

Rotterdamse regio, 19 november 2021

AAN:

de Colleges van Burgemeester & Wethouders en
de Gemeenteraden van alle veertien gemeenten in de regio Rotterdam die via
hun wethouders Wonen participeren in het Samenwerkingsverband Wonen regio
Rotterdam

Onderwerp: aanbidding nieuwe woningbehoefteraming regio Rotterdam

Geachte collegeleden, geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over de nieuwste inzichten rondom de uitvoering
van de regionale woningmarktafspraken, de nieuwe regionale woningbehoefte-
raming en de gevolgen ervan voor het lokale en regionale woonbeleid.

De urgentie kort samengevat

De aandacht voor het wonen is de laatste jaren exponentieel toegenomen: in de
politiek maar ook in de samenleving. De woningmarkt is oververhit en woning-
zoekenden zitten knel. Iedereen kent voorbeelden van de gekte op de woning-
markt maar ook van de inspanningen en teleurstellingen van woningzoekenden
om hun nieuwe 'thuis' te vinden. Ook uit de nieuwe woningbehoefteramingen
blijkt dat we nog meer woningen moeten toevoegen dan we hadden afgesproken
in het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken 2018 – 2030 [hierna
Regioakkoord]. Hierbij moet de focus vooral komen te liggen op de uitbreiding
van de sociale en middeldure woningvoorraad. We staan in dat opzicht op een
wezenlijk ander punt dan een aantal jaar geleden, daar zijn we van doordrongen
en dat schept (onderlinge) verplichtingen.

Voorgeschiedenis

De regionale woningmarktafspraken tussen de veertien gemeenten in de regio
Rotterdam zijn vastgelegd in het Regioakkoord. In dat regioakkoord, dat begin
2019 is ondertekend, is afgesproken dat de woningbehoefte in de Rotterdamse
regio elke drie jaar opnieuw in beeld wordt gebracht. Op die manier is het
mogelijk om op basis van de nieuwste inzichten te bezien of het beleid en de
gemaakte afspraken in het Regioakkoord bijgestuurd moeten worden, en zo ja in
welke mate en richting. In de afgelopen maanden heeft Rigo in opdracht van het
Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam [hierna SvWrR] onderzoek
gedaan naar de voortgang van de regionale woningmarktafspraken uit het
Regioakkoord: hoe staat het met de uitvoering van de gemaakte afspraken? ABF
Research [hierna ABF] heeft in opdracht van het SvWrR de actuele woning-
behoefte voor de gemeenten in de regio Rotterdam onderzocht. De uitkomsten
van Rigo en ABF vormen belangrijke bouwstenen voor het bijsturen van de

bestaande woningmarktafspraken naar nieuwe/vernieuwde regionale woningmarktafspraken.

Regionale doelstellingen

In het Regioakkoord zijn vijf doelstellingen vastgelegd, waarvan er drie betrekking hebben op de voorraadontwikkeling en daarmee op de nieuwbouw in gemeenten. Het gaat om de regionale doelstellingen om (1) voldoende woningen toe te voegen aan de woningvoorraad, (2) voldoende sociale voorraad te behouden/ te krijgen en (3) het aandeel van de sociale voorraad evenwichtiger over de regiogemeenten te verdelen. Deze doelstellingen staan niet ter discussie in onze regio en dat hebben de wethouders Wonen tijdens een bijeenkomst op 29 oktober 2021 nogmaals bekrachtigd. Dr. Matthijs Korevaar (Erasmus University Rotterdam) benadrukte tijdens deze bijeenkomst ook nogmaals het belang van de juiste woning op de juiste plek: als we mensen die sociaaleconomisch de meeste groeipotentie hebben laten wonen op de plekken waar de meeste kansen liggen, dan investeren we in kansencreatie voor meerdere generaties.

Hoofdconclusies Rigo

Rigo is gevraagd om te onderzoeken of we op koers liggen als we kijken naar de uitvoering van de regionale woningmarktafspraken. Rigo concludeert:

1. Dat de regio voldoende planvoorraad heeft om te voorzien in de afgesproken bouwopgave.
2. Dat de afname van de sociale voorraad, zoals die in het Regioakkoord tot 2030 is vastgelegd, nu al is bereikt. Redenen hiervoor zijn:
 - a. De prijsstijgingen in het particuliere koopsegment zorgen voor de grootste krimp van de sociale voorraad. Dat heeft tot gevolg dat waar ruimte was voor krimp van het sociale segment, die ruimte sneller dan gepland is verdwenen. In de gemeenten waar een opgave lag voor toename van het sociale segment, is die toename hierdoor gefrustreerd.
 - b. In enkele gemeenten blijft het aandeel sociale woningbouw in de nieuwbouwplannen (sterk) achter bij de afspraken uit het Regioakkoord.
3. De spreiding van de sociale voorraad blijft achter bij de doelstelling uit het Regioakkoord.

Voor een uitgebreider toelichting op, en nadere nuancering van deze hoofdconclusies, zowel van Rigo als van ABF hierna, verwijzen we naar de bijlagen 1 en 2 bij deze brief.

