

# MEMO AAN DE GEMEENTERAAD

**Aan** De gemeenteraad  
**T.a.v.**  
**Datum** 22 januari 2014  
**Betreft** Raadsinformatiebrieven samenwerkingsafspraken Zuidrand 2014-2020  
**Van** Het college  
**Ons kenmerk** 138945  
**Bijlagen** -  
**CC** -

Geachte dames en heren,

Bij deze wil ik u informeren over de ondertekening van de 'Samenwerkingsafspraken Zuidrand 2014-2020' door de BAR-portefeuillehouders Wonen tijdens het portefeuillehoudersoverleg Wonen op 29 januari 2014.

In 2011 hebben bijna alle afzonderlijke gemeenten in de Stadsregio Rotterdam, waaronder Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk, de 'Woningmarktafspraken 2010-2015' met de Stadsregio Rotterdam ondertekend. Daarmee werd ook afgesproken om in 2014 nieuwe woningmarktafspraken te maken voor de periode 2015-2020.

Onder andere vanwege de geplande opheffing van de Stadsregio Rotterdam per 1 januari 2015 is besloten om een jaar eerder te starten met de nieuwe woningmarktafspraken. Anders dan bij de vorige woningmarktafspraken zijn er dit keer geen afspraken met de afzonderlijke gemeenten gemaakt maar zijn de afspraken op het schaalniveau van de subregio opgesteld. De BAR-gemeenten vormen samen met Rotterdam-Zuid de subregio Zuidrand.

Het voorbereidingstraject heeft geleid tot de 'Samenwerkingsafspraken woningmarkt Zuidrand 2014-2020'. Naast het feit dat er veel goede elementen in zijn opgenomen, waren er echter meerdere afspraken waar de BAR-gemeenten hun bedenkingen over hadden. De reden hiervoor was dat de mogelijkheid om deze afspraken uit te voeren direct afhangt van de definitieve uitwerking van het instrument lokaal maatwerk in de nog vast te stellen 'Ontwerpverordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014'. Tijdens de raadsbijeenkomst op 13 november 2013 in Albrandswaard bent u hierover nader geïnformeerd. Zoals u weet, is naar aanleiding van deze bijeenkomst door de BAR-gemeenteraden een BAR-zienswijze op de 'Ontwerpverordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014' aan het Algemeen Bestuur van de Stadsregio Rotterdam verzonden waarbij met name is aangedrongen op het behoud van 15% lokaal maatwerk in het kader van schaarste per individuele gemeente.

Uit de inmiddels ontvangen 'Nota van beantwoording ontwerpverordening woonruimtebemiddeling' van de Stadsregio Rotterdam wordt duidelijk dat er naar aanleiding van de zienswijzen inderdaad een aantal wijzigingen in de 'Ontwerpverordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014' is doorgevoerd. Voor de BAR-gemeenten betreft de belangrijkste wijziging de aanpassing van de term

Hofhoek 5  
3176 PD Poortugaal  
Postbus 1000  
3160 GA Rhoon  
Telefoon 010 506 11 11  
Fax 010 501 81 80  
[www.albrandswaard.nl](http://www.albrandswaard.nl)



## **SAMENWERKINGSAFSPRAKEN WONINGMARKT SUBREGIO ZUIDRAND 2014-2020**

### ***‘een sterke regio en een sterke stad’***

- Partijen:
- gemeente Albrandswaard, vertegenwoordigd door wethouder R. van Praag
  - gemeente Barendrecht, vertegenwoordigd door wethouder S. ter Borg
  - gemeente Ridderkerk, vertegenwoordigd door wethouder H. van Houcke
  - gemeente Rotterdam, vertegenwoordigd door wethouder H. Karakus
  - corporatie Havensteder, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder H v.d. Berk
  - corporatie Vestia, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder W. de Mooij
  - corporatie Woonbron, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder B. Wijbenga
  - corporatie Woonstad, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder M. Molenaar
  - corporatie Patrimonium Barendrecht, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder M. van Leeuwen
  - corporatie Wbv Poortugaal, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder R. Kouters
  - corporatie Woonvisie, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder a.i. K. Karsten

#### **A. Hebben de volgende overwegingen:**

##### **1. Noodzaak tot samenwerking op stadsregionaal en subregionaal niveau**

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

saneringsoperatie is vastgelegd, Vestia zal gemeenten in de subregio's nader informeren over de inhoud van het herstelplan,

