



Voorstel

| | | |
|---|---|-----------------------------|
| Onderwerp: Uitbrengen woningbod t.b.v. actualiseren Regioakkoord | College van burgemeester en wethouders 23 augustus 2022 | Zaaknummer 574685 |
| Portefeuillehouder Richard Polder | | Openbaar |
| E-mailadres opsteller: b.smulders@bar-organisatie.nl | | |

Geadviseerd besluit

1. het door het college uitgebrachte indicatieve woningbod definitief te maken en daarmee in te zetten op een netto toevoeging van 659 woningen, waarvan 370 binnen de sociale woningvoorraad.
 2. het definitieve woningbod uit te brengen aan het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam, ten behoeve van het actualiseren van het Regioakkoord.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

In januari 2019 hebben de 14 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 wordt 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 commitment waar de gemeente zich hard voor zal gaan inzetten. 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.

Het voorgestelde indicatieve bod is een geactualiseerde versie van het in 2021 uitgebrachte bod.

Beoogd effect

Met het instemmen van dit voorstel, kan het college het definitieve woningbod aan de woonregio Rotterdam uitbrengen. Hiermee geeft de gemeente aan wat de voornemens zijn om bij te dragen aan de woningbouwopgaven in de regio tot 2030. De woonregio zal de biedingen van de 14 gemeenten bundelen in een geactualiseerd Regioakkoord, dat 31 oktober 2022 klaar moet zijn. Met dit Regioakkoord beoogt het samenwerkingsverband beter voorbereid de gespreksrondes met provincie en Rijk in te gaan, aangaande de woningbouwopgave.

Argumenten

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

Voor het opstellen van het indicatieve woningbod zijn de huidige woningbouwplannen gebruikt. Het college richt zich in dit bod op een netto toevoeging van 659 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.

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

Naar aanleiding van een pro-actieve toewijzing van de gemeente en het Antea onderzoek heeft de gemeente Albrandswaard over de afgelopen jaren de woningbouwplannen aangepast. In het huidige woningbod zijn zowel de toewijzing als informatie uit het Antea onderzoek opgenomen.

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 te actualiseren Regioakkoord (per 31 oktober) is het van belang dat alle 14 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. Doordat de regio al een definitief akkoord heeft liggen staat zij met actuele en breed gedragen informatie in deze gesprekken.

Overleg gevoerd met

- Team Ruimtelijk Ontwikkeling;
- Team Ontwikkeling leefomgeving en regio;
- Woningcorporatie Wooncompas;
- Onderzoeksbureau RIGO;
- Regieteam;
- Portefeuillehouder

Kanttekeningen

1.1 Het voorgestelde woningbod komt niet overeen met de theoretische Meer Evenwicht-opgave.

Onderzoeksbureaus RIGO en ABF Research hebben berekend wat de nieuwe opgaven zijn waar de woonregio Rotterdam voor staat, in totalen en per segment. Gelet op het sociale woningsegment is er door de regio de ambitie uitgesproken de sociale voorraad eerlijker te verdelen binnen de regio. Deze ambities zijn door onderzoeksbureau RIGO becijferd, binnen het Meer Evenwicht-scenario.

Onderzoeksbureau RIGO heeft per gemeente deze opgave berekend. Het indicatieve bod is als conceptversie voorgelegd aan RIGO om op voorhand te laten doorrekenen. Bijlage 3 maakt deze doorrekening inzichtelijk, hieruit blijkt dat de woningbouwplannen van de gemeente Albrandswaard niet overeenkomen met de theoretische opgaven, zowel op totalen als per woningsegment.