Hoofdconclusies ABF¹

ABF heeft in 2018 de woningbehoefte voor de Rotterdamse regio in beeld gebracht en heeft dat in 2021 opnieuw gedaan. De nieuwe behoefte-raming ligt in lijn met de raming zoals die eerder dit jaar door het rijk en de provincie voor onze regio is gemaakt. Daarmee vinden rijk, provincie, regio en regiogemeenten onderling cijfermatige aansluiting.

¹ ABF heeft op 17 november een herziene versie van het rapport geleverd waarin twee correcties zijn aangebracht zonder gevolgen voor de getallen en voor de conclusies; de nieuwe versie van 17/11 is bijgevoegd.

De netto uitbreidingsopgave voor de regio Rotterdam betreft 72.400² woningen tussen 1 januari 2020 en 31 december 2030. Voor de verschillende prijssegmenten ligt er een uitbreidingsbehoefte van:

- + 13.500 sociale woningen (18,6%, vooral huur);
- + 31.900 middeldure woningen (44,1%, vooral koop)³;
- + 27.000 dure woningen (37,3%, vooral koop);
- + 72.400 in totaal.

Er zijn meerdere oorzaken aan te wijzen voor de grotere behoefte aan sociale woningen. De grotere behoefte is onder andere het gevolg van een algehele hogere huishoudensprognose, die doorwerkt in alle inkomensgroepen. Ook de samenstelling van de bevolkingsgroei is anders en bestaat uit meer lagere inkomens, onder andere als gevolg van bijvoorbeeld arbeids- en studiemigratie. Een andere oorzaak ligt in de achterblijvende inkomensontwikkeling (= landelijke trend) en daarmee ook de achterblijvende inkomensontwikkeling van lagere inkomens. Tot slot draagt ook de landelijke herdefiniëring⁴ van de EC-doelgroep⁵, waarbij tijdelijk grotere huishoudens met een middeninkomen ook tot de EC- doelgroep worden gerekend, bij aan de grotere behoefte aan sociale woningen.

Het is daarbij belangrijk om op te merken dat het bij alle prijssegmenten gaat om een netto uitbreidingsbehoefte. Vanwege prijsstijging (huur en koop), sloop en verkopen is er een grotere toevoeging nodig in de sociale voorraad dan de + 13.500; er gaan immers ook woningen over naar het middeldure segment. Het is niet mogelijk goed te voorspellen om welke aantallen het gaat, maar in de afgelopen jaren zijn duizenden woningen per jaar opgeschoven. Voor de duurdere woningvoorraad geldt een vergelijkbare beweging, want daar zal door prijsstijging in het middeldure segment automatisch toevoeging aan het duurdere segment plaatsvinden.

Opgave voor corporaties

De gewenste uitbreiding van +13.500 sociale woningen bestaat uit 6.400 corporatiewoningen, 1.800 particuliere huurwoningen en 5.300 sociale koopwoningen tot 2031 (ABF). Rigo adviseert om de positie van de corporaties in de nieuwbouw verder te verstevigen, want de opgave ligt naar verwachting fors hoger dan die 6.400 corporatiewoningen. Het vraagt om een bewuste keuze van gemeenten om in de nieuwbouw van sociale woningen voorrang te geven aan corporaties boven

² Dit komt overeen met de behoefteraming van 67.950 woningen die de provincie hanteert voor de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2030 (dus exclusief 2020).

³ Nieuw onderdeel ABF-rapport ten opzichte van de woningbehoefteraming uit 2018.

⁴ In de behoefteraming is rekening gehouden met de tijdelijke definitie van de EC-doelgroep zoals die nu geldt. Het is onzeker of de huidige definitie over drie jaar wordt voortgezet, aangepast of teruggedraaid. Dit zal afhankelijk zijn van het wel of niet duurzaam verbeteren van de positie van grotere huishoudens met een middeninkomen. Doordat we elke drie jaar opnieuw de behoefte ramen kunnen steeds de nieuwste inzichten worden betrokken bij de woningmarktafspraken.

⁵ Het Rijk stelt door middel van de DAEB-inkomensgrenzen vast welke inkomensgroepen behoren tot de EC-doelgroep (per 1-1-2022 wordt de grens voor eenpersoonshuishoudens geïndexeerd naar €40.765 en voor meerpersoonshuishoudens naar € 45.014).

marktpartijen, en daar ook werk van te maken. Daarbij moeten de volgende drie potentiële ontwikkelingen worden meegenomen:

- A) Als de sociale particuliere huurvoorraad tot 2031 met 15% daalt (zoals ABF aanneemt), dan neemt de uitbreidingsopgave van corporaties met 8.500 toe tot 14.900 woningen.
- B) Als aan de sociale particuliere huurvoorraad (huur tot € 752, - per maand) geen nieuwbouw wordt toegevoegd, neemt de uitbreidingsopgave van corporaties met 1.800 verder toe tot 16.700 woningen.
- C) Als het niet lukt om koopwoningen onder de € 174.000 te bouwen, dan neemt de uitbreidingsopgave van corporaties met 5.300 verder toe tot 22.000 woningen.

