



Voorstel

Onderwerp: Vaststellen definitief bod actualisatie regioakkoord	College van burgemeester en wethouders 8 november 2022	Zaaknummer 625657
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: b.smulders@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. het door het college uitgebrachte herziene indicatieve woningbod definitief te maken en daarmee in te zetten op een netto toevoeging van 1.425 woningen, waarvan 370 binnen de sociale woningvoorraad.
 2. het definitieve woningbod uit te brengen aan het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam, ten behoeve van het Geactualiseerd Regioakkoord 2022.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

In januari 2019 hebben de 12 gemeenten binnen het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam (SvWrR) een Regioakkoord wonen vastgesteld, voor de periode 2018-2030. Inmiddels is het akkoord ingehaald door de urgentie van de woningbouwopgave. Dit heeft het SvWrR doen besluiten gezamenlijk een actualisatie te maken van het Regioakkoord, voor de periode 01-01-2021 tot en met 31-12-2030. De gemeenten is gevraagd middels een (indicatief) bod inzicht te geven in de ontwikkelingen. Om de sociale voorraad in de regio gelijkwaardig te verdelen, hebben onderzoeksbureaus RIGO en ABF een 'Meer evenwicht'-scenario geschreven. Het bod moet worden beschouwd als een inzet van de gemeente om de regionale doelen te behalen.

Voor het uitbrengen van het bod heeft het SvWrR een vast format opgesteld. Er wordt onderscheid gemaakt tussen toevoegingen en onttrekkingen, van koop en huur, in het sociale/middeldure/dure segment, zoals gepresenteerd in het raadsvoorstel van 3 oktober 2022 (574685). Het door het SvWrR opgestelde format was voor de gemeente Albrandswaard niet sluitend, hierdoor zijn er onzorgvuldigheden in het bod gesloten. Het standaard format bood geen ruimte voor woningen welke nog niet in segment en/of prijscategorie zijn ingedeeld. Hierdoor zijn woningen in de vrije sector ten onrechte buiten de beoordeling gebleven (1.566 - 800 = 766). Een interne aanpassing van het format, heeft het mogelijk gemaakt om de gehele woningbouwprogrammering op te nemen in het bod.

De toegevoegde aantallen zijn waar mogelijk toegeschreven aan een prijscategorie. Dit is gedaan op basis van de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025 welke stelt dat binnen elk project 1/3 sociaal (511), 1/3 middelduur (490) en 1/3 duur (565) gebouwd wordt.

Hieronder zijn de verschillen weergegeven tussen het bod van 1 september en het huidig herziene bod.

	Bod 1 september (besluit 574685)	Herziene indicatieve bod (huidig)
Dure koop en huur	187	565
Middeldure koop en huur	102	490
Sociale huur	511	511
<i>Totale bouw</i>	<i>800</i>	<i>1.566</i>
Sloop	141	141
TOTAAL	659	1.425

Beoogd effect

Met het instemmen van dit voorstel, brengt de gemeente Albrandswaard het definitieve woningbod aan de woonregio Rotterdam uit. Hiermee geeft de gemeente aan wat de voornemens zijn om bij te dragen aan de woningbouwopgaven in de regio tot 2030. De woonregio heeft de biedingen van de 12 gemeenten gebundeld in het Geactualiseerd Regioakkoord 2022, dat door de portefeuillehouders wonen van de 12 gemeente getekend wordt op 16 december 2022. Dit akkoord wordt getekend onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad met het definitieve bod. Dit is in lijn met het geschetste proces, zie ook RIB 552071.

Argumenten

1.1 Het indicatieve bod komt overeen met de huidige gemeentelijke woningbouwprogrammering.

In het bod uit raadsvoorstel 574685 stond hetzelfde aantal sociale woningen opgenomen, echter was het aantal woningen in het middeldure en dure segment niet gelijk. De correctie van dit aantal heeft geen gevolgen in de ruimtelijke ordening. Het betreft plannen en nieuwbouw welke al in beeld waren, maar niet in het format pasten, zoals benoemd. Er is dus geen extra (bouw)grond, geld of materieel nodig.

