

► QQ&A Regioakkoord Nieuwe Woningmarkt-afspraken Regio Rotterdam 2018-2030

Kernboodschap

De veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen maken zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden. De gemeenten en de woningcorporaties zetten zich ook in voor een betere balans van het woningaanbod in de regio. De veertien gemeenten, woningcorporaties en de provincie Zuid Holland hebben hiervoor een akkoord opgesteld - het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 – en hebben dit op 30 januari ondertekend.

1. Wat houdt het akkoord precies in?

Het akkoord bevat afspraken over de bijdrage aan de regionale doelen die iedere gemeente levert. Deze doelen zijn:

- a. De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad
Concreet: de streefvoorraad bedraagt 638.300 woningen in 2030
- a. De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad.
Concreet: de streefvoorraad bedraagt 322.100 sociale woningen in 2030
- b. De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad
- c. De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad van huurtoeslaggerechtigden.
Concreet: Op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberaliatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).
- d. De regio wil voldoende betaalbare woningen met een huur onder de bovenste aftoppingsgrens, zijnde € 640,-, prijspijl 2018, op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio.
Concreet: Op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.

2. Eerder was er in de regio veel minder enthousiasme om te kijken naar een herverdeling van woningen op basis van prijsklassen, waarom is dat nu anders?

De regionale solidariteit is toegenomen. Het bewustzijn is vergroot en de bijdrage is niet alleen maar lokaal. Er is ook geconstateerd dat als je niets doet, de verschillen alleen maar groter worden. Aanbod creëert vraag en deze cyclus is bewust doorbroken.

3. Gemeenten gaven aan te bouwen naar de wens of vraag van bewoners, is die woonwens of vraag veranderd?

Er wordt altijd gereageerd op de behoefte, maar de behoefte is veranderd. Het onderzoek van het ABF geeft dit aan. Daarnaast moeten de verschillen per regio verkleind worden. – zie ook vraag 1.

4. Vanaf wanneer gaan de regio gemeenten dit verwerken in bouwplannen?

Gemeenten zijn individueel verantwoordelijk voor de uitvoering van de afspraken in samenspraak met alle relevante partijen, zoals de corporaties en de particuliere sector c.q. marktpartijen.

De corporaties zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor de realisatie van het corporatiedeel van de benodigde voorraadontwikkeling uit dit Regioakkoord. Zij doen dit binnen de wettelijke kaders, financiële ruimte en in regionaal verband afgestemd gemeentelijk beleid.

Het is een doorlopend proces. In de praktijk betekent dit dat gemeenten de woonvisie aanpassen, waarna er woningmarktafspraken gemaakt worden met de woningcorporaties, dit zijn de prestatieafspraken.

5. Welke rol heeft de provincie als gemeente de herverdeling niet (voldoende) meenemen in bouwplannen

Het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam biedt inzicht in de individuele gemeentelijke bijdragen aan het bereiken van voldoende en meer evenwichtige gespreide sociale woningen. Om de regionale doelen te ondersteunen zet de provincie haar faciliterende en toetsende instrumentarium in op het niveau van de regio en indien nodig tevens op de gemeentelijke bijdragen. De provincie heeft meegedacht, maar niet actief meegeschreven. Er is gebruik gemaakt van de expertise van de provincie. Zij beoordeelt het akkoord en het woningbouwprogramma.

Daarnaast werkt zij aan monitoring. De individuele bijdragen worden getoetst aan de hand van de regionale doelen. Daar waar gemeenten onvoldoende bijdragen aan de regionale doelen zal de provincie zo nodig proactieve aanwijzingsbesluiten nemen en in het uiterste geval regels opnemen in het ruimtelijke beleid om meer sociale woningbouw te realiseren. (Bijvoorbeeld door het benoemen van een te hanteren percentage sociale bouw bij nieuwbouw.)

6. Kan een gemeente iets afdwingen van een andere gemeente? Kan de provincie iets afdwingen van de gemeenten?

Gemeenten werken samen op basis van draagvlak en geven invulling aan de afspraken uit dit Regioakkoord. Zij spreken elkaar aan op ieders individuele verantwoordelijkheid en op de gezamenlijke verantwoordelijkheid. Over een eventuele afwijking van de afspraken wordt bestuurlijk verantwoording afgelegd.

Provincie zie vraag 4.