- Gemeenten en corporaties delen gezamenlijk de zorgen over de inperking van de investeringsruimte van corporaties door recente rijksoverheidsmaatregelen
- Gemeenten en corporaties leggen op gemeentelijk niveau middels woonvisies en prestatieafspraken de basis voor invulling van hun volkshuisvestelijke taak
- Gemeenten en corporaties vinden het noodzakelijk op subregio niveau afspraken te maken over afstemming van lokaal woonbeleid omdat de optelsom van de lokale afspraken niet automatisch het (sub)regionale optimale resultaat oplevert.
- De stadsregio stelt in 2014 een nieuwe verordening Woonruimtebemiddeling vast. Ook deze verordening vereist afspraken op (sub) regionaal niveau.
- Gemeenten en corporaties hechten aan een regionale woningmarkttrapportage voor de gehele stadsregio ten einde voor marktpartijen en woonconsumenten maximale transparantie te realiseren. Deze Woningmarktstrategie Regio Rotterdam dient ook als toetsingskader voor de provincie waardoor procedures sneller doorlopen kunnen worden en deze tijdwinst bijdraagt aan de betere financierbaarheid van nieuwbouwwoningen. Ook de monitoringstaak op regionaal niveau blijft noodzakelijk.

## **2. Analyse Zuidrand**

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

### **2.1 Verhuisbewegingen**

De Zuidrand van de stadsregio is een samenhangende woningmarkt, met duidelijke verhuisstromen tussen Rotterdam-Zuid en de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk en Spijkenisse. De beweging was tot enkele jaren geleden vooral de stad uit. Zo zijn in de periode 2000 t/m 2011 ongeveer 16.600 mensen vanuit de buurgemeenten naar Rotterdam verhuisd (waarvan 9.300 uit de BAR) en hebben 32.600 mensen de omgekeerde beweging gemaakt (waarvan 24.200 naar de BAR). Tegenwoordig is de situatie meer in evenwicht, maar er zijn nog altijd forse stromen over en weer.

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

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

### **2.2 Demografische ontwikkeling**

Tot 2030 zet de vergrijzing met name in Spijkenisse in alle hevigheid door en neemt de bevolking in absolute omvang licht af. De overige (deel)gemeenten in de subregio vertonen nog enige kwantitatieve groei. Barendrecht en Albrandswaard laten daarbij voortgaande vergrijzing zien en (bescheiden) toename van het aantal huishoudens onder de 30 jaar; overigens niet per se met

kinderen. Ridderkerk vertoont (ook voor de komende jaren) een bovenmatige vergrijzing én ontgroening. In Rotterdam-Zuid blijft de bevolkingsopbouw naar leeftijd redelijk constant.

### 2.3 *Woonmilieus*

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

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

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

### 2.4 *Woningvoorraad*

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

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

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

### 2.5 *Omvang sociale voorraad en EU-doelgroep*

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

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

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

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

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

	Tot kwaliteitskortings grens (< €374)	Kwaliteits- tot aftoppingsgrens (€374 - €574)	Aftoppings- tot liberalisatiegrens (€574 - €681)	Boven liberalisatiegrens (> €681)
Barendrecht	12%	71%	15%	2%
Albrandswaard	7%	75%	14%	4%
Ridderkerk	12%	69%	16%	3%
Spijkenisse	7%	77%	13%	3%
Rotterdam *)	22%	66%	9%	3%

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

## 2.6 Planvoorraad per 1-3-2013

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

Gemeente	totaal	typologie		huur/koop			waarvan sociaal	
		egw	mgw	huur	koop	onbekend	<681	<150.000
Albrandswaard	177	147	30	116	40	21	50	0
Barendrecht	1.006	510	496	208	534	264	85	0
Ridderkerk	364	160	204	102	158	104	102	0
Rotterdam (Zuid)	4.709	2.154	2.555	982	2.266	1.461	896	0
<b>totaal Zuidrand</b>	<b>6.256</b>	<b>2.971</b>	<b>3.285</b>	<b>1.408</b>	<b>2.998</b>	<b>1.850</b>	<b>1.133</b>	<b>0</b>