1.2 De portefeuillehouder zal nog een tussentijdse analyse ontvangen en een bestuurlijke intervisie tegemoet gaan.

Gelet op het korte tijdsplan zal de portefeuillehouder in september nog een tussentijdse analyse ontvangen over het indicatieve bod, waarna een bestuurlijke intervisie zal volgen met regio, RIGO en enkele mede-wethouders. Gezien het feit dat het indicatieve woningbod van de gemeente Albrandswaard niet overeenkomt met de theoretische opgaven, is het niet ondenkbaar dat er verwacht wordt dat het definitieve bod door de raad bijgestuurd dient te worden richting de opgaven. Zie hiervoor ook de analyse in Bijlage 3.

1.3 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 SvWrR zal de biedingen van alle 14 gemeenten bundelen en opnieuw voorleggen aan onderzoeksbureau RIGO.
- Onderzoeksbureau RIGO zal de biedingen analyseren en vergelijken met het Meer Evenwicht-scenario.
- Het SvWrR stelt voor 31 oktober een Regioakkoord op, dat gesteund wordt door de 14 gemeenten op basis van de biedingen.

Financiën

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Communiceren van het definitieve woningbod aan het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam.

Bijlagen

1. Bijlage 1. Indicatieve woningbod Regioakkoord Rotterdam - gem Albrandswaard
2. Bijlage 2. Inzet Albrandswaard actualisatie regioakkoord Rotterdam
3. Bijlage 3. Doorrekening RIGO - indicatieve bod Albrandswaard

CONCEPT RAADSBESLUIT

| | | |
|---|--|------------------------------|
| Onderwerp: Uitbrengen woningbod t.b.v. actualiseren Regioakkoord | | Zaaknummer: 574685 |
| | | |

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 23 augustus 2022,

BESLUIT:

1. het door het college uitgebrachte indicatieve woningbod definitief te maken en daarmee in te zetten op een netto toevoeging van 659 woningen, waarvan 370 binnen de sociale woningvoorraad.
 2. het definitieve woningbod uit te brengen aan het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam, ten behoeve van het actualiseren van het Regioakkoord.
-

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 | Bod gemeente | Korte toelichting |
|----|--|------------------------------|---------------------|---|
| | data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019 | | | |
| T | uitbreidingsopgave voorraad totaal | 1300 | 800 | NB. In deze tabel staat 'uitbreidingsopgave' gelijk aan de aantallen nieuwbouw per segment. |
| P | uitbreidingsopgave voorraad dure huur | 0 | 4 | Prijspeil in tabel: 01-01-2022 |
| Q | uitbreidingsopgave voorraad dure koop | 0 | 183 | |
| R | uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur | 100 | 73 | |
| S | uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop | 100 | 29 | |
| | 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) | 110 | 199 | |
| | Totaal | 1440 | 941 | |

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.

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 | 289 | 0 | 0 | 0 | 800 |

* 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 | Totaal |
| Nieuwbouw door corporaties | 0 | 0 | 0 |
| Nieuwbouw door particulieren | 73 | 29 | 102 |
| Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment | 100 ** | | 100 |
| Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment | | 0 ** | 0 |
| Totaal toevoegingen | 173 | 29 | 202 |
| Onttrekkingen | Huur | Koop | Totaal |
| Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen | 40 *** | 0 | 40 |
| Totaal onttrekkingen | 40 | 0 | 40 |
| Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen) | | | 162 |

* 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.

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.

3 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).

3.1 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.

3.2 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



Gemeente Albrandswaard

Regionaal Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam
t.a.v. de heer J.W. Mijnans, voorzitter
Postbus 25
3200 AA, Nissewaard

Uw brief van: 12 april 2022
Uw kenmerk: n.v.t.
Bijlage(n): 1

Ons kenmerk: 574685
Contact: Bart Smulders
Doorkiesnummer: 06 - 83 48 73 08
Emailadres: b.smulders@bar-organisatie.nl
Datum:

Betreft: Inzet actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Geachte heer Mijnans,

INLEIDING

Met uw brief van 22 april 2022 heeft u de gemeente Albrandswaard verzocht uiterlijk 1 september 2022 een indicatief woningbod uit te brengen voor het te vernieuwen Regioakkoord. Dit bod dient als eerste stap in het proces om eind oktober tot een geactualiseerd Regioakkoord te komen.

