



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van: n.v.t.

Uw kenmerk: n.v.t.

Bijlage(n):

Ons kenmerk: 697459

Contact: B. Smulders

Doorkiesnummer: 06 – 83 48 73 08

E-mailadres: b.smulders@bar-organisatie.nl

Datum: 21-02-2022

Betreft: Ondertekening Regioakkoord 2022 Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam

Geachte raadsleden,

INLEIDING

In de raadsvergadering van 19 december 2022 heeft u het indicatieve woningbod ten behoeve van het Regioakkoord 2022 goedgekeurd, om daarmee in te zetten op een netto toevoeging van 1.425 woningen tot en met 2030, waarvan 370 sociale huurwoningen. Het college zou u op de hoogte houden wat betreft ontwikkelingen omtrent Regioakkoord 2022.

KERNBOODSCHAP

Op 24 januari 2023 heeft het college het Samenwerkingsverband Woonregio Rotterdam geïnformeerd van uw besluit het bod definitief te maken. In januari 2023 is het Regioakkoord ondertekend door de portefeuillehouders Wonen uit de woonregio Rotterdam, de gedeputeerde uit de provincie en de (federatie van de) woningcorporaties. Daarmee zijn de doelstellingen in het akkoord door deze partijen bekrachtigd.

VERVOLG

Het college zal zich inzetten om de gestelde doelen in het Regioakkoord 2022 te behalen. Mochten er belangrijke ontwikkelingen zijn omtrent het (uitvoeren van) het Regioakkoord 2022, dan zal het college u op de hoogte brengen.



BIJLAGE

1. Geactualiseerd Regioakkoord 2022 Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam
2. Bijlage 1 Eindrapport RIGO Actualisatie Regioakkoord Wonen
3. Bijlage 2 Gemeentelijke Biedingen 2022

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,

de locosecretaris,



Marcel Schoonen

de burgemeester,



drs. Jolanda de Witte



GEACTUALISEERD
REGIOAKKOORD
2022

Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam

2021 tot en met 2030





VOORWOORD

Ruim drie jaar na ons eerste Regioakkoord Nieuwe Woningmarkafspraken 2019 ligt nu het geactualiseerde Regioakkoord 2022 alweer voor.

Er bleek voldoende aanleiding om de mogelijkheid te benutten om het Regioakkoord te actualiseren, zoals was afgesproken bij het Regioakkoord 2019. Er is er immers sindsdien veel veranderd in de volkshuisvesting: nieuwe woningbehoefteramingen, een ambitieus rijksbeleid met een grote opgave voor gemeenten en regio, een landelijk akkoord tussen Rijk en de koepel van woningcorporaties Aedes en de ontwikkelingen van de regionale afspraken uit 2019 zoals was te zien in de Monitor Regioakkoord.

Uiteraard staat voor ons allen centraal dat we allen onze huidige en toekomstige inwoners een goed huis in een fijne woonomgeving kunnen bieden. En dat betekent dat we allemaal een grotere inspanning in de woningbouw zullen moeten leveren. Om met elkaar nieuwe regionale woningbouwafspraken te maken is in 2021 het traject van de actualisatie gestart met diverse onderzoeken van ABF en RIGO, waarna begin dit jaar de nadere invulling is vormgegeven. Aan de hand van een geaccordeerd 'spoorboekje' is aan alle gemeenten gevraagd maximale inzet te plegen om de nieuwe woningbouwopgave te realiseren door het uitbrengen van een nieuw bod.

Ondanks de gemeenteraadsverkiezingen en het aantreden van diverse nieuwe collega's is het gelukt om tijdig, op 1 september 2022, nieuwe biedingen te doen. Hiervoor dank aan alle collega-bestuurders en hun medewerkers. Ook nu weer bleek het gezamenlijke streven, om een antwoord te kunnen geven op de nieuwe situatie, het vertrouwen in elkaar en de wil om eruit te komen leidend. Ook dank ik de corporaties en Maaskoepel voor hun inzet om invulling te geven aan de gewenste richting van de afspraken.

De urgentie om te komen tot nieuwe afspraken werd door iedereen gevoeld. Ook de gezamenlijke corporaties in onze regio, verenigd in Maaskoepel, hebben de urgentie benadrukt middels het Manifest 'Gewoon Wonen' en een daaraan gekoppelde manifestatie. Belangrijk was daarbij tevens dat de corporaties met het afschaffen van de Verhuurderheffing meer ruimte kregen om woningen te bouwen.

Bij de actualisatie hebben we ervoor gekozen om de bestaande vijf doelstellingen of ambities te handhaven en slechts één doelstelling toe te voegen, namelijk voor de middeldure woningen. Maar met het geactualiseerde akkoord zijn we er uiteraard nog niet. We moeten nu gaan leveren, woningen bouwen en versnellen daar waar mogelijk. En dat kunnen we niet alleen. Corporaties, ontwikkelaars, bouwers en investeerders moeten samen met de gemeenten aan de slag. Noodzakelijk is daarvoor wel dat belangrijke knelpunten worden opgelost om de bouw werkelijk mogelijk te maken. En deze knelpunten kunnen de gemeenten niet (alleen) oplossen. Belangrijke knelpunten kunnen alleen worden weggewerkt door een actieve rijks- en provinciale overheid. We doen dan ook een dringend beroep op deze overheidslagen om ons in staat te stellen dat te doen wat van ons wordt verwacht.

Ik besef dat we er met het Regioakkoord 2022 nog niet zijn. De opgave die het Rijk heeft bepaald voor provincies, en daarmee voor de regio, wordt in belangrijke mate ingevuld. Echter met name voor de periode 2025 tot en met 2030 zal het nodig zijn om een 'tandje' bij te schakelen wat betreft de bouw van sociale woningen en de evenwichtige spreiding hiervan over de gemeenten. Ik zie dit als een gezamenlijke opgave voor de komende jaren, maar ben ervan overtuigd dat we met eenzelfde inzet, zoals die is gepleegd voor dit Regioakkoord 2022, ook hieraan nadere invulling kunnen geven.

Ik constateer dat we als gezamenlijke gemeenten in de regio Rotterdam met elkaar de uitdaging aan willen gaan en we elkaar bij de les willen houden en we elkaar aanspreken op het behalen van de ambities.



Jan Willem Mijnans

Voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam,
Wethouder Wonen van de gemeente Nissewaard

PREAMBULE

Dit geactualiseerde Regioakkoord – we noemen het vanaf nu het Regioakkoord 2022 - maakt inzichtelijk hoe de regio Rotterdam, door middel van bijdragen van twaalf gemeenten (waaronder de fusiegemeente Voorne aan Zee), tweeëntwintig corporaties en één gemeentelijk woonbedrijf (hierna beschouwd als corporatie), invulling geeft aan de volkshuisvestelijke opgaven binnen de regio. We werken in de regio Rotterdam samen aan goed en betaalbaar wonen voor de huidige en toekomstige inwoners. Het afstemmend overleg tussen regiogemeenten, zowel op subregionaal als op regionaal niveau, vereist intensief contact, transparantie onderling en vertrouwen in elkaar. Het gaat erom dat het bouwwerk van het Regionale Woonvisie, het Regioakkoord 2022 en het regionale woningbouwprogramma wordt gedragen, geoperationaliseerd, onderhouden en aangepast als daartoe aanleiding is. Dit vanuit de erkenning dat gemeenten en corporaties, samen met het Rijk, de provincie en marktpartijen, gezamenlijk zorg dragen voor de volkshuisvestelijke opgaven in de regio Rotterdam. Hierbij zijn voor ons de volgende kernwaarden richtinggevend:

- We acteren op basis van onze verantwoordelijkheid voor de doelgroepen, met bijzondere aandacht voor de sociale en kwetsbare doelgroep.
- Iedere gemeente heeft haar eigen woon-dynamiek, karakter en historie.

Voorgeschiedenis

In 2019 zijn de regionale woningmarkt afspraken tussen de veertien gemeenten in de regio Rotterdam vastgelegd in het Regioakkoord 2019. In dat Regioakkoord is afgesproken dat de woningbehoefte in de Rotterdamse regio elke drie jaar opnieuw in beeld wordt gebracht. Op die manier is het mogelijk om op basis van de nieuwste inzichten te bezien of het beleid en de gemaakte afspraken in het Regioakkoord bijgestuurd moeten worden, en zo ja, in welke mate en richting.

Nieuwe omstandigheden

De woningbouwopgave is, een kleine drie jaar na het afsluiten van het Regioakkoord 2019, ingrijpend veranderd. Er is sprake van een woningmarktcrisis. De bevolking is sterk gegroeid en de bevolkingsprognose voor het komende decennium aanzienlijk verhoogd. Prijzen van koopwoningen en huurprijzen in het particuliere segment zijn sterk opgelopen maar prijscorrecties in de nabije toekomst worden niet uitgesloten. Corporaties hebben veelal beperkte financiële mogelijkheden, die door de afschaffing van de verhuurderheffing aanzienlijk zijn verbeterd.

De woningmarktcrisis maakt het voor woningzoekenden in toenemende mate lastig om een geschikte woning te vinden. Rijk, provincie, gemeenten en corporaties zijn hier bezorgd over. Veel van deze woningnood blijft verborgen, woningzoekenden hebben nauwelijks een stem.

De uitkomsten van onderzoeken van RIGO en ABF vormen belangrijke bouwstenen voor het bijsturen van de bestaande woningmarkt afspraken naar nieuwe/vernieuwde regionale woningmarkt afspraken:

- In 2021 heeft RIGO in opdracht van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam [hierna SvWrR] onderzoek gedaan naar de voortgang van de uitvoering van het Regioakkoord 2019.
- ABF Research [hierna ABF] heeft in opdracht van het SvWrR de actuele woningbehoefte voor de gemeenten in de regio Rotterdam onderzocht. De uitkomst van het regionale onderzoek ligt in lijn met de woningbehoefteonderzoeken 2021 van Rijk en provincie Zuid-Holland.

De woningmarktcrisis heeft ervoor gezorgd dat de volkshuisvesting weer volledig terug is op de landelijke politieke agenda. Het nieuwe kabinet heeft die koerswijziging in het coalitieakkoord vastgelegd. De eigen inzichten (uit bovengenoemde onderzoeken) en de landelijke koerswijziging zijn belangrijke redenen om de afspraken in het akkoord te herzien.

Ambities van het Rijk

De minister voor Volkshuisvesting en ruimtelijk ordening (VRO) heeft in verschillende programma's en brieven zijn ambities uiteengezet, inclusief het daartoe te wijzigen en aan te vullen wettelijk en financieel instrumentarium. Het Rijk formuleert nadrukkelijk de opgaven voor de toekomst. Om het woningtekort terug te dringen, en te komen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Onze nieuwe opgave is daardoor substantieel hoger dan waarmee rekening werd gehouden bij het opstellen van het Regioakkoord 2019. Nieuw is ook dat het Rijk nadrukkelijk de regie gaat voeren op het volkshuisvestingsdossier.

Het kabinet heeft de Verhuurderheffing afgeschaft, mede om invulling te geven aan de gestelde ambities op de woningmarkt. Daarbij zijn Nationale Prestatie Afspraken gemaakt tussen BZK, Aedes, Woonbond en de VNG. Door het schrappen van de Verhuurderheffing hebben corporaties meer investeringsmogelijkheden om de gestelde opgaven te kunnen oppakken.

Om de ambities waar te maken heeft de minister voor VRO afspraken gemaakt met provincies die gevolgd zullen worden door afspraken met (regio)gemeenten. Op 13 oktober 2022 zijn door de provincies met de minister voor VRO afspraken gemaakt over de bijdrage van elke provincie aan de landelijke opgave. Daarna zal er een doorvertaling gemaakt worden van de provinciale afspraken naar de verschillende regio's. Het Regioakkoord 2022 dient als basis voor de regionale woondeal/regionale realisatieagenda voor de regio Rotterdam.

Regioakkoord 2022

Het Regioakkoord 2022 bevat afspraken over de woningbouw in de gemeenten. Het gaat over de totale woningproductie, zowel door corporaties als marktpartijen, onderverdeeld naar verschillende prijssegmenten.

Het Regioakkoord 2022 dient ertoe om de keuzes transparant te maken en overeenstemming te hebben over de uitgangspunten, tegen de achtergrond van de nieuwe situatie. Belangrijke kanttekening hierbij is dat, zeker voor de korte termijn, projecten reeds in gang zijn gezet en met ontwikkelende en/of bouwende partijen concrete afspraken zijn gemaakt. Voor deze projecten is het in veel gevallen vrijwel onmogelijk om de bestaande afspraken bij te buigen naar de nieuwe opgave. Het Regioakkoord 2022 heeft betrekking op de periode tot en met 2030.

In het Regioakkoord 2022 zijn de vijf doelstellingen uit het Regioakkoord 2019 gehandhaafd. Deze doelstellingen staan niet ter discussie in onze regio. Gelet op het belang van de middeldure woningvoorraad is hiervoor een zesde doelstelling toegevoegd.

In de programma's van het Rijk wordt naast de woningproductie ook nadrukkelijk aandacht gevraagd voor wonen-gerelateerde onderwerpen. Partijen onderkennen het belang van deze aan het wonen gerelateerde onderwerpen zoals zorg, leefbaarheid, flexwonen, opvang verwarde personen en duurzaamheid. In het Regioakkoord 2022 worden deze onderwerpen vooralsnog niet meegenomen. Mede afhankelijk van de nadere uitwerking op rijksniveau en de resultaten van lopende pilots, met name wat betreft Wonen & Zorg, zullen de (regio)gemeenten hier nader invulling aan (doen) geven.

We onderkennen dat het maken van woningmarktafspraken voor een langere periode ook onzekerheden met zich meebrengt. Immers het is onduidelijk hoe de woningmarkt zich ontwikkelt, welke aannames realiteit worden en hoe de woningmarkt reageert op het ingrijpen. Mogelijk worden nieuwe doelgroepen benoemd, die aandacht behoeven. Ook zijn de gevolgen van nieuwe wet- en regelgeving nog niet bekend. Denk daarbij aan de verandering van de huurtoeslag. Allemaal redenen om helder te zijn over de monitoring van de afspraken en de woningmarkt, zodat, indien dat nodig blijkt,

wederom tijdig bijgestuurd kan worden.

Bijlage 1 is het Eindrapport van RIGO met een analyse van de gemeentelijke biedingen.
Bijlage 2 is de verzameling gemeentelijke biedingen met aanbiedingsbrieven.

DE PARTIJEN:

De ondergetekenden, partijen, deels onder voorbehoud van de goedkeuring van resp. gemeenteraden, Raden van Toezicht of Commissarissen

De samenwerkende gemeenten, vertegenwoordigd door hun wethouders Wonen of Volkshuisvesting, in de regio Rotterdam, te weten: Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne (de laatste drie vormen vanaf 1 januari 2023 de gemeente Voorne aan Zee) hierna te noemen 'de gemeenten'.

En

Het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

En

De samenwerkende corporaties in de regio Rotterdam, te weten: 3B Wonen, De Leeuw van Putten, Habion, Havensteder, Maasdelta Groep, MaasWonen, Mooiland, Patrimonium Barendrecht, QuaWonen, Ressor Wonen, Samenwerking Vlaardingen, SOR, Vestia (vanaf 1 januari 2023 Hef Wonen), Waterweg Wonen, Woningbouwvereniging Hoek van Holland, Woningbouwvereniging Poortugaal, Woonbron, Wooncompas, Woonplus Schiedam, Woonstad Rotterdam, Woonstichting De Zes Kernen, Woonzorg Nederland en het gemeentelijk Woonbedrijf Westvoorne (vanaf 1 januari 2023 gemeentelijk Woonbedrijf Voorne aan Zee), hierna te noemen: 'de corporaties'

En

Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties

En

De provincie Zuid-Holland, die tekent voor de in dit akkoord aangegeven hoofddoelen en de omschreven rol en positie van de provincie,

NEMEN IN OVERWEGING:

Bij het tot stand komen van dit Regioakkoord hebben diverse overwegingen een rol gespeeld. Hieronder volgt een weergave hiervan:

1. Inhoudelijke kaders

- Ambitie van de regionale woningmarktafspraken
Het hoofddoel van de nieuwe Woningmarktafspraken is het behoud en de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio Rotterdam. Dat wil zeggen een regio met voldoende woningvoorraad en specifiek voldoende woningen in het sociale segment, evenwichtig en ruimtelijk goed gespreid.
- De inzet van de rijksoverheid in het bestrijden van de problemen op de woningmarkt en de rol van rijk, provincie, gemeenten, regio, corporaties en marktpartijen.

2. Definities

- Sociale voorraad:

De sociale voorraad bestaat uit de volgende segmenten:

- Corporatievoorraad: DAEB voorraad
- Particuliere huurvoorraad \leq huurliberalisatiegrens (prijspeil 2022: € 763,47);
- Koopwoningenvoorraad $<$ € 210.000 WOZ-waarde (prijspeil 2022);

Bij de particuliere sociale huurwoningen is het weglekken door marktontwikkelingen uit de sociale voorraad op termijn niet ondenkbeeldig. De gemeenten streven ernaar om bij nieuwbouw van deze woningen een instandhoudingstermijn van tenminste 15 jaar te garanderen. Voor projecten waarvoor de afspraken reeds vastliggen zal dit in de meeste gevallen niet meer mogelijk zijn om deze instandhoudingstermijn af te spreken. In tabel 4 is uitsluitend inzichtelijk gemaakt welke particuliere sociale woningen een instandhoudingstermijn korter en langer dan 15 jaar hebben.

- Middeldure voorraad:

De middeldure voorraad bestaat uit de volgende segmenten:

- Middeldure huurwoning: huurwoningen met een huur tussen € 763,47 en € 1.075, - (Prijspeil 2022)
- Middeldure koop: koopwoningen met een prijs boven de sociale koopprijsgrens tot € 355.000, - (prijspeil 2022).

- Dure voorraad:

De dure voorraad bestaat uit de volgende segmenten:

- Dure huurwoning: huurwoningen met een huur boven de € 1.075, - (Prijspeil 2022)
- Dure koop: koopwoningen met een prijs boven de € 355.000, - (Prijspeil 2022).

De minister voor VRO is bezig met een voorstel rondom definities, prijssegmenten, indexering en daaraan gekoppelde instandhoudingstermijnen van sociale en middeldure woningen. Zodra deze zijn vastgesteld, gelden deze ook voor de regio Rotterdam. Mogelijk komt er geen landelijke definitie voor sociale koopwoningen zoals de regio Rotterdam die nu kent. In dat geval blijft de afgesproken Nibud-methodiek voor indexering van sociale koopwoningen van kracht. Een besluit hierover wordt jaarlijks voorgelegd bij vaststelling van de regionale monitor.

