. Gemeenten gaan als vertrekpunt voor het bepalen van de programmering uit van deze eigen behoefte. Aanvullend op dit uitgangspunt spreken partijen voor Lansingerland een plus van 170 woningen boven deze eigen behoefte af, tot in totaal een gemiddelde van 400 woningen per jaar tot 2020. Voor Rotterdam-Noord wordt uitgegaan van een gemiddelde productie van bijna 300 woningen per jaar tot 2020 (Overschie/16 Hoven + Hill./Schiebroek). Dit betreft grotendeels de herstructurering van bestaande wijken (sloop-nieuwbouw). Onderbouwing van deze plus ligt met name bij de grote financiële opgaven door de oorspronkelijke regionale bouwopgave. Partijen hebben begrip voor elkaars financiële positie en dit is financieel het uiterste wat voor Lansingerland haalbaar is. Eventuele concurrentie tussen beide gemeenten zal daarbij wel zoveel mogelijk worden beperkt.

Sociale voorraad

- a. Aangezien de sociale huurvoorraad van corporaties in dit gebied verreweg het grootste deel uitmaakt van de totale sociale voorraad, zullen vooral hierover afspraken gemaakt worden. Het streven is om het aantal sociale huurwoningen in Lansingerland (per 1-1-2012: 4.122 woningen) in de periode tot 2020 minimaal gelijk te laten blijven en de toename afhankelijk te maken van de ontwikkeling van de doelgroep in de eigen gemeente. Partijen in Lansingerland zullen er alles aan doen om het ontstane tekort aan sociale voorraad dat in de voorgaande periode van verstedelijkingsafspraken is ontstaan, in te lopen. Dit kan zowel door het toevoegen van sociale huurwoningen alsmede door betere toewijzing (zie b). Over een periode van 3 jaar (dus tot 1.1.17) wordt gemeten of men daar in slaagt.
- b. Gezien de beperkte mogelijkheden om middels sociale nieuwbouw de doelgroep te huisvesten in Lansingerland (mede als gevolg van Rijksbeleid), zal de sociale huurvoorraad die er al is, beter benut gaan worden. Concreet betekent dit dat het percentage scheefwoners in de sociale huurvoorraad omlaag gebracht zal gaan worden. Daarvoor is het nodig om over recente inkomensgegevens te beschikken.

- c. Lansingerland gaat zich op basis van een motie van de raad inspannen in de komende periode circa 300 woningen tussen € 140.000 en € 180.000 en woningen met een markthuur tot circa € 850,- voor starters te bouwen c.q. beschikbaar te krijgen. Hiermee kan een doorstroom op gang komen vanuit de sociale huursector in Lansingerland, zodat daar weer woningen vrij kunnen komen voor de doelgroep: mensen die een sociale huurwoning achterlaten krijgen voorrang. De woningen worden met voorrang aangeboden aan huishoudens met een inkomen onder de EU-norm, waarbij tevens gedacht wordt aan bijvoorbeeld een MGE-constructie. Hiermee wordt een eventuele prijsverstoring voorkomen.
- d. Partijen vertalen de subregionale samenwerkingsafspraken in lokale prestatieafspraken. Daarbij zijn omvang en opbouw van de sociale voorraad (ondermeer beïnvloed door verkoop van sociale huurwoningen en huurbeleid) prominente onderdelen.
- e. Het beleid van 3B Wonen is om de huurprijzen van de sociale woningvoorraad af te toppen op de liberalisatiegrens van € 699,48 (prijspeil 2014).
- f. Monitoring van de sociale woningvoorraad in subregio Noord zal op basis van de volgende doelen worden gedaan:
 1. Afname percentage scheefwoners in de sociale huurvoorraad in relatie tot de ontwikkeling van de doelgroep in de eigen gemeente;
 2. Balans tussen omvang sociale woningvoorraad en reële woningbehoefte van de EU-doelgroep in de eigen gemeente.
 3. Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad in Lansingerland, en daarmee, in combinatie met de afname van scheefwoners, ook het meten van het inlopen van het ontstane tekort in de afgelopen periode van de Verstedelijkingsafspraken

De gemeenten zullen bovengenoemde afspraken terug laten komen in de nog te maken prestatieafspraken met de corporaties die in 2014 worden gemaakt.

Betaalbaarheid

Gemeenten erkennen de financiële randvoorwaarden waarbinnen de corporaties op dit moment moeten opereren. Door corporaties en gemeenten wordt echter tegelijk ook gedeeld dat de betaalbaarheid van het wonen de komende jaren een punt van zorg is. Aan de hand van het onderzoek van Maaskoepel naar prijsontwikkelingen in de voorraad, zal jaarlijks gemonitord worden of en wanneer de doelgroep in de knel komt. Daarbij wordt met name gekeken naar de betaalbaarheid van de totale woonlasten (huur en woninggerelateerde energielasten 3B Wonen geeft haar zorg voor betaalbaarheid vorm door de extra kasstromen die ontstaan door verkoop en overheveling naar de vrije sector, naast extra investeringscapaciteit, in principe te bestemmen voor matiging van de huurprijzen voor huurders en woningzoekenden die behoren tot de BBSH-doelgroepen.

Toegang Sociale Voorraad

Partijen verlenen de EU-doelgroep (inkomen tot € 34.678 - prijspeil 2014) maximaal toegang tot de sociale huurwoningvoorraad (maximale huur € 699,48 - prijspeil 2014). In het geval er sprake is van schaarste of leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast), is het mogelijk om de instrumenten uit de (ontwerp)verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 ondersteunend in te zetten.

In het kader van leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast) mogen, conform de (ontwerp)verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014, woningen met een huurprijs tot € 699,48 (prijsspeil 2014) worden aangeboden met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling. Dit geldt voor ten hoogste 15% van alle vrijkomende sociale huurwoningen per gemeente.

Indien gewenst, staat het partijen vrij afspraken te maken over een nadere verdeling van dit percentage binnen de eigen subregio. Wanneer deze herverdeling plaatsvindt dan worden de stadsregio, Maaskoepel, de provincie Zuid-Holland en de partijen binnen de subregio hierover geïnformeerd.

Partijen spreken verder af dat voor doelgroepen waarvoor schaarste is geconstateerd in de subregio de voor verhuur beschikbare sociale huurwoningen met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling mogen worden aangeboden. Dit om de gevolgen van de schaarste voor deze doelgroepen te verlichten. Op lokaal niveau worden ter invulling hiervan tussen de betreffende gemeente en corporatie(s) nadere afspraken gemaakt. Partijen spreken hierover tevens af dat in de periode 2014-2020 maatregelen worden genomen om deze schaarste op te lossen.

Wanneer gedurende de looptijd van de Samenwerkingsafspraken 2014-2020 voor andere doelgroepen dan genoemd in paragraaf 2, aantoonbaar schaarste wordt geconstateerd, dan kunnen partijen hierover aanvullende afspraken maken. Ontwikkelingen omtrent de schaarste en leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast) zullen worden geanalyseerd, gemeld, gemonitord, verantwoord en geëvalueerd.

Schaarste in de sociale voorraad

Er is sprake van schaarste in het gebied naar sociale huurwoningen voor grote gezinnen (5 of meer personen). Dit blijkt uit de relatief hoge vraag- en marktdruk in dit segment. In de te maken prestatieafspraken zal dit verder worden ingevuld.

Verduurzaming woningvoorraad corporaties

De bestaande afspraken over verduurzaming van de woningvoorraad van de corporaties tot 2020 blijven van kracht en worden in de prestatieafspraken lokaal vastgelegd.

Er komt een afspraak tussen de gemeente Lansingerland, 3B Wonen en de gemeente Rotterdam, om de Rotterdamse werkwijze van Versnelling 010 verder toe te lichten om de methodiek in Lansingerland eventueel toe te gaan passen. Daarbij worden de energielasten voor de huurder teruggebracht, maar in plaats van bij de jaarlijkse afrekening, ziet de huurder maandelijks al een direct voordeel door lagere lasten. In Rotterdam wordt deze methodiek nu uitgerold, ook in Rotterdam-Noord.

Overig

- a. In beide gemeenten zal met de corporaties een experiment worden gestart om oudere mensen die al wat langer in een ruime eengezinswoning zitten met een lage huur, deze een nieuwe, kleinere huurwoning aan te bieden met een tijdelijk verlaagde huur, middels een zogenaamde huurgewenningsbijdrage.
- b. De corporaties wijzen de vrijkomende woningen toe aan de EU doelgroep en zullen hierbij voor maximaal 5% gebruik maken van de in regelgeving vastgelegde uitzonderingen.
- c. In beide gemeenten zal wederzijdse expertise worden ingezet op de woon- en grondexploitatiedossiers

- d. In de zogenaamde 'storyboardtelling' voor de stadsregio t.b.v. aantrekken van beleggers doet subregio Noord ook nadrukkelijk mee.

4. Borging van de afspraken en monitoring

- Gemeenten en corporaties geven in 2014 concrete inhoud aan de hierboven geformuleerde samenwerkingsafspraken. Maaskoepel monitort de afspraken en verzamelt zoveel mogelijk uit eigen informatiebronnen de benodigde informatie. De stadsregio faciliteert de gemeenten en corporaties van de subregio's in 2014.
- Partijen hechten aan het monitoren van de belangrijkste indicatoren van de subregionale woningmarkt. De corporaties streven binnen Maaskoepel naar een zo goed mogelijk beeld van de ontwikkelingen in de sociale voorraad.
- Partijen maken in 2014 definitieve afspraken over de wijze waarop subregio-overstijgende onderwerpen worden afgestemd.
- De gemeenten bepalen wie uit hun midden de bestuurlijke trekker wordt, met als taak om voor een periode van 3 jaar het monitoren van de gemaakte afspraken te organiseren. Na de collegevorming in 2014 wordt de keuze van de bestuurlijk trekker herbevestigd of desgewenst aangepast.
- De bestuurlijke trekker roept de partijen minimaal 2 x per jaar op bestuurlijk niveau bijeen
- De bestuurlijke trekker overlegt minimaal 2x per jaar met de bestuurlijke trekkers uit de andere subregio's over de ontwikkelingen op regionaal niveau, teneinde elkaar te informeren, kennis te delen en indien nodig afspraken te maken over onderlinge afstemming van (gewenste) ontwikkelingen binnen de gehele regio
- De gemeenten en corporaties starten na de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 een proces om tot samenwerkingsafspraken voor de periode 2020-2025/2030 te komen.

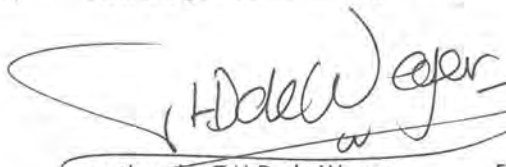
Maassluis 29 januari 2014,

Namens gemeente Rotterdam,



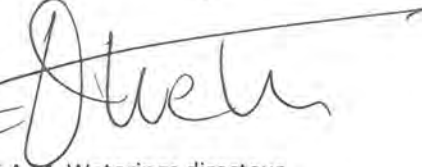
wethouder H. Karakus

Namens gemeente Lansingerland,



wethouder T.H.D. de Weger

Namens 3B Wonen,



F.A.M. Weterings directeur-
bestuurder

Namens Havensteder,



P.A.F. van Lieshout
directeur Centrum Noord

Namens Woonstad Rotterdam,



mw. M.B.T. Molenaar
voorzitter Raad van Bestuur

Namens Vestia,



mw. M.J. Jansen
directeur Wonen

Adhesieverklaring projectontwikkelaars

Onderstaande marktpartijen zijn bereid hun kennis en ervaring met betrekking tot de ontwikkeling van de woningmarkt in de subregio's van de regio Rotterdam met de in de Samenwerkingsafspraken 2014 - 2020 genoemde gemeenten en corporaties en elkaar te delen. Hiertoe zullen zij deelnemen aan de "monitorbijeenkomsten" die de voornoemde partijen zullen organiseren. Ook indien er tussentijds overleg over de ontwikkeling van de woningmarkt in de subregio noodzakelijk is, zijn zij bereid hieraan desgevraagd deel te nemen.

Maassluis, 29 januari 2014

Namens AM BV,

E. Raad

Namens Ballast Nedam
Bouw & Ontwikkeling,

A.M.M. Nelen

Namens Vastgoed
Batenburg b.v.,

E. Batenburg

Namens
Blauwhoed Groep bv,

P.Smits

Namens BM
Projectontwikkeling BV,

D.P.A. Hosli

Namens
Bouwfonds Ontwikkeling,

W.K. de Haas

Namens ERA
Contour,

mw. B. Seekles

Namens HD
Projectrealisatie B.V.,

R.O. Dijkgraaf

Namens Heijmans
Vastgoed,

mw. P. Rutten

Namens Kikx
Development BV,

B. van Sliedregt

Namens Van Omme
& De Groot,

M.A. Dijkshoorn

Namens
Van Zanten Bouw B.V.,

A.T. van Zanten

Namens Volker
Wessels Vastgoed BV,

H. Borsje

Namens Vorm
Bouw/Ontwikkeling,

D.H. van der Vorm

Namens Waal,

J.D. Krijgsman

Namens Wilgenrijk BV,

F. Buijsrogge

Namens Zondag
Ontwikkeling B.V.,

B. Bax

DAT SPREKEN WE AF!

WONINGMARKTSTRATEGIE

en

WOONVISIE REGIO ROTTERDAM 2014-2020

versie 2014-02-05

1. Voorwoord	2
Samenvatting	3
1. Over deze woningmarktstrategie	5
2. Het beeld van de woningmarkt	9
3. De vier toetspunten van de provincie	16
4. Hoe verder?	18
Informatie en colofon	19
Bijlage 1 t/m 6: Vijf subregionale Samenwerkingsafspraken en Adhesieverklaring projectontwikkelaars	20
Bijlage 7: Planvoorraad binnen/buiten bestaand stedelijk gebied, peildatum 1-3-2013	65
Bijlage 8: Sociale woningvoorraad in relatie tot de doelgroep	66

1. Voorwoord

Woensdag 29 januari 2014 was een belangrijke dag voor de woningmarkt in onze regio. Eerst gaven de wethouders van de vijftien gemeenten hun fiat aan deze Woningmarktstrategie. Even later ondertekenden zij én achttien woningcorporaties Samenwerkingsafspraken voor de periode tot 2020. In het stadhuis van Maassluis waren bovendien directieleden van zeventien marktpartijen aanwezig. Door hun handtekeningen onder een adhesieverklaring te zetten, bevestigden zij dat zij van harte zullen meewerken aan de afspraken.

Met dit pakket – wat mij betreft het ‘akkoord van Maassluis’ – is een behoorlijk strakke woningmarktregie gerealiseerd. Het is het regionale antwoord op de bouwcrisis. Twee keer per jaar zullen alle partijen bij elkaar komen om de markt te beoordelen en hun plannen daarop af te stemmen. De gemeenten houden daarbij het laatste woord. Zij bepalen hun standpunt echter pas na gesprekken met corporaties en marktpartijen, die uiteindelijk de woningen moeten realiseren of vernieuwen. Zo kunnen de gemeenten veel preciezer sturen op gewenste aantallen en woonmilieus.

Met dit akkoord hebben de vijftien gemeenten zich voorbereid op de situatie waarin de stadsregio Rotterdam niet meer bestaat, waarschijnlijk vanaf 1 januari 2015. Zij hebben zich gegroepeerd in vijf subregio's. Rotterdam is als centrumgemeente ‘lid’ van elke subregio. De komende maanden gaan de gemeenten deze samenwerking in subregio's doorzetten, zodat alle partijen ervaring ermee hebben opgedaan wanneer het doek voor de stadsregio valt.

De nu vastgestelde strategie geldt ook als stadsregionale Woonvisie, een document dat de provincie gebruikt om de regionale aanpak te monitoren. Woningbouwprojecten die binnen deze Woonvisie passen, zal de provincie slechts marginaal toetsen en zij kunnen in principe op groen licht rekenen. Dat leidt tot een versnelling van de besluitvorming.

Uiteindelijk draait het allemaal om de behoefte van inwoners van deze regio: zij hebben woningen nodig die passen bij hun levensfase en de inhoud van hun portemonnee. De wethouders Wonen van de regiogemeenten hebben nu een goed instrument in handen om mee te bewegen met de demografische en economische veranderingen op de woningmarkt. Het vereist van hen wel een actieve opstelling: open en reëel overleg met woningcorporaties en marktpartijen en een coöperatieve instelling van de gemeenten ten opzichte elkaar. Dat zal niet altijd gemakkelijk zijn, succesvol besturen is hard werken. Maar de resultaten van de afgelopen maanden stemmen mij optimistisch.

Ik wens iedereen veel succes op dit belangrijke en boeiende beleidsveld.

Koos Karssen,

portefeuillehouder Wonen
stadsregio Rotterdam

Samenvatting

Aanleiding

Deze Woningmarktstrategie 2014-2020 bouwt voort op het Verstedelijkingsscenario van de stadsregio Rotterdam uit 2010. De ontwikkelingen op de woningmarkt dwongen tot een vrij ingrijpende herziening en strakkere regie. Daarom zijn, tegelijk met deze strategie, Samenwerkingsafspraken uitonderhandeld binnen de vijf subregio's van de gemeenten die nu nog samen de stadsregio Rotterdam vormen. De grootste projectontwikkelaars die in de regio actief zijn, hebben met een adhesieverklaring hun medewerking aan de uitvoering van de Samenwerkingsafspraken toegezegd.

De strategie speelt in op enkele nieuwe feiten, zoals de verhuurdersheffing, waarmee de rijksoverheid de financiële ruimte van de woningcorporaties heeft beperkt. Daarnaast zijn er het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid en de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland. Ook heeft de stadsregio onlangs een nieuwe verordening Woonruimtebemiddeling vastgesteld.

Planvoorraad

De bruto planvoorraad is ten opzichte van de in 2010 gestelde 65.000 woningen met 40% verminderd tot circa 39.000. Inmiddels zijn van deze 39.000 woningen in de periode tot 2013 er al ongeveer 11.000 gerealiseerd. Er resteert dus nog een planvoorraad van 28.000 woningen tot 2020. In die periode zullen overigens ook 6.000 woningen worden gesloopt. De verlaging van de planvoorraad tot 39.000 is de afgelopen jaren op gemeentelijk niveau tot stand gekomen in overleg tussen gemeenten, corporaties en projectontwikkelaars. Zij was nodig omdat voor zo'n groot aantal nieuwe woningen de afzetmarkt is weggefallen.

Per subregio hebben de gemeenten afspraken gemaakt over de gewenste aantallen en woonmilieus. De realisatie van deze planvoorraad voor de periode tot 2020 is niet in beton gegoten. Wanneer de economie en de woningmarkt aantrekken, kan de vraag naar woningen weer toenemen.

Sociale voorraad

Om beschikbaar komende woonruimte in de sociale sector goed te verdelen zijn er speciale voorzieningen in de nieuwe verordening Woonruimtebemiddeling opgenomen. Als er sprake is van schaarste of leefbaarheidsvraagstukken kunnen sociale huurwoningen onder specifieke woningzoekenden met passendheidsvoorwaarden of via directe bemiddeling worden verdeeld. De provincie accepteert slechts onder voorwaarden en tijdelijk de toepassing van deze verdeelsystematiek.

In geval van schaarste moeten de gemeenten en corporaties voldoen aan de inspanningsverplichting uit de Samenwerkingsafspraken om deze schaarste op te lossen. Voor het borgen of versterken van de sociale cohesie of het oplossen van gevaar en overlast voor de woonomgeving mag 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen, per gemeente of per subregio, aan specifieke woningzoekenden worden aangeboden.

Er is bijzondere aandacht nodig voor de laagste inkomensgroep, die een inkomen heeft tot € 21.600 à € 29.400 en voor wie huurprijzen gelden tot de zogenoemde aftoppingsgrens van € 596,75. Het is te verwachten dat een groot deel van de goedkoopste woningvoorraad zal verdwijnen door huurstijgingen, sloop en herstructurering, terwijl de gemiddelde inkomens momenteel dalen. Daarom zal een grotere vraag ontstaan naar de allergeedkoopste woningen. De gemeenten in regio zullen de komende jaren bijzondere aandacht blijven geven aan de sociale voorraad in relatie tot de huishoudens die daarop zijn aangewezen.

Provinciale toets

De provincie heeft criteria opgesteld waaraan zij regionale afspraken toetst. Samengevat blijkt uit deze toets dat de regio Rotterdam op alle vier de punten die de provincie heeft gevraagd, op koers ligt. Hierdoor zal de provincie volstaan met een slechts marginale toets op nieuwe woningbouwplannen die binnen de kaders van deze strategie vallen.

Vervolg

In de loop van 2014 worden de Samenwerkingsafspraken, die op 29 januari 2014 zijn ondertekend, uitgewerkt. Gemeenten en corporaties gaan de gemaakte afspraken monitoren en nadere afspraken maken over de borging van de uitvoering. Maaskoepel (de federatie van woningcorporaties in de regio Rotterdam) wordt bij de monitoring betrokken en de stadsregio zal, zo lang zij bestaat, het proces faciliteren. De ontwikkelingen in de sociale voorraad vormen daarin een speciaal aandachtspunt.

Per subregio zal één wethouder als bestuurlijk trekker fungeren om deze afspraken levend te houden. Gemeenten, corporaties en marktpartijen zullen de bouwprogrammering op elkaar blijven afstemmen. Uiteindelijk blijft de provincie, via de sturing op de bestemmingsplannen, regisseur voor de programmering. De vijf wethouders die trekker zijn van hun regio, komen twee maal per jaar bijeen om over de ontwikkelingen op regionaal niveau overleggen en eventueel afspraken te maken over afstemming van die ontwikkelingen binnen de gehele regio.

1. Over deze woningmarktstrategie

1.1 Verstedelijkingsscenario als uitgangspunt

Met de vaststelling van het *Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam* door het Algemeen Bestuur van de stadsregio in oktober 2010 is de woningmarktopgave voor de jaren 2010-2020 vastgelegd: op basis van leefstijlen en woonmilieus wordt de woningvoorraad aangepakt en aangepast. In het bijzonder wordt de omvang van de sociale woningvoorraad gerelateerd aan omvang van de doelgroep. Deze opgaven worden uitgewerkt door gemeenten in contact met de lokale corporaties en marktpartijen. Het *Verstedelijkingsscenario* stelt onder meer het volgende:

"Afspraken over de productie, de woonmilieus, de klimaatdoelstellingen en de spreiding van de sociale voorraad zullen tot en met 2014 relatief hard zijn en vanaf 2015 globaal. In 2014 wordt bekeken in hoeverre de afspraken nog adequaat zijn, in het licht van de ontwikkeling van de woningmarkt en de resultaten tot dan toe. Aan de hand van deze herijking worden de afspraken voor 2015-2020 hard gemaakt."

Na de vaststelling van het Verstedelijkingsscenario heeft de stadsregio in de loop van 2011 met elk van de regiogemeenten een convenant gesloten¹. Daarin zijn de per 1 januari 2015 beoogde samenstelling van de woningvoorraad, evenals klimaatdoelstellingen, vastgelegd.

Deze afspraken gelden nog steeds en blijven in principe van kracht, maar zij zijn ook doorkruist door ingrijpende gebeurtenissen en beleidswijzigingen ten aanzien van de woningmarkt. Deze Woningmarktstrategie is te beschouwen als een uitwerking van het Verstedelijkingsscenario in het licht van recente ontwikkelingen.

1.2 Ontwikkelingen na 2010

De woningmarkt is voortdurend in beweging en dus moeten ook de partijen die zich met die markt bezighouden telkens hun afspraken vernieuwen.

Crisis op de woningmarkt

De crisis op de woningmarkt is veelvormig: de bouwproductie is aanzienlijk vertraagd, gemeentelijke grondexploitatietekorten lopen op, woningcorporaties krijgen met diverse heffingen te maken, waardoor hun investeringen afnemen en huurverhogingen onafwendbaar zijn, terwijl voor de woonconsument ook de energierekening flink zal stijgen. Bovendien zijn private investeerders voorzichtig, zeker in de Rotterdamse regio. Een gevolg van dit alles is onder meer grote onzekerheid bij bewoners, waardoor de doorstroming stagneert en de regionale huisvestingsregels niet meer zijn toegesneden op de vragen van nu: schaarste en leefbaarheidsvraagstukken maken onlosmakelijk deel uit van de woningmarktopgave.

Het rijk probeert al enkele jaren om de woningmarkt te stimuleren en vlot te trekken, onder andere met stimuli voor de koopwoningmarkt, maar ook met het meer marktconform maken van de huurwoningenvoorraad.

¹ De gemeenten Rotterdam en Schiedam tekenden deze afspraken in september 2012, nadat zij voldoende garanties kregen van andere regiogemeenten omtrent de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad.

Eind 2011 is het Nationaal Programma Rotterdam Zuid opgezet, naar aanleiding van een rapport van de commissie Deetman/Mans over de fysieke, sociale en economische problemen in dit stadsdeel. De gemeente Rotterdam, het rijk en de in het gebied werkzame woningcorporaties zijn belangrijke partners. Doel van het programma is om, in een periode van twintig jaar, een sprong te maken naar het niveau van de vier grote steden. Het programma kent drie pijlers (school, werk en wonen) en is erop gericht banen, bewoners en omgeving beter aan elkaar te binden. In het fysieke domein gaat het onder meer om kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad door herstructurering en verduurzaming in stadswijken en tuinsteden.

Daarnaast heeft het rijk de Verhuurdersheffing aan de corporaties opgelegd. Dat confronteert hen met de uitdaging om met minder middelen goed te blijven presteren. De investeringscapaciteit van de corporaties loopt hierdoor terug, in een periode waarin dat ook geldt voor gemeenten en voor private partijen. Er zijn dus veel minder investeringsmiddelen voor de sociale-huurwoningenmarkt beschikbaar.

De verhuurdersheffing heeft mogelijk als consequentie dat huren zullen stijgen, uitgerekend in een tijd dat door de crisis veel inkomens achteruit gaan. Voeg daarbij de verwachte verdere stijging van de energieprijzen – met effect op de totale woonlasten – en het is duidelijk dat er een grote opgave ligt om te voorkomen dat wonen voor groepen met een laag inkomen onbetaalbaar wordt.