1.2 Het aandeel sociale woningen wijkt niet af van eerdere raadsbesluiten.

Voor het opstellen van het indicatieve woningbod zijn de huidige woningbouwplannen gebruikt. Het

college richt zich in dit bod op een netto toevoeging van 1.425 woningen, waarvan 370 sociale woningen. Dit is conform raadsbesluit 381311 van 4 oktober 2021 om in te zetten op het realiseren van sociale woningen in een bandbreedte van 350 tot 400 sociale (huur)woningen tot 2030.

1.3 Binnen het indicatieve bod zijn eerdere interventies van de provincie Zuid-Holland opgenomen.

Naar aanleiding van een pro-actieve aanwijzing van de provincie en het Antea onderzoek heeft de gemeente Albrandswaard over de afgelopen jaren de woningbouwplannen aangepast. Deze hebben geleid tot het huidige woningbod.

2.1 Door het uitbrengen van het woningbod laat de gemeente Albrandswaard zien welke aantallen woningen zij voornemens is te gaan realiseren per woonsegment.

Voor het vaststellen van het Geactualiseerd Regioakkoord 2022 (16 december 2022) is het van belang dat alle 12 gemeenten hun inzet uitspreken ten aanzien van de woningbouwopgave. De uitvraag voor dit bod is gedaan over alle woningsegmenten, om op deze wijze inzichtelijk te maken hoe een gemeente bijdraagt aan de brede woningbouwopgave.

2.2. Een breed gedragen Regioakkoord geeft de regio een goed inzicht in wat de (on)mogelijkheden zijn van gemeenten.

Een onderliggend doel van het actualiseren van het Regioakkoord is het creëren van inzichten van (on)mogelijkheden van de gemeenten. Dit kan het SvWrR meenemen in de gespreksrondes met de provincie wanneer er gesproken moet worden over de Regioafspraken, waarin de provincie verwachtingen uit omtrent de bouw in de regio. Gemeenten worden niet gehouden aan het onmogelijke.

Overleg gevoerd met

- Team Ruimtelijk Ontwikkeling;
- Team Ontwikkeling leefomgeving en regio;
- Onderzoeksbureau RIGO;
- Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam;
- Regieteam.

Kanttekeningen

1.1 Het voorgestelde woningbod komt niet overeen met de theoretische Meer Evenwicht-opgave betreffende de uitbreidingsopgave voorraad sociale woningen.

Onderzoeksbureaus RIGO en ABF Research hebben berekend wat de nieuwe opgaven zijn waar de woonregio Rotterdam voor staat, in totalen en per segment. De nieuwe opgave is weergegeven als het Meer Evenwicht-scenario. Met dit scenario spreekt de woonregio de ambitie uit om de sociale voorraad eerlijk te verdelen over de gehele regio. De woningbouw in Albrandswaard is niet in lijn met dit scenario.

1.2 Het indicatieve woningbod is geen exacte voorspelling van de woningbouw, omdat het is samengesteld uit harde en zachte woningbouwplannen

Gezien het feit dat het indicatieve woningbod vooruit kijkt tot en met 2030, dient het bod met een zekere mate van terughoudendheid te worden geïnterpreteerd. De inhoud van het indicatieve woningbod wordt gevormd door de woningbouwplannen van de gemeente. Hierin staan zowel plannen waarbij volledig bekend is welk aantal woningen in welk segment wordt geplaatst - de zogeheten harde plannen - als ook bouwplannen die deze zekerheden nog niet hebben, vandaar de term zachte plannen. Doorgaans zijn dit plannen die verder in de toekomst liggen, waarvan de gemeente en initiatiefnemer nog niet tot volledige overeenstemming zijn gekomen. Binnen de zachte plannen is het mogelijk dat de aantallen woningen, en/of de segmenten waar deze in zullen vallen, nog veranderen. Hiermee is het indicatieve bod dus geen exacte voorspelling. Ook de woonregio is zich hiervan bewust.

Uitvoering/vervolgstappen

Het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam wordt geïnformeerd over het definitief maken van het door het college uitgebrachte woningbod.

Financiën

n.v.t.

