



SvWrR

**Samenwerkingsverband Wonen
Regio Rotterdam**

p/a Gemeente Voorne aan Zee
Postbus 13
3220 AA Hellevoetsluis

Aan:
Ministerie van VRO
t.a.v. Minister Mw. M. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Betreft:
Internetconsultatie Besluit
Wet Versterking Regie Volkshuisvesting 2^e consultatie

Van:
Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

Geachte mevrouw Keijzer,

Hierbij ontvangt u de gezamenlijke bestuurlijke reactie vanuit het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam op het concept-Besluit Versterking Regie Volkshuisvesting 2e consultatie. In het Samenwerkingsverband werken 11 van de 12 gemeenten uit de regio Rotterdam samen op het gebied van de volkshuisvesting. Zij vormen samen de woondealregio Rotterdam.

Als gezamenlijke gemeenten maken we ons zorgen over de voorgestelde sturing op de betaalbaarheid van de woningbouwplannen en het ontbreken van een mogelijkheid om gemeenten te verplichten een verantwoordelijkheid te nemen in de lokale en de regionale opgaven. In onze reactie gaan wij inhoudelijk in op het concept-besluit. Evenwel wijzen wij u erop dat de onlangs verschenen Voorjaarsnota de uitvoering van deze wet vrijwel onuitvoerbaar maakt. De woningbouwcorporaties in onze regio hebben al onvoldoende middelen om te investeren in zowel nieuwbouw als het onderhoud van woningen en de verduurzaming van woningen. De Voorjaarsnota verslechtert hun financiële mogelijkheden verder.

Sturing op betaalbaarheid

Gezien de samenstelling van de woningvoorraad in onze regio zijn de voorgestelde instructieregels niet logisch. Doordat 8 van de 12 gemeenten, die samen verantwoordelijk zijn voor 79% van alle nieuwbouw, de instructie krijgen om 40% in het middensegment te doen is de voorgestelde eis van 30% sociaal in de nieuwbouw op regionaal niveau niet haalbaar. Het resultaat hiervan is dat verschillende gemeenten meer dan 2/3 betaalbaar moeten bouwen om te voldoen aan de regionale eisen.



SvWrR

**Samenwerkingsverband Wonen
Regio Rotterdam**

p/a Gemeente Voorne aan Zee
Postbus 13
3220 AA Hellevoetsluis

Huidige woningmarktafspraken regio Rotterdam

De Rotterdamse woningmarktregio kenmerkt zich al jaren door de grote omvang van sociale en betaalbare woningen in de woningvoorraad. Landelijk gezien is onze regio daarmee een uitschieter. Het regionale percentage DAEB-voorraad van corporaties is 33%. De huidige samenstelling van de woningvoorraad sluit niet voldoende aan bij de behoefte van woningzoekenden in onze regio. De woningmarktafspraken tussen de gemeenten binnen onze regio zijn gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek van ABF en gaan uit van de volgende uitgangspunten:

- De totale woningvoorraad tot en met 2030 dient te groeien met 73.300 woningen. Hiervan moet de sociale voorraad toenemen met 13.500 woningen, de middeldure voorraad met 31.800 woningen en de dure voorraad met 28.000 woningen.
- De gemeenten streven naar een meer evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad over de regiogemeenten. In het door de regio vastgestelde 'Meer- evenwichtsscenario' verkleinen zij hun afstand tot het regionaal sociaal gemiddelde met 1/3e deel.

Betekenis instructies voor de Rotterdamse regio:

Op basis van het dashboard 'een thuis voor iedereen' is gekeken naar de gemiddelde DAEB corporatievoorraad per gemeente en naar de DAEB corporatievoorraad in de totale regio¹. De landelijk gemiddelde DAEB voorraad is 25,7%. Op basis van dit percentage hebben we gekeken naar welke instructieregel gaat gelden voor elke gemeente:

- 8 van de 12 gemeenten hebben een grotere sociale DAEB voorraad dan het landelijk gemiddelde. Zij krijgen dan als instructieregel: ten minste 40% bouwen in het middensegment.
- 4 gemeenten liggen onder het landelijk gemiddelde en krijgen de instructieregel: ten minste 30% bouwen in het sociale huursegment.