Nieuwe aanpak provincie

De gemeenten in de Rotterdamse regio dienen hun ruimtelijk en woonbeleid af te stemmen op kaders die worden vastgesteld door de provincie Zuid-Holland. De provincie treft voorbereidingen voor een nieuwe *Visie Ruimte en Mobiliteit*, als opvolger van onder andere de in 2011 vastgestelde Woonvisie. Regionaal en gemeentelijk beleid dient zich binnen de randvoorwaarden van dit document te bewegen. De gemeenten moeten daarom een regionale woonvisie opstellen ter uitwerking van het provinciale beleid. Het nu voorliggende document (Woningmarktstrategie Regio Rotterdam 2020) zal dan ook als *Woonvisie 2014-2020 van de Regio Rotterdam* aan de provincie worden aangeboden.

Belangrijke elementen voor de provincie zijn

- het te bouwen percentage woningen in de sociale sector;
- het aantal te bouwen woningen;
- een aanpak om de bestaande woonmilieus beter aan te laten sluiten bij de vraag;
- toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Als een regionaal woningbouwprogramma consistent is, goed onderbouwd met woningbehoeftecijfers en intergemeentelijk afgestemd, dan zal de provincie op de bestemmingsplannen die nodig zijn voor realisatie van deze projecten slechts een lichte toets uitvoeren.

De provincie ziet bij de onderbouwing van het aanbod van voldoende sociale woningbouw ook een relatie met de verordening Woonruimtebemiddeling. De onderbouwing van schaarste van woonruimten en maatregelen om deze te verminderen hangen samen met het inzetten van de huisvestingsverordening als instrument om de schaarse woonruimte te verdelen.

De stadsregio heeft geanalyseerd of de nieuwe Woningmarktstrategie aan de provinciale criteria voldoet. De conclusie was positief. Hierdoor kunnen gemeenten in relevante bestemmingplannen rekenen op goedkeuring van de daarin opgenomen paragrafen over wonen, waardoor snelheid ontstaat bij de realisatie van projecten.

De afstemming op het provinciale beleid komt aan de orde in hoofdstuk 3.

1.3 Inzet

In het licht van de ontwikkelingen van de afgelopen jaren is de inzet van deze Woningmarktstrategie om met minder middelen meer te presteren en om intensiever samen te werken met woningcorporaties en marktpartijen op het schaalniveau waarop vraagstukken zich aandienen.

Regionaal woonbeleid is echter niet slechts een optelsom of optimalisatie van belangen van verschillende partijen. Het is ook een opdracht aan de gemeenten in de regio om een optimaal woon- en werkklimaat met Europese concurrentiekracht na te streven. Daar horen aantrekkelijke woonmilieus bij voor alle segmenten van de bevolking: voor directeuren en expats, voor migranten en werklozen, voor eenoudergezinnen en *high potentials*, voor starters en ouderen. Want waar het goed wonen is, wordt meer gepresteerd en wordt een bijdrage geleverd aan het vliegwiel van economische ontwikkeling.

De stadsregio zet zich daarom in voor die grote verscheidenheid aan woonmilieus, afgestemd op de behoefte, de smaak en de portemonnee van de bewoners.

1.4 Werkwijze

Hierboven is al vermeld dat het Verstedelijkingsscenario uit 2010 in 2014 herijkt zou worden. Deze herijking is eind 2012 al ter hand genomen, enerzijds omdat de woningmarkt sterker veranderde dan was voorzien, anderzijds omdat op dat moment de opheffing van de stadsregio al werd verwacht. Zo zouden de opvolgers van de stadsregio kunnen beschikken over relevante en actuele beleidsstukken.

Subregio's

Dat leidt tot een beroep op inzet en coöperatie van alle betrokkenen om nieuwe samenwerkingsvormen te vinden. Binnen de regio Rotterdam zijn de subregionale tafels, waar gemeenten, corporaties en marktpartijen elkaar de afgelopen jaren al hebben gevonden, ook voor de toekomst een geschikt platform voor samenwerking. Immers, deze gebieden vormen een logisch schaalniveau, onder andere doordat ten minste twee derde van alle regionale verhuizingen zich binnen elk van deze gebieden afspeelt. Bovendien is dit het niveau waar gemeenten, corporaties en marktpartijen regelmatig met elkaar te maken hebben.

Dat schaalniveau noemen we de subregio. Binnen de regio Rotterdam onderscheiden we de subregio's

- Waterweg: Maassluis, Schiedam, Vlaardingen en de deelgemeenten Delfshaven en Hoek van Holland
- Noord: Lansingerland en de deelgemeenten Hillegersberg/Schiebroek en Overschie
- Oost: Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel en de deelgemeente Prins Alexander
- Zuidrand: Albrandswaard, Barendrecht, Ridderkerk en de deelgemeenten Feijenoord, Charlois, IJsselmonde, Pernis en Hoogvliet
- Voorne-Putten/Rozenburg: Spijkenisse, Brielle, Bernisse, Westvoorne, Hellevoetsluis en de deelgemeente Rozenburg
- Hart van Rotterdam, met de deelgemeenten Centrum, Noord en Kralingen/Crooswijk. Het centrum van Rotterdam is als het ware een zesde subregio, maar omdat die binnen één gemeente valt en zeer specifieke woonmilieus omvat, zijn daarvoor geen coördinerende afspraken noodzakelijk.

Woningmarktanalyse

In de voorbereiding van de Samenwerkingsafspraken heeft de stadsregio een woningmarktanalyse laten maken door bureau Fakton. Daarin zijn de vraag naar nieuwe woningen en de planning van woningnieuwbouw met elkaar geconfronteerd. De analyse is gespecificeerd naar diverse kenmerken: woningtypen, prijsklassen, koop/huur. De brongegevens dateren van 1 maart 2013. Deze rapportage is achtergrond geweest voor prioriteringsdiscussies in de subregio's over het woningbouwprogramma. De Woningmarktanalyse is beschikbaar via www.stadsregio.nl.

Partijen bij de nieuwe afspraken

In november 2012 heeft de stadsregio een conferentie met gemeenten, corporaties en marktpartijen gehouden, waar in subregionale tafels op basis van actuele gegevens een begin werd gemaakt met de herijking van de convenanten. In de loop van 2013 zijn deze gesprekken voortgezet en deze hebben geleid tot de Samenwerkingsafspraken die gemeenten en corporaties begin 2014 hebben ondertekend en die integraal zijn opgenomen in de bijlagen van deze Woningmarktstrategie.

De grootste projectontwikkelaars die in de regio actief zijn hebben met een adhesieverklaring d.d. 29 januari 2014 hun medewerking aan de uitvoering van de Samenwerkingsafspraken toegezegd. De private marktpartijen is niet gevraagd om de Samenwerkingsafspraken mede te ondertekenen, aangezien van hen geen meerjarig commitment met de ontwikkeling van de woningvoorraad gevraagd kan worden. Gegeven het perspectief van opheffing, ontbreekt ook de handtekening van de stadsregio onder de Samenwerkingsafspraken.

De Samenwerkingsafspraken zijn geen vervanger van de zogenoemde prestatieafspraken, die gemeentebesturen en corporaties op lokaal niveau afsluiten. Deze prestatieafspraken beschrijven veel gedetailleerder de voorgenomen activiteiten van beide partijen.

Na de opheffing van de stadsregio zal een andere actor de regierol op de woningmarkt op zich moeten nemen. Welke instantie dat ook zal zijn, deze gezamenlijk vastgestelde Woningmarktstrategie zal daarvoor de leidraad zijn, naast het feit dat alle gemeenten voor hun eigen grondgebied hun eigen rol kunnen blijven vervullen. Zie ook hoofdstuk 4.

2. Het beeld van de woningmarkt

2.1 Regiobreed

De bruto² planvoorraad voor nieuwe woningen is ten opzichte van de in 2010 gestelde 65.000 woningen met 40% verminderd tot circa 39.000. Inmiddels zijn van deze 39.000 woningen in de periode tot 2013 er al ongeveer 11.000 gerealiseerd. Er resteert dus nog een planvoorraad van 28.000 woningen tot 2020. In die periode zullen overigens ook 6.000 woningen worden gesloopt.

De verlaging van de planvoorraad tot 39.000 is de afgelopen jaren op gemeentelijk niveau tot stand gekomen in overleg tussen gemeenten, corporaties en projectontwikkelaars. Zij was nodig omdat voor zo'n groot aantal nieuwe woningen de afzetmarkt is weggevallen.

Bij de beoordeling van de projecten die samen deze planvoorraad vormen, is meer dan in het verleden de realiseerbaarheid in beschouwing genomen aan de hand van financiële componenten: waren er tekorten in de grondexploitatie en was daar dekking voor aanwezig? Problemen die zich hierbij voordoen - en oplossingen c.q. oplossingsstrategieën - vormen onderwerp van gesprek in expertmeetings die in 2014 worden gehouden.

Woonmilieus

In de nota *Rosetta-methode, een gemeenschappelijke taal voor woonmilieus in de regio*, die tegelijk met het Verstedelijkingscenario 2020 is uitgebracht, is een negental woonmilieus binnen de regio gedefinieerd. Deze milieus sluiten aan op de leefstijlen van bewoners en bevatten niet alleen kenmerken van de woningen maar ook van de woonomgeving, zoals de dichtheid van bebouwing, de woningtypen en de menging daarvan, de (sociale) samenhang in de buurt, de ligging in de stad en de nabijheid van voorzieningen. Wij onderscheiden de volgende woonmilieus, met telkens een voorbeeld:

- landelijk - bebouwing langs dijken en kreken
- dorps - de dorpen op Voorne
- suburbaan exclusief - wonen bij golfbaan of jachthaven
- suburbaan grondgebonden - de Vinex- en woonerf-wijken
- suburbaan compact - stadswijken uit de jaren '60
- stedelijk exclusief - de duurdere laagbouwwijken zoals Kralingen-Oost
- stedelijk rustig - tuindorpen
- stedelijk levendig - vooroorlogse winkelstraten
- grootstedelijk - centrale binnenstad

De nota is te raadplegen op www.stadsregio.nl.

Bandbreedte

Zoals hierboven aangegeven, is de planvoorraad mede gebaseerd op demografische en financiële marktgegevens en -prognoses, dus zo realistisch mogelijk, met de inzichten van nu. Dat neemt niet weg dat de komende jaren door woningmarkt- en andere externe invloeden het aantal te realiseren woningen kan afwijken van de huidige verwachtingen. Bij sterke veranderingen in de economie, maar bijvoorbeeld ook bij onvoorziene demografische ontwikkelingen, zullen meer of juist minder investeringen worden gedaan. Dit zal nauwgezet worden gemonitord, zodat bouwprognoses worden bijgesteld en een zekere

² Bruto wel zeggen: zonder rekening te houden met het aantal woningen dat in een periode wordt gesloopt, waardoor netto de woningvoorraad minder stijgt dan het bruto cijfer aangeeft.

bandbreedte zullen vertonen. Het meest duidelijk is dit aan de orde in de subregio Voorne-Putten/Rozenburg, waar in overleg met provincie en rijk wordt geanticipeerd op demografische ontwikkelingen. Dat leidt tot een lagere planvoorraad dan de planinventarisatie van begin 2013.

Planvoorraad per woonmilieu

Het grootste deel van de planvoorraad van 28.000 woningen in de periode 2013-2020 bestaat uit woningen in het *suburbaan-grondgebonden* woonmilieu (8.500 woningen). Dit is een woonmilieu waar nog steeds behoefte aan is binnen de regio. Daarna volgt het tevens gewenste *rustig-stedelijke* woonmilieu, goed voor ruim 5.000 woningen. Het aandeel van dit woonmilieu is ten opzichte van de vorige afspraken toegenomen; toen lag dat aandeel in feite nog iets te laag.

Hoewel er in het *suburbaan-compacte* woonmilieu een redelijke productie is, neemt de voorraad in dat woonmilieu toch af omdat er meer woningen worden onttrokken dan toegevoegd. Dat is een gewenste ontwikkeling, want het betekent dat een deel van de bestaande voorraad in dat woonmilieu wordt vernieuwd.

Ook alle overige woonmilieus ontwikkelen zich in de gewenste richting, met uitzondering van het *levendig-stedelijke* woonmilieu. Dit komt doordat de sloop de afgelopen tijd sterk is afgenomen als gevolg van de economische crisis. Deze sloop zou deels moeten plaatsvinden in dit woonmilieu om een transformatie naar rustig-stedelijk te realiseren.

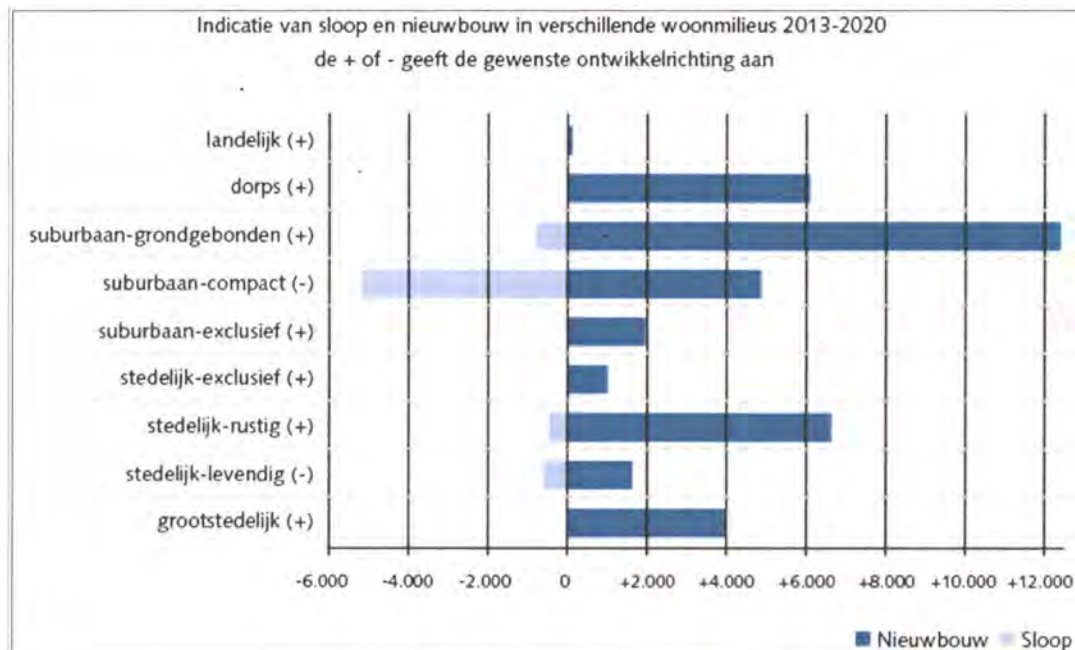
De ontwikkelingen zullen de komende jaren voortdurend worden gemonitord, waarbij elk jaar op 1 maart het net wordt opgehaald en voor de zomer de resultaten bekend zijn.

Op het niveau van de subregio's valt op dat de grootste vervanging van de voorraad plaatsvindt in de subregio Waterweg. Daar worden veel woningen gesloopt in het suburbaan-compacte woonmilieu en vervangen door het stedelijk-rustige en het grondgebonden woonmilieu. In de Zuidrand is een soortgelijke ontwikkeling te zien, al zijn de gesloopte woningen ook te vinden in de grondgebonden woonmilieus. Wel zouden hier nog meer woningen kunnen worden toegevoegd in het rustig-stedelijke woonmilieu. De dorpse en landelijke woonmilieus worden vooral toegevoegd in de subregio Voorne-Putten/Rozenburg. In de subregio Oost, waar de grootste toename zit in het grondgebonden woonmilieu, is de programmering goed in lijn met de behoefte.

Voormalige groeikernen

De voormalige groeikernen Spijkenisse, Hellevoetsluis en Capelle aan den IJssel zijn in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw hard gegroeid.

Dit verklaart een afwijkende en eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad en bevolkingsopbouw ten opzichte van de andere, organisch gegroeide gemeenten. De ruimtelijke (en ook sociale) opgaven zullen zich min of meer gelijktijdig gaan aandienen; deze leiden tot zowel fysieke ingrepen als maatregelen op het sociale, economische vlak en het voorzieningenniveau. Het is voor deze gemeenten een grote - financiële - opgave om door middel van transformatie en herstructurering de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad en daarmee de leefbaarheid te verbeteren.



De realisatie van deze planvoorraad voor de periode tot 2020 is niet in beton gegoten. Wanneer de economie en de woningmarkt aantrekken, kan de vraag naar woningen weer toenemen en zijn meer initiatieven voor nieuwbouw te verwachten. Omgekeerd kan een tegenvallende economische ontwikkeling leiden tot een verdere verlaging van het programma. De nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie biedt die flexibiliteit. De term bandbreedte is daarbij geïntroduceerd en geaccepteerd. Dit programma geeft vooral houvast aan de gemeenten om de aantallen in bepaalde woonmilieus te bouwen woningen op elkaar af te stemmen.

Schaarste

Per jaar overstijgt de vraag naar sociale woningen het aantal beschikbaar komende sociale woningen. Hierdoor komen verschillende doelgroepen die aangewezen zijn op de sociale voorraad in de knel. Dit blijkt uit de jaar- en kwartaalmonitoren Woonruimteverdeling. Om deze reden is er in de stadsregio een Huisvestingsverordening van kracht. Deze verordening is onlangs gewijzigd en de nieuwe 'Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam' treedt op 1 juli 2014 in werking. Die nieuwe verordening is afgestemd op deze Samenwerkingsafspraken.

De nieuwe verordening stelt dat er binnen de regio Rotterdam sprake is van schaarste aan woonruimte en stagnerende doorstroming op de woningmarkt. Om beschikbaar komende woonruimte evenwichtig, rechtvaardig, doelmatig en transparant te verdelen worden er speciale voorzieningen opgenomen. De provincie accepteert slechts tijdelijke toepassing van deze voorzieningen en er moeten maatregelen genomen worden om de schaarste op te lossen. Indien dit het geval is, moeten voor deze doelgroepen (laagste inkomens, eenpersoonshuishoudens en grote gezinnen) woningen worden toegevoegd.

Dat is echter niet eenvoudig te realiseren. Juist de kleine goedkope woningen worden bij herstructurering vervangen door grotere en duurdere, terwijl de stichtingskosten van grote woningen (immers voor grote gezinnen) met huurprijzen onder de EU-grens tot onrendabele exploitaties leiden.

Het verlagen van huren en het splitsen of samenvoegen van woningen kan bijdragen aan het oplossen van schaarste. Daarnaast is er een bepaling in de verordening opgenomen ter bevordering van de doorstroming. Als een huishouden een schaarse woning achterlaat, dan kan dit huishouden met voorrang bemiddeld worden naar een andere woning. In door de subregio's ondertekende samenwerkingsafspraken zijn expliciet inspanningsverplichtingen opgenomen ten behoeve van het oplossen van schaarste in relatie tot de verordening Woonruimtebemiddeling.

Statische en dynamische schaarste

Statische schaarste = minder sociale woningen dan huishoudens onder de inkomensgrens

Dynamische schaarste = minder beschikbare/verhuurde sociale woningen dan kandidaten

Situatie binnen de regio

In grote delen van de regio staan meer sociale woningen dan dat er huishoudens zijn onder de inkomensgrens. Scheve bewoning en de particuliere huur-en koopwoningenvoorraad maken dat er tegelijk een 'statisch overschot' en 'dynamische schaarste' kan zijn. De dynamische schaarste wordt zichtbaar als de aantal beschikbare/verhuurde woningen per jaar worden vergeleken met de aantallen kandidaten voor deze woningen. In de regio bestaat dynamische schaarste voor jongeren met een laag inkomen en voor eenpersoonshuishoudens op zoek naar een goedkope kleine woning, alsook voor grote gezinnen die op zoek zijn naar een grote woning.

Sociale cohesie en leefbaarheid

Ook voor vragen in relatie tot leefbaarheidsvraagstukken is er een verband tussen de nieuwe Huisvestingsverordening en de Samenwerkingsafspraken. Het gaat hier om het versterken of borgen van de sociale cohesie en het voorkomen van gevaarlijke situaties en overlast voor de woonomgeving.

Vooraf in sommige gebieden in de steden is sprake van gevaarlijke (woon)situaties en overlast. Een gemeente kan daardoor behoefte hebben aan instrumenten om de instroom van woningzoekenden in een wijk of complex te beïnvloeden. Onder andere de gemeente Rotterdam heeft al ervaring opgedaan met dit type instrumenten.

In de kleinere gemeenten gaat het vaker over het borgen of versterken van de sociale cohesie, bijvoorbeeld ten gevolge van het scheiden van wonen en zorg. Doordat zorgbehoevende mensen veel minder vaak in zorginstellingen zullen wonen, wordt er een groter beroep gedaan op de sociale netwerken in gemeenschappen. Huisvesting is een belangrijk aspect bij het in stand houden van die netwerken en dat vraagt soms om oplossingen die op individuele situaties zijn toegesneden.

De nieuwe Huisvestingsverordening biedt in dit kader aan iedere gemeente ruimte om per jaar 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen te bemiddelen met passendheidsvoorwaarden of directe bemiddeling. Dit kan bij een aangetoonde noodzaak om leefbaarheidsvraagstukken op te lossen. Het is mogelijk om tussen twee of meer gemeenten binnen een subregio afspraken te maken om het percentage van 15% anders te verdelen.

Betaalbaarheid

Bij het bepalen van de omvang van de sociale voorraad gaat het gewoonlijk over de doelgroep met een inkomen binnen de door de EU gestelde richtlijn inzake staatssteun; deze is per 1-1-2014 € 34.678. Voor deze groep dienen er voldoende woningen te zijn met huurprijzen tot € 699,48 of koopprijzen tot € 140.000³.

³ Dit bedrag is gebaseerd op de financierbaarheid van een koopwoning voor een huishouden met een inkomen van de EU-inkomensgrens. Dit is in het kader van het Verstedelijkingsscenario afgesproken. Aangezien de financieringsregels sindsdien niet ruimer zijn geworden is dit niet gewijzigd.

Er is echter bijzondere aandacht nodig voor de laagste inkomensgroep, dat is de klassieke BBSH-doelgroep⁴, die een inkomen heeft tot € 21.600 à € 29.400 (afhankelijk van leeftijd en huishoudenssamenstelling) en voor wie huurprijzen gelden tot de zg. aftoppingsgrens van € 596,75 (bedragen prijspeil 2014). De ontwikkelingen uit voorgaande jaren extrapolierend, is te verwachten dat een groot deel van de goedkoopste woningvoorraad verdwijnt door sloop en herstructurering, terwijl de gemiddelde inkomens momenteel dalen. Daarom zal een grotere vraag ontstaan naar de allergeedkoopste woningen. In de Samenwerkingsafspraken is opgenomen om de (vraag)ontwikkelingen in deze groep te monitoren.

Energiebesparing

Met energiebesparing in woningen is het knelpunt van betaalbaarheid voor de laagste inkomensgroepen gedeeltelijk nog op te vangen. Maar ook uit oogpunt van duurzame ontwikkeling is het belangrijk dat het energieverbruik in woningen afneemt. Voor alle corporaties geldt dat zij bij woningverbetering ook de energieprestaties van woningen verbeteren.

De komende jaren vergt dit punt precieze monitoring en eventueel acties. Te denken valt aan verruiming van de regelgeving, financieringsconstructies en subsidies. De bij de gemeente Rotterdam gehanteerde werkwijze, bekend onder de naam Versnelling 010, zal beschikbaar worden gesteld aan de andere regiogemeenten. Het betreft een samenwerkingsverband van meerdere partijen (corporaties, energieleveranciers, bouwbedrijven, VVE's etc.) dat uiteindelijk moet leiden tot een verdere verduurzaming van de woningvoorraad. Nadrukkelijk onderdeel van de aanpak vormt het ontwikkelen van energiebesparingspakketten en financieringsconstructies.

2.2 Per subregio

Hoe geven de subregio's invulling aan dit programma? Op hoofdlijnen is dat als volgt, de uitwerkingen staan in de Samenwerkingsafspraken of zijn nog onderwerp van overleg.

Waterweg

In Waterweg ligt het accent op uitvoering van het voornemen uit het Verstedelijkingsscenario van 2010. Deze gemeenten zullen de woningvoorraad en de woningvraag intensief monitoren, elkaar informeren over herstructurering en nieuwbouw en de in hun subregio aanwezige omgevingskwaliteiten goed benutten. Er wordt veel waarde gehecht aan het behalen van de kwalitatieve doelstellingen. Daarom bevatten de aantallen in het woningbouwprogramma bandbreedtes: bij een wijzigende economie kunnen investeringsbeslissingen worden versneld of juist worden vertraagd. Geen van de partijen wil dan worden beperkt door documenten die 'met de kennis van nu' zijn ondertekend.

Noord

In de subregio Noord is het vertrekpunt voor de programmering de eigen behoefte. De gemeente Lansingerland heeft in het kader van de Vinex een grote regionale bouwopgave gekregen. Deze heeft de afgelopen jaren echter tot een aanzienlijk financieel probleem geleid. Daarom kan Lansingerland de komende jaren boven op de eigen behoefte extra woningen bouwen. Eventuele concurrentie tussen Lansingerland en Rotterdam zal daarbij zoveel mogelijk worden beperkt.

⁴ Het besluit Beheer Sociale Huursector is de leidraad voor het werk van woningcorporaties.

De sociale voorraad zal, gezien de beperkte mogelijkheden van nieuwbouw op korte termijn, beter worden benut. Het percentage scheefwoners (mensen die een te hoog inkomen hebben voor een dergelijke woning) in de sociale voorraad zal actief omlaag worden gebracht.

Oost

In de subregio Oost ligt het accent op beheer en verduurzaming van de woningvoorraad, maar de corporaties willen geen onrealistische ambities neerleggen. Met herstructurering, verduurzaming, renovatie, aanpassingen en levensduurverlenging zal de woonmilieubalans verder worden verbeterd, terwijl de berekende woningvraag naar nieuwbouw groter is dan het voorgenomen planaanbod.

