

- o Neprom;
 - o Bouwend Nederland regio Rijnmond;
 - o 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:
- o Waterschap Hollandse Delta,
 - o Hoogheemraadschap van Delfland,
 - o Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
 - o Drinkwaterbedrijf Evides,
 - o Netbeheerders.
- De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw.
 - o 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
 - o De woningbouwaantallen worden conform de landelijke interbestuurlijke afspraken planmonitoring geactualiseerd in het provinciale registratiesysteem, de Planregistratie Wonen. Provincie stelt jaarlijks geactualiseerde woningbouwprogramma's per regio vast op basis van de door gemeenten aangeleverde gegevens via het provinciale planregistratiesysteem. De vastgestelde woningbouwprogramma's worden gebruikt voor de aanlevering van gegevens voor de landelijke monitoring woningbouw. Na een half jaar actualiseren de gemeenten de vastgestelde woningbouwprogramma's op basis van actuele gegevens in het provinciale planregistratiesysteem en levert de provincie deze aan voor de landelijke monitoring woningbouw. Deze gegevens gebruikt de provincie al enige tijd om te sturen op versnellen en kwalitatieve doelen en zet dat graag in partnerschap met elkaar voort.
 - o Hierbij is het belangrijk aandacht te blijven houden voor de administratieve lasten, die samenhangen met het bijhouden van de planregistratie; verbetering blijft bespreekbaar.
 - o Over de communicatie en openbaarheid van de gegevens worden onder andere in het gebruikersprotocol van de landelijke interbestuurlijke planmonitoring nadere afspraken gemaakt.
 - o De woningcorporaties worden betrokken bij de onderliggende data die leidt tot de monitoringsoverzichten.
 - o Doel van de monitoring is onder andere om besprekingen over bijsturing te kunnen voeren. Zoals: wat kunnen we doen om projecten niet te laten vertragen en is het nodig om eerder geplande projecten te vervangen door projecten van de reservelijst met woningbouwplannen?
 - o Gemeenten kunnen reserve of nieuwe locaties voorleggen om te streven naar de gestelde doelen. Als projecten van de reservelijst naar voren gehaald worden als vervanging van projecten wordt daarbij ook afgewogen hoe die projecten bijdragen aan de kwalitatieve, betaalbaarheidsdoelen en de leefbaarheid van gemeenten.
 - o De woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van de gerealiseerde woningbouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze bijstelling kan leiden tot bijstelling van de voorliggende realisatieagenda.
 - o 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

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de kritische succesfactoren.

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.

We gaan tijdens het uitvoeringstraject van de regionale realisatieagenda (Woondeal) in gesprek over de kritische succesfactoren in relatie tot de versnelling van de woningbouw. Daarvoor biedt dit overzicht de basis om knelpunten in relatie tot de woningbouw aan de woondealtafel en regionale versnellingstafel te adresseren. Vanaf het tweede kwartaal wordt benut om oplossingsrichtingen aan te dragen en/of nader uit te werken en afspraken te maken over eenieders bijdrage aan de oplossingen.

Alle partijen zijn van mening dat concrete afspraken en oplossingen nodig zijn die alle partijen het vertrouwen geven/geeft dat ze de ambities ook waar kunnen gaan maken.

Partijen werken samen om oplossingen te vinden voor de genoemde kritische succesfactoren. De minister voor VRO committeert zich aan de coördinatie door BZK voor de opgaven die samenhangen met woningbouw waarvoor de inzet van het Rijk nodig is en aan het fungeren als eerste aanspreekpunt (en indien nodig als toegangspoort) richting andere departementen. En de minister voor VRO zal zich maximaal inzetten om samen met de verantwoordelijke collega-ministers oplossingen te vinden voor de problemen die de woningbouw- en betaalbaarheidsambities in de weg zitten.

Indien een kritische succesfactor niet opgelost kan worden doordat een genoemde oplossingsrichting niet of niet voldoende haalbaar is of als er nog geen oplossingsrichting voor een KSF is gevonden, committeren partijen zich aan het vinden van een (andere) oplossing die er wel toe leidt dat de volkshuisvestelijke doelen (aantallen, kwaliteit en betaalbaarheid) worden behaald. Gemeenten kunnen reserve of nieuwe locaties voorleggen om te streven naar de gestelde doelen. Als dat onmogelijk blijkt kunnen partijen niet op de doelen worden afgerekend.

- 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.
 - o 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.
 - o De landelijke versnellingstafel 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.

- o 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:
 - o 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).
 - o Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen, bijvoorbeeld via het Expertteam woningbouw of één van de taskforces. Ook wordt met de flexpoolregeling een bijdrage geleverd aan extra capaciteit voor provincies en gemeenten.
 - o Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.
 - o 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:
 - o Mobiliteit en infrastructuur
 - o Stikstof
 - o Geluid
 - o Water en bodem sturend
 - o Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen
 - o Beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten
 - o Toekomstbestendige bouw (inclusief klimaatadaptief, duurzaam en circulair bouwen, energieneutraliteit)
 - o Streven naar complete steden en dorpen
 - o Aansluiting op nutsvoorzieningen (energie en drinkwater)
 - o 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 en met 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 PORT¹⁵. 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 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.

¹⁵ Rebel (2021). Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten.

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 waterwingebied, 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 richtinggevende 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.

