

Een grote en urgente opgave

Actualisatie Regioakkoord Wonen Regio Rotterdam
20 oktober 2021



Moet zijn:
72.400!

De kern

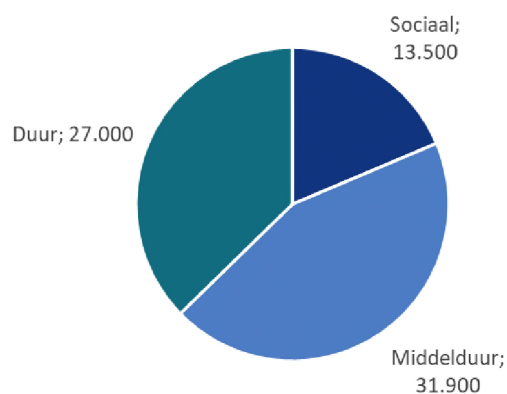
Netto uitbreidingsopgave regio Rotterdam:

73.400 woningen, waarvan:

- 18,6% sociaal (13.500, vooral huur)
- 44,1% middelduur (31.900, vooral koop)
- 37,3% duur (27.000, vooral koop)

De gewenste uitbreiding omvat dus een
aandeel sociaal plus middelduur van ruim **62%** !

Gewenste uitbreiding per segment



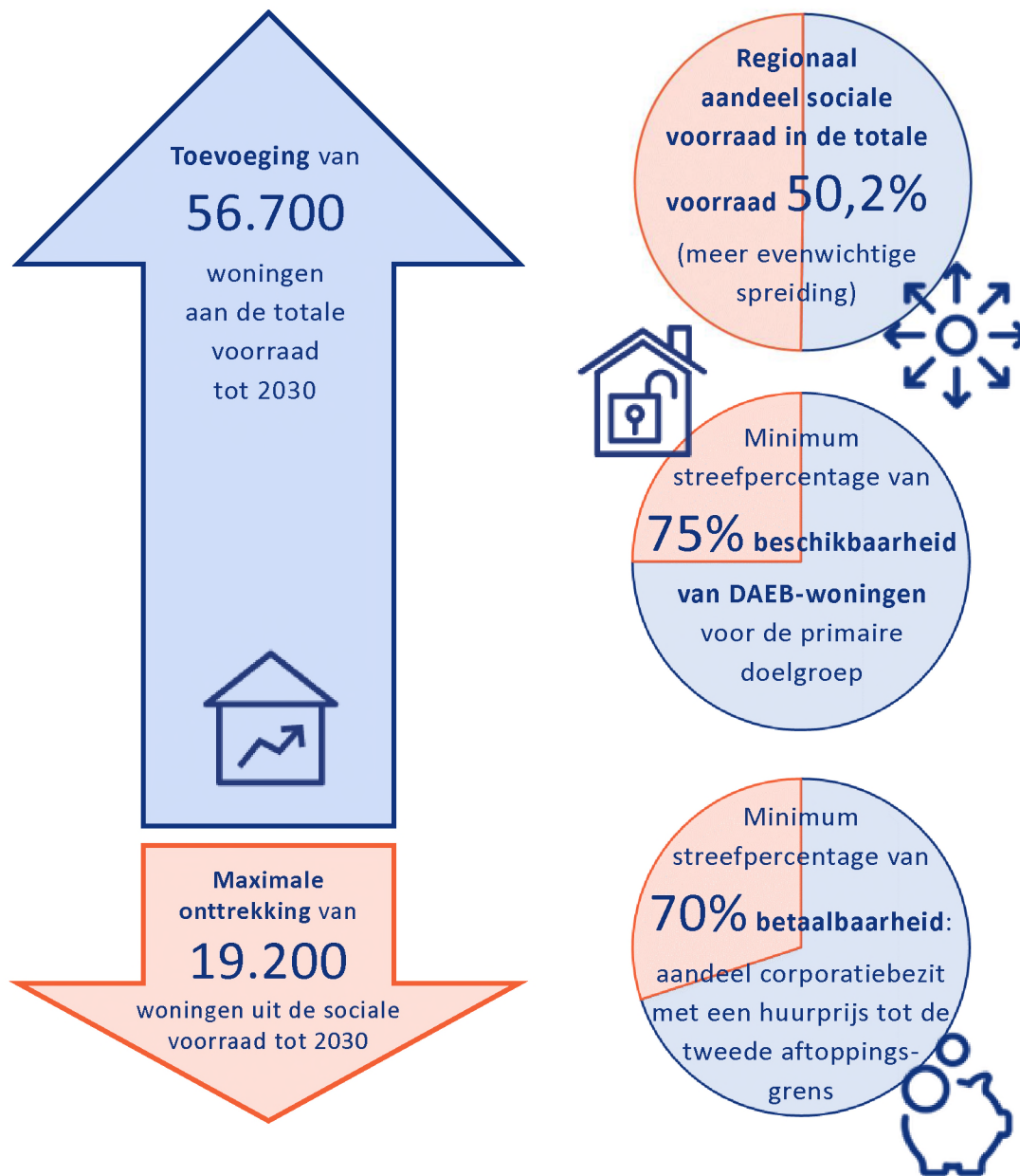
Let op: de **uitbreidings**behoefte is niet hetzelfde als een **bouw**programma. De uitbreidingsbehoefte geeft weer wat er in 2031 per saldo meer moet zijn in vergelijking met nu. In de huidige woningmarkt worden woningen door prijsstijgingen duurder en verschuiven deze daardoor 'automatisch' naar een hoger prijssegment.