3. Cijfermatige ambities en kaders

- Door ABF en RIGO zijn richtinggevende modelmatige rekenkundige rapporten opgesteld, die als brondocumenten zijn vastgesteld voor de gespreksrondes voor het formuleren van de nieuwe

woningmarktafspraken 2021 tot en met 2030.

- Uit de brondocumenten van ABF (11 juli 2021) en/of RIGO (11 juni 2021) blijkt dat de totale woningvoorraad tot en met 2030 dient te groeien met 72.400 woningen. Hiervan moet de sociale voorraad toenemen met 13.500 woningen, de middeldure voorraad met 31.900 woningen en de dure voorraad met 27.000 woningen.
- Het onderzoek van ABF heeft de twee theoretische, modelmatige scenario's geactualiseerd. Enerzijds het Referentiescenario, het klassieke onderzoek. Anderzijds het Meer Evenwicht scenario met het eindbeeld welke opgave de gemeenten hebben als zij allen hun afstand tot het regionaal sociaal gemiddelde met 1/3^e deel verkleinen. Dit laatste vertaald naar concrete aantallen.
- De behoefteeraming zoals door ABF is uitgevoerd bevat diverse aannames. Het is uiterst onzeker of de aannames zich in werkelijkheid manifesteren. Als aannames zich niet of anders voordoen, dan kan bijsturen op de woningproductie opnieuw nodig zijn. Daarom is het belangrijk de voortgang goed te blijven monitoren.
- Het Meer Evenwicht scenario wordt gezien als de stip op de horizon. En vormt daarmee het kader waarlangs de inzet van gemeenten gemeten wordt. Daarbij wordt ook gemeld dat "niemand aan het onmogelijke wordt gehouden". Of er sprake is van onmogelijkheden wordt in een onderlinge bestuurlijke discussie binnen het SvWrR en in overleg met de provincie Zuid-Holland in gezamenlijkheid vastgesteld op basis van de onderliggende onderbouwing van deze onmogelijkheden.
- Bij de biedingen van de gemeenten wordt soms wel en soms geen rekening gehouden met mogelijke planuitval. Mogelijke planuitval kan de realisatie van de biedingen beïnvloeden. Anderzijds zijn er ook gemeenten en corporaties die mogelijkheden zien of creatieve oplossingsrichtingen onderzoeken om meer (sociale) woningen toe te voegen dan uit de afspraken en biedingen volgt. Het kan dan gaan om het splitsen van woningen, het optoppen van woningen of het toevoegen van extra flexwoningen. Daarvoor zijn de oplossingen voor de randvoorwaarden/kritische succesfactoren soms cruciaal. Om aan de totale opgave voor de regio te kunnen voldoen is het nodig dat gemeenten, corporaties en Maaskoepel zich gezamenlijk (blijven) inzetten om te zoeken naar creatieve oplossingsrichtingen.
- Maaskoepel heeft in haar Manifest Gewoon Wonen aangegeven dat de corporaties in onze regio 30.000 sociale huurwoningen kunnen bouwen. Dat zijn meer woningen dan op dit moment in het Regioakkoord 2022 zijn vastgelegd. Maaskoepel en corporaties willen daarom in lijn met het Regioakkoord 2022 gezamenlijk met regio en gemeenten optrekken om knelpunten op te lossen en (financiële) mogelijkheden te vergroten zodat meer woningen in de regio Rotterdam kunnen worden gebouwd.
- Door de minister voor VRO is aangegeven dat de totale landelijke opgave een productie vraagt van 900.000 woningen in negen jaar. Het Rijk en de provincie Zuid-Holland zijn in de Samenwerkingsafspraken van 13 oktober 2022 een ambitie van 235.460 woningen overeengekomen voor de provincie.

SIGNALEREN DE VOLGENDE RISICO'S:

- Partijen zijn zich ervan bewust dat gemeenten en corporaties naast de woningbouwopgave nog andere forse opgaven op het gebied van wonen hebben, zoals de kwaliteit van de voorraad en verduurzaming, met in het bijzonder de energietransitie. Wettelijke taken zullen leidend zijn bij het prioriteren van de diverse opgaven van de corporaties.
- Gegeven de huidige kennis van de investeringsruimte van de gezamenlijke corporaties is duidelijk dat deze door afschaffing van de Verhuurderheffing beter toereikend is om de benodigde investeringsopgaven te realiseren. Het blijft belangrijk dat gemeenten de investeringsopgave faciliteren met nieuwbouwlocaties tegen sociale grondprijzen en gunstige voorwaarden.
- Bij gronden in bezit van marktpartijen wordt instrumentarium gemist om de gewenste woningdifferentiatie tegen aanvaardbare kosten te (doen) realiseren.
- Sommige gemeenten hebben bij hun biedingen een andere inschatting gemaakt van de ontwikkeling van de particuliere sociale voorraad. Deze inschattingen wijken af van de berekende ontwikkelingen, zoals in de rapportage van ABF zijn opgenomen. De particuliere sociale huurvoorraad zou zich anders kunnen ontwikkelen dan door deze gemeenten of door ABF wordt aangenomen. Door de gemeenten zijn deze ontwikkelingen ook niet of nauwelijks te beïnvloeden of te sturen. De mogelijke effecten kunnen een extra opgave betekenen voor de bouw van sociale woningen door de corporaties.
- Marktontwikkelingen kunnen zorgen voor afname van de sociale voorraad. Ook sloop, verkoop en liberalisatie resulteert in een afname van de sociale voorraad. De algehele afname verloopt mogelijk sneller dan wat er aan nieuwbouw kan worden toegevoegd. De beschikbaarheid van sociale woningen en een evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de regio kunnen daardoor (tijdelijk) in gevaar komen.
- De voortgang en versnelling van de woningbouw is, zeker in de regio Rotterdam, sterk afhankelijk van externe factoren. Voorbeelden hiervan zijn het vinden van oplossingen voor de stikstofproblematiek, (nest)geluid, mobiliteit en infrastructuur en zoals eerder genoemd het capaciteitsprobleem in vrijwel alle geledingen van het bouw- en ontwikkelproces en de schaarse middelen. Door niet of lastig aan te passen afspraken over woningbouwplannen is een volledige bijsturing van het woningbouwprogramma, om te voldoen aan de nieuwe vraag, niet mogelijk. Bij het uitbrengen van het gemeentelijke bod is niet altijd rekening gehouden met mogelijke planuitval.

SPREKEN AF:

I. Rol en positie

1. Gemeenten:

- a. Gemeenten geven invulling aan de afspraken uit dit Regioakkoord en aan het eigen bod.
- b. Gemeenten spreken elkaar aan op ieders individuele verantwoordelijkheid en op de gezamenlijke verantwoordelijkheid. Over een eventuele afwijking van de afspraken wordt bestuurlijk verantwoording afgelegd.
- c. Gemeenten zijn individueel verantwoordelijk voor de uitvoering van de afspraken in samenspraak met alle relevante partijen, zoals de corporaties en, waar mogelijk, de particuliere sector c.q. marktpartijen.
- d. Gemeenten zijn individueel verantwoordelijk voor het elkaar, binnen het samenwerkingsverband, tijdig informeren, betrekken en ondersteunen ter nakoming van de afspraken in dit Regioakkoord.
- e. De individuele gemeenten dragen zorg voor verankering van de afspraken uit dit akkoord in het lokale woonbeleid, het woningbouwprogramma en de lokale prestatieafspraken met de woningcorporatie(s) en huurdersvertegenwoordiging.
- f. Gemeenten handelen binnen de financiële mogelijkheden die zij hebben.

2. Corporaties

- a. De corporaties zijn verantwoordelijk voor de realisatie van de corporatiewoningen zoals opgenomen in de tabellen 3 en 5 in dit Regioakkoord. De corporaties spannen zich maximaal in om op regionaal niveau de gewenste toename te realiseren, het verlies van sociale huurwoningen tot een minimum te beperken en bij te dragen aan het bereiken van Meer Evenwicht. Zij doen dit binnen de wettelijke kaders, financiële ruimte en in regionaal verband afgestemd gemeentelijk beleid.
- b. De corporaties geven invulling aan de afspraken uit dit Regioakkoord en spreken elkaar aan op ieders individuele verantwoordelijkheid en de gezamenlijke verantwoordelijkheid.
- c. Gegeven de woningwet richten de corporaties zich primair op de huisvesting van de EC-doelgroep.
- d. De corporaties zullen zich inspannen voor de regionale opgave, eventueel buiten de "eigen" gemeenten.
- e. De corporaties dragen zorg voor de verankering van de afspraken uit dit akkoord in de lokale prestatieafspraken.
- f. De corporaties zorgen voor de inbreng van de lokale huurdersvertegenwoordiging bij de verankering van dit Regioakkoord in de lokale prestatieafsprakencyclus.

3. Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

- a. SvWrR monitort of de individuele verantwoordelijkheid van de gemeenten wordt nagekomen en is verantwoordelijk voor het proces hiertoe.
- b. SvWrR zet zich in om in geval van conflicten, die tussen individuele gemeenten en/of individuele gemeenten en corporaties ontstaan en die het realiseren van de afspraken belemmeren, te bemiddelen. Indien noodzakelijk zal de provincie hierbij worden betrokken.
- c. Het SvWrR neemt deel aan en faciliteert de Regionale Bouwtafel Rotterdam waarin regio(gemeenten), corporaties, de provincie en ontwikkelende en bouwende partijen in gezamenlijkheid, voor zover mogelijk, de versnelling van de realisatie van bouwprojecten tot stand brengt.

4. Provincie Zuid-Holland

- a. De provincie onderschrijft de zes doelstellingen zoals geformuleerd onder II (afgezien

van de daarbij aangegeven concretisering), en hecht daarbij extra waarde aan voldoende woningen in de DAEB-corporatievoorraad en een evenwichtige spreiding hiervan.

- b. In de Omgevingsvisie van de Provincie Zuid-Holland is opgenomen dat regionale afspraken met betrekking tot de evenwichtige spreiding van sociale woningbouw worden beschouwd als een uitwerking van de regionale woonvisie, mits die afspraken de instemming hebben van of zijn vastgesteld door Gedeputeerde Staten.
- c. De provincie zal middels de gezamenlijke en eigen monitoring van de afspraken opgenomen in dit akkoord en het jaarlijkse woningbouwprogramma toezien op de realisatie van de gemaakte afspraken door de regio, in het bijzonder op de ontwikkeling van de doelgroepvoorraad in de verschillende woningbouwprogrammeringen, mits de afspraken de instemming hebben van of zijn vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De individuele bijdragen van de gemeenten in dit akkoord zullen door de provincie getoetst worden of deze een maximale inspanning tonen op weg naar het Meer Evenwicht-scenario. Daar waar gemeenten onvoldoende bijdragen aan de regionale doelen, kan de provincie indien nodig (juridisch) instrumentarium inzetten om dat doel te bereiken.
- d. De provincie zal zich inzetten voor het benutten van kansen en het (gezamenlijk) proactief zoeken naar en bevorderen van mogelijkheden om zowel de regio als individuele gemeenten te ondersteunen bij de realisatie van de onder II gestelde hoofddoelen. Indien nodig of wenselijk zal de provincie haar instrumentarium inzetten (zoals bijvoorbeeld ruimtelijke ordeningsinstrumenten, lobby-kracht en subsidies) en partijen aanspreken om te bevorderen dat zowel de regio als individuele gemeenten de gestelde doelen in voldoende mate realiseren.
- e. De provincie Zuid-Holland neemt deel aan de Regionale Bouwtafel Rotterdam waarin regio(gemeenten), corporaties, de provincie en ontwikkelende en bouwende partijen in gezamenlijkheid, voor zover mogelijk, de versnelling van de realisatie van bouwprojecten tot stand brengt.

5. Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties.

- a. Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties, draagt zorg voor een algemene coördinatie van de inbreng van de belangen van de corporaties.
- b. Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties, draagt zorg voor het aanleveren van gegevens van de corporaties die nodig zijn om de gemaakte afspraken voldoende te kunnen monitoren.
- c. Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties, neemt deel aan en faciliteert de Regionale Bouwtafel Rotterdam waarin regio(gemeenten), corporaties, de provincie en ontwikkelende en bouwende partijen in gezamenlijkheid, voor zover mogelijk, de versnelling van de realisatie van bouwprojecten tot stand brengt.

II. De volgende doelen

1. De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad.

Concreet: de streefvoorraad bedraagt 668.300 woningen per 31 december 2030. Over 2020 is een netto groei gerealiseerd van 2.100 woningen.

Hierdoor staan de gemeenten voor de uitdaging een netto groei van 71.600 woningen in de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2030 te bewerkstelligen. Tabel 1 en 2 van dit Regioakkoord geven de inspanningen rondom deze doelstelling weer. De biedingen tellen op tot een netto groei van 87.871 woningen waardoor de voorraad per 31 december 2030 zou uitkomen op 684.571 woningen.

2. De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad, onderverdeeld in DAEB-corporatievoorraad, particuliere sociale huurvoorraad en sociale koopwoningen.
Concreet: De streefvoorraad bedraagt 327.800 sociale woningen per 31 december 2030. Over 2020 is een netto afname gerealiseerd van 5.210 woningen. Hierdoor staan de gemeenten voor de uitdaging een netto groei van 19.110 sociale woningen in de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2030 te bewerkstelligen. Tabel 3 en 4 van dit Regioakkoord geven de inspanningen rondom deze doelstelling weer. De biedingen tellen op tot een netto groei van 2.394 woningen, bestaande uit een netto groei van de DAEB-voorraad van 11.889 woningen, tegenover een netto krimp van 9.495 woningen in het particuliere sociale segment (huur en koop). De sociale voorraad per 31 december 2030 zou dan uitkomen op 311.084 sociale woningen.

3. De regio realiseert voldoende woningen in de middeldure voorraad, onderverdeeld naar corporatievoorraad en particuliere voorraad.
Concreet: De streefvoorraad bedraagt 201.600 middeldure woningen per 31 december 2030. Over 2020 is een netto groei gerealiseerd van 5.725 woningen. Gemeenten staan voor de uitdaging een netto groei van 25.775 middeldure woningen in de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2030 te bewerkstelligen. Tabel 5 van dit Regioakkoord geeft de inspanningen rondom deze doelstelling weer. De biedingen tellen op tot een netto groei van 32.662 woningen waardoor de voorraad per 31 december 2030 zou uitkomen op 208.487 middeldure woningen.

4. De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad.

5. Beschikbaarheid:
De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad van huurtoeslaggerechtigden.
Concreet: Op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (inkomen tot en met de grens voor passend toewijzen). Afwijken van het percentage is mogelijk, maar dan is uitleg wel noodzakelijk.

6. Betaalbaarheid:
De regio wil voldoende betaalbare woningen met een huur onder de bovenste aftoppingsgrens, zijnde €678,66, prijspeil 2022, op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio.
Concreet: Op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.

III. Cijfermatige afspraken

In onderstaande tabellen zijn de ambities en verwachtingen van gemeenten weergegeven in relatie tot de regionale doelstellingen. Deze volgen uit de gemeentelijke biedingen. In de witte kolommen zijn de stuurbare variabelen weergegeven. De grijze kolommen bevatten resultanten of zijn niet of minder stuurbare variabelen.

Sommige gemeenten hebben bij het uitbrengen van het gemeentelijke bod al rekening gehouden met planuitval. Zij hebben meer plannen waaraan gewerkt wordt, dan zij in aantallen hebben opgenomen in het gemeentelijk bod. Andere gemeenten hebben ervoor gekozen om in het gemeentelijke bod alle plannen uit de eigen gemeente op te nemen. Daarbij is er nog geen rekening gehouden met mogelijke planuitval.

Doelstelling 1: voldoende totale voorraad

TABEL 1: Netto voorraadontwikkeling regio Rotterdam 2021 tot en met 2030

Gemeente	Beginstand woningvoorraad 1-1-2021	Bouw-productie	Sloop-voornemens	Prognose woningvoorraad 31-12-2030	Saldo bouw-productie en sloop
Albrandswaard	10.573	1.566	141	11.999	1.425
Barendrecht	19.433	3.622	88	22.967	3.534
Capelle a/d IJssel	31.556	7.416	339	38.633	7.077
Krimpen a/d IJssel	12.648	733	221	13.160	512
Lansingerland	24.686	11.104	130	35.660	10.974
Maassluis	15.389	5.021	642	19.768	4.379
Nissewaard	39.469	4.700	940	43.229	3.760
Ridderkerk	21.308	2.710	800	23.218	1.910
Rotterdam *)	315.561	44.100	5.160	354.501	38.940
Schiedam	37.472	7.200	1.300	43.372	5.900
Vlaardingen	35.551	5.388	979	39.960	4.409
Voorne aan Zee	33.120	5.080	30	38.170	5.050
Regio	596.766	98.641	10.770	684.637	87.871

*) De beginstand voor Rotterdam is per 1-1-2020; de bouw- en slooprognoses hebben betrekking op de periode 2020 t/m. 2030

TABEL 2: Bouwproductie, onderverdeeld naar prijssegment regio Rotterdam 2021 tot en met 2030

Gemeente	Sociale corporatie-huurwoningen		Sociale particuliere huur- en koopwoningen		Middeldure huur- en koopwoningen		Dure huur- en koopwoningen		Bouw-productie
		%		%		%		%	
Albrandswaard	511	33%	0	0%	490	31%	566	36%	1.567
Barendrecht	1.201	33%	0	0%	1.046	29%	1.375	38%	3.622
Capelle a/d IJssel	320	4%	1.021	14%	2.986	40%	3.089	42%	7.416
Krimpen a/d IJssel	175	24%	99	14%	210	29%	249	34%	733
Lansingerland	3.090	28%	0	0%	2.250	20%	5.764	52%	11.104
Maassluis	1.544	31%	0	0%	1.010	20%	2.467	49%	5.021
Nissewaard	1.200	26%	100	2%	2.000	43%	1.400	30%	4.700
Ridderkerk	1.050	39%	164	6%	858	32%	638	24%	2.710
Rotterdam *)	8.880	20%	2.220	5%	14.200	32%	18.800	43%	44.100
Schiedam	2.200	31%	700	10%	1.500	21%	2.800	39%	7.200
Vlaardingen	1.000	19%	584	11%	1.354	25%	2.450	45%	5.388
Voorne aan Zee	1.370	27%	239	5%	1.161	23%	2.310	45%	5.080
Regio	22.541	23%	5.127	5%	29.065	29%	41.908	42%	98.641

*) De bouw- en slooprognoses voor Rotterdam hebben betrekking op de periode 2020 t/m. 2030

Doelstelling 2: voldoende sociale voorraad

TABEL 3: Ontwikkeling sociale corporatiewoningen regio Rotterdam 2021 tot en met 2030

Gemeente	Stand 1-1-2021	Nieuwbouw	Sloop	Verschuiving DAEB <-> niet-DAEB	Aankopen en verkoop	Prognose 31-12-2030	Ontwikkeling 2021-2030
Albrandswaard	2.527	511	-141	10	0	2.907	380
Barendrecht	3.945	1.201	-88	10	0	5.068	1.123
Capelle a/d IJssel	10.672	320	-339	-193	-75	10.385	-287
Krimpen a/d IJssel	4.235	175	-117	20	-50	4.263	28
Lansingerland	4.388	3.090	-130	0	-50	7.298	2.910
Maassluis	5.645	1.544	-642	100	-20	6.627	982
Nissewaard	14.118	1.200	-940	0	-80	14.298	180
Ridderkerk	7.456	1.050	-800	0	-70	7.636	180
Rotterdam *)	127.504	8.880	-4.000	-640	220	131.964	4.460
Schiedam	11.480	2.200	-1.300	-100	-100	12.180	700
Vlaardingen	14.785	1.000	-979	0	-154	14.652	-133
Voorne aan Zee	7.827	1.370	-30	26	0	9.193	1.366
Regio	214.582	22.541	-9.506	-767	-379	226.471	11.889

*) De beginstand voor Rotterdam is per 1-1-2020; de bouw- en slooppogrozes hebben betrekking op de periode 2020 t/m 2030.

