



**Gemeente
Albrandswaard**

Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	Ons kenmerk:	361156
Uw kenmerk:	Contact:	S.F.H. Kleinendorst
Bijlage(n): 1	Telefoonnummer:	010 506 11 11
KvKnummer:	E-mailadres:	s.embregts@bar-organisatie.nl
	Datum:	22 juni 2021

Betreft: Regionale Woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040

Geachte raadsleden,

INLEIDING

De Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland verplicht de regio een regionale woonvisie te ontwikkelen. Het resultaat is de Regionale Woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040. Deze regionale woonvisie sluit aan bij de verplichting van de provincie en vormt samen met het Regioakkoord nieuwe Woningmarktafspraken en het Bouwmanifest een drieluik.

KERNBOODSCHAP

Op 23 juni 2021 is de Regionale Woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040 vastgesteld en ondertekend door de bestuurders van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR). Bijgaand sturen wij u de definitieve versie die ook door het SvWrR wordt aangeboden aan de Provincie Zuid-Holland.

Het college heeft op 22 juni 2021 ingestemd met de Regionale Woonvisie, met een voorbehoud dat hieronder wordt toegelicht.

TOELICHTING

De regionale woonvisie is het resultaat van een gezamenlijk proces tussen gemeenten, provincie en woonpartners. Het SvWrR heeft in dit proces ook raadsleden de gelegenheid geboden een online sessie te volgen om de ambities van de regionale woonvisie aan te scherpen.

De visie wil een inspirerende leidraad zijn voor de kwaliteit van de woningmarkt in de regio en schrijft geen dwingende maatregelen voor. Ze omschrijft wat onze regio uniek maakt en welke urgentie en opgaven we zien. Dit is uitgewerkt op basis van vier toekomstperspectieven vertaald naar vier gebiedsprofielen. Het is het kwalitatieve deel van het drieluik, waarbij het Regioakkoord het kwantitatieve deel vormt en meer impact heeft. Het traject voor aanpassing van het bod van Albrandswaard loopt nog (zie kopje 'vervolg').

De regionale woonvisie duidt de kwalitatieve ambities, het Regioakkoord focust zich op de kwantitatieve woningmarktopgaven en het Bouwmanifest is gericht op woningbouwversnelling.

De regionale woonvisie heeft niet dezelfde status als de lokale woonvisie of prestatieafspraken. Het is een inspiratiedocument dat u kunt gebruiken bij het opstellen of aanpassen van de lokale woonvisie.



Het college heeft 22 juni besloten in te stemmen met de regionale woonvisie. Om te voorkomen dat de regionale woonvisie tegen gemeentelijk beleid en afspraken ingaat heeft het college het volgende voorbehoud gemaakt:

1. de regionale woonvisie past binnen de geldende Structuurvisie en de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025;
2. de regionale woonvisie past binnen de afspraken die gemeente Albrandswaard maakt met de provincie Zuid-Holland en het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam over sociale woningbouw.

VERVOLG

Het Regioakkoord wordt geactualiseerd. In dit verband loopt op dit moment het traject om te komen tot een aangepast bod vanuit Albrandswaard, dat op 15 september 2021 moet zijn afgestemd met het Samenwerkingsverband Wonen.

Bijlage

Regionale Woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Jolanda de Witte

REGIONALE WOONVISIE (concept)

REGIO ROTTERDAM 2021-2040

Fijn wonen in een veelkleurige regio

Versie 26-5-2021





Afbeelding voorzijde: Crooswijk, Rotterdam
Afbeelding deze pagina: Haven Maassluis (Bron: Rob Oo)



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	4
1. Inleiding	5
2. De regio als kleurrijke lappendeken	8
3. Urgentie en opgaven	10
4. Een wenkend toekomstperspectief.....	13
5. Regionaal richting geven.....	20

VOORWOORD

Samenwerken aan een aantrekkelijke woningmarkt en een prettig woon- en leefklimaat met een plaats voor iedereen en de juiste woning op de juiste plaats. Dat beogen de veertien gemeenten in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam met voorliggende kwalitatieve regionale woonvisie.

Deze regionale woonvisie wil een inspirerende leidraad zijn voor de kwaliteit van de woningmarkt in de regio voor de langere termijn. Ik besef hierbij ook de beperkingen van een regionale woonvisie. Immers het zijn de afzonderlijke gemeenten, die met hun lokale woonvisies concrete uitwerking geven aan de opgaven binnen de woningmarkt. Daarnaast staan de provinciale Omgevingsvisie en verordening. Zowel de gemeenten als de provincie hebben op het gebied van wonen specifieke taken en bevoegdheden. De regio heeft dat niet. Zij kan, en wil daarom, geen dwingende maatregelen voorschrijven, maar juist een uitdagend handvat bieden voor de lokale woonvisies, in antwoord op de provinciale eis tot het opstellen van een regionale visie.



De regionale woonvisie is tot stand gekomen onder begeleiding van een projectgroep, waarin provincie en Maaskoepel, Federatie van woningcorporaties, vertegenwoordigd waren. Eveneens hebben marktpartijen, de afzonderlijke corporaties, huurdersraden dan wel -belangenverenigingen, en de sector zorg de mogelijkheid aangegrepen om hun input te geven. Tot slot hebben belangstellende gemeenteraadsleden uit de gemeenten de ruimte gekregen om hun inbreng te leveren.

Deze kwalitatieve visie moet binnen de regio worden gezien als een onderdeel van een drieluik samen met het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken en het regionale Bouwmanifest. Het Regioakkoord gaat specifiek in op de kwantitatieve opgave, zowel op regionaal als op gemeentelijk niveau, en hoe deze in te vullen, terwijl het Bouwmanifest is gericht op de versnelling van de woningbouw. Er is daarbij sprake van een faseringsverschil. De voorliggende visie is een lange termijn beeld van de gewenste kwaliteiten voor het wonen in de regio. Het Regioakkoord is veelal gericht op de concrete woningbouw op de kortere termijn, met doorzicht naar de lange termijn, op basis van de meest recente woningbehoefteramingen. Omdat deze om de drie jaar op haar actualiteit zal worden beoordeeld kan het Regioakkoord regelmatig worden geactualiseerd. Dit geldt dus niet voor de gewenste kwaliteiten, opgenomen in deze visie.

Belangrijke onderwerpen in deze kwalitatieve woonvisie zijn het bouwen van de juiste woning op de juiste plaats en een kwalitatieve goede woningvoorraad in een hoogwaardig woonmilieu voor alle inwoners. Dit betekent ook inzet op trends in nieuwe woonvormen, bijvoorbeeld ten gevolge van de vergrijzing. Specifieke aandacht heeft de regio voor de mogelijkheden voor kwetsbare doelgroepen en arbeidsmigranten op de woningmarkt, zowel wat betreft structurele als tijdelijke oplossingen, zoals flexwonen.

Kwaliteit betekent niet alleen aandacht voor de aard, inhoud en vormgeving van de nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad, maar nadrukkelijk wordt ook ingezoomd op de aspecten duurzaamheid, klimaatadaptatie en energietransitie.

Aangezien de regio geen doorzettingsmacht heeft, zie ik een belangrijke taak voor de regio weggelegd in het leren van elkaar, kennis deling en gezamenlijk ontwikkelen van nieuwe mogelijkheden. De regio zal hiervoor een platform zijn.

Samenwerken betekent ook elkaar samen verder helpen. Met deze woonvisie worden handreikingen gedaan. Het is aan ons allemaal om de uitdagingen op te pakken en goede oplossingen voor het wonen van onze (toekomstige) inwoners te realiseren.

Jan Willem Mijns, voorzitter Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

1. INLEIDING

De veertien gemeenten in de regio Rotterdam werken op het terrein van Wonen al jaren samen in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR). Binnen deze samenwerkingstraditie hebben de gemeenten met hun partners al veel bereikt. Zij werken samen als één samenhangende woningmarktregio (met een regionale Verordening Woonruimtebemiddeling) en hebben de wens om de komende jaren samen richting te geven aan de dynamiek op de woningmarkt. Doel is dat er in 2040 een woningaanbod is dat aansluit bij de maatschappelijke wensen van die tijd, en waarin alle bewoners een woonkeuze kunnen maken die past bij persoonlijke situatie en voorkeuren. Ook willen de samenwerkende gemeenten op een aantal plaatsen een betere balans in en tussen de verschillende woongebieden realiseren om te voorkomen dat er een kloof ontstaat tussen arme en rijke buurten.

