



**Gemeente
Rotterdam**

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: L.A. Andriesse
Telefoon: 06 – 10167084

Portefeuillehouder: S.A. Kurvers
Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS22.00099 22bb000948
Uw kenmerk: 22bb00947

Datum: B&W 8 februari 2022

Betreft: Regionaal Woningbehoefteonderzoek

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Toezening Regionaal Woningbehoefteonderzoek ABF en RIGO.

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Graag informeren wij via deze brief over de resultaten van twee recent uitgevoerde onderzoeken in het kader van het Regioakkoord: 1) een analyse van de voortgang en haalbaarheid van de afspraken in het Regioakkoord en 2) een nieuwe regionale woningbehoefteraming.

In regionaal verband hebben de verantwoordelijk wethouders afgesproken deze stukken met hun gemeenteraden te delen. Daarbij biedt de regio u aan, dat de betrokken bureaus Rigo en ABF op korte termijn een toelichting geven op beide onderzoeken. Voor een goed begrip van het onderzoek, de gebruikte methodiek en gemaakte afwegingen, adviseren wij uw raad gebruik te maken van dit aanbod.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Woonvisie 2030 en (herziene) Addendum "Thuis in Rotterdam"
- Voortgangsrapportage Woonvisie – editie 2020
- Regioakkoord

Toelichting:

Algemeen

Het Regioakkoord is de set woningmarktafspraken voor de periode 2018-2030, die begin 2019 zijn ondertekend door Maaskoepel, provincie Zuid-Holland en de veertien regiogemeenten. De Rotterdamse bijdrage aan het Regioakkoord is doorvertaald naar Thuis in Rotterdam – Addendum Woonvisie 2030, dat door uw raad in 2019 is vastgesteld.

In het Regioakkoord staan afspraken over de gewenste ontwikkeling van de totale woningvoorraad tot 2030, de omvang van de sociale voorraad daarbinnen, en de toewijzing van sociale huurwoningen door corporaties. In het akkoord is afgesproken om jaarlijks de voortgang te monitoren en iedere drie jaar de afspraken te actualiseren.

Het proces voor actualisatie is vorig jaar gestart. Net als bij het huidige akkoord is gebeurd, laten de regiogemeenten zich hierbij adviseren en ondersteunen door de gerespecteerde onderzoeksbureaus Rigo en ABF. De inzichten die deze bureaus inmiddels hebben opgeleverd, worden nu met u gedeeld.

Uitkomsten onderzoeksrapporten

Rigo heeft de uitvoering en haalbaarheid van de lopende afspraken tot 2030 beoordeeld. Daarnaast ondersteunt en adviseert het bureau de samenwerkende regiogemeenten in algemene zin bij het actualisatietraject.

ABF heeft de cijfermatige basis voor actualisatie geleverd, door de toekomstige woningbehoefte in de Rotterdamse regio opnieuw in beeld te brengen. De behoefte-raming kan worden gezien als regionale uitwerking en verdieping van de meest recente provinciale behoefte-raming. Startjaar van de raming is 2020, met cijfers die u ook kent uit de Voortgangsrapportage woonvisie editie 2020. Eindjaar van de raming is 2031. In deze raming wordt gerekend met twee scenario's nl. het Meer-evenwicht-scenario waarbij de ontwikkeling van en het Referentiescenario. De verschillen tussen de scenario's hangen samen met de verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad per gemeente.

Dit zijn de belangrijkste uitkomsten:

- De totale uitbreidingsbehoefte binnen de regio is per saldo ca 72.400 woningen. Dit is een stuk hoger dan voor de periode 2017 tot 2030 vastgelegd in het Regioakkoord (die betrof per saldo ca 56.700)
- De focus zou net als onder het huidige Regioakkoord regiobreed moeten liggen op de toename van het midden en dure segment.
- Ook in het sociale segment is echter regiobreed een groei nodig. Dit komt onder andere doordat de inkomensontwikkeling van de sociale doelgroep achterblijft en sinds 1 januari 2022 (door landelijke regelgeving) ook gezinnen met een laag middenkomen tot de sociale doelgroep behoren.
- De evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de regio blijft achter bij de huidige afspraken uit het Regioakkoord. Hiervoor zijn twee belangrijke redenen: de prijsstijgingen in de bestaande sociale koopvoorraad en het lage aandeel sociaal in de nieuwbouw in enkele regiogemeenten.

