

# Realisatieagenda regio Rotterdam

Partijen:

Meetekenen:

College van GS van de Provincie Zuid-Holland

Colleges van B&W van de Gemeenten:

- Albrandswaard
- Barendrecht
- Capelle a/d IJssel
- Krimpen a/d IJssel
- Lansingerland
- Maassluis
- Nissewaard
- Rotterdam
- Ridderkerk
- Schiedam
- Vlaardingen
- Voorne aan Zee

Colleges van D&H van Waterschappen

- Waterschap Hollandse Delta,
- Hoogheemraadschap van Delfland
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Maaskoepel, federatie van woningcorporaties

Minister voor VRO

Ondersteuningsverklaring:

*Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam*

*Neprom en Bouwend NL*

*Netbeheerders*

*Drinkwaterbedrijven*

*Woonbond*

## Overwegingen

- De woningbouwopgave in Nederland is in de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Prijzen van koopwoningen en particuliere huurwoningen zijn flink gestegen. Het aantal huishoudens is sterk gegroeid en de verwachting is dat deze groei komende jaren doorzet. De vraag naar woningen is groot, het aanbod beperkt. Het oplossen van het woningtekort vraagt om de bouw van nieuwe toekomstbestendige woningen. Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht, wordt met het "Programma Woningbouw" nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt in de "Nationale Woon- en Bouwagenda" gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn vanaf 2025, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd.
- Tussen de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna minister voor VRO) en het college van GS van de provincie Zuid-Holland zijn "Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland: 2022 t/m 2030 (13 oktober 2022) gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale woningbouwopgave. Het college van GS spant zich in om in de periode 2022 t/m 2030 bruto 235.460 woningen toe te voegen<sup>1</sup>. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Daarnaast heeft het college van GS de ambitie uit de samenwerkingsafspraken onderschreven dat vanaf 2025 de programmering bestaat uit 2/3<sup>e</sup> betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop onder de grens van € 355.000. Het streven van GS is dat elke gemeente minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad heeft. In de geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland (versie 29 september 2022) geeft het college van GS aan dat de 11 kritische succesfactoren voorwaardelijk zijn.
- In deze regionale realisatieagenda wordt de inzet uit de Samenwerkingsafspraken doorvertaald naar de regio Rotterdam. Met deze realisatieagenda worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel een (t)huis voor iedereen, waarbij partijen kijken naar de woningbouw in de regio en de te nemen maatregelen en investeringen in de bestaande voorraad en wijken. De gemeenten, corporaties (Maaskoepel), Waterschappen, de provincie Zuid-Holland en het Rijk bevestigen gezamenlijk alle benodigde inspanningen te verrichten ter realisatie van een (T)huis voor Iedereen en zullen daartoe oplossingen vinden voor de kritische succesfactoren. Tezamen met de steunverklaring van de Woonbond, vertegenwoordigers van bouwers en ontwikkelaars, netbeheerders en drinkwaterbedrijven) wordt maximaal ingespannen op het hierboven beschreven doel.
- Het doel van de steunverklaring is om gezamenlijk commitment uit te spreken over een goede samenwerking en betrokkenheid van de partijen bij de totstandkoming en uitvoering van de regionale realisatieagenda. Onderdeel van die samenwerking is ook de erkenning van elkaars verschillende posities en verantwoordelijkheden. De steunverklaring is geen akkoord van deze partijen op de gehele inhoud van de regionale realisatieagenda.
- De langere horizon van deze realisatieagenda (tot en met 2030) bevestigt de langjarige inspanning die nodig is om het woningtekort terug te dringen en samen te bouwen aan vitale samenlevingen. Gedurende deze periode zullen de omstandigheden blijven veranderen. Bijvoorbeeld door de gevolgen die voortkomen uit toekomstig kabinetsbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid, maar ook door veranderende economische omstandigheden.
- Voorliggende realisatieagenda is onder grote tijdsdruk tot stand gekomen en zien partijen als een momentopname, te weten een "een startdocument op hoofdlijnen". Het is een

---

<sup>1</sup> Het betreft hier oplevering van de woningen.

vertrekpunt om gezamenlijk het gesprek te starten over een uitwerking van de ambities en te komen tot concrete afspraken om (regio) specifieke knelpunten op te lossen t.b.v. het behalen van de ambities. In 2023 wordt deze realisatieagenda nader uitgewerkt.

- De realisatieagenda betreft een wederzijdse inspanning: waar alle partijen zich inspannen om voldoende betaalbare woningen voor mensen met uiteenlopende inkomens en behoeftes te bouwen, moeten het Rijk en de provincie ondersteuning bieden en knelpunten opheffen. In deze wederkerigheid zijn de kritische succesfactoren die in hoofdstuk 6 worden geformuleerd van belang. De afspraken in deze realisatieagenda zijn alleen realistisch als oplossingen worden gevonden voor de kritische succesfactoren.
- In deze realisatieagenda ligt het accent op de bouwopgave, maar ook wordt de verbinding gelegd met de bredere opgaven. Het gaat niet alleen om het bouwen van woningen, maar ook om de bestaande voorraad verbeteren, een fundamentele aanpak van de woningmarkt, en het bouwen en versterken van de samenleving, rekening houdend met opgaven zoals water en bodem sturend, klimaat, werkgelegenheid, kansengelijkheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit, voorzieningen.
- Het ondertekenen van deze realisatie agenda is onder voorbehoud van de behandeling in de gemeenteraden, de provinciale staten, het dagelijks bestuur van de waterschappen en de Federatieraad.

## Rollen en verantwoordelijkheden

Een handtekening van Rijk, provincies en gemeenten en waterschappen in regionaal verband onder deze realisatieagenda heeft implicaties. Duidelijk moet zijn wat de rol van eenieder is in de realisatieagenda. Overheden werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in. De minister voor VRO is de trekker voor de nationale opgave voor versnelling van de woningbouw. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouw Agenda en de onderliggende programma's en wordt uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau. In de opsomming hieronder is door BZK aangesloten bij bestaande wet- en regelgeving. Er worden geen nieuwe taken en/of bevoegdheden toebedeeld.

- **Eén overheid:** Gemeenten, waterschappen, provincies en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting bij het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
- **De gemeente** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale realisatieagenda's. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen. De gemeenteraden stellen de beleidskaders vast zoals Woonvisies en omgevingsplannen. Colleges van B&W voeren binnen deze kaders het beleid uit waaronder vergunningverlening en handhaving.
- De **minister voor VRO** is de trekker voor de nationale opgave voor versnelling van de woningbouw. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouw Agenda en de onderliggende programma's en wordt uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en

monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en het omgevingsprogramma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is **de provincie Zuid-Holland** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering. De provincie bevordert door actieve sturing de evenwichtige verdeling tussen en in de regio's. De provincie zorgt voor actueel omgevingsbeleid en het Rijk zorgt voor extra noodzakelijk juridisch instrumentarium dat onderdeel zal uitmaken van het wetsvoorstel Versterken Regie Volkshuisvesting.
- De **waterschappen** hebben de waterstaatkundige verzorging van een gebied ten doel. Met kennis, advies en de inzet van wettelijke instrumenten zorgen de Dagelijkse Besturen van Waterschap Hollandse Delta, Hoogheemraadschap van Delfland en Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard voor de weging van het waterbelang in planprocessen en het verlenen van omgevingsvergunningen. De waterschappen worden vroegtijdig betrokken in het planproces.
- **Woningcorporaties** hebben vanuit de Woningwet de kerntaak om te zorgen voor betaalbare en goede huisvesting voor mensen met een laag inkomen. Het bestuur van een woningcorporatie maakt een goede afweging binnen de brede volkshuisvestelijke opgave en spant zich in om de beschikbare investeringscapaciteit voor de korte termijn zo optimaal mogelijk in te zetten voor het realiseren van kwalitatief goede en betaalbare sociale huurwoningen.

## Regio specifieke context

- Het Regioakkoord 2022, getekend op 27 januari 2023 door de colleges van B&W, het college van GS, directie van Maaskoepel, de corporaties en het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR), vormt de basis voor deze realisatieagenda. Elke gemeente heeft daarbij getekend voor de eigen bijdrage aan de regionale afspraken.
- Het Regioakkoord 2022 bevat zes doelstellingen die de ondertekende partijen onderschreven. Dit zijn:
  1. Het realiseren van voldoende woningen in de totale voorraad;
  2. Het realiseren van voldoende woningen in de sociale voorraad;
  3. Het realiseren van voldoende woningen in de middeldure voorraad;
  4. Het realiseren van een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad;
  5. In de regio voldoende beschikbaarheid van woningen op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad van huurtoeslaggerechtigden;
  6. In de regio voldoende betaalbare woningen met een huur onder de bovenste aftoppingsgrens op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio.
- De provincie Zuid-Holland onderschrijft de doelstellingen van het Regioakkoord 2022. Vanuit de rol en positie van de provincie bij dit akkoord, toetst zij onder meer of de individuele bijdragen van de gemeenten maximale inspanning tonen ten opzichte van de doelstellingen van het akkoord. De resultaten daarvan en van de beoordeling van het regionale woningbouwprogramma door de provincie kunnen daarom mogelijk gevolgen hebben voor onderdelen van het akkoord.
- Een groot deel van de woningbouwopgave in Zuid-Holland wordt gebouwd in de regio Rotterdam. Conform de biedingen die door gemeenten zijn gedaan voor de actualisatie van het Regioakkoord is de ambitie om 98.000 woningen te realiseren. Om de aantallen

daadwerkelijk te realiseren vraagt de regio het Rijk en de provincie om oplossingen voor de kritische succesfactoren te vinden om de gestelde ambities waar te kunnen maken.