De woonopgaven waarvoor de gemeenten staan, zijn groot en lokaal overstijgend. Zo is er sprake van een fors woningtekort en moeten veel mensen lang wachten op een passende woning. Daarnaast zoeken de regiogemeenten ook naar meer balans binnen en tussen krachtige en kwetsbare woongebieden. De samenwerkende partijen in de regio hebben al een heel pakket aan maatregelen genomen om de woningbouw te versnellen en de verschillende woongebieden meer in balans te brengen. Naast de kwantitatieve afspraken, zoals opgenomen in het Regioakkoord, hebben gemeenten behoefte aan een wenkend perspectief van de regionale woningmarkt. Vanuit die behoefte heeft de regio besloten om met input van provincie, corporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen een meer kwalitatieve regionale woonvisie te ontwikkelen.

Status van de regionale woonvisie

Deze regionale woonvisie sluit aan bij de verplichting uit de [Omgevingsvisie](#) van de provincie Zuid-Holland om een regionale woonvisie te ontwikkelen, waarin van regio's het volgende wordt gevraagd:

- 🏠 Een gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad.
- 🏠 Een passend aanbod voor doelgroepen van het huurbeleid.
- 🏠 Een definitie van schaarste.
- 🏠 Onderbouwing van de keuzes en maatregelen in de woonopgave met betrekking tot energietransitie, klimaatadaptatie en bodemdaling.
- 🏠 Afspraken over uitgangspunten van Ladder voor duurzame verstedelijking.

Niet elke verplichting vanuit de provincie Zuid-Holland wordt in deze regionale woonvisie behandeld. “Fijn wonen in een veelkleurige regio” vormt samen met het [Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken](#) en het [Bouwmanifest](#) een drieluik. De regionale woonvisie duidt de kwalitatieve ambities, het Regioakkoord focust zich op de kwantitatieve woningmarktopgaven en het Bouwmanifest is gericht op woningbouwversnelling. Er is voor gekozen om diverse beleidsterreinen die elders belegd zijn niet opnieuw in dit document op te nemen. Onderwerpen als klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteit, wonen en zorg, schaarste en doelgroepenbeleid kennen hun uitwerking in andere samenwerkingsverbanden of regionaal of lokaal beleid. Indien van toepassing wordt de verbinding met andere beleidstrajecten gelegd.

Een regionale woonvisie heeft niet dezelfde status als lokale woonvisies of prestatieafspraken. Wel willen we met dit document een innovatieve en krachtige impuls bieden ter inspiratie voor de lokale woonvisies. De regionale woonvisie valt hiermee als het ware tussen een lokale woonvisie en de provinciale Omgevingsvisie in.

Proces

Dit document is het resultaat van een gezamenlijk proces met de (beleid)adviseurs, zowel vanuit gemeenten als de provincie, en de bestuurders uit de 14 gemeenten en onze woonpartners. Samen hebben we gewerkt aan de verhaallijn en ambities en onderzocht waar de regio meerwaarde biedt. In verschillende (online) bijeenkomsten hebben onze woonpartners (Federatie Maaskoepel, Bouwberaad en huurdersorganisaties en geïnteresseerde gemeenteraadsleden) actief meegedacht.

Deze woonvisie is vastgesteld en ondertekend door bestuurders van de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Maassluis, Nissewaard, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne.



Figuur 1. Een kenmerkend straatbeeld in Poortugal, Albrandswaard



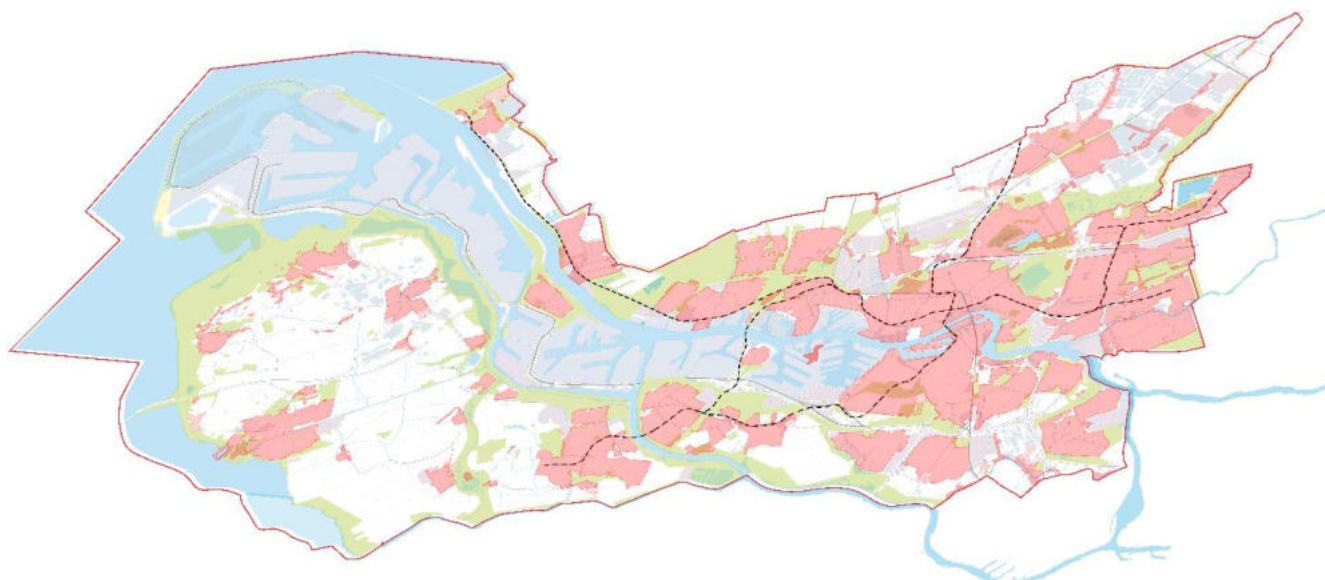
Figuur 2. De eigenheid van de veertien gemeenten in de regio Rotterdam

2. DE REGIO ALS KLEURRIJKE LAPPENDEKEN

Wat maakt de regio Rotterdam uniek?

De regio Rotterdam kent verschillende gezichten en laat zich niet makkelijk in één beeld vangen. De veertien gemeenten in de regio kennen elk hun eigen identiteit en unieke kwaliteiten (zie ook vorige pagina). Elke gemeente draagt als een bijzondere lap stof bij aan de kleurrijke lappendeken die de regio Rotterdam vormt. De kracht van deze lappendeken wordt bepaald door de sterkte van de draden waarmee de afzonderlijke delen zijn verbonden. De regio Rotterdam kent een aantal verbindende draden die het gebied uniek maken:

- Wie naar een kaart van de regio Rotterdam zonder gemeentegrenzen kijkt, ziet een rijke verzameling met verweven stedelijke gebieden, kernen en dorpen. Deze verzameling wordt compleet gemaakt door de aanwezigheid van belangrijke groen- en natuurgebieden in het kenmerkende kust-, veenweide- en rivierdeltalandschap.



Figuur 3. Verwevenheid van blauw, oranje en groen in de regio Rotterdam

- Naast de verwevenheid kent de regio ook een grote diversiteit aan woongebieden en woonmilieus. Hierin is de regio net Nederland in het klein. Mensen met een centrum-stedelijke woonwens vinden hun heil in Rotterdam, Schiedam of Vlaardingen, terwijl huishoudens met een wens tot landelijk wonen in Lansingerland of Albrandswaard een plek kunnen vinden. Deze diversiteit aan woonmilieus en een fijnmazig netwerk van (groot-)stedelijke voorzieningen maken de regio tot een zeer aantrekkelijke leefomgeving voor uiteenlopende doelgroepen.
- De regio is van oudsher een plek waar nieuwkomers naartoe komen om zich verder te ontwikkelen en een goed bestaan op te bouwen. Niet alleen havenarbeiders vonden hier hun thuis maar ook groepen uit de middenklasse en huishoudens met hogere inkomens vonden in de regio hun plek. De Greenport is in al haar economische ontwikkelingen een aantrekkelijk gebied waar nieuwe bewoners instromen en zittende bewoners doorstromen als het kan. De regio is uitgegroeid tot een veelkleurig mozaïek met inwoners met een grote diversiteit aan culturele achtergronden. Gastvrijheid is een belangrijk handelsmerk van de stad Rotterdam en de omliggende gemeenten.