In het bouwprogramma zal het aandeel sociale en middeldure woningen daarom hoger moeten liggen dan de uitbreidingsbehoefte aangeeft.

Voor het dure segment geldt het tegenovergestelde, want dat segment neemt door prijsstijgingen automatisch toe en daarmee wordt ook automatisch in een deel van die behoefte voorzien.

In de bijlage vindt u een korte nadere toelichting hierop

Doelstellingen regioakkoord januari 2019



Hoe staat het ervoor?

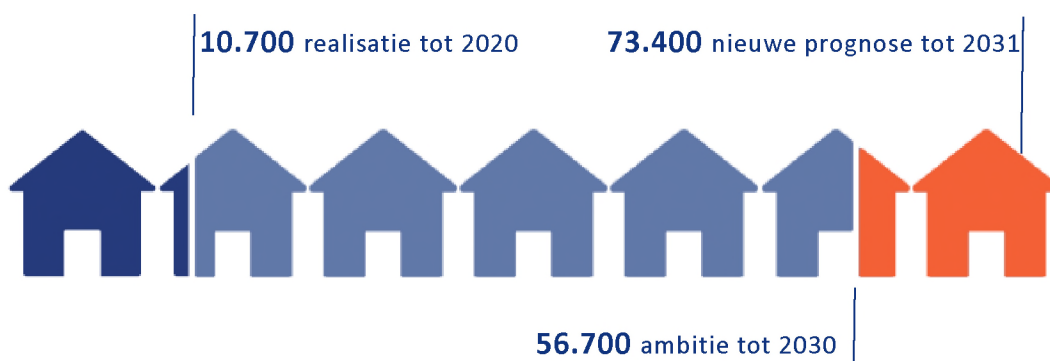


Uitbreiding van de woningvoorraad in de regio

De ambitie die in het regioakkoord van januari 2019 is vastgelegd betrof 56.700 toe te voegen woningen in de periode 2017-2030 (peiljaar 2017). In de periode 2017-2020 zijn 10.700 woningen gerealiseerd.

Inmiddels zijn de prognoses bijgesteld en heeft er een nieuwe inventarisatie van de bestaande voorraad en van de plannen plaatsgevonden. Volgens de cijfers van RIGO en ABF omvat als gevolg daarvan de gewenste groei van de totale woningvoorraad in de regio Rotterdam van 2020 t/m. 2031 zo'n 73.400 woningen. Dat is met inbegrip van een afnemend woningtekort van 4,1% nu tot 1,8% in 2031 (overeenkomstig het provinciaal beleid).

Moet zijn: 72.400!

