



Aan mevr. drs. ir. A.L. Koning,
Gedeputeerde voor Wonen, Ruimtelijke Ordening, Recreatie en
sport
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Wethouder J.W. Mijnans

Beheer openbare ruimte, wonen,
Nn2040, wijk- en kerngerichte aanpak
w.o. wijkveiligheid.

datum	pagina	aantal bijlagen	betreft
29 april 2021	1 van 5		Regionaal woningbouwprogramma
uw kenmerk	ons kenmerk	eenheid	behandelaar
	21U0009011	Stafbureau SvWrR	<input type="text"/>

Geachte mevrouw Koning,

Het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam biedt u hierbij het actuele Regionale Woningbouwprogramma aan. Met deze brief bevestigen wij in formele zin de uitdraai d.d. 9 april 2021 uit de Planmonitor PZH als actueel overzicht van het Regionale Woningbouwprogramma.

Verzoek om akkoord

Het SvWrR verzoekt de provincie het Regionaal Woningbouwprogramma (conform uitdraai d.d. 9 april 2021) te beoordelen en -indien mogelijk- te voorzien van een akkoordverklaring zodat gemeenten in de regio Rotterdam kunnen refereren aan een recent geactualiseerd regionaal afgestemd woningbouwprogramma, en het provinciaal akkoord erop.

Uit het Regionale Woningbouwprogramma blijkt dat de Rotterdamse regio de plancapaciteit stevig heeft opgevoerd en vergesorderd is met de realisatie van, en concrete planvorming voor het Regioakkoord Woningmarktafspraken 2018 – 2030.

Elk van de vier gemeenten met een provinciaal voorbehoud heeft stappen gezet om de gevraagde hogere sociale ambitie naderbij te brengen. De plannen van aanpak 'sociaal' zijn in de ene gemeente gereed en in een andere gemeente nog in ontwikkeling. Ook wanneer een PvA 'sociaal' gereed is, kan er nog enige tijd nodig zijn voordat voor alle projecten en locaties uit het PvA, concrete aantallen nieuw en extra sociaal planaanbod in de uitdraai van de planmonitor herkenbaar

zijn. Door Westvoorne, Lansingerland en Barendrecht is voor zover mogelijk het plan van aanpak 'sociaal' verwerkt tot concreet planaanbod in de planmonitor PZH, en daarmee onderdeel van de uitdraai d.d. 9 april 2021 geworden. Ook Albrandswaard heeft extra sociaal planaanbod in de planmonitor ingevoerd maar daar is het PvA 'sociaal' nog in ontwikkeling. Barendrecht heeft aangekondigd het PvA Sociaal te presenteren tijdens de eerstvolgende Regiotafel.

Geen uitstel maar versnelling

Onlangs heeft u aangegeven dat de gewijzigde planning voor het publiceren van de provinciale woningbehoefteraming betekent dat de indieningstermijn voor het regionale woningbouwprogramma wordt doorgeschoven van 1 juli 2021 naar 15 september 2021. Het Samenwerkingsverband geeft er de voorkeur aan deze optie niet te benutten: het is juist goed om nu te melden in welke mate de plancapaciteit door de veertien regiogemeenten is opgevoerd, mede als antwoord op de toegenomen behoefte aan woningen.

In de bijlagen zijn enkele berekeningen toegevoegd waaruit blijkt dat het voorgenomen productietempo van bijna 4.500 woningen per jaar erbij, oploopt naar bijna 6.500 woningen voorraadtoename per jaar. Bij alle cijfers past wel de waarschuwing dat gemeenten onderling verschillend 'tellen': de één telt planaanbod pas mee als een plan 100% zeker is, de ander telt ook plannen in het vroegste ontwikkel- of ideestadium mee. Uniformiteit is beter en het zou helpen wanneer de provincie daarover goede instructies meegeeft.

Onzekerheden en randvoorwaarden

Zoals altijd geldt: het betreft prognoses en voornemens, zowel qua bouwproductie als qua sloopaantallen. De risico's zijn divers:

- voldoende gekwalificeerde bouwbedrijven en vaklieden;
- voldoende bouwmaterialen en apparatuur voor de afwerking;
- een dreigend tekort aan middelen in de corporatiesector versus oplopende kosten en verwachtingen;
- complexer bouwlocaties, binnenstedelijk maar ook door BSD-contouren;
- succesvolle bezwaarprocedures;
- etc.