Gelukkig mogen we de corporaties in Maaskoepelverband rekenen tot onze vaste samenwerkingspartners. Bovenstaande opsomming maakt duidelijk hoe cruciaal hun bijdrage aan het woningbouwprogramma is. Samen met onze corporaties moeten we ervoor zorgen dat de corporaties in onze regio meer financiële slagkracht krijgen, mede tegen de achtergrond van de ontwikkelingen op de particuliere markt. Alleen op die manier kunnen zij meer investeren in kwalitatief goede nieuwbouw, in het sociale maar ook in het middeldure segment, het onderhoud en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, het laag houden van de huren en de aanpak van kwetsbare wijken.

Rol van de provincie

De provincie is onze partner en we hebben haar nodig bij het realiseren van onze doelstellingen. De provincie ondersteunt gemeenten met expertise en subsidies. Wij vragen de provincie kritisch te blijven op de inspanningen van individuele gemeenten en hen waar nodig aan te spreken als zij achterblijven. Daarnaast vragen wij de provincie om maatwerkoplossingen te vinden als gemeenten binnen de BSD-contouren onvoldoende kunnen bouwen om in de eigen behoefte te voorzien. Met inachtneming van goede ruimtelijke ordening kan er hier echt meer mogelijk worden gemaakt. Tot slot willen wij samen met de provincie de lobbykrachten blijven bundelen, onder andere richting het rijk, om de oplossingen voor de problemen in onze regio dichterbij te brengen.

Bijbuiging van beleid en woningbouwprogrammering is noodzakelijk. Omdat de vigerende regionale woningmarktafspraken onvoldoende kunnen voorzien in de nieuw geraamde woningbehoefte is het noodzakelijk het beleid en daarmee de regionale woningmarktafspraken bij te buigen. Uit de behoefte-raming blijkt bijvoorbeeld dat een aandeel van ruim 62% betaalbare woningen (sociale en middeldure woningen opgeteld) nodig is en daarin voorzien de huidige woningbouwplannen onvoldoende.

De regiogemeenten zullen ieder voor zich en in onderlinge samenhang tot elkaar moeten bezien op welke manier zij een passend antwoord kunnen vinden op deze nieuwe woningbehoefte-raming. Het is belangrijk om bij plannen die nog in ontwikkeling zijn, of binnenkort komen, rekening te houden met de gewijzigde woningbehoefte. Daarmee wordt voorkomen dat keuzes binnen korte tijd moeten worden teruggedraaid.

Informereren van colleges en gemeenteraden

Tijdens de themabijeenkomst op 29 oktober 2021 hebben de wethouders afgesproken deze nieuwe inzichten en informatie aan te bieden aan de colleges en gemeenteraden in alle regiogemeenten. Deze brief is gericht aan het college met het verzoek brief en bijlagen door te zenden aan de gemeenteraad. Vanuit het Samenwerkingsverband ligt er het aanbod om aan de gemeenteraden een toelichting te geven op deze brief en bijlagen.

De nieuwe inzichten kunnen gebruikt worden bij de formatie van de nieuwe colleges, die na de gemeenteraadsverkiezingen van 16 maart 2022 in de meeste regiogemeenten zullen gaan plaatsvinden. De komende tijd zal een spoorboekje gemaakt worden waarin een proces wordt uitgelijnd om te komen tot nieuwe regionale woningmarktafspraken. In dat proces zal ook ruimte moeten worden geboden voor de beantwoording van eventuele vervolg- of verdiepende vragen.

Afsluitend

In de afronding van een bestuursperiode is het lastig om een nieuwe koers voor de ontwikkeling van de woningvoorraad vast te stellen. Daarvoor is begrip. Tegelijkertijd is de opgave enorm en is het onze wettelijk taak, en voelen de veertien wethouders een morele verantwoordelijkheid, om een passende oplossing te vinden en te bieden. Het is daarom belangrijk om èn voor nu èn voor na de gemeenteraadsverkiezingen de schouders eronder te zetten en te doen wat we kunnen. Daarbij vertrouwen we op de onvermoeibare inzet van wethouders, colleges en raden in deze prachtige woonregio.

Met vriendelijke groet,

Bestuurlijke trekkers van het project "Actualisatie Regioakkoord" bij het SvWrR:

Sjoerd Kuiper, wethouder Wonen van Maassluis
Marco Oosterwijk, wethouder Wonen van Ridderkerk
Andre Schoon, wethouder Wonen van Brielle

Bijlagen:

1. *Actualisatie studie 'Naar een meer evenwichtige Regio Rotterdam' (ABF Research, herziene versie d.d. 17 november 2021)*
2. *'Een grote en urgente opgave, Actualisatie Regioakkoord Wonen Regio Rotterdam' (RIGO Research en Advies, 20 oktober 2021)*

In kopie aan:

- Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties in de regio Rotterdam
- Provincie Zuid-Holland, t.a.v. mevr. drs.ir. A.L. Koning, Gedeputeerde voor Wonen, Ruimtelijke ordening, Recreatie en Sport