Dit geeft de volgende tabel:

¹ We hebben alleen de corporatievoorraad DAEB meegenomen voor deze berekening. In de Rotterdamse regio zijn echter ook veel particuliere sociale huurwoningen. Deze tellen zowel mee in de voorraad en nieuwbouw als ze voldoen aan de voorwaarden van de definitie sociaal zoals landelijk vastgesteld, maar zijn vooralsnog voor deze berekeningen buiten beschouwing gelaten.



SvWrR

**Samenwerkingsverband Wonen
Regio Rotterdam**

p/a Gemeente Voorne aan Zee
Postbus 13
3220 AA Hellevoetsluis

Regio Rotterdam	Voorraad DAEB (dashboard*)	Instructieregel	% nieuwbouw corporatie sociaal (cijfers cf Woondeal mrt 2023)	Aandeel nieuwbouw totaal (alle segmenten), t.o.v. regio totaal
Vlaardingen	39,9%	40% midden	19%	5,50%
Rotterdam	36,8%	40% midden	20%	44,71%
Maassluis	34,5%	40% midden	31%	5,09%
Nissewaard	33,3%	40% midden	26%	4,76%
Krimpen a/d IJssel	33,9%	40% midden	24%	0,74%
Ridderkerk	32,4%	40% midden	39%	2,75%
Capelle a/d IJssel	32,2%	40% midden	4%	7,52%
Schiedam	29,6%	40% midden	31%	7,30%
Albrandswaard	23,2%	30% sociaal	33%	1,59%
Barendrecht	20,5%	30% sociaal	33%	3,67%
Voorne aan Zee	20,1%	30% sociaal	27%	5,15%
Lansingerland	18,3%	30% sociaal	28%	11,26%
Regionaal gemiddelde	33,2%	Regionale eis 30% sociaal en 2/3 ^e betaalbaar	23%	100%

* [Datawonen - Een thuis voor iedereen \(corporatiesector\)](#) extractiedatum 9-4-2025, peiljaar data 2023

Als 8 gemeenten, die samen 79% van het aandeel nieuwbouw op zich nemen in de regio, ten minste 40% middensegment moeten bouwen volgens de instructieregels en deze gemeenten daardoor 27% sociaal zullen opnemen in hun programmering, zal dat nooit leiden tot de regionale norm van 30% sociale huur. Als er vast wordt gehouden aan de regionale norm van 30% en aan elke gemeentelijke instructieregel, zal dat voor bijna alle gemeenten betekenen dat ze meer dan 2/3^e betaalbaar moeten bouwen.

Daarnaast zijn er gemeenten in onze regio die gezien de lokale behoefte de omvang van de sociale woningvoorraad graag op peil willen houden, bijvoorbeeld op 35%. Zij willen daar een



SvWrR

**Samenwerkingsverband Wonen
Regio Rotterdam**

p/a Gemeente Voorne aan Zee
Postbus 13
3220 AA Hellevoetsluis

bijpassend woningbouwprogramma voor realiseren, maar wel met maximaal 2/3 betaalbaar. De instructies bieden hiervoor onvoldoende ruimte.

Een bouwprogramma van meer dan 2/3 betaalbaar is financieel onhaalbaar en tevens – gezien onze regionale en gemeentelijke woningbehoefte – niet passend.

Solidariteit tussen gemeenten staat onder druk

In onze regio wordt al geruime tijd samengewerkt op het gebied van Wonen. In onze regionale woningmarktafspraken is ieders bijdrage aan de regionale opgaven vastgelegd, waaronder een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurwoningen over onze regiogemeenten.

De regionale eis van 30% sociale huur nieuwbouw gaat tot onderlinge discussie leiden over wie de extra sociale nieuwbouwopgave oppakt, terwijl het bij elke gemeente nu al een enorme uitdaging is om de 2/3^e betaalbaar in de programmering te realiseren. Het is geen vanzelfsprekendheid dat het gevraagde resultaat wordt bereikt. Datzelfde geldt voor de verdeling van urgenten, waarbij de wettelijke terugvaloptie van 15% onvoldoende is voor de huisvesting van de urgenten in onze regio. Ook hierbij is het niet vanzelfsprekend dat gemeenten daar in goede harmonie overeenstemming over bereiken.

De instructies kunnen het effect hebben dat de jarenlange (vrijwillige) regionale samenwerking op gebied van Wonen in de regio Rotterdam onder druk komt te staan. Recent heeft bijvoorbeeld de gemeente Ridderkerk de regionale samenwerking opgezegd, met als aanleiding o.a. de hoge instroom van urgenten uit buurgemeenten en met als doel via een eigen woonruimteverdeelsysteem de eigen inwoners meer kansen te geven.

Wij zijn van mening dat het gewenst blijft dat regiogemeenten binnen de aangewezen woningbouwregio nauw met elkaar samenwerken, zowel in het belang van de woningzoekenden als in het belang van de woningbouwopgave. Het naar elkaar opwerpen van barrières past niet bij een goede regionale samenwerking en verstoort de werking van de regionale woningmarkt.

Wij zijn ons ervan bewust dat er nu reeds wettelijke mogelijkheden voor handen zijn om de samenwerking te bewerkstelligen, maar de hiervoor te doorlopen procedures zijn tijdrovend, juridisch complex en kostbaar. Om deze redenen achten wij het raadzaam om een eenvoudige en doeltreffende regeling op te nemen om in te kunnen grijpen wanneer de noodzakelijke regionale samenwerking niet tot stand komt en dat nadelige gevolgen heeft. In onderstaande 'gewenste aanpassingen', onder 2, doen wij hiertoe een concreet voorstel.

Gewenste aanpassingen:

We verzoeken u in het Besluit op te nemen dat:



SvWrR

**Samenwerkingsverband Wonen
Regio Rotterdam**

p/a Gemeente Voorne aan Zee
Postbus 13
3220 AA Hellevoetsluis

1. er niet alleen uitzonderingsmogelijkheden komen voor gemeenten die onder het landelijke gemiddelde zitten, maar juist ook voor regio's en gemeenten die boven het landelijk gemiddelde zitten. Als regionaal 30% sociaal in de nieuwbouw evident niet passend is bij de regionale woningmarkt, dan moet een afwijking (zowel naar beneden als naar boven) mogelijk zijn. Ook voor gemeenten die boven het landelijk gemiddelde zitten moet er een mogelijkheid blijven bestaan om meer sociale nieuwbouwwoningen te programmeren zonder de 2/3 betaalbaar te hoeven overstijgen.
2. er een doeltreffende interventiemogelijkheid komt om de gemeente(n) in een woningbouwregio tot een samenwerking(svorm) te verplichten die past bij de volkshuisvestelijke opgaven en daartoe instructies te geven indien:
 - a. er binnen een door de provincie aangewezen woningbouwregio geen samenwerking(svorm) is die alle gemeenten van de woningbouwregio omvat en;
 - b. één of meer gemeenten binnen een woningbouwregio zich geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de regionale opgaven voor het volkshuisvestingsprogramma of de verdeling van urgenten en/of:
 - c. één of meer gemeenten in een woningbouwregio bij de verdeling van woonruimte barrières opwerpen die de slaagkansen van woningzoekenden, aandachtsgroepen en/of urgenten in de woningbouwregio verkleinen, naast de wettelijk toegestane bindingsmogelijkheden en wettelijke mogelijkheden zoals in de WBMGP.

Wij lichten onze reactie als boven weergegeven graag nader aan u toe.

Met vriendelijke groet,

De 11 gemeenten binnen het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam,
Namens deze,

J.W. Mijmans
Voorzitter SvWrR
Wethouder Wonen gemeente Nissewaard