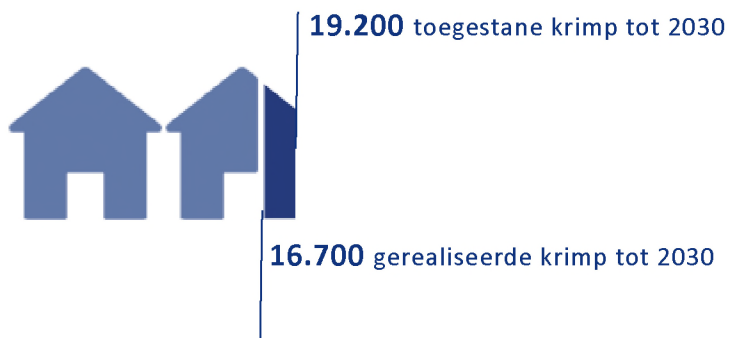


De planvoorraad omvat (per 1 januari 2021) nog ca. 61.800 woningen (na aftrek van een verwachte planuitval van 30%). **Dus dient de planvoorraad netto met nog ca. 11.500 woningen uitgebreid te worden**, tenzij de veronderstelde planuitval teruggebracht kan worden.

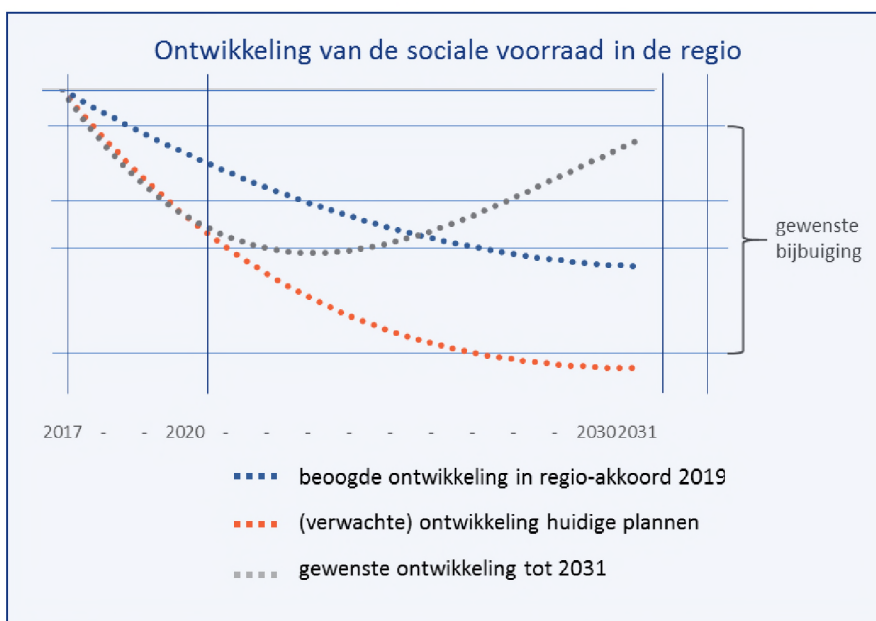


Ontwikkeling van de sociale voorraad in de regio

In het regioakkoord van januari 2019 is uitgegaan van een toegestane krimp van het sociale segment in de regio van 2017 t/m 2030 van 19.200 woningen. In de periode 2018-2020 omvatte de krimp al zo'n 16.700 woningen. De krimp wordt in belangrijke mate veroorzaakt door 'verdamping' van de particuliere voorraad (huur en koop) als gevolg van de grote prijsstijgingen in de woningmarkt. Ook sloop en verkoop spelen een rol in de krimp van dit segment.



Op basis van de bijgestelde prognoses en een nieuwe inventarisatie van de bestaande voorraad becijfert ABF een gewenste **netto groei van het sociale segment van 13.500 woningen**.