- 🏠 Ook economisch gezien heeft de regio een aparte status in vergelijking met andere gebieden. De regio herbergt het grootste Haven Industrieel Complex van Europa, met een sterk proces- en petrochemisch, logistiek en maritiem cluster. De haven is een van de grootste economische motors van Nederland en de aanleg van de tweede Maasvlakte benadrukt het belang voor de nationale en regionale economie. In de omliggende gemeenten heeft dit geleid tot vestiging van toeleverende en ondersteunende bedrijven. In de directe nabijheid van dit industrieel complex bevindt zich het grootste glastuinbouwcluster van de wereld waar agrarische ondernemers een belangrijke internationale rol spelen in de wereldwijde voedingsketen. Ook ontwikkelt de werkgelegenheid en de bedrijvigheid in de regio zich steeds meer verder naar de kenniseconomie. Het hoogwaardige onderwijsaanbod in de regio levert een belangrijke bijdrage om werknemers van de toekomst goed op te leiden.
- 🏠 De regio kent als toegangspoort van Europa een uitstekende bereikbaarheid: Het unieke vervoersnetwerk (metro, vliegveld, water en wegen) in de regio Rotterdam biedt een enorm potentieel om steden, dorpen en kernen bereikbaar te houden én een omslag in denken over vervoer mogelijk te maken: minder in de auto en meer in de trein, met de boot, bus en/of op de (elektrische) fiets.

Kortom, een regio met unieke kwaliteiten en interessante uithoeken. Een regio bovendien die continu in verandering is.



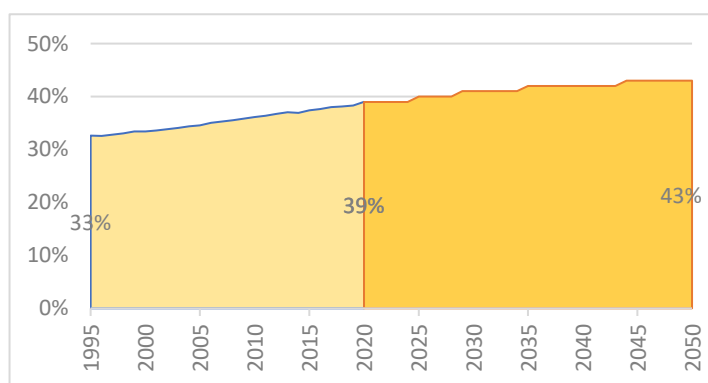
Figuur 4. Een aantrekkelijke mix van blauw en groen in Ridderkerk (Bron: Beeldbank Ridderk)

3. URGENTIE EN OPGAVEN

De regio Rotterdam heeft zich de afgelopen decennia sterk ontwikkeld. Ontwikkelingen als globalisering, digitalisering en economische veranderingen hebben geleid tot een aantal fysiek ruimtelijke veranderingen. Sommige gebieden zijn tot bloei gekomen terwijl op andere plekken de dynamiek afneemt vanwege opkomende sociale problematiek, zoals werkloosheid. De teloorgang van de scheepswerf langs de Nieuwe Maas in Ridderkerk of Krimpen aan den IJssel staat naast de opkomst van bedrijvigheid in de nieuwe sprankelende skyline in Rotterdam. Ontwikkelingen als globalisering, de energietransitie, circulariteit, digitalisering, inclusie en de demografische veranderingen zullen de komende periode de regio verder van kleur laten verschieten. Naast deze vernieuwingen staat de regio ook voor een aantal actuele kwantitatieve en kwalitatieve opgaven op de woningmarkt.

Het effect van de aantrekkingskracht van de regio

De aantrekkingskracht van de regio Rotterdam heeft tot effect dat er veel investeringen in de regio worden gedaan, maar ook dat het woningaanbod schaarser wordt en de prijzen stijgen waardoor de toegang tot de woningmarkt geen vanzelfsprekendheid is. Dat tekort is niet alleen ontstaan, doordat er meer inwoners bijkomen of omdat we te weinig hebben gebouwd. De groei van het aantal eenpersoonshuishoudens maakt de woningschaarste groter. Cijfers van het CBS laten zien dat in 1995 33% van de huishoudens bestonden uit eenpersoonshuishoudens. In 2021 is dit 39% en de verwachting is dat dit groeit naar 43% in 2050 (Figuur 5). Vergrijzing is de belangrijkste verklaring. Maar ook jongeren blijven steeds vaker langer alleen. Ook met bijvoorbeeld fluctuaties in immigratie en uitstroom uit opvang moet in toenemende mate rekening worden op de woningmarkt.



Bron: CBS, bewerking Atrivé, 2021

Figuur 5. Ontwikkeling en prognose eenpersoonshuishoudens in Nederland 1995-2050

Door de woningschaarste hebben steeds meer huishoudens moeite de gewenste of geschikte woning te kopen of te huren in de regio. Mensen komen hierdoor in de knel op de woningmarkt. Enkele voorbeelden:

- 🏠 Jonge mensen die het als starter meer dan gemiddeld moeilijk hebben op de woningmarkt en als het ware gedwongen worden om langer thuis te blijven wonen.
- 🏠 Mensen bij wie de relatie uit gaat en die op korte termijn geen passende woning kunnen vinden.
- 🏠 Mensen met een laag- en middeninkomen die in de regio werken, maar geen betaalbare woning kunnen vinden.
- 🏠 Oudere mensen die wel willen doorstromen, maar niet kunnen omdat er geen geschikte woning vlakbij voorzieningen en/of familie beschikbaar komen.
- 🏠 Kwetsbare doelgroepen komen door het passend toewijzen steeds meer in kwetsbare wijken waardoor het woonplezier en de leefbaarheid onder druk komen te staan.
- 🏠 Arbeidsmigranten die tijdelijk huisvesting zoeken en geen fatsoenlijke plek vinden.
- 🏠 Het aantal dak- en thuislozen [verdubbelde](#) de afgelopen 10 jaren in Nederland.

- 🏠 Er ontstaat een nieuw fenomeen van thuisloosheid: woonnomaden die elke dag opnieuw op zoek moeten naar een plek om te slapen bij vrienden of familie.
- 🏠 Er komen meer signalen van discriminatie op de woningmarkt: de enorme druk maakt het mogelijk te kiezen welke woningzoekende een woning krijgt toegewezen. Discriminatie en uitsluiting op basis van geslacht, geloofsovertuiging, afkomst of seksuele oriëntatie is onacceptabel.

Antwoord bieden op het woningtekort nu en op de lange termijn

We beseffen dat een woning een sleutelfunctie heeft voor mensen om mee te kunnen doen in de maatschappij. We doen al veel, lokaal en regionaal, om de krapte op de woningmarkt tegen te gaan. We hebben ten aanzien van de kwantitatieve opgaven al goede stappen gezet met het Regioakkoord en het Bouwmanifest.