- Gemeenten en corporaties in de regio Rotterdam hebben te weinig middelen en instrumentarium om de realisatie van de betaalbare woningbouwopgave te realiseren, dan wel te versnellen, tot en met 2030. Dit terwijl de noodzaak voor betaalbare woningen in de regio zeer aanwezig is.
- Vooral voor lage en middeninkomens is de kans om een betaalbare huur- of koopwoning te vinden een stuk kleiner gevonden. Dit uit zich o.a. door meer ingeschreven woningzoekenden in de regio en een langere gemiddelde inschrijfduur voor woningen die verhuurd worden door corporaties.
- Ondanks de inzet van gemeenten in de regio Rotterdam om het aanbod in het middensegment te vergroten, blijkt uit de praktijk dat dit nog onvoldoende oplevert. Dit segment verdwijnt door prijsstijging sneller dan kan worden bijgebouwd. Het is niet goed mogelijk om het middensegment betaalbaar te houden. Indien betaalbare huurwoningen of koopwoningen worden gebouwd, zijn het door de hoge m2 prijzen vaak kleine studio's die niet geschikt zijn voor gezinnen.
- De prijzen in de vrijesector zijn de afgelopen jaren steeds verder gestegen, ondanks dat er fors meer aanbod is bijgekomen. Hierdoor neemt het prijsverschil met het gereguleerde aanbod toe.
- De afschaffing van de verhuurderheffing zorgt ervoor dat de financiële positie van corporaties verbetert, ook in de regio Rotterdam. De regio Rotterdam heeft een grote sociale opgave, waar de corporaties aan bij willen dragen. Partijen erkennen dat de financiële positie van de corporaties in de regio om aandacht blijft vragen.
- Naast de grote opgave in de regio Rotterdam om voldoende, betaalbaar en divers aanbod te bouwen en te behouden, zijn er ook grote inspanningen nodig om de kwaliteit van bestaande woningen en wijken te versterken zoals de gebieden Rotterdam-zuid, Schiedam-oost en Vlaardingen-West., Het rijksbeleid eist bijvoorbeeld dat in 2028 geen woningen meer worden verhuurd met een E, F of G-label. Dit vraagt veel inzet en grote investeringen in de bestaande bouw, die van invloed zijn op de inzet en investeringen in de nieuwbouw van corporaties en marktpartijen.

## 1. Woningbouwopgave: Van provinciale naar regionale opgave

We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren de bouwstroom te continueren, het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. De ambitie voor de regio Rotterdam is circa 98.000 woningen te realiseren. Het Rijk, de provincie, de gemeenten, de woningbouwcorporaties, Maaskoepel, en de waterschappen, zetten zich, in samenwerking met woonregio's, bouwers, ontwikkelaars netbeheerders en drinkwaterbedrijven in voor de realisatie van deze ambitie (tabel 1).

- In de regionale realisatieagenda worden afspraken gemaakt over mogelijke oplossingen van knelpunten voor de woningbouw, woningbouw eventueel te versnellen en om daarbij het aandeel betaalbaarheid te vergroten. Dit om invulling te geven aan de ambitie uit het Nationaal programma Bouwen en Wonen dat vanaf 2025 de programmering bestaat uit 2/3 betaalbare woningen, waarvan de helft door woningcorporaties wordt gebouwd in de segmenten sociale huur, middenhuur en betaalbare koop onder de grens van €355.000 én het streven dat elke gemeente toegroeit naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad. Tabel 1 vormt het startpunt van het gesprek hierover. De tabellen 2 en 3 (hoofdstuk 2) zijn opgenomen ter aanvulling.

Tabel 1: Indicatieve weergave woningbouwprogramma 2022

Aantallen Regio Rotterdam

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen (aantal bruto nieuwbouw)	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 <sup>2</sup> per maand	Koopwoningen tot aan de grens van €355.000	Sociale huurwoningen	Middenhuurwoningen <sup>3</sup>
2021 <sup>4</sup>	4.857	3.699	Nvt	1.541	478	735	1.541	n.t.b.
2022 <sup>5</sup>	7.603	6.959	6.719	2.224	342	651	2.254	n.t.b.
2023	10.741	10.332	8.870	2.454	1.742	635	2.347	n.t.b.
2024	14.666	13.921	5.177	2.961	3.512	1.410	2.347	n.t.b.
2025 <sup>6</sup>	10.129	8.827	6.318	3.055	1.644	1.643	2.347	n.t.b.
2026	10.129	8.827	4.525	3.055	1.644	1.643	2.347	n.t.b.
2027	10.129	8.827	4.446	3.055	1.644	1.643	2.347	n.t.b.
2028	10.129	8.827	2.795	3.055	1.644	1.643	2.347	n.t.b.
2029	10.129	8.827	3.592	3.055	1.644	1.643	2.347	n.t.b.
2030	10.129	8.827	3.041	3.055	1.644	1.643	2.347	n.t.b.
<b>Totaal</b>	<b>98.641</b>	<b>87.871</b>	<b>45.483</b>	<b>27.509</b>	<b>15.938</b>	<b>13.289</b>	<b>22.541</b>	<b>n.t.b.</b>

- Tabel 1 is een weergave van de verwachte programmering in de regio Rotterdam op basis van het Regioakkoord 2022. Met als prijsgrenzen /definities zoals die in het Regioakkoord 2022 zijn gehanteerd<sup>7</sup>. Deze cijfers worden beschouwd als een indicatie. Dat betekent dat dit de meest actuele cijfers zijn o.b.v. de plannen, maar dat nu al met zekerheid is te zeggen dat aantallen de komende jaren gaan wijzigen. Dit omdat de realisatie van woningbouwplannen altijd onzeker is. Het realiseren van de woningbouw aantallen in tabel 1 is afhankelijk van ontwikkelingen in de markt en de mate waarin oplossingen worden gevonden voor de kritische succesfactoren. Indien dit (nog) niet het geval is, is de programmering niet haalbaar en valt de jaarlijkse productie lager uit.
- Uit tabel 1 is te concluderen dat met de huidige programmering voldoende aantallen woningen worden gerealiseerd. De opgave ligt met name in het opharden van zachte plannen en het programmeren van voldoende aandeel sociale en betaalbare woningbouw. Voor de opgaven m.b.t. betaalbaarheid, zie daarvoor hoofdstuk 2 Betaalbaarheid. Ophogen van het aandeel betaalbare woningbouw zal extra investeringen vergen.
- In tegenstelling tot de andere Regionale Realisatieagenda's in Zuid-Holland, zijn de cijfers in de tabellen 1, 2 en 3 overgenomen uit het Regioakkoord 2022 en niet uit het door GS vastgestelde regionale woningbouwprogramma. Het vastgestelde programma van de regio Rotterdam omvat bruto 99.853 woningen en netto 95.105 woningen voor de periode 2022 t/m 2030.

2 De prijsgrens van het Regioakkoord 2022 wordt aangehouden en is in deze regio €1.075.

3 De aantallen middenhuur door woningcorporaties zijn op dit moment niet beschikbaar.

4 2021: Bron van bruto en netto capaciteit: realisatie volgens CBS. Bron: aantal sociale huurwoningen en middeldure huur- en koopwoningen: Planregistratie PZH.

5 2022 t/m 2024: Bron: Planregistratie PZH, met uitzondering van de aantallen woningen door corporaties.

6 2025 t/m 2030: Restant van de afspraken uit het Regioakkoord 2022. Totalen: Bron: Regioakkoord 2022.

7 Totdat de Wet regie volkshuishuisvesting is vastgesteld.

## 2. Betaalbaarheid

- Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland en dus ook in Zuid-Holland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat vanaf 2025 2/3<sup>e</sup> van de nieuwe woningen betaalbaar zijn op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen:
  - Sociale huurwoningen
  - Middenhuur: huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1.075<sup>8</sup> per maand
  - Betaalbare koopwoningen: koopwoningen tot onder de €355.000
- In het Regioakkoord 2022 zijn de prijsgrenzen voor de Rotterdamse regio vastgelegd. Vooralnog wordt vastgehouden aan deze (licht afwijkende) prijsgrenzen. Bijvoorbeeld middenhuur is tot een max van €1.075 i.p.v. €1.000. Op het moment dat landelijk andere prijsgrenzen worden vastgelegd in de Wet versterken regie Volkshuisvesting, gelden deze ook voor de Rotterdamse regio. Dat is na consultatie en vaststelling van deze nieuwe wetgeving. Voor het invullen van de Planregistratie van de provincie dient rekening te worden gehouden met de landelijke vastgestelde definities.
- Naast tabel 1 zijn hieronder de tabellen 2 en 3 opgenomen. Deze tabellen geven meer inzicht in de precieze segmentering en het vertrekpunt per gemeente. In bijlage 1 zijn twee figuren opgenomen die de ontwikkeling van de sociale huur per gemeente laten zien.

**TABEL 2: Bouwproductie (opleveringen), onderverdeeld naar prijssegment regio Rotterdam 2021 tot en met 2030**

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

\*) De bouwprognoses voor Rotterdam hebben betrekking op de periode 2020 t/m. 2030

<sup>8</sup> In de regio Rotterdam wordt voorlopig voor middenhuur een max van €1.075 gehanteerd totdat de Wet versterken regie Volkshuisvesting in werking is getreden.