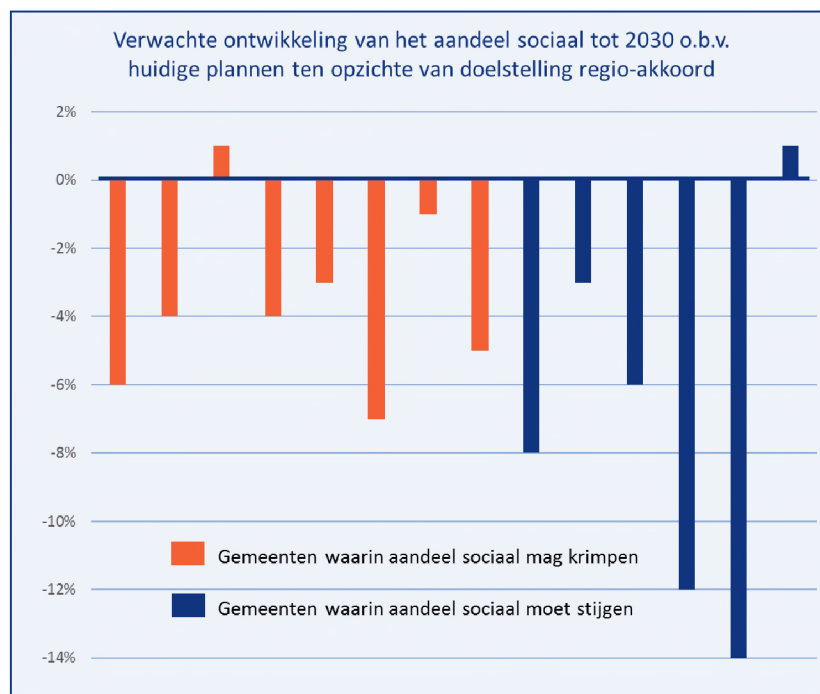
In de huidige plan-
voorraad en het
huidige beleid
wordt in de peri-
ode 2020-2030
een verdere netto
afname van het
sociale segment
voorzien van ca.
13.900 woningen.
**Dus dient er een
koersverandering
plaats te vinden
die voorziet in
een groei van**

+13.500 in plaats van stevige afname van de sociale voorraad.



Spreiding van de sociale voorraad in de regio

Ook het bereiken van meer evenwicht in de regio ten aanzien van de sociale voorraad vraagt om een forse extra inspanning; **daar waar er ruimte was voor krimp van het sociale segment is die ruimte sneller dan gepland verdwenen** (vooral als gevolg van prijsstijgingen in het particuliere deel) en laten de huidige prognoses een voortgezette krimp zien. **Daar waar een opgave lag voor toename van het sociale segment is die toename niet gerealiseerd** en ook onvoldoende voorzien in de huidige plannen.¹

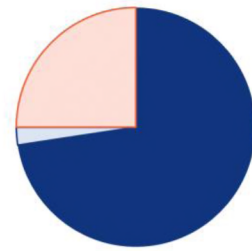


¹ Hierbij is nog geen rekening gehouden met een volledige overname van het bezit van Vestia in Brielle en de lopende gesprekken tussen de provincie en vier gemeenten.



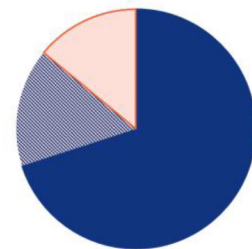
Beschikbaarheid van goedkope sociale huurwoningen van corporaties voor huurtoeslaggerechtigden

De doelstelling is om tenminste 75% van de vrijkomende gereguleerde huurwoningen van corporaties toe te wijzen aan de primaire doelgroep van beleid (de huurtoeslaggerechtigden). **Deze doelstelling wordt momenteel niet gehaald.** In de praktijk werd in 2019 73,4% gerealiseerd en in 2020 72,6%. Oorzaken zijn onder meer de herhuisvesting van huishoudens met een wat hoger inkomen vanwege herstructurering, het streven naar gedifferentieerde wijken en het voorkomen van een disbalans tussen prijs en kwaliteit van kwalitatief hoogwaardige woningen.



Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van corporaties

Tot slot wordt de betaalbaarheidsdoelstelling wel gehaald. Het betreft de doelstelling dat de sociale huurvoorraad van de corporaties voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens. Het aandeel is momenteel 86%.



En dan de middeninkomensgroepen

In het regioakkoord zijn geen afspraken vastgelegd voor de huisvesting van de middeninkomensgroepen, terwijl de huisvestingsproblemen voor die groep groter en groter worden. Terecht wordt ook voor deze groep voorzien in de bouwplannen. Maar is dat genoeg? Uit cijfers van ABF blijkt dat in het middensegment (huur en koop) tot 2031 netto ca. 32.000 extra woningen nodig zijn. **Samen met de sociale opgave gaat het om ruim 62% van de totale gewenste netto uitbreiding.**

Conclusie

Vraag en aanbod in de regio dreigen steeds verder uiteen te lopen. Een forse ombuiging van beleid is noodzakelijk.