Inclusiviteitstoets

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Communiceren van het definitieve woningbod aan het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam.

Bijlagen

1. Herziene indicatieve woningbod Regioakkoord Rotterdam - gem Albrandswaard

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststellen definitief bod actualisatie regioakkoord		Zaaknummer: 625657

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 8 november 2022,

BESLUIT:

1. het door het college uitgebrachte herziene indicatieve woningbod definitief te maken en daarmee in te zetten op een netto toevoeging van 1.425 woningen, waarvan 370 binnen de sociale woningvoorraad.
 2. het definitieve woningbod uit te brengen aan het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam, ten behoeve van het Geactualiseerd Regioakkoord 2022.
-

Format Actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Albrandswaard

In januari 2019 zijn in de regio Rotterdam nieuwe woningmarktafspraken vastgesteld in de vorm van een Regioakkoord voor de periode 2018-2030. Dit akkoord is ondertekend door de veertien betrokken gemeenten in de regio (en hun gezamenlijk vertegenwoordiger, de SvWrR), de 22 corporaties (en hun gezamenlijk vertegenwoordiger, Maaskoepel) en de provincie Zuid-Holland. Het Regioakkoord geeft (een eerste) invulling aan de vijf vastgestelde doelen:

- Ontwikkeling van de totale woningvoorraad (1);
- Ontwikkeling van de totale sociale woningvoorraad (2);
- Spreiding van de sociale woningvoorraad over de regio (3);
- Beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad (4);
- Betaalbaarheid van deze sociale woningvoorraad (5).

De ontwikkelingen in de woningmarkt hebben inmiddels geleid tot een opgave die groter en urgenter is dan in het vigerende akkoord als vertrekpunt gold. Om die reden hebben de betrokken gemeenten afgesproken een hernieuwd bod uit te brengen dat voorziet in het realiseren van de huidige opgaven voor de periode tot en met 2030.

Middels dit format wordt gemeenten gevraagd een bod te doen voor hun bijdrage aan de bovengenoemde vijf doelen voor een termijn **tot en met 2030, gerekend vanaf peildatum 1 januari 2021**.

Gevraagd wordt om alle **donkerblauwe** cellen in te vullen.

Daarnaast wordt gevraagd om – gegeven de grote uitbreidingsopgave - inzicht te geven in de verwachte ontwikkelingen van de middensegmenten in huur en koop.

Waar het gaat om aantallen met betrekking tot de **omvang van de voorraad** (totaal, sociaal en middenhuur) is 31-12-2030 de peildatum, dat wil zeggen de datum waarop het resultaat van de biedingen en vervolgens de regionale afspraken betrekking hebben.

De startvoorraad is bepaald op 1 januari 2021. Dit is ook de startdatum, dat wil zeggen dat de aantallen voor nieuwbouw, sloop etc. die aan dit bod ten grondslag liggen betrekking hebben op de periode **1 januari 2021 – 31 december 2030**. De woningen gerealiseerd in 2021 en het eerste kwartaal van 2022 tellen dus ook mee. De cijfers in de tabel van 1.1 zijn ontleend aan het Meer Evenwicht scenario (ABF) en de analyse 'Hoe staan we ervoor?' (RIGO).

Voor de drie segmenten (sociaal, midden en duur) gelden de volgende prijsgrenzen (per 1-1-2022):

Huurprijsgrenzen: sociaal < € 763,47, midden > € 763,47 en < € 1.075, duur > € 1.075

Koopprijsgrenzen: sociaal < € 210.000, midden > € 210.000 en < € 355.000, duur > € 355.000

Geef **geen bandbreedten** op maar enkelvoudige aantallen.

Kern van het bod op de eerste drie doelen is de netto uitbreiding van de voorraad als geheel en van het sociale segment als onderdeel van deze voorraad.

Beschouw het bod als een commitment waar de gemeente zich hard voor zal maken.

De vraag naar het middensegment vormt (nog) geen onderdeel van de doelstellingen van het akkoord en betreft dus geen bod, maar is bedoeld om inzicht te krijgen in de beoogde realisatie versus de opgave in het middensegment.