**TABEL 3: Ontwikkeling sociale corporatiewoningen regio Rotterdam 2021 tot en met 2030**

Gemeente	Stand 1-1-2021	Nieuwbouw	Sloop	Verschuiving DAEB <-> niet-DAEB	Aankoop en verkoop	Prognose 31-12-2031	Ontwikkeling 2021-2030
Albrandswaard	2.527	511	-141	10	0	2.907	380
Barendrecht	3.945	1.201	-88	10	0	5.068	1.123
Capelle a/d IJssel	10.672	320	-339	-193	-75	10.385	-287
Krimpen a/d IJssel	4.235	175	-117	20	-50	4.263	28
Lansingerland	4.388	3.090	-130	0	-50	7.298	2.910
Maassluis	5.645	1.544	-642	100	-20	6.627	982
Nissewaard	14.118	1.200	-940	0	-80	14.298	180
Ridderkerk	7.456	1.050	-800	0	-70	7.636	180
Rotterdam *)	127.504	8.880	-4.000	-640	220	131.964	4.460
Schiedam	11.480	2.200	-1.300	-100	-100	12.180	700
Vlaardingen	14.785	1.000	-979	-200 <sup>9</sup>	-154	14.652	-133
Voorne aan Zee	7.827	1.370	-30	26	0	9.193	1.366
<b>Regio</b>	<b>214.582</b>	<b>22.541</b>	<b>-9.506</b>	<b>-767</b>	<b>-379</b>	<b>226.471</b>	<b>11.889</b>

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

- Uit tabel 1 is te concluderen dat de doelstellingen van het Rijk en provincie m.b.t. het betaalbare segment (nog) niet worden gehaald. Met de kanttekening dat er voor 20% nog geen financieringscategorie is bepaald.
  - M.b.t. de doelstelling om 2/3<sup>e</sup> betaalbaar te realiseren is de regio er nog niet. Dit ligt nu op 57%. Er is wel een stijgende lijn in de aantallen na 2025;
  - M.b.t. de doelstelling om 1/3<sup>e</sup> van de woningen te realiseren door corporaties vanaf 2025 is de regio er nog niet. Ook hier is een stijgende lijn zichtbaar vanaf 2025;
  - Sommige gemeenten dienen nog toe te groeien naar het streven dat minimaal 30% van de totale woningvoorraad sociale huur is;
  - De aantallen middenhuur door corporaties zijn nog niet bekend. Dit wordt in 2023 bepaald.
  - De provincie heeft het regionale woningbouwprogramma van de regio Rotterdam vastgesteld d.d. 24 januari 2023 met uitzondering van de locaties Bleizo-West (Lansingerland) en Achterweg (Voorne aan Zee). De provincie is over deze locaties met de gemeenten in gesprek in verband met het provinciale omgevingsbeleid, andere opgaven en de totale programmering.
- Zodra bekend is wat de Wet versterken regie volkshuisvesting inhoudt, wordt door partijen opnieuw gekeken naar de precieze opgave in de regio en de gemeentelijke bijdrage daaraan in relatie tot de ambities.
- (Regio)gemeenten onderschrijven de ambitie om toe te groeien naar 2/3<sup>e</sup> betaalbaarheid in de bouwproductie in de regio. We verwachten een maximale inspanning, maar vragen niet het onmogelijke. Indien nodig is maatwerk op gemeenteniveau mogelijk.
- Om een betrouwbare partner te zijn en de gewenste versnelling niet te frustreren worden contracten (anterieure overeenkomsten en bestemmingsplannen) niet opengebroken. In de overige plannen wordt de programmering bijgestuurd in lijn met de betaalbaarheidsambities.
- Gemeenten in de regio Rotterdam onderschrijven ook het streven toe te groeien naar minimaal 30% sociale huur per gemeente in de voorraad. De 30% sociale huur is geen bovengrens: gemeenten hebben de ruimte om een hoger percentage sociale huur aan te

<sup>9</sup> Dit aantal wijkt af van het aantal dat in het Regioakkoord 2022 staat. Dat komt omdat het definitieve bod van gemeente Vlaardingen nog niet was verwerkt in het Regioakkoord.



houden. Gemeenten die onder de grens zitten, zetten zich in voor het maximaal haalbare binnen hun mogelijkheden om toe te groeien naar 30% sociale huur. Dit is in het nationale beleidsprogramma "een thuis voor iedereen" opgenomen.

- Gezien het Regioakkoord 2022 de basis, streeft elke gemeente naar 'Meer Evenwicht' zoals is afgesproken in het Regioakkoord 2022. Hiermee wordt bevorderd dat er in de regio een meer evenwichtige spreiding ontstaat van de sociale woningvoorraad.
- Een aantal gemeenten en corporaties ziet naast toevoeging door nieuwbouw ook mogelijkheden om de bestaande voorraad beter te benutten en/of meer (sociale) woningen toe te voegen in de bestaande voorraad of onderzoekt creatieve oplossingsrichtingen hiervoor. Het kan dan gaan om bijvoorbeeld het splitsen van woningen, het optoppen van woningen, het toevoegen van extra flexwoningen of woningdelen. Daarvoor zijn de oplossingen voor de randvoorwaarden/kritische succesfactoren soms cruciaal. Om aan de totale opgave voor de regio te kunnen voldoen is het nodig dat alle partijen zich gezamenlijk (blijven) inzetten om te zoeken naar creatieve oplossingsrichtingen.
- In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in elke gemeente. Dit is een ingroeimodel, het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hoeft niet per 2030 bereikt te zijn. Oftewel het maximale wordt gevraagd, maar niet het onmogelijke.
- Gemeenten hebben tijd en oplossingen voor de KSF's nodig om de betaalbaarheidsambities uit de samenwerkingsafspraken te realiseren. Bestaande afspraken kunnen niet zomaar, zonder instrumenten of extra middelen, worden opengebroken. Wel worden in projecten waar al afspraken over zijn, de mogelijkheden benut om het aandeel betaalbaar te verhogen. Omdat 20% van de segmentering/invulling van de plancapaciteit nog niet bekend is, is hier ruimte om vanaf 2025 op het gewenste aandeel van twee derde betaalbaarheid in de programmering te komen, rekening houdend met de 'fair share' doelstelling van 30% sociale huurwoningen in de voorraad in elke regio en gemeente.
- De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterken regie volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.
- Partijen zetten zich in voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen en middenhuur woningen en betaalbare koop daadwerkelijk te realiseren. Gemeenten zetten de ruimtelijke instrumenten in die ze hiervoor tot hun beschikking hebben. In geval gemeenten geen eigen grondposities hebben kunnen zij gebruik maken van de doelgroepenverordening. Voor de realisatie zijn zij alsnog afhankelijk van de medewerking van marktpartijen.
- De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van 22.541 DAEB corporatiewoningen. In lijn met het Regioakkoord 2022 blijven gemeenten en corporaties de komende jaren zoeken naar mogelijkheden voor de bouw van meer sociale- en middeldure huurwoningen in de Rotterdamse regio. De regio Rotterdam vraagt het Rijk om mogelijkheden voor het toekennen van de DAEB-status aan middeldure huurwoningen door corporaties van te onderzoeken. Het aantal middenhuurwoningen door corporaties is op dit moment nog niet exact bekend. Deze aantallen zijn wat betreft de nieuwbouwpoging, richtinggevend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken.

- Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.
- Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is dan ook opgenomen dat bijna 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Het provinciale aandeel in deze nationale opgave is 43.560 middenhuurwoningen en 43.560 betaalbare koopwoningen. De regio zet zich in voor de realisatie van circa 13.000 betaalbare koopwoningen. Het aandeel middenhuur door corporaties wordt bepaald in 2023.
- Om, het aandeel betaalbaar en daarbinnen sociaal in de regio Rotterdam op het gewenste niveau te brengen en te houden én te borgen dat de projecten met een hoog aandeel betaalbaar tot realisatie komen, is het voorwaardelijk dat de ondersteuning hiervoor vanuit het Rijk en provincie ondersteuning blijft bestaan en mogelijk wordt versterkt.

### 3. Woningbouwplannen en locaties

In de realisatieagenda worden de locaties van de huidige woningbouwplannen zo concreet mogelijk opgenomen. Er wordt een 'foto' gemaakt van de huidige plannen, aangevuld met een overzicht van locaties. Locaties die op dit moment nog vertrouwelijk zijn, zijn nog niet opgenomen. Naast de opgenomen locaties zijn er kleinere of minder complexe woningbouwplannen verspreid over de regio. Ook deze zijn van waarde voor het realiseren van de doelstelling.

Om aan de doelstellingen uit de samenwerkingsafspraken te voldoen is ook op projectniveau inzet nodig van partijen.

1. In tabel 4 zijn de bouwlocaties **MIRT<sup>10</sup>** en **WBI<sup>11</sup>** locaties opgenomen. Deze locaties zijn in de regio Rotterdam noodzakelijk voor de realisatie van de regionale opgave.
2. In tabel 5 staan de belangrijkste woningbouwprojecten met 200 woningen of meer, of het grootste project van de gemeente opgenomen. Deze lijst is niet uitputtend en heeft niet direct financiële of juridische consequenties. Het betreft een overzicht van de huidige stand van zaken. De aangegeven aantallen kunnen in de loop der tijd nog worden aangepast. In bijlage 2 is een lijst te vinden met alle projecten boven met 200 woningen of meer opgenomen.

Partijen spreken met elkaar af om via de Regionale Bouwtafel Rotterdam continue het gesprek te voeren over welke projecten nog meer in aanmerking komen voor de WBI, over gesignaleerde knelpunten/kritische succesfactoren ten behoeve van de realisatie, en over nieuwe knelpunten.

---

10 MIRT= Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport

11 WBI= Woningbouwimpuls

**Tabel 4: MIRT en WBI projecten regio Rotterdam**

MIRT-projecten	WBI-projecten
<ul style="list-style-type: none"> <li>MIRT-verkenning Oude Lijn en regionale HOV-corridors (NOVEX<sup>12</sup> Oude Lijn Zone)</li> <li>Oeververbindingen Rotterdam (NOVEX Oostflank Rotterdam)</li> </ul> Versnellingsprojecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>Barendrecht: Stationstuinen</li> <li>Capelle aan den IJssel: Rivium</li> <li>Lansingerland: Wilderszijde</li> <li>Maassluis: Hoekse Lijn</li> <li>Nissewaard: Haven Noord</li> <li>Rotterdam: Alexanderknoop</li> <li>Rotterdam: Brainpark I</li> <li>Rotterdam: MerweVierhavens (M4H)</li> <li>Schiedam: Nieuw Mathenesse</li> <li>Vlaardingen: Rivierzone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Barendrecht: De Stationstuinen</li> <li>Maassluis: De Kade</li> <li>Rotterdam: Noorderand Zuiderpark</li> <li>Rotterdam: Ontwikkeling Codrico-terrein</li> <li>Rotterdam: Feyenoord City</li> <li>Rotterdam: Merwehaven</li> <li>Schiedam: Schieveste</li> <li>Vlaardingen: Rivierzone</li> <li>Voorne aan Zee: Oude Goote</li> </ul>