De grootste en de hardnekkigste opgave in de regio is een dubbele opgave: de zorg voor (veel) meer betaalbare huisvesting (sociaal en middelduur) dan nu gepland is en de zorg voor een betere spreiding van deze opgave in de regio.

Waarom is dit belangrijk?

Als de regio deze opgaven niet afdoende weet op te lossen zijn de druiven zuur...

Voor de woningzoekenden met lage inkomens en met middeninkomens, van binnen en buiten de regio: zij vinden geen betaalbare woning op afzienbare termijn, zoeken (illegale) noodoplossingen, sociale huurwoningen blijven 'scheef' bewoond, (starters, waaronder gescheiden mensen) blijven thuis wonen met huiselijke spanningen tot gevolg en (studenten) blijven 'sporen' met als gevolg een overvol OV en hoge maatschappelijke kosten.

Voor alle reguliere woningzoekenden en voor specifieke groepen die een zelfstandige woning zoeken (o.a. arbeidsmigranten, statushouders): zij zien steeds meer van de schaarse woningen terecht komen bij mensen met een urgentie bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering.

Voor de centrumgemeenten en voormalige groeikernen: zij zien herstructureringsplannen vertragen omdat er geen ruimte is voor herhuisvesting.

Voor alle gemeenten: zij zien onvrede en irritatie toenemen door de woningmarktproblemen met alle gevolgen voor het leef- en woonklimaat in steden en dorpen van dien.

Voor de regio als geheel: zij ziet mensen met kennis en ervaring, waar zoveel behoefte aan is om deze belangrijke economische 'motor' draaiend te houden, uit de regio wegblijven omdat zij geen huisvesting kunnen vinden.

Wat is er aan te doen?

De opgave is van dien aard dat iedere gemeente vol op het orgel moet gaan. Naast de voor de hand liggende mogelijkheden (meer nieuwbouwlocaties, verdichting waar mogelijk, een verschuiving in de programma's van bestaande plannen, van meer zachte plannen harde plannen maken) **zullen ook andere, onorthodoxe registers opengetrokken moeten worden:** intensiever gebruik van de bestaande woningvoorraad, verbouw van bedrijfstuurgoed, bouwen buiten BSG, harde afspraken met particuliere beleggers over uitpanden, huurprijzen en kwaliteit en de inzet van andere instrumenten als opkoopbescherming, WVG, uitbreiding van het werkingsgebied van woonruimteverdeling et cetera. En onderlinge solidariteit tussen gemeenten zal een belangrijke drijfveer in het debat moeten zijn.



*Hoofdorgel van de Grote Sint-Laurenskerk
in Rotterdam*

(het grootste orgel van Nederland!)

Bijlage: korte toelichting op 'De kern'

Sociaal segment: In het bouwprogramma zijn voor het sociale segment meer toevoegingen nodig dan de uitbreidingsbehoefte aangeeft. Het verlies van sociale woningen als gevolg van prijsontwikkelingen, sloop en verkoop moet worden gecompenseerd. Deze woningen schuiven – in het geval van prijsontwikkelingen en verkoop – door naar het middeldure prijssegment en voorzien daar in een deel van de uitbreidingsbehoefte.

Middeldure segment: Woningen die het sociale segment overstijgen zullen in een gedeelte van de behoefte aan middeldure woningen voorzien. Een gedeelte van de middeldure woningen verliezen we echter ook weer door prijsontwikkelingen aan het dure segment. Het bouwprogramma moet naar verwachting minimaal gelijk zijn aan de uitbreidingsbehoefte.

Dure segment: In het bouwprogramma zijn in het dure segment minder toevoegingen nodig dan de uitbreidingsbehoefte aangeeft. In een gedeelte van deze behoefte wordt voorzien door woningen die uit de lagere prijssegmenten 'automatisch' zijn doorgeschoven naar het dure segment.