Er is zorg over en aandacht voor het aanbod van het aantal goedkoopste woningen in relatie tot de huishoudens die daar op aangewezen zijn. Als schaarste voor een bepaalde categorie huishoudens ontstaat, zullen passende maatregelen worden genomen, onder andere met stimulering van doorstroming, een onderwerp dat nu al hoog op de agenda staat.

Waar leefbaarheidsproblemen zijn, onder andere in de openbare ruimte, worden die aangepakt, zonodig aangevuld met PR-campagnes. De scheiding van wonen en zorg en de daaruit voortvloeiende veranderingen in de woningbehoefte leidt tot overleg en acties met zorginstellingen, zoals verbouw van verzorgings- en verpleeghuizen.

Zuidrand

Inzet in de gemeenten van de Zuidrand is om te voorkomen dat zij minder aantrekkelijk worden voor mensen met hogere inkomens. Het planaanbod zal worden aangepast en concurrentie zal worden vermeden. Daarnaast zal de woningvoorraad worden afgestemd op de omvang van de primaire doelgroep, met extra aandacht voor de effecten van verkoop en huurverhogingen van de corporatiewoningen. Ook zullen duurzaamheidsmaatregelen worden genomen.

In het kader van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid zal een aanzienlijk deel van Zuid onderwerp worden van transformatie, wat onder meer betekent een vervanging van een groot deel van de bestaande woningen. Het zwaartepunt van die operatie ligt na 2020, maar naar verwachting zal er vóór dat jaar al een grote vraag naar nieuwe woningen komen van mensen in Rotterdam-Zuid. Die zal echter grotendeels binnen Rotterdam worden opgelost. De gemeenten Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk streven ernaar dat zij, ondanks die mogelijke vraag uit Rotterdam-Zuid, in de huisvestingsvraag van de sociale doelgroep uit hun eigen gemeenten kunnen voorzien.

Voorne-Putten/Rozenburg

In opdracht van de gemeenten is een Breed Woningmarktonderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de demografische en economische ontwikkelingen voor wonen, economie en arbeid op Voorne-Putten/Rozenburg. Daarnaast maakt Voorne-Putten deel uit van het 'anticipeertraject' waarmee het rijk en de provincie willen bevorderen dat de gemeenten zich voorbereiden op bevolkings- en huishoudensdaling.

De prognose over bevolkingsdaling in combinatie met de nu al zichtbare verandering van de bevolkingssamenstelling stelt de gemeenten voor enkele opgaven. De woningvoorraad moet worden afgestemd op de ontgroening, de vergrijzing en de vraag van kleinere huishoudens. Er moet een verduidelijking komen van de afspraken over de sociale voorraad in relatie tot de sociale doelgroep per gemeente. En het kwantitatieve en kwalitatieve planaanbod van nieuwbouwwoningen moet beter aansluiten op de vraag.

Hart van Rotterdam

Het Hart van Rotterdam biedt woonmilieus die op regionale schaal gewild en soms zelfs uniek zijn, zoals het grootstedelijke woonmilieu. Levendig stedelijke woonmilieus op goede locaties worden versterkt, andere maken een ontwikkeling door naar rustig stedelijk wonen.

De verdichtings-, transformatie- en herstructureringsopgaven in het Hart van Rotterdam zijn complex en omvangrijk. Ze hebben vaak een lange doorlooptijd en vinden deels plaats op private grond. Factoren waardoor de omvang van de planvoorraad relatief groot is, maar de realisatietermijn onzekerder is dan in andere subregio's. Partijen zullen de planning zo goed mogelijk in overeenstemming brengen met verwachte marktvraag en waar nodig tot herprogrammering van plannen overgaan.

3. De vier toetspunten van de provincie

In het concept van de Verordening Ruimte, die naar verwachting in juni 2014 door Provinciale Staten wordt vastgesteld, heeft de provincie Zuid-Holland vier toetspunten voor regionale Samenwerkingsafspraken opgenomen. Indien binnen de regio en met de provincie overeenstemming bestaat over deze punten, wordt, indien van toepassing, op voorhand goedkeuring gegeven aan een bestemmingplan dat een gemeente opstelt voor projecten die onder die Samenwerkingsafspraken vallen.

De criteria zijn:

1. het te bouwen percentage sociale woningbouw: is de omvang van sociale voorraad per subregio voldoende om aan de vraag van de doelgroep tegemoet te komen?
2. het aantal te bouwen woningen: spoort het bouwprogramma kwantitatief met de behoefte binnen de subregio's?
3. een aanpak om de bestaande woonmilieus beter aan te laten sluiten bij de vraag. Hoe is de balans tussen vraag en aanbod in de onderscheidene woonmilieus? Wordt deze beter?
4. toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking': is er een aanpak die erop is gericht zo weinig mogelijk te bouwen in nu nog open gebieden? Wordt ten minste 80% binnenstedelijk gebouwd?

Beoordeling van de Samenwerkingsafspraken op deze criteria leidt tot het volgende:

Ad 1: sociale voorraad

In de meeste gemeenten in de regio is de sociale woningvoorraad groter dan de doelgroep (zie bijlage 8). Zolang er geen signalen uit subregio's komen van een oplopende behoefte in dat segment, kan de sociale voorraad daar nog iets afnemen.

Door de scheefheid is er sprake van dynamische schaarste (zie paragraaf 2.1, pagina 11). Om de vrijkomende schaarse woningen rechtvaardig en evenwichtig te verdelen, wordt in de subregio's de regionale huisvestingsverordening Woonruimtebemiddeling ingezet.

In de gemeenten Lansingerland, Barendrecht en Westvoorne is de doelgroep substantieel groter dan de sociale voorraad. Uit analyses blijkt dat er juist in die gemeenten relatief veel scheefgewoond wordt. Dat wil zeggen dat delen van de sociale voorraad bewoond worden door mensen met een inkomen dat volgens de norm te hoog is voor die woning. In de subregio's Noord en Zuidrand zijn dan ook afspraken gemaakt om de komende jaren deze scheefheid in de voorraad sociale huurwoningen terug te dringen, zodat er meer woningen vrijkomen voor de doelgroep, zonder dat daar nieuwe woningen voor gebouwd moeten worden.

Ad 2: programmering kwantitatief

Uit de Woningmarktanalyse van Fakton (zie paragraaf 1.4, pagina 7) blijkt dat er, rekening houdend met de marktvraag, met name in Noord en op Voorne-Putten/Rozenburg nog steeds sprake is van een overschot aan plannen. Er worden vooral te veel woningen gepland in het duurdere koopsegment (> €200.000). Er lijkt ruimte voor een verschuiving richting de huur. De programmering als geheel in de regio komt overeen met de meest recente woningbehoefteraming van de provincie (2013, de zogenoemde WBR-prognose) en ligt daar zelfs nog iets onder.

Ad 3: programmering kwalitatief (woonmilieus)

In paragraaf 2.1 is geconstateerd dat nog te veel woningen gepland zijn in het suburbaan-grondgebonden woonmilieu, zij het aanzienlijk minder dan in het recente verleden. Ook uit andere onderzoeken blijkt dat de vraag naar dit woonmilieu de afgelopen jaren is afgenomen. De ontwikkeling is dan ook structureel, want het aantal gezinnen dat een grondgebonden woning zoekt, groeit niet meer. De crisis heeft deze vraaguitval nog versterkt. De komende jaren zal de vraagontwikkeling van dit woonmilieu goed worden gevolgd. In de betrokken subregio's (Zuidrand, Noord) zijn afspraken gemaakt over de verdere afstemming daarop.

Ad 4: 80 procent binnenstedelijk

Ruim 92% van de geprogrammeerde woningen bevindt zich binnen het stedelijk gebied van 2010 ('BSG'= bestaand stedelijk gebied), dat is dus ruim boven de vereiste 80%.

Conclusie

Samengevat blijkt uit deze toets dat de regio Rotterdam op alle vier de punten die de provincie gevraagd heeft, op koers ligt. De gemeenten in regio zullen de komende jaren doorgaan met vraaggericht realiseren van woningbouwplannen, met bijzondere aandacht voor de omvang van de voorraad sociale woningen in relatie tot de huishoudens die daarop zijn aangewezen.

4. Hoe verder?

In 2014 worden de Samenwerkingsafspraken, die op 29 januari 2014 zijn ondertekend, uitgewerkt. Gemeenten en corporaties gaan de gemaakte afspraken monitoren en afspraken maken over de borging van de uitvoering. Maaskoepel (de federatie van woningcorporaties in de regio Rotterdam) wordt bij de monitoringsafspraken betrokken en de stadsregio zal, zo lang zij bestaat, het proces faciliteren. De ontwikkelingen in de sociale voorraad vormen daarin een speciaal aandachtspunt.

Per subregio zal een der wethouders als bestuurlijk trekker fungeren om deze afspraken levend te houden, waaronder het organiseren van de monitoring. In de subregio's zullen ook de marktpartijen deelnemen aan de informatie-uitwisseling. Gemeenten, corporaties en marktpartijen zullen de bouwprogrammering op elkaar blijven afstemmen. Uiteindelijk blijft de provincie, via de sturing op de bestemmingsplannen, regisseur voor de programmering.

De vijf wethouders die trekker zijn van hun regio, komen twee maal per jaar bijeen om over de ontwikkelingen op regionaal niveau overleggen en eventueel afspraken te maken over afstemming van die ontwikkelingen binnen de gehele regio. Hoe dat bestuurlijk moet worden georganiseerd is nog niet bepaald. Er zijn verschillende varianten mogelijk, waarin de gemeente Rotterdam, de Metropoolregio Rotterdam Den Haag en de provincie een rol kunnen spelen. Dit onderwerp valt buiten het bestek van deze nota.

Na de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 zal een nieuw proces op gang komen om tot samenwerkingsafspraken voor de periode 2020-2025/2030 te komen.

Informatie en colofon

www.stadsregio.nl

Op www.stadsregio.nl/WMA vindt de bezoeker achtergrondinformatie en actuele informatie.
Onder meer:

- Woningmarktanalyse van Fakton,
- Basisgegevens (dashboards) per subregio,
- Een gemeenschappelijke taal voor woonmilieus in de regio, de Rosettamethode
- Op weg naar een gezonde woningmarkt, Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam

Colofon

Deze Woningmarktstrategie 2014-2020 is voorbereid onder regie van de stadsregio Rotterdam en in nauwe samenwerking met gemeenten, corporaties en projectontwikkelaars.

De projectgroep van de stadsregio bestond uit:

Hans Slagboom (voorzitter), Ate Stam (secretaris), Leonie Andriesse, Marco de Bruin, Jenny Fix, Adrie Konijnendijk, Leon van Hoof, Frank Meijer, Leo van Veen, Barbara Vermaat en Pieter Maessen.

Contactpersonen per subregio:

Noord:	Jenny Fix
Oost:	Ate Stam
Zuidrand:	Hans Slagboom
Voorne-Putten/Rozenburg:	Barbara Vermaat
Waterweg:	Adrie Konijnendijk

Bijlage 1 t/m 6:

**De vijf subregionale Samenwerkingsafspraken en
Adhesieverklaring projectontwikkelaars**

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN WONINGMARKT SUBREGIO WATERWEG 2014-2020 *‘een sterke regio en een sterke stad’*

29 januari 2014

Partijen:

- gemeente Rotterdam, vertegenwoordigd door wethouder H. Karakus,
- gemeente Schiedam, vertegenwoordigd door wethouder A.J.A. Wijten,
- gemeente Vlaardingen, vertegenwoordigd door wethouder J. Versluijs,
- gemeente Maassluis, vertegenwoordigd door wethouder A.G.M. Keijzer,
- woningcorporatie Woonplus Schiedam, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder B. Venhuizen,
- woningcorporatie Waterweg Wonen, vertegenwoordigd door S.J.G. van Rosmalen,
- woningcorporatie Maasdelta, vertegenwoordigd door directeur Wonen F.J. Van Velzen,
- woningstichting Samenwerking Vlaardingen, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder T.W. van der Steen,
- woningbouwvereniging Hoek van Holland, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder B.C. Molenaar,
- woningcorporatie Havensteder, vertegenwoordigd door directeur Zuid West mw. T.E. Morsheim,
- woningcorporatie Woonstad Rotterdam, vertegenwoordigd door voorzitter Raad van Bestuur mw. M.B.T. Molenaar
- woningcorporatie Woonbron, vertegenwoordigd door voorzitter Raad van Bestuur B. Wijbenga van Nieuwenhuizen

hebben de volgende overwegingen:

1. Noodzaak tot samenwerking op stadsregionaal en subregionaal niveau

- De stadsregio Rotterdam als gemeentelijk samenwerkingsverband voor afstemming van woningmarktafspraken vervalt door het opheffen van de WGR+ status per 1 januari 2015,
- Het algemeen bestuur van de stadsregio Rotterdam heeft in 2010 het Verstedelijkingscenario 2020 Regio Rotterdam vastgesteld. Dit is voor gemeenten en corporaties nog steeds de inhoudelijke basis voor samenwerkingsafspraken en bevat als gezamenlijke ambitie voor de regio als geheel: bouwproductie minimaal 80% binnenstedelijk, transformatie naar gewenste woonmilieus, een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad over de regio en reductie van de sociale huurvoorraad in de hele stadsregio van 42% naar 36% van de woningvoorraad (gedifferentieerd per gemeente), alsmede verduurzaming van de woningvoorraad,
- Het opheffen van de stadsregio als WGR+ verandert niet de behoefte aan samenwerking op bovengemeentelijk niveau, maar is wel een goede aanleiding om naar de vorm van samenwerking te kijken,
- De corporaties kennen middels Maaskoepel op hetzelfde schaalniveau hun samenwerkingsverband,

- De vijftien gemeenten die nu nog de stadsregio Rotterdam vormen, zijn een samenhangend woningmarktgebied, met de stad Rotterdam als centrumgemeente,
- Binnen de stadsregio zijn zes herkenbare subregio's te onderscheiden, die voor gemeenten en corporaties het juiste schaalniveau blijken te zijn om ontwikkelingen en vernieuwingen in de bestaande voorraad met elkaar af te stemmen,
- De gemeenten hebben met de stadsregio Rotterdam individueel in convenantvorm woningmarktafspraken gemaakt voor de periode 2010 tot 2015,
- Gemeenten en corporaties hebben in 2013 op het subregionale niveau een intensief proces doorlopen om de bestaande convenanten Woningmarktafspraken 2010-2015 te actualiseren,
- Gemeenten en corporaties herkennen en erkennen de grote mate van onzekerheid in de woningmarkt en in wetgeving die het moeilijk maken om nu harde afspraken te maken,
- Gemeenten erkennen de financiële randvoorwaarden waarbinnen de corporaties op dit moment moeten opereren. Voor Vestia geldt dat voor de periode van haar saneringsoperatie er geen andere afspraken gemaakt kunnen worden ten aanzien van haar huur- en verkoopbeleid, dan in de saneringsoperatie is vastgelegd, Vestia zal gemeenten in de subregio's nader informeren over de inhoud van het herstelplan,
- Gemeenten en corporaties delen gezamenlijk de zorgen over de inperking van de investeringsruimte van corporaties door recente rijksoverheidsmaatregelen,
- Gemeenten en corporaties leggen op gemeentelijk niveau middels woonvisies en prestatieafspraken de basis voor invulling van hun volkshuisvestelijke taak,
- Gemeenten en corporaties vinden het noodzakelijk op subregio niveau afspraken te maken over afstemming van lokaal woonbeleid omdat de optelsom van de lokale afspraken niet automatisch het (sub)regionale optimale resultaat oplevert,
- De stadsregio stelt in 2014 een nieuwe verordening Woonruimtebemiddeling vast. Ook deze verordening vereist afspraken op (sub) regionaal niveau,
- Gemeenten en corporaties hechten aan een regionale woningmarktrapportage voor de gehele stadsregio teneinde voor marktpartijen en woonconsumenten maximale transparantie te realiseren,
- Deze Woningmarktstrategie Regio Rotterdam dient ook als toetsingskader voor de provincie waardoor procedures sneller doorlopen kunnen worden en deze tijdswinst bijdraagt aan de betere financierbaarheid van nieuwbouwwoningen. Ook de monitoringstaak op regionaal niveau blijft noodzakelijk.

2. Analyse Waterweg

Verhuisbewegingen

De subregio Waterweg is een samenhangend woningmarktgebied. Er zijn duidelijke verhuisstromen zichtbaar tussen de woongebieden Delfshaven en Schiedam respectievelijk tussen Vlaardingen en Schiedam. Enerzijds komt dit door de samenstelling van de woningvoorraad (groot aandeel goedkope sociale, gestapelde bouw), anderzijds door het nabijheidsprincipe: verhuizen over relatief korte afstanden. Maassluis en Hoek van Holland nemen binnen de subregio een iets afwijkende positie in: ze liggen meer op afstand van het stedelijk gebied en hebben ook verhuisrelaties met het Westland. Verhuisstromen binnen de subregio zijn over het algemeen kwantitatief redelijk in evenwicht: er komen evenveel mensen het gebied binnen als er vertrekken.

Demografische ontwikkeling

Tot 2030 is sprake van bevolkingsgroei in alle (deel)gemeenten. Vlaardingen het meest, Schiedam het minst. Van alle gebieden heeft Delfshaven de meest constante leeftijdsopbouw in bevolking. Schiedam laat een sterke vergrijzing zien. Er wordt een absolute teruggang verwacht van de leeftijdsgroepen tussen de 20 en 50 jaar en een toename van de groep 75+ in de totale subregio.

Woonmilieus

Het gebied kent vijf verschillende woonmilieus. Delfshaven en de vooroorlogse delen van Schiedam en Vlaardingen zijn stedelijke milieus (grootstedelijk, levendig-stedelijk of rustig-stedelijk). Hoek van Holland, Maassluis en de naoorlogse delen van Schiedam en Vlaardingen zijn suburbaan (compact of grondgebonden). De mate van stedelijkheid verloopt vanaf de kust van Hoek van Holland naar Schiedam en Delfshaven.

Woningvoorraad

De hiervoor genoemde glijdende schaal is ook te zien in de woningtypologie: van grotendeels grondgebonden aan de kust tot vrijwel volledig gestapeld in Delfshaven. Wat betreft de woningwaarden zijn Maassluis en Hoek van Holland de duurste (deel)gemeenten. Opvallend in het stedelijk gebied is de hoeveelheid van de allergeodkoopste woningen in Schiedam: 1500 woningen hadden in 2011 een WOZ-waarde onder € 50.000.

Omvang sociale voorraad en EU-doelgroep

Er is een overschot aan goedkope woningen. In alle (deel)gemeenten binnen de subregio is de sociale voorraad groter in omvang dan de EU-groep. Binnen deze EU-groep valt ook de categorie bewoners met het laagste inkomen (BBSH-groep).

Geconstateerd wordt dat er spanning bestaat tussen de hoeveelheid beschikbare en beschikbaar komende sociale huurwoningen enerzijds en de omvang c.q. vraag van de BBSH-doelgroep anderzijds. Een confrontatie van de cijfers over de BBSH-groep en de voor deze groep beschikbare corporatievoorraad, laat een kwantitatief tekort zien in Schiedam, een evenwichtssituatie in Delfshaven en overmaat in Vlaardingen, Maassluis en Hoek van Holland. Daarbij moet de kanttekening worden geplaatst, dat ook de BBSH-groep (net als de EU-groep) in de particuliere huur of in de koopsector woont. Er wordt schaarste waargenomen in de voorraad sociale (huur) woningen voor jongeren en grondgebonden woningen voor gezinnen.

Planvoorraad per 1-3-2013

De voorgenomen ontwikkeling van de voorraad plannen voor nieuwe woningen (zowel markt- als sociale woningbouw) voor in totaal ruim 6000 woningen is vrijwel gelijk verdeeld over eengezins- en meergezinswoningen. Daarvan ligt het accent op koopwoningen. Bij de huurwoningen (ca. 700 woningen) wordt ruim 75% in de sociale huur voorzien.

In de komende jaren wordt verwacht dat in Vlaardingen, Schiedam en Maassluis in totaal ruim 2100 woningen gesloopt zullen worden.

Partijen komen het volgende overeen:

3. Samenwerkingsafspraken

- a. De ambitie die in het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam is beschreven, is nog steeds het richtinggevend kader: het gezamenlijke doel is dan ook om de kwaliteit van het wonen in de subregio te verbeteren door middel van het ontwikkelen van een betere woonmilieubalans. Dit betekent het toevoegen van woonmilieus waar een tekort aan is en het onttrekken van woonmilieus waar een overschot aan is. Om een goede kwaliteit in de subregio te waarborgen betekent dat vooral transformatie en verdunning van compact-suburbane en levendig-stedelijke woonmilieus naar grondgebonden suburbane en rustig-stedelijk-woonmilieus in relatie tot de sociaal-economische opgave in de herstructureringswijken. De kwalitatief slechte sociale voorraad in deze subregio zal dan

ook in kwantiteit afnemen ten gunste van het ontwikkelen van betere woonmilieus in de grondgebonden suburbane en rustig stedelijke sfeer. De partijen in de subregio gaan ervan uit dat een regionale afstemming van deze transformatieopgaven zal plaatsvinden. Bij de transformatie zullen partijen de omgevingskwaliteiten (rivier, landschap, cultuurhistorie) benutten om te komen tot nieuwe levendig-stedelijke en exclusieve woonmilieus.

- b. Partijen ondersteunen elkaar bij het zoeken naar maatregelen en projecten t.a.v. de ontwikkeling van de woningmarkt door het uitwisselen van kennis, ervaring, samenwerking en afspraken over de voortgang en de monitoring ervan.
- c. Partijen delen met elkaar het beleid, ook op financieel gebied, dat van invloed is op de grondexploitaties en op de sociaal-economische ontwikkeling binnen de gemeenten en de subregio.
- d. Partijen delen met elkaar, voor zowel het gemeentelijk grondgebied als voor de subregio, de informatie over de demografische ontwikkeling, verhuisbewegingen en doorstroming binnen de bestaande voorraad en de consequenties van en voor mogelijke grensoverschrijdende migratie etc. Ook wordt zoveel als mogelijk de ontwikkeling van de bestaande (particuliere)voorraad, ook in prijs-kwaliteitsverhouding gevolgd en met elkaar gedeeld. De analyse van verhuisbewegingen binnen de regio en de subregio dient zowel kwantitatief te zijn, als ook in te gaan op de samenstelling van de verhuisstromen.
- e. Partijen delen hun lokale woonvisies/prestatieafspraken en analyseren gezamenlijk waar lokale afspraken elkaar ondersteunen en waar deze afspraken elkaar tegenwerken. Om ongewenste concurrentie te voorkomen zullen partijen gezamenlijk de omvang, het woonmilieu en de fasering van de woningbouw afstemmen. .
- f. Aan de hand van de in het Verstedelijkingsscenario 2020 genoemde gewenste woonmilieus stellen de partijen de bandbreedte vast van de te ontwikkelen woningbouwplannen en actualiseren het sloopprogramma. In de bijlage wordt de planvoorraad met bandbreedte per 1 maart 2013 weergegeven.
- g. De planvoorraad wordt jaarlijks per 1 maart geactualiseerd. Dan wordt ook besproken welke faseringsafspraken voor elkaar beconcurrerende plannen zinvol zijn. Voor het eerst zal dit gebeuren per 1 maart 2014.
- h. Partijen onderschrijven het uitgangspunt van een goede spreiding van de sociale voorraad binnen de subregio. Gemeenten moeten de behoefte aan sociale huisvesting van de doelgroep in hun woningvoorraad kunnen bedienen. Voor de bepaling van de omvang van de sociale woningvoorraad tot 2020 zijn de convenanten die in 2010 tussen stadsregio Rotterdam en de gemeenten zijn opgemaakt, het uitgangspunt. Daarin is aangegeven dat binnen de subregio Waterweg een overschot aan sociale woningen is. Alle gemeenten binnen de subregio streven naar een daling van de sociale woningvoorraad. In de lokale prestatieafspraken die begin 2014 tussen gemeenten en corporaties zullen worden gemaakt, zal dit vorm worden gegeven.
- i. Partijen analyseren jaarlijks per 1 maart de actuele veranderingen in vraag en aanbod van sociale huurwoningen en informeren elkaar over wenselijke verkoop en huurharmonisatie. Voor het eerst zal dit gebeuren op 1 maart 2014.
- j. Partijen verlenen de EU-doelgroep (inkomen tot € 34.678 - prijspeil 2014) maximaal toegang tot de sociale huurwoningvoorraad (maximale huur € 699,48 - prijspeil 2014). In het geval er sprake is van schaarste of leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast), is het mogelijk om de instrumenten uit de (ontwerp)verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 ondersteunend in te zetten.
- k. Partijen zorgen ervoor dat binnen de sociale huurwoningenvoorraad, voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn voor de categorie bewoners die gekenmerkt wordt als de BBSH-groep.
- l. In het kader van leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast) mogen, conform de (ontwerp)verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014, woningen met een huurprijs tot € 699,48 (prijspeil 2014) worden aangeboden met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling. Dit geldt voor ten hoogste 15% van alle vrijkomende sociale huurwoningen per gemeente.

Indien gewenst, staat het partijen vrij afspraken te maken over een nadere verdeling van dit percentage binnen de eigen subregio. Wanneer deze herverdeling plaatsvindt dan worden de

stadsregio, Maaskoepel, de provincie Zuid-Holland en de partijen binnen de subregio hierover geïnformeerd.