In de afgelopen tijd is gebleken dat het eerder gesloten Regioakkoord niet toereikend is naar de actuele behoefte in onze regio. Onderzoek van ABF en RIGO heeft aangetoond dat er meer sociale en middeldure woningen toegevoegd dienen te worden aan de markt. Ook vraagt de stevige afname van de sociale woningvoorraad in de regio om extra actie. Daarnaast is binnen de regio het streven uitgesproken de sociale woningvoorraad meer evenwichtig te spreiden, middels het Meer Evenwicht scenario.

De combinatie van de onderzoeken en het vormen van het Meer Evenwicht-scenario zijn weergegeven in een ingevuld concept format, met een theoretische opgave per gemeente tegen de achtergrond van de totalen van de gehele regio en het ME-scenario.

Middels deze brief willen wij u een eerste inzicht geven in de realistische mogelijkheden die Albrandswaard de regio kan bieden.

Bod

Het indicatieve woningbod dat wij u nu sturen is nadrukkelijk een bod dat gebaseerd is op een voorstel van het college. De raad zal gedurende de eerstvolgende raadsvergadering van 3 oktober 2022 besluiten over het definitieve bod. Het indicatieve bod is daarmee een bod dat gebaseerd is op het raadsbesluit van 4 oktober 2021 en bestaande woningbouwplannen. Albrandswaard zal ten behoeve van het ME-scenario inzetten op een netto toevoeging van 370 sociale woningen.



TOELICHTING

Voorop staat dat Albrandswaard het streven van de regio naar een evenwichtigere spreiding van de sociale woningvoorraad in principe onderschrijft. Wij zijn ons daarbij terdege bewust van de complexiteit van deze opgave, mede in relatie tot andere belangrijke waarden in onze gemeente en in de regio, zoals natuur, recreatie en ontsluitingen.

De vergrote woningbouwopgave maakt de theoretische verwachtingen voor elke gemeente groter dan eerder ingeschat. Waar eerdere berekeningen er op duiden dat in Albrandswaard 840 sociale woningen gebouwd zouden moeten worden, zijn dat volgens de meest recente berekeningen al 1.100 woningen. Deze inspanningen die u van Albrandswaard vraagt om tegemoet te komen aan het ME-scenario zijn echter groter dan wat financieel en planologisch mogelijk is in Albrandswaard.

De woningbouwopgave in Albrandswaard is eerder ook onderwerp van gesprek geweest tussen de gemeente Albrandswaard, de provincie Zuid-Holland en het SvWrR. Zoals bij u bekend heeft dit geleid tot een proactieve aanwijzing van de provincie voor 100 extra sociale woningen op de locatie de Omloop. Ook heeft Antea een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft het college aangegrepen om verdiepende stedenbouwkundige en financiële verkenningen uit te voeren.

Op basis van dit onderzoek en de verkenningen van het college is het de gemeenteraad van Albrandswaard duidelijk geworden dat het voor de gemeente niet mogelijk is zelfstandig te voldoen aan de verwachtingen van het theoretische ME-scenario. Dit heeft de gemeenteraad op 4 oktober 2021 doen besluiten in te zetten op een netto toevoeging van 350 tot 400 sociale woningen.

VERVOLG

Wij zien de komende gespreksronde en eerste rapportage van RIGO met vertrouwen tegemoet. Daarnaast zullen wij de komende maand in gesprek gaan met de raad over het definitief te vormen bod. Wij hopen u met deze brief inzicht te hebben geboden in onze inzet voor het vervolgproces.