TABEL 4: Ontwikkeling sociale particuliere woningen regio Rotterdam 2021 tot en met 2030

Gemeente	Stand 1-1-2021	Nieuwbouw particuliere huur			Nieuwbouw particuliere koop	Sloop	Markteffecten *)	Prognose 31-12-2030	Ontwikkeling 2021-2030
		< 15 jr	> 15 jr	Onbekend					
Albrandswaard	165	0	0	0	0	0	-100	65	-100
Barendrecht	285	0	0	0	0	0	-200	85	-200
Capelle a/d IJssel	3.255	435	584	0	2	0	-290	3.986	731
Krimpen a/d IJssel	475	0	94	0	5	-102	-45	427	-48
Lansingerland	345	0	0	0	0	0	-65	280	-65
Maassluis	1.175	0	0	0	0	0	-200	975	-200
Nissewaard	2.980	0	0	100	0	0	-200	2.880	-100
Ridderkerk	2.105	8	100	0	56	0	-260	2.009	-96
Rotterdam **)	62.345	2.220	0	0	0	-1.160	-10.100	53.305	-9.040
Schiedam	8.750	0	700	0	0	0	-1.400	8.050	-700
Vlaardingen	5.945	0	0	553	31	0	-100	6.429	484
Voorne aan Zee	2.450	103	71	0	65	0	-400	2.289	-161
Regio	90.275	2.766	1.549	653	159	-1.262	-13.360	80.780	-9.495

*) De niet beïnvloedbare ontwikkelingen die zorgen voor meer/minder woningen in dit prijssegment.

***) De beginstand voor Rotterdam is per 1-1-2020; de bouw- en slooppogrozes hebben betrekking op de periode 2020 t/m 2030.

Doelstelling 3: voldoende middeldure voorraad

TABEL 5: Ontwikkeling middeldure woningvoorraad regio Rotterdam 2021 tot en met 2030

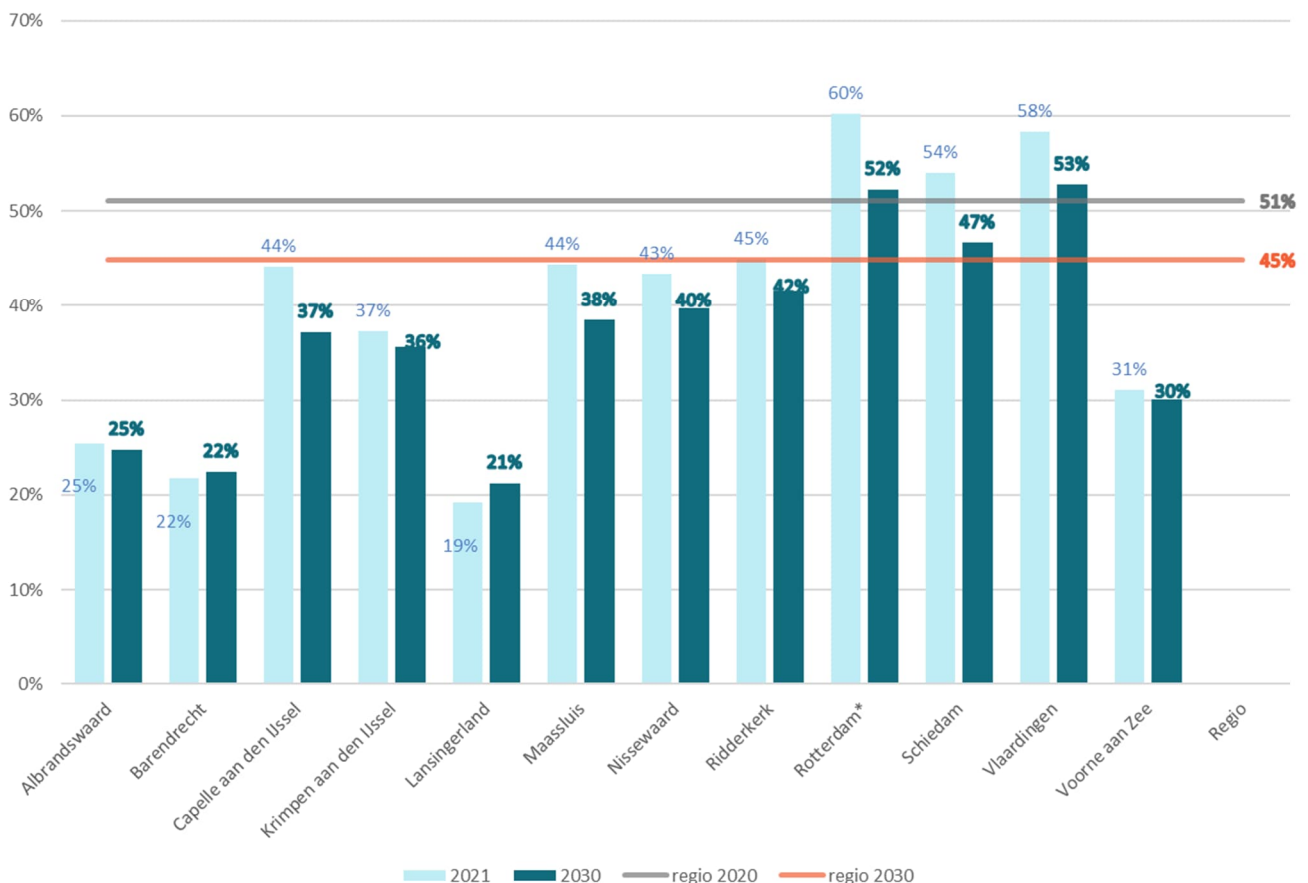
Gemeente	Nieuwbouw corporatie huurwoningen	Nieuwbouw particuliere huur- en koopwoningen	Sloop	Markt-effecten *)	Ontwikkeling 31-12-2030
Albrandswaard **)	0	490	0	50	540
Barendrecht	0	1.046	0	50	1.096
Capelle a/d IJssel	9	2.977	0	458	3.444
Krimpen a/d IJssel	0	210	0	46	256
Lansingerland	0	2.250	0	5	2.255
Maassluis	0	1.010	0	40	1.050
Nissewaard	0	2.000	0	230	2.230
Ridderkerk	179	679	0	-120	738
Rotterdam ***)	14.200: Verdeling NTB		0	720	14.920
Schiedam	100	1.400	0	1.820	3.320
Vlaardingen	150	1.204	0	104	1.458
Voorne aan Zee	102	1.059	0	194	1.355
Regio	540	28.525	0	3.597	32.662

*) De niet beïnvloedbare ontwikkelingen die zorgen voor meer/minder woningen in dit prijssegment. In deze tabel horen daartoe ook de verschuivingen DAEB - niet-DAEB corporatiebezit.

**) Voor een deel van de nieuwbouw (171 woningen) in middelduur en duur is de verdeling onbekend; hiervoor zijn we van een 50-50 verdeling uitgegaan.

***) De bouw- en sloopprognoses voor Rotterdam hebben betrekking op de periode 2020 t/m 2030.

Doelstelling 4: evenwichtige spreiding



Doelstelling 5: Beschikbaarheid

	2020	Bod
Albrandswaard	69%	75%
Barendrecht	53%	75%
Capelle aan den IJssel	69%	75%
Krimpen aan den IJssel	75%	70%
Lansingerland	75%	75%
Maassluis	76%	75%
Nissewaard	74%	75%
Ridderkerk	65%	75%
Rotterdam	75%	75%
Schiedam	60%	60%
Vlaardingen	79%	70%
Voorne aan Zee	69%	75%

Doelstelling 6: Betaalbaarheid

	2020	Bod
Albrandswaard	78%	70%
Barendrecht	73%	70%
Capelle aan den IJssel	86%	79%
Krimpen aan den IJssel	85%	70%
Lansingerland	79%	70%
Maassluis	85%	70%
Nissewaard	82%	70%
Ridderkerk	78%	70%
Rotterdam	88%	70%
Schiedam	88%	70%
Vlaardingen	86%	70%
Voorne aan Zee	82%	70%

IV. Nadere voorwaarden

1. Voortdurende monitoring van onttrekking en toevoeging is noodzakelijk om tijdelijke onbalans inzichtelijk te hebben.
2. Het Meer Evenwicht-scenario wordt gezien als de stip op de horizon en vormt daarmee het kader waarlangs de inzet van gemeenten gemeten wordt. Daarbij wordt ook gemeld dat “niemand aan het onmogelijke wordt gehouden”.
3. De nakoming van de afspraken en het onlosmakelijk verband tussen deze woningmarkt-afspraken en het verdelen van de schaarse woningvoorraad middels de regionaal uniforme huisvestingsverordening (in 2022: verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020) zullen worden geborgd in het vervolg van de Bestuursovereenkomst van het samenwerkingsverband.
4. Voor minimaal de looptijd van deze afspraken borgen de gemeenten continuering van SvWrR of gelijksoortige samenwerking van de twaalf gemeenten in de regio Rotterdam.

V. Monitoring van de afspraken en biedingen, inclusief de aanscherpingen, voortkomend uit de provinciale beoordeling.

1. Ter borging van de afspraken uit dit akkoord, willen de gemeenten op korte termijn monitoren en bijsturen en op langere termijn sturen. Monitoring zal plaats vinden op de vraag of er gebeurt wat is afgesproken, of de doelen bereikt worden, maar ook of onze aannames daadwerkelijk kloppen. Als gekeken wordt naar de ontwikkelingen op de markt, zal driejaarlijks, in relatie tot de woningmarktverkenning, bezien worden of dan nog de juiste dingen worden gedaan of dat er moet worden bijgestuurd. Naast nieuwbouw zal hierbij ook de bestaande voorraad en de ontwikkeling van de particuliere voorraad worden meegenomen.

De monitoring vindt plaats, mede op basis van de data uit de Planregistratie Wonen Zuid-Holland, door middel van de reeds ontwikkelde regionale monitor van het Regioakkoord, waarbij de regionale monitor wordt aangepast aan dit Regioakkoord. Tevens zal worden gemonitord of de verankering van de biedingen in de ruimtelijke plannen heeft plaats gevonden. Beoordeling zal plaatsvinden op basis van de totale gemeentelijke ambitie, waarbij gemeenten de mogelijkheid hebben om binnen projecten uit te gaan van een andere prijssegmentverdeling.

2. Ten behoeve van de monitoring spreken SvWrR, gemeenten, Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties, en provincie het volgende met elkaar af:

a. Gemeenten actualiseren:

1. jaarlijks het planaanbod in de door de provincie ter beschikking gestelde planregistratie Wonen Zuid-Holland. Zij doen dit uiterlijk op 1 juli van elk kalenderjaar.
2. jaarlijks in overleg met de corporaties of en hoe de ontwikkeling van de woningvoorraad dichterbij het hoofddoel komt. Gemeenten en corporaties bepalen gezamenlijk wat de meetpunten zijn. Ook gedurende het traject worden nieuwe kansen gezocht, gecreëerd en verzilverd om zo dichterbij de gestelde doelen te komen.

b. Maaskoepel levert:

1. twee keer per jaar een dataset over de woonruimtebemiddeling in de regio Rotterdam, ter verwerking door het OBI/Rotterdam (of een ander door het SvWrR gecontracteerd onderzoeksbureau). In de dataset wordt in ieder geval aandacht geschonken aan de wachttijden, het aantal mutaties, de beschikbaarheid en de betaalbaarheid. De leverdatum van de datasets wordt afgestemd met de partij die verantwoordelijk is voor het tabellenboek op basis van de eerste zes maanden en voor de jaarmonitor over het gehele kalenderjaar.
2. een keer per jaar informatie over de dpi's van de in de regio actieve woningcorporaties aan het SvWrR. Daarbij maakt zij de corporatievoorraad per huurprijssegment inzichtelijk op 1 januari van datzelfde jaar en geeft zij een vooruitblik van minimaal vier jaar. Indien mogelijk maakt zij dit voor een langere periode inzichtelijk. Dit doet zij uiterlijk op 1 maart van elk kalenderjaar.

c. SvWrR draagt zorg voor de oplevering van:

1. jaarlijks een feitenkaart over de inkomensgegevens van de inwoners van de individuele gemeenten in de Rotterdamse regio. Dit doet zij uiterlijk 1 maart van elk kalenderjaar.
2. (op basis van de datasets van Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties,) na de eerste zes maanden van elk jaar een tabellenboek en na afloop van het kalenderjaar jaarlijks de jaarmonitor woonruimtebemiddeling. De jaarmonitor is er uiterlijk op 1 april van elk kalenderjaar.
3. in samenwerking met de provincie en gemeenten, jaarlijks de regionale monitor Regioakkoord over de ontwikkelingen op de woningmarkt van de regio Rotterdam als geheel en de individuele gemeenten in de regio. Er wordt daarbij gemonitord op de

verschillende segmenten van de woningvoorraad als geheel en de sociale voorraad in het bijzonder.

4. een analyse met betrekking tot de voortgang en nakoming van de afspraken en doet bijstuuringsvoorstellen.
5. de website Bouwen aan de regio Rotterdam. Daarin staat openbare informatie over de woningbouw in de Rotterdamse regio. Deze informatie is op locatie zichtbaar.

d. SvWrR:

1. vat jaarlijks, met hulp van de provincie, de informatie samen die door de gemeenten wordt ingevoerd in de planregistratie Wonen Zuid-Holland en biedt dit jaarlijks voor 1 september als woningbouwprogramma aan, aan de provincie.
2. zorgt ervoor dat bovengenoemde informatie tijdig door de partijen wordt aangeleverd.
3. agendeert alle stukken voor de ambtelijke en bestuurlijke tafels.

e. De provincie Zuid-Holland:

laat eens in de drie jaar een woningmarktverkenning als onderdeel van de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland uitvoeren, telkens na de publicatie van de uitkomsten het Woon-Onderzoek Nederland. In 2022 is weer een nieuwe Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland gestart. De opgestelde woningmarktverkenning dient mede als basis voor de mogelijke bijsturing als bedoeld in de afspraken onder monitoring in V.1.

VI. Nakoming afspraken

1. Als de monitoring van de afspraken aanleiding geeft tot herijking van het beleid of afspraken, dan zullen partijen met elkaar in gesprek gaan en gericht bijsturen.
2. Als er onvoorziene ontwikkelingen zijn in bijvoorbeeld de ontwikkeling van de sociale segmenten, wordt in SvWrR-verband een analyse gemaakt en het gesprek gevoerd waarbij het behalen van de regionale doelen centraal staat bij het maken van aanvullende afspraken.
3. Als een gemeente afwijkt van de gemaakte afspraken, dan maakt die gemeente zelf een voorstel voor bijsturing om zo alsnog de afspraken na te komen.
4. Gemeenten zullen zo spoedig mogelijk lokale visies en/of lokaal woonbeleid in lijn brengen met de regionale afspraken.
5. Gemeenten zullen de afspraken uit dit Regioakkoord, inclusief de nodige facilitering, met de lokale corporaties uitwerken en bekrachtigen in de prestatieafspraken die worden gemaakt. Indien een meerjarige prestatieafsprakencyclus is overeengekomen, dan wordt deze uitwerking via een tussentijdse aanpassing doorgevoerd zodat per 1 januari 2024 alle afspraken uit het Regioakkoord vertaald zijn naar lokale prestatieafspraken. Gemeenten informeren elkaar wanneer het Regioakkoord belegd is in de lokale prestatieafspraken.
6. De gemeenten sturen, afhankelijk van hun bod en hun strategie, voor zover nodig en mogelijk op het particuliere segment in de sociale woningvoorraad. Gemeenten benutten eventueel nieuw instrumentarium van het Rijk.
7. Om de doelen te bereiken, zal over de randvoorwaarden gezamenlijk overleg plaats vinden met provincie en Rijk. Hierover worden afspraken gemaakt in de regionale woondeals/regionale realisaties agenda's. De regionale bouwtafel kan gemeenten, corporaties en marktpartijen ondersteunen bij het wegnemen van knelpunten.
8. SvWrR verzoekt de provincie, indien nodig, haar instrumentarium in te zetten om nakoming van de gemaakte afspraken te borgen. Dit tegen de achtergrond van de beschreven rol van de provincie.
9. De provincie wordt verzocht haar instrumenten in te zetten om de financiële belemmeringen bij gemeenten te verkleinen bij het realiseren van meer sociale woningen. Te denken valt aan de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Rotterdam. Tevens

wordt verzocht om de inzet van de middelen af te stemmen met het SvWrR.