**Tabel 5: sleutelprojecten – groter dan 200 woningen, of het grootste project in een gemeente<sup>13</sup>**

Gemeente	Project	Aantal
Krimpen a/d IJssel	Centrum-Zuid	277
Capelle a/d IJssel	Rivium	Ca. 5.000
Lansingerland		
Vlaardingen	Rivierzone	2.500-3.100
Rotterdam	Alexanderknoop	1.000-9.000
	Brainpark	3.000
	Centrumplan IJsselmonde	>500
	Codrico	1.500
	Feyenoord City	3.500
	Feyenoord XL	>1.500
	Kop van Feijenoord	>2.000
	Lombardijenknoop	1.000
	M4H	>2.500
	Noorderand Zuiderpark	2.500
	Pompenburg	1.000
	Schiekadeblok	>500
	Schiebroek Zuid	>500
Maassluis	Gebiedsontwikkeling Hoekselijn	2.450
Albrandswaard	De Omloop	300
Ridderkerk	Retiefstraat	325
Nissewaard	De Dijk 2	1.138
Schiedam	Schieveste	3.000
	Glasfabriek	1.200
Voorne aan Zee	Oude Goote	800
Barendrecht	Stationstuinen	3.500

12 NOVEX = Nationale Omgevingsvisie Extra

13 Het opnemen van de projecten in deze tabel betekent niet dat deze worden besproken op de Regionale Bouwtafel.

#### 4. Afspraken ter continuering van de bouwproductie en eventuele versnelling

- Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door het ministerie van BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld.
- Partijen zetten in op voldoende harde plancapaciteit<sup>14</sup> voor de realisatie van de woningbouwproductie de komende vijf jaren. Partijen continueren daarbij de afspraak om in de gebieden met een groot tekort in te zetten op max 130% plancapaciteit.
  - Om tegelijkertijd te kunnen anticiperen op wijzingen in voorkeuren en de woningvraag, is adaptief programmeren het uitgangspunt. Dat betekent dat de plancapaciteit voor vijf jaar en verder deels zacht blijft, zodat er binnen de planvoorraad ruimte is om adaptief programmeren mogelijk te maken.
  - Het opharden van de zachte plannen hangt nauw samen met de invulling van de gemaakte afspraken over de kritische succesfactoren en de ondersteuning. De Regionale Bouwtafel kan hierbij een belangrijke rol spelen.
- Door het hebben van voldoende plancapaciteit, kunnen vertragingen in ontwikkeling van locaties ook worden opgevangen door de ontwikkeling van andere locaties naar voren te halen. Ook kunnen gemeenten locaties hiervoor aandragen, die nog niet de status hebben van "aanvaarde" locaties. Eerste toetssteen in deze discussies is of deze locaties kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave tot en met 2030. En uiteraard gelden voor zulke locaties de normale afwegingscriteria waaronder ruimtelijke criteria als de ladder voor duurzame verstedelijking, de benodigde investeringen in infrastructuur, water en bodem leidend en leefbaarheid. We gaan over dergelijke locaties in gesprek met elkaar. Dit gesprek over deze locaties is ook van belang voor de borging van de woningbouw na 2030. Het Rijk is overigens voornemens de ladder voor duurzame verstedelijking te evalueren.
- De gemeenten spannen zich in voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van het regionale aandeel van de provinciale woningbouwopgave en betrekken vroegtijdig de waterschappen in het planproces (verkenning/initiatiefase).
- Alle partijen spannen zich in om de kritische succesfactoren 'water en bodem sturend' en 'toekomstbestendig bouwen' tijdig in te brengen in het planproces waardoor de kans op vertraging op een later moment beperkt is.
- De rijksoverheid en woningcorporaties hebben Nationale prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken zien toe op een zeer forse ambitie in verduurzaming, nieuwbouw én betaalbaarheid.
  - Het afschaffen van de verhuurderheffing is een goede en zeer belangrijke stap om corporaties aan investeringsruimte te helpen die nodig is voor het realiseren van de opgave. De afschaffing van de verhuurderheffing zorgt er namelijk voor dat de investeringscapaciteit van woningcorporaties op landelijk niveau toeneemt. De extra investeringscapaciteit die de afschaffing van de verhuurderheffing oplevert gebruiken woningcorporaties voor het realiseren van de opgaven uit de Nationale prestatieafspraken. Uit een doorrekening van de Nationale prestatieafspraken blijkt dat de opgaven landelijk financieel haalbaar zijn. Hierbij is rekening gehouden met de afschaffing van de verhuurderheffing en een stijging van de vennootschapsbelasting (incl. ATAD1). In het geval van de regio Rotterdam geldt de afschaffing van de heffing ook als een stap voorruit. Wel is al bekend dat op de (middel)lange termijn woningcorporaties in de regio Rotterdam een zeer lage investeringscapaciteit hebben.

<sup>14</sup> Harde woningbouwplannen zijn plannen waarvoor een bestemmingsplan (of Omgevingsplan), zonder wijzigingsbevoegdheid, door de gemeenteraad is vastgesteld en/of onherroepelijk is geworden.

- In de Nationale prestatieafspraken is ook afgesproken dat de (fiscale) lastendruk van corporaties actief zal worden gemonitord, in het licht van de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven van corporaties. Er is afgesproken om de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven door corporaties in 2024 integraal in beeld te brengen. Vanwege de sterk veranderende macro-economische omstandigheden wordt deze geplande update een jaar naar voren gehaald en reeds in 2023 uitgevoerd. Daarin worden ook de fiscale aspecten meegenomen waar de woningcorporaties in de voorbereiding van deze realisatieagenda hun zorgen over hebben geuit.
- De woningcorporaties spannen zich in om de beschikbare investeringscapaciteit voor de korte termijn zo optimaal mogelijk in te zetten voor het realiseren van kwalitatief goede en betaalbare sociale huurwoningen, in balans met andere investeringsopgaven die voortkomen uit de Nationale prestatieafspraken.
- Partijen erkennen dat het bouwen van woningen momenteel onzeker is, o.a. vanwege de hoge bouwkosten en de stikstofproblematiek. Het op peil houden van de bouwproductie is al een uitdaging, laat staan het versnellen van woningbouwplannen. Op de Regionale Bouwtafel wordt, tijdens lastige tijden, ook gekeken naar maatregelen om de bouwproductie op gang te houden.

## 5. Hoe gaan we samen verder

- Om aan de ambities van de Rotterdamse regio te kunnen voldoen is er veel inzet nodig van alle partijen om de belemmeringen/kritische succesfactoren aan te pakken. Als de partners er gezamenlijk niet in slagen om oplossingen te vinden voor de belemmeringen/kritische succesfactoren, dan gaan ze de richtinggevende woningbouwambities niet halen. De ambities zijn hoog, maar de partners blijven tegelijkertijd ook realistisch. Zij beseffen dat de omstandigheden op dit moment ongunstig zijn. Zij zullen continu samenwerken aan de oplossingen die nodig zijn om de ambities waar te kunnen maken.
- Met deze realisatieagenda wordt, verder bouwend op het Regioakkoord 2022, de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten woningbouwcorporaties, Maaskoepel en waterschappen. Dit partnerschap is van groot belang om op een toekomstbestendige manier uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woningbouwopgave. De uitvoering vraagt daarnaast om een nauwe betrokkenheid van marktpartijen, netbeheerders, drinkwaterbedrijven en huurdersorganisaties.
- De samenhang met reeds bestaande afspraken en samenwerkingsstructuren wordt geborgd. Dit zijn het Regioakkoord 2022, de Bestuursovereenkomst Samenwerkingsverband Regio Rotterdam, het Bouwmanifest regio Rotterdam, de verordening Woonruimtebemiddeling, de Woonvisie regio Rotterdam en de Verstedelijkingsstrategie Zuid-Holland en het Provinciaal Omgevingsbeleid.
- Twee keer per jaar wordt de uitvoering van de regionale realisatieagenda geagendeerd op het bestaande overleg, de Regiotafel Wonen. Naast de provincie, Maaskoepel en gemeenten, worden ook BZK en de waterschappen hiervoor uitgenodigd.
- In de regio Rotterdam bestaat sinds 2020 de Regionale Bouwtafel Rotterdam. In relatie tot deze realisatieagenda is de Bouwtafel er ter ondersteuning voor de versnelling van de woningbouwopgave in de regio. Het is de tafel waar gekeken wordt naar concrete mogelijkheden om knelpunten op te lossen en woningbouwprojecten te versnellen. Er vindt geen besluitvorming plaats. Ook komt de regionale samenwerking aan bod. Voor de toekomstige werkwijze van de Regionale Bouwtafel gaan de deelnemers binnenkort nadere afspraken maken. Voorgesteld zal worden dat:
  - A. Na ondertekening van deze realisatieagenda standaard deelnemen:
    - Het Samenwerkingsverband regio Rotterdam;
    - Maaskoepel;
    - Het ministerie BZK;

- Provincie Zuid-Holland;
  - Neprom;
  - Bouwend Nederland regio Rijnmond;
  - VNO-NCW regio West.
- a. Indien onderwerpen worden behandeld waarbij er raakvlakken zijn met de taken en bevoegdheden van organisaties zoals hieronder benoemd worden zij ook uitgenodigd dan wel zijn ze agendalid, waarbij zij ook onderwerpen kunnen agenderen:
- Waterschap Hollandse Delta,
  - Hoogheemraadschap van Delfland,
  - Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
  - Drinkwaterbedrijf Evides,
  - Netbeheerders.
- De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw.
    - Woningbouwaantallen worden elk jaar geactualiseerd in het provinciale registratiesysteem wonen t.b.v. het vaststellen van de jaarlijkse woningbouwprogrammering, waarbij kansen worden verzilverd en woningbouwplannen worden bijgesteld op basis van de meest recente inzichten
    - De woningbouwproductie per jaar tot 2030 wordt bijgewerkt op basis van de gerealiseerde woningbouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze bijstelling kan leiden tot bijstelling van de voorliggende realisatieagenda.
    - Deze realisatie wordt periodiek (jaarlijks) herzien mede op basis van de nieuwste inzichten die volgen uit het Woningbouwprogramma en de woningbehoefteverkenning Zuid-Holland en in ieder geval na de publicatie van de uitkomsten van het Woon Onderzoek Nederland. Indien partijen vinden dat deze frequentie niet meer past, wordt een nieuwe afspraak gemaakt over de frequentie van herziening.
  - Het Rijk en de provincie informeren de gemeenten in de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen. De provincie informeert gemeenten in de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld.
  - Partijen beseffen dat er ook ontwikkelingen zijn waar zij beperkt invloed op hebben zoals de hoogte van de hypotheekrente en/of nieuwe inzichten rond bv. klimaatscenario's. Het is daarom goed mogelijk dat er de komende maanden of jaren weer nieuwe, nu nog onbekende ontwikkelingen kunnen optreden die van invloed zijn op de realisatie. Voor de omgang met deze ontwikkelingen vervult de Regionale Bouwtafel Rotterdam een belangrijke functie.
  - Partijen spreken af om na ondertekening van deze regionale realisatieagenda gezamenlijk te werken aan een uitwerking c.q. aanscherping (SMART) van het sturingsmechanisme; o.a. escalatieladder, monitor en rapportages.