- m. Partijen spreken verder af dat voor doelgroepen waarvoor schaarste is geconstateerd in de subregio de voor verhuur beschikbare sociale huurwoningen met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling mogen worden aangeboden. Dit om de gevolgen van de schaarste voor deze doelgroepen te verlichten. Op lokaal niveau worden ter invulling hiervan tussen de betreffende gemeente en corporatie(s) nadere afspraken gemaakt. Partijen spreken hierover tevens af dat in de periode 2014-2020 maatregelen worden genomen om deze schaarste op te lossen.
- n. Wanneer gedurende de looptijd van de Samenwerkingsafspraken 2014-2020 voor andere doelgroepen dan genoemd in paragraaf 2, aantoonbaar schaarste wordt geconstateerd, dan kunnen partijen hierover aanvullende afspraken maken. Ontwikkelingen omtrent de schaarste en leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast) zullen jaarlijks worden geanalyseerd, gemeld, gemonitord, verantwoord en geëvalueerd.
- o. Bestaande afspraken over verduurzaming zijn vastgelegd in prestatieafspraken tussen de individuele gemeenten en woningcorporaties en worden gehandhaafd (reductie 33% CO2 in de periode 2008 - 2020).
- p. Partijen maken op lokaal niveau afspraken over het aantal te verbeteren woningen, waarbij duurzaamheid integraal onderdeel is van het woningverbeteringsprogramma.
- q. Partijen gaan gezamenlijk op zoek naar externe financiers om hiermee zinvolle vernieuwingsprojecten van de woningvoorraad in de subregio gerealiseerd te krijgen. In 2014 wordt begonnen coalities te smeden rond een aantal kansrijke projecten.
- r. corporaties benadrukken dat wanneer rijksregelgeving essentiële gevolgen heeft voor bovengenoemde afspraken, er nader overleg zal plaatsvinden met de aan deze afspraken verbonden partijen.
- s. Gemeenten in de subregio Waterweg zullen zich gezamenlijk inspannen om op regionaal niveau, dan wel op het niveau van de metropoolregio (in oprichting) afspraken te maken over de borging van deze samenwerkingsafspraken en de naleving ervan.

4. Borging van de afspraken en monitoring

- Gemeenten en corporaties geven in 2014 concrete inhoud aan de hierboven geformuleerde samenwerkingsafspraken. Maaskoepel monitort de afspraken en verzamelt zoveel mogelijk uit eigen informatiebronnen de benodigde informatie. De stadsregio faciliteert de gemeenten en corporaties van de subregio's in 2014.
- Partijen hechten aan het monitoren van de belangrijkste indicatoren van de subregionale woningmarkt. De corporaties streven binnen Maaskoepel naar een zo goed mogelijk beeld van de ontwikkelingen in de sociale voorraad.
- Partijen maken in 2014 definitieve afspraken over de wijze waarop subregio-overstijgende onderwerpen worden afgestemd
- De gemeenten bepalen wie uit hun midden de bestuurlijke trekker wordt, met als taak om voor een periode van 3 jaar het monitoren van de gemaakte afspraken te organiseren. Na de collegevorming in 2014 wordt de keuze van de bestuurlijk trekker herbevestigd of desgewenst aangepast.
- De bestuurlijke trekker roept de partijen minimaal 2 x per jaar op bestuurlijk niveau bijeen
- De bestuurlijke trekker overlegt minimaal 2x per jaar met de bestuurlijke trekkers uit de andere subregio's over de ontwikkelingen op regionaal niveau, teneinde elkaar te informeren, kennis te delen en indien nodig afspraken te maken over onderlinge afstemming van (gewenste) ontwikkelingen binnen de gehele regio.
- De gemeenten en corporaties starten na de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 een proces om tot samenwerkingsafspraken voor de periode 2020-2025/2030 te komen.

Maassluis, 29 januari 2014

**Namens gemeente
Rotterdam,**

**Namens gemeente
Schiedam,**

**Namens gemeente
Vlaardingen,**

wethouder H. Karakus

wethouder A.J.A. Wijten

wethouder J. Versluijs

**Namens gemeente
Maassluis,**

**Namens Woonplus
Schiedam,**

**Namens Waterweg
Wonen,**

wethouder A.G.M. Keijzer

B. Venhuizen
directeur-bestuurder

S.J.G. van Rosmalen

Namens Maasdelta,

**Namens
Samenwerking
Vlaardingen,**

**Namens
Woningbouwvereniging
Hoek van Holland,**

F.J. Van Velzen
directeur Wonen

T.W. van der Steen
directeur-bestuurder

B.C. Molenaar
directeur-bestuurder

Namens Havensteder,

**Namens Woonstad
Rotterdam,**

Namens Woonbron,

mw. T.E. Morsheim
directeur Zuid West

mw. M.B.T. Molenaar
voorzitter Raad van
Bestuur

B. Wijbenga van
Nieuwenhuizen
voorzitter Raad van
Bestuur

BIJLAGE BIJ SAMENWERKINGSAFSPRAKEN SUBREGIO WATERWEG.

Omvang sociale voorraad en EU-en BBSH-doelgroep subregio Waterweg

In alle (deel)gemeenten binnen de subregio is de sociale voorraad groter in omvang dan de EU-groep. Er is dus geen tekort aan goedkope woningen. Alleen al de corporatievoorraad is vaak groter dan de volledige EU-groep, terwijl die groep voor een deel ook in een koopwoning of een particuliere huurwoning woont.

	sociale voorraad (aantal woningen)		sociaal van totale woningvoorraad (%)		EU-doelgroep (aantal huishoudens)		EU-doelgroep van alle huishoudens (%)	
(Deel)gemeente /periode:	2010	2012	2010	2012	2010	2011	2010	2011
Schiedam	21.180	21.490	60%	60%	15.950	16.400	47%	48%
Vlaardingen	21.000	20.490	61%	59%	14.490	15.410	45%	47%
Maassluis	6.360	6.360	45%	44%	5.190	5.560	38%	40%
d.lgm. Hoek van Holland	2.150	2.100	49%	45%	1.720	1.730	39%	40%
d.lgm. Delfshaven	28.050	26.850	84%	80%	20.140	20.840	63%	64%
Totaal subregio	78.740	77.290	65%	63%	57.490	59.940	49%	51%

Corporatievoorraad en BBSH-groep

De BBSH-groep is de oorspronkelijke doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid, voordat de inkomensgrenzen uit EU regelgeving werden gehanteerd. De BBSH-groep heeft een fors lager jaarinkomen (€21.025 of 28.550, afhankelijk van de omvang van het huishouden) en is, met het oog op een zo groot mogelijke huurtoeslag, veelal aangewezen op een woning met een huurprijs onder de zogeheten aftoppingsgrens. Die grens ligt in 2013 op €536 of €574 per maand, afhankelijk van de omvang van het huishouden.

In de subregio Waterweg heeft ongeveer 90% van de corporatievoorraad een huurprijs onder de bovenste aftoppingsgrens. Opvallende afwijkingen van dit gemiddelde zijn Schiedam (83%), Hoek van Holland (84%) en Delfshaven (95%).

Overigens is huurtoeslag mogelijk voor *alle* woningen onder de liberalisatiegrens, zij het in mindere mate bij de duurste woningen. Slechts zo'n 3% van de corporatievoorraad is niet toegankelijk voor de BBSH-groep, blijkt uit onderstaande tabel.

	Tot kwaliteitskortingsgrens (< €374)	Kwaliteits- tot aftoppingsgrens (€374 - €574)	Aftoppings- tot liberalisatiegrens (€574 - €699)	Boven liberalisatiegrens (> €699)	Aantal corporatie huurwoningen totaal
Schiedam	17%	66%	13%	4%	12.460
Vlaardingen	23%	66%	7%	4%	13.380
Maassluis	24%	64%	8%	4%	6.050
d.lgm. Hoek van Holland	18%	66%	13%	3%	2.050
d.lgm. Delfshaven	23%	72%	3%	2%	18.860
Totaal subregio	23%	67%	7%	3%	52.800

NB. Cijfers zijn afkomstig uit de CFV regiorapportage 2011 op gemeenteniveau. Uitzondering zijn Hoek van Holland en Delfshaven. Voor Delfshaven is de verdeling over prijsklassen afgeleid van woz-waarden. Gehanteerde bedragen leveren op Rotterdams niveau, wat betreft omvang van de voorraad naar huurprijsklasse, een sluitend beeld op met de CFV regiorapportage. Voor Hoek van Holland is een verdeling gehanteerd conform het jaarverslag 2011 van de woningbouwvereniging Hoek van Holland.

Wegens de lagere inkomensgrens is de BBSH-groep kleiner dan de EU-doelgroep. Er zijn echter forse verschillen tussen (deel)gemeenten. In Maassluis en Hoek van Holland zijn beide groepen het kleinst, in Delfshaven het grootst.

	BBSH-groep als % van alle huishoudens	BBSH-groep in absolute aantallen	EU-groep als % van alle huishoudens	EU-groep in absolute aantallen
Schiedam	40%	13.700	48%	16.400
Vlaardingen	36%	12.030	47%	15.410
Maassluis	31%	4.370	40%	5.560
dlgm. Hoek van Holland	30%	1.290	40%	1.730
dlgm. Delfshaven	56%	18.280	64%	20.840
Totaal subregio	42%	49.670	51%	59.940

NB. Cijfers hebben betrekking op de situatie per 1 januari 2011, de meest recente informatie.

Een confrontatie van de cijfers over de BBSH-groep en de betaalbare corporatievoorraad, laat een kwantitatief tekort zien in Schiedam, een evenwichtssituatie in Delfshaven en overmaat in Vlaardingen, Maassluis en Hoek van Holland. Daarbij moet de kanttekening worden geplaatst, dat ook de BBSH-groep (net als de EU-groep) in de particuliere huur of in de koopsector woont. Goedkope woningen in die marktsegmenten zijn in Schiedam en Delfshaven ruimschoots voorhanden, zodat uiteindelijk nergens in de subregio sprake is van een tekort aan betaalbare woningen voor de BBSH-groep.

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN WONINGMARKT SUBREGIO NOORD 2014-2020

een sterke regio en een sterke stad

29 januari 2014

Partijen:

- gemeente Rotterdam, vertegenwoordigd door wethouder H. Karakus
- gemeente Lansingerland, vertegenwoordigd door wethouder T.H.D. de Weger
- woningcorporatie 3B Wonen, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder F.A.M. Weterings
- woningcorporatie Havensteder, vertegenwoordigd door directeur Centrum Noord P.A.F. van Lieshout
- corporatie Woonstad Rotterdam, vertegenwoordigd door voorzitter Raad van Bestuur mw. M.B.T. Molenaar
- woningcorporatie Vestia, vertegenwoordigd door directeur Wonen mw. M.J. Jansen

Hebben de volgende overwegingen:

1. Noodzaak tot samenwerking op stadsregionaal en subregionaal niveau

- De stadsregio Rotterdam als gemeentelijk samenwerkingsverband voor afstemming van woningmarktafspraken vervalt door het opheffen van de WGR+ status per 1 januari 2015
- Het algemeen bestuur van de stadsregio Rotterdam heeft in 2010 het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam vastgesteld. Dit is voor gemeenten en corporaties nog steeds de inhoudelijke basis voor samenwerkingsafspraken en bevat als gezamenlijke ambitie voor de regio als geheel: bouwproductie minimaal 80% binnenstedelijk, transformatie naar gewenste woonmilieus, een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad over de regio en reductie van de sociale huurvoorraad in de hele stadsregio van 42% naar 36% van de woningvoorraad (gedifferentieerd per gemeente), alsmede verduurzaming van de woningvoorraad,
- Het opheffen van de stadsregio als WGR+ verandert niet de behoefte aan samenwerking op bovengemeentelijk niveau, maar is wel een goede aanleiding om naar de vorm van samenwerking te kijken
- De corporaties kennen middels Maaskoepel op hetzelfde schaalniveau hun samenwerkingsverband
- De vijftien gemeenten die nu nog de stadsregio Rotterdam vormen, zijn een samenhangend woningmarktgebied, met de stad Rotterdam als centrumgemeente
- Binnen de stadsregio zijn zes herkenbare subregio's te onderscheiden, die voor gemeenten en corporaties het juiste schaalniveau blijken te zijn om ontwikkelingen en vernieuwingen in de bestaande voorraad met elkaar af te stemmen.
- De gemeenten hebben met de stadsregio Rotterdam individueel in convenantvorm woningmarktafspraken gemaakt voor de periode 2010 tot 2015.

- Gemeenten en corporaties hebben in 2013 op het subregionale niveau een intensief proces doorlopen om de bestaande convenanten Woningmarktafspraken 2010-2015 te actualiseren
- Gemeenten en corporaties herkennen en erkennen de grote mate van onzekerheid in de woningmarkt en in wetgeving die het moeilijk maken om nu harde afspraken te maken
- Gemeenten erkennen de financiële randvoorwaarden waarbinnen de corporaties op dit moment moeten opereren. Voor Vestia geldt dat voor de periode van haar saneringsoperatie er geen andere afspraken gemaakt kunnen worden ten aanzien van haar huur- en verkoopbeleid, dan in de saneringsoperatie is vastgelegd, Vestia zal gemeenten in de subregio's nader informeren over de inhoud van het herstelplan,
- Gemeenten en corporaties delen gezamenlijk de zorgen over de inperking van de investeringsruimte van corporaties door recente rijksoverheidsmaatregelen
- Gemeenten en corporaties leggen op gemeentelijk niveau middels woonvisies en prestatieafspraken de basis voor invulling van hun volkshuisvestelijke taak
- Gemeenten en corporaties vinden het noodzakelijk op subregio niveau afspraken te maken over afstemming van lokaal woonbeleid omdat de optelsom van de lokale afspraken niet automatisch het (sub)regionale optimale resultaat oplevert.
- De stadsregio stelt in 2014 een nieuwe verordening Woonruimtebemiddeling vast. Ook deze verordening vereist afspraken op (sub) regionaal niveau.
- Gemeenten en corporaties hechten aan een regionale woningmarktrapportage voor de gehele stadsregio ten einde voor marktpartijen en woonconsumenten maximale transparantie te realiseren. Deze Woningmarktstrategie Regio Rotterdam dient ook als toetsingskader voor de provincie waardoor procedures sneller doorlopen kunnen worden en deze tijdswinst bijdraagt aan de betere financierbaarheid van nieuwbouwwoningen. Ook de monitoringstaak op regionaal niveau blijft noodzakelijk.

2. Analyse woningmarkt subregio Noord

Verhuisbewegingen

Lansingerland heeft een woningmarkrelatie zowel met Rotterdam als ook, door de geografische ligging, met gebieden buiten de stadsregio. Vanuit Rotterdam hebben zich in dertien jaar tijd per saldo 7.080 personen in Lansingerland gevestigd (12.640 vanuit Rotterdam naar Lansingerland, 5.560 van Lansingerland naar Rotterdam). Ongeveer een derde is afkomstig uit of vestigde zich in de deelgemeenten Overschie en Hillegersberg-Schiebroek. Dit komt door het nabijheidsprincipe en de grote aantallen woningen die hier zijn opgeleverd in de Vinex-periode. Deels betreft het remigranten die op jonge leeftijd naar Rotterdam zijn verhuisd voor bijvoorbeeld de studie en nu weer terugkeren.

Demografische ontwikkeling

Tot 2030 zal de bevolking in de deelgemeenten Overschie en Hillegersberg-Schiebroek nog groeien. De nadruk op gezinswoningen zorgt ervoor dat de vergrijzing van deze deelgemeenten (in relatieve zin) meevalt. Sowieso blijft de bevolkingsopbouw naar leeftijd er redelijk constant.

Subregio Noord kent een relatief jonge leeftijdsopbouw en zal daardoor (relatief veel gezinnen) later gaan vergrijzen. Voor het gebied geldt daarnaast dat de toename van huishoudens vooral plaats zal vinden in de huishoudens met 1 inkomen. Dit zal bijdragen aan een verdere toename van de EU-doelgroep en heeft derhalve nadelige gevolgen voor de vraag naar (middel) dure koopwoningen.

Woonmilieus

In Rotterdam worden de oude kernen van Overschie en Hillegersberg beschouwd als rustig stedelijk. Hetzelfde geldt voor het Kleiwegkwartier. Stedelijk exclusief wonen is mogelijk in het Molenlaankwartier en rond de Bergse Plassen. In Schiebroek, 110Morgen en Kleinpolder woont men sub-urbaan compact. Park 16hoven, wat sinds 2008 in ontwikkeling is, kan getypeerd worden als een sub-urbaan grondgebonden woonmilieu.

In Lansingerland worden de drie kernen voor het grootste deel getypeerd als sub-urbaan grondgebonden, waarbij de centra van de drie kernen Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk een dorps karakter hebben. WestpolderBolwerk in Berkel en Rodenrijs (De Gouden buurten) wordt getypeerd als sub-urbaan exclusief (bron: Grote Woontest 2012).

Woningvoorraad

De voorraad in Lansingerland bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de koopsector, het zwaartepunt qua prijs ligt net boven de tweeeñhalf ton. Overschie is het tegenovergestelde: bijna twee derde gestapeld, meer dan de helft huur en een zwaar accent op het goedkope segment (rond één ton). Hillegersberg-Schiebroek lijkt typologisch en qua eigendomsvorm enigszins op Overschie. Maar doordat het ook een aantal zeer dure wijken kent, ontstaat wat prijs betreft een gespreid beeld. In Park 16hoven staan vooral eengezins koopwoningen in het dure segment.

(Sociale) koopwoningen in de prijsklasse tot € 180.000 en huurwoningen in een prijsklasse van € 700 tot € 850 zijn in Lansingerland nauwelijks voorhanden. Voor jongeren/starters lijkt er een tekort aan sociale koopwoningen en koop- of huurwoningen in het middensegment.

In Rotterdam-Noord is er een tekort aan suburbaan-grondgebonden; de vraag naar dat segment wordt grotendeels ingevuld in Park 16hoven.

Omvang sociale voorraad en EU-doelgroep

In Hillegersberg-Schiebroek zijn sociale voorraad en EU-doelgroep vrijwel in balans. Overschie kent echter een ruime overmaat in de sociale voorraad.

In Lansingerland lijken de cijfers een kwantitatief tekort sociale voorraad aan te tonen, maar bijna 40% van de huishoudens die behoren tot de EU-doelgroep woont eind 2011 in een koopwoning. Vanuit de in 2013 toegepaste inkomensafhankelijke huurverhoging blijkt dat in Lansingerland (cijfers 3B Wonen) een kleine 30% van de huishoudens die in de sociale voorraad woont niet tot de EU-doelgroep behoort (zij wonen op grond van hun inkomen in feite te goedkoop: de zogenaamde goedkope scheefheid). Worden de cijfers op basis van deze bevindingen gecorrigeerd, dan resteert er nog een relatief klein tekort sociale voorraad in Lansingerland. De mate van goedkope scheefheid in de Rotterdamse deelgemeenten is (nog) onbekend, maar zal wel worden opgenomen in de monitoring.

Sinds 2010 is absolute omvang van de sociale huurvoorraad in Lansingerland licht toegenomen, van 4.084 naar 4.122 woningen. In de praktijk is het de afgelopen jaren lastig gebleken om het *aandeel* van de sociale voorraad minimaal gelijk te houden. Daarbij is recentelijk de omvang van de doelgroep toegenomen en naar verwachting zet dit zich de eerstvolgende jaren door.

TABEL 1: Sociale voorraad en doelgroep; tussen haakjes de sociale huurvoorraad van corporaties

(Deel)gemeente	sociale voorraad (aantal woningen)		sociaal van totale woningvoorraad (%)		EU-doelgroep (aantal huishoudens)		EU-doelgroep van alle huishoudens (%)	
	2010	2012	2010	2012	2010	2011	2010	2011
<i>periode:</i>								
Lansingerland	4.340 (4084)	4.200 (4122)	21%	20%	4.920	5.150	25%	25%
dlgm. Overschie	5.200 (3550)	4.850 (3350)	68%	62%	3.830	3.840	53%	52%
dlgm. Hilligersberg- Schiebroek	8.450 (6250)	8.150 (5950)	42%	40%	7.880	7.760	41%	41%
Totaal subregio	17.990 (13884)	17.200 (13422)	37%	35%	16.630	16.750	36%	36%

Rijksbeleid werkt averechts: om verhuurdersheffing te kunnen bekostigen, zullen corporaties hun huren moeten verhogen of woningen moeten verkopen. In Lansingerland is er relatief veel ruimte voor huurverhogingen gezien de gemiddeld ruimere woningen. De gemiddelde huurprijs uitgedrukt in een percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt bij 3B Wonen slechts 65 bij een streefhuurprijs van 85.

Woonruimteverdeling en schaarste

Er wordt op subregionaal niveau voor woningzoekenden in de sociale huurvoorraad als totaal nauwelijks schaarste geconstateerd. Uit een brede analyse (o.b.v. marktdruk, slaagkans etc.) volgt echter dat bepaalde groepen woningzoekenden wel in de knel komen:

- grote huishoudens
- jongeren met een laag inkomen (mn. Hilligersberg-Schiebroek en Overschie)

Programmering/ Planvoorraad per 1-3-2013

Vanwege de Vinex-opgave kent Lansingerland een stevige nieuwbouwprogrammering. Voor de komende termijn van 5 jaren zijn er in de subregio meer woningbouwlocaties beschikbaar dan de markt aankan, vooral in de groen-stedelijke woonmilieus. De zorg wordt uitgesproken of de toekomstige vraag voldoende zal zijn om de oorspronkelijk beoogde productie en typologieën ook na 2020 tot uitvoering te brengen. De programmering is, zowel in Rotterdam en in Lansingerland, recentelijk teruggebracht en deels gefaseerd na 2020. Rotterdam heeft bijvoorbeeld voor Park 16Hoven het jaarlijkse bouwprogramma gehalveerd van 150 naar 75 per jaar en de financiële consequenties daarvan genomen.

Lansingerland heeft sinds 2008 de programmering teruggebracht van 1.000 woningen per jaar naar 700 en vervolgens naar 550 woningen per jaar. Dat heeft bijvoorbeeld tot gevolg gehad dat de locatie Wilderszijde tot 2020 on hold is gezet. Recentelijk (na 1 maart 2013) bij vaststelling van de actualisatie van de grondexploitaties (31 oktober 2013) is het programma verder gereduceerd en wordt in de periode van 2013 t/m 2019 rekening gehouden met een totaal van 2.850 woningen in plaats van 3.363. Dit komt neer op een jaarlijkse gemiddelde productie in die periode van 400 per jaar. Dit aantal wijkt dus af van het genoemde aantal in tabel 2.

Dit alles heeft forse financiële consequenties voor Lansingerland en heeft ertoe geleid dat Lansingerland nu kampt met een forse negatieve algemene reserve en per 1 januari 2014 onder preventief toezicht komt te staan.

In de zomer van 2013 zijn er een drietal ambtelijke overleggen geweest, waarin uitvoerig de planinformatie van beide gemeenten gedeeld is. Deze sessies hebben er toe geleid dat er meer begrip is ontstaan over de positie waarin beide gemeenten zich bevinden. Wat betreft de mogelijke concurrentie is bestuurlijk geconcludeerd dat een beperkt aantal locaties in beide gemeenten, in het (middel)dure segment deels concurrerend kunnen zijn. Het betreft de locaties Westpolder Bolwerk en Park 16hoven, waar de hoogste productie is gepland. Tegelijkertijd is ook geconcludeerd dat als gevolg van de kwalitatieve en geografische verschillen een beperkt effect voor de andere gemeente heeft als een van deze projecten de komende 5 jaar uitgesteld zou worden.

Lansingerland streeft er naar om koopwoningen tussen €140.000-180.000 en huurwoningen in het middeldure segment tot circa € 850 bij voorrang toe te delen aan inwoners uit Lansingerland. Een van de doelstelling van de Stadsvisie Rotterdam is om meer midden- en hoge inkomensgroepen en hoger opgeleiden te binden aan de stad door het aanbieden van de door hun gewenste woonmilieus. Dit gebeurt bijvoorbeeld op Kleinpolder Zuid-West (middeninkomens) en op Park 16Hoven (hogere middeninkomens).

Binnen de subregio Noordrand is in de periode 2013 t/m 2019 de oplevering voorzien van ongeveer 5.320 woningen. Onderstaande cijfers zijn gebaseerd op gegevens van gemeenten uit maart 2013.

TABEL 2: Woningbouwprogrammering 2013 t/m 2019

gemeente	totaal	typologie			huur/koop			waarvan sociaal	
		egw	mgw	Onbekend	huur	koop	Onbekend	<699	<150.000
Lansingerland	3.363	608	349	2.406	666	2.617	80	465	10
Rotterdam (Noordrand)	1.961	1.286	675	-	239	1.056	666	239	-
totaal Noordrand	5.324	1.894	1.024	2.406	905	3.673	746	704	10

De status van sommige plannen is minder hard; hoe verder in de tijd, hoe onzekerder de geplande fasering cq. ontwikkeling. Dit betekent dat hierboven genoemde aantallen in de loop der tijd zullen wijzigen.

Wat betreft de noodzaak tot afstemming met gemeenten/gebieden buiten de stadsregio over fasering van bouwprojecten, heeft een verkenning door de Zuidvleugel (2012/2013) uitgewezen dat er geen grote directe onderlinge concurrentie is. Lansingerland heeft een sterke relatie met Rotterdam, Pijnacker juist met Den Haag. De mogelijk verdere ontwikkeling van Zuidplaspolder na 2020 lijkt vooralsnog geen direct effect te hebben op de programmering in Noordrand, maar zal t.z.t. wel tegen het licht moeten worden gehouden.

Partijen komen het volgende voor de periode 2014/2015-2020 overeen

3. Samenwerkingsafspraken

Gemeenten en corporaties in subregio Noord delen hun lokale woonvisies/prestatieafspraken, analyseren gezamenlijk waar lokale afspraken elkaar ondersteunen en waar deze afspraken elkaar tegenwerken. Over deze ongewenste concurrentie maken partijen gezamenlijk afspraken als dat nodig is. Daarbij wordt de markt wel zoveel mogelijk de ruimte gegeven: zij bepaalt het uiteindelijke tempo.

Voorraad woningbouwplannen en sloop

Partijen actualiseren hun planvoorraad jaarlijks per 1 maart en bespreken voor de zomer vervolgens of en welke faseringsafspraken voor eventueel elkaars concurrerende plannen zinvol zijn. Tot 2020 zullen Rotterdam-Noord en de gemeente Lansingerland geen nieuwe plannen toevoegen die niet in de planvoorraad van tabel 2 van het analysedeel staan. In het geval de woningmarkt in de periode tot 2020 toch aantrekt, kunnen partijen in overleg overgaan tot een opwaartse bijstelling van het woningbouwprogramma. Uitgangspunt voor alle nieuwbouwplannen is een marktconforme grondprijs.