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

## B. Partijen komen het volgende overeen:

### 3. Samenwerkingsafspraken

#### 3.1 Woonmilieus

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

#### 3.2 Bestaande voorraad

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

#### 3.3 Voorraad woningbouwplannen en sloop

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

#### 3.4 Omvang sociale voorraad

- a. Gemeenten en corporaties onderschrijven het uitgangspunt uit het Verstedelijkingsscenario van een goede spreiding van de sociale voorraad binnen de subregio. Gemeenten moeten de eigen behoefte aan sociale huisvesting van de doelgroep in hun woningvoorraad kunnen bedienen. In de Zuidrand kent Rotterdam-Zuid een groot overaanbod van sociale woningen, Ridderkerk een beperkter overaanbod. De gemeenten Albrandswaard en Barendrecht en de daar werkzame corporaties leveren een uiterste inspanning om de sociale voorraad minimaal op peil te houden t.o.v. 2010, om hun sociale doelgroep te huisvesten. In Albrandswaard gaat het om 2.630 woningen en in Barendrecht om 4.000 woningen, respectievelijk 26,9 en 21,9% van de toenmalige totale woningvoorraad in die gemeenten. Ridderkerk en Rotterdam-Zuid zullen de komende jaren een daling van de sociale voorraad nastreven om tot een evenwichtiger verhouding te komen in de differentiatie van het woningaanbod. Respectievelijk voor Ridderkerk van 41% naar 33% en voor Rotterdam-Zuid van 80% naar 73%.
- b. Gemeenten en corporaties analyseren de actuele veranderingen in vraag en aanbod van sociale huurwoningen en doen op basis hiervan uitspraken over wenselijke verkoop en huurharmonisatie. Gemeenten erkennen hierbij de financiële randvoorwaarden waarbinnen de corporaties op dit moment moeten opereren.
- c. Partijen vertalen de subregionale samenwerkingsafspraken in lokale prestatieafspraken. Daarbij zijn omvang en opbouw van de sociale voorraad (ondermeer beïnvloed door verkoop van sociale huurwoningen en huurbeleid) prominente onderdelen. Partijen stellen elkaar op de hoogte van de inhoud en voortgang van de lokale prestatieafspraken.
- d. Hoewel het grootste deel van de transformatie plaatsvindt na 2020, leidt het Nationaal Programma Rotterdam Zuid in de afspraakperiode al tot een herhuisvestingsvraag. Die zal echter naar verwachting grotendeels binnen Rotterdam worden opgelost. De BAR-gemeenten streven ernaar dat in de huisvestingsvraag van de sociale doelgroep uit hun eigen gemeenten ook binnen hun gemeenten is te voorzien.
- e. De gemeente Rotterdam is trekker van een goede kennis- en informatiewisseling over de voortgang van het NPRZ naar de overige partijen.
- f. Partijen onderkennen, met het oog op stijgende woonlasten en dalende inkomens, dat in de toekomst mogelijk steeds meer huishoudens zijn aangewezen op het goedkopere deel van de sociale voorraad (huur tot €575 – prijspeil 2013). De omvang van dat deel van de voorraad staat in toenemende mate onder druk. Partijen houden de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en maken, als de situatie daartoe aanleiding geeft, aanvullende afspraken om te zorgen dat de



beschikbare woningvoorraad voor (BBSH)doelgroep toereikend van omvang is.

### 3.5 Toegang sociale voorraad

- a. Partijen verlenen de EU-doelgroep (inkomen tot € 34.229 - prijspeil 2013) maximaal toegang tot de sociale huurwoningvoorraad (maximale huur € 681,02 - prijspeil 2013). In het geval er sprake is van schaarste of leefbaarheidsproblematiek, is het mogelijk om de instrumenten uit de (ontwerp)verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 ondersteunend in te zetten.
- b. De corporaties in de gemeenten Barendrecht en Albrandswaard wijzen de vrijkomende woningen toe aan de EU doelgroep en zullen hierbij voor maximaal 5% gebruik maken van de in regelgeving vastgelegde uitzonderingen. .
- c. Partijen onderzoeken in 2014 effectieve mogelijkheden om de sociale voorraad optimaal te benutten.
- d. In het kader van leefbaarheidsproblematiek mogen, conform de (ontwerp)verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014, woningen met een huurprijs tot € 681,02 (prijspeil 2013) worden aangeboden met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling. Dit geldt voor ten hoogste 15% van alle vrijkomende sociale huurwoningen per gemeente.  
Indien gewenst, staat het partijen vrij afspraken te maken over een nadere verdeling van dit percentage binnen de eigen subregio. Wanneer deze herverdeling plaatsvindt dan worden de stadsregio, Maaskoepel, de provincie Zuid-Holland en de partijen binnen de subregio hierover geïnformeerd.
- e. Partijen spreken verder af dat voor doelgroepen waarvoor schaarste is geconstateerd in de subregio de voor verhuur beschikbare sociale huurwoningen met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling mogen worden aangeboden. Dit om de gevolgen van de schaarste voor deze doelgroepen te verlichten. Op lokaal niveau worden ter invulling hiervan tussen de betreffende gemeente en corporatie(s) nadere afspraken gemaakt. Partijen spreken hierover tevens af dat in de periode 2014-2020 maatregelen worden uitgewerkt om deze schaarste op te lossen.
- f. Wanneer gedurende de looptijd van de samenwerkingsafspraken 2014-2020 voor andere doelgroepen dan genoemd in paragraaf 2, aantoonbaar schaarste wordt geconstateerd, dan kunnen partijen hierover aanvullende afspraken maken. Ontwikkelingen omtrent de schaarste en leefbaarheidsproblematiek zullen worden geanalyseerd, gemeld, gemonitord, verantwoord en geëvalueerd.

## 4. Borging van de afspraken en monitoring

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