VII. Resultaten

De gezamenlijke gemeenten constateren het volgende:

1. Met alle partijen is in een intensief traject gekomen tot dit Regioakkoord en tot de gemeentelijke biedingen.
2. De biedingen laten zien dat er regionaal een voorzichtige beweging op gang is gekomen, om de doelstellingen en ambities uit het Regioakkoord wat betreft de regionale spreiding te realiseren. Deze beweging is zichtbaar wanneer gemeenten in absolute aantallen meer inspanningen toezeggen dan doorgerekend in het Referentiescenario dat door ABF is opgesteld. Hoewel iedereen begrijpt dat de disbalans niet in één keer gecorrigeerd kan worden, is de afstand tot het regionaal 'sociaal gemiddelde' en tot het "Meer Evenwicht"-scenario nog groot.
3. Ten behoeve van de doelstelling om per 31 december 2030 voldoende woningen in de totale voorraad te realiseren, overstijgt het planaanbod van de twaalf gemeenten in beperkte mate de gewenste omvang van de woningvoorraad. Bij minimale planuitval, nauwelijks vertraging en ruimte in meerdere opzichten om 'zachte/voorwaardelijke' plannen tot planologisch hard planaanbod om te vormen, lijkt de doelstelling binnen handbereik. Bij doorlopende inzet op idee- en planontwikkeling moet het mogelijk zijn om de gewenste groei van de woningvoorraad te realiseren. Daarbij is het belangrijk dat in gezamenlijkheid met het Rijk en de provincie op belangrijke randvoorwaarden/kritische succesfactorenvoortgang wordt geboekt. Denk daarbij aan: dekking onrendabele top van betaalbare en sociale woningbouw, geluid, stikstof, tekort aan mensen en materialen, stijgende bouwkosten, investeringen in mobiliteit etc.
4. Ten behoeve van de doelstelling betreffende de gewenste omvang van de sociale voorraad gelden vergelijkbare kwalificaties als bij punt 3. Bij realisatie van de gemeentelijke biedingen blijft het sociale segment op regioniveau in voldoende mate behouden. Er is wel behoefte aan goede monitoring en een extra stimulans om deze noodzakelijke voorraad beschikbaar te houden/krijgen. Relevant is hiervoor ook de goede afronding van het Vestia-dossier.
5. Ten behoeve van de doelstellingen rond beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn streefpercentages gesteld. De beweging naar meer balans in de regio op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid is stevig ingezet. Deze beweging vereist, ook, een goede monitoring.

De gemeenten zijn van mening dat de concrete biedingen de inzet vormen richting het bereiken van de doelen en ambities uit het Regioakkoord. Het blijft noodzakelijk om verdere stappen te zetten om de doelen en ambities binnen handbereik te brengen.

VIII. Vervolgstappen

1. Alle partijen blijven zich inzetten om haalbaarheid van het Meer Evenwicht-scenario zo groot mogelijk te maken. Hiertoe wordt door gemeenten en corporaties over de eigen gemeentegrenzen heen samengewerkt.
2. Partijen starten gezamenlijk een lobby richting het rijk om op belangrijke randvoorwaarden/kritische succesfactoren voortgang te boeken. Denk daarbij aan: dekking onrendabele top van betaalbare en sociale woningbouw, geluid, stikstof, tekort aan mensen en materialen, stijgende bouwkosten, investeringen in mobiliteit, Daeb-status voor middeldure huurwoningen van corporaties etc.

3. Uiterlijk in 2024 wordt nader gezien, op basis van een verdiepend onderzoek, of het nodig is om een nieuwe regionale woningbehoefteraming te maken.
4. De gemeenten zullen het samenwerkingsverband verder professionaliseren en van voldoende middelen voorzien. Het samenwerkingsverband legt verantwoording af over alle middelen die het tot haar beschikking heeft in relatie tot beoogde doelen en bereikte resultaten.
5. De provincie wordt verzocht zorg te dragen voor interne afstemming tussen Wonen en RO. Hiertoe worden bestemmingsplannen getoetst aan de gemaakte afspraken en wordt de provincie verzocht, indien nodig, deze te doen aanpassen. Het SvWrR dringt er bij de provincie op aan om bij de beoordeling uit te gaan van de totale gemeentelijke ambitie, waarbij gemeenten de mogelijkheid hebben om binnen projecten uit te gaan van een andere prijssegmentverdeling.

ONDERTEKENING REGIOAKKOORD 2022

DE GEMEENTEN,

De colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen¹ en de drie colleges van burgemeester en wethouders van de fusiegemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne, die per 1 januari 2023 de gemeente Voorne aan Zee vormen,

1. Onderschrijven het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2021 tot en met 2030, gericht op een voldoende totale woningvoorraad, middeldure woningvoorraad, sociale woningvoorraad en een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de regio Rotterdam. Ook onderschrijven zij het binnen het Regioakkoord opgenomen gemeentelijke bod.
2. Onderkennen de rol en positie van de provincie om de gestelde doelen te bereiken.



¹ Zoals aangekondigd in de oplegbrief van Vlaardingen bij het conceptbod en nader toegelicht in de brief aan de voorzitter d.d. 10 november 2022, tekent Vlaardingen wél voor de doelstellingen, rollen en posities en verdere afspraken over nakoming en monitoring maar niet ter bekrachtiging van het conceptbod. Vlaardingen behoudt zich het recht voor om op een later moment, na beoordeling door provincie en/of rijk, na publicatie van de regionale realisatieagenda en/of na aantoonbare extra sociale ambities van meerdere regiogemeenten, alsnog het conceptbod tot definitief bod te maken of een nieuw bod uit te brengen.

ONDERTEKENING REGIOAKKOORD 2022

DE CORPORATIES,

De besturen van de samenwerkende corporaties in de regio Rotterdam, te weten: 3B Wonen, De Leeuw van Putten, Habion, Havensteder, Maasdelta Groep, MaasWonen, Mooiland, Patrimonium Barendrecht, QuaWonen, Ressort Wonen, Samenwerking Vlaardingen, SOR, Vestia (vanaf 1 januari 2023 Hef Wonen), Waterweg Wonen, Woningbouwvereniging Hoek van Holland, Woningbouwvereniging Poortugaal, Woonbron, Wooncompas, Woonplus Schiedam, Woonstad Rotterdam, Woonstichting De Zes Kernen, Woonzorg Nederland en het gemeentelijk Woonbedrijf Westvoorne (vanaf 1 januari 2023 gemeentelijk Woonbedrijf Voorne aan Zee), hierna te noemen: 'de corporaties'

1. Onderschrijven het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2021 tot en met 2030, gericht op een voldoende totale woningvoorraad, middeldure woningvoorraad, sociale woningvoorraad en een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de regio Rotterdam.
2. Onderkennen de rol en positie van de provincie om de gestelde doelen te bereiken.

3B Wonen	Havensteder	WoonCompas	Woonzorg Nederland	Patrimonium Barendrecht
QuaWonen	Ressort Wonen	Samenwerking	SOR	HEF Wonen
Waterweg Wonen	Woonstad Rotterdam	Woonstichting De Zes Kernen	Habion	Woningbouwvereniging Poortugaal
Woonbron	Woonplus Schiedam	Mooiland	MaasWonen	Woningbouwvereniging Hoek van Holland
Woningstichting De Leeuw van Putten	Maasdelta Groep			

ONDERTEKENING REGIOAKKOORD 2022

PROVINCIE ZUID-HOLLAND

1. Spreekt haar waardering uit voor het proces dat de gemeenten, het SvWvR, de corporaties en Maaskoepel, federatie van Woningcorporaties, gezamenlijk hebben doorlopen om tot voorliggend Regioakkoord 2021 tot en met 2030 te komen.
2. Onderschrijft haar rol en positie zoals is opgenomen in dit Regioakkoord.



Provincie Zuid-Holland

ONDERTEKENING REGIOAKKOORD 2022

HET SAMENWERKINGSVERBAND WONEN REGIO ROTTERDAM

1. Onderschrijft het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2021 tot en met 2030, gericht op een voldoende totale woningvoorraad, middeldure woningvoorraad, sociale woningvoorraad en een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de Regio Rotterdam.

2. Onderkennen de rol en positie van de provincie om de gestelde doelen te bereiken.




Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

ONDERTEKENING REGIOAKKOORD 2022

MAASKOEPEL, FEDERATIE VAN WONINGCORPORATIES

1. Onderschrijft het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2021 tot en met 2030, gericht op een voldoende totale woningvoorraad, middeldure woningvoorraad, sociale woningvoorraad en een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de Regio Rotterdam.
2. Onderkennen de rol en positie van de provincie om de gestelde doelen te bereiken.



Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties



RIGO Research en Advies
Woon - werk - en leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

Analyse gemeentelijke biedingen 2022

Actualisatie Regioakkoord Wonen Rotterdam



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

EINDRAPPORT

Analyse gemeentelijke biedingen 2022

Actualisatie Regioakkoord Wonen Rotterdam

Opdrachtgever



Projectnummer

P44430

Datum

7 november 2022

Auteurs

Wouter Schepers; Wouter.Schepers@rigo.nl; 020 522 11 11

Peter van Os; Peter.van.Os@rigo.nl

Veerle Veraart; Veerle.Veraart@rigo.nl

Inhoud

0.	Samenvatting	7
1	Inleiding	4
2	Uitgangspunten	6
2.1	Totale voorraad	6
2.2	Sociale voorraad	7
2.3	Spreiding	8
3	Regio	9
3.1	Totale voorraad	9
3.2	Sociale voorraad	12
3.3	Spreiding	16
3.4	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	19
4	Gemeenten	21
4.1	Albrandswaard	21
4.1.1	Context	21
4.1.2	Bod	22
4.1.3	Totale voorraad	23
4.1.4	Sociale voorraad	25
4.1.5	Beschikbaarheid en betaalbaarheid	27
4.2	Barendrecht	29
4.2.1	Context	29
4.2.2	Bod	30
4.2.3	Totale voorraad	31
4.2.4	Sociale voorraad	32
4.2.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	35
4.3	Capelle aan den IJssel	36

4.3.1	Context	36
4.3.2	Bod	36
4.3.3	Totale voorraad	38
4.3.4	Sociale voorraad	40
4.3.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	43
4.4	Krimpen aan den IJssel	45
4.4.1	Context	45
4.4.2	Bod	45
4.4.3	Totale voorraad	47
4.4.4	Sociale voorraad	48
4.4.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	51
4.5	Lansingerland	52
4.5.1	Context	52
4.5.2	Bod	53
4.5.3	Totale voorraad	54
4.5.4	Sociale voorraad	55
4.5.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	58
4.6	Maassluis	60
4.6.1	Context	60
4.6.2	Bod	61
4.6.3	Totale voorraad	62
4.6.4	Sociale voorraad	63
4.6.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	66
4.7	Nissewaard	68
4.7.1	Context	68
4.7.2	Bod	69
4.7.3	Totale voorraad	71
4.7.4	Sociale voorraad	72
4.7.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	75
4.8	Ridderkerk	76

4.8.1	Context	76
4.8.2	Bod	76
4.8.3	Totale voorraad	78
4.8.4	Sociale voorraad	79
4.8.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	83
4.9	Rotterdam	84
4.9.1	Context	84
4.9.2	Bod	85
4.9.3	Totale voorraad	86
4.9.4	Sociale voorraad	87
4.9.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	90
4.10	Schiedam	92
4.10.1	Context	92
4.10.2	Bod	92
4.10.3	Totale voorraad	94
4.10.4	Sociale voorraad	95
4.10.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	99
4.11	Vlaardingen	100
4.11.1	Context	100
4.11.2	Bod	100
4.11.3	Totale voorraad	102
4.11.4	Sociale voorraad	103
4.11.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	106
4.12	Voorne aan Zee	108
4.12.1	Context	108
4.12.2	Bod	109
4.12.3	Totale voorraad	110
4.12.4	Sociale voorraad	111
4.12.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	115
5	Reflectie	116
5.1	Woningvoorraad totaal: hoge ambitie, maar ook reëel?	116
5.2	Ontwikkeling sociale voorraad: een 'dubbel gevoel'	116
5.3	Grip op de voorraad?	118
5.4	Betalbaarheid en beschikbaarheid in een energiecrisis perspectief?	118

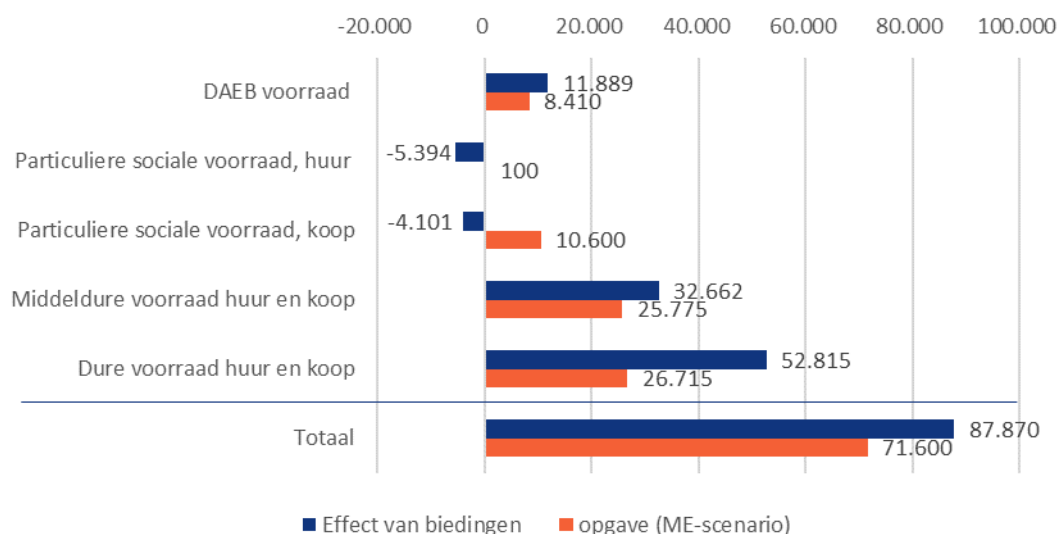
Samenvatting

In deze rapportage analyseren we de gemeentelijke biedingen die zijn uitgebracht in het traject dat moet leiden tot een geactualiseerd Regioakkoord Wonen voor de regio Rotterdam. De analyse is gericht op de wijze waarop gemeenten aangeven invulling te geven aan de herziene opgave die voortvloeit uit de vijf doelstellingen uit het Regioakkoord van 2019, te weten:

1. Het realiseren van voldoende woningen om in de behoefte hierin te voorzien;
2. Het realiseren van voldoende sociale woningvoorraad, welke is gedefinieerd als de sociale huurvoorraad van corporaties, particuliere huur onder de liberalisatiegrens (€763,47, prijspeil 2022) en goedkope koopwoningen (WOZ-waarde tot €210.000, prijspeil 2022);
3. Het realiseren van een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad over de regio;
4. Voldoende beschikbaarheid, gedefinieerd als het aandeel vrijgekomen sociale corporatiewoningen dat is toegewezen aan de primaire doelgroep van beleid (huishoudens met een inkomen waarmee in principe Huurtoeslag kan worden verkregen).
5. Voldoende betaalbaarheid, gedefinieerd als het aandeel sociale corporatiewoningen onder de tweede aftoppingsgrens van de Huurtoeslag (€678,66, prijspeil 2022) in de voorraad van de corporaties;

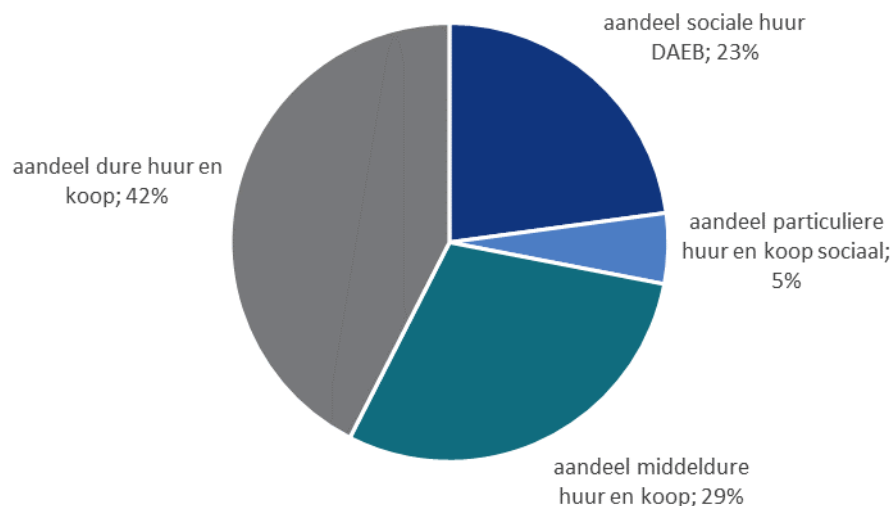
Op basis van de biedingen lijkt de regio in staat om eind 2030 voldoende uitbreiding van de totale woningvoorraad te leveren om te voorzien in de door ABF becijferde opgave (zie figuur hieronder). In het dure, middeldure en het DAEB segment geldt dat er meer uitbreiding wordt geboden dan strikt genomen de opgave is. In het particuliere sociale segment (koop en huur) is de regio niet in staat om te voorzien in de opgave, voornamelijk als gevolg van een forse voorziene verdamping van deze voorraad als gevolg van marktontwikkelingen.

Effect van de biedingen op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



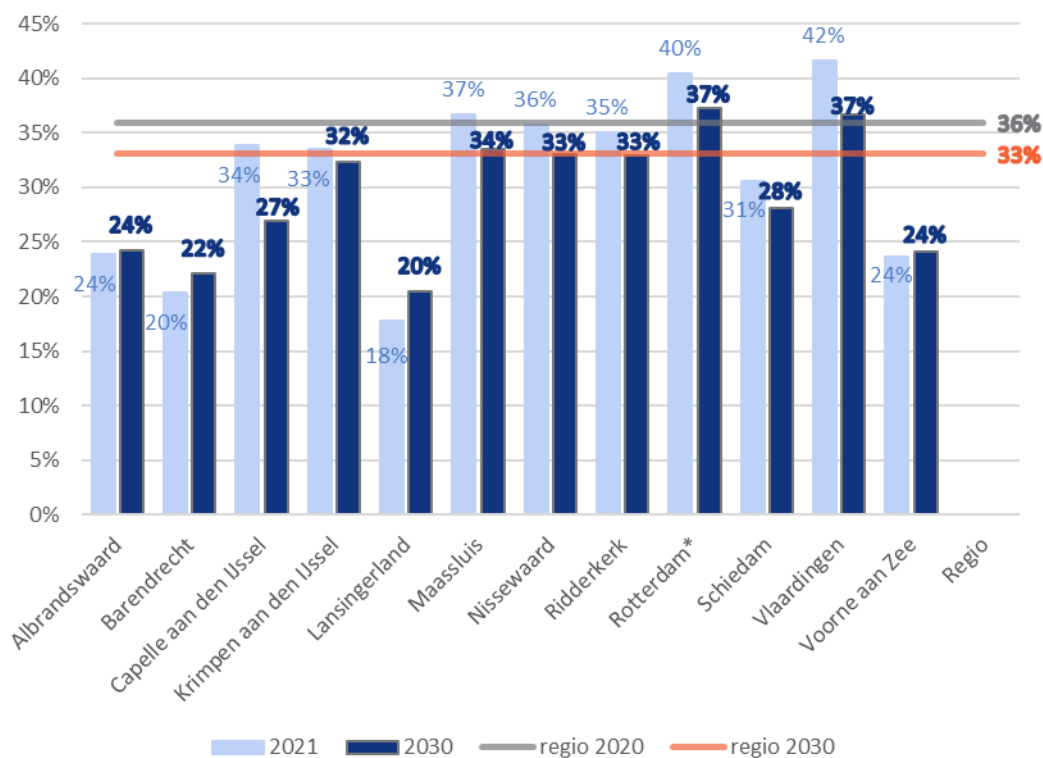
In het geboden nieuwbouwprogramma zien we regionaal een aandeel terug van (afgerond) 28% sociaal, 29% middelduur en 42% koop.