De provincie gaat in haar huidige behoefteramingen (WBR2010) voor Lansingerland uit van een productie van circa 230 woningen per jaar tot 2020. Voor Rotterdam zijn deze cijfers alleen op gemeente-niveau beschikbaar; deze komen neer op circa 3500 woningen per jaar. Gemeenten gaan als vertrekpunt voor het bepalen van de programmering uit van deze eigen behoefte. Aanvullend op dit uitgangspunt spreken partijen voor Lansingerland een plus van 170 woningen boven deze eigen behoefte af, tot in totaal een gemiddelde van 400 woningen per jaar tot 2020. Voor Rotterdam-Noord wordt uitgegaan van een gemiddelde productie van bijna 300 woningen per jaar tot 2020 (Overschie/16 Hoven + Hill./Schiebroek). Dit betreft grotendeels de herstructurering van bestaande wijken (sloop-nieuwbouw). Onderbouwing van deze plus ligt met name bij de grote financiële opgaven door de oorspronkelijke regionale bouwopgave. Partijen hebben begrip voor elkaars financiële positie en dit is financieel het uiterste wat voor Lansingerland haalbaar is. Eventuele concurrentie tussen beide gemeenten zal daarbij wel zoveel mogelijk worden beperkt.

Sociale voorraad

- a. Aangezien de sociale huurvoorraad van corporaties in dit gebied verreweg het grootste deel uitmaakt van de totale sociale voorraad, zullen vooral hierover afspraken gemaakt worden. Het streven is om het aantal sociale huurwoningen in Lansingerland (per 1-1-2012: 4.122 woningen) in de periode tot 2020 minimaal gelijk te laten blijven en de toename afhankelijk te maken van de ontwikkeling van de doelgroep in de eigen gemeente. Partijen in Lansingerland zullen er alles aan doen om het ontstane tekort aan sociale voorraad dat in de voorgaande periode van verstedelijkingsafspraken is ontstaan, in te lopen. Dit kan zowel door het toevoegen van sociale huurwoningen alsmede door betere toewijzing (zie b). Over een periode van 3 jaar (dus tot 1.1.17) wordt gemeten of men daar in slaagt.
- b. Gezien de beperkte mogelijkheden om middels sociale nieuwbouw de doelgroep te huisvesten in Lansingerland (mede als gevolg van Rijksbeleid), zal de sociale huurvoorraad die er al is, beter benut gaan worden. Concreet betekent dit dat het percentage scheefwoners in de sociale

huurvoorraad omlaag gebracht zal gaan worden. Daarvoor is het nodig om over recente inkomensgegevens te beschikken.

- c. Lansingerland gaat zich op basis van een motie van de raad inspannen in de komende periode circa 300 woningen tussen € 140.000 en € 180.000 en woningen met een markthuur tot circa € 850,- voor starters te bouwen c.q. beschikbaar te krijgen. Hiermee kan een doorstroom op gang komen vanuit de sociale huursector in Lansingerland, zodat daar weer woningen vrij kunnen komen voor de doelgroep: mensen die een sociale huurwoning achterlaten krijgen voorrang. De woningen worden met voorrang aangeboden aan huishoudens met een inkomen onder de EU-norm, waarbij tevens gedacht wordt aan bijvoorbeeld een MGE-constructie. Hiermee wordt een eventuele prijsverstoring voorkomen.
- d. Partijen vertalen de subregionale samenwerkingsafspraken in lokale prestatieafspraken. Daarbij zijn omvang en opbouw van de sociale voorraad (ondermeer beïnvloed door verkoop van sociale huurwoningen en huurbeleid) prominente onderdelen.
- e. Het beleid van 3B Wonen is om de huurprijzen van de sociale woningvoorraad af te toppen op de liberalisatiegrens van € 699,48 (prijspeil 2014).
- f. Monitoring van de sociale woningvoorraad in subregio Noord zal op basis van de volgende doelen worden gedaan:
 - 1. Afname percentage scheefwoners in de sociale huurvoorraad in relatie tot de ontwikkeling van de doelgroep in de eigen gemeente;
 - 2. Balans tussen omvang sociale woningvoorraad en reële woningbehoefte van de EU-doelgroep in de eigen gemeente.
 - 3. Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad in Lansingerland, en daarmee, in combinatie met de afname van scheefwoners, ook het meten van het inlopen van het ontstane tekort in de afgelopen periode van de Verstedelijkingsafspraken

De gemeenten zullen bovengenoemde afspraken terug laten komen in de nog te maken prestatieafspraken met de corporaties die in 2014 worden gemaakt.

Betaalbaarheid

Gemeenten erkennen de financiële randvoorwaarden waarbinnen de corporaties op dit moment moeten opereren. Door corporaties en gemeenten wordt echter tegelijk ook gedeeld dat de betaalbaarheid van het wonen de komende jaren een punt van zorg is. Aan de hand van het onderzoek van Maaskoepel naar prijsontwikkelingen in de voorraad, zal jaarlijks gemonitord worden of en wanneer de doelgroep in de knel komt. Daarbij wordt met name gekeken naar de betaalbaarheid van de totale woonlasten (huur en woninggerelateerde energielasten 3B Wonen geeft haar zorg voor betaalbaarheid vorm door de extra kasstromen die ontstaan door verkoop en overheveling naar de vrije sector, naast extra investeringscapaciteit, in principe te bestemmen voor matiging van de huurprijzen voor huurders en woningzoekenden die behoren tot de BBSH-doelgroepen.

Toegang Sociale Voorraad

Partijen verlenen de EU-doelgroep (inkomen tot € 34.678 - prijsspeil 2014) maximaal toegang tot de sociale huurwoningvoorraad (maximale huur € 699,48 - prijsspeil 2014). In het geval er sprake is van schaarste of

leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast), is het mogelijk om de instrumenten uit de (ontwerp)verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 ondersteunend in te zetten.

In het kader van leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast) mogen, conform de (ontwerp)verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014, woningen met een huurprijs tot € 699,48 (prijspeil 2014) worden aangeboden met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling. Dit geldt voor ten hoogste 15% van alle vrijkomende sociale huurwoningen per gemeente.

Indien gewenst, staat het partijen vrij afspraken te maken over een nadere verdeling van dit percentage binnen de eigen subregio. Wanneer deze herverdeling plaatsvindt dan worden de stadsregio, Maaskoepel, de provincie Zuid-Holland en de partijen binnen de subregio hierover geïnformeerd.

Partijen spreken verder af dat voor doelgroepen waarvoor schaarste is geconstateerd in de subregio de voor verhuur beschikbare sociale huurwoningen met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling mogen worden aangeboden. Dit om de gevolgen van de schaarste voor deze doelgroepen te verlichten. Op lokaal niveau worden ter invulling hiervan tussen de betreffende gemeente en corporatie(s) nadere afspraken gemaakt. Partijen spreken hierover tevens af dat in de periode 2014-2020 maatregelen worden genomen om deze schaarste op te lossen.

Wanneer gedurende de looptijd van de Samenwerkingsafspraken 2014-2020 voor andere doelgroepen dan genoemd in paragraaf 2, aantoonbaar schaarste wordt geconstateerd, dan kunnen partijen hierover aanvullende afspraken maken. Ontwikkelingen omtrent de schaarste en leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast) zullen worden geanalyseerd, gemeld, gemonitord, verantwoord en geëvalueerd.

Schaarste in de sociale voorraad

Er is sprake van schaarste in het gebied naar sociale huurwoningen voor grote gezinnen (5 of meer personen). Dit blijkt uit de relatief hoge vraag- en marktdruk in dit segment. In de te maken prestatieafspraken zal dit verder worden ingevuld.

Verduurzaming woningvoorraad corporaties

De bestaande afspraken over verduurzaming van de woningvoorraad van de corporaties tot 2020 blijven van kracht en worden in de prestatieafspraken lokaal vastgelegd. .

Er komt een afspraak tussen de gemeente Lansingerland, 3B Wonen en de gemeente Rotterdam, om de Rotterdamse werkwijze van Versnelling 010 verder toe te lichten om de methodiek in Lansingerland eventueel toe te gaan passen. Daarbij worden de energielasten voor de huurder teruggebracht, maar in plaats van bij de jaarlijkse afrekening, ziet de huurder maandelijks al een direct voordeel door lagere lasten. In Rotterdam wordt deze methodiek nu uitgerold, ook in Rotterdam-Noord.

Overig

- a. In beide gemeenten zal met de corporaties een experiment worden gestart om oudere mensen die al wat langer in een ruime eengezinswoning zitten met een lage huur, deze een nieuwe, kleinere huurwoning aan te bieden met een tijdelijk verlaagde huur, middels een zogenaamde huurgewenningsbijdrage.
- b. De corporaties wijzen de vrijkomende woningen toe aan de EU doelgroep en zullen hierbij voor maximaal 5% gebruik maken van de in regelgeving vastgelegde uitzonderingen.

- c. In beide gemeenten zal wederzijdse expertise worden ingezet op de woon- en grondexploitatie dossiers
- d. In de zogenaamde 'storyboardtelling' voor de stadsregio t.b.v. aantrekken van beleggers doet subregio Noord ook nadrukkelijk mee.

4. Borging van de afspraken en monitoring

- Gemeenten en corporaties geven in 2014 concrete inhoud aan de hierboven geformuleerde samenwerkingsafspraken. Maaskoepel monitort de afspraken en verzamelt zoveel mogelijk uit eigen informatiebronnen de benodigde informatie. De stadsregio faciliteert de gemeenten en corporaties van de subregio's in 2014.
- Partijen hechten aan het monitoren van de belangrijkste indicatoren van de subregionale woningmarkt. De corporaties streven binnen Maaskoepel naar een zo goed mogelijk beeld van de ontwikkelingen in de sociale voorraad.
- Partijen maken in 2014 definitieve afspraken over de wijze waarop subregio-overstijgende onderwerpen worden afgestemd.
- De gemeenten bepalen wie uit hun midden de bestuurlijke trekker wordt, met als taak om voor een periode van 3 jaar het monitoren van de gemaakte afspraken te organiseren. Na de collegevorming in 2014 wordt de keuze van de bestuurlijk trekker herbevestigd of desgewenst aangepast.
- De bestuurlijke trekker roept de partijen minimaal 2 x per jaar op bestuurlijk niveau bijeen
- De bestuurlijke trekker overlegt minimaal 2x per jaar met de bestuurlijke trekkers uit de andere subregio's over de ontwikkelingen op regionaal niveau, teneinde elkaar te informeren, kennis te delen en indien nodig afspraken te maken over onderlinge afstemming van (gewenste) ontwikkelingen binnen de gehele regio
- De gemeenten en corporaties starten na de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 een proces om tot samenwerkingsafspraken voor de periode 2020-2025/2030 te komen.

Maassluis 29 januari 2014,

Namens gemeente Rotterdam,

Namens gemeente Lansingerland,

Namens 3B Wonen,

wethouder H. Karakus

wethouder T.H.D. de Weger

F.A.M. Weterings directeur-
bestuurder

Namens Havensteder,

Namens Woonstad Rotterdam,

Namens Vestia,

P.A.F. van Lieshout
directeur Centrum Noord

mw. M.B.T. Molenaar
voorzitter Raad van Bestuur

mw. M.J. Jansen
directeur Wonen

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN WONINGMARKT SUBREGIO OOST 2014-2020

Een sterke regio en een sterke stad

29 januari 2014

Partijen:

- gemeente Krimpen aan den IJssel, vertegenwoordigd door wethouder J.H. Blankenberg
- gemeente Capelle aan den IJssel, vertegenwoordigd door wethouder D.P. van Sluis
- gemeente Rotterdam, vertegenwoordigd door wethouder H. Karakus
- corporatie Havensteder, vertegenwoordigd door directeur Oost mw. Z. Udovicic
- corporatie Woonbron, vertegenwoordigd door voorzitter Raad van Bestuur B. Wijbenga van Nieuwenhuizen
- corporatie Woonstad Rotterdam, vertegenwoordigd door voorzitter Raad van Bestuur mw. M.B.T. Molenaar
- corporatie QuaWonen, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder R.A. van den Broeke
- corporatie Vestia, vertegenwoordigd door directeur Wonen mw. M.J. Jansen

Hebben de volgende overwegingen:

1. Noodzaak tot samenwerking op stadsregionaal en subregionaal niveau

- De stadsregio Rotterdam als gemeentelijk samenwerkingsverband voor afstemming van woningmarktafspraken vervalt door het opheffen van de WGR+ status per 1 januari 2015
- Het algemeen bestuur van de stadsregio Rotterdam heeft in 2010 het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam vastgesteld. Dit is voor gemeenten en corporaties nog steeds de inhoudelijke basis voor samenwerkingsafspraken en bevat als gezamenlijke ambitie voor de regio als geheel: bouwproductie minimaal 80% binnenstedelijk, transformatie naar gewenste woonmilieus, een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad over de regio en reductie van de sociale huurvoorraad in de hele stadsregio van 42% naar 36% van de woningvoorraad (gedifferentieerd per gemeente), alsmede verduurzaming van de woningvoorraad,
- Het opheffen van de stadsregio als WGR+ verandert niet de behoefte aan samenwerking op bovengemeentelijk niveau, maar is wel een goede aanleiding om naar de vorm van samenwerking te kijken
- De corporaties kennen middels Maaskoepel op hetzelfde schaalniveau hun samenwerkingsverband
- De vijftien gemeenten die nu nog de stadsregio Rotterdam vormen, zijn een samenhangend woningmarktgebied, met de stad Rotterdam als centrumgemeente
- Binnen de stadsregio zijn zes herkenbare subregio's te onderscheiden, die voor gemeenten en corporaties het juiste schaalniveau blijken te zijn om ontwikkelingen en vernieuwingen in de bestaande voorraad met elkaar af te stemmen.

- De gemeenten hebben met de stadsregio Rotterdam individueel in convenantvorm woningmarktafspraken gemaakt voor de periode 2010 tot 2015.
- Gemeenten en corporaties hebben in 2013 op het subregionale niveau een intensief proces doorlopen om de bestaande convenanten Woningmarktafspraken 2010-2015 te actualiseren
- Gemeenten en corporaties herkennen en erkennen de grote mate van onzekerheid in de woningmarkt en in wetgeving die het moeilijk maken om nu harde afspraken te maken
- Gemeenten erkennen de financiële randvoorwaarden waarbinnen de corporaties op dit moment moeten opereren. Voor Vestia geldt dat voor de periode van haar saneringsoperatie er geen andere afspraken gemaakt kunnen worden ten aanzien van haar huur- en verkoopbeleid, dan in de saneringsoperatie is vastgelegd, Vestia zal gemeenten in de subregio's nader informeren over de inhoud van het herstelplan,
- Gemeenten en corporaties delen gezamenlijk de zorgen over de inperking van de investeringsruimte van corporaties door recente rijksoverheidsmaatregelen
- Gemeenten en corporaties leggen op gemeentelijk niveau middels woonvisies en prestatieafspraken de basis voor invulling van hun volkshuisvestelijke taak
- Gemeenten en corporaties vinden het noodzakelijk op subregio niveau afspraken te maken over afstemming van lokaal woonbeleid omdat de optelsom van de lokale afspraken niet automatisch het (sub)regionale optimale resultaat oplevert.
- De stadsregio stelt in 2014 een nieuwe verordening Woonruimtebemiddeling vast. Ook deze verordening vereist afspraken op (sub) regionaal niveau.
- Gemeenten en corporaties hechten aan een regionale woningmarktrapportage voor de gehele stadsregio ten einde voor marktpartijen en woonconsumenten maximale transparantie te realiseren. Deze Woningmarktstrategie Regio Rotterdam dient ook als toetsingskader voor de provincie waardoor procedures sneller doorlopen kunnen worden en deze tijdswinst bijdraagt aan de betere financierbaarheid van nieuwbouwwoningen. Ook de monitoringstaak op regionaal niveau blijft noodzakelijk.

2. Analyse woningmarkt subregio Oost

Verhuisbewegingen

Er zijn grote wederzijdse migratiestromen zichtbaar tussen Prins Alexander en Capelle aan den IJssel in het sociale huursegment. Aannemelijk is dat ook in de koop- en in de particuliere huursector grote migratiestromen zijn tussen deze twee delen van de subregio. De grenzen van de subregio overschrijdend, zijn er vanuit Prins Alexander ook substantiële, maar voor Capelle aan den IJssel beduidend kleinere stromen naar andere Rotterdamse deelgemeenten met een grote sociale voorraad. De stromen tussen Krimpen aan den IJssel en zowel Capelle aan den IJssel als Prins Alexander hebben beperkte omvang. Krimpen lijkt een meer lokale markt te hebben.

Demografische ontwikkeling

Tot 2030 zal de bevolkingsgroei in de subregio Oost nog maar zeer beperkt zijn. Prins Alexander is momenteel het meest vergrijsde woongebied in de subregio, maar dat gaat veranderen. In Krimpen aan den IJssel en met name in Capelle aan den IJssel zet de vergrijzing in alle hevigheid door. Het aantal huishoudens met kinderen neemt in alle gebieden af. Het aantal eenpersoonshuishoudens en 'eeninkomenshuishoudens' zal toenemen.

Een belangrijk aandachtspunt bij het bovenstaande is dat woonwensen van ouderen veranderen doordat zij langer zelfstandig willen wonen, een trend die versterkt wordt door scheiden van geldstromen voor wonen en zorg.

Woonmilieus

Binnen de subregio zijn diverse woonmilieus aanwezig; van stedelijk exclusief rond de 's Gravenweg in Prins Alexander tot levendig stedelijk rond enkele grote winkelcentra in Capelle aan den IJssel en Prins Alexander. Meest voorkomende woonmilieus zijn suburbaan compact en suburbaan grondgebonden, waarbij opgemerkt moet worden dat het aandeel suburbaan compact in Krimpen aan den IJssel veruit het kleinst is.

Binnen deze subregio vormt vooral het woonmilieu suburbaan compact een zorgpunt. Uit de Grote Woontest blijkt dat de bewoners in deze wijken in het algemeen tevreden zijn over de woningen, die van voldoende kwaliteit zijn. Daarentegen staat het imago van deze wijken onder druk en kennen de wijken een beheeropgave als gevolg van diverse leefbaarheidsvraagstukken, de stedenbouwkundige inrichting en het gebruik en beheer van de openbare ruimte. Dit speelt vooral in de zogeheten 'bloemkoolwijken', woonerfwijken uit de jaren '70 en '80, alsmede in de jaren '60 wijken met portiekflats zonder lift.

Woningvoorraad

Het aandeel corporatiewoningen ligt in de subregio rond de 40%. De verschillen zitten in de aandelen koopwoningen en particuliere huurwoningen. Krimpen aan den IJssel heeft bijvoorbeeld vrijwel geen particuliere huur, terwijl dat in Capelle aan den IJssel 8% is en in Prins Alexander 13%. Het aandeel koopwoningen varieert van 42% in Prins Alexander tot 62% in Krimpen.

Krimpen aan den IJssel heeft sowieso een afwijkende woningvoorraad. Bijna driekwart van de woningen is er grondgebonden, terwijl dat in de Prins Alexander en Capelle aan den IJssel maar iets meer dan de helft is. De woningvoorraad in Krimpen is daardoor ook duurder. In algemene zin blijken duurdere huurwoningen van corporaties (d.w.z. met een prijs boven de liberalisatiegrens van € 699,48 prijspeil 2014) in de subregio Oost moeilijk verhuurbaar. Dit heeft niet zozeer te maken met de marktvraag naar duurdere huurwoningen. Uit diverse woningmarktonderzoeken komt immers een hogere vraag naar dit segment naar voren. De oorzaak ligt veel meer in een niet of slecht op de vraag aansluitende combinatie van product en locatie van deze complexen.

Omvang sociale voorraad en EU-doelgroep

In alle (deel)gemeenten binnen de subregio is de sociale voorraad groter in omvang dan de EU-doelgroep. Er is dus geen kwantitatief tekort aan goedkope woningen. Alleen al de corporatievoorraad is groter dan de volledige EU-doelgroep, terwijl die groep voor een deel ook in een koopwoning of een particuliere huurwoning woont.

Aangezien jaarlijks het aantal actief woningzoekenden in de sociale huurvoorraad (vele malen) groter is dan het vrijkomende aanbod, wordt voor woningzoekenden in de sociale huurvoorraad toch schaarste geconstateerd. Uit een brede analyse (o.b.v. marktdruk, slaagkans etc.) volgt dat vooral twee groepen woningzoekenden in de knel zitten:

- grote huishoudens
- jongeren met een laag inkomen (m.n. Krimpen aan den IJssel en Prins Alexander en ook, maar in iets mindere mate, in Capelle aan den IJssel)

Belangrijk aandachtspunt in dit kader is dat als gevolg van de recente kabinetsmaatregelen corporaties versterkt inzetten op verkoop van hun woningen en huurverhogingen. De hieruit voortvloeiende afname van goedkope woningen staat op gespannen voet met de verwachte toename van de doelgroep; derhalve zijn er zorgen over de betaalbaarheid in de subregio. In de subregio leeft de wens om gezinnen met een laag middeninkomen te benoemen als groep in de knel, waarvoor t.z.t. maatregelen in sfeer van de woonruimtebemiddeling kunnen worden genomen. Dit is relevant gezien de parlementaire discussie over betaalbaarheid en het oprekken van inkomensgrenzen.

Planvoorraad per 1-3-2013

Het planaanbod nieuwbouw (zie bijgevoegde tabel) is ruim binnen de voor deze subregio berekende vraag/behoefte. Zowel qua typologie, eigendomssegment, prijssegment als type woonmilieu is geen sprake van overaanbod.

De gemeenten Capelle aan den IJssel en Krimpen aan den IJssel voldoen wat betreft de ontwikkeling van de omvang van de sociale woningvoorraad (meer dan) aan de verplichtingen uit de Convenanten Woningmarktafspraken 2010-2015.

Partijen komen het volgende overeen:

3. Samenwerkingsafspraken

Woonmilieubalans:

- Gemeenten en corporaties in subregio Oost hebben het gezamenlijk doel om de huidige woonmilieubalans te borgen c.q. te verbeteren. Het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam en de daarop gebaseerde convenanten tussen stadsregio en gemeenten zijn hierbij nog steeds het richtinggevende kader c.q. uitgangspunt.
- Gemeenten en corporaties in subregio Oost informeren elkaar over hun lokale woningmarktstrategieën/prestatieafspraken. Ook analyseren zij gezamenlijk waar lokale afspraken elkaar ondersteunen en waar deze afspraken tot ongewenste concurrentie leiden. Zij maken aansluitend afspraken over het voorkomen van nadelige effecten van de ongewenste concurrentie.

Bestaande voorraad:

- Partijen zien het belang van de bestaande voorraad toenemen voor het verbeteren van de woonbalans. Plannen voor herstructurering, verduurzaming van de voorraad, renovatie, aanpassing en levensduurverlenging van woningen zullen steeds belangrijker worden. De bestaande afspraken over verduurzaming van de woningvoorraad van de corporaties tot 2020 blijven van kracht en zijn aangepast aan het recente Aedes-akkoord.
- Gemeenten en corporaties leggen de ambities voor de bestaande voorraad vast in hun lokale woonvisies en delen op subregionaal niveau de optelsom van deze ambities.
- Gemeenten en corporaties delen hun kennis en ervaring over de verbeteringsaanpak van de particuliere voorraad. Specifieke Rotterdamse ervaring met Versnelling 010 is hiervan een onderdeel.

Voorraad woningbouwplannen en sloop:

- Partijen actualiseren hun planvoorraad jaarlijks per 1 maart en bespreken vervolgens welke faseringsafspraken zinvol zijn voor plannen die elkaar beconcurreren.

- Er worden vooralsnog slechts in beperkte mate huurwoningen in het middensegment (maandhuur tussen de liberalisatiegrens (€699,48 prijspeil 2014) en €900) bijgebouwd. Nieuwbouw richt zich op die plekken die zich qua woonomgeving goed voor dit segment lenen en waar nog voldoende afzetmogelijkheden zijn.

Omvang Sociale voorraad:

- Gemeenten en corporaties onderschrijven het uitgangspunt van een goede spreiding van de sociale voorraad binnen de subregio. Gemeenten moeten hun eigen woningbehoefte aan sociale huisvesting in hun woningvoorraad en daarbinnen in het segment tot € 375,- (peildatum 1-1-2013 voor de kwaliteitskortingsgrens) alsmede tot € 574 (peildatum 1-1-2013 voor de hoogste aftoppingsgrens) kunnen bedienen. Voor de bepaling van de omvang van de sociale woningvoorraad tot 2020 blijven de convenanten Woningmarktafspraken 2010-2015 het uitgangspunt, deze worden op lokaal niveau tussen gemeenten en corporaties uitgewerkt.
- Gemeenten en corporaties analyseren de veranderingen op korte en lange termijn in vraag en aanbod van sociale huurwoningen op subregionaal niveau. Daarbij kijken ze minimaal naar de verschillende huurprijssegmenten binnen de sociale voorraad alsmede naar verschillende inkomensgroepen, waaronder de EU-doelgroep en de BBSH-aandachtsgroep. Op basis van deze analyse maken zij lokale afspraken over aanpassing van de planvoorraad, wenselijke verkoop en huurharmonisatie.
- Gemeenten erkennen bij de bovengenoemde punten de financiële randvoorwaarden waarbinnen de corporaties op dit moment moeten opereren.

Toegang Sociale Voorraad:

- Partijen verlenen de EU-doelgroep (inkomen tot € 34.678 - prijspeil 2014) maximaal toegang tot de sociale huurwoningvoorraad (maximale huur € 699,48 - prijspeil 2014). In het geval er sprake is van schaarste of leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast), is het mogelijk om de instrumenten uit de (ontwerp)verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 ondersteunend in te zetten.
- In het kader van leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast) mogen, conform de (ontwerp)verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014, woningen met een huurprijs tot € 699,48 (prijspeil 2014) worden aangeboden met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling. Dit geldt voor ten hoogste 15% van alle vrijkomende sociale huurwoningen per gemeente.
Indien gewenst, staat het partijen vrij afspraken te maken over een nadere verdeling van dit percentage binnen de eigen subregio. Wanneer deze herverdeling plaatsvindt dan worden de stadsregio, Maaskoepel, de provincie Zuid-Holland en de partijen binnen de subregio hierover geïnformeerd.
- Partijen spreken verder af dat voor doelgroepen waarvoor schaarste is geconstateerd in de subregio de voor verhuur beschikbare sociale huurwoningen met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling mogen worden aangeboden. Dit om de gevolgen van de schaarste voor deze doelgroepen te verlichten. Op lokaal niveau worden ter invulling hiervan tussen de betreffende gemeente en corporatie(s) nadere afspraken gemaakt. Partijen spreken hierover tevens af dat in de periode 2014-2020 maatregelen worden genomen om deze schaarste op te lossen.
- Wanneer gedurende de looptijd van de Samenwerkingsafspraken 2014-2020 voor andere doelgroepen dan genoemd in paragraaf 2, aantoonbaar schaarste wordt geconstateerd, dan kunnen partijen hierover aanvullende afspraken maken. Ontwikkelingen omtrent de schaarste en

leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast) zullen worden geanalyseerd, gemeld, gemonitord, verantwoord en geëvalueerd.