- 🏠 Voor de komende jaren ligt er een enorme **bouw- en transformatieopgave** om het woningtekort terug te dringen en doorstroming te faciliteren, zodat huidige en toekomstige woningzoekenden een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om het (snel) bouwen van meer woningen, op de goede plek en met het oog op de toekomstige woonbehoefte.
- 🏠 De **betaalbaarheid** van het wonen staat onder druk. Deze ontwikkeling vraagt zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw actie. De aanpak van misstanden op de particuliere huurmarkt vraagt aandacht en we kunnen prijsafspraken maken met bouwers en ontwikkelaars.
- 🏠 Ook wordt met een **spreiding van de sociale voorraad** over 14 gemeenten gestreefd naar een meer evenwichtige, gelijkwaardige en inclusieve woningvoorraad in de regio. Het streven is alle gemeenten gelijkwaardiger en inclusiever te maken, zonder dat de gemeenten allemaal hetzelfde moeten worden.
- 🏠 We moeten realistisch zijn, het woningtekort is niet in enkele jaren ingelopen. We onderzoeken met elkaar hoe we de **beschikbaarheid** op andere manieren kunnen **verbeteren**. Doorstroming, slim toepassen van het regionale Woonruimtebemiddelingssysteem en industrialisatie van de bouw kunnen helpen.
- 🏠 Ook het toevoegen van tijdelijke woonoplossingen / een flexibele schil van tijdelijke woonruimte (Flexwonen) zien we als belangrijk aanvullend instrument. Tijdelijkheid kan betrekking hebben op de woning zelf, de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) of het tijdelijk gebruik van de locatie. Het gaat meestal om woningen van bescheiden omvang die zowel via transformatie als door nieuwbouw worden gerealiseerd. Flexwonen biedt voor een diverse groep mensen een tijdelijke oplossing: mantelzorgers die tijdelijk op een ander plek moeten wonen om een dierbare tot steun te kunnen zijn, spoedzoekers, (internationale) studenten, statushouders, mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, starters, mensen met een nieuwe baan in een andere stad, arbeidsmigranten en expats.
- 🏠 De provincie vraagt nadrukkelijk aandacht voor de adequate **huisvesting van arbeidsmigranten** en het tegen gaan van excessen bij de huisvesting van deze doelgroep. Dit vraagstuk speelt, vooral door de aanwezigheid van de Greenport en het HIC, ook in de regio Rotterdam. De regio onderkent het belang van adequate huisvesting en daarom hebben verschillende gemeenten, waaronder Lansingerland, ook al actieprogramma's en beleidskaders gemaakt en zijn er volop mee bezig.

Stimuleren van kwaliteit

Daarmee zijn we er nog niet. Naast kwantiteit gaat het dan ook om de kwaliteit en passendheid van onze woningvoorraad. Wonen gaat ook om de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving, de toekomstbestendigheid en passendheid van woningen en toegankelijkheid van de woningmarkt.

- 🏠 We willen onze traditie van (architectonische) vernieuwing doorzetten. We willen daarom **vernieuwende woonvormen faciliteren** die een oplossing kunnen bieden voor maatschappelijke vraagstukken én tegemoet komen aan de woonwensen van inwoners. Daarbij kan gedacht worden aan tussenvormen tussen zelfstandig wonen en verpleeghuis, combineren van wonen/werkmilieu (functiemenging) of de ideologische wens van verschillende Tiny House bewoners om te leven met een minimale ecologische voetprint. Ook flexwoningen zien we als toegevoegde waarde. Het zijn nieuwe vormen die we via het idee van leernetwerken en de uitvoeringsagenda verder brengen (zie hoofdstuk 5).

- 🏠 De regio Rotterdam kent een aantal kwetsbare woongebieden met een verouderde woningvoorraad en een verminderde leefbaarheid. Deze problematiek is niet meer enkel aan de grote stad Rotterdam voorbehouden, maar is ook zichtbaar in ‘[voorsteden](#)’ als Hellevoetsluis, Spijkenisse, Ridderkerk, Schiedam en Vlaardingen. Deze opgave vraagt om maatwerk: in de ene wijk kan fors investeren in de bestaande voorraad, zoals **herstructurering** een oplossing zijn – en op een andere plek kan **sociale samenhang** een belangrijk middel zijn om kwetsbare wijken veerkrachtiger te maken.
- 🏠 Investerings in de bestaande voorraad zijn een middel om de woningvoorraad **toekomstbestendiger, duurzamer en passender te maken**. De demografische veranderingen in de regio vragen om een andere kijk op de huidige woningvoorraad. Onze inwoners worden ouder. We willen ervoor zorgen dat iedereen, dus ook ouderen en/of mensen met fysieke beperkingen in een geschikte woning kunnen wonen. Een toekomstbestendige woningvoorraad vraagt echter om meer: goed onderhoud, investeringen in klimaatadaptatie, verduurzaming en de aanpak van funderingsproblematiek.
- 🏠 Ook de locatie van nieuwbouwwoningen draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de voorraad. We benutten het fijnmazige netwerk van voorzieningen van werken, winkelen, recreëren en infrastructuur en dat netwerk versterken we waar het kan. Dit vraagt om omdenken en inventiviteit in het ruimtegebruik. Het toevoegen van extra woningen moet in balans zijn met het openbaar vervoernetwerk, het wegennet en de openbare ruimte, maar ook met onderwijs- en sportvoorzieningen, de culturele voorzieningen, werkplekken en recreatieve plekken. De regio zet vooral in op de ontwikkeling van locaties nabij **knooppunten van (hoogwaardig) openbaar vervoer**. Een **goede, verantwoorde en integrale afweging** van de invulling van de beschikbare ruimte is noodzakelijk om de woningbehoefte te accommoderen met behoud en versterking van de leefkwaliteit in de regio.

Acht regionale opgaven

Kortom, we zien acht grote opgaven waar we op het gebied van wonen voor aan de lat staan:

1. We hebben een enorme bouwopgave om het **woningtekort terug te dringen**, zodat meer mensen kunnen wonen naar wens. We gaan de juiste woningen op de juiste plek bouwen (mede door transformatie van bedrijvenlocaties), woningbouw versnellen, bouwen op de juiste plek en met het oog op de toekomst.
2. In onze regio werken we aan een **beter spreiding van de sociale voorraad** om zo in elke regiogemeente een evenwichtiger opbouw van de woningvoorraad mogelijk te maken. Het is belangrijk de individuele kwaliteiten en identiteiten van de gemeenten te blijven versterken.
3. De **betaalbaarheid** van het wonen staat mede door de schaarste onder druk. Dit vraagt zowel in de bestaande voorraad als de nieuwbouw actie.
4. Omdat de schaarste niet van de ene op de andere dag is opgelost, onderzoeken we met elkaar hoe we de **toegankelijkheid** en **beschikbaarheid** kunnen verbeteren.
5. Investerings in de bestaande woningvoorraad zijn nodig om de woningvoorraad **toekomstbestendig en duurzaam te maken**.
6. Naast de woningschaarste vraagt de **aanpak van de kwetsbare gebieden** in onze regio nadrukkelijke aandacht. Er zijn kwetsbare gebieden die vragen om forse investeringen én een maatwerkaanpak.
7. In deze regio willen we **vernieuwende (tijdelijke) woonvormen faciliteren**, omdat zij een oplossing kunnen bieden voor de maatschappelijke vraagstukken en wensen van inwoners.
8. Oplossingen vragen om een **goede, verantwoorde en integrale afweging** tussen wonen en andere domeinen en voorzieningen om de beschikbare ruimte goed in te vullen.

4. EEN WENKEND TOEKOMSTPERSPECTIEF

Vier toekomstperspectieven

Door de veelzijdige ruimtevraag als gevolg van de verschillende ambities en opgaven die er liggen, moeten en willen we de ontwikkelingsrichting van de regio op het terrein van wonen in samenhang zien met andere thema's. Daarvoor reiken we vier integrale toekomstperspectieven aan als leidraad voor de regionale samenwerking. Deze leidraad geldt niet alleen voor de samenwerking tussen de gemeenten onderling, maar ook voor de samenwerking met woningcorporaties, marktpartijen en bewoners. Dat klinkt simpel, maar het vraagt om lef en leiderschap om samen inkleuring te gaan geven aan de geschetste perspectieven en samen het omdenken en doen beet te pakken. Bovendien leidt dit integraal denken en doen ook tot innovatie en verbetering. Het kan anders, maar dan wel samen.

Op basis van bestaand lokaal en regionaal beleid en geïnspireerd door de gesprekken met bestuurders, stads- en beleidsmakers en de woonpartners zijn vier toekomstperspectieven ontwikkeld. Deze zijn voor de komende periode (tot 2040) richtinggevend voor de regionale samenwerking op het brede terrein van wonen:

- 🏠 Een meer gelijkwaardige & inclusieve woningmarkt
- 🏠 Een diversiteit aan woon(zorg)vormen
- 🏠 Gemengde en verbonden woongebieden
- 🏠 Een groenblauwe en natuurinclusieve leefomgeving

De vier toekomstperspectieven kun je niet los zien van elkaar en dienen allemaal hetzelfde doel: een goed thuis in een fijne leefomgeving bieden voor onze huidige en toekomstige inwoners, ongeacht hun inkomen, huishoudensgrootte of zorgbehoefte. Daarbij willen we een grote diversiteit aan woonvormen en woonmilieus (blijven) bieden die als een samenhangend geheel met elkaar verbonden zijn in één regio. De toekomstperspectieven kennen wel een prioritering: een meer gelijkwaardige en inclusieve woningmarkt is voor ons het leidende toekomstperspectief, die als rode draad ook door de andere toekomstperspectieven loopt. De regiobestuurders gaan in onderlinge samenwerking de komende periode verder invulling geven aan de vier richtinggevende perspectieven. Ze geven daarmee ook vorm aan de identiteit en kwaliteit van de veelkleurige lappendeken die de regio Rotterdam is.