De uitvraag begint met een samenvattend overzicht waarin tevens de uitbreidings- en nieuwbouwpogingen, zoals berekend voor uw gemeente, zijn opgenomen.

1 Ontwikkeling van de totale en de sociale woningvoorraad

- ✓ **Doel: de totale woningvoorraad is ultimo 2030 voldoende in omvang gegeven de opgave.**
- ✓ **Doel: de sociale woningvoorraad (sociale huur en goedkope koop) is ultimo 2030 voldoende in omvang gegeven de opgave.**
- ✓ **Doel: de sociale voorraad in de regio is evenwichtig gespreid.**

Welke bijdrage kan uw gemeente leveren aan de ontwikkeling van de totale woningvoorraad en de sociale woningvoorraad in de regio tot en met 2030?

In onderstaande tabel (2.1) is de **'Meer Evenwicht'** opgave volgens de berekening van ABF (2021) gepresenteerd.

Voor veel gemeenten leiden deze cijfers tot nieuwbouwpogingen in het sociale segment die niet reëel te noemen zijn. Maar tot het onmogelijke is niemand gehouden. De verwachting is echter wel dat deze gemeenten een bod doen dat **zoveel mogelijk** tegemoet komt aan de opgave die uit het Meer Evenwicht scenario voortvloeit!

In de tabel (2.1) is de mogelijkheid om de bijdrage van de gemeente aan de totale woningvoorraad tot en met 2030 in te vullen, uitgesplitst naar soorten ontwikkelingen.

Het gaat in onderstaande tabel om een bod voor de netto uitbreiding met als resultaat de omvang van de totale voorraad per 31-12-2030.

Uit dit bod voor de netto uitbreiding volgt een bod voor nieuwbouw (eventueel aangevuld met toevoeging door splitsingen) als verschil tussen het bod op uitbreiding en de verwachte onttrekkingen als gevolg van sloop en – in het geval van de sociale voorraad – verkoop en liberalisatie van huurwoningen.

De aantallen zijn **inclusief flexwoningen en exclusief onzelfstandige studentenwoningen**. Hiervoor worden verderop specificaties gevraagd.

In de tabel staan dus zowel cijfers die de uitbreiding van de voorraadsegmenten betreffen als cijfers die op nieuwe toevoegingen en onttrekkingen betrekking hebben. Die cijfers zijn onderling consistent. We vragen u bij de invulling van het bod erop toe te zien dat deze cijfers onderling consistent blijven.

Na deze samenvattende tabel volgen enkele invulschema's die een nadere specificatie vormen van de samenvattende tabel.

Verdamping

ABF heeft het weglekken van particuliere huurwoningen uit het goedkope segment als gevolg van prijsstijgingen geprognoseerd (aanne: 15% goedkope particuliere huur 'verdampt'). Deze aantallen hebben we overgenomen. Daarnaast hebben we als uitgangspunt genomen dat 10% van de middenhuur naar het dure huursegment zal weglekken als gevolg van prijsstijgingen. Het gaat hierbij om relatief bescheiden aantallen.

Omdat de prijsontwikkeling in het koopsegment niet goed te voorspellen is, laat ABF in zijn rapportage het eventueel weglekken van woningen uit het goedkope koopsegment als gevolg van prijs(marktwaarde)stijgingen buiten beschouwing, hoewel we weten dat dit effect in de afgelopen jaren groot is geweest. Om die reden willen we toch van de gemeenten een inschatting vragen. In de onderstaande tabellen is zowel de verwachte afname van het goedkope particuliere huur- en het middenhuur segment opgenomen, als de afname van het goedkope koopsegment.