7. Welke status heeft het samenwerkingsverband?

Het is een lichte vorm van samenwerken.

8. Hoe dwingend zijn deze afspraken?

Zie vraag 4 en 5. Het uitgangspunt van deze regionale samenwerking is om samen te werken waar nuttig en nodig, de onderlinge informatie-uitwisseling te bevorderen, de intergemeentelijke afstemming te faciliteren, het partnerschap met de woningcorporaties en Maaskoepel te koesteren en voor de woningzoekenden een transparante woningmarkt te creëren door uniforme woningruimteverdeelsregels te hanteren; het regionale samenwerkingsverband is er niet op gericht om onnodig in te grijpen in de lokale beleidsvrijheid. Het gaat hier om bestuurlijke verantwoording en monitoring door de provincie. De inhoud en het draagvlak is belangrijk.

9. Waarom is er een akkoord nodig met nieuwe woningmarktafspraken?

De provincie Zuid-Holland heeft ons, het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam, verzocht om de regionale woonvisie vóór 1 juli 2017 te actualiseren. De visie moest worden aangepast aan de meest recente inzichten rond de bevolkingsprognose, de gewenste woningkwaliteit en de ramingen van de woningbehoefte. In die actualisatie is geconstateerd dat er een dreigend tekort is van het aantal sociale woningen en dat de verschillen in de regio ten aan zien van de sociale voorraad te groot waren, kortom de druk op de woningmarkt. De spreiding moest daarnaast beter. Hier moest dus opnieuw naar gekeken worden. Dit is in 2018 gebeurd.

10. Wat is de verantwoordelijkheid van het Samenwerkingverband?

Het Samenwerkingsverband is verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende woningen in de desbetreffende regio. Daarbij moet constant de ontwikkelingen en trends in de gaten gehouden worden. Denk aan ontwikkelingen en trends onder meer aan nieuwe wet- en regelgeving, een groei van de doelgroep voor sociale voorraad, verduurzaming, flexibilisering van de arbeidsmarkt, de toenemende rol van arbeidsmigranten, instroom/integratie vluchtelingen en ouderen die langer thuis wonen.

11. Was een paar jaar geleden al niet duidelijk wat de mogelijke woningbehoefte, de gewenste woningkwaliteit en trends (verduurzaming, flexibilisering arbeidsmarkt, rol arbeidsmigranten, instroom/integratie vluchtelingen) zouden zijn?

De grote ontwikkelingen op de woningmarkt zijn sneller gegaan dan verwacht en hebben een aanzienlijke invloed op de actuele en toekomstige woonsituatie. Vooral de grote groei van de doelgroep en nieuwe wet- en regelgeving spelen hierbij een rol.

12. Met welke grote ontwikkelingen zijn jullie geconfronteerd? / Welke aanpassing moet worden gedaan?

De woningmarkt heeft te maken met grote ontwikkelingen, de woningmarkt is er in vier jaar tijd totaal anders uit gaan zien. Denk daarbij onder meer aan de prijsstijgingen, nieuwe wet- en regelgeving, een groei van de doelgroep voor de sociale voorraad, verduurzaming, flexibilisering van de arbeidsmarkt, de toenemende rol van arbeidsmigranten, instroom/integratie vluchtelingen en ouderen die langer thuis blijven wonen.

13. Welke middelen zijn voorhanden om het nakomen van de afspraken regionaal / gemeentelijk af te dwingen?

Het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam biedt inzicht in de individuele gemeentelijke bijdragen aan het bereiken van voldoende en meer evenwichtige gespreide sociale woningen. Om de regionale doelen te ondersteunen zet de provincie haar faciliterende en toetsende instrumentarium in op het niveau van de regio en indien nodig tevens op de gemeentelijke bijdragen. De provincie beoordeelt het akkoord en het woningbouwprogramma. Daarnaast werkt zij aan monitoring. De individuele bijdragen worden getoetst aan de hand van de regionale doelen. Daar waar gemeenten onvoldoende bijdragen aan de regionale doelen zal de provincie zo nodig proactieve aanwijzingsbesluiten nemen en in het uiterste geval regels opnemen in het ruimtelijke beleid om meer sociale woningbouw te realiseren. (Bijvoorbeeld door het benoemen van een te hanteren percentage sociale bouw bij nieuwbouw.)