In dit hoofdstuk geven we meer kleur aan de vier toekomstperspectieven en hoe deze vorm kunnen krijgen in de regio Rotterdam. We hebben per toekomstperspectief telkens een thema vertaald naar 4 **gebiedsprofielen**:





4.1 Een meer gelijkwaardige & inclusieve woningmarkt

In het Regioakkoord dat we als regiogemeenten in 2019 sloten met de provincie en Federatie Maaskoepel hebben we afgesproken dat we het totaal aantal woningen gaan uitbreiden en een betere balans gaan aanbrengen tussen de verschillende woongebieden. Daarover zijn kwantitatieve afspraken gemaakt en zullen de effecten van de maatregelen worden gevolgd en waar nodig worden bijgesteld. Een goede leefkwaliteit in de regio Rotterdam vraagt voor ons meer. We hebben de volgende wens:

Onze wens

Op een meer gelijkwaardige en inclusieve woningmarkt is er voor alle mensen, ongeacht hun achtergrond, opleiding, inkomen, huishoudensgrootte en zorgbehoefte, een plek én levert wonen een bijdrage aan sociaal maatschappelijke vraagstukken.

Uitdagingen en nieuwe kansen

Het toevoegen van (tijdelijke) woningen in een zo groot mogelijke diversiteit en het doorbreken van eenzijdigheid van wijken door meer menging woonvormen zijn belangrijke instrumenten om de regio Rotterdam gelijkwaardiger en inclusiever te maken. Ook de aanpassing van de bestaande voorraad draagt daar aan bij. Een deel van de woningvoorraad is verouderd en kan door renovatie en herstructurering toekomstbestendig worden gemaakt. Daarbij kunnen mogelijk ook woningen worden toegevoegd.

Tegelijkertijd willen we de schaarse ruimte efficiënt benutten en daarin samen een goede integrale afweging maken. We hebben verschillende instrumenten die hieraan bijdragen.

🏠 Met **bouwen rondom HOV-knooppunten** (zoals de Hoekse lijn) dragen we in potentie bij aan een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. Door de (elektrische) fiets en openbaar vervoer belangrijke dragers te laten zijn van planontwikkeling en nadrukkelijk aandacht te geven aan de mogelijkheden voor deelmobiliteit kan de potentie van het OV knooppunt worden benut.

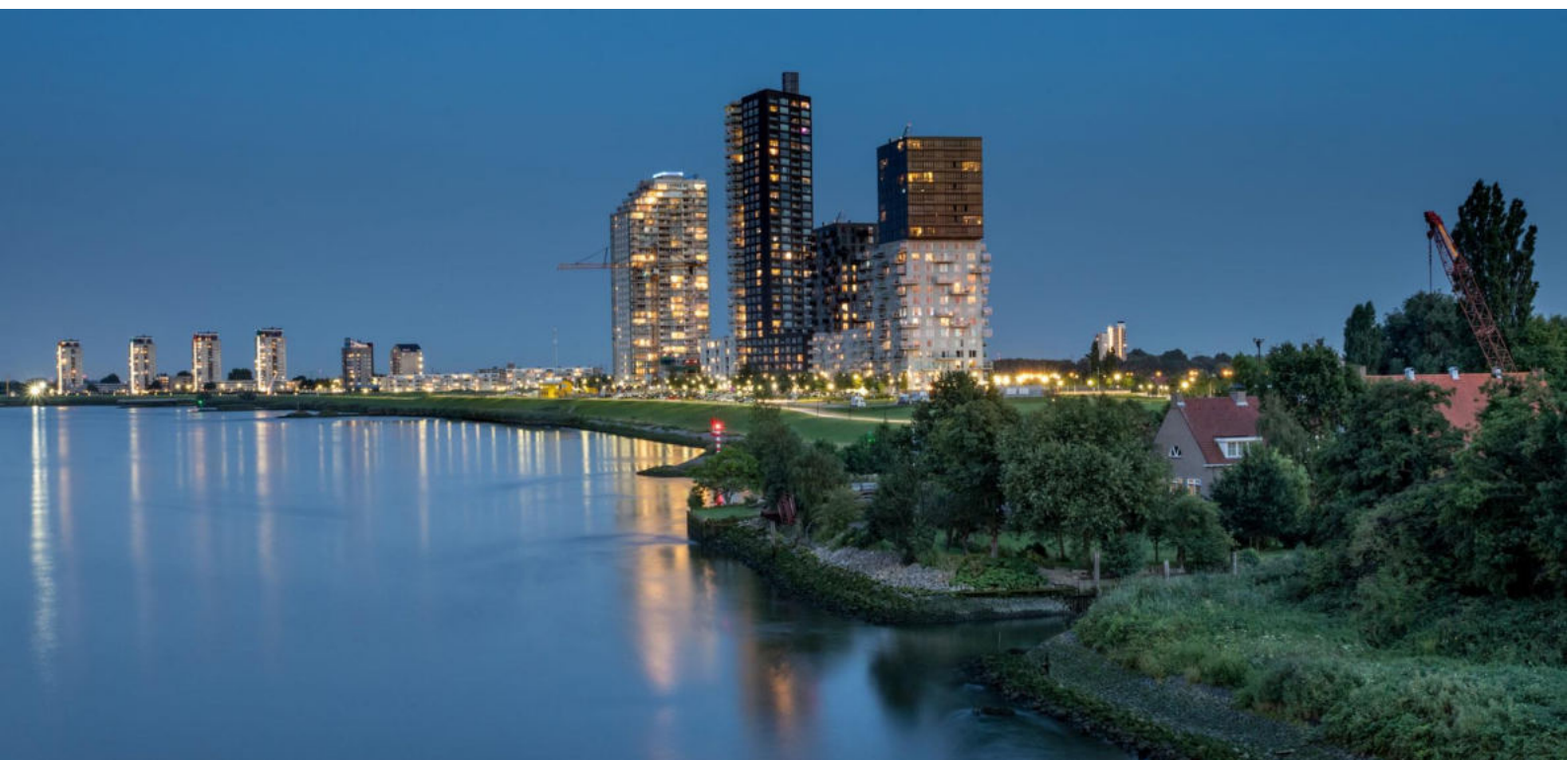
🏠 Een ander instrument dat we als regio inzetten is het pakken van **transformatiekansen**. Verouderde werkgebieden bieden geweldige kansen om woonwerklocaties te creëren met behoud of versterking van de identiteit. In de Regio zijn er bedrijvenlocaties die om herstructurering of transformatie vragen, hetzij vanwege de locatie, veroudering of gebruik. Voor deze locaties willen we een zorgvuldige afweging maken om te bezien of deze mede kunnen worden ingezet voor woningbouw.

🏠 In de regio zien we gemeenten alleen of in coalities van verschillende gemeenten, werken aan de realisatie van **flexwoningen**. De gemeenten op Voorne Putten hebben bijvoorbeeld de krachten gebundeld en trekken daarin samen op. De gemeente Rotterdam realiseert in de komende jaren circa 1.000 flexwoningen. In de gemeente **XXXX** zijn in de afgelopen jaren ook tijdelijke woningen gerealiseerd.

🏠 We zien als regio nog één gemeenschappelijk instrument dat we zoveel mogelijk willen inzetten: **verdichten**. We weten dat verdichting complex, kostbaar en niet overal op dezelfde manier toepasbaar is. Zorgvuldigheid is vanzelfsprekend geboden. Verdichting vraagt ook aandacht voor de aanwezigheid van een groene omgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. Het is bij uitstek een onderwerp waar we elkaar bij kunnen helpen.