1.1 Bod m.b.t. de woningvoorraad, samenvattend

	Albrandswaard	Opgave meer evenwicht sociale voorraad	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	1300	1.566	
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	0	4	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	0	164	
X	uitbreidingsopgave voorraad duur koop/huur onbekend	-	397	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	100	73	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	100	19	
Y	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop/huur onbekend	-	398	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	1100	511	
A	waarvan DAEB	1000	511	
B	waarvan particulier	100	0	
C	waarvan koop	0	0	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-100	-100	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
D2	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop		0	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-140	-141	
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	0	0	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	10	10	Zie noot 4 onder tabel

	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	1230	742	
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	100	0	
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)+X+Y	110	965	
	Totaal	1440	1.707	

Noot 1: Alleen invullen indien de gemeente aannemelijk kan maken dat de aanname van ABF (15% verdamping) niet klopt

Noot 2: De verdamping van goedkope koop is niet door ABF in de rapportage opgenomen, vanwege het volatiele karakter ervan. Toch wordt gemeenten gevraagd om hiervoor een inschatting te geven

Noot 3: Uitgangspunt is dat sociale woningen die worden verkocht worden toegevoegd aan het middensegment (koop). Verkochte aantallen worden gesaldeerd met aangekochte aantallen in DAEB.

Noot 4: Het gaat hier om de overheveling van DAEB naar NDAEB (liberalisatie) of andersom (deliberalisatie).

Noot 5: De toevoeging bestaat (voornamelijk) uit nieuwbouw, maar eventueel ook uit het effect van splitsingen (onder aftrek van eventuele samenvoegingen), aankoop of transformatie (hier niet door aankoop of overheveling DAEB ↔ NDAEB volgens de dPi-cijfers, want die aantallen zijn al in regel G opgenomen).

Noot 6: Heeft u rekening gehouden met de aanpassing van het WWS-stelsel (minder invloed van de WOZ-waarde) waardoor het weglekken van sociale particuliere huur iets zal afnemen?

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

D: De gemeente heeft geen inzicht waar en hoeveel particuliere huurwoningen in Albrandswaard in de prijsklasse sociale huur vallen. Vermoedelijk is 100 te veel, maar de berekeningen van RIGO/ABF zijn hierbij als leidend genomen.

D2: In Albrandswaard zijn nagenoeg geen woningen die vallen in de categorie sociale koop.

F/G: Overgenomen op basis van de berekeningen.

X/Y/Z: In Albrandswaard zijn dusdanig veel zachte plannen, dat er niet aan te geven is binnen welk (prijs)segment deze woningen (zullen) vallen. Hierover is gemeente nog in gesprek met onder andere initiatiefnemers en projectontwikkelaars. Toewijzing binnen het reguliere format is daarom niet mogelijk voor Albrandswaard.

1.2 Specificatie van de regels K, L en M: Toevoeging aan voorraad met nieuwbouw, transformatie en/of splitsingen (minus samenvoegingen).

Toevoegingen vinden niet alleen plaats door middel van nieuwbouw, maar ook door middel van transformatie (van bijvoorbeeld kantoren) en door het splitsen van grote woningen. Hieronder vragen we een specificatie hiervan.

Totale voorraad	Nieuwbouw	Transformatie	Splitsing *	Samenvoegingen (-/-) *	Totaal
Sociale huur corporaties	511	0	0	0	511
Sociale huur particulier	0	0	0	0	0
Sociale koop	0	0	0	0	0
Overige segmenten	1.055	0	0	0	1.566

* Splitsing en samenvoeging: alleen indien bekend, anders weglaten. Bij samenvoeging een negatief getal invullen

1.3 Specificatie van Flexwoningen

Een deel van de nieuwbouw (regels K en L) kan bestaan uit flexwoningen. Over deze eventuele flexwoningen wordt hieronder een verbijzondering gevraagd, bedoeld om inzicht te krijgen in de specifieke onzekerheden die samenhangen met dit segment. Het gaat hier om alle prijscategorieën.

Voorraadontwikkeling flexwoningen	Toevoeging	Onttrekking
Totaal	0	0
Waarvan sociale huur corporaties		
Waarvan sociale huur particulier		
Waarvan middeldure huur		

1.4 Specificatie van regel L (alleen huur): Nieuwbouw/transformatie particuliere huur tot liberalisatiegrens

Van goedkope particuliere huur weten we dat de kans aanwezig is dat deze na verloop van tijd weer 'vanzelf' (middels huurverhoging, uitponding) aan het sociale segment wordt onttrokken. Om die reden vragen we in onderstaande tabel naar een verbijzondering op basis van de verwachte instandhoudingstermijn in het particuliere sociale huursegment. Daarmee wordt inzicht verkregen in het duurzaam betaalbare karakter van de te ontwikkelen nieuwbouw.