14. Zijn bepaalde gemeenten binnen het samenwerkingsverband hun afspraken niet nagekomen, zoals die in 2014 zijn vastgelegd in 'Dat spreken we af'?

De afspraken lopen tot 2020. Het merendeel van de afspraken ligt op schema, maar niet allemaal. Iedere gemeente neemt zijn verantwoordelijkheid en onderschrijft de afspraken en stuurt bij waar nodig.

15. Welke concrete stappen worden de komende tijd genomen in het kader van het akkoord?

De nieuwe afspraken en de uitvoering worden vastgelegd in de lokale afspraken met de corporaties. Actiepunten daarin zijn onder meer: werk maken van de sociale woonvoorraad op het gebied van spreiding, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Gemeenten zijn individueel verantwoordelijk voor de uitvoering van de afspraken in samenspraak met alle relevante partijen, zoals de corporaties en de particuliere sector c.q. marktpartijen.

De corporaties zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor de realisatie van het corporatiedeel van de benodigde voorraadontwikkeling uit dit Regioakkoord. Zij doen dit binnen de wettelijke kaders, financiële ruimte en in regionaal verband afgestemd gemeentelijk beleid.

Concreet: de afspraken worden vastgelegd in de woonvisies van de gemeenten (1x per 4 jaar). Deze afspraken komen weer terug in de Prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties (1x per jaar).

16. Welke rol spelen de gemeenten individueel, maar ook gezamenlijk hierin?

Kernboodschap: Regionale solidariteit en gemeentelijke verantwoordelijkheid. Iedere gemeente doet haar bijdrage, bij elke gemeente wordt dit anders ingevuld, als je niet kan bouwen, dan kan dat niet. Gemeenten gaan op basis van de afspraken aan de slag met gerichte actiepunten. Zo zal de ene gemeente de huisvesting van de lokale EU-doelgroep beter waarborgen en werkt een andere gemeente meer aan de betaalbaarheid van de woonvoorraad. Een andere gemeente stuurt strakker op toewijzing van beschikbare woningen. Maar al deze acties vinden plaats onder de paraplu van het Samenwerkingsverband Wonen en dat betekent dat we in het kader van onderlinge solidariteit en regionale en lokale verantwoordelijkheid hiermee aan de slag gaan. Samen komen we tot echte resultaten.

17. Wat houdt de bijsturing in?

Er zijn inderdaad verschillen, vandaar dat per gemeente is bekeken welke actiepunten van toepassing zijn en uitgevoerd moeten worden. In het kader van de nWMA gaan gemeenten aan de slag. Zo zal de ene gemeente de huisvesting van de lokale EU-doelgroep beter waarborgen, werkt een andere gemeente aan de betaalbaarheid van de voorraad en een derde stuurt strakker op toewijzing van beschikbare woningen. Zie ook vorige antwoorden bij 3. en 4.

18. Hoe verhouden de regionale woonvisie en deze nieuwe woningmarktafspraken zich tot elkaar?

De huidige woonvisie heeft de naam "Dat spreken we af!" en loopt tot 2020. Het document is zowel een visie als een woningmarktstrategie ten behoeve van een onderling afgestemde uitvoering van doelstellingen van het woonbeleid van de regio en de subregio's. Elk jaar is via het invullen van de planmonitor van de provincie informatie gedeeld over de voortgang van het planaanbod van elk van de regiogemeenten.

Het actualisatiedocument dat in de zomer van 2017 is opgeleverd is geen nieuwe woonvisie maar een gelegenheid om de meest recente inzichten en trends uit de woningbehoefteraming, bevolkingsprognose en woningmarktverkenning van de provincie te verwerken.

Tijdens de actualisatie is gebleken dat er zulke grote woningmarktontwikkelingen hebben plaatsgevonden dat er tussentijdse bijsturing benodigd was. Er dreigde een tekort aan sociale woningen en de spreiding van de sociale woningen over de regio was onvoldoende. Voor de bijsturing waren nieuwe woningmarktafspraken nodig, deze zijn nu gevat in het regioakkoord. Deze afspraken kunnen als een opmaat worden gezien voor de nieuw te formuleren regionale woonvisie vanaf 2020.

19. Worden er genoeg woningen gebouwd?

De plannen van de gemeenten tellen op tot voldoende woningen.

20. Het dreigend tekort aan sociale woningen is opgelost?

Het akkoord biedt hier een passend antwoord op.