Aandeel sociaal, middelduur en duur in geplande nieuwbouw in de regio tot en met 2030



De inzet op sociaal – en de segmenten daarbinnen – varieert sterk per gemeente, waarbij geldt dat de meeste gemeenten zich ‘bewegen’ in een richting die op grond van het Meer Evenwichtscenario verwacht zou mogen worden.

Aandeel DAEB in totale voorraad in 2030 (spreiding)



Alle gemeenten conformeren zich op basis van de biedingen aan doelstelling 5 (betaalbaarheid). Voor doelstelling 4 (beschikbaarheid) geldt dat een drietal gemeenten (Vlaardingen, Schiedam en Krimpen a/d IJssel) een lager percentage voorstellen dan de norm uit 2019 (70%).

De onderzoekers reflecteren in het laatste hoofdstuk van deze rapportage op de resultaten van de analyse die voorligt. Daarbij worden een viertal kanttekeningen geplaatst:

- I. Het **hoge ambitieniveau** (bijna 100.000 nieuwbouwwoningen!) moet uiteraard worden toegejuicht want dit is goed nieuws voor de woningzoekende in de regio Rotterdam. Maar **hoe reëel** zijn de geboden aantallen in de wetenschap dat in de praktijk regelmatig plannen uitvallen als gevolg van stikstof, geluidhinder, financiële problemen etc. etc.? De verschillen per gemeente (wel of niet rekening houden met planuitval in het gemeentelijk bod) zijn groot.
- II. Nog geen vier jaar geleden koerste de regio op een stevige afname (ruim -19.000) van de sociale voorraad in de regio. Dat nu blijkt uit de gemeentelijke biedingen dat gemeenten gaan voor ruim 22.000 nieuwbouwwoningen in de **DAEB** (tegen minder dan 10.000 sloop) is een **bemoedigend** teken. Tegelijkertijd wordt deze – met name voor de woningzoekende met een lager inkomen – positieve ontwikkeling bijna **teniet gedaan** door (onzekere) verwachtingen t.a.v. de prijsontwikkelingen in het aanzienlijke **particuliere sociale segment** in de regio. Vanuit dat perspectief blijft het belangrijk te zoeken naar meer mogelijkheden in ‘sociaal’.
- III. Met de ‘verdampingslessen’ (zie punt hierboven) van de afgelopen jaren in het achterhoofd, wordt wel de vraag opgeroepen of gemeenten niet meer **grip** kunnen krijgen én pakken op deze **particuliere** voorraad. Deels wordt de regio daarbij geholpen door bijvoorbeeld de rijksoverheid (denk aan de recente introductie van de WOZ-cap in het puntenstelsel, het wetsvoorstel rondom goed verhuurderschap, etc.) Deels geldt echter ook dat gemeenten zelf aan het ‘stuur’ (kunnen) zitten: voor een groot deel van de beoogde nieuwbouw in het particuliere sociale segment geldt dat er (nog) geen langjarige instandhoudingstermijnen zijn afgesproken. De kans dat deze woningen in het volgende decennium nog tot de sociale voorraad behoren, is daarmee vermoedelijk niet heel groot.
- IV. Tot slot vragen we aandacht voor de invloed van **overige woonlasten** (in het bijzonder energielasten) op de betaalbaarheid. De afbakening van segmenten vindt logischerwijs (veel wet- en regelgeving is daar op gericht) nu nog plaats langs de lijn van de huurprijs, denk aan passend toewijzen), terwijl in de huidige energiecrisis de energetische staat van de woning een steeds belangrijker element van betaalbaarheid wordt.

1 Inleiding

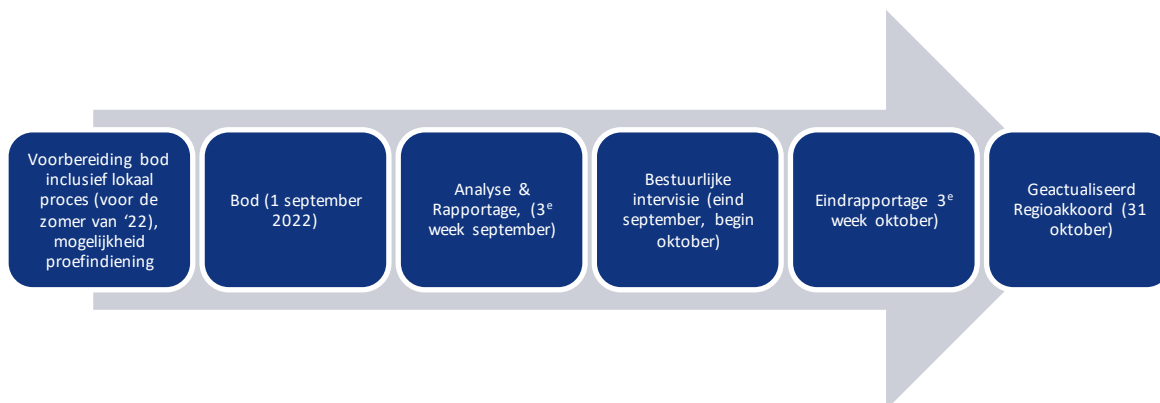
In de regio Rotterdam wordt op regionaal niveau samengewerkt op het gebied van o.a. wonen. Als uitvloeisel hiervan werd in 2019 – samen met provincie Zuid-Holland en de Maas-koepel-corporaties – een Regioakkoord Wonen opgesteld. Dit Regioakkoord omvat de inzet van de in de regio actieve partijen t.a.v. vijf doelstellingen:

1. Het realiseren van voldoende woningen om in de behoefte hierin te voorzien;
2. Het realiseren van voldoende sociale woningvoorraad, welke is gedefinieerd als de sociale huurvoorraad van corporaties, particuliere huur onder de liberalisatiegrens (€763,47, prijspeil 2022) en goedkope koopwoningen (WOZ-waarde tot €210.000, prijspeil 2022);
3. Het realiseren van een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad over de regio;
4. Voldoende beschikbaarheid, gedefinieerd als het aandeel vrijgekomen sociale corporatiewoningen dat is toegewezen aan de primaire doelgroep van beleid (huishoudens met een inkomen waarmee in principe Huurtoeslag kan worden verkregen).
5. Voldoende betaalbaarheid, gedefinieerd als het aandeel sociale corporatiewoningen onder de tweede aftoppingsgrens van de Huurtoeslag (€678,66, prijspeil 2022) in de voorraad van de corporaties;

Enkele jaren na de vaststelling van het Regioakkoord hebben partijen in de regio geconstateerd dat er o.a. sprake is van een toenemende druk op de woningvoorraad (in alle segmenten) en dat dit mogelijk vraagt om bijstelling van het Regioakkoord uit 2019. De vijf hierboven genoemde doelstellingen hebben daarbij niet ter discussie gestaan, wel is er inmiddels een zesde doelstelling (op het gebied van voldoende middeldure voorraad) aan toegevoegd¹. Aan onderzoeksbureau ABF is in 2021 gevraagd de opgave die de regio heeft, opnieuw te becijferen op grond van de laatste inzichten. Uit deze opgave, vormgegeven in het zogeheten Meer Evenwicht scenario, is inderdaad gebleken dat er forse extra inspanning nodig is om in de behoefte op de regionale woningmarkt te voorzien. Daar waar in deze rapportage spreken over de opgave, hebben we het over de door ABF becijferde opgave conform het Meer Evenwicht scenario.

De partijen in de regio hebben onder begeleiding van RIGO vervolgens een proces met elkaar ontworpen dat moet leiden tot een geactualiseerd Regioakkoord in het najaar van 2022 (zie schema hieronder).

¹ De toevoeging van een zesde doelstelling vloeit voort uit het actualisatietraject en wordt opgenomen in de geactualiseerde tekst van het Regioakkoord. De uitvraag onder gemeenten en de analyse is gericht op de vijf 'oude' doelstellingen, al biedt de rapportage ook alle benodigde inzichten op de nieuwe (zesde) doelstelling op het gebied van de middeldure voorraad.



Door de gemeenten is – op basis van een vooraf aangeleverd en afgestemd format – een bod uitgebracht, waarin duidelijk is gemaakt welke bijdrage zij kunnen leveren aan het vervullen van de becijferde opgave. Deze rapportage is een kwantitatieve weergave van (de optelsom van) deze biedingen, aangevuld met een viertal gehouden ‘driehoeksgesprekken’ tussen wethouders Wonen uit de regio. Tijdens deze gesprekken is ‘het verhaal achter de cijfers’ aan bod gekomen. De inhoud van de gesprekken is toegevoegd om zodoende kleur te geven aan de cijfers, tabellen en grafieken die deze rapportage domineren.

Leeswijzer

We starten deze rapportage in hoofdstuk twee met de ‘techniek’: welke uitgangspunten zijn gehanteerd bij de analyse, hoe moeten de gepresenteerde resultaten worden gelezen? In hoofdstuk drie beschrijven we de optelsom van de twaalf biedingen én het bijbehorende effect in relatie tot de opgave. In hoofdstuk vier zoomen we in op de gemeenten. We sluiten deze rapportage in hoofdstuk vijf af met een korte reflectie van RIGO op de uitkomsten zoals gepresenteerd in de hoofdstukken 3 en 4.

2 Uitgangspunten

Ten behoeve van de analyse van de biedingen is een aantal aannamen gedaan. Allereerst om de biedingen van de twaalf gemeenten op elkaar aan te laten sluiten en te kunnen vergelijken. Daarnaast om de effecten op de woningbouwopgave in de regio en de verwachte uitkomsten te kunnen duiden. In dit hoofdstuk zetten we de gehanteerde uitgangspunten die de basis vormden voor de analyse, op een rijtje.

In de analyses zetten we de biedingen van de gemeenten af tegen de opgave tot en met 2030 zoals becijferd door ABF². ABF neemt daarin de startvoorraad in 2020 als basis. De opgave is berekend voor de sociale-, middeldure en dure voorraad en totale voorraad in de regio tot en met 2030. In de opgave wordt onderscheid gemaakt tussen zeven segmenten: dure huur; dure koop; middeldure huur; middeldure koop; DAEB, particuliere sociale huur en sociale koop.

Middels de biedingen hebben gemeenten opgegeven hoeveel woningen zij per saldo per segment gaan realiseren tot en met 2030. Voor enkele gemeenten is het op dit moment nog niet mogelijk gebleken een onderscheid te maken tussen huur of koop in de geplande nieuwbouw in het middeldure en dure segment. Daarom is in de analyse gekozen om deze categorieën samen te voegen en alleen te kijken naar de prijsklassen: middelduur (huur/koop) en duur (huur/koop).

In het format t.b.v. de gemeentelijke biedingen is specifiek uitgevraagd in hoeverre gemeenten ook flexwoningen bouwen, en in hoeverre zij t.a.v. nieuwbouw in het particuliere sociale segment ook afspraken hebben gemaakt voor langjarige (>15 jaar) instandhouding. In de optelsom van de nieuwbouwinzet zijn in deze rapportage alle woningen – regulier of flex, instandhoudingsafspraken of niet – meegeteld.

De gemeenten Hellevoetsluis, Brielle en Westvoorne zullen per 1 januari 2023 fuseren tot de gemeente Voorne aan Zee. Deze gemeenten hebben vooruitlopend daarop één gezamenlijk bod uitgebracht.

2.1 Totale voorraad

Allereerst bekijken we de effecten van de biedingen van de gemeenten op de totale woningvoorraad, per gemeente en in de regio.

De opgave die ABF heeft berekend en die ten grondslag ligt aan de biedingen heeft betrekking op de periode 2020 tot en met 2030. De biedingen van de gemeenten – met uitzondering van die van Rotterdam – hebben betrekking op de periode 2021 tot en met 2030. De reeds bekende ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 hebben we om die reden verrekend met de opgave zoals berekend door ABF. Deze correctie is gebaseerd op de Monitor Regioakkoord Regio Rotterdam 2021³. Toevoegingen in de woningvoorraad in 2020 betekenen dus een kleinere resterende opgave tot en met 2030 en onttrekkingen in de woningvoorraad in 2020 betekenen een grotere resterende opgave tot en met 2030. De gemeente Rotterdam hield zelf al rekening met de ontwikkelingen in 2020, door in het bod de termijn 2020 tot en met 2030 te hanteren.

² ABF Research (2021) Actualisatie studie Naar een meer evenwichtige Regio Rotterdam.

³ Stec Groep (2021) Update Monitor Regioakkoord Regio Rotterdam.

Om de cijfers over de ontwikkeling van de diverse segmenten in 2020 in de analyse te kunnen gebruiken hebben we enkele aannamen gedaan :

- De Monitor Regioakkoord Regio Rotterdam geeft geen afzonderlijk inzicht in ontwikkelingen in de particuliere sociale huurvoorraad en de duurdere/dure huurvoorraad in 2020. We hebben daarom de ontwikkeling van sociale particuliere huur in 2020 op 0 gesteld;
- We nemen aan dat de (negatieve) ontwikkeling van het goedkope koopsegment in 2020 het gevolg is van prijsstijgingen. Deze woningen worden volgens onze aanname allemaal opgeteld bij het middeldure segment.
- We nemen tevens aan dat in 2020 (nagenoeg) geen goedkope koopwoningen aan de voorraad zijn toegevoegd.

De biedingen van de gemeenten betreffen niet alleen nieuwbouw maar betreffen ook aannamen omtrent sloop, verkoop, aankoop en verschuivingen tussen segmenten als gevolg van prijsontwikkelingen. In de analyse zijn we steeds van de door gemeenten ‘geboden’ cijfers uitgegaan. Met uitzondering van sloop, hebben verkoop, aankoop en verschuivingen door prijsontwikkelingen geen invloed op de ontwikkeling van de totale voorraad. Wel heeft dat invloed op de ontwikkeling van segmenten:

- Verwachte verdamping van sociale koopwoningen of particuliere sociale huurwoningen door prijsstijgingen en verkoop of liberalisatie van DAEB-woningen worden opgeteld bij het middeldure segment.
- Verwachte⁴ verdamping van het middeldure naar het dure huursegment door prijsstijgingen, worden afgetrokken van het middeldure segment en opgeteld bij het dure segment.

2.2 Sociale voorraad

De sociale huurvoorraad bestaat uit de DAEB-voorraad van de corporaties, particuliere sociale (gereguleerde) huur tot € 763,47 en sociale koop tot € 210.000 (prijspeil 1-1-2022).

Ook hier geldt dat de ontwikkelingen in de sociale woningvoorraad in 2020 worden verrekend met de opgave, met uitzondering van de gemeente Rotterdam die in de bieding al rekening hield met ontwikkelingen in 2020. Daarmee sluiten de biedingen over de periode 2021 tot en met 2030 aan op de berekende opgave (over 2020 tot en met 2030).

Verdamping van sociale koop- of sociale particuliere huurwoningen leidt tot een grotere uitbreidingsopgave in de sociale voorraad, maar tegelijkertijd tot een uitbreiding van het middeldure huur en/of koopsegment. Dat heeft als resultaat een kleinere uitbreidingsopgave in dit middensegment.

In de rapportage verdelen we de biedingen voor de sociale voorraad in drie categorieën:

- Het DAEB-segment (in bezit van de woningcorporaties). Dit is het meest beïnvloedbare deel van de biedingen: het gaat daarbij om nieuwbouw, sloop, (de)liberalisering, aankoop en verkoop. Vervolgens kijken we naar het effect van deze activiteiten op de sociale woningvoorraad tot en met 2030.
- Het particuliere sociale huursegment. Dit is een beperkt beïnvloedbaar deel van de woningvoorraad, bijvoorbeeld stuurbaar als het gaat om het maken van afspraken

⁴ ABF gaat voor de particuliere sociale huurvoorraad uit van een verdamping van 15% van deze voorraad voor de periode t/m 2030. ABF doet geen aanname t.a.v. verdamping uit het middeldure naar het dure segment: RIGO heeft hiertoe een verdamping van 10% over de periode t/m 2030 ingerekend.

over instandhoudingstermijnen bij nieuwbouw in de particuliere huursector. De prijsstijgingen in de bestaande particuliere huurvoorraad zijn door de gemeenten niet beïnvloedbaar. Alle biedingen voor de sociale particuliere huurvoorraad worden meegeteld in het bod voor de sociale voorraad. Wel wordt de verdeling van geboden nieuwbouwwoningen met instandhoudingsafspraken >15 jaar en zonder deze afspraken apart getoond.

Particuliere huursector

Wat betreft de sociale particuliere huur bestaat de kans dat deze na verloop van tijd, door huurverhoging of uitpanding, weer aan het sociale segment wordt onttrokken. In de biedingen is daarom onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw of transformatie van particuliere sociale huurwoningen waarvoor afspraken zijn gemaakt over langdurige instandhouding in het sociale segment van 15 jaar of langer en waarvoor geen afspraken zijn gemaakt. Toevoeging van sociale particuliere huurwoningen zonder afspraken vormen een risico voor voldoende omvang van de sociale voorraad op de langere termijn.

- De sociale koopvoorraad tenslotte vormt een moeilijk stuurbaar segment; alleen de prijsstelling van de nieuwbouw is in enige mate door gemeenten beïnvloedbaar, de prijsstijgingen in de bestaande voorraad niet.

ABF gaat bij de berekening van de opgaven uit van een verdampingssaldo van 0 in het sociale koopsegment tot en met 2030, vanwege de onzekerheden in en de vermoedelijke volatilititeit van de koopmarkt. Saldo 0 voor de periode 2020 tot en met 2030 zou betekenen dat, gegeven de al gerealiseerde 'verdamping' in 2020, in de periode 2021 tot en met 2030 zich per saldo in gelijke mate prijsdalingen zouden moeten voordoen. In het onderzoek van RIGO over de stand van zaken van de sociale voorraad in de regio⁵ hebben we geconstateerd dat sinds 2017 het goedkope koopsegment al voor een aanzienlijk deel is verschoven naar een hoger prijssegment. Ook de ontwikkelingscijfers over 2020 laten een krimp (door prijsstijging) van het sociale koopsegment zien. Voor het realiseren van saldo 0 aan het einde van 2030 is dus de komende jaren een stevige trendbreuk vereist. Daarbij geldt uiteraard ook dat verdamping niet tot in het einde der tijden in het tempo van de afgelopen jaren door kan gaan: op een zeker moment is de goedkope koopvoorraad dan immers nagenoeg verdwenen en valt er weinig meer te verdampen.