- **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 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 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 versnellingsstafel.
- 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:

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

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

Handtekeningen

Provincie Zuid-Holland
Gedeputeerde Anne Koning

Ministerie van BZK
Minister Hugo de Jonge

Gemeente Albrandswaard
Wethouder Richard Polder

Gemeente Barendrecht
Wethouder Dirk Vermaat

Gemeente Capelle aan den IJssel
Wethouder Sjoerd Geissler

Gemeente Krimpen aan den IJssel
Wethouder Kirsten Jaarsma

Gemeente Lansingerland
Wethouder Michiel Muis

Gemeente Maassluis
Wethouder Sjoerd Kuiper

Gemeente Nissewaard
Wethouder Jan Willem Mijmans

Gemeente Ridderkerk
Wethouder Kees van der Duijn Schouten

Gemeente Rotterdam
Wethouder Chantal Zeegers

Gemeente Schiedam
Wethouder Antoinette Laan

Gemeente Vlaardingen
Wethouder Ivana Somers

Gemeente Voorne aan Zee
Wethouder Aart Jan Spoon

Maaskoepel, namens onderstaande woningcorporaties:

A. van Ettinger

3B wonen

De Leeuw van Putten

Habion (BVOW)

Havensteder

Hef Wonen

Maasdelta Groep

MaasWonen

Mooiland

Patrimonium Barendrecht

Qua Wonen

Ressort Wonen

Samenwerking Vlaardingen

SOR

Waterweg Wonen

Wbv Poortugaal

Woonbron

Wooncompas

Woonplus Schiedam

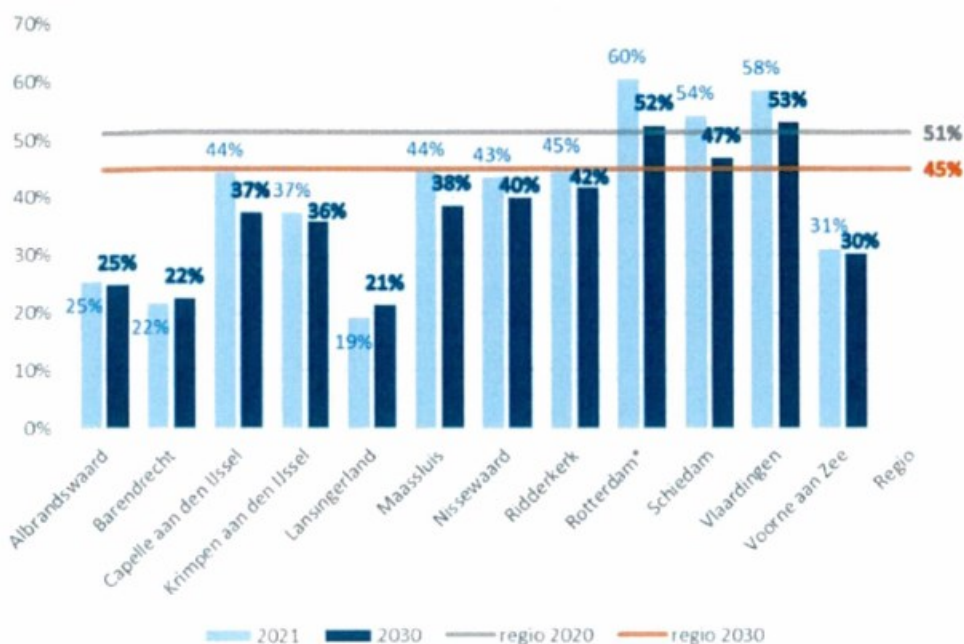
Woonstad Rotterdam

Woonstichting De Zes Kernen

Woonzorg Nederland

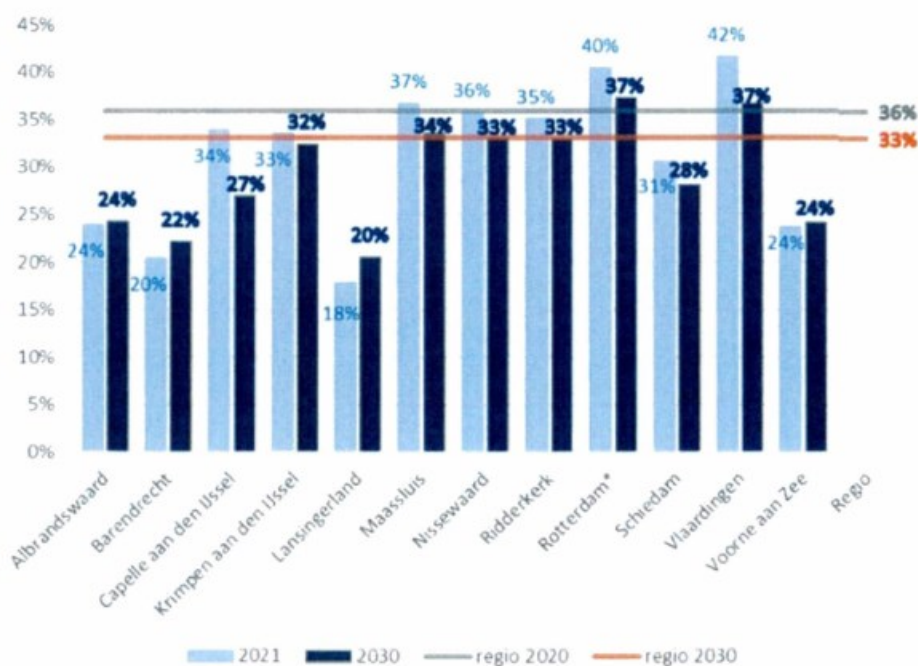
WVH

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 2030¹⁶

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

¹⁶ 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	Krimsloot	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 ^e 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_x en CO₂ 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.