- Met het oog op een meer doelmatige bewoning van de voorraad zetten partijen in op bevordering van de doorstroming naar meer passende huisvesting. Hiertoe zullen doorstromingsinstrumenten worden ingezet, zoals financiële prikkels, procesbegeleiding, verhuiscoach, woonambassadeur. Zie hiervoor de Handreiking doorstromingsinstrumentarium van de stadsregio.

Verduurzaming woningvoorraad corporaties:

- De corporaties en gemeenten maken op lokaal niveau afspraken over het aantal te verbeteren woningen, waarbij duurzaamheid integraal onderdeel is van het woningverbeteringsprogramma.
- Gemeenten en corporaties gaan gezamenlijk op zoek naar externe financiers om hiermee verduurzamingsprojecten in de woningvoorraad in subregio Oost gerealiseerd te krijgen. In 2014 wordt begonnen coalities te smeden rond een aantal kansrijke projecten.

Wonen en zorg:

- Corporaties gaan met zorginstellingen samenwerken om adequate arrangementen te creëren, bijv. transformatie/herbestemming van zorgcomplexen.

Leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast):

- De beheersopgaven in de wijken met een suburbaan compact en suburbaan grondgebonden woonmilieu hebben de gezamenlijke aandacht van de gemeenten in de subregio. Elk van de gemeenten zet in samenwerking met de corporaties en bewoners op lokaal niveau een integrale aanpak op in wijken met een leefbaarheidsproblematiek, inclusief investeringen in openbare ruimte en voorzieningen.

Uitvoeringsagenda:

- Gemeenten en corporaties zullen in een uitwerkingsprogramma ten minste de volgende onderwerpen behandelen:
 - *Imago/communicatie:*
Gemeenten en corporaties starten een PR campagne om de populariteit van de zogeheten 'bloemkoolwijken' te vergroten, o.m. door de kleinschaligheid en kindvriendelijkheid van de daar aanwezige woonmilieus te benadrukken.
 - *Definities en huurprijsgrenzen:*
Gemeenten en corporaties zullen een nauwkeuriger omschrijving maken van de definities sociale huurwoningen en huurprijs- en inkomensgrenzen
 - *Onderzoek:*
Gemeenten voeren in samenwerking met de corporaties nader onderzoek uit naar de woonbehoefte van éénpersoonshuishoudens in de subregio.

4. Borging van de afspraken en monitoring

- Gemeenten en corporaties geven in 2014 concrete inhoud aan de hierboven geformuleerde samenwerkingsafspraken. Maaskoepel monitort de afspraken en verzamelt zoveel mogelijk uit eigen informatiebronnen de benodigde informatie. De stadsregio faciliteert de gemeenten en corporaties van de subregio's in 2014.
- Partijen hechten aan het monitoren van de belangrijkste indicatoren van de subregionale woningmarkt. De corporaties streven binnen Maaskoepel naar een zo goed mogelijk beeld van de ontwikkelingen in de sociale voorraad.
- Partijen maken in 2014 definitieve afspraken over de wijze waarop subregio-overstijgende onderwerpen worden afgestemd
- De gemeenten bepalen wie uit hun midden de bestuurlijke trekker wordt, met als taak om voor een periode van 3 jaar het monitoren van de gemaakte afspraken te organiseren. Na de collegevorming in 2014 wordt de keuze van de bestuurlijk trekker herbevestigd of desgewenst aangepast.
- De bestuurlijke trekker roept de partijen minimaal 2 x per jaar op bestuurlijk niveau bijeen
- De bestuurlijke trekker overlegt minimaal 2x per jaar met de bestuurlijke trekkers uit de andere subregio's over de ontwikkelingen op regionaal niveau, teneinde elkaar te informeren, kennis te delen en indien nodig afspraken te maken over onderlinge afstemming van (gewenste) ontwikkelingen binnen de gehele regio
- De gemeenten en corporaties starten na de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 een proces om tot samenwerkingsafspraken voor de periode 2020-2025/2030 te komen.

Maassluis, 29 januari 2014,

**Namens gemeente
Krimpen aan den IJssel,**

wethouder J.H. Blankenberg

**Namens gemeente
Capelle aan den IJssel,**

wethouder D.P. van Sluis

Namens gemeente Rotterdam,

wethouder H. Karakus

Namens Havensteder,

mw. Z. Udovicic
directeur Oost

Namens Woonbron,

B. Wijbenga van Nieuwenhuizen
voorzitter Raad van Bestuur

Namens Woonstad Rotterdam,

mw. M.B.T. Molenaar
voorzitter Raad van Bestuur

Namens QuaWonen,

R.A. van den Broeke
directeur-bestuurder

Namens Vestia,

mw. M.J. Jansen
directeur Wonen

Oost

Omvang sociale voorraad en EU-doelgroep

In alle (deel)gemeenten binnen de subregio is de sociale voorraad groter in omvang dan de EU-groep. Er is dus geen tekort aan goedkope woningen. Alleen al de corporatievoorraad is groter dan de volledige EU-groep, terwijl die groep voor een deel ook in een koopwoning of een particuliere huurwoning woont.

(Deel)gemeente	periode:	sociale voorraad (aantal woningen)		sociaal van totale woningvoorraad (%)		EU-doelgroep (aantal huishoudens)		EU-doelgroep van alle huishoudens (%)	
		2010	2012	2010	2012	2010	2011	2010	2011
Capelle aan den IJssel		14.160	14.150	47%	47%	11.280	11.720	39%	40%
Krimpen aan den IJssel		4.440	4.460	37%	37%	3.930	4.080	34%	35%
dlgm. Prins Alexander		23.250	22.650	54%	52%	18.580	19.340	44%	45%
Totaal subregio		41.850	41.250	49%	48%	33.790	35.140	41%	42%

Omvang planvoorraad

Binnen de subregio Oost is in de periode 2013 t/m 2019 de oplevering voorzien van ongeveer 1.550 woningen. Onderstaande cijfers zijn gebaseerd op gegevens van gemeenten uit maart 2013.

gemeente	totaal	typologie			huur/koop			waarvan sociaal	
		egw	mgw	onbekend	huur	koop	onbekend	<699	<150.000
Capelle aan den IJssel	248	228	20	-	-	213	35	-	-
Krimpen aan den IJssel	451	121	330	-	170	134	147	170	-
Rotterdam (Prins Alexander)	849	387	462	-	164	451	234	164	-
totaal Oost	1.548	736	812	-	334	798	416	334	-

De status van sommige plannen is minder hard; hoe verder in de tijd, hoe onzekerder de geplande fasering cq. ontwikkeling. Dit betekent dat hierboven genoemde aantallen in de loop der tijd zullen wijzigen.

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN WONINGMARKT SUBREGIO ZUIDRAND 2014-2020

Een sterke regio en een sterke stad

29 januari 2014

Partijen:

- gemeente Albrandswaard, vertegenwoordigd door wethouder R.C.S. van Praag
- gemeente Barendrecht, vertegenwoordigd door wethouder S.J.A. ter Borg
- gemeente Ridderkerk, vertegenwoordigd door wethouder H.C.M. van Houcke
- gemeente Rotterdam, vertegenwoordigd door wethouder H. Karakus
- corporatie Havensteder, vertegenwoordigd door directeur Zuid West mw. T.E. Morsheim
- corporatie Vestia, vertegenwoordigd door directeur Wonen mw. M.J. Jansen
- corporatie Woonbron, vertegenwoordigd door voorzitter Raad van Bestuur B. Wijbenga van Nieuwenhuizen
- corporatie Woonstad Rotterdam, vertegenwoordigd door voorzitter Raad van Bestuur mw. M.B.T. Molenaar
- corporatie Patrimonium Barendrecht, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder mw. M. van Leeuwen
- corporatie Wbv Poortugaal, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder M.J.M.M. Kouters
- corporatie Woonvisie, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder a.i. C.J.M. Karsten

Hebben de volgende overwegingen:

1. Noodzaak tot samenwerking op stadsregionaal en subregionaal niveau

- De stadsregio Rotterdam als gemeentelijk samenwerkingsverband voor afstemming van woningmarktafspraken vervalt door het opheffen van de WGR+ status per 1 januari 2015.
- Het algemeen bestuur van de stadsregio Rotterdam heeft in 2010 het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam vastgesteld. Dit is voor gemeenten en corporaties nog steeds de inhoudelijke basis voor samenwerkingsafspraken en bevat als gezamenlijke ambitie voor de regio als geheel: bouwproductie minimaal 80% binnenstedelijk, transformatie naar gewenste woonmilieus, een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad over de regio en reductie van de sociale huurvoorraad in de hele stadsregio van 42% naar 36% van de woningvoorraad (gedifferentieerd per gemeente), alsmede verduurzaming van de woningvoorraad,
- Het opheffen van de stadsregio als WGR+ verandert niet de behoefte aan samenwerking op bovengemeentelijk niveau, maar is wel een goede aanleiding om naar de vorm van samenwerking te kijken.

- De corporaties kennen middels Maaskoepel op hetzelfde schaalniveau hun samenwerkingsverband.
- De vijftien gemeenten die nu nog de stadsregio Rotterdam vormen, zijn een samenhangend woningmarktgebied, met de stad Rotterdam als centrumgemeente.
- Binnen de stadsregio zijn zes herkenbare subregio's te onderscheiden, die voor gemeenten en corporaties het juiste schaalniveau blijken te zijn om ontwikkelingen en vernieuwingen in de bestaande voorraad met elkaar af te stemmen.
- De gemeenten hebben met de stadsregio Rotterdam individueel in convenantvorm woningmarktafspraken gemaakt voor de periode 2010 tot 2015.
- Gemeenten en corporaties hebben in 2013 op het subregionale niveau een intensief proces doorlopen om de bestaande convenanten Woningmarktafspraken 2010-2015 te actualiseren.
- Gemeenten en corporaties herkennen en erkennen de grote mate van onzekerheid in de woningmarkt en in wetgeving die het moeilijk maken om nu harde afspraken te maken.
- Gemeenten erkennen de financiële randvoorwaarden waarbinnen de corporaties op dit moment moeten opereren. Voor Vestia geldt dat voor de periode van haar saneringsoperatie er geen andere afspraken gemaakt kunnen worden ten aanzien van haar huur- en verkoopbeleid, dan in de saneringsoperatie is vastgelegd, Vestia zal gemeenten in de subregio's nader informeren over de inhoud van het herstelplan,
- Gemeenten en corporaties delen gezamenlijk de zorgen over de inperking van de investeringsruimte van corporaties door recente rijksoverheidsmaatregelen
- Gemeenten en corporaties leggen op gemeentelijk niveau middels woonvisies en prestatieafspraken de basis voor invulling van hun volkshuisvestelijke taak
- Gemeenten en corporaties vinden het noodzakelijk op subregio niveau afspraken te maken over afstemming van lokaal woonbeleid omdat de optelsom van de lokale afspraken niet automatisch het (sub)regionale optimale resultaat oplevert.
- De stadsregio stelt in 2014 een nieuwe verordening Woonruimtebemiddeling vast. Ook deze verordening vereist afspraken op (sub) regionaal niveau.
- Gemeenten en corporaties hechten aan een regionale woningmarktrapportage voor de gehele stadsregio ten einde voor marktpartijen en woonconsumenten maximale transparantie te realiseren. Deze Woningmarktstrategie Regio Rotterdam dient ook als toetsingskader voor de provincie waardoor procedures sneller doorlopen kunnen worden en deze tijdwinst bijdraagt aan de betere financierbaarheid van nieuwbouwwoningen. Ook de monitoringstaak op regionaal niveau blijft noodzakelijk.

2. Analyse Zuidrand

Noot: de subregio Zuidrand heeft een nauwe relatie met de gemeente Spijkenisse, met name vanuit de deelgemeenten in Rotterdam-Zuid. De analyse beschrijft daarom zowel de subregio Zuidrand als de gemeente Spijkenisse. Afspraken (hoofdstuk 3) hebben echter uitsluitend betrekking op de subregio Zuidrand. De gemeente Spijkenisse en daar werkzame corporaties tekenen in de subregio Voorne Putten.

2.1 Verhuisbewegingen

De Zuidrand van de stadsregio is een samenhangende woningmarkt, met duidelijke verhuisstromen tussen Rotterdam-Zuid en de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk en Spijkenisse. De beweging was tot enkele jaren geleden vooral de stad uit. Zo zijn in de periode 2000 t/m 2011 ongeveer 16.600 mensen vanuit de buurgemeenten naar Rotterdam verhuisd (waarvan 9.300 uit de

BAR) en hebben 32.600 mensen de omgekeerde beweging gemaakt (waarvan 24.200 naar de BAR). Tegenwoordig is de situatie meer in evenwicht, maar er zijn nog altijd forse stromen over en weer.

Sterk vereenvoudigd: starters uit de buurgemeenten komen naar Rotterdam en (aankomende) gezinnen verlaten de stad. Dat was al zo voordat de VINEX operatie van start ging. Het zogeheten nabijheidsprincipe speelt hierbij een belangrijke rol; mensen verhuizen doorgaans over een beperkte afstand, gemeentegrenzen zijn geen grote belemmering. Niettemin vindt het grootste deel van de verhuizingen doorgaans binnen de eigen gemeente plaats. In Rotterdam-Zuid speelt daarnaast buitenlandse migratie een belangrijke rol.

Ridderkerk heeft buiten de subregio nog een (bescheiden) woningmarkrelatie met de Drechtsteden, meer specifiek met de gemeente Hendrik Ido Ambacht.

2.2 Demografische ontwikkeling

Tot 2030 zet de vergrijzing met name in Spijkenisse in alle hevigheid door en neemt de bevolking in absolute omvang licht af. De overige (deel)gemeenten in de subregio vertonen nog enige kwantitatieve groei. Barendrecht en Albrandswaard laten daarbij voortgaande vergrijzing zien en (bescheiden) toename van het aantal huishoudens onder de 30 jaar; overigens niet per se met kinderen. Ridderkerk vertoont (ook voor de komende jaren) een bovenmatige vergrijzing én ontgroening. In Rotterdam-Zuid blijft de bevolkingsopbouw naar leeftijd redelijk constant.

2.3 Woonmilieus

Barendrecht en Albrandswaard zijn dorpse en suburbaan grondgebonden woonmilieus. Ridderkerk en Spijkenisse hebben daarnaast een suburbaan compact woonmilieu te bieden. Ditzelfde woonmilieu zien we eveneens in grote hoeveelheden in Rotterdam-Zuid. Niet geheel toevallig zijn dit de wijken waar wordt geherstructureerd. Landelijk wonen is te vinden in Albrandswaard.

Stedelijke woonmilieus zijn voorbehouden aan Rotterdam-Zuid en het centrumgebied van Spijkenisse. Rotterdam-Zuid biedt naast levendig stedelijk ook rustig- en grootstedelijke woonmilieus. Bijzonder is verder dat Rotterdam-Zuid enerzijds succeswijken kent als Katendrecht en de Kop van Zuid en anderzijds het zwaartepunt is van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ), gericht op het wegwerken van meervoudige achterstanden.

De Zuidrand is een woningmarktgebied met onderscheidende woonmilieus. Gemeenten en corporaties beschouwen deze verscheidenheid als een kracht van het woningaanbod in de subregio.

2.4 Woningvoorraad

Eén van die achterstanden in Rotterdam-Zuid, ook buiten het NPRZ-gebied, is gelegen in de samenstelling van de woningvoorraad. Rotterdam-Zuid ontbeert veelal op wijkniveau differentiatie naar woningtypologie, eigendomsvorm en in prijsniveau. Zo is de voorraad in Rotterdam-Zuid voor 70% gestapeld, tegenover 40% in Ridderkerk, 33% in Spijkenisse en 21% in Barendrecht en Albrandswaard. Van de woningen in Rotterdam-Zuid heeft 70% een WOZ-waarde onder € 150.000. In Spijkenisse is dat 36%, in Ridderkerk 24% en in Barendrecht en Albrandswaard nog geen 4%. Dit illustreert de uitzonderlijke positie van Rotterdam-Zuid, met een grote kwetsbare voorraad. Tevens laat het zien dat Ridderkerk van de BAR-gemeenten de meest kwetsbare voorraad heeft.

Ook in bouwperiode is er een verschil tussen afzonderlijke gebieden. Zo is in Rotterdam-Zuid 60% van de woningen vóór 1970 gebouwd, terwijl in de Albrandswaard en Barendrecht meer dan 60% is gebouwd na 2000. En Ridderkerk is weliswaar nooit officieel een groeikern geweest, de voorraad dateert er voor bijna 50% uit de tijd tussen 1960 en 1980. In Spijkenisse, wél een groeikern, is de voorraad met name in jaren '80 sterk gegroeid. Die gemeente kent dan ook veel bloemkoolwijken.

Opvallend en uniek voor Rotterdam-Zuid tot slot is dat 16% van de voorraad in handen is van (kleine) particuliere verhuurders. Dit is een belangrijk aandachtspunt in het NPRZ.

2.5 Omvang sociale voorraad en EU-doelgroep

In Rotterdam, Ridderkerk en Spijkenisse is de sociale voorraad ruimschoots groter dan de EU-doelgroep. In Albrandswaard is sprake van een evenwichtssituatie. In Barendrecht is de sociale voorraad weliswaar kleiner dan de EU-doelgroep, maar omdat een deel van de doelgroep niet in de sociale sector woont, betekent een kwantitatief tekort er geen direct probleem. Wel zijn er signalen dat de druk toeneemt. Zo verhuisden in 2012, mede door groei van de doelgroep, voor het eerst meer mensen uit Barendrecht naar de sociale voorraad in Rotterdam.

De populariteit van de woningvoorraad en het woonmilieu in Barendrecht en Albrandswaard zorgen er bovendien voor dat die gemeenten een grote marktdruk kennen.

		sociale voorraad (aantal woningen)		sociaal van totale woningvoorraad (%)		EU-doelgroep (aantal huishoudens)		EU-doelgroep van alle huishoudens (%)	
(Deel)gemeente	periode:	2010	2012	2010	2012	2010	2011	2010	2011
Barendrecht		4.000	4.050	22%	22%	4.670	4.900	26%	27%
Albrandswaard		2.630	2.610	27%	26%	2.310	2.500	25%	26%
Ridderkerk		10.220	9.680	50%	47%	7.610	7.810	39%	39%
Spijkenisse		14.540	14.770	45%	45%	11.400	11.870	36%	38%
Rotterdam (Zuid)	Charlois	31.950	29.400	96%	88%	19.180	20.080	62%	65%
	Feijenoord	27.550	26.500	84%	79%	19.100	20.820	63%	65%
	IJsselmonde	20.550	19.600	74%	70%	15.140	15.420	55%	56%
	Hoogvliet	9.800	8.900	60%	56%	7.030	7.130	46%	47%
	Pernis	900	900	42%	41%	710	820	36%	39%
Totaal subregio		122.140	116.410	63%	60%	87.150	91.350	47%	49%

Op subregionaal niveau is de omvang van de sociale voorraad ruim voldoende voor de EU-doelgroep. Bepaalde groepen komen echter wel degelijk in de knel door te weinig vrijkomende woningen. Dit schaarsteprobleem geldt met name voor grote gezinnen en jongeren met een laag inkomen.

De corporatievoorraad in de subregio is, gezien naar huisprijs (CFV, jaarverslagen 2011), een afspiegeling van de kwaliteit en woningdifferentiatie in de afzonderlijke gemeenten. Rotterdam *) springt er opnieuw uit, met een grote goedkope voorraad.

	Tot kwaliteitskortings grens (< €374)	Kwaliteits- tot aftoppingsgrens (€374 - €574)	Aftoppings- tot liberalisatiegrens (€574 - €699)	Boven liberalisatiegrens (> €699)
Barendrecht	12%	71%	15%	2%

Albrandswaard	7%	75%	14%	4%
Ridderkerk	12%	69%	16%	3%
Spijkenisse	7%	77%	13%	3%
Rotterdam *)	22%	66%	9%	3%

*) Cijfers over Rotterdam hebben betrekking op de gehele stad.

2.6 Planvoorraad per 1-3-2013

Binnen de subregio Zuidrand (minus Spijkenisse, dat bij Voorne Putten wordt gerekend) is in de periode 2013 t/m 2019 de oplevering voorzien van ongeveer 6.250 woningen. Onderstaande cijfers zijn gebaseerd op gegevens van gemeenten uit maart 2013.

Gemeente	totaal	typologie		huur/koop			waarvan sociaal	
		egw	mgw	huur	koop	onbekend	<699	<150.000
Albrandswaard	177	147	30	116	40	21	50	0
Barendrecht	1.006	510	496	208	534	264	85	0
Ridderkerk	364	160	204	102	158	104	102	0
Rotterdam (Zuid)	4.709	2.154	2.555	982	2.266	1.461	896	0
totaal Zuidrand	6.256	2.971	3.285	1.408	2.998	1.850	1.133	0

De status van sommige plannen is minder hard; hoe verder in de tijd, hoe onzekerder de geplande fasering c.q. ontwikkeling. Dit betekent dat hierboven genoemde aantallen in de loop der tijd zullen wijzigen.

Partijen komen het volgende overeen:

3. Samenwerkingsafspraken

3.1 Woonmilieus

- Gemeenten en corporaties in subregio Zuidrand delen hun lokale woonvisies / prestatieafspraken, analyseren gezamenlijk waar lokale afspraken elkaar ondersteunen en waar deze afspraken elkaar tegenwerken. Over deze ongewenste concurrentie maken partijen gezamenlijk afspraken.
- Gemeenten en corporaties in subregio Zuidrand hebben het gezamenlijk doel om de kwaliteit van het wonen in de subregio te verbeteren door een betere woonmilieubalans. Er worden woningen in woonmilieus toegevoegd waar een tekort aan is en woningen onttrokken in woonmilieus waar een overschot aan is, zoals vastgelegd in het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam. Demografische trends en ontwikkelingen dienen hierbij nadrukkelijk meegenomen te worden. Voor de subregio Zuidrand betekent dit in Rotterdam afname in levendig stedelijke en compact suburbane woonmilieus, en een toename in de grootstedelijke, rustig stedelijke en grondgebonden suburbane woonmilieus. In de BAR-gemeenten een beperkte toename van grondgebonden subuurbaan, landelijk en dorps wonen. Uitzonderingen zijn mogelijk, mits het om een zeer specifieke opgaven gaat, zoals de (subuurbaan compacte) centrumontwikkelingen in de BAR-gemeenten, die specifiek bedoeld zijn om de doorstroming van de lokale (oudere) bevolking op gang te brengen.

3.2 Bestaande voorraad

- Partijen zien het belang van de bestaande voorraad toenemen voor het verbeteren van de woonbalans. Plannen voor verduurzaming van de voorraad, renovatie, aanpassing en

levensduurverlenging van woningen zullen steeds belangrijker worden. De bestaande afspraken over verduurzaming van de woningvoorraad van de corporaties tot 2020 blijven van kracht en zijn aangepast aan het recente Aedes-akkoord.

- b. Gemeenten en corporaties leggen de ambities voor de bestaande voorraad vast in hun lokale woonvisies en delen op subregionaal niveau de optelsom van deze ambities.
- c. Gemeenten en corporaties delen hun kennis en ervaring over de verbeteringsaanpak van de particuliere voorraad. Specifieke Rotterdamse ervaring met Versnelling 010 is hiervan een onderdeel.

3.3 Voorraad woningbouwplannen en sloop

- a. Partijen constateren dat er in beperkte mate sprake is van een kwantitatief overaanbod in de Zuidrand. Kwalitatief is er op veel plekken wel sprake van een mismatch (bijvoorbeeld meer vraag naar huur). Gemeenten richten hun aandacht dan ook volledig op de kwaliteit, financierbaarheid en betaalbaarheid van de nieuwbouw. De demografische ontwikkeling (meer ouderen, meer éénpersoonshuishoudens) vertalen gemeenten en corporaties eveneens in hun kwalitatieve bouwprogramma. Dit zal in sommige gevallen moeten leiden tot herbezinning van de huidige woningbouwplannen.
- b. Uitgangspunt is het bouwen voor eigen (demografische) behoefte. Partijen streven ernaar per project zo goed mogelijk de beoogde doelgroep te definiëren. Hierover is geen onderlinge afstemming noodzakelijk, maar vindt wel informatie-uitwisseling plaats. Partijen constateren dat dit van toepassing is op de meeste ontwikkelingen in de BAR-gemeenten.
- c. Indien plannen/projecten echter gericht zijn op een (sub)regionale behoefte, gaan partijen met elkaar in overleg om de programma's nader af te stemmen. Dit is van toepassing op de locaties Lagewei en Vrouwenpolder in Barendrecht en de rivieroeverlocaties in Ridderkerk. Ook de locaties Essendaal en Portland in Albrandswaard, indien zij alsnog in de afspraakperiode tot ontwikkeling worden gebracht. De ontwikkeling van de genoemde plannen kan immers leiden tot ongewenste concurrentie met plannen binnen Rotterdam Zuid en daarbij de opgaven binnen het NPRZ bemoeilijken.
- d. Partijen actualiseren hun planvoorraad jaarlijks per 1 maart, stellen een shortlist op van de woningbouwplannen met een subregionale doelgroep en bespreken vervolgens welke (faserings)afspraken voor ongewenst concurrerende plannen zinvol zijn.
- e. Gemeenten en corporaties gaan gezamenlijk op zoek naar externe financiers om hiermee zinvolle vernieuwingsprojecten van de woningvoorraad in subregio Zuidrand alsnog gerealiseerd te krijgen. In 2014 wordt begonnen coalities te smeden rond een aantal kansrijke projecten.