2.3 Spreiding

Voor het onderzoeken van de spreiding van de sociale voorraad in de regio wordt per gemeente het aandeel sociale voorraad in de totale voorraad berekend. Met uitzondering van Rotterdam bekijken we eerst het aandeel van de sociale voorraad in de totale voorraad in 2021. Voor de gemeente Rotterdam wordt het jaar 2020 als startvoorraad gekozen, zodat het aansluit op de bieding van de gemeente. Vervolgens wordt op basis van de biedingen het verwachte aandeel sociale voorraad berekend voor ultimo 2030.

⁵ RIGO (2021) Actualisatie Regioakkoord Rotterdam: Hoe staan we ervoor?

3 Regio

In dit hoofdstuk onderzoeken we de regionale effecten van de gemeentelijke biedingen op de vijf doelstellingen uit het Regioakkoord.

3.1 Totale voorraad

In tabel 3.1-1 is allereerst de opgave voor de gemeenten per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de periode waarop de opgave betrekking heeft. De gemeente Rotterdam is daarop de uitzondering, omdat zij de ontwikkelingen in 2020 in hun bod hebben meegenomen. In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van de biedingen van de gemeenten per segment te zien.

Allereerst valt op dat de opgave voor de totale voorraad is gedaald van 73.700 woningen naar 71.600 woningen door toevoegingen aan de woningvoorraad in 2020. Op basis van de biedingen zou de totale voorraad in de regio toenemen met 87.870 woningen ultimo 2030. Dat is dus ruim boven de opgave.

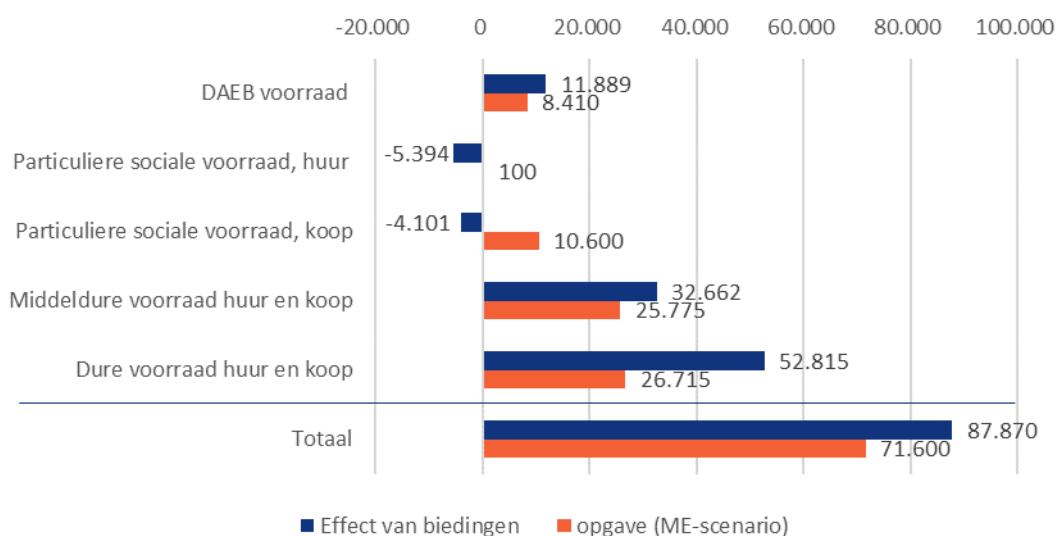
tabel 3.1-1 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en biedingen voor de totale woningvoorraad

	Opgave ABF	Opgave na correctie	
		2020	Bod
Sociale voorraad	13.900	19.110	2.394
waarvan DAEB	8.400	8.410	11.889
waarvan Sociale huur particulier	100	100	-5.394
waarvan Sociale koop	5.400	10.600	-4.101
Middelduur en duur	59.800	52.490	85.476
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	31.500	25.775	32.662
waarvan Dure voorraad huur en koop	28.300	26.715	52.815
Totale voorraad	73.700	71.600	87.870

In figuur 3.1-1 is eveneens het verschil tussen de opgave voor de regio na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de biedingen weergegeven.

De biedingen van de gemeenten tezamen voor middeldure en dure woningen overtreffen de opgave. Dat geldt eveneens voor de geboden DAEB-ontwikkeling: er worden meer sociale corporatiewoningen toegevoegd dan strikt noodzakelijk is op basis van het Meer Evenwicht scenario. Daar geldt dan wel de kanttekening bij dat voor het totale segment deze ontwikkeling geheel tenietgedaan wordt door de negatieve ontwikkelingen in de particuliere voorraad. Daarbij spelen prijsstijgingen in de particuliere huur en sociale koop een grote rol.

figuur 3.1-1 Effect van de biedingen op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



Nieuwbouw versus uitbreiding

In figuur 3.1-2 wordt de geboden nieuwbouw vergeleken met de gewenste nieuwbouw aantallen voor het behalen van de opgave per segment. In het aantal nieuwbouwwoningen dat gerealiseerd dient te worden ten behoeve van de opgave worden de geboden activiteiten in het bod per segment meegenomen. Dat betekent dat onttrekking van woningen door sloop, liberalisatie, uitponding en verdamping in een segment resulteren in een nieuwbouwoopgave in het betreffende segment die groter is dan de uitbreidingsopgave zoals becijferd door ABF. Toevoegingen aan een segment door nieuwbouw, aankoop, deliberalisatie en prijsstijgingen kunnen daarentegen zorgen voor een nieuwbouwoopgave die kleiner is dan de uitbreidingsopgave.

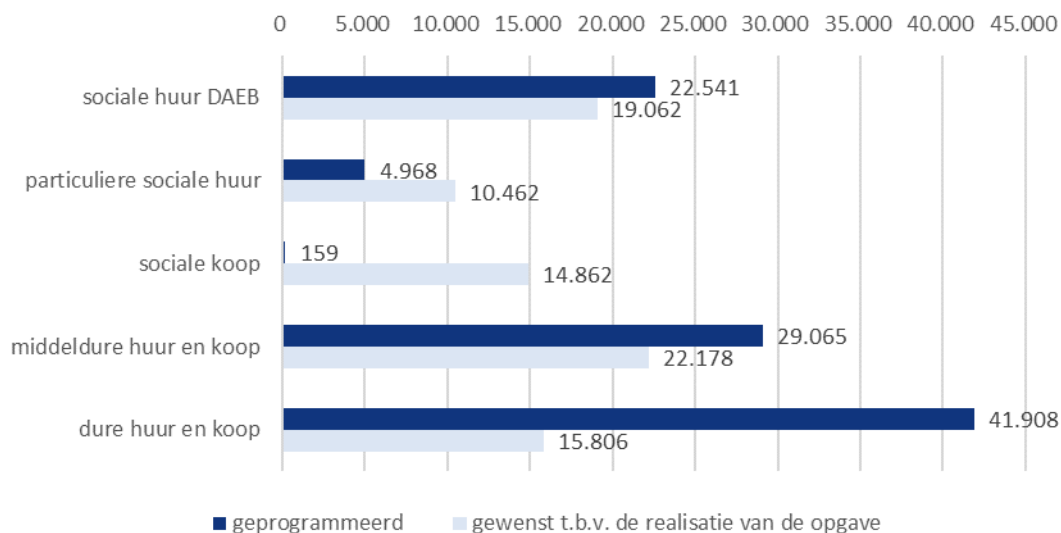
In het DAEB-segment is de nieuwbouwoopgave (19.062 woningen) ruim twee maal groter dan de gewenste uitbreiding van dit segment (8.410 woningen). Dat komt door geplande sloop en onttrekkingen (door verkoop en liberalisering) van DAEB-woningen. We zien dat er ruim voldoende nieuwbouwwoningen zijn geboden (22.541) om die onttrekkingen op te vangen en in de opgave in dit segment te voorzien.

In de particuliere sociale huur is de uitbreidingsopgave zeer beperkt: 100 woningen. De benodigde nieuwbouw is wel omvangrijk: 10.462 woningen. Dat is een gevolg van de aangenomen verdamping van en sloop in dit segment. De geplande nieuwbouw (4.968 woningen) is niet toereikend om in de opgave in dit segment te voorzien.

In de goedkope koop is de uitbreidingsopgave 10.600, uitgaande van een verdamping in 2020 (exclusief Rotterdam). In de jaren 2021 tot en met 2030 vindt eveneens verdamping plaats, volgens opgave van de gemeenten, van nog eens 4.260 woningen. Hierdoor ontstaat een nieuwbouwoopgave in dit segment van maar liefst 14.862 woningen. In de biedingen is nieuwbouw in de sociale koop zelden terug te vinden.

In de middeldure en dure huur en koopsector zijn voldoende nieuwbouwwoningen geboden om de uitbreidingsopgave te behalen. Daarbij wordt de nieuwbouwpogave verkleind door dat de prijzen van huur- en koopwoningen zijn gestegen waardoor deze hogere prijssegmenten 'vanzelf' groeien als gevolg van marktontwikkelingen. Met name in het dure segment zorgt dat ervoor dat er bijna driemaal zoveel nieuwbouwwoningen geboden worden (41.908) dan nodig voor het realiseren van de uitbreidingsopgave (15.806).

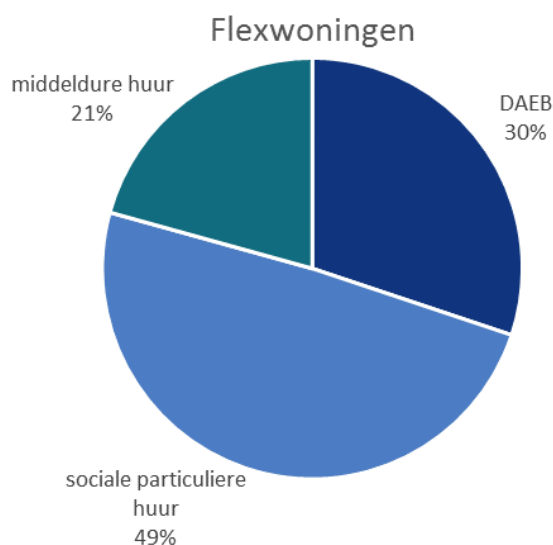
figuur 3.1-2 Uitbreidingsnieuwbouw en vervangende nieuwbouw gewenst t.b.v. de realisatie van de opgave tot en met 2030.



Het geboden aantal woningen dat toegevoegd wordt aan de woningvoorraad betreft niet alleen nieuwbouwwoningen, maar kan ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In totaal worden 960 woningen toegevoegd in de regio door transformatie van gebouwen. Daarvan wordt ook ruim 85% toegevoegd aan het middeldure of dure segment.

Een aantal gemeenten heeft in de nieuwbouw ook flexwoningen gepland. Het gaat om vijf gemeenten en om totaal 1.328 flexwoningen. Ongeveer de helft daarvan komen terecht in de sociale particuliere huur. Ongeveer 30% van de flexwoningen worden naar verwachting in de DAEB-voorraad gepositioneerd en 21% in het middeldure huursegment (figuur 3.1-3).

figuur 3.1-3 Aandeel flexwoningen in nieuwbouw per segment.



3.2 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en de biedingen t.a.v. de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare DAEB-deel, het beperkt beïnvloedbare particuliere sociale huurdeel en het niet beïnvloedbare deel van de sociale koop, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In tabel 3.2-1 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en het bod van de gemeenten voor de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 met 10 DAEB-woningen toegenomen.

De gemeenten doen gezamenlijk een bod voor uitbreiding van de DAEB-voorraad met 11.889 woningen tot en met 2030. Daarvan worden 22.541 nieuwbouwwoningen toegevoegd en 9.506 woningen gesloopt. Daarnaast worden er per saldo 1.146 woningen geliberaliseerd of verkocht. Dat betekent dat er binnen het DAEB segment geen resterende opgave is, maar dat er potentieel tot en met 2030 3.479 woningen extra worden toegevoegd.

tabel 3.2-1 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en biedingen voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	8.400
Opgave na correctie 2020	8.410
Bod	11.889
waarvan nieuwbouw	22.541
waarvan sloop	-9.506
waarvan verkoop/aankoop	-379
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	-767
Resterende opgave	-3.479

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeenten hebben beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale segment kan verdamping voorlopig worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad tenzij daar al in een eerdere fase afspraken over gemaakt zijn.

De regio heeft een opgave van 100 sociale particuliere huurwoningen. De gemeenten bieden tezamen 4.968 nieuwbouwwoningen in de sociale particuliere huurvoorraad en geven ook sloop van 1.262 particuliere sociale huurwoningen aan. Daarnaast nemen de gemeenten de aannames⁶ van ABF over dat tot en met 2030 woningen uit de sociale particuliere huurwoningen zullen verdampen. In totaal wordt verwacht dat 9.100 woningen door prijsstijgingen uit het segment zullen verdwijnen. Deze activiteiten leiden tot een krimp van dit deel van de voorraad. De resterende opgave is dan 5.494 particuliere sociale huurwoningen (tabel 3.2-2).

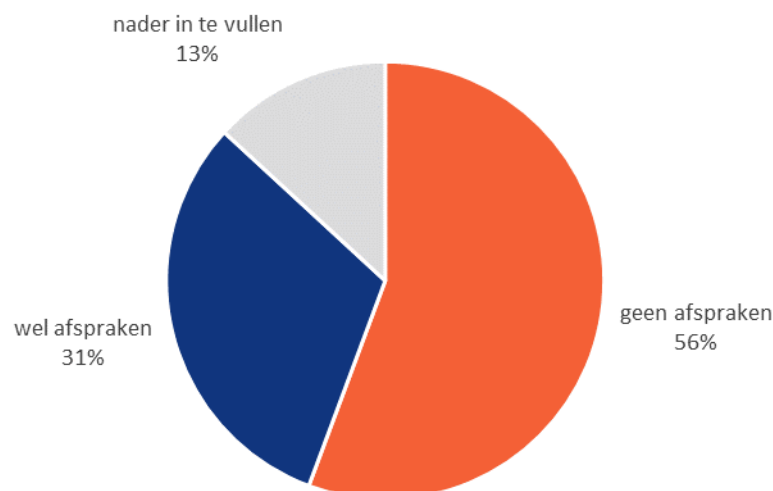
tabel 3.2-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en biedingen voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	100
Opgave na correctie 2020	100
Bod	-5.394
waarvan nieuwbouw	4.968
waarvan sloop	-1.262
waarvan verdamping	-9.100
Resterende opgave	5.494

Een deel van de gemeenten heeft afspraken gemaakt over de instandhouding van nieuwbouwwoningen in de particuliere huur voor een termijn van langer dan 15 jaar. Dat geldt voor 31% van de geboden particuliere sociale huurwoningen. Voor 2.766 woningen zijn geen afspraken gemaakt en voor 653 woningen is dat nog niet bekend (figuur 3.2-1). Voor een aanzienlijk deel van de geboden nieuwbouw in de particuliere sociale huur geldt dus het risico dat deze binnen afzienbare tijd aan het sociale segment zal worden onttrokken.

⁶ Niet alle gemeenten nemen de verwachte verdamping van de particuliere huur, zoals becijferd door ABF exact over. Op regionaal niveau telt het wél op tot de door ABF becijferde verdamping van 15% van de particuliere sociale huurvoorraad.

figuur 3.2-1 Biedingen voor de sociale particuliere huurvoorraad waarvoor wel of geen afspraken zijn gemaakt over de instandhoudingstermijn langer dan 15 jaar.



Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment en er zijn verschillende manieren om naar dit segment te kijken. ABF gaat in de becijferde opgave niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad. In 2020 (maar ook in de jaren eraan voorafgaand) heeft – weten we inmiddels – een forse verdamping van een deel van het sociale koopsegment plaatsgevonden. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na verrekening van de ontwikkelingen in 2020 in tabel 3.2-3.

De meeste gemeenten volgen de lijn van ABF en becijferen geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Gezamenlijk wordt uitgegaan van verdamping van 4.260 woningen uit de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Echter, alleen al in 2020 was er sprake van een verdamping van 5.200 woningen uit dit segment. Prijsstijgingen hebben dus invloed op de onttrekkingen in dit segment en de resterende opgave. Er resteert dan in de regio een opgave van 14.701 woningen.

tabel 3.2-3 Opgave ABF tot en met 2030 en biedingen voor de sociale particuliere koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	5.400
Opgave na correctie 2020	10.600
Bod	-4.101
waarvan nieuwbouw	159
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-4.260
Resterende opgave	14.701

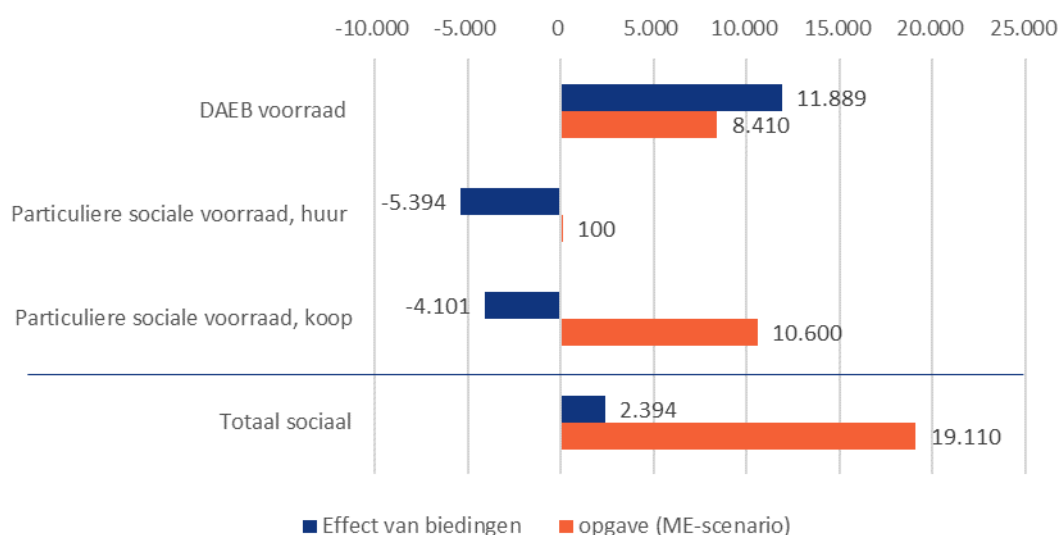
Als we ervan uit zouden gaan dat de verdamping in 2020 en de mogelijke verdamping in de periode 2021 tot en met 2030 gecompenseerd zal worden door toekomstige prijsdalingen in

de periode tot en met 2030, blijft de opgave op 5.400 staan terwijl er (slechts) 159 nieuwbouwwoningen worden geboden. Er resteert bij dat uitgangspunt een opgave in dit segment van 5.241 woningen. Gezien de ontwikkelingen in 2020 (en ook de jaren ervoor) waaruit blijkt dat in dat jaar reeds 10.500 woningen door prijsstijging uit dit segment verdwenen zijn is de verwachting dat dit uitgangspunt niet reëel is. Temeer daar eventueel grote toekomstige prijsdalingen waarschijnlijk een gevolg zullen zijn van een sterk neergaande conjunctuur waardoor tevens de vraag naar goedkope (sociale) woningen en dus ook de regionale opgave zullen toenemen.