- De uitbreidingsbehoefte is ook in Rotterdam toegenomen. Waar het in de periode 2017 tot 2030 (de vorige raming) nog ging om per saldo 30.000 woningen erbij in Rotterdam, zou het in de periode 2020 tot 2031 (de nieuwe raming) gaan om per saldo om ca 38.200 woningen.
- De grootste behoefte zit nog altijd in het midden- en hoger segment. Ook hier gaat het om hogere aantallen dan uit de vorige raming bleek. Dat is onder andere het gevolg van de aantrekkelijkheid van de stad, Rotterdam is duidelijk populair bij woningzoekenden, en inkomensontwikkeling van bestaande inwoners.
- In het midden- en dure segment is de behoefte aan koop groter dan aan huur. Voor het sociale segment is de behoefte aan koop en huur ongeveer gelijk.
- Uit de nieuwe raming blijkt er een verschil tussen het Meer Evenwicht scenario, waaruit een afname volgt van de sociale voorraad in Rotterdam, en het Referentiescenario, waaruit een toename volgt.

Om het aandeel sociaal te vergroten in regiogemeenten die achterblijven op hun opgave, heeft de Provincie een sturende rol gepakt, die wij van harte steunen. In bijgevoegde brief van Gedeputeerde Staten d.d. 23 november jl, over het woningbouwprogramma regio Rotterdam 2021 kunt u daarover meer lezen.

Reflectie op behoefteraming

Het is belangrijk te beseffen, dat een woningbehoefteonderzoek enkel concludeert hoe groot de totale voorraad en de afzonderlijke prijssegmenten in 2031 moeten zijn. De uitkomst is geen blauwdruk voor een bouwprogramma.

Rigo heeft op verzoek van de samenwerkende regiogemeenten gereflecteerd op de cijfers van ABF. Zij merken daarover het volgende op:

- Rigo schat in dat stijgende woningwaarden voor een deel zullen voorzien in de geconstateerde uitbreidingsbehoefte aan duurdere woningen. Diezelfde waardeontwikkeling zorgt er ook voor, dat minder bestaande woningen in betaalbare segmenten overblijven, dan de raming veronderstelt. Om voor dit alles te compenseren, zou volgens Rigo een zwaarder accent moeten liggen op de realisatie van woningen in het sociale- en middensegment.
- Om de uitbreidingsbehoefte op te vangen, adviseert Rigo gemeenten alles uit de kast te halen en verder te kijken dan alleen de nieuwbouw. Rigo noemt o.a. intensiever gebruik van de bestaande woningvoorraad, harde afspraken met particuliere beleggers en de inzet van andere instrumenten als opkoopbescherming.

Aan deze reflectie kunnen wij toevoegen, dat er meer zaken buiten beschouwing blijven in de behoefteraming. Zo stijgt de kwaliteit van de woningen niet altijd evenredig met de prijzen mee. Woningen zijn de afgelopen jaren wel duurder geworden, maar vaak niet verbeterd of vergroot. De opgaven op dat vlak zijn groot en nog lang niet opgelost. In ons lokale antwoord op de berekende woningbehoefte moeten we hiervan rekenschap geven.

Proces van actualisatie Regioakkoord

Afgelopen weken is in regionaal verband een grove planning bepaald voor het vervolgproces voor actualisatie van het Regioakkoord. Hoewel het gevoel van urgentie groot is, is er wel realisme over het feit dat de huidige bestuursperiode binnenkort afloopt. Keuzes over koers en inzet worden aan nieuwe gemeentebesturen overgelaten. Daarbij is vanuit Rotterdam ook aangegeven dat de haalbaarheid van de planning mede afhankelijk is van hoe het volgend bestuur het lokale maatschappelijke en politieke debat rondom het wonen wil vormgeven.