VRAGEN

Heeft u nog vragen over deze brief, neem dan contact op met Bart Smulders. Zijn contactgegevens staan bovenaan deze brief vermeld.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Hans Cats

drs. Jolanda de Witte

| Albrandswaard | Opgave meer evenwicht |
|--|----------------------------------|
| data ABF oktober 2021 en RIGO juni 2021 | |
| uitbreidingsopgave voorraad totaal | 1300 |
| uitbreidingsopgave voorraad dure huur | 0 |
| uitbreidingsopgave voorraad dure koop | 0 |
| uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur | 100 |
| uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop | 100 |
| uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal | 1100 |
| waarvan DAEB | 1000 |
| waarvan particulier | 100 |
| waarvan koop | 0 |
| onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur | -100 |
| onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop | 0 |
| onttrekking DAEB door sloop | -140 |
| saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB | 0 |
| toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling DAEB ↔ Niet-DAEB (v.v.) | 10 |
| gewenste toevoeging aan voorraad | |
| sociaal corporaties (A-D-E-F-G) | 1130 |
| sociaal particuliere huur en koop (B+C) | 200 |
| overig (P+Q+R+S+D+F+G) | 110 |
| Totaal | 1440 |

bod gemeente

Nieuwbouw, sloop en verschuivingen

| | | | |
|--|------|----|--|
| nieuwbouw dure huur | 4 | | |
| nieuwbouw dure koop | 183 | | |
| nieuwbouw middeldure huur | 73 | 40 | verschuiving van middelduur naar duur (zie hfdst 2) |
| nieuwbouw middeldure koop | 29 | | |
| nieuwbouw DAEB | 511 | | volgens opgave gemeente |
| nieuwbouw sociaal particulier | 0 | | |
| nieuwbouw sociale koop | 0 | | |
| onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur | -100 | | volgens opgave gemeente |
| onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop | 0 | | |
| onttrekking door sloop; (in corporatie DAEB) | -141 | 0 | (in part. DAEB) 0 (in dure koop) 0 |
| saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB | 0 | | saldo obv dpi (+ = toevoeging aan DAEB) |
| toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling DAEB ↔ Niet-DAEB (v.v.) | 10 | | saldo obv dpi (+ = toevoeging aan DAEB) |

Gevolg van nieuwbouw-biedingen, sloop en verschuivingen op de uitbreidingsopgave

| Effect van bovenstaande biedingen op de uitbreiding van de: | Opgave t.a.v. de uitbreiding woningvoorraad | | | | |
|---|---|------------------|-------------|-----------------|-------------|
| DAEB voorraad | 380 | opgave is | 1000 | verschil | -620 |
| Particuliere sociale voorraad, huur en koop | -100 | opgave is | 100 | verschil | -200 |
| Sociale voorraad totaal | 280 | opgave is | 1100 | verschil | -820 |
| Middeldure voorraad huur en koop | 152 | opgave is | 200 | verschil | -48 |
| Dure voorraad huur en koop | 227 | opgave is | 0 | verschil | 227 |
| Middeldure en dure voorraad totaal | 379 | opgave is | 200 | verschil | 179 |
| Totale voorraad | 659 | opgave is | 1300 | verschil | -641 |

Nieuwbouwbiedingen vergeleken met de gewenste nieuwbouw om de uitbreidingsopgave te realiseren*

| | | | | | |
|---|------------|--------------------|-------------|----------|-------------|
| Totaal nieuwbouwprogramma (= toename voorraad X + compensatie sloop Y) | 800 | benodigd is | 1441 | verschil | -641 |
| waarvan sociale huur DAEB | 511 | benodigd is | 1131 | verschil | -620 |
| waarvan particuliere sociale huur | 0 | benodigd is | 200 | verschil | -200 |
| waarvan sociale koop | 0 | benodigd is | 0 | verschil | 0 |
| waarvan middeldure huur en koop | 102 | benodigd is | 150 | verschil | -48 |
| waarvan dure huur en koop | 187 | benodigd is | -40 | verschil | 227 |

* we gaan daarbij uit van de door de gemeente gewijzigde onttrekkingen en verschuivingen (de donkergele cellen)