Effecten

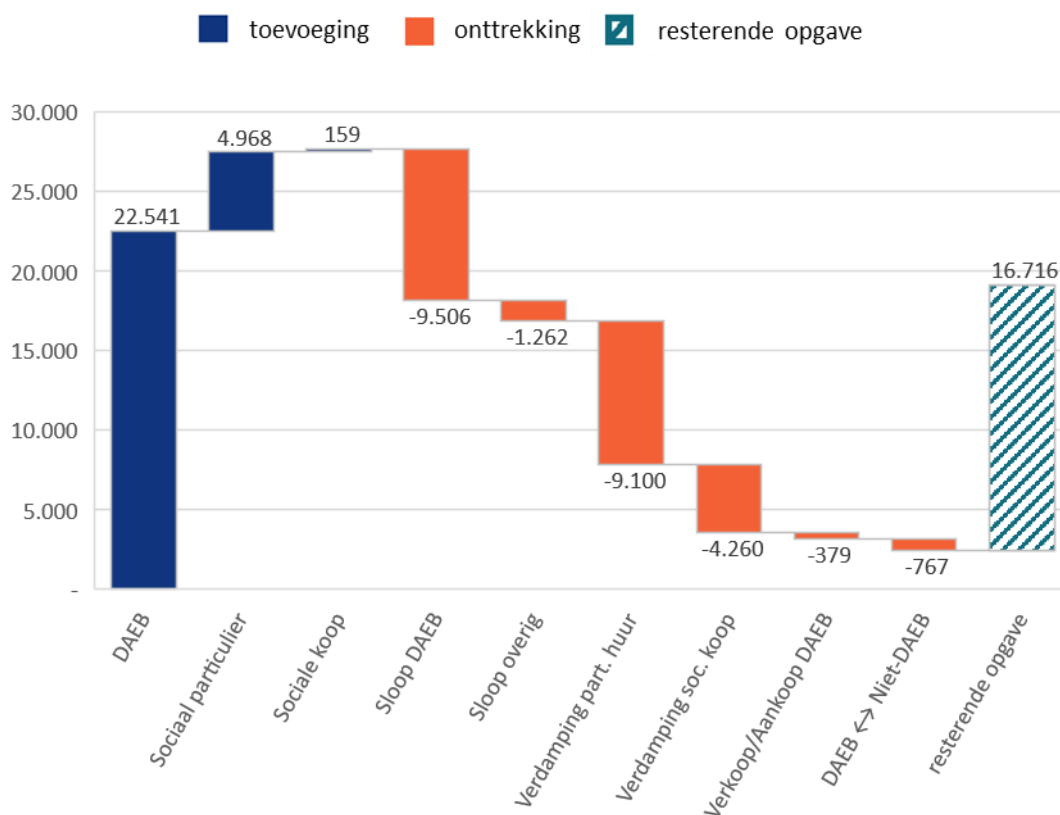
In figuur 3.2-2 zijn de biedingen in de sociale voorraad vergeleken met de opgave tot en met 2030. Hierin is goed te zien dat er voldoende DAEB-woningen worden toegevoegd om de opgave in dat segment te behalen. Echter, mede door verdamping, zorgt de krimp in de particuliere sociale huur- en sociale koopvoorraad ervoor dat de extra toevoegingen in de DAEB voorraad hierdoor grotendeels teniet worden gedaan. Ten aanzien van de gehele sociale voorraad resteert dan een opgave van 16.716 (= 19.110 – 2.394) woningen.

figuur 3.2-2 Effect van de biedingen op opgave in de diverse segmenten in de sociale woningvoorraad tot en met 2030.



In figuur 3.2-3 worden de geboden activiteiten in de sociale voorraad en het effect daarvan op de opgave weergegeven.

figuur 3.2-3 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030

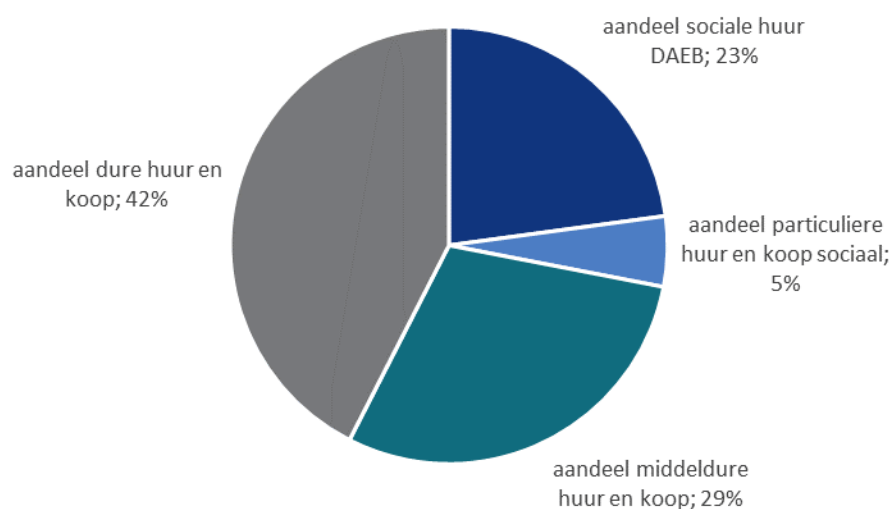


3.3 Spreiding

In deze paragraaf analyseren we de spreiding van de sociale voorraad in de regio aan de hand van het aandeel sociale voorraad van de totale woningvoorraad in de gemeente. Eerst kijken we naar de verdeling van de segmenten in de verwachte nieuwbouw tot en met 2030, zoals geboden door de gemeenten. Vervolgens onderzoeken we het aandeel sociale woningvoorraad van de totale voorraad eind 2030. Tenslotte bekijken we ook het aandeel DAEB in de totale woningvoorraad eind 2030. Dit perspectief is vanuit stuurbaarheid en vanuit nieuw rijksbeleid (waarbij gekoerst lijkt te gaan worden op percentages DAEB in de gemeentelijke woningvoorraad) relevant.

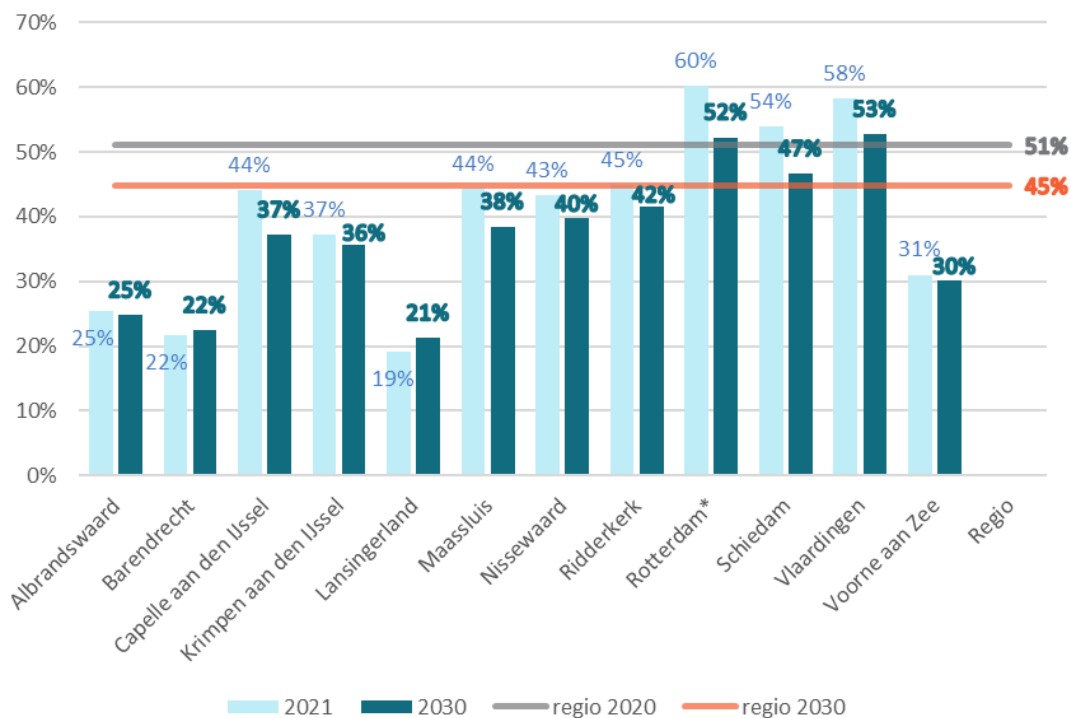
In de regio is ruim een vijfde deel van de geboden nieuwbouw DAEB. 5% van de nieuwbouw heeft betrekking op de particuliere sociale voorraad. Ruim 70% van de nieuwbouw heeft betrekking het middeldure of dure segment (zie figuur 3.3-1).

figuur 3.3-1 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geplande nieuwbouw in de regio tot en met 2030



In figuur 3.3-2 wordt het effect van de biedingen op de spreiding van de sociale voorraad in de regio weergegeven. Het aandeel sociale voorraad in de totale voorraad in de regio krimpt van 51% naar 45%. In de gemeente Lansingerland stijgt het aandeel sociaal in de woningvoorraad. In de andere gemeenten is een daling van het aandeel sociale woningvoorraad te zien. Met name in de gemeenten Capelle aan den IJssel, Rotterdam en Vlaardingen is op basis van de biedingen een sterke daling van de sociale voorraad te verwachten. De daling, en ook het gelijk blijven of beperkte stijging van de sociale voorraad, wordt in de meeste gemeenten sterk beïnvloed door de verdamping van sociale particuliere huur en koop.

figuur 3.3-2 Aandeel sociale voorraad in totale voorraad in 2030 (spreiding)

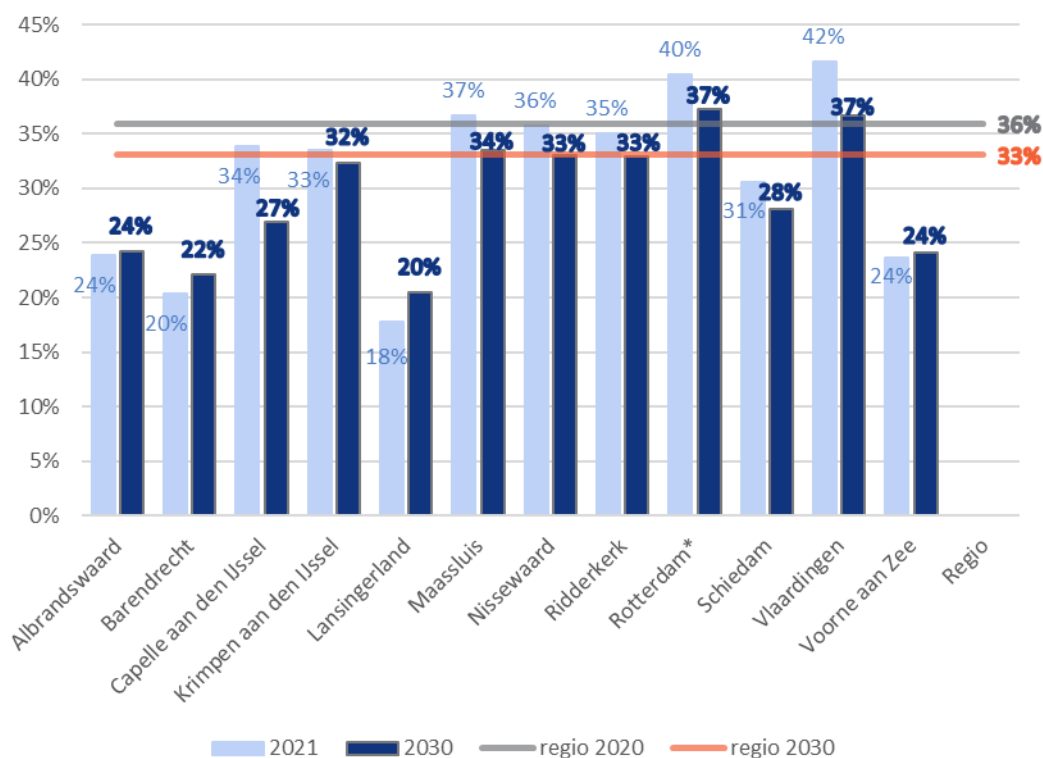


*Voor de gemeente Rotterdam is het aandeel sociale voorraad in de totale voorraad gebaseerd op de woningvoorraad in 2020.

In onderstaand figuur 3.3-3 wordt het effect van biedingen van de gemeenten op de spreiding van de DAEB voorraad in de regio getoond. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad in de regio daalt van 36% naar 33%. Voor twee gemeenten geldt dat er sprake is van een stijging van het aandeel DAEB voorraad in de totale woningvoorraad in 2030. Het gaat om Barendrecht en Lansingerland. In Albrandswaard en Voorne aan Zee blijft het aandeel gelijk. In de andere gemeenten in de regio krimpt het aandeel DAEB-woningen tot en met 2030.

Bij de geschetste ontwikkeling zoals hierboven verwoord, kan gesteld worden dat in de meeste gemeenten een duidelijke samenhang is tussen de geschetste ontwikkeling en de opgave zoals becijferd door ABF. Dat het aandeel sociale voorraad (t.o.v. de totale voorraad) in de regio daalt is – gegeven het feit dat de uitbreidingsopgave ‘sociaal’ slecht 1/6 deel van het totaal is - niet vreemd: de daling van het aandeel DAEB in de totale voorraad eind 2030 is niet een gevolg van een krimpende DAEB-voorraad, maar van een veel sterker stijgende middeldure- en dure voorraad. In een gemeente als Vlaardingen neemt het aandeel DAEB behoorlijk af en in Lansingerland juist toe, maar dat is op basis van het Meer Evenwichtscenario ook juist de bedoeling. We zullen in hoofdstuk 4 dan ook nadrukkelijk de relatie leggen tussen de door gemeenten geschetste voorraadontwikkeling en de opgave zoals deze becijferd is door ABF.

figuur 3.3-3 Aandeel DAEB in totale voorraad in 2030 (spreiding)



*Voor de gemeente Rotterdam is het aandeel sociale voorraad in de totale voorraad gebaseerd op de woningvoorraad in 2020.

3.4 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdrage geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale voorraad. Er zijn in het Regioakkoord uit 2019 een tweetal normen bepaald voor deze twee doelstellingen:

- 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).
- Betaalbaarheid: Op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste (tweede) af-toppingsgrens.

Alle gemeenten voldoen op basis van de biedingen aan de betaalbaarheidsnorm in 2020 en onderschrijven deze norm in hun biedingen tot en met 2030. Capelle aan den IJssel stelt als enige gemeente een hoger doel dan de norm, al geven andere gemeenten in hun biedingen ook aan geen actief beleid te hebben om het huidige betaalbaarheidsniveau (vaak boven 70%) actief omlaag te brengen.

Veel gemeenten voldoen momenteel in veel gevallen nog niet aan de norm voor beschikbaarheid, maar hebben wel het streven daarnaartoe te werken voor de periode tot en met

2030. Uitzondering hierop zijn de gemeenten Krimpen aan den IJssel, Schiedam en Vlaardingen, die zich ten doel stellen minimaal 60% tot 70% van de vrijgekomen corporatiewoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toe te wijzen aan de primaire doelgroep.

figuur 3.4-1 Biedingen voor Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector per gemeente in de regio.

	Betaalbaarheid		Beschikbaarheid	
	2020	Bod	2020	Bod
Albrandswaard	78%	70%	69%	75%
Barendrecht	73%	70%	53%	75%
Capelle aan den IJssel	86%	79%	69%	75%
Krimpen aan den IJssel	85%	70%	75%	70%
Lansingerland	79%	70%	75%	75%
Maassluis	85%	70%	76%	75%
Nissewaard	82%	70%	74%	75%
Ridderkerk	78%	70%	65%	75%
Rotterdam	88%	70%	75%	75%
Schiedam	88%	70%	60%	60%
Vlaardingen	86%	70%	79%	70%
Voorne aan Zee	82%	70%	69%	75%

4 Gemeenten

In dit hoofdstuk gaan we per gemeente in op de biedingen de effecten op de totale en de sociale woningvoorraad. We vergelijken het bod met de opgave en leggen deze naast actuele ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020. Daarnaast besteden we aandacht aan flexwoningen, afspraken in de particuliere huursector en ontwikkelingen in de sociale koopvoorraad. Tenslotte bekijken we de biedingen van de gemeente voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de corporatievoorraad.

4.1 Albrandswaard

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Albrandswaard naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.1.1 Context

De gemeente Albrandswaard heeft naar aanloop van de bieding een Raadsakkoord gesloten, waarin een aantal uitgangspunten t.a.v. Wonen vastgelegd zijn. De afspraak is dat in ieder project een derde sociaal wordt toegevoegd. Ook is daarin opgenomen dat blijvend wordt gezocht naar bouwlocaties voor het ontwikkelen van nieuwe plannen. Het doel is om meer rond de metrostations te bouwen en te zoeken naar nieuwe vormen van wonen.

Ook de ambitie voor verdichting is opgenomen in het Raadsakkoord. Met name door te kijken naar andere oplossingen voor mobiliteit, zoals deelvervoer.

Voor het sociale segment gaat de gemeente expliciet met corporaties in zee, ook voor het middensegment, omdat de ervaring is dat ontwikkelaars vooral geïnteresseerd zijn in het dure segment. De gemeente is de prestatieafspraken met corporaties aan het herijken. De ambities en plannen zijn gedeeld met de corporaties en die willen meedoen. Echter, de gemeente geeft ook aan dat er aandacht moet blijven voor gedifferentieerde wijken. Het behalen van 30% sociaal in de totale voorraad wordt daarom nog besproken.

Tenslotte worden met particuliere ontwikkelaars afspraken gemaakt over instandhoudingstermijnen van 25 jaar voor het behouden van huurwoningen tot het middensegment. Sociale koop voegt de gemeente niet toe, vanwege het potentiële verdampingseffect.