Albrandswaard heeft geen inzicht in particuliere sociale huur. Op 6 juli 2021 is de 'Verordening sociale en middeldure huur gemeente Albrandswaard' vastgesteld. Deze verordening regelt een instandhoudingstermijn van 25 jaar voor 'nieuwe' sociale en middeldure huurwoningen.

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie		Sloop		
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)				
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment				
			Totaal Netto	0

De aantallen zijn **exclusief** flexwoningen en **exclusief** onzelfstandige studentenwoningen (zie hierna).

1.5 Extra: Onzelfstandige studentenwoningen

Bovenstaande tabellen zijn exclusief onzelfstandige woningen voor studenten. Omwille van het inzicht graag hieronder aangeven hoeveel onzelfstandige studentenwoningen tot en met 2030 netto aan de voorraad worden toegevoegd.

	Toevoeging door nieuwbouw	Onttrekking door sloop	Netto totaal
Onzelfstandige studentenwoningen	0	0	0

2 Woningen voor middengroepen (zie ook regels R, S en M in 2,1)

Hoewel over de ontwikkeling van de woningensegmenten voor de middeninkomensgroepen (nog) geen regionale afspraken gemaakt zijn (en dus nog geen bod gevraagd wordt), willen we graag in de ontwikkeling van deze segmenten inzicht verkrijgen. De reden is dat een belangrijk deel van de woningmarktopgave juist deze middensegmenten betreft.

Daar waar het lastig is om aantallen te noemen vragen we om een schatting ('best guess') te geven omwille van het gevraagde inzicht. Enkele cellen zijn al ingevuld op basis van de ABF-rapportage.

	Toevoeging en onttrekking middensegment (€ 763,47 - € 1.075 en € 210.000 - € 355.000)			
Toevoegingen *	Huur	Koop	Onbekend ¹	Totaal
Nieuwbouw door corporaties	0	0	0	0
Nieuwbouw door particulieren	73	19	398	490
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	100 **			100
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		0 **		0
Totaal toevoegingen	173	19	398	590
Onttrekkingen	Huur	Koop		Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	40 ***	0	0	40
Totaal onttrekkingen	40	0	0	40
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)				550

* We gaan uit van nieuwbouw, maar toevoeging door splitsing kan uiteraard ook. Als het om substantiële aantallen zal gaan, kunt u dat in de toelichting hieronder aangeven.

** Over te nemen uit samenvattende tabel in 2.1 (regels D en F)

*** Op basis van de aanname dat 10% van de middenhuur-voorraad weglekt. Voor het weglekken van middeldure koop naar dure koop wordt een schatting gevraagd.

¹ Toevoeging kolom op basis van overleg met RIGO, zie ingeleverd format.

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

De woningvoorraad in het middensegment van de koopsector is in Albrandswaard nagenoeg gelijk gebleven over de afgelopen 10 jaar. Weglek is daarom nauwelijks aan de orde.

Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

Welke bijdrage kan uw gemeente leveren aan de doelstellingen betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale voorraad?

De regio heeft een tweetal normen bepaald voor deze twee doelstellingen:

- Betaalbaarheid: Op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste (tweede) aftoppingsgrens.
- Beschikbaarheid: Op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).

2.1 Betaalbaarheid

Het aandeel beschikbare corporatiewoningen tot de 2^e aftoppingsgrens.

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Betaalbaarheid	<u>Minimaal</u> 70%*	78%	70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

Tabel 3.1 en 3.2

Albrandswaard en de woningcorporaties hebben in de prestatieafspraken (2021/2022) vastgelegd te streven naar de regionaal afgesproken doelen.

2.2 Beschikbaarheid

Het aandeel vrijkomend aanbod sociale huurwoningen verhuurd aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigd inkomen)

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Beschikbaarheid	<u>Minimaal</u> 75%*	69%	75%

*van al het DAEB-aanbod, inclusief DAEB-nieuwbouw