

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