Belemmeringen en kansen

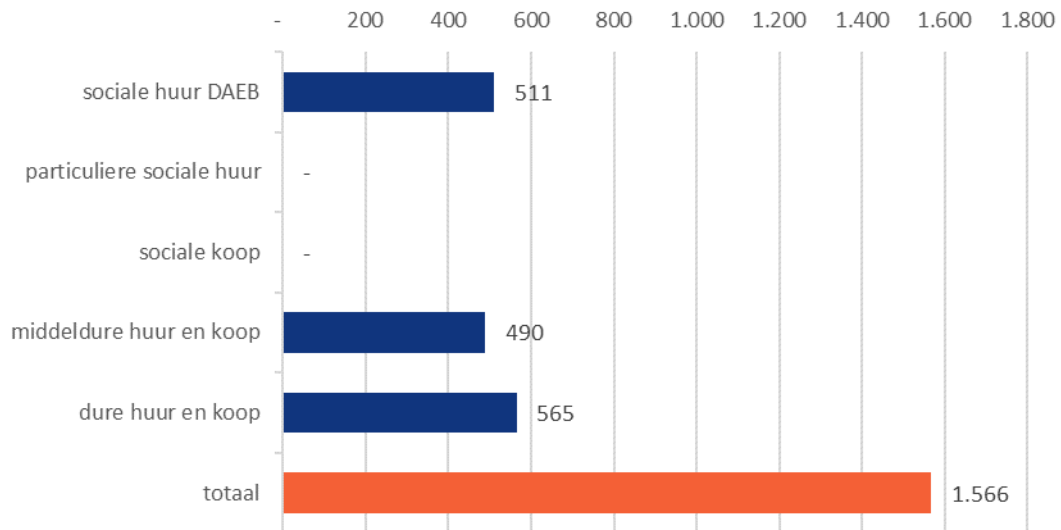
Voor de gemeente Albrandswaard is planuitval een risico. De gemeente heeft alle plannen, zowel hard als zacht in het bod ingebracht. De gemeente ziet ook onzekerheden bij de ontwikkelingen. Over de locatie Omloop is de gemeente bijvoorbeeld nog nader in gesprek, want de oplevering van veel plannen is gepland voor 2028, maar nog niet alles is rond. De gemeente zet in op zoveel mogelijk plannen op de plank, door te zoeken naar bouwlocaties

en nieuwe plannen te ontwikkelen, om snel van start te kunnen gaan en voortgang te houden.

4.1.2 Bod

De gemeente Albrandswaard is voornemens 1.566 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. De verdeling over de DAEB-voorraad en middeldure en dure segment zijn ongeveer gelijk (figuur 4.1-1)⁷.

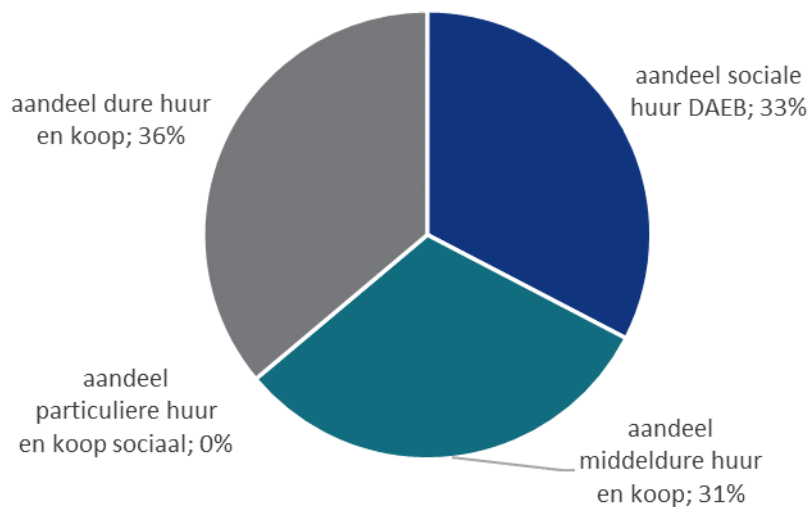
figuur 4.1-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Een derde van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en is aangemerkt als DAEB. Een vergelijkbaar deel is toegewezen aan middeldure en aan dure huur en koop (figuur 4.1-2).

⁷ Van 171 woningen in het woningbouwprogramma is het (prijs)segment nog onbekend. De gemeente heeft aangegeven 33% van de nieuwbouw aan de sociale voorraad wil toevoegen. Om deze verdeling te behalen zijn de 171 woningen evenredig verdeeld over het middeldure en dure segment.

figuur 4.1-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Albrandswaard staat geen transformatie van gebouwen gepland tot en met 2030.

Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Albrandswaard heeft geen flexwoningen opgenomen in het bod; de mogelijkheden worden wel onderzocht.

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.1.3 Totale voorraad

In tabel 4.1-1 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 1.300 woningen naar 1.240 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 1.425 woningen. Door sloop van 141 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 1.566 woningen.

tabel 4.1-1 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Albrandswaard voor de totale woningvoorraad

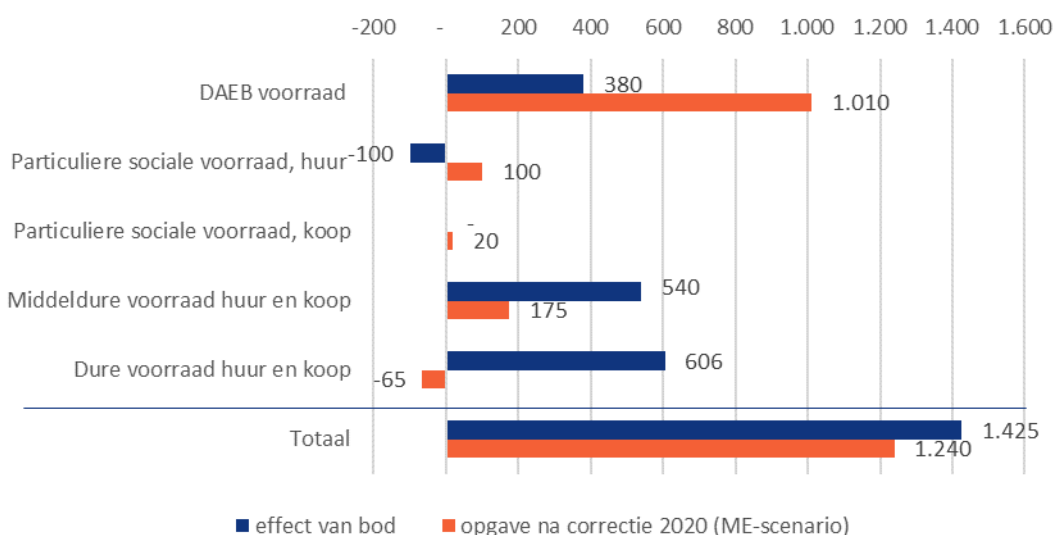
	Opgave ABF	Opgave na correctie	
		2020	Bod
Sociale voorraad	1.100	1.130	280
waarvan DAEB	1.000	1.010	380
waarvan Sociale huur particulier	100	100	-100
waarvan Sociale koop	-	20	-
Middelduur en duur	200	110	1.145
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	200	175	540
waarvan Dure voorraad huur en koop	-	-65	606
Totale voorraad	1.300	1.240	1.425

Effecten

In figuur 4.1-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de sociale voorraad lager dan de opgave. Er worden netto 380 woningen toegevoegd aan de DAEB voorraad. Dat is minder dan de opgave van 1.010 DAEB-woningen. Bovendien wordt die ontwikkeling deels tenietgedaan door verdamping van woningen uit de particuliere sociale huurvoorraad. Met het huidige bod behaalt de gemeente wel de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.1-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.1.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.1-2 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 met 10 DAEB-woningen gestegen.

De gemeente Albrandswaard is voornemens per saldo 380 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er 511 nieuwbouwwoningen toegevoegd en 141 woningen gesloopt. Daarnaast worden er 10 woningen gedeliberiseerd. Dat betekent een resterende opgave van 630 sociale huurwoningen tot en met 2030.

tabel 4.1-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Albrandswaard voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	1.000
Opgave na correctie 2020	1.010
Bod	380
waarvan Nieuwbouw	511
waarvan sloop	-141
waarvan verkoop/aankoop	-
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	10
Resterende opgave	630

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Albrandswaard heeft een opgave van 100 sociale particuliere huurwoningen. De gemeente biedt geen woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. Daarnaast neemt de gemeente de aanneming van ABF over dat tot en met 2030 100 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. De resterende opgave tot en met 2030 is 200 particuliere huurwoningen in het sociale segment (tabel 4.1-3).

tabel 4.1-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Albrandswaard voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	100
Opgave na correctie 2020	100
Bod	-100
waarvan Nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-100
Resterende opgave	200

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad ultimo 2030.

Er is geen opgave in de sociale koop in de gemeente Albrandswaard. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 20 sociale koopwoningen worden toegevoegd. De gemeente heeft geen nieuwbouw van sociale koopwoningen geboden en volgt de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 20 sociale koopwoningen in Albrandswaard (tabel 4.1-4).

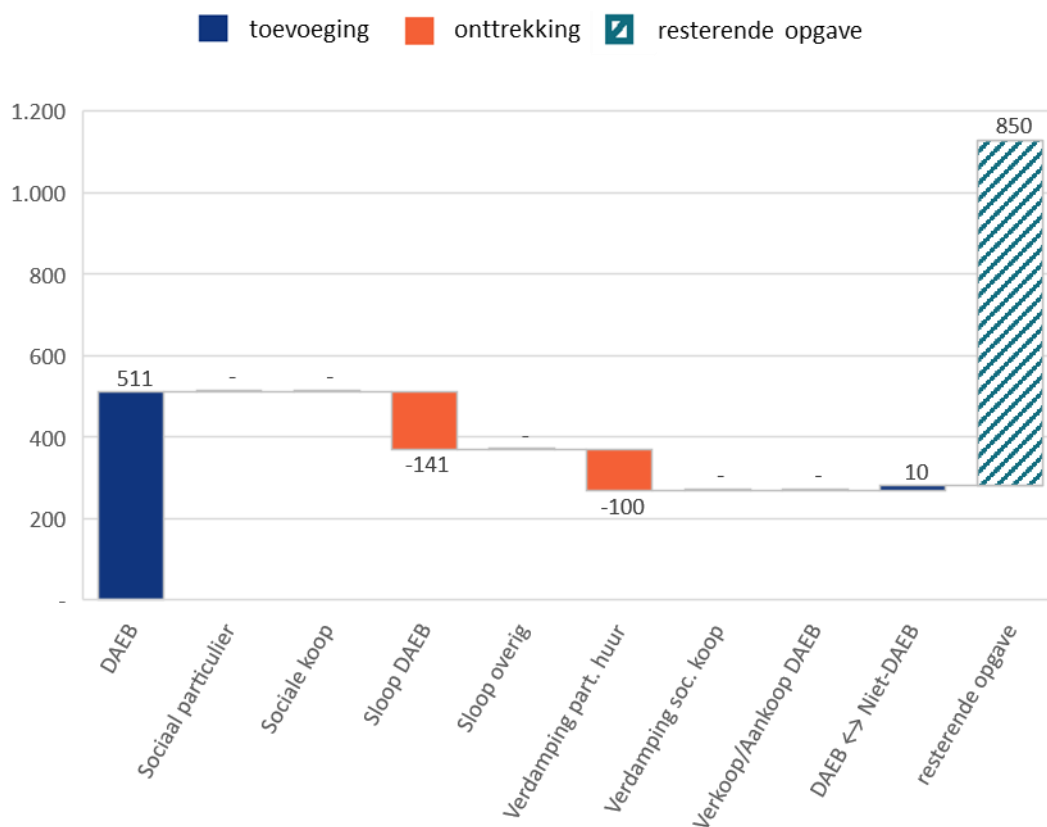
tabel 4.1-4 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Albrandswaard voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	-
Opgave na correctie 2020	20
Bod	-
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-
Resterende opgave	20

Effecten

In figuur 4.1-4 wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Voorname oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Albrandswaard zijn de geboden sloop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huurvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 850 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.1-4 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.1-5 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Albrandswaard blijft gelijk tot 2030. Dat geldt ook voor het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad: 24% in 2021 en in 2030.

tabel 4.1-5 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	10.573	11.998
sociale woningvoorraad	2.692	2.972
DAEB voorraad	2.527	2.907
aandeel sociaal	25%	25%
aandeel DAEB	24%	24%

4.1.5 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Albrandswaard behaalde in 2020 de doelstelling voor de betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De beschikbaarheid van de sociale corporatievoorraad lag in

2020 onder de gestelde norm. De gemeente heeft de intentie aan beide normen te voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.1-6).

Albrandswaard zet ten aanzien van betaalbaarheid in op 70%, omdat zij in praktijk ziet dat het lastig is het percentage betaalbaarheid boven de norm te houden. Dat komt volgens de gemeente omdat het corporatiebezit in Albrandswaard uit veel eengezinswoningen bestaat. Door de maatregel van passend toewijzen, wordt hierin wel bijgestuurd. Daardoor komt een groot deel van de verhuringen wel onder de aftoppingsgrens.

Wat betreft de beschikbaarheid kan het streefpercentage van 75% onder druk komen te staan door veel nieuwbouwwoningen. De gemeente ziet dat corporaties wel de randen opzoeken in de huurprijzen die zij kunnen vragen. De gemeente zet zich in om financieel te ondersteunen, bijvoorbeeld via fondsvorming, om dit te ondervangen. Daarnaast zorgt de maatregel van het passend toewijzen er ook voor dat de hoge huurprijzen gedrukt kunnen worden. De gemeente wil echter ook de focus houden op het realiseren van de sociale huurwoningen, in plaats van de discussie voeren over betaalbaarheid met corporaties: woningen moeten er eerst zijn, alvorens over beprijzen te spreken.

tabel 4.1-6 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betalbaarheid	70%	78%	70%
Beschikbaarheid	75%	69%	75%

4.2 Barendrecht

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Barendrecht naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.2.1 Context

Barendrecht is een middelgrote gemeente, ingeklemd tussen Oude Maas en de A15. De gemeente heeft weinig grond meer in eigendom. In het verleden is in Barendrecht een grote VINEX-locatie (Carnisselande) ontwikkeld. Toen de gemeente 30% van de nieuwbouwwoningen op de VINEX-locatie in het sociale segment wilde realiseren, kreeg zij daar op grond van het toenmalige contingent de mogelijkheden niet voor. Nu probeert de gemeente dat recht te trekken, maar dat is volgens de gemeente niet in de komende 10 jaar opgelost. Het realiseren van nieuwbouwprojecten enkel in de sociale sector is volgens de gemeente ongewenst. Ervaringen in buurgemeenten hebben aangetoond dat dit zorgt voor een stapeling van problemen in de wijken.

De gemeente streeft naar een verdeling van 30% sociaal, 30% middens segment en 40% duur in nieuwbouwprojecten. Met name in inbreidingslocaties heeft de gemeente de mogelijkheden om 100% sociale woningbouw te realiseren. Op locaties in het buitengebied probeert de gemeente in onderhandeling met particuliere ontwikkelaars sociaal toe te voegen, maar dat gesprek is moeilijk. De gemeente benadrukt dat de ambitie voor 30% sociale woningbouw in nieuwbouwprojecten hoger is dan de lokale behoefte aan sociale woningen.

Daarnaast is het de gemeente gelukt om in samenwerking met de corporaties Wooncompas, Patrimonium en Havensteder 900 woningen van Vestia te kopen en te behouden voor het sociale segment. De gemeente heeft in samenspraak met de corporaties besloten de verkoop van sociale woningen stil te leggen.

Tenslotte zet de gemeente in op het realiseren van flexwoningen. In eerste instantie werden deze gepland op bestaande nieuwbouwlocaties, echter dat zat de voortgang van de nieuwbouw in de weg. De gemeente is in overleg met de Provincie Zuid-Holland over een grote locatie van 5 hectare waar circa 100 flexwoningen gerealiseerd kunnen worden. Deze zijn niet opgenomen in het bod.

Belemmeringen en kansen

De gemeente houdt in het bod geen rekening met planuitval. Veel plannen zijn in vergevorderd stadium, dus verwacht men alle plannen te kunnen realiseren. Het zijn veelal kleine inbreidingslocaties: daar speelt geen stikstofproblematiek en is er veel regie vanuit de gemeente. Het grote project de Stationstuinen vormt het enige reële risico. Bij projecten in het buitengebied is zij afhankelijk van projectontwikkelaars.

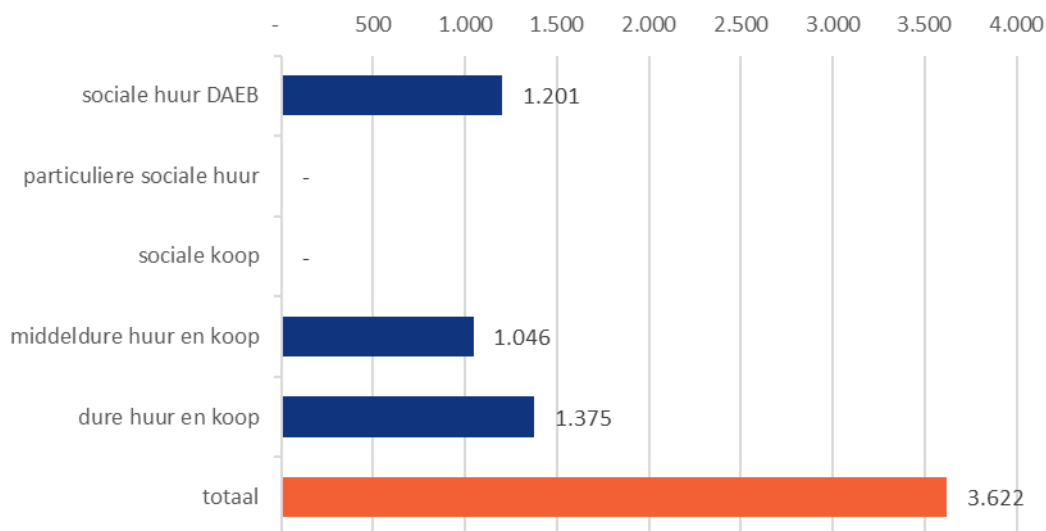
Bij het realiseren van sociale woningen probeert de gemeente in te zetten op het bouwen van woningen tot de eerste aftoppingsgrens. Op sommige locaties is dat gelukt. Echter, de gemeente ervaart dat de woningen steeds kleiner worden gebouwd om de huurprijs onder

de eerste aftoppingsgrens te houden. De gemeente vindt dat een knelpunt en vraagt zich af of dit wel aansluit bij de behoefte.

4.2.2 Bod