## 6. Kritische succesfactoren

- Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van de financiering van sociale en betaalbare woningbouw, het water- en bodemsysteem, capaciteitstekorten in de gehele keten van woningbouw, schaarste aan materialen, geluid, klimaatbestendig bouwen, natuurinclusief bouwen, verduurzaming, stikstof, luchtkwaliteit, nutsvoorziening en erfgoed. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onder andere onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.
- Locatie of regiospecifieke knelpunten dienen op dat niveau te worden opgelost. Waar nodig, worden ze landelijk besproken.

- De meeste van de belemmeringen kunnen locatie specifiek worden opgelost. In sommige gevallen kan hierbij gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdragen aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan de Regionale Bouwtafel en/of het expertteam woningbouw worden ingezet.
  - De landelijke versnellingsstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en zoeken naar een oplossing.
  - Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.
  - Door MinVRO wordt ingezet op ondersteuning van de regio via onder meer:
    - Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken (denk aan WBI, VHF, regeling huisvesting aandachtsgroepen, expertteams).
    - Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen, bijvoorbeeld via het Expertteam woningbouw of één van de taksforces. Ook wordt met de flexpoolregeling een bijdrage geleverd aan extra capaciteit voor provincies en gemeenten.
    - Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.
    - Partijen blijven in contact als de middelen (geld of instrumentarium) onvoldoende blijken te zijn.
  - Alle partijen onderschrijven dat concrete afspraken en een robuust maatregelenpakket nodig is dat alle partijen het vertrouwen geven/geeft dat ze de ambities ook waar kunnen gaan maken. Na ondertekening van deze realisatieagenda gaan partijen in 2023 een nadere analyse maken van de kritische succesfactoren in deze regio. Er wordt eerst bekeken op welk niveau een kritische succesfactor speelt (lokaal, regionaal of nationaal), en welke partijen nodig zijn, om vervolgens toe te werken naar wederkerige afspraken.
  - Naar aanleiding van de reality-check en de bestuurlijke gesprekken die gevoerd zijn over de opgave waar we gezamenlijk voor staan, zijn onder meer de onderstaande kritische succesfactoren geïdentificeerd om tot versnelling te komen:
    - Mobiliteit en infrastructuur
    - Stikstof
    - Geluid
    - Water en bodem sturend
    - Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen
    - Beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten
    - Toekomstbestendige bouw (inclusief klimaatadaptief, duurzaam en circulair bouwen, energieneutraliteit)
    - Streven naar complete steden en dorpen
    - Aansluiting op nutsvoorzieningen (energie en drinkwater)
    - Procedures
- Naast bovenstaande punten is het goed mogelijk dat er de komende maanden of jaren weer nieuwe, nu nog onbekende ontwikkelingen kunnen optreden die van invloed zijn op de realisatie. Daarom hebben we afspraken opgenomen over voortdurend het gesprek met elkaar om huidige en nieuwe knelpunten aan te pakken. In aanvulling hierop staat hieronder een nadere beschrijving van knelpunten waarvoor de regio aandacht vraagt.
- Het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwdoelstellingen slaagt alleen als partijen in staat zijn om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken en in staat zijn om de kritische succesfactoren op te lossen. De kritische succesfactoren zoals opgenomen in de 'Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland' tussen het Rijk en de provincie Zuid-

Holland zijn door de gemeenten en woningcorporaties binnen de Rotterdam vertaald naar de regio. Volgens gemeenten en woningcorporaties in de regio zijn de onderstaande punten van belang als het gaat om de kritische succesfactoren voor de regio Rotterdam. Zij vragen daar aandacht voor via deze realisatieagenda t.b.v. de realisatie van de ambities. Gezien de tijdsdruk om tot de realisatieagenda te komen, is het aantal kritische succesfactoren en benoemde knelpunten niet uitputtend. Het gaat om ten minste de volgende punten:

- **Middelen en sturing voor verhogen aandeel betaalbaarheid**

Het realiseren van voldoende betaalbare woningen is in de regio Rotterdam een grote opgave. Dit ligt enerzijds aan het feit dat er bij corporaties en gemeenten een gebrek is aan eigen grondposities, en middelen voor en een juridische instrumentarium om te sturen op het realiseren van de gewenste betaalbare woningen tot 2030. Anderzijds kost bouwen van betaalbare woningen op stedelijke locaties geld. Uit een rapport van Rebel (2021, in opdracht van BZK) werd de publieke onrendabele top (PORT) voor woningbouwprojecten in Zuid-Holland als volgt ingeschat; 90% van alle binnenstedelijke woningbouw kent een PORT en 45% van de woningbouw in de uitleggebieden kent een PORT<sup>15</sup>. Ten opzichte van het rapport uit april 2021 zijn de omstandigheden aanzienlijk verslechterd. Voor marktpartijen lijkt het onmogelijk om een sluitende exploitatie te krijgen indien sociale en betaalbare woningen moeten worden gerealiseerd. Sommige gemeenten in de regio hebben weinig of geen eigen grond waardoor zij afhankelijk zijn van marktpartijen. Naast dat marktpartijen vanuit economisch perspectief de voorkeur hebben om woningen te realiseren in de vrije sector, zorgen de stijgende (bouw)kosten regelmatig voor een herbeoordeling van de segmentverdeling. Dit is vaak niet ten gunste van het aandeel sociale of betaalbare woningen. Een ander knelpunt is dat gemeenten niet meer kunnen bijsturen op bestaande afspraken.

Tot slot, is een belangrijk knelpunt voor gemeenten de huidige systematiek van de Woningbouw Impuls (WBI). De gemeenten vinden de huidige systematiek ongewenst omdat de WBI projectgebonden is, een hoge administratieve last kent, vraagt om een stevige cofinanciering die voor veel gemeenten moeilijk op te brengen is, een tijdelijk karakter heeft en toekenning van de middelen is onzeker.

- **Schaarse materialen en menskracht en stijgende kosten**

De regio Rotterdam heeft net zoals andere regio's te maken met een schaarste aan materialen, capaciteitstekorten en stijgende kosten. Het gaat hierbij om personeelstekorten in de gehele keten van de woningbouw (van planvorming tot realisatie). Het gaat dan o.a. om de tekorten bij (a) overheden en corporaties, (b) rechterlijke macht en (c) bouwende en ontwikkelende partijen. De capaciteitsproblemen zorgen ervoor dat woningbouwplannen langere procedures hebben, o.a. doordat de termijnen van vergunningenprocedures niet worden gehaald en gerechtelijke procedures uitlopen. Met name de lange procedures bij de Omgevingsdiensten worden veelvuldig genoemd. Ook is er een groot tekort aan werknemers in de bouwsector. Voor marktpartijen leiden de hoge kosten ertoe dat de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten in het geding komt en dat er verzoeken worden gedaan om het woningbouwprogramma aan te passen. Ook woningcorporaties hebben te maken met de stijgende kosten.

- **Mobiliteit en infrastructuur**

Een goede mobiliteitsoplossing is zonder meer randvoorwaardelijk voor woningbouw- en gebiedsontwikkeling. Zonder garanties op een goede bereikbaarheid kunnen plannen stranden bij de Raad van State. In de regio Rotterdam staat de bereikbaarheid op veel plekken al onder druk. Die bereikbaarheid en leefbaarheid komt nog verder onder druk te staan als er niet aansluitend op de groei van inwoners en arbeidsmaatregelen voldoende mobiliteitsmaatregelen worden genomen. Voor de verstedelijkte gebieden in de regio vraagt het ook om de bereikbaarheid van het OV te verbeteren. Zeker omdat het OV een belangrijke rol kan spelen in de mobiliteitstransitie. Ook zijn de investeringen in het OV nodig omdat de auto een minder prominente rol krijgt in de openbare ruimte, bijvoorbeeld

---

<sup>15</sup> Rebel (2021). Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten.



vanwege de parkeernormen die gelden voor nieuwe woningbouw. Ook gebiedsinfra blijft een belangrijk aandachtspunt. Bovenstaand betekent dat wederkerige afspraken nodig zijn over investeringen in mobiliteitsoplossingen om zekerheid te bieden voor goede ontsluiting en verbinding van woningbouwlocaties. Met de MIRT-besluiten over MoVE, zoals de MIRT verkenning Oeververbindingen regio Rotterdam, zijn hierin al belangrijke stappen genomen. Maar we zijn er nog niet. Voor afspraken m.b.t. mobiliteit en infrastructuur is in de regio Rotterdam een belangrijke rol weggelegd voor de MRDH en die dient betrokken te worden bij het maken van nadere afspraken over mobiliteit en infrastructuur.

De provinciale financiële middelen en fysieke inpassingsmogelijkheden om infrastructuur bij te bouwen zijn beperkt. Om de bouw niet te vertragen, is het daarom extra belangrijk de (toekomstige) mobiliteitskosten van ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig te bespreken om te kunnen prioriteren om het geheel betaalbaar te houden. Daarom beoordeelt de provincie met de mobiliteitstoets (voor)ontwerp bestemmingsplannen op de verkeerseffecten. Hierover worden procesafspraken gemaakt tussen partijen.

- **Geluid**

Een groot knelpunt in de regio Rotterdam is geluid. Dit komt o.a. door luchtvaargeluid vanwege Rotterdam The Hague Airport en door haven gerelateerd nestgeluid. De geluidshinder zorgt ervoor dat woningbouwplannen niet of in beperktere omvang kunnen doorgaan of dat er aanvullende en kostbare bouwtechnische maatregelen nodig zijn. Bovendien leggen de nieuwe rekenregels voor cumulatie van geluid een druk op de woningbouw. Naast dat het de ruimte voor woningbouw beperkt, heeft het ook een impact op de leefomgeving. De kosten voor het nemen van mitigerende en bronmaatregelen voor de omgeving zijn vaak hoog.