3.4 Omvang sociale voorraad

- a. Gemeenten en corporaties onderschrijven het uitgangspunt uit het Verstedelijkingsscenario van een goede spreiding van de sociale voorraad binnen de subregio. Gemeenten moeten de eigen behoefte aan sociale huisvesting van de doelgroep in hun woningvoorraad kunnen bedienen. In de Zuidrand kent Rotterdam-Zuid een groot overaanbod van sociale woningen, Ridderkerk een beperkter overaanbod. De gemeenten Albrandswaard en Barendrecht en de daar werkzame corporaties leveren een uiterste inspanning om de sociale voorraad minimaal op peil te houden t.o.v. 2010, om hun sociale doelgroep te huisvesten. In Albrandswaard gaat het om 2.630 woningen en in Barendrecht om 4.000 woningen, respectievelijk 26,9 en 21,9% van de toenmalige totale woningvoorraad in die gemeenten. Ridderkerk en Rotterdam-Zuid zullen de komende jaren een daling van de sociale voorraad nastreven om tot een evenwichtiger verhouding te komen in de differentiatie van het woningaanbod. Respectievelijk voor Ridderkerk van 41% naar 33% en voor Rotterdam-Zuid van 80% naar 73%.
- b. Gemeenten en corporaties analyseren de actuele veranderingen in vraag en aanbod van sociale huurwoningen en doen op basis hiervan uitspraken over wenselijke verkoop en huurharmonisatie. Gemeenten erkennen hierbij de financiële randvoorwaarden waarbinnen de corporaties op dit moment moeten opereren.

- c. Partijen vertalen de subregionale samenwerkingsafspraken in lokale prestatieafspraken. Daarbij zijn omvang en opbouw van de sociale voorraad (ondermeer beïnvloed door verkoop van sociale huurwoningen en huurbeleid) prominente onderdelen. Partijen stellen elkaar op de hoogte van de inhoud en voortgang van de lokale prestatieafspraken.
- d. Hoewel het grootste deel van de transformatie plaatsvindt na 2020, leidt het Nationaal Programma Rotterdam Zuid in de afspraakperiode al tot een herhuisvestingsvraag. Die zal echter naar verwachting grotendeels binnen Rotterdam worden opgelost. De BAR-gemeenten streven ernaar dat in de huisvestingsvraag van de sociale doelgroep uit hun eigen gemeenten ook binnen hun gemeenten is te voorzien.
- e. De gemeente Rotterdam is trekker van een goede kennis- en informatiewisseling over de voortgang van het NPRZ naar de overige partijen.
- f. Partijen onderkennen, met het oog op stijgende woonlasten en dalende inkomens, dat in de toekomst mogelijk steeds meer huishoudens zijn aangewezen op het goedkopere deel van de sociale voorraad (huur tot €575 – prijspeil 2014). De omvang van dat deel van de voorraad staat in toenemende mate onder druk. Partijen houden de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en maken, als de situatie daartoe aanleiding geeft, aanvullende afspraken om te zorgen dat de beschikbare woningvoorraad voor (BBSH)doelgroep toereikend van omvang is.

3.5 Toegang sociale voorraad

- a. Partijen verlenen de EU-doelgroep (inkomen tot € 34.678 - prijspeil 2014) maximaal toegang tot de sociale huurwoningvoorraad (maximale huur € 699,48 - prijspeil 2014). In het geval er sprake is van schaarste of leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast), is het mogelijk om de instrumenten uit de (ontwerp)verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 ondersteunend in te zetten.
- b. De corporaties in de gemeenten Barendrecht en Albrandswaard wijzen de vrijkomende woningen primair toe aan de EU doelgroep en zullen hierbij zo min mogelijk gebruik maken van de in regelgeving vastgelegde uitzonderingen..
- c. Partijen onderzoeken in 2014 effectieve mogelijkheden om de sociale voorraad optimaal te benutten.
- d. In het kader van leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast) mogen, conform de (ontwerp)verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014, woningen met een huurprijs tot € 699,48 (prijspeil 2014) worden aangeboden met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling. Dit geldt voor ten hoogste 15% van alle vrijkomende sociale huurwoningen per gemeente.
Indien gewenst, staat het partijen vrij afspraken te maken over een nadere verdeling van dit percentage binnen de eigen subregio. Wanneer deze herverdeling plaatsvindt dan worden de stadsregio, Maaskoepel, de provincie Zuid-Holland en de partijen binnen de subregio hierover geïnformeerd.
- e. Partijen spreken verder af dat voor doelgroepen waarvoor schaarste is geconstateerd in de subregio de voor verhuur beschikbare sociale huurwoningen met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling mogen worden aangeboden. Dit om de gevolgen van de schaarste voor deze doelgroepen te verlichten. Op lokaal niveau worden ter invulling hiervan tussen de betreffende gemeente en corporatie(s) nadere afspraken gemaakt. Partijen spreken hierover tevens af dat in de periode 2014-2020 maatregelen worden uitgewerkt om deze schaarste op te lossen.
- f. Wanneer gedurende de looptijd van de samenwerkingsafspraken 2014-2020 voor andere doelgroepen dan genoemd in paragraaf 2, aantoonbaar schaarste wordt geconstateerd, dan kunnen partijen hierover aanvullende afspraken maken. Ontwikkelingen omtrent de schaarste en leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast) zullen worden geanalyseerd, gemeld, gemonitord, verantwoord en geëvalueerd.

4. Borging van de afspraken en monitoring

- Gemeenten en corporaties geven in 2014 concrete inhoud aan de hierboven geformuleerde samenwerkingsafspraken. Maaskoepel monitort de afspraken en verzamelt zoveel mogelijk uit eigen informatiebronnen de benodigde informatie. De stadsregio faciliteert de gemeenten en corporaties van de subregio's in 2014.
- Partijen hechten aan het monitoren van de belangrijkste indicatoren van de subregionale woningmarkt. De corporaties streven binnen Maaskoepel naar een zo goed mogelijk beeld van de ontwikkelingen in de sociale voorraad.
- Partijen maken in 2014 definitieve afspraken over de wijze waarop subregio-overstijgende onderwerpen worden afgestemd
- De gemeenten bepalen wie uit hun midden de bestuurlijke trekker wordt, met als taak om voor een periode van 3 jaar het monitoren van de gemaakte afspraken te organiseren. Na de collegevorming in 2014 wordt de keuze van de bestuurlijk trekker herbevestigd of desgewenst aangepast.
- De bestuurlijke trekker roept de partijen minimaal 2 x per jaar op bestuurlijk niveau bijeen.
- De bestuurlijke trekker overlegt minimaal 2x per jaar met de bestuurlijke trekkers uit de andere subregio's over de ontwikkelingen op regionaal niveau, teneinde elkaar te informeren, kennis te delen en indien nodig afspraken te maken over onderlinge afstemming van (gewenste) ontwikkelingen binnen de gehele regio.
- De gemeenten en corporaties starten na de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 een proces om tot samenwerkingsafspraken voor de periode 2020-2025/2030 te komen.

Maassluis, 29 januari 2014,

**Namens gemeente
Albrandswaard,**

wethouder R.C.S. van Praag

Namens gemeente Rotterdam,

wethouder H. Karakus

Namens Woonbron,

B. Wijbenga van Nieuwenhuizen
voorzitter Raad van Bestuur

**Namens Woningbouwvereniging
Poortugaal,**

directeur-bestuurder
M.J.M.M. Kouters

Namens gemeente Barendrecht,

wethouder S.J.A. ter Borg

Namens Havensteder,

directeur Zuid West
mw. T.E. Morsheim

Namens Woonstad Rotterdam,

mw. M.B.T. Molenaar
voorzitter Raad van Bestuur

Namens corporatie Woonvisie,

directeur-bestuurder a.i.
C.J.M. Karsten

Namens gemeente Ridderkerk,

wethouder H.C.M. van Houcke

Namens Vestia,

directeur Wonen
mw. M.J. Jansen

**Namens Patrimonium
Barendrecht,**

mw. M. van Leeuwen
directeur-bestuurder

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN WONINGMARKT SUBREGIO VOORNE-PUTTEN/ROZENBURG 2014-2020

een sterke regio en een sterke stad

29 januari 2014

Partijen:

- gemeente Spijkenisse, vertegenwoordigd door wethouder J.W. Mijmans
- gemeente Hellevoetsluis, vertegenwoordigd door wethouder P.D. Hofman
- gemeente Brielle, vertegenwoordigd door wethouder K.J. Schipper
- gemeente Bernisse, vertegenwoordigd door wethouder S. van der Weg
- gemeente Westvoorne, vertegenwoordigd door wethouder C.J.A. van Lith
- gemeente Rotterdam, vertegenwoordigd door wethouder H. Karakus
- woningcorporatie Vestia, vertegenwoordigd door directeur Wonen mevrouw M.J. Jansen
- woningcorporatie Woonbron, vertegenwoordigd door voorzitter Raad van Bestuur B. Wijbenga van Nieuwenhuizen
- woningcorporatie Maasdelta, vertegenwoordigd door directeur Wonen F.J. van Velzen
- woningcorporatie De Leeuw van Putten, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder M.A. de Booij
- woningcorporatie De zes Kernen, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder G. de Vries
- woningcorporatie Ressort Wonen, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder J. Schrijver
- Woonbedrijf Westvoorne, vertegenwoordigd door wethouder E.G. Mulder

Hebben de volgende overwegingen:

1. Noodzaak tot samenwerking op stadsregionaal en subregionaal niveau

- De stadsregio Rotterdam als gemeentelijk samenwerkingsverband voor afstemming van woningmarktafspraken vervalt door het opheffen van de WGR+ status per 1 januari 2015
- Het algemeen bestuur van de stadsregio Rotterdam heeft in 2010 het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam vastgesteld. Dit is voor gemeenten en corporaties nog steeds de inhoudelijke basis voor samenwerkingsafspraken en bevat als gezamenlijke ambitie voor de regio als geheel: bouwproductie minimaal 80% binnenstedelijk, transformatie naar gewenste woonmilieus, een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad over de regio en reductie van de sociale huurvoorraad in de hele stadsregio van 42% naar 36% van de woningvoorraad (gedifferentieerd per gemeente), alsmede verduurzaming van de woningvoorraad.

- Het opheffen van de stadsregio als WGR+ verandert niet de behoefte aan samenwerking op bovengemeentelijk niveau, maar is wel een goede aanleiding om naar de vorm van samenwerking te kijken
- De corporaties kennen middels Maaskoepel op hetzelfde schaalniveau hun samenwerkingsverband
- De vijftien gemeenten die nu nog de stadsregio Rotterdam vormen, zijn een samenhangend woningmarktgebied, met de stad Rotterdam als centrumgemeente
- Binnen de stadsregio zijn zes herkenbare subregio's te onderscheiden, die voor gemeenten en corporaties het juiste schaalniveau blijken te zijn om ontwikkelingen en vernieuwingen in de bestaande voorraad met elkaar af te stemmen.
- De gemeenten hebben met de stadsregio Rotterdam individueel in convenantvorm woningmarktafspraken gemaakt voor de periode 2010 tot 2015.
- Gemeenten en corporaties hebben in 2013 op het subregionale niveau een intensief proces doorlopen om de bestaande convenanten Woningmarktafspraken 2010-2015 te actualiseren
- Gemeenten en corporaties herkennen en erkennen de grote mate van onzekerheid in de woningmarkt en in wetgeving die het moeilijk maken om nu harde afspraken te maken
- Gemeenten erkennen de financiële randvoorwaarden waarbinnen de corporaties op dit moment moeten opereren. Voor Vestia geldt dat voor de periode van haar saneringsoperatie er geen andere afspraken gemaakt kunnen worden ten aanzien van haar huur- en verkoopbeleid, dan in de saneringsoperatie is vastgelegd;
- Gemeenten en corporaties delen gezamenlijk de zorgen over de inperking van de investeringsruimte van corporaties door recente rijksoverheidsmaatregelen
- Gemeenten en corporaties leggen op gemeentelijk niveau middels woonvisies en prestatieafspraken de basis voor invulling van hun volkshuisvestelijke taak
- Gemeenten en corporaties vinden het noodzakelijk op subregio niveau afspraken te maken over afstemming van lokaal woonbeleid omdat de optelsom van de lokale afspraken niet automatisch het (sub)regionale optimale resultaat oplevert.
- De stadsregio stelt in 2014 een nieuwe verordening Woonruimtebemiddeling vast. Ook deze verordening vereist afspraken op (sub) regionaal niveau.
- Gemeenten en corporaties hechten aan een regionale woningmarktrapportage voor de gehele stadsregio ten einde voor marktpartijen en woonconsumenten maximale transparantie te realiseren. Deze Woningmarktstrategie Regio Rotterdam dient ook als toetsingskader voor de provincie waardoor procedures sneller doorlopen kunnen worden en deze tijdwinst bijdraagt aan de betere financierbaarheid van nieuwbouwwoningen. Ook de monitoringstaak op regionaal niveau blijft noodzakelijk.

2. Analyse Voorne-Putten/Rozenburg

Verhuisbewegingen

De subregio Voorne-Putten/Rozenburg is een samenhangende woningmarkt. Zo'n 80% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de subregio, overwegend binnen de eigen gemeente. Indien men de gemeentegrens oversteekt, is het vaak naar een aangrenzende gemeente, niet over een grote afstand. Dit is het nabijheidsprincipe. Mensen zijn gehecht aan hun omgeving.

Spijkenisse neemt sowieso een ietwat afwijkende positie in, wat betreft omvang en richting van verhuisstromen. Er is een substantiële relatie met de deelgemeenten op Rotterdam-Zuid, andere gemeenten hebben dit niet of nauwelijks. Deels speelt hier opnieuw het nabijheidsprincipe een rol, Hoogvliet ligt letterlijk om de hoek, deels echter heeft het te maken met de aanwezigheid van grote

hoeveelheden betaalbare woonruimte. Dit is met name van toepassing op mensen afkomstig uit de stadswijken in Charlois. Overigens is het migratiesaldo tussen Spijkenisse en Hoogvliet vrijwel nul en is het saldo met Charlois positief (er is meer instroom).

Demografische ontwikkeling

Voorne-Putten vergrijst eerder en naar verwachting sterker dan de rest van de regio. In Bernisse, Brielle en Westvoorne is dat momenteel al meer het geval dan in Rozenburg, Spijkenisse en Hellevoetsluis. Maar tussen nu en 2030 verdubbelt de groep 70+ in de twee laatstgenoemde (grotere) gemeenten. De jongere leeftijdsgroepen nemen er alle in omvang af. In de kleinere gemeenten zien we nog een toename van de groepen tussen 20 en 40 jaar, maar dat is sterk afhankelijk van nieuwbouwprogramma's in Brielle en Bernisse. In de nieuwe realiteit van de woningmarkt is twijfelachtig of dit beeld uitkomt.

Uit verschillende prognoses blijkt dat in delen van de subregio de bevolkingsgroei afvlakt en op termijn gaat krimpen, waarbij de eerste jaren nog wel sprake is van huishoudensgroei. Dit blijkt ook uit de analyses van Breed Woningmarktonderzoek dat de Stec groep in opdracht van de gemeenten op Voorne-Putten heeft uitgevoerd. Tevens hebben de provincie Zuid-Holland en het rijk het subregiodeel Voorne-Putten, vanwege de verwachte demografische veranderingen, aangewezen als anticipeerregio. Dit ten behoeve van de bewustwording van en nader onderzoek naar de gevolgen van de bevolkingsprognoses. Uit het Breed Woningmarktonderzoek volgt dat het effect van de Big 5 (Maasvlakte II, Blankenburgtunnel, HIC Rotterdam, Kickerbloem 3 en stadshavens) op de demografie beperkt is en dat de trek naar de stad een drukkend effect heeft op de demografische groei. Naast de kwantitatieve afvlakking en daling van de bevolkingsgroei zal ook de samenstelling van de huishoudens veranderen. De ontgroening, vergrijzing en toename van alleenstaanden neemt een toename van kleine huishoudens met zich mee.

Woonmilieus

Spijkenisse is de meest stedelijke van alle (deel)gemeenten op Voorne-Putten/Rozenburg. Er staan behalve veel woningen in een suburbaan grondgebonden woonmilieu, ook veel woningen in het suburbaan compacte en stedelijk levendige woonmilieu. Hellevoetsluis en Rozenburg hebben eveneens wijken met compacte bouw, maar deze gemeenten worden al meer als grondgebonden suburbaan ervaren. De overige gemeenten op Voorne-Putten hebben een karakter dat varieert van suburbaan grondgebonden, via dorps tot uitgesproken landelijk. De laatste twee woonmilieus komen elders in de stadsregio niet of nauwelijks voor; een unieke kwaliteit van de subregio.

Uit de Grote Woontest blijkt op Voorne-Putten een overschot aan suburbaan grondgebonden woonmilieu te bestaan. Ook is er een klein overschot aan landelijk wonen. Zoals hierboven is geconstateerd, is dit woonmilieu echter dermate uniek, dat het vraag van elders uit de stadsregio bedient. Tekorten zijn er in het de meer stedelijke woonmilieus (rustig-, levendig-, grootstedelijk en hoogwaardig stedelijk). Die behoefte wordt weer buiten de subregio opgevangen.

De voormalige groeikernen Spijkenisse en Hellevoetsluis zijn in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw hard gegroeid. Dit verklaart een afwijkende en eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad en bevolkingsopbouw ten opzichte van de andere, organisch gegroeide gemeenten. De woonmilieus in deze steden vragen extra aandacht om de kwaliteit en aantrekkelijkheid te verbeteren of in stand te houden.

Woningvoorraad

De grote gemeenten Spijkenisse en Hellevoetsluis kennen een relatief groot aandeel gestapelde woningen in de voorraad, respectievelijk 33 en 24%. Ook Rozenburg heeft met 31% van de voorraad een grote hoeveelheid appartementen. Dit is niet de enige overeenkomst tussen Spijkenisse en Rozenburg. Ook het aandeel huurwoningen op de totale voorraad is er met 43 en 45% substantieel te noemen. In de overige gemeenten op Voorne Putten ligt het aandeel huur tussen de 30 en 35% en is de koopsector dus veel dominanter aanwezig.

Wat betreft prijsniveau is er opnieuw een sterke overeenkomst tussen Spijkenisse en Rozenburg. Ruim driekwart van de woningen heeft er een woz-waarde onder de twee ton. In Hellevoetsluis is dat 60%, in Brielle en Bernisse respectievelijk 35 en 40%, en in Westvoorne slechts 19%. Deze prijsverschillen zijn ten dele te verklaren door de verschillen in woningtypologie. Het woonmilieu en de woninggrootte zijn andere bepalende factoren.

Omvang sociale voorraad en EU-doelgroep

Met uitzondering van Spijkenisse en Rozenburg, is in alle gemeenten op Voorne Putten de sociale voorraad kleiner in omvang dan de EU-groep. Er is dus een tekort aan goedkope woningen. Een deel van de doelgroep woont echter in een koopwoning, waardoor binnen de sociale huurvoorraad in kwantitatief opzicht geen urgent probleem is. Niettemin is de marktdruk in Bernisse en Westvoorne (zeer) hoog. Dit komt enerzijds door het specifieke woonmilieu en het grote aandeel grondgebonden woningen, anderzijds doordat met name oudere woningzoekenden weinig keuze hebben in passende woonruimte. Echter subregionaal wordt er op dit moment geen schaarste geconstateerd binnen de sociale voorraad doordat een relatief groot deel van de doelgroep in de gemeenten Westvoorne, Brielle en Bernisse in een (koop)woning woont die niet tot sociale voorraad behoort.

(Deel)gemeente	sociale voorraad ¹ (aantal woningen)		sociaal ¹ van totale woningvoorraad (%)		EU-doelgroep (aantal huishoudens)		EU-doelgroep van alle huishoudens (%)	
	2010	2012	2010	2012	2010	2011	2010	2011
Spijkenisse	14.540	14.770	45%	45%	11.400	11.870	36%	38%
Hellevoetsluis	5.410	5.230	32%	31%	5.450	5.770	32%	34%
Brielle	2.000	1.960	29%	27%	1.950	2.130	29%	31%
Bernisse	1.420	1.440	27%	26%	1.520	1.530	30%	30%
Westvoorne	1.220	1.330	19%	21%	1.810	1.880	30%	31%
Rozenburg	2.300	2.200	41%	38%	1.930	1.970	35%	36%
Totaal subregio	26.890	26.920	37%	36%	24.060	25.150	34%	35%

¹ Sociale huur tot liberalisatiegrens (tot €699) en sociale koop (tot €140.000)

De gemeente Westvoorne heeft binnen de corporatievoorraad een opvallend hoog aandeel dure huurwoningen, maar liefst 35% heeft een huurprijs boven de aftoppingsgrens en 14% boven de liberalisatiegrens. Dit betreffen in hoofdzaak woningen in de twee woonzorgcentra in Oostvoorne en Rockanje. Rozenburg bevindt zich aan de andere kant van het spectrum en heeft niet minder dan 22% woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Dit alles blijkt uit corporatiejaarverslagen 2010 (Brielle ivm Vestia) en 2011 (overige gemeenten).

	Tot kwaliteitskortings- grens (< €374)	Kwaliteits- tot aftoppingsgrens (€374 - €574)	Aftoppings- tot liberalisatiegrens (€574 - €699)	Boven liberalisatiegrens (> €699)
Spijkenisse	7%	77%	13%	3%
Hellevoetsluis	7%	78%	13%	2%
Brielle	16%	80%	1%	3%
Bernisse	14%	71%	13%	3%
Westvoorne	16%	49%	21%	14%
Rozenburg	22%	69%	6%	3%

Planvoorraad per 1-3-2013

Binnen de subregio Voorne-Putten is in de periode 2013 t/m 2019 de oplevering voorzien van ongeveer 3.970 woningen. Onderstaande cijfers zijn gebaseerd op gegevens van gemeenten uit oktober 2013(Voorne-Putten). De vraag op Voorne-Putten ligt in de bandbreedte tussen 1.350 en 2.200 woningen. Er is dus ook bij de meest positieve vraag sprake van een fors overaanbod. Kwantitatief is er in Hellevoetsluis en Rozenburg een redelijk evenwicht tussen vraag en planaanbod. Belangrijker dan de kwantitatieve vraag is echter de kwalitatieve invulling van de behoefte.

gemeente	totaal	typologie			huur/koop			waarvan sociaal	
		egw	mgw	onbekend	huur	koop	onbekend	<699	<150.000
Spijkenisse	1.508	429	879	200	348	991	169	74	9
Hellevoetsluis	749	141	126	482	48	389	312	20	
Brielle	558	355	63	140	12	546		12	70
Bernisse	384	327	17	40	22	362		22	10
Westvoorne	533	338	195		123	410		75	22
Rotterdam (VP)	237	143	94		20	170	47	20	
totaal Voorne Putten	3.969	1.733	1.374	862	573	2.868	528	223	111

De status van sommige plannen is minder hard; hoe verder in de tijd, hoe onzekerder de geplande fasering cq. ontwikkeling. Dit betekent dat hierboven genoemde aantallen in de loop der tijd zullen wijzigen.

Partijen komen het volgende overeen:

3. Samenwerkingsafspraken

Woonmilieus

- Partijen hebben het gezamenlijke doel om de kwaliteit van het wonen in de subregio te verbeteren door een betere woonmilieubalans. Er worden woningen in woonmilieus toegevoegd waar een tekort aan is en woningen onttrokken in woonmilieus waar een overschot aan is, zoals vastgelegd in het Verstedelijkingscenario 2020 regio Rotterdam. Demografische ontwikkelingen worden hierbij nadrukkelijk meegenomen, zodat de gewenste woonmilieus ook voorzien in de gewenste woningtypologieën (kleine huishoudens, vergrijzing, ontgroening, duurdere huur).
- Voor de subregio Voorne-Putten betekent dit dat er een afname is gewenst van suburbaan grondgebonden woningen.

- Partijen zetten zich in om de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de woonmilieus in de voormalige groeikernen Spijkenisse en Hellevoetsluis te borgen of te verbeteren.

Bestaande voorraad

- Partijen zien het belang van de bestaande voorraad toenemen voor het verbeteren van de woonmilieubalans. Omdat er in de subregio een kwalitatieve mismatch en geen kwantitatief tekort wordt geconstateerd wordt er door partijen ingezet op het aanpassen van de bestaande voorraad aan de behoefte en op het optimaliseren van de doorstroming op de woningmarkt, daarbij is het een belangrijke opgave om (grote) eengezinswoningen vrij te maken voor startende gezinnen. Plannen voor verduurzaming van de voorraad, renovatie, transformatie, sloop, huurbeleid en levensduurverlening van woningen worden steeds belangrijker, omdat er steeds minder nieuwbouw plaatsvindt waarmee de (veranderende) woonbehoefte kan worden opgevangen.
- Bij het aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de woonbehoefte wordt door partijen met name ingezet op het inspelen op de demografische ontwikkelingen. De vergrijzing en het rijksbeleid om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen vraagt om een aanpassing van met name de huurvoorraad op de zorgbehoefte van deze doelgroep. Partijen spreken af te onderzoeken of naast de huurvoorraad ook maatregelen mogelijk zijn om de particuliere voorraad te ondersteunen bij het aanpassen van woningen op de zorgbehoefte. Daarnaast spreken partijen af om oplossingen te zoeken in de woonvoorraad om behoefte van kleine huishoudens, die qua woonbehoefte en/of financiële draagkracht afwijken van gezinnen, te voorzien.

