



Gemeenteraad van Ridderkerk  
p/a griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	431288
Uw kenmerk:	-	Contact:	M. de Jonge
Bijlage(n):	3	Doorkiesnummer:	14 0180
		E-mailadres:	m.d.jonge@bar-organisatie.nl
		Datum:	24 december 2021

Betreft: Aanvulling op aanbieding nieuwe woningbehoefteraming regio Rotterdam

Geachte raadsleden,

Op 19 november jl. heeft het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWvR) aan alle colleges en gemeenteraden van de 14 gemeenten een brief gestuurd met als onderwerp 'Aanbieding nieuwe woningbehoefteraming regio Rotterdam'. Bij die brief zijn twee bijlagen gevoegd:

1. Actualisatie studie 'Naar een meer evenwichtige Regio Rotterdam' (ABF Research, 21 oktober 2021);
2. 'Een grote en urgente opgave, Actualisatie Regioakkoord Wonen Regio Rotterdam' (RIGO Research en Advies, 20 oktober 2021).

De brief en beide bijlagen zijn als bijlagen toegevoegd aan voorliggende raadsinformatiebrief. In deze raadsinformatiebrief geven wij een korte aanvulling op de brief van het SvWvR.

#### **Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken 2018-2030**

Zoals in de brief is beschreven, is in 2019 het 'Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken 2018-2030' vastgesteld. Het akkoord is gebaseerd op onderzoek door ABF en RIGO. Er zijn destijds twee scenario's onderzocht: 1) het Referentiescenario (gebaseerd op de lokale woningbehoefte) en 2) het Meer Evenwichtscenario (gebaseerd op de lokale woningbehoefte en daarbovenop een herverdeling van 11.000 sociale woningen uit Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen over de overige 11 gemeenten). Op basis van het Meer Evenwichtscenario bleek dat de totale woningvoorraad van Ridderkerk met ongeveer 1.150 woningen (niet-sociaal) moest toenemen in de periode 2018 tot 2030. Ridderkerk heeft destijds op basis van het planaanbod in de Planmonitor van maart 2018 een bod van 830 woningen gedaan. In het Regioakkoord is aangegeven dat na drie jaar de woningbehoefte opnieuw zou worden onderzocht.

#### **Nieuwe woningbehoefteraming regio Rotterdam**

De woningbehoefte is in 2021 opnieuw onderzocht, op basis van een nieuwe trendraming van de woningbehoefte van de provincie Zuid-Holland. Wederom is dit gedaan door ABF en RIGO. De brief die het SvWvR op 19 november jl. heeft gestuurd, schetst een goed beeld van de nieuwe situatie. Kort samengevat, geeft het onderzoek aan dat de vraag naar (sociale) woningen verder is toegenomen.

Het Meer Evenwichtscenario is ook bij de nieuwe woningmarktafspraken leidend. Voor deze nieuwe woningbehoefteraming is onderscheid gemaakt in de segmenten sociaal, middelduur en duur, zowel voor huur- als koopwoningen. Voor Ridderkerk heeft ABF berekend dat voor de periode 2020 t/m 2030 in totaal 1.800 woningen moeten worden toegevoegd: 500 sociaal (28%), 800 middelduur (44%) en 500 duur (28%). In de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 is aangegeven dat de woningvoorraad moet uitbreiden met minimaal 900 woningen in de periode 2021 tot 2030. Hiervoor was nog uitgegaan van de vorige trendraming van de woningbehoefte van de provincie Zuid-Holland uit 2019 omdat de nieuwe trendraming nog niet bekend was.

Hoewel het totaal aantal woningen uit de woningbehoefteraming van ABF een verdubbeling is ten opzichte van het minimum in de Woonvisie, komen de percentages sociaal, middelduur en duur redelijk overeen. De Woonvisie geeft voor de grote strategische locaties aan: 30% sociaal, 55% middelduur (middenhuur < € 1.040, koop < € 350.000) en duur 15% (middenhuur > € 1.040, koop > € 350.000). In de Planmonitor van Ridderkerk van november 2021 staan ongeveer 2.200 woningen, waarvan ongeveer 400 sociaal. We verwachten dus voor het grootste gedeelte de nieuwe woningbehoefteraming te kunnen realiseren. Meerdere gemeenten staan echter voor een zeer complexe bouwopgave waarbij (vrijwel) uitsluitend sociale woningen mogen worden toegevoegd en geen woningen in de vrije sector.

#### Vervolgtraject

De urgentie op het woondossier is met het voorstaande nadrukkelijk geëtaleerd. De complexe opgave is echter de belangrijkste reden om de vaststelling van de nieuwe woningmarktafspraken uit te stellen tot na de gemeenteraadsverkiezingen in 2022. Op die manier kan de forse extra dimensie bovenop de afgesproken woonopgave een wezenlijke plaats verkrijgen bij de coalitiebesprekingen en -akkoorden. Vanuit het SvWrR ligt er het aanbod om aan de gemeenteraden een toelichting te geven op de brief en bijlagen. Indien u daar prijs op stelt, zal het SvWrR hiervoor worden uitgenodigd.

Hoogachtend,

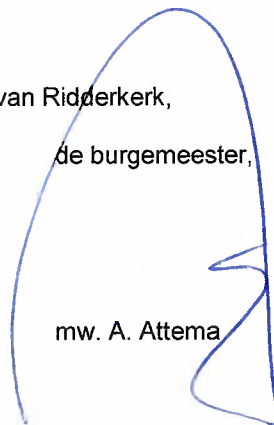
het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris



dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,



mw. A. Attema

#### Bijlagen:

1. Aanbieding nieuwe woningbehoefteraming regio Rotterdam.
2. Actualisatie studie 'Naar een meer evenwichtige Regio Rotterdam' (ABF Research, 21 oktober 2021).
3. 'Een grote en urgente opgave, Actualisatie Regioakkoord Wonen Regio Rotterdam' (RIGO Research en Advies, 20 oktober 2021).