Recht doen aan de veelkleurige lappendeken

De verschillende instrumenten kunnen worden ingezet afhankelijk van de potentie van de locatie. Op de ene plek is flexwonen of industrieel bouwen een oplossing, op een andere plek is juist kleinschalig bouwen van belang. Om recht te doen aan de eigenheid vragen deze oplossingen om lokaal maatwerk. Verdichting in het landelijk gebied vraagt om een andere inpassing dan in een historische kern als Brielle of in Maassluis. Voor de hele regio geldt dat we de ruimte bij ov-knooppunten en metrolijnen, zoals Alexanderknoop, Kralingse Zoom/Brainpark, Hart van Zuid, Hoekse Lijn, Rijnhaven en Spijkenisse ten volle gaan benutten. In de linker figuur laten we zien hoe we in verschillende gebiedsprofielen verdichting vorm (kunnen) geven.



Figuur 7. Excellent wonen aan het water, Spijkenisse (Bron: Beeldbank Nissewaard)



4.2 Een diversiteit aan woon(zorg)vormen

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Wonen gaat over de leefkwaliteit en een passend 'thuis' waarin bewoners met of zonder ondersteuning, betekenis aan het leven kunnen geven. Dit aspect vraagt nog meer aandacht nu de inwoners van de regio steeds ouder worden en steeds meer ouderen langer zelfstandig thuis wonen. Hun leefkwaliteit wordt onder andere bepaald door de toegang tot passende woon(zorg)vormen, sociale steun en nabijheid van andere mensen, plekken van verbinding en ontmoeting, kwaliteit van de buitenruimte en bereikbaarheid van voorzieningen. Wat ons betreft staat de volgende wens in deze regionale woonvisie centraal:

Onze wens

Op een meer gelijkwaardige en inclusieve woningmarkt kunnen ouderen leven in een passende woning in een divers woonzorglandschap.

Uitdagingen en nieuwe kansen

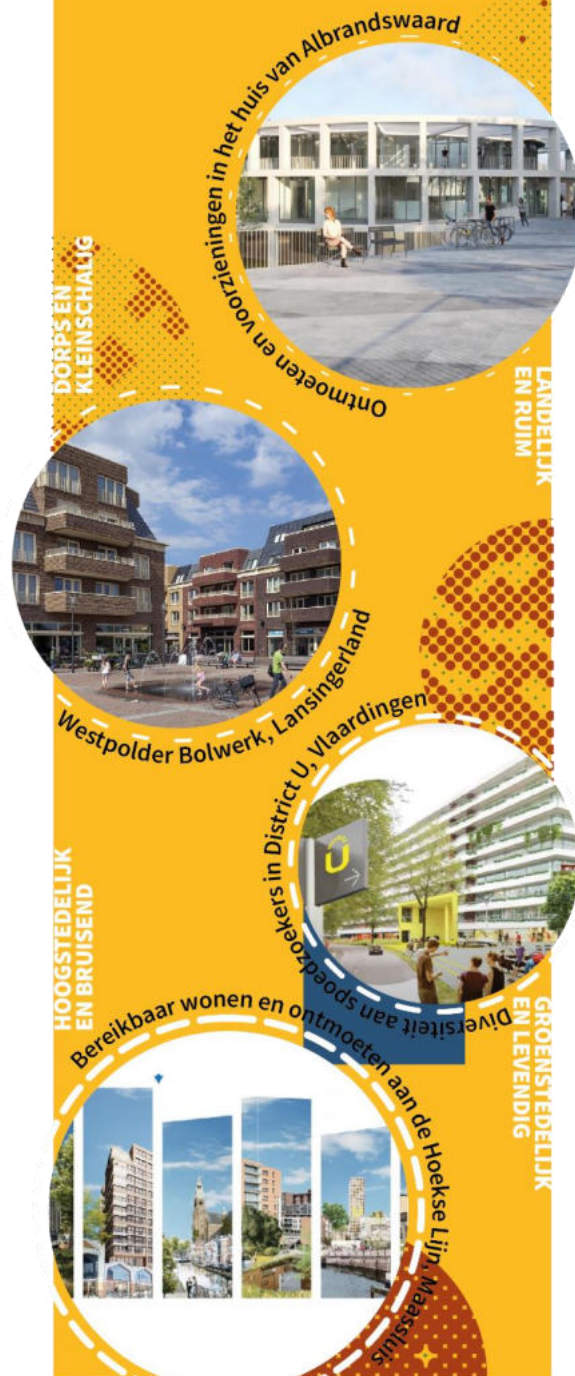
Het rijtjeshuis is nog steeds zeer geliefd, ook bij ouderen, maar niet meer perse de gouden standaard om de woningbehoefte op te vangen. Ouderen hebben hun eigen wensen en behoeften en maken daarin verschillende keuzes. Sommigen willen na de pensioengerechtigde leeftijd blijven werken, anderen kiezen ervoor dingen te gaan doen waar ze eerder geen tijd voor hadden. Hoewel gelukkig een groot aandeel ouderen vitaal oud wordt, zijn er ook kwetsbare ouderen die hulp en ondersteuning nodig hebben. Steeds vaker komt het thuis wonen neer op kwetsbare huishoudens die balanceren op een slap koord bij stevige tegenwind.

Vaak denken we bij de wens en de noodzaak om langer thuis te blijven wonen, automatisch dat dit 'thuis' hetzelfde huis moet zijn als waar mensen al (decennia) wonen. Dat hoeft natuurlijk helemaal niet. Er zijn mensen die graag met anderen een gemeenschap willen vormen. Weer anderen willen juist in een omgeving wonen met mensen van verschillende leeftijden en achtergronden. En nog weer anderen willen graag zelfstandig wonen met wat meer veiligheid en zekerheid. Voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen, is het behoud van autonomie over het eigen leven belangrijk, zo lang en zo veel als dat mogelijk is. Ook deze wens vraagt om nieuwe woonconcepten, zoals een Knarrenhof en variaties daarop. Vanuit marktpartijen en particulieren komen steeds meer initiatieven voor inspirerende, spannende woonvormen die we een plek willen bieden in de regio.

Recht doen aan de veelkleurige lappendeken

De regio anticipeert ook al volop het woon-zorgvraagstuk. We ontwikkelen al een divers woonzorglandschap waarin steeds meer te kiezen valt dan alleen de keuze tussen thuis blijven wonen of het verpleeghuis. Van beschermd wonen in een rustige, prikkelarme omgeving op Voorne-Putten voor mensen die dat nodig hebben tot hoogstedelijk wonen in een mix van jong en oud in de Waterweggemeenten. Het kan allemaal in de regio Rotterdam. Deze keuzevrijheid willen we ook de komende jaren blijven bieden en daarbij met de woon-zorgpartners en de bewoners vernieuwende woon-zorgconcepten blijven ontwikkelen. In de linker figuur laten we zien hoe een divers woonzorglandschap in verschillende gemeenten en gebiedsprofielen vorm krijgt.

ONTMOETING ALS VEZEL VAN DE GEMEENSCHAP



4.3 Gemengde en verbonden woongebieden

Onze regio staat internationaal op de kaart met experimentele en vernieuwende architectuur die bijdraagt aan de fysieke diversiteit van wonen en werken in de samenleving. Sociale vernieuwing is een belangrijk onderdeel van ons regionale DNA. We willen ook tot 2040 vernieuwing in wijken blijven creëren waar we trots op zijn en waarmee we de verschillende groepen met elkaar kunnen laten samenleven.

Onze wens

Op een meer gelijkwaardige en inclusieve woningmarkt wonen mensen in sociaaleconomisch gemengde steden, dorpen en woongebieden, waar verschillende groepen met diverse achtergronden met elkaar samenleven en elkaar kunnen ontmoeten. In wijken waar mensen de mogelijkheid hebben om in hun eigen wijk wooncarrière te maken. Van starters tot zorgbehoevende senioren, van kleine draagkrachtige gezinnen tot bijzondere doelgroepen.