Voorraad woningbouwplannen en sloop

- Partijen constateren dat er sprake is van een kwantitatief overaanbod aan woningbouwplannen in de subregio. Daarnaast is er kwalitatief op een aantal plekken sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Lettende op de demografische ontwikkelingen (meer ouderen, meer kleine huishoudens) richten partijen zich zo veel als mogelijk op een vertaling van deze behoefte naar hun kwalitatieve bouwprogramma's. Daarbij is er specifiek geconstateerd dat er met name een behoefte is aan duurdere huurwoningen en woningen die middel (collectief) particulier opdrachtgeverschap tot stand komen. Tevens is specifiek geconstateerd dat er op korte en lange termijn voor starters op de woningmarkt (zowel huurstarters als koopstarters) voldoende aanbod is in de bestaande voorraad. Een duurzaam bouwprogramma gericht op de lange termijn wordt door partijen verkozen boven kwantiteit. Vervangende nieuwbouw heeft de voorkeur boven uitbreiding van de woningvoorraad.
- Mede in verband met het kwantitatieve overaanbod richten partijen zich in eerste instantie op het ontwikkelen van woningbouwplannen op inbreidingslocaties. Uitbreidingslocaties worden alleen aangewend als het niet mogelijk is om op inbreidingslocaties te voorzien in tekorten aan bepaalde woonmilieus of woningtypologieën.
- Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt voor eigen behoefte. Partijen streven ernaar per project zo goed mogelijk de beoogde doelgroep te definiëren en de noodzaak om voor deze groep te bouwen.
- Er wordt door de gemeenten in het 1e kwartaal van 2014 een lijst met planaanbod opgesteld, waarin per plan is aangegeven voor welke doelgroep wordt gebouwd en of er sprake is van voorzien in lokale of subregionale behoefte. Tevens is er aangegeven of er sprake is van concurrentie met andere plannen binnen de subregio. Voor concurrerende plannen en plannen die zich richten op een bovenlokale vraag zullen partijen het programma en fasering van de desbetreffende woningbouwprojecten met elkaar afstemmen. Deze lijst wordt in het eerste kwartaal van 2014 samen met gemeenten en corporaties opgesteld.
- Partijen actualiseren jaarlijks per 1 maart hun planvoorraad, alsmede de lijst, zoals deze is opgenomen in de bijlage bij deze afspraken. Vervolgens bespreken partijen jaarlijks de concurrerende plannen en de plannen die niet voorzien in een lokale behoefte. Indien nodig maken partijen aanvullende afspraken over de concurrerende plannen.

Omvang sociale voorraad

- Gemeenten en corporaties onderschrijven het uitgangspunt uit het Verstedelijkingsscenario van een goede spreiding van de sociale voorraad binnen de subregio: Gemeenten moeten in de eigen behoefte aan sociale huisvesting van de doelgroep in hun woningvoorraad voorzien. In de subregio is alleen in Spijkenisse en Rozenburg de sociale voorraad groter dan de EU-doelgroep. Westvoorne, Brielle, Bernisse en Hellevoetsluis zullen overeenkomstig het Verstedelijkingsscenario inzetten op huisvesten van de behoefte van de EU-doelgroep binnen de eigen gemeente. Voor Brielle wordt rekening gehouden met de onder ad 1. genoemde saneringsmaatregelen ten aanzien van Vestia, waarbij Brielle zich maximaal inspant om negatieve gevolgen in de sociale voorraad te compenseren. Spijkenisse en Rozenburg zetten zich in om de komende jaren een daling van de sociale voorraad na te streven om tot een meer evenwichtige verhouding te komen in de differentiatie van het woningaanbod. Sloop van oudere minder gewilde complexen met nieuwbouw is hierbij een reële mogelijkheid.
- Gemeenten en corporaties analyseren de actuele veranderingen in vraag en aanbod van sociale huurwoningen en doen op basis hiervan uitspraken over wenselijke verkoop, nieuwbouw, transformatie, sloop of huurbeleid.
- Gemeenten erkennen hierbij de financiële randvoorwaarden waarbinnen de corporaties op dit moment moeten opereren.
- In het licht van de aanstaande fusie van Spijkenisse en Bernisse tot de nieuwe gemeente Nissewaard gelden in 2014 voor Spijkenisse en Bernisse de afspraken zoals die in het verstedelijkingsscenario en in dit document zijn gemaakt. Na de fusie gelden de gemaakte afspraken voor de gemeente Nissewaard, waarbij ten aanzien van de in de stukken opgenomen aantallen (oa. woningen, doelgroep) uitgegaan moet worden van de som van de genoemde aantallen van de huidige gemeenten. Wanneer dergelijke ingrijpende ontwikkelingen, zoals de fusie en een eventuele grenscorrectie, hierom vragen kunnen de subregio-gemeenten bij de monitoring van de afspraken besluiten tot een herziening op genoemde punten.

Toegang sociale voorraad

- Partijen verlenen de EU-doelgroep (inkomen tot €34.678-prijspeil 2014) maximaal toegang tot de sociale huurwoningvoorraad (maximale huur €699,48-prijspeil 2014). In het geval er sprake is van schaarste of leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast), is het mogelijk om de instrumenten uit de (ontwerp)verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 ondersteunend in te zetten.
- In het kader van leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast) mogen, conform de (ontwerp)verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014, woningen met een huurprijs tot € 699,48 (prijspeil 2014) worden aangeboden met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling. Dit geldt voor ten hoogste 15% van alle vrijkomende sociale huurwoningen per gemeente.
Indien gewenst, staat het partijen vrij afspraken te maken over een nadere verdeling van dit percentage binnen de eigen subregio. Wanneer deze herverdeling plaatsvindt dan worden de stadsregio, Maaskoepel, de provincie Zuid-Holland en de partijen binnen de subregio hierover geïnformeerd.
- Momenteel wordt er op subregionaal niveau geen schaarste geconstateerd voor doelgroepen die op de sociale huurwoningenvoorraad aanspraak moeten kunnen maken. Partijen spreken echter af dat voor doelgroepen waarvoor op een later tijdstip alsnog schaarste wordt geconstateerd in de subregio de voor verhuur beschikbare sociale huurwoningen met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling mogen worden aangeboden. Dit om de gevolgen van de schaarste voor deze doelgroepen te verlichten. Op lokaal niveau worden ter invulling hiervan vervolgens tussen de betreffende gemeente en corporatie(s) nadere afspraken gemaakt. Partijen spreken hierover tevens af dat in de periode 2014-2020 maatregelen worden genomen om deze schaarste op te lossen.
- Wanneer gedurende de looptijd van de Samenwerkingsafspraken 2014-2020 voor doelgroepen aantoonbaar schaarste wordt geconstateerd, dan kunnen partijen hierover aanvullende afspraken

maken. Ontwikkelingen omtrent de schaarste en leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast) zullen worden geanalyseerd, gemeld, gemonitord, verantwoord en geëvalueerd.

4. Borging van de afspraken en monitoring

- Gemeenten en corporaties geven in 2014 concrete inhoud aan de hierboven geformuleerde samenwerkingsafspraken. Maaskoepel monitort de afspraken en verzamelt zoveel mogelijk uit eigen informatiebronnen de benodigde informatie. De stadsregio faciliteert de gemeenten en corporaties van de subregio's in 2014.
- Partijen hechten aan het monitoren van de belangrijkste indicatoren van de subregionale woningmarkt. De corporaties streven binnen Maaskoepel naar een zo goed mogelijk beeld van de ontwikkelingen in de sociale voorraad.
- Partijen maken in 2014 definitieve afspraken over de wijze waarop subregio-overstijgende onderwerpen worden afgestemd
- De gemeenten bepalen wie uit hun midden de bestuurlijke trekker wordt, met als taak om voor een periode van 3 jaar het monitoren van de gemaakte afspraken te organiseren. Na de collegevorming in 2014 wordt de keuze van de bestuurlijk trekker herbevestigd of desgewenst aangepast.
- De bestuurlijke trekker roept de partijen minimaal 2 x per jaar op bestuurlijk niveau bijeen
- De bestuurlijke trekker overlegt minimaal 2x per jaar met de bestuurlijke trekkers uit de andere subregio's over de ontwikkelingen op regionaal niveau, teneinde elkaar te informeren, kennis te delen en indien nodig afspraken te maken over onderlinge afstemming van (gewenste) ontwikkelingen binnen de gehele regio
- De gemeenten en corporaties starten na de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 een proces om tot samenwerkingsafspraken voor de periode 2020-2025/2030 te komen.

Maassluis, 29 januari 2014

**Namens gemeente
Spijkenisse,**

wethouder J.W. Mijnans

**Namens gemeente
Hellevoetsluis,**

wethouder P.D. Hofman

Namens gemeente Brielle,

wethouder K.J. Schipper

**Namens gemeente
Bernisse,**

wethouder S. van der Weg

**Namens gemeente
Westvoorne,**

wethouder C.J.A. van Lith

**Namens gemeente
Rotterdam,**

wethouder H. Karakus

Namens Vestia,

mevrouw M.J. Jansen
directeur Wonen

Namens Woonbron,

B. Wijbenga van
Nieuwenhuizen voorzitter
Raad van Bestuur

Namens Maasdelta,

F.J. van Velzen
directeur Wonen

**Namens
De Leeuw van Putten,**

M.A. de Booij
directeur-bestuurder

Namens De Zes Kernen,

G. de Vries
directeur-bestuurder

Namens Ressort Wonen,

J. Schrijver
directeur-bestuurder

**Namens Woonbedrijf
Westvoorne,**

wethouder E.G. Mulder

Adhesieverklaring projectontwikkelaars

Onderstaande marktpartijen zijn bereid hun kennis en ervaring met betrekking tot de ontwikkeling van de woningmarkt in de subregio's van de regio Rotterdam met de in de Samenwerkingsafspraken 2014 - 2020 genoemde gemeenten en corporaties en elkaar te delen. Hiertoe zullen zij deelnemen aan de "monitorbijeenkomsten" die de voornoemde partijen zullen organiseren. Ook indien er tussentijds overleg over de ontwikkeling van de woningmarkt in de subregio noodzakelijk is, zijn zij bereid hieraan desgevraagd deel te nemen.

Maassluis, 29 januari 2014

Namens AM BV,	Namens Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling,	Namens Vastgoed Batenburg b.v.,	Namens Blauwhoed Groep bv,
E. Raad	A.M.M. Nelen	E. Batenburg	P.Smits
Namens BM Projectontwikkeling BV,	Namens Bouwfonds Ontwikkeling,	Namens ERA Contour,	Namens HD Projectrealisatie B.V.,
D.P.A. Hosli	W.K. de Haas	mw. B. Seekles	R.O. Dijkgraaf
Namens Heijmans Vastgoed,	Namens Kikx Development BV,	Namens Van Omme & De Groot,	Namens Van Zanten Bouw B.V.,
mw. P. Rutten	B. van Sliedregt	M.A. Dijkshoorn	A.T. van Zanten
Namens Volker Wessels Vastgoed BV,	Namens Vorm Bouw/Ontwikkeling,	Namens Waal,	Namens Wilgenrijk BV,
H. Borsje	D.H. van der Vorm	J.D. Krijgsman	F. Buijsrogge
Namens Zondag Ontwikkeling B.V.,			
B. Bax			

Bijlage 7: Planvoorraad binnen/buiten bestaand stedelijk gebied, peildatum 1-3-2013

(egw = eengezinswoning; mgw=meergezinswoning)

Planvoorraad 2013-2019

Subregio	woningtype	binnen rode contour?			totaal
		ja	nee	deels	
Waterw eg	egw	2.798	0	0	2.798
	mgw	2.501	0	0	2.501
	onbekend	875	0	0	875
Noord	egw	1.894	0	0	1.894
	mgw	1.024	0	0	1.024
	onbekend	2.406	0	0	2.406
Oost	egw	736	0	0	736
	mgw	812	0	0	812
	onbekend	0	0	0	0
Zuidrand	egw	2.962	9	0	2.971
	mgw	3.285	0	0	3.285
	onbekend	0	0	0	0
Voorne-Putten/Rozenburg	egw	1.619	114	0	1.733
	mgw	1.314	60	0	1.374
	onbekend	819	43	0	862
Hart van Rotterdam	egw	749	0	0	749
	mgw	3.845	0	0	3.845
	onbekend	0	0	0	0
eindtotaal egw		10.758	123	0	10.881
eindtotaal mgw		12.781	60	0	12.841
eindtotaal onbekend		4.100	43	0	4.143
totaal		27.639	226	0	27.865

Planvoorraad 2013-2019

Subregio	woningtype	binnen BSG2010?			totaal
		ja	nee	deels	
Waterw eg	egw	2.510	288	0	2.798
	mgw	2.341	160	0	2.501
	onbekend	650	225	0	875
Noord	egw	1.199	695	0	1.894
	mgw	988	36	0	1.024
	onbekend	2.406	0	0	2.406
Oost	egw	663	73	0	736
	mgw	812	0	0	812
	onbekend	0	0	0	0
Zuidrand	egw	2.792	179	0	2.971
	mgw	3.204	81	0	3.285
	onbekend	0	0	0	0
Voorne-Putten/Rozenburg	egw	1.185	383	165	1.733
	mgw	1.288	86	0	1.374
	onbekend	518	344	0	862
Hart van Rotterdam	egw	749	0	0	749
	mgw	3.845	0	0	3.845
	onbekend	0	0	0	0
eindtotaal egw		9.098	1.618	165	10.881
eindtotaal mgw		12.478	363	0	12.841
eindtotaal onbekend		3.574	569	0	4.143
totaal		25.150	2.550	165	27.865

BSG = bestaand stedelijk gebied

Bijlage 8: Sociale woningvoorraad in relatie tot de doelgroep

Ontwikkeling sociale voorraad 2010-2012 en omvang EU-doelgroep in 2011

Toelichting:

- Sociale woningvoorraad (corporaties, part. verhuurders en eigenaar-bewoners) en totale woningvoorraad op 1-1-2010, 2011 en 2012 per gemeente in de stadsregio Rotterdam, gebaseerd op CBS gegevens.
- Schatting van de voorraad per deelgemeente : herberekend met totaal aantal conform CFV / CBS en verdeling over deelgemeenten conform OBI, afgerond op 50-tallen
- Huishoudens en EU-doelgroep op basis van Regionaal Inkomens Onderzoek van het CBS.

Subregio Waterweg

SUBREGIO	(DEEL)GEMEENTE	woningcorporaties tot huurliberalisatiegrens			particuliere verhuurders WOZklasse € 0 tot 140.000			koopwoningen (eigen-bewoners) WOZklasse € 0 tot 140.000			Totaal sociale voorraad			Totale voorraad incl. onbekend			% sociale voorraad op totale woningvoorraad		
		2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Waterweg	Schiedam	12.478	12.308	11.968	3.257	3.800	3.626	5.448	5.654	5.893	21.184	21.762	21.487	35.558	35.621	35.648	60%	61%	60%
	Vlaardingen	16.588	16.254	15.726	1.145	1.298	1.223	3.263	3.266	3.541	20.996	20.818	20.490	34.271	34.675	34.700	61%	60%	59%
	Maassluis	6.044	6.051	5.890	176	110	132	143	222	336	6.363	6.383	6.358	14.235	14.482	14.453	45%	44%	44%
	digm. Hoek van Holland	2.150	2.150	2.100	0	0	0	0	0	0	2.150	2.150	2.100	4.400	4.500	4.650	49%	48%	45%
	digm. Delfshaven	17.200	16.850	16.650	5.550	5.350	5.500	5.300	4.550	4.800	28.050	26.750	26.850	33.300	33.500	33.650	84%	80%	80%
Totaal subregio		54.460	53.613	52.234	10.128	10.558	10.481	14.155	13.692	14.570	78.743	77.863	77.285	121.764	122.778	123.101	65%	63%	63%

ontwikkeling sociale voorraad 2010-2012
0,7%
-2,2%
-0,7%
-3,7%
-4,4%
-1,9%

SUBREGIO	(DEEL)GEMEENTE	EU-doelgroep in huurwoning		EU-doelgroep in koopwoning		Totaal EU-doelgroep		Totaal aantal huishoudens		% EU doelgroep op totaal aantal huishoudens	
		2011		2011		2011		2011		2011	
Waterweg	Schiedam	12.560		3.840		16.400		34.300		48%	
	Vlaardingen	12.370		3.040		15.410		33.060		47%	
	Maassluis	4.410		1.150		5.560		13.940		40%	
	digm. Hoek van Holland	1.380		350		1.730		4.370		40%	
	digm. Delfshaven	16.200		2.640		20.840		32.500		64%	
Totaal subregio		48.920		11.020		59.940		118.170		51%	

sociaal 2012 t.o.v. EU- doelgroep 2011
12,5%
12,4%
4,1%
5,6%
15,7%
12,1%

Subregio Noord

(DEEL)GEMEENTE	woningcorporaties tot huurliberalisatiegrens		particuliere verhuurders WOZklasse € 0 tot 140.000		koopwoningen (eigmr-bewnrns) WOZklasse € 0 tot 140.000		Totaal sociale voorraad		Totale voorraad incl. onbekend		% sociale voorraad op totale woningvoorraad	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Lansingerland	4.084	4.117	4.122	72	17	24	4.343	4.172	20.369	21.329	21%	20%
dgm. Overschie	3.550	3.500	3.350	400	350	400	5.200	4.900	7.700	7.800	68%	62%
dgm. Hillegersberg-Schiebroek	6.250	6.050	5.950	900	900	1.050	8.450	8.100	19.950	20.100	42%	40%
	13.884	13.667	13.422	1.372	1.267	1.474	17.993	17.172	48.019	49.279	37%	35%

ontwikkeling sociale voorraad 2010-2012	
-1,7%	
-5,4%	
-1,9%	
-2,6%	

(DEEL)GEMEENTE	EU-doelgroep in huurwoning		EU-doelgroep in koopwoning		Totaal EU-doelgroep		% EU doelgroep op totaal aantal huishoudens	
	2011		2011		2011		2011	
Lansingerland	3.180		1.970		5.150		20.350	25%
dgm. Overschie	3.020		820		3.840		7.340	52%
dgm. Hillegersberg-Schiebroek	6.000		1.760		7.760		19.040	41%
	12.200		4.550		16.750		46.730	36%

sociaal 2012 t.o.v. EU- doelgroep 2011	
-5,6%	
9,9%	
10,4%	
-1,7%	

Subregio Oost

(DEEL)GEMEENTE	woningcorporaties tot huurliberalisatiegrens		particuliere verhuurders WOZklasse € 0 tot 140.000		koopwoningen (eigmr-bewnrns) WOZklasse € 0 tot 140.000		Totaal sociale voorraad		Totale voorraad incl. onbekend		% sociale voorraad op totale woningvoorraad	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Capelle aan den IJssel	11.602	11.557	11.196	1.172	1.059	1.047	14.160	13.983	29.849	30.408	47%	46%
Krimpen aan den IJssel	4.351	4.270	4.344	59	13	15	4.440	4.334	11.939	11.885	37%	36%
dgm. Prins Alexander	19.800	19.400	19.000	1.700	1.750	1.750	23.250	22.850	43.150	43.350	54%	53%
	35.753	35.227	34.540	2.931	2.772	2.812	41.850	41.167	84.938	85.643	49%	48%

ontwikkeling sociale voorraad 2010-2012	
-0,8%	
-0,4%	
-2,2%	
-1,5%	

(DEEL)GEMEENTE	EU-doelgroep in huurwoning		EU-doelgroep in koopwoning		Totaal EU-doelgroep		% EU doelgroep op totaal aantal huishoudens	
	2011		2011		2011		2011	
Capelle aan den IJssel	9.390		2.330		11.720		29.170	40%
Krimpen aan den IJssel	2.930		1.150		4.080		11.600	35%
dgm. Prins Alexander	16.580		2.760		19.340		42.760	45%
	28.900		6.240		35.140		83.530	42%

sociaal 2012 t.o.v. EU- doelgroep 2011	
6,4%	
1,6%	
6,5%	
5,7%	

Subregio Zuidrand

(DEEL)GEMEENTE	woningcorporaties tot huurliberalisatiegrens			particuliere verhuurders WOZklasse € 0 tot 140.000			koopwoningen (eigen-bewoners) WOZklasse € 0 tot 140.000			Totaal sociale voorraad			% sociale voorraad op totale woningvoorraad			ontwikkeling sociale voorraad 2010-2012
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	
Barendrecht	3.936	3.937	3.961	32	34	38	34	30	49	4.002	4.001	4.048	18.286	18.426	18.441	0,1%
Albrandswaard	2.548	2.528	2.523	52	36	26	28	76	64	2.628	2.640	2.613	9.777	9.996	10.041	-0,9%
Ridderkerk	8.173	8.103	8.054	619	268	287	1.432	1.266	1.334	10.224	9.637	9.675	20.333	20.430	20.436	-2,9%
dgm. Charlois	14.650	14.650	14.200	8.100	7.600	7.600	9.200	7.600	7.600	31.950	29.850	29.400	33.450	33.450	33.500	-7,8%
dgm. Feijenoord	21.650	21.900	21.000	3.050	2.850	3.000	2.850	2.450	2.500	27.550	27.200	26.500	32.900	33.700	33.750	-5,2%
dgm. IJsselmonde	14.350	14.150	13.800	2.250	2.100	2.300	3.950	3.450	3.500	20.550	19.700	19.600	27.650	27.950	27.900	-4,1%
dgm. Hoogvliet	8.350	8.300	7.450	700	700	700	750	700	750	9.800	9.700	8.900	16.350	16.300	15.850	-3,8%
dgm. Pernis	500	450	450	100	100	100	300	300	350	900	850	900	2.150	2.200	2.200	-1,0%
	74.157	74.018	71.438	14.903	13.688	14.051	18.544	15.872	16.147	107.604	103.578	101.636	160.896	162.452	162.118	-4,2%

(DEEL)GEMEENTE	EU-doelgroep in huurwoning		EU-doelgroep in koopwoning		Totaal EU-doelgroep	Totaal aantal huishoudens	% EU doelgroep op totaal aantal huishoudens
	2011	2011	2011	2011			
Barendrecht	3.400	1.500	1.500	4.900	18.240	27%	
Albrandswaard	1.690	810	810	2.500	9.620	26%	
Ridderkerk	5.580	2.230	2.230	7.810	19.840	39%	
dgm. Charlois	16.380	3.700	3.700	20.080	31.110	65%	
dgm. Feijenoord	19.130	1.690	1.690	20.820	32.060	65%	
dgm. IJsselmonde	13.030	2.390	2.390	15.420	27.460	56%	
dgm. Hoogvliet	6.120	1.010	1.010	7.130	15.220	47%	
dgm. Pernis	460	360	360	820	2.100	39%	
	65.790	13.690	13.690	79.480	155.650	51%	

Subregio Voorne-Putten/Rozenburg

(DEEL)GEMEENTE	woningcorporaties tot huurliberalisatiegrens			particuliere verhuurders WOZklasse € 0 tot 140.000			koopwoningen (eigen-bewoners) WOZklasse € 0 tot 140.000			Totaal sociale voorraad			% sociale voorraad op totale woningvoorraad			ontwikkeling sociale voorraad 2010-2012
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	
Spijkenisse	13.025	13.328	12.988	608	641	489	902	1.036	1.297	14.535	15.005	14.774	32.183	32.741	32.700	0,0%
Hellevoetsluis	5.329	5.218	5.098	30	28	26	51	37	105	5.410	5.283	5.229	16.968	17.632	16.958	-1,0%
Brielle	1.893	1.904	1.803	84	110	112	27	14	43	2.004	2.028	1.958	7.010	7.224	7.274	-1,7%
Bernisse	1.332	1.364	1.338	31	19	42	57	42	55	1.420	1.425	1.435	5.309	5.500	5.439	-0,4%
Westvoorne (*)	1.102	1.341	1.238	84	77	65	35	63	24	1.221	1.481	1.327	6.278	6.432	6.459	1,1%
dgm. Rozenburg (*)	2.300	2.250	2.200	(*)	0	0	(*)	0	0	2.300	2.250	2.200	(*)	5.650	5.750	(*)
	24.981	25.405	24.665	837	875	734	1.072	1.192	1.524	26.890	27.472	26.923	67.748	75.179	74.580	-3,6%

(*) op 1-1-2010 was Rozenburg nog een zelfstandige gemeente

(DEEL)GEMEENTE	EU-doelgroep in huurwoning		EU-doelgroep in koopwoning		Totale EU-doelgroep		Totaal aantal huishoudens		% EU doelgroep op totaal aantal huishoudens
	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011		
Spijkensisse	9.530		2.340		11.870	31.530		38%	
Hellevoetsluis	4.310		1.460		5.770	17.120		34%	
Brielle	1.420		710		2.130	6.970		31%	
Bernisse	850		680		1.530	5.150		30%	
Westvoorne (*)	1.010		870		1.880	6.080		31%	
dgm. Rozenburg (*)	1.480		490		1.970	5.520		36%	
	18.600		6.550		25.150	72.350		35%	

Subregio Hart van Rotterdam

DEELGEMEENTE	woningcorporaties tot huurliberalisatiegrens		particuliere verhuurders WOZklasse € 0 tot 140.000		koopwoningen (eigmr-bewnrns) WOZklasse € 0 tot 140.000		Totaal sociale voorraad		Totale voorraad incl. onbekend		% sociale voorraad op totale woningvoorraad			
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2010	2011	2012
Stadscentrum	6.050	5.950	5.700	1.100	1.000	1.200	8.250	7.750	7.800	16.600	16.650	16.850	50%	47%
digm. Noord	10.650	10.500	10.350	3.550	3.500	3.700	18.100	17.300	17.400	26.600	26.550	26.550	68%	65%
digm. Kralingen-Crooswijk	12.750	12.600	12.600	2.200	2.050	2.150	17.250	16.600	16.700	25.500	25.400	25.450	68%	66%
	29.450	29.050	28.650	6.850	6.550	7.050	43.600	41.650	41.900	68.700	68.600	68.850	63%	61%

ontwikkeling sociale voorraad 2010-2012
-3,4%
-2,5%
-2,0%
-2,6%

(DEEL)GEMEENTE	EU-doelgroep in huurwoning		EU-doelgroep in koopwoning		Totaal EU-doelgroep		Totaal aantal huishoudens		% EU doelgroep op totaal aantal huishoudens	
	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011
Stadscentrum	6.480		970		7.450		15.770		47%	
digm. Noord	11.610		1.980		13.590		25.110		54%	
digm. Kralingen-Crooswijk	11.460		1.260		12.720		23.280		55%	
	29.550		4.210		33.760		64.160		53%	

sociaal 2012 Lo.v. EU- doelgroep 2011
-1,0%
11,4%
11,0%
8,2%