Gemeenschappelijk belang bij voortvarende goedkeuring

Het SvWrR verzoekt om niet tot na de actualisatie van het Regioakkoord, en daarmee tot na de verwerking van de provinciale behoefte-raming, te wachten voordat een akkoord wordt gegeven op het regionaal woningbouwprogramma. Uitstel van die goedkeuring is contraproductief en in strijd met de inzet van de provincie om de woningbouw te versnellen.

datum
29 april 2021

ons kenmerk

pagina
3 van 5

betreft
Regionaal
woningbouwprogramma

Tot slot

Met deze brief biedt het SvWrR het regionaal woningbouwprogramma aan zoals dat volgt uit de uitdraai van de planmonitor PZH d.d. 9 april 2021, met een marge van plus of min 2.500 à 3.000 woningen. Het is en blijft immers altijd een momentopname – en na de uitdraai van 9 april is de planmonitor door diverse gemeenten opnieuw bijgewerkt en in de komende weken zal de informatie in de planmonitor verder worden gevalideerd- maar er blijkt wel uit dat alle regiogemeenten de spanning op de woningmarkt serieus nemen.

Met vriendelijke groet,



voorzitter SvWrR/wethouder Wonen van Nissewaard

BIJLAGE A:

Een eerste vergelijking tussen Regioakkoord en actueel planaanbod

In het Regioakkoord staat het voornemen om in de periode van 2018 tot aan 2030 een netto groei van de woningvoorraad van 53.700 woningen te realiseren (bijna 4.500 woningen per jaar). In de jaren 2018, 2019 en 2020 is (met voorlopige cijfers voor 2020) de netto toevoeging aan de woningvoorraad te stellen op + 13.200 (gemiddeld + 4.400 per jaar). Zonder rekening te houden met planuitval in de komende jaren, telt de gerealiseerde voorraadtoename (schatting) samen met het actuele planaanbod in de regio Rotterdam tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2025 al op tot een netto-toevoeging van 58.900 woningen (gemiddeld 8.400 woningen per jaar). Daarmee zou het productiedoel van het Regioakkoord (+ 53.700) vijf jaar voor afloop van de woningmarktafspraken met + 58.900 al ruim gerealiseerd zijn.

Als vuistregel wordt gerekend met 30% planuitval. Ook wanneer -op eenvoudige wijze- met dit percentage planuitval wordt gerekend, is te berekenen dat de productiedoelstelling van het Regioakkoord in een kortere periode verwezenlijkt zou kunnen worden, namelijk tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2027. In de tabel is deze periode in groen aangegeven. Gerekend vanaf 1 januari 2018 wordt de productiedoelstelling van het Regioakkoord binnen negen van de twaalf jaar gerealiseerd; de voorgenomen jaarproductie van bijna 4.500 netto toevoeging komt dan uit op ruim 6.700 netto toevoeging per jaar. Dat is haast anderhalf maal de voorgenomen productie.

Regio Rotterdam				netto	-/- 30%	netto
jaartal	nieuwbouw	sloop	netto	cumulatief	netto x 0,7	cumulatief
2018			1269	1269		1269
2019			6209	7478		7478
2020			5705	13183		13183
2021	7356	1357	5999	19182	4199	17382
2022	10880	2222	8658	27840	6061	23443
2023	20303	1925	18378	46218	12865	36308
2024	13872	1178	12694	58912	8886	45193
2025	12060	801	11259	70171	7881	53075
2026	11238	527	10711	80882	7498	60572
2027	9134	139	8995	89877	6297	66869
2028	3944	297	3647	93524	2553	69422
2029	6861	186	6675	100199	4673	74094
2030	5633	0	5633	105832	3943	78037

BIJLAGE B:

Het Regionale woningbouwprogramma voor de komende tien jaar

Voor de productieperiode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2030 telt het planaanbod op tot een netto toevoeging aan de woningvoorraad van 92.649 woningen (gemiddeld 9.265 woningen per jaar erbij). Indien rekening wordt gehouden met een planuitval van 30% is een netto toevoeging van bijna 65.000 te verwachten. Het gaspedaal wordt dus stevig ingedrukt, met anderhalf maal de voorgenomen jaarproductie van het Regioakkoord. Met een netto-toevoeging van bijna 65.000 woningen koerst de regio Rotterdam op een gemiddelde jaarproductie van bijna 6.500 woningen (9.265 nieuwbouwwoningen +/- 2.780 te slopen woningen per jaar).

Regio Rotterdam			netto	-/- 30%	netto	
jaartal	nieuwbouw	sloop	netto	cumulatief	x 0,7	cumulatief
2021	7.356	1.357	5.999	5.999	4.199	4.199
2022	10.880	2.222	8.658	14.657	6.061	10.260
2023	20.303	1.925	18.378	33.035	12.865	23.125
2024	13.872	1.178	12.694	45.729	8.886	32.010
2025	12.060	801	11.259	56.988	7.881	39.892
2026	11.238	527	10.711	67.699	7.498	47.389
2027	9.134	139	8.995	76.694	6.297	53.686
2028	3.944	297	3.647	80.341	2.553	56.239
2029	6.861	186	6.675	87.016	4.673	60.911
2030	5.633	0	5.633	92.649	3.943	64.854