Afgesproken is, dat gemeenten op zijn vroegst in de zomer van 2022 aangeven, hoe zij precies antwoord gaan geven op de in hun gemeente gesignaleerde uitbreidingsbehoefte. Dit betekent dat wij tot en met de zomer hebben om hierover lokaal het gesprek te voeren. Daarbij vormt de onlangs door uw raad vastgestelde Omgevingsvisie Rotterdam en het principe van Goede Groei een belangrijke context en zal een relatie worden gelegd met aspecten als duurzaamheid, kwaliteit en leefbaarheid.

Na de zomer wordt door de regiogemeenten gezamenlijk – en ondersteund door Rigo - bekeken of elke gemeente individueel én de regio als geheel een passend antwoord hebben gevonden op de woningbehoefte en een meer evenwichtige verdeling van de sociale voorraad. Dit moet leiden tot ondertekening van nieuwe afspraken in het najaar van 2022.

Rotterdam pakt door

In de tussentijd pakken wij lokaal door, omdat de druk op onze woningmarkt hoog is. Onze grootste inzet gaat uit naar het toevoegen van woningen voor starters en middeninkomens. Verder zetten we ons in voor het tegengaan van huisjesmelkerspraktijken. En staan we voor leefbare en sterke wijken.

Dat doen we onder andere door de inzet van instrumenten uit het Actieplan Middenhuur, het Woningbouwakkoord, het Actieplan Goed Huren en Verhuren, de Opkoopbescherming, het Actieplan Middenkoop en het doorpakken op de kwaliteitsopgave vanuit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. We zetten een breed scala aan instrumenten in en proberen, binnen onze macht, grip te houden op de woningmarkt.

De problemen zijn echter complex en we hebben hulp van het Rijk nodig. Daarom zetten we door op onze lobby voor meer grip op huurprijzen in de particuliere sector. Ook vragen we geld aan voor woningbouwproductie en verbetering van bestaande voorraad, en vervolgen we onze gesprekken over de versnelling van planprocedures. Zo kunnen we tempo houden in de bouwproductie (2018 en 2021 waren recordjaren deze eeuw) en de woningvoorraad met grote aantallen uitbreiden.

Ook blijven we de komende tijd nadrukkelijk het gesprek voeren in regionaal verband. De onderzoeksresultaten vertellen ons immers dat over de afgelopen periode bezien de bouw van de woningen in de sociale sector in de regio achterblijft. Dit terwijl in Rotterdam juist meer dan de afgesproken 20% in het sociale segment is gebouwd. We vinden het blijvend van belang dat eenieder bijdraagt aan de opgaven waarvoor we staan en de afspraken die we daarover in regionaal verband gemaakt hebben. Ook in de gesprekken die in het najaar volgen als de biedingen van alle gemeenten bekend zijn, zullen wij dit inzetten als centraal gesprekspunt.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

In de doorvertaling van de conclusies uit het woningbehoefteonderzoek naar het Rotterdams woonbeleid, zal tevens worden gekeken naar de financiële en juridische consequenties. Deze informatie zal als onderdeel van de verdere besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

V.P.G. Karremans, i.b.

Bijlage(n):

1. Aanbiedingsbrief regionale onderzoeken namens bestuurlijke trekkers van het project "Actualisatie Regioakkoord" regio Rotterdam
2. Onderzoek ABF Research; Actualisatie studie Naar een meer evenwichtige Regio Rotterdam (woningbehoefteraming)
3. Rapport RIGO; Een grote en urgente opgave; Actualisatie Regioakkoord Wonen Regio Rotterdam (analyse voortgang + reflectie);
4. Brief Gedeputeerde Staten; Reactie woningbouwprogramma woningmarktregio Rotterdam