- **Water en bodem sturend**

De regio Rotterdam heeft, net zoals in meerdere gebieden in Nederland, te maken met aandachtspunten op het gebied van (hoog)water en bodemdaling. Gemeenten hebben te maken met de stijgende zeespiegel, liggen in een waterwin gebied, of hebben te maken met slappe bodem/ bodemdaling.

Het realiseren van de realisatieagenda hangt samen met de uitwerking van het principe 'water en bodem sturend' in het gelijknamige programma. De richtinggevendende keuzes uit dit programma geven voor woningbouw sturing aan de locatiekeuze. De manier waarop gebouwd wordt, wordt beïnvloed door de eigenschappen van het watersysteem en de bodem.

We spreken af dat de brief van de minister van Infrastructuur en Waterstaat van 25 november 2022 over "Water en bodem sturend" m.b.t. bebouwing, uitgangspunt is voor nieuw te maken locatiekeuzes. Daarnaast zal de brief worden betrokken bij de klimaatbestendige realisatie van woningbouwlocaties die zijn opgenomen in het actuele regionale woningbouwprogramma 2022. Dit zal iets vragen van private en publieke partijen. Bovendien zal, zoals al is vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening, in een bestemmingsplan waarin nieuwe woningbouw mogelijk wordt gemaakt, rekening moeten worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering en bodemdaling. Indien er locatiespecifieke vraagstukken zijn bij de plannen die staan in het woningbouwprogramma 2022, dan kunnen partijen deze agenderen, liefst voor 1 september 2023. Waterschappen kunnen en willen op basis van kennis en expertise vroegtijdig adviseren bij projecten aan partijen in deze regionale realisatieagenda, partijen stellen dat op prijs.

- **Procedures**

Het doorlopen van procedures voor woningbouwplannen kan een grote vertragende factor zijn voor het realiseren van woningbouw. In de regio Rotterdam worden verschillende knelpunten ervaren als het gaat om procedures. De wet Natuurbescherming levert vaak problemen op. Bezwaarprocedures worden soms oneigenlijk gebruikt door inwoners en

bedrijven. Beroepsprocedures kunnen een heel project stilleggen, waarbij het belang van één (huidige) bewoner opweegt tegenover het belang van meerdere toekomstige bewoners of woningzoekenden.

- **Onzekerheid wegnemen bij marktpartijen**

Gemeenten in de regio Rotterdam zien een terugtrekkende beweging van ontwikkelaars en bouwbedrijven uit de markt. Bouwpartijen zijn meer afwachtend vanwege de vele ontwikkelingen die spelen. Een voorbeeld is dat er geen prijsafspraken te maken meer zijn met bouwbedrijven / aannemers. Door stijgende kosten en te weinig capaciteit is het lastig voor marktpartijen om een rendabele businesscase te krijgen. Zij vinden dat de risico's voor hen zijn toegenomen, terwijl de marges afnemen. Daarbij komt dat marktpartijen op zaken zoals vergunningverlening en beleid geen invloed hebben, en hierin afhankelijk zijn van de overheid. Als voorbeeld wordt genoemd de vele wet- en regelgeving die elkaar in hoog tempo opvolgt.

- **Stikstof**

Het stikstofprobleem heeft grote impact op infrastructurele en woningbouwplannen in Nederland. Alleen al in de provincie Zuid-Holland worden zo'n 145.000 te realiseren woningen geraakt. Een aanzienlijk deel daarvan is voorzien in de regio Rotterdam. Een van de redenen daarvoor is het besluit tot een algemene rekengrens van 25 km voor alle stikstofbronnen. Dit heeft het risico voor de woningbouwplannen vergroot. Zeker gezien er verschillende N2000-gebieden liggen in deze regio. Daarnaast brengt de recente uitspraak, waardoor de bouwvrijstelling is komen te vervallen, onzekerheid met zich mee. Er is behoefte aan centrale regie op het vraagstuk. Daarnaast betekent de uitspraak dat er in het vervolg meer capaciteit, expertise en tijd nodig is voor de stikstofberekeningen, onderzoeken naar interne saldering of voor extra maatregelen ter voorkoming van nadelige gevolgen voor de natuurgebieden. Dit terwijl er al een gebrek is aan capaciteit bij overheden. Het is van belang oplossingen te vinden voor deze stikstofproblematiek

- **Aansluiten op nutsvoorzieningen**

Energie en drinkwater (e.a. nutsvoorzieningen) zijn randvoorwaardelijk voor nieuwe woningbouwlocaties, net als de capaciteit van transport en zuivering van afvalwater. In heel Nederland is op dit moment sprake van capaciteitstekorten bij de netbeheerders en er is netcongestie. Dit is ook merkbaar in de regio Rotterdam. Projecten lopen vertraging op omdat tijdige aansluiting op het net niet kan plaatsvinden. Voor de toekomst wordt tevens voorzien dat het omzetten van de huidige systemen naar nieuwe duurzame systemen hoge kosten met zich mee gaat brengen. Om ervoor te zorgen dat de woningbouwproductie niet vertraagd wordt is het nodig dat het energienetwerk wordt uitgebreid en de netcapaciteit vergroot. Met drinkwaterbedrijven, netbeheerders en waterschappen wordt in 2023 nader onderzocht welke monitorings- en afstemmingsafspraken mogelijk zijn op het niveau van tijd (planning) en omvang (aantallen).

- **Toekomstbestendig bouwen**

Alle partijen onderschrijven de noodzaak om toekomstbestendig te bouwen. Er is echter wel het knelpunt dat de vele eisen kostenverhogend werken en een negatief effect hebben op de planning van projecten. Dit ervaren met name gemeenten. Voor corporaties en marktpartijen zorgen de vele eisen ervoor dat de financiële haalbaarheid in het geding kan komen. Ook werken bovenwettelijke eisen vanuit gemeenten vertragend omdat er dan geen eenduidigheid is. Waar de kostenverhoging vooral speelt op de korte termijn, levert toekomstbestendig bouwen juist besparingen en baten op, op de lange termijn. Door nu te investeren wordt er niet afgewenteld in tijd.

- **Complete steden en dorpen**

In relatie tot het streven naar complete steden en dorpen speelt ruimtegebrek een rol. Gemeenten ervaren regelmatig concurrerende ruimteclaims. Dit vraagt om een belangenafweging die vanwege de complexiteit vaak een langere doorlooptijd tot gevolg heeft. Ook zijn er te weinig sturingsmogelijkheden voor bedrijfsaanpassingen en verplaatsingen.

## 7. De agenda voor 2023 en verder

Een goede samenwerking tussen Rijk, provincie, waterschappen en regio vraagt om voorspelbaarheid, duidelijkheid, betrokkenheid en wederkerigheid. Met deze realisatieagenda is een eerste stap gezet in het maken van (proces)afspraken om de woningbouwproductie te continueren en waar mogelijk te versnellen, en om de ambities m.b.t. betaalbaarheid te halen. Met deze eerste stap zijn we er nog niet. Er is duidelijkheid nodig hoe er oplossingen worden gevonden voor de kritische succesfactoren en afspraken zijn nodig op een aantal thema's dat nog niet is behandeld. Hieronder staat beschreven wat er in het komende jaar en daarna voor stappen worden gezet.

### Kritische succesfactoren

Er dient een aantal condities en randvoorwaarden op orde te zijn om alle woningen bijtijds, in het juiste prijssegment en met de beoogde kwaliteiten te kunnen realiseren. Het realiseren van de woningbouwambities is afhankelijk van ontwikkelingen in de markt en de mate waarin oplossingen worden gevonden voor de kritische succesfactoren. Indien dit (nog niet) het geval is, is de programmering niet haalbaar en valt de jaarlijkse productie lager uit.

Partijen zullen zich maximaal inspannen om elkaar de komende jaren te helpen en ondersteunen bij het vinden van oplossingsrichtingen voor deze KSF's. Niet om elkaar af te rekenen, maar wel om daarop aanspreekbaar te zijn: we vragen daarbij het maximale van elkaar, niet het onhaalbare. In dat kader spreken partijen op dit punt het volgende af voor het vervolg:

- Op korte termijn wordt – mede op basis van de in deze realisatieagenda geagendeerde KSF's- gezamenlijk bepaald op welke tafel het beste kan worden gezocht naar benodigde oplossingsrichtingen.
- Het tweede kwartaal wordt benut om zoveel mogelijk oplossingsrichtingen nader uit te werken en afspraken te maken over eenieders bijdrage aan de oplossing.
- De samenwerkende partijen zullen via de begeleidingsgroep van de regionale realisatieagenda het initiatief nemen om op voorgaande punten stappen zetten. Daarbij sluiten in elk geval de (regio)gemeenten, provincie Zuid-Holland, het Rijk en de corporaties uit de Rotterdamse regio aan. Optioneel sluiten hierbij ook andere partijen aan.

