



Gemeenteraad van Ridderkerk
p/a griffie

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Bijlage(n): 5

Ons kenmerk: 392026
Contact: Blankendaal
Doorkiesnummer: +31180451623
E-mailadres: a.blankendaal@bar-organisatie.nl
Datum: 17 september 2021

Betreft: RIB Regionale Woonvisie regio Rotterdam 2021-2040 en Monitor Regioakkoord 2020

Geachte raadsleden,

Op 20 november 2020 hebben wij u een raadsinformatiebrief (218729) gestuurd, waarin wij u onder andere hebben geïnformeerd over de herijking van de Regionale Woonvisie in 2021. Daarin hebben wij u ook geïnformeerd over de mogelijkheid om als raadslid een online sessie bij te wonen om de ambities voor de regionale woonvisie aan te scherpen. De input is zoveel mogelijk verwerkt in de definitieve versie.

Daarnaast hebben wij u op 12 februari 2021 een raadsinformatiebrief (265197) gestuurd, waarin wij u hebben geïnformeerd over de Monitor Regioakkoord 2019. Inmiddels is ook de Monitor Regioakkoord 2020 gereed.

Graag bieden wij u hierbij de nieuwe Regionale Woonvisie aan, met als titel "Fijn wonen in een veelkleurige regio" en de Monitor Regioakkoord 2020. Beide documenten zijn vastgesteld door de wethouders Wonen van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) in de Regiotafel Wonen op 23 juni 2021.

Regionale Woonvisie: een kwalitatieve visie op de woningmarkt van de regio Rotterdam

De Regionale Woonvisie schetst een inspirerend beeld van de toekomst van de woningmarkt in de regio Rotterdam. Het is dan ook geen dwingend document voor de deelnemende gemeenten wat betreft verwerking in de lokale woonvisies. Voor onze ruimtelijke plannen raadplegen wij de Regionale Woonvisie, naast het toetsen aan de lokale Woonvisie Ridderkerk 2021-2026. Meer informatie over het proces, relatie met andere documenten, positie, inhoud en vervolg van de Regionale Woonvisie kunt u vinden in de bijgevoegde aanbiedingsbrief van de voorzitter van het SvWrR.

Monitor Regioakkoord 2020: werken we in de goede richting?

Doel van de monitor is om inzichtelijk te maken of gemeenten de juiste ontwikkelrichting doormaken zoals afgesproken in het Regioakkoord en of de gedane aannames nog kloppen. Bijgevoegd kunt u ook de aanbiedingsbrief van bestuurlijk trekker wethouder Oosterwijk vinden. In de bijgevoegde begeleidingsnotitie wordt een nadere duiding gegeven aan de uitkomsten van de monitor. Deze gaat hoofdzakelijk in op de cijfers van de regio als geheel.

Hierna volgt de stand van zaken op 1 januari 2020 van de vijf gestelde doelen

Daarbij is de ontwikkeling van de regio en Ridderkerk in tabellen weergegeven. Voor verdere toelichting en duiding van de cijfers van de regio verwijzen wij u naar de duidingsnotitie. Voor Ridderkerk zijn de cijfers hieronder toegelicht en geduid.

1. Totale voorraad: Ridderkerk heeft 20% gerealiseerd t.o.v. het doel in 2030

	Totale voorraad 2017	Totale voorraad 2020	Overeengekomen totale voorraad 2030	Ontwikkeling 2017-2030	Ontwikkeling 2020-2030
Regio	583.959	594.668	641.428	+57.469	+46.760
Ridderkerk	20.790	20.960	21.620	+830	+660

In Ridderkerk is de woningvoorraad op 1 januari 2020 (20.960 woningen) t.o.v. 1 januari 2019 (21.140 woningen) gedaald, maar t.o.v. 1 januari 2017 en 1 januari 2018 (20.790 en 21.009 woningen) gestegen. Deze tijdelijke daling komt door gesloopte woningen van Wooncompas aan de Rembrandtweg (fase 1) en in Rijsoord. Ridderkerk moet nog 80% (660 woningen) van de overeengekomen totale voorraad in 2030 realiseren.