Deze wens leidt een aantal ontwerpprincipes:

- 🏠 Aansluiten bij de uniciteit van het gebied
- 🏠 Verbinden van oud met nieuw
- 🏠 Combineren van wonen en werken
- 🏠 Inspelen op slimme mobiliteitsoplossingen
- 🏠 Een divers woon(zorg)palet met passende voorzieningen
- 🏠 Ruimte voor verschillende groepen met diverse achtergronden

Uitdagingen en nieuwe kansen

We streven met elkaar dus naar een gemengde regio waarin de verschillende woongebieden zoveel mogelijk ruimte bieden voor een diversiteit aan inwoners met verschillende achtergronden. Juist op dit punt zijn de verschillen in onze regio groot. Zo zijn de meer dorpse kernen (zowel op Voorne-Putten als in de Greenport) qua bevolkingsopbouw (leeftijd, afkomst, gender, sociaaleconomisch) homogener dan de meer stedelijke gebieden van Hellevoetsluis, Spijkenisse, Ridderkerk, Waterweggemeenten en Capelle aan den IJssel. Op stedelijk niveau lijkt Rotterdam superdivers maar binnen de stad is ook sprake van een aantal meer homogene woonwijken. De uitdaging is om ongemengde woongebieden met het juiste tempo en op het passende schaalniveau te mengen, om huishoudens met verschillende achtergronden te verleiden om te integreren en bestaande sociale wijkstructuren te versterken.

Recht doen aan de veelkleurige lappendeken

Bij diversiteit in onze woongebieden is van belang dat mensen zich thuis kunnen voelen in hun wijk. Dit 'thuis voelen' kan ontstaan door ruimte te bieden voor verbinding en ontmoeting. Op woningniveau zijn het wonen in hofjes, gesloten bouwblokken met een centraal semipubliek domein en appartementengebouwen met collectieve voorzieningen enkele voorbeelden van woonvormen die inspelen op de behoefte aan samenleven met elkaar. In de linker figuur laten we zien hoe we ontmoeting faciliteren in verschillende gemeenten en gebiedsprofielen.

LEVEN MET WATER

DORPS EN
KLEINSCHALIG

Plant en ruim wonen in Kreekenpark, Nissewaard

Bereikbaar wonen in het groen, Carnisselalende Barendrecht

Bereikbaar wonen in het groen, Carnisselalende Barendrecht

Waterrijk wonen, Ridderkerk

Duurzame havenlofts in Rotterdam

HOOGSTEDELIJK
EN BRUISEND

LANDELIJK
EN RUIM

GROENSTEDELIJK
EN LEVENDIG

4.4 Een groenblauwe en natuurinclusieve leefomgeving

We zijn als regio trots op onze verbinding met natuur en de verwevenheid met openbaar groen. De aanwezigheid van belangrijke groen- en natuurgebieden in het kenmerkende kust-, veenweide- en rivierdeltalandschap biedt voor onze inwoners een aantrekkelijke omgeving voor recreatie die bovendien eenvoudig bereikbaar is. De kwaliteiten van de regio Rotterdam leiden tot de volgende wens:

Onze wens

In de regio Rotterdam wonen mensen met plezier in een groene en natuurinclusieve leefomgeving.

Uitdagingen en nieuwe kansen

We willen het bijzondere landschap behouden en versterken. Groen, ruimte, rust en reuring zijn belangrijke waarden, onze steden en kernen en een diversiteit aan woonmilieus onze troefkaarten. Naast de goede kwaliteiten, kent de regio een aantal uitdagingen en nieuwe kansen.

Conform de ladder voor duurzame verstedelijking dragen we met bouwen rondom HOV-knooppunten in potentie bij aan een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. Door (elektrische) fiets en openbaar vervoer belangrijke dragers te laten zijn van planontwikkeling en nadrukkelijk aandacht te geven aan de mogelijkheden voor deelmobiliteit kan de potentie van het OV knooppunt worden benut. Zo wordt enerzijds bijgedragen aan de klimaatopgave door mobiliteit te verduurzamen, anderzijds kan de schaarse ruimte efficiënter worden ingericht én het vraagt wellicht om minder investeringen. Om de kansen hiervoor inzichtelijk te maken en te benutten is het van belang de bereikbaarheidsuitgangspunten van de ontwikkellocaties vroegtijdig te bepalen en met elkaar te bespreken als regio en provincie. Voor zover locaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) of buiten de invloedssfeer van HOV nodig zijn, worden de ruimtelijke aspecten (waaronder de ontsluiting) van die locaties onderbouwd door de afzonderlijke gemeente.

De regio Rotterdam is één van de meest energie intensieve regio's van Europa, door de unieke industriële en stedelijke structuur, met de haven, petrochemie en logistiek. De transitie van fossiele brand- en grondstoffen naar duurzame bronnen vormt een uitdaging, maar het brengt ook nieuwe kansen met zich mee. Onze regio beschikt over een groot aanbod van restwarmte, de regio heeft ook een belangrijke voorraad geothermie. Beide kunnen gebruikt worden in steden en de glastuinbouw.

We zijn als deltaregio in het laag gelegen deel van Nederland extra kwetsbaar voor de gevolgen van de klimaatverandering. Dit geeft een extra dimensie aan veiligheid van de



leefomgeving. Naar verwachting brengt de klimaatverandering meer extreem weer en hogere temperaturen met zich mee, waardoor gezondheid, leefomgeving, welvaart en veiligheid in geding kunnen komen. Samen met de provincie bereiden we ons voor op zaken als hittestress of wateroverlast na hevige stortbuien. De uitdagingen die dit met zich meebrengt, staan goed omschreven in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie; dit is een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk om Nederland klimaatbestendig en waterrobuust in te richten.

Ook onderdeel van een gezondere en toekomstbestendige woonomgeving is de energietransitie. Nieuwbouwlocaties bieden de grootste kans om energie-efficiency te realiseren. In deze tijd is het ondenkbaar dat er niet energiezuinig of zelfs energieneutraal wordt gebouwd al dan niet in combinatie met een decentrale hernieuwbare energievoorziening. Dit vergt een andere blik op woning(ver)bouw van zowel provincie, gemeente, corporatie, ontwikkelaars, bouwsector, netbeheerders en installateurs. Bij de bouw en renovatie van woningen wordt hier al rekening mee gehouden. De door de Metropool Regio Rotterdam Den Haag opgestelde Regionale Energiestrategie en de nadere uitwerking zijn hierbij leidend. Gemeenten, provincie, netwerkbeheerders, energiebedrijven, waterschappen en anderen hebben zich gecommitteerd aan een toekomst zonder fossiele brandstoffen.

Recht doen aan de veelkleurige lappendeken

Ondertussen zien we dat de ruimte in de regio schaarser wordt en dat woningbouw op verschillende locaties concurreert met infrastructuur, de energietransitie, werkgelegenheid en openbaar groen. De klimaatadaptatie-strategie benadrukt het belang van inventief ruimtegebruik. We zien twee kernthema's die een groenblauwe en natuurinclusieve regio vorm geven:

- 🏠 Water is een van de belangrijkste kwaliteiten van de regio en dit kunnen we nog veel meer benutten. Voor vervoer, voor afkoeling, recreatie en als uniek woonmilieu. We leven en wonen met het water.
- 🏠 De klimaatcrisis vraagt om woningen die circulair en klimaatadaptief en energieneutraal zijn. Wanneer het ons lukt om alle daken beter te benutten, hebben we minder grond nodig voor bijvoorbeeld zonneparken.

5. REGIONAAL RICHTING GEVEN

In deze regionale woonvisie zijn vier toekomstperspectieven uitgewerkt die richting geven aan het wonen in de regio Rotterdam. De opgaven waar we als regio voor staan zijn niet altijd lokaal oplosbaar maar vragen om een regionale, integrale benadering met bijbehorende oplossingsrichtingen. De wederzijdse afhankelijkheid is groot. Als er een lapje stof in onze lappendeken ontbreekt, functioneert de deken immers niet meer als geheel. We willen in onze regionale handelwijze aansluiten op de dynamiek én de eigenheid van de verschillende gemeenten en daarbij de kracht en kennis van de regiogemeenten benutten om kansrijke initiatieven van de grond te krijgen en innovatie en beweging op de woningmarkt mogelijk te maken. We zien voor de komende jaren grofweg drie niveaus van handelen om de onderlinge samenwerking verder te versterken:

1. Een hechter regionaal samenspel en bestuurlijk leiderschap
2. Aanvonken van inspiratie: experimenteren en van elkaar leren
3. Verder met monitoren, aanspreken, verantwoorden, bijsturen en helpen.

De vier perspectieven vormen een leidraad voor het agenderen, het monitoren en het elkaar aanspreken op de realisatie van de gestelde ambities.

Een hechter regionaal samenspel

Met onze bestuurlijke samenwerking zoeken we de energie en kracht van onze belangrijkste woonpartners: marktpartijen en woningcorporaties. Zij zijn de belangrijkste producenten van het wonen in de regio Rotterdam. Het Bouwmanifest is een mooi voorbeeld van hoe we op regionaal niveau samen eigenaarschap nemen voor de grote uitdagingen waar we voor staan. De (sociale) innovatiekracht van onze woonpartners is, samen met een vruchtbaar partnerschap met de provincie, essentieel voor de realisatie van onze gezamenlijke woonopgave:

- 🏠 Voor marktpartijen zijn naast het bijdragen aan kwalitatieve (stedelijke) transformaties, continuïteit en rendement van belang. Steeds meer ontwikkelaars geven aan dat zij zich meer willen verbinden met de regio door duurzaam te beleggen: langer verbonden met gebieden en hun inwoners en overheden. Dat biedt een aantrekkelijk en helpend perspectief.
- 🏠 Woningcorporaties en gemeenten werken al jaren samen. De corporaties zijn belangrijke aanjagers in de vernieuwing van de sociale woningvoorraad. Daarnaast zijn zij woningbeheerders die een belangrijke bijdrage leveren aan het leefklimaat in en om de woning. Corporaties zien dat bepaalde wijken steeds kwetsbaarder worden en streven net als de regiogemeenten naar meer balans tussen de verschillende woongebieden. Ze zijn een betrouwbare en vanzelfsprekende maatschappelijk partner. De corporaties onderschrijven de ambities uit deze regionale woonvisie en willen hieraan bijdragen.
- 🏠 De provincie heeft in ons land als 'toezichthouder' op de woningmarkt een belangrijke rol. De provincie stimuleert en adviseert (regio)gemeenten, faciliteert middels inzet van een flexibele schil van professionals, vertegenwoordigt hen richting Rijk of in overlegplatforms. De provincie Zuid-Holland wil zich opstellen als partner van de regio en ziet voor zichzelf allereerst een actieve, verbindende en inspirerende rol om samenwerking tussen andere partijen te bevorderen.

Leren, experimenteren en delen

Zoals deze regionale woonvisie laat zien kent de regio Rotterdam veel aansprekende, inspirerende voorbeelden en projecten die richting geven voor het wensbeeld van de regio in 2040. Het SvWrR wil een rol spelen om kennis en kunde tussen gemeenten en marktpartijen te delen. We willen rondom enkele essentiële thema's een leernetwerk/ community of practice (COP) organiseren waarin we praktijk en kennis bij elkaar brengen: welke oplossingen op het gebied van verdichting of leven met water helpen nu echt? We sluiten waar mogelijk aan bij de Bouwtafels die voortkomen uit het Bouwmanifest. We zien zes mogelijke katalysatoren die onze toekomstperspectieven waar kunnen maken en die interessant kunnen zijn als leernetwerk.

- 📌 **Versnelling woningbouwopgave**
- 📌 **Betere benutting gebouwde omgeving: verdichting & transformatie**
- 📌 **Vernieuwende woonconcepten en flexibele schil woningmarkt**
- 📌 **Huisvesting arbeidsmigranten**
- 📌 **Energietransitie bestaande voorraad**
- 📌 **Doorstroming**

De uitkomsten van deze leernetwerken voeden onze beleidskeuzes en concrete oplossingen. Zo nodig stellen we onze visie en beleidskeuzes bij wanneer de ontwikkelingen op de woningmarkt of leernetwerken hiervoor aanleiding geven. Om dit waar te maken, is het dus ook belangrijk om een goede koppeling te maken tussen de leernetwerken en onze reguliere regionale werkwijze.

Verder met monitoren, aanspreken, verantwoorden en helpen

De veertien gemeentebestuurders hebben nadrukkelijk uitgesproken dat zij de wil hebben om verder te groeien in regionale afstemming en sturing. De afgelopen periode is de samenwerking geïntensiveerd en lukt het steeds vaker om dilemma's te bespreken en verder te brengen. Goede monitoring helpt hierbij. We werken in het Regioakkoord en Bouwmanifest verder aan het realiseren van de woningbouwopgave. Maar dan zijn we er nog niet.

Op naar een regionale uitvoeringsagenda

Het waar maken van deze regionale woonvisie vraagt om goede afspraken die ervoor zorgen dat we in 2040 een inclusieve, gelijkwaardige samenleving en goede leefkwaliteit kunnen bieden. In een volgende fase werken we daarom de uitgangspunten en ambities uit deze regionale woonvisie uit in een regionale Uitvoeringsagenda. We zien alvast de volgende aanknopingspunten:

- 📌 We zien flexwoningen als toegevoegde waarde. Zoals gezegd, zien we in de regio gemeenten alleen of in coalities van verschillende gemeenten, werken aan de realisatie van flexwoningen. Het zijn nieuwe vormen die we via het idee van leernetwerken verder brengen. Ook wordt de tijdelijke benutting van grotere woningbouwlocaties onderdeel van het gesprek aan de regionale bouwtafel die volgt uit het regionaal bouwmanifest. Bij de aanbidding van een nieuw regionaal woningbouwprogramma zal de regio expliciet aandacht vragen voor het juist vermelden van de flexwoningen in de woningbouwprogrammering, zodat een actueel overzicht van plannen ontstaat.
- 📌 De provincie vraagt nadrukkelijk aandacht voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit vraagstuk speelt, vooral door de aanwezigheid van de Greenport en het HIC, ook in de regio Rotterdam. Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 onderkent de regio het belang van adequate huisvesting en daarom hebben verschillende gemeenten, waaronder Lansingerland, ook al actieprogramma's en beleidskaders gemaakt en zijn er volop mee bezig. Door VNG wordt samen met BZK nader gewerkt aan een handleiding voor de aanpak huisvesting arbeidsmigranten. Binnen de regio zal deze handleiding, alsmede de ervaringen en het geformuleerde beleid van de afzonderlijke gemeenten worden besproken en gedeeld, zodat ze nader invulling kunnen geven aan dit vraagstuk.

- 🏠 De provincie wil alle stakeholders graag ondersteunen met middelen en mensen om de omslag van de energietransitie en verduurzaming te laten plaatsvinden. Het blijft van belang kennis op te doen en deze kennis breed te delen onder alle partners. Gemeenten en corporaties maken op lokaal niveau (prestatie)afspraken over de energietransitie en verduurzaming van de corporatievoorraad. Op regionaal niveau zal kennis en ervaring gedeeld worden.



Figuur 8. Aantrekkelijke woonmilieus aan het water in Spijkenisse

Op de volgende pagina volgt schematisch het verhaal van de regionale woonvisie.



KRACHT EN KENNIS VAN DE REGIO GEBRUIKEN

LEERNETWERKEN

PRAKTIJK
BEOEFENAARS

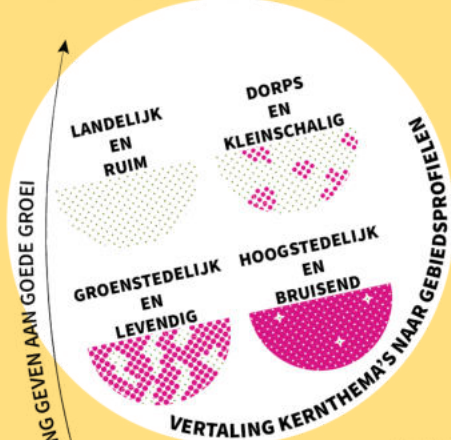
KENNISDOMEIN

ERVARINGEN

LEREN, EXPERIMENTEREN EN DELEN



UNIEKE REGIONALE KWALITEITEN
BEHOUDEN EN VERSTERKEN



4

TOEKOMST

PERSPECTIEVEN

EEN MEER GELIJKWAARDIGE EN INCLUSIEVE WONINGMARKT
EEN DIVERSITEIT AAN WOON(ZORG)VORMEN
GEMENGDE EN VERBONDEN WOONGEBIEDEN
EEN GROENBLAUWE EN NATUURINCLUSIEVE LEEFOMGEVING



REGIO VAN NIEUWKOMERS
GROTE VERBONDENHEID EN NABIJHEID
ECONOMISCHE BELANGRIJKE SPELER
VERSCHEIDENHEID AAN WOONGEBIEDEN

REGIONALE KWALITEITEN GEVEN RICHTING AAN TOEKOMSTPERSPECTIEVEN