Woningbouw is complex, tijdrovend en kostbaar. We zullen bij woningbouwprojecten tegen (nu soms nog onbekende) vraagstukken blijven aanlopen. Het vinden van oplossingen voor knelpunten is daarom een continu proces. De knelpunten die we kennen en nu nog niet kennen zullen periodiek worden besproken in de regionale of landelijke woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. We kijken daarbij ook naar de economische ontwikkelingen, die sterke invloed hebben op de voortgang van de bouw van woningen. Daarbij hanteren we de volgende vertrekpunten:

- Wanneer partijen tegen locatie- of gebiedsspecifieke knelpunten aanlopen voor de realisatie van de woningbouw worden deze ingebracht op de Regionale Bouwtafel. Indien er sprake is van locatie- of gebiedsoverstijgende problematiek, dan kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingsafel.
- Wanneer er al een andere gebiedsspecifieke, regionale of landelijke tafel is voor een kritische succesfactor wordt het knelpunt primair daar besproken en opgelost.
- BZK coördineert de opgaven die samenhangen met woningbouw waarvoor de inzet van het Rijk nodig is en fungeert als eerste aanspreekpunt (en indien nodig als toegangspoort) richting andere departementen.
- De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers oplossingen te vinden voor de problemen die de woningbouw- en betaalbaarheidsambities in de weg zitten.
- Het Rijk informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opgesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

### Thema's om afspraken over te maken.

In de voorgaande hoofdstukken hebben we op een aantal onderdelen afspraken gemaakt. Op een aantal thema's zijn er nog geen (proces)afspraken gemaakt. Dat zijn:

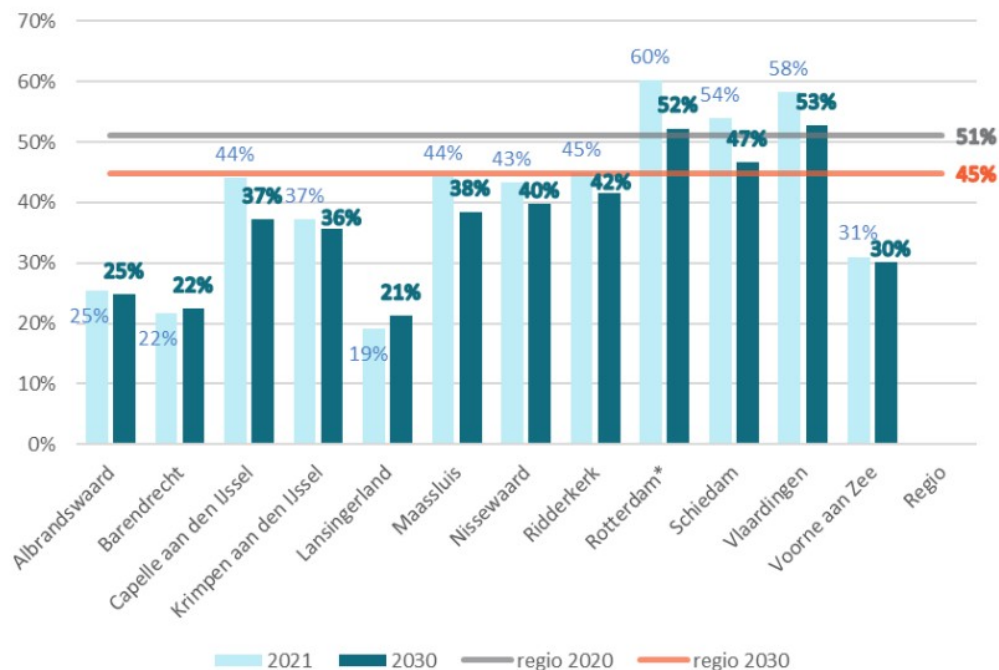
- Woon-zorgvisie
- Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken
- Herstructurering
- Vakantieparken
- Duurzaam en toekomstbestendig bouwen
- Ruimtelijke ordeningsaspecten
- Flexibele woningen
- Transformeren van vastgoed

Voor uitwerking van deze thema's zal per onderdeel afzonderlijke trajecten voor uitwerking worden uitgezet en gevolgd.

### **Handtekeningen**

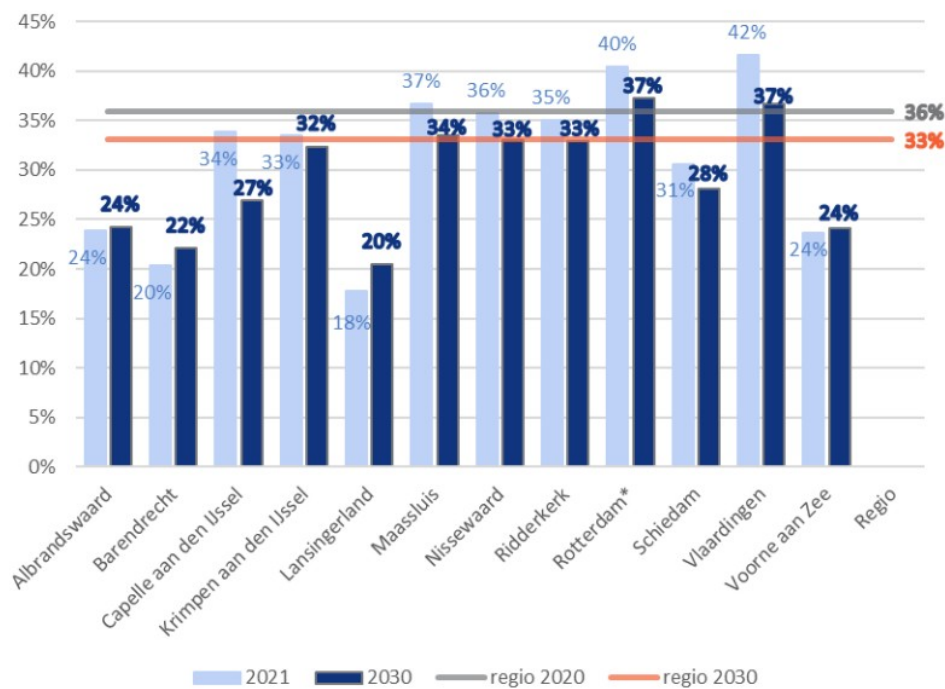
CONCEPT

## Bijlage 1 Grafieken ontwikkeling aandeel sociaal per gemeente regio Rotterdam



\*Voor de gemeente Rotterdam is het aandeel sociale voorraad in de totale voorraad gebaseerd op de woningvoorraad in 2020.

Figuur 1: aandeel sociale voorraad van totale voorraad per gemeenten op basis van het Regioakkoord 2022



\*Voor de gemeente Rotterdam is het aandeel sociale voorraad in de totale voorraad gebaseerd op de woningvoorraad in 2020.

Figuur 2: aandeel DAEB-woningen van totale voorraad per gemeente op basis van het Regioakkoord 2022

## Bijlage 2 Plannen (200+ woningen) regio Rotterdam 2022 t/m 2030<sup>16</sup>

Gemeente	Plannaam	Bruto plancapaciteit
Albrandswaard	Antes-terrein	500
Albrandswaard	De Omloop	300
Albrandswaard	Schutskooiwijk	240
Barendrecht	De Stationstuinen	3.500
Barendrecht	Vrouwenpolder	272
Capelle aan den IJssel	Fascinatio	636
Capelle aan den IJssel	Middengebied Florabuurt	256
Capelle aan den IJssel	Rivium	Ca. 5.000
Krimpen aan den IJssel	Centrum-Zuid	277
Krimpen aan den IJssel	Crimpenersteyn	225
Lansingerland	Bleiswijk	900
Lansingerland	Westpolder-Bolwerk	799
Lansingerland	Wilderszijde	2.700
Lansingerland	Wolfend	600
Maassluis	Burgemeesterswijk	312
Maassluis	De Kade/Van Gelderenterrein	1.054
Maassluis	Het Balkon	274
Maassluis	Kapelpolder	500
Maassluis	Sluispolder-West / De Vliet	402
Maassluis	Station West e.o.	375
Maassluis	Wilgenrijk	1.484
Nissewaard	De Dijk 2	1.138
Nissewaard	De Haven - Haven Veerweg	630
Nissewaard	Heijwegenlaan	273
Nissewaard	Metro/Busstation	224
Nissewaard	Sterrenkwartier herstructurering	335
Ridderkerk	P.C. Hoofdstraat en omgeving	500
Ridderkerk	Wooncompas Koninginneweg-west	273
Ridderkerk	Wooncompas Retiefstraat	325

<sup>16</sup> Deze lijst bevat het merendeel van de projecten met 200 of meer woningen die zijn opgenomen in het door GS op 24 januari 2023 vastgestelde regionale woningbouwprogramma van regio Rotterdam.

Rotterdam	Locatie Zuidplein Coeur du Sud	229
Rotterdam	Studentenwoningen Woudestein	360
Rotterdam	Alexanderknoop Fase 1 -Saturnus	500
Rotterdam	Baantoren	427
Rotterdam	Binnenhof	370
Rotterdam	Blaak 20-24 "The One"	275
Rotterdam	Blaak 333 "Perspective House"	306
Rotterdam	Boezembuurt	345
Rotterdam	Boompjes 60-68	342
Rotterdam	Brainpark I	1.044
Rotterdam	Bundweg	482
Rotterdam	Carnisse-eiland	414
Rotterdam	Centrumplan Ijsselmonde	570
Rotterdam	Conradstraat	250
Rotterdam	Hart 010	600
Rotterdam	Cooltoren -The CoolTower	282
Rotterdam	Dakpark	341
Rotterdam	Zuiderhof Fase 3	234
Rotterdam	De Sax	912
Rotterdam	Excelsior	550
Rotterdam	Folkert Elsingastraat	257
Rotterdam	GGD locatie	380
Rotterdam	Havenkwartier	200
Rotterdam	Havenziekenhuis locatie	420
Rotterdam	Hoge Wiek	347
Rotterdam	Hof van Maesdam	540
Rotterdam	Hofplein 33 "The Rise"	932
Rotterdam	Hoofdweg 256 -260	220
Rotterdam	Hoofdweg 480 - 490 Alexanderpark Rotterdam	353
Rotterdam	Kantoorgebouwen Strevelsweg -Twentestraat	456
Rotterdam	Katshoek	245
Rotterdam	Kouwenhoek	420
Rotterdam	Krimslot	750
Rotterdam	Lloydpier	350
Rotterdam	Lumieretoren	416