2. Sociale voorraad*: moet in Ridderkerk toenemen door sterke daling sociale koop

	Sociale voorraad* 2017	Sociale voorraad* 2020	Overeengekomen sociale voorraad* 2030	Ontwikkeling 2017-2030	Ontwikkeling 2020-2030
Regio	327.375	310.641	308.184	-19.191	-2.457
Ridderkerk	10.893	9.867	10.294	-599	+427

In Ridderkerk is de sociale woningvoorraad op 1 januari 2020 (9.867 woningen) t.o.v. 1 januari 2017 en 1 januari 2019 (10.893 en 10.218 woningen) gedaald, maar t.o.v. 1 januari 2018 (9.575 woningen) gestegen. De sociale woningvoorraad fluctueert dus. Dit heeft te maken met de indexatie van de prijsgrens van sociale koopwoningen. Voor 1 januari 2017 en 1 januari 2018 is de prijsgrens tot en met € 140.000 aangehouden. Vanaf 1 januari 2019 is een prijsgrens tot en met € 174.000 aangehouden. De toename op 1 januari 2019 t.o.v. 1 januari 2018 door indexatie is echter teniet gedaan door forse prijsstijgingen van koopwoningen. Tussen 1 januari 2019 en 1 januari 2020 is de sociale voorraad met 410 corporatie huur woningen toegenomen, maar met 760 sociale koopwoningen afgenomen. Netto is de sociale voorraad met 350 woningen afgenomen.

* De sociale voorraad bestaat uit:

- Sociale corporatie huur (huurprijs < € 720,42, prijspeil 2019)
- Sociale particuliere huur (WOZ < € 174.000,-)
- Sociale koop (WOZ < € 174.000,-)

3. Spreiding sociale voorraad: Ridderkerk heeft doelstelling 2030 bijna bereikt

	% sociale voorraad 2017	% sociale voorraad 2020	Overeengekomen % sociale voorraad 2030	Ontwikkeling 2017-2030	Ontwikkeling 2020-2030
Regio	56,1%	52,2%	50,2%	-5,9%	-2,0%
Ridderkerk	52,4%	47,1%	46,9%	-5,5%	-0,2%



Ook de spreiding van de sociale voorraad fluctueerde de afgelopen jaren. In Ridderkerk is het percentage sociale voorraad op 1 januari 2020 (46,9%) t.o.v. 1 januari 2017 en 1 januari 2019 (52,4% en 48,3%) gedaald, maar t.o.v. 1 januari 2018 (45,6%) gestegen. Veranderingen in percentage sociale voorraad zijn direct het resultaat van veranderingen in zowel de totale woningvoorraad als van de sociale woningvoorraad. Omdat de sociale woningvoorraad fluctueerde, fluctueert ook het aandeel sociale voorraad t.o.v. de totale voorraad.

4. Toewijzing aan primaire doelgroep: Ridderkerk voldeed hier aan

	% toewijzing primaire doelgroep 2017	% toewijzing primaire doelgroep 2020	Overeengekomen % toewijzing primaire doelgroep	Vershil
Regio	75,2%	72,6%	75%	-2,4%
Ridderkerk	70,3%	64,6%	75%	-10,4%

In 2020 lijkt het of Ridderkerk met 64,6% niet voldeed aan de regionale afspraak dat van de vrijkomende corporatie huurwoningen tot de liberalisatiegrens (€ 737,14, prijspeil 2020) minstens 75% wordt verhuurd aan de primaire doelgroep. Hier zijn echter de indirecte/intermediaire verhuringen (met name via Villex) van 16% niet bij opgeteld. In 2020 is in totaal 81% van de vrijkomende corporatie huurwoningen tot de liberalisatiegrens verhuurd aan de primaire doelgroep. Ridderkerk voldeed daarmee aan de regionale afspraak. In 2018 en 2019 voldeed Ridderkerk hier ook aan met 78,1% en 81,0%. In 2017 nog niet met 70,3%.

5. Corporatiewoningen onder de tweede aftoppingsgrens: Ridderkerk voldeed ruimschoots

	% corporatiewoningen met huurprijs < 2 ^e aftoppingsgrens 2017	% corporatiewoningen met huurprijs < 2 ^e aftoppingsgrens 2020	Overeengekomen % corporatiewoningen met huurprijs < 2 ^e aftoppingsgrens	Vershil
Regio	85,9%	86,1%	70%	+16,1%
Ridderkerk	77,6%	78,1%	70%	+8,1%

In 2020 voldeed Ridderkerk met 78,1% ruimschoots aan de regionale afspraak dat de sociale huurvoorraad van de corporaties voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens. Ook in 2017, 2018 en 2019 voldeed Ridderkerk hier ruimschoots aan met 77,6%, 80,8% en 82,1%. Alle 14 gemeenten voldeden in 2020 aan deze regionale afspraak.

Het Regioakkoord wordt op dit moment geactualiseerd

De uitkomsten van de Monitor Regioakkoord 2020 van Ridderkerk worden meegenomen bij de uitvoering van de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 en in het (bestuurlijk) overleg met Wooncompas. Het streven is een actualisatie van de Monitor Regioakkoord per 1 mei van elk kalenderjaar. Daarnaast wordt het Regioakkoord zelf om de drie jaar op haar actualiteit beoordeeld. Deze actualisatie vindt op dit moment plaats.

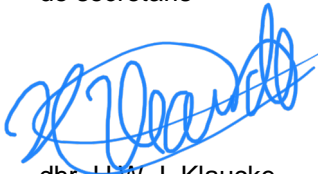
Deze raadsinformatiebrief informeert u over belangrijke regionale ontwikkelingen

Uw raad heeft eerder aangegeven graag geïnformeerd te willen worden over belangrijke regionale ontwikkelingen op het gebied van Wonen. Dat doen wij in ieder geval één keer per jaar in de jaarlijkse raadsinformatiebrief over Wooncompas. Daarnaast heeft de Rekenkamercommissie naar aanleiding van de onderzoeksrapportage 'Woonbeleid in Ridderkerk' aanbevolen de informatievoorziening aan uw raad te versterken en deze vaker te voorzien van duiding. Wij hopen dat wij met deze raadsinformatiebrief en de bijlagen hebben voldaan aan uw verzoek en de aanbevelingen van de Rekenkamercommissie. In 2022 informeren wij u over het vervolg en uitvoeringsprogramma van de Regionale Woonvisie en de Monitor Regioakkoord 2021.

Hoogachtend,

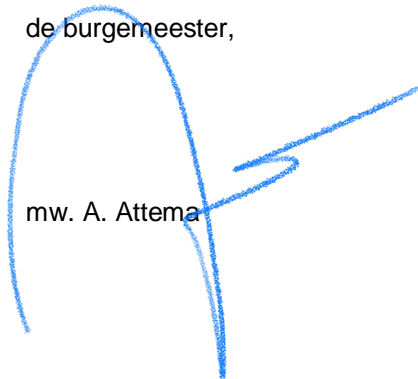
het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris



dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,



mw. A. Attema

Bijlagen:

1. Aanbiedingsbrief Regionale Woonvisie voorzitter SvWrR
2. Regionale Woonvisie regio Rotterdam 2021-2040 - Fijn wonen in een veelkleurige regio
3. Aanbiedingsbrief Monitor Regioakkoord 2020 bestuurlijk trekker wethouder Oosterwijk
4. Monitor Regioakkoord 2020
5. Duiding Monitor Regioakkoord 2020