Rotterdam	Meerweide	216
Rotterdam	Merwe4haven	1.410
Rotterdam	De Sprong-Oden_Stadshart Hoogvliet	211
Rotterdam	Nieuw Kralingen	833
Rotterdam	Oechies/Boogjes	205
Rotterdam	Oudeland Oost	496
Rotterdam	Parkhaven	264
Rotterdam	Parkstad	1.259
Rotterdam	Pompenburg	994
Rotterdam	Postkantoor Coolsingel "Post"	305
Rotterdam	Rijnhaven	1.000
Rotterdam	Rotta Nova	259
Rotterdam	Schiebroek Zuid	531
Rotterdam	Schiehaven Noord	950
Rotterdam	Schiekadeblok Schietoren/Perrontoren	576
Rotterdam	Simeon & Anna (Veldstraat)	269
Rotterdam	Smeetsland Noord	290
Rotterdam	Stadionpark	3.774
Rotterdam	Starrenburg 2 <sup>e</sup> fase	200
Rotterdam	Tamboer	248
Rotterdam	The View Fase 2	262
Rotterdam	Transformatie Codrico	1.532
Rotterdam	Tree House (Delftseplein)	299
Rotterdam	Waterside	300
Rotterdam	WeenaPoint II - The Modernist	369
Rotterdam	Welschen 2	221
Rotterdam	Westewagenblokken "hAavn"	231
Rotterdam	Wielewaal	699
Rotterdam	Zadkine Prins Constantijnweg	216
Rotterdam	Zalmhaven	485
Rotterdam	Zomerhofkwartier	556
Schiedam	Bachplein/Hof van Spaland	300
Schiedam	Deventer driehoek (fase II Glasfabriek)	500
Schiedam	Nolensbuurt	400
Schiedam	Schieveste	3.000



Schiedam	Staatsliedenbuurt	680
Schiedam	Glasfabriek fase I	698
Vlaardingen	District U	586
Vlaardingen	Eiland van Speyk	574
Vlaardingen	Fairland Studio's	318
Vlaardingen	Galgkade 6 (Deltahoutlocatie)	349
Vlaardingen	Marathonweg Noord	250
Vlaardingen	Nieuw Sluis	345
Vlaardingen	Park Vijfsluizen	418
Voorne aan Zee	Boomgaard	972
Voorne aan Zee	Drenkeling	300
Voorne aan Zee	Meeuwenoord	200
Voorne aan Zee	Oude Goote	800

### Bijlage 3 Toelichting op thema's

#### Woon-zorgvisie

- Alle gemeenten in een woondealregio stellen, in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' in 2023 lokaal een integrale woon-zorgvisie op die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze woondeal.
- Voor de analyse die gemeenten van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen moeten maken is het noodzakelijk dat er eenduidige definities en goede meerjarenramingen zijn van de verschillende aandachtsgroepen. BZK zorgt in 2023 voor een ondersteuningsstructuur voor gemeenten om de woonzorgvisies op te stellen en voor eenduidige landelijke definities en een uniforme landelijke manier van meerjarenramingen voor de verschillende aandachtsgroepen.
- De provincie zorgt voor een subsidieregeling die in 2023 wordt opengesteld waar gemeenten financiële ondersteuning kunnen aanvragen voor het opstellen van een regionale woonzorgvisie.
- De gemeenten binnen het regionaal verband huisvesten werkzame arbeidsmigranten in en rondom de regio op basis van behoefte. In 2023 verkennen BZK, provincie en gemeenten welke mogelijkheden er zijn om te komen tot kwalitatief goed aantallenonderzoek en eventueel welke verdeelsleutel over gemeenten daarbij past en hoe de governance eruit ziet. BZK zorgt voor eenduidige landelijke definities en een uniforme landelijke manier van meerjarenramingen voor arbeidsmigranten. Mede op basis van de ervaringen bij de lopende pilots zal dit traject worden vormgegeven. Bij nieuwe bedrijvigheid of uitbreiding van bestaande bedrijvigheid in de gemeente, brengt de gemeente met het bedrijfsleven, de extra huisvestingsbehoefte voor de toekomstige werknemers in beeld en geeft aan op welke wijze hierin wordt voorzien. Dit is ook opgenomen in de herziening van het provinciaal omgevingsbeleid, module Ruimte en Wonen (inwerkingtreding per 1 december 2022). Waar nodig, en op verzoek van in de regio gelegen gemeenten, wordt dit regionaal

afgestemd. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten wordt rekening gehouden met ten minste de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten van het register van de Stichting Normering Flexwonen of een eventuele opvolger daarvan en zijn er gescheiden contracten voor wonen en werken. De huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten wordt vastgelegd in de (regionale) woonzorgvisie.

- Na het opstellen van de (regionale) woonzorgvisies worden eind 2023 in elke woondealregio aanvullende afspraken gemaakt m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de (regionale) woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.

### **Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken**

- Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte). Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst.
- Na het opstellen van de woon-zorgvisies worden eind 2023 in elke woondealregio aanvullende afspraken gemaakt m.b.t. wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.
- De provincie zorgt ervoor dat gemeenten in 2023 in de Planregistratie Wonen het aandeel nultredenwoningen en geclusterde woonvormen binnen een plan kunnen registreren, zodat in beeld is wat in de huidige plannen al is opgenomen. In de integrale woonzorgvisies die in 2023 worden opgesteld, maken gemeenten eventueel aanvullende afspraken over dit type ouderenwoningen.
- Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen.

### **Herstructurering**

- In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie.
- De partijen in deze realisatieagenda spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken.
- De partijen in deze realisatieagenda spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

### **Vakantieparken**

- Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen. Het beleid van de provincie Zuid-Holland op het gebied van recreatie- en vakantieparken is recent geactualiseerd en geeft hier kaders voor.

## Duurzame en toekomstbestendige bouw

- Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.
- (Regio)gemeenten spannen zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.
- Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden partijen aandacht aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.
- Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze realisatie spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze passen zodra deze gereed is, de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' toe.
- Natuurinclusief  
Het is essentieel dat natuurinclusief bouwen in en om de woning vaker en beter wordt toegepast om bij te dragen aan de gezondheid van de inwoners (bewegen, ontmoeten, sporten), aan de biodiversiteit, de opvang van water en de verkoeling van de stad. Ook zetten wij in op natuurinclusief bouwen voor, zoals ook in de Agenda Natuurinclusief is aangegeven, onder meer, een proactieve en ruimhartige invulling van de eisen vanuit de Wet Natuurbescherming voor beschermde (dier)soorten op locaties van woningbouw
- Gezond en veilig  
Gezonde en veilige leefomgevingen worden bevorderd. De fysieke leefomgeving heeft een grote invloed op de gezondheid en veiligheid van de inwoners. We ondersteunen een gezonde leefstijl door de inrichting van de leefomgeving.
- Emissieloos  
Het zoveel mogelijk toepassen van emissie loze oplossingen voor zowel de bouwfase als gebruiksfase, oplossingen die emissies van in ieder geval NO<sub>x</sub> en CO<sub>2</sub> zoveel mogelijk beperken (en daarnaast ook het beperken van andere voor de gezondheid schadelijke stoffen, zoals fijnstof), om daarmee een toekomstbestendige inrichting van de bebouwde leefomgeving te bevorderen.

## Ruimtelijke ordeningsaspecten

- Het realiseren van de in deze realisatieagenda opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober tussen Rijk en provincie, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze realisatieagenda, zijn hiervoor uitgangspunt.

## **Flexibele en tijdelijke woningen**

- Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt de realisatie van dit type woningen om aanvullend aan de realisatie en instandhouding van permanente sociale en betaalbare woningen de acute woningnood onder spoedzoekers te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De huisvestingsbehoefte voor de verschillende groepen spoedzoekers en de slaagkansen in de bestaande voorraad verschillen tussen regio's en tussen gemeenten binnen de regio. Dit geldt met name voor de spoedzoekersgroepen (internationale) studenten en arbeidsmigranten. Om deze reden wordt er vooralsnog geen tabel opgesteld per regio van jaarlijkse streefcijfers op basis van inwonertal voor het aantal te bouwen flexwoningen.
- De regio's dragen naar vermogen en behoefte bij in het streven van het Rijk om 15.000 flexwoningen per jaar te realiseren. De bouw van flexwoningen is een onlosmakelijk onderdeel van woonbeleid zoals vastgelegd in omgevingsbeleid, prestatieafspraken en woningbouwprogrammering. Voorafgaand aan de opstelling van lokale woonzorgvisies wordt de regionale en lokale behoefte voor huisvesting van de onderscheiden groepen spoedzoekers vastgesteld aan de hand van uniforme landelijk geldende definities. Individuele gemeenten bepalen vervolgens uiterlijk voor 1 januari 2024 in samenspraak met de lokaal werkzame woningcorporaties welk deel van de onderscheiden groepen spoedzoekers in de jaren tot en met 2030 in reguliere woningen en welk deel in flexwoningen gehuisvest wordt. Tevens wordt ten behoeve van de lokale woonzorgvisie bepaald wat de inzet wordt ten aanzien van het aantal jaarlijks te realiseren flexwoningen in de individuele gemeente en de regio.
- Flexwoningen kunnen boven op de gemaximeerde woningproductie van 130% van de woningbehoefte worden gerealiseerd en elke gerealiseerde flexwoning telt in kwantitatieve en kwalitatieve zin mee in de realisatieafspraken rondom betaalbare woningbouw zoals die zijn gemaakt in deze regionale woondeal. Gemeenten registreren flexwoningen in de planregistratie wonen.
- Omdat het woningen kan betreffen op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is dat gemeenten, regio en provincie ervoor zorgen dat er na de tijdelijke exploitatie in de betreffende gemeente, regio of provincie een volgende locatie beschikbaar komt voor de flexwoningen. Met het voorstel voor een garantiearrangement voor flexwoningen zien partijen hierin een mogelijkheid om de onrendabele top in de business-case voor flexwoningen aanzienlijk te verkleinen en herplaatsingen te vereenvoudigen. De komst van een goede garantstelling is randvoorwaardelijk voor de totstandkoming van afspraken over aantallen te realiseren flexwoningen voor de periode tot en met 2030.

## **Transformeren van vastgoed**

- Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. De regio draagt naar vermogen bij in het streven van het Rijk om 15.000 woningen door middel van transformaties per jaar te realiseren. Transformatiekansen ontstaan wanneer vastgoed dat geen woonfunctie heeft vrijkomt en kan worden omgezet naar een woon- of verblijfsfunctie. Of panden leegkomen en of transformatie mogelijk is, hangt sterk af van marktontwikkelingen en lokale omstandigheden. Om die redenen maken we geen kwantitatieve afspraken met de regio en wordt er geen tabel opgesteld per regio van jaarlijkse streefcijfers op basis van inwonertal voor het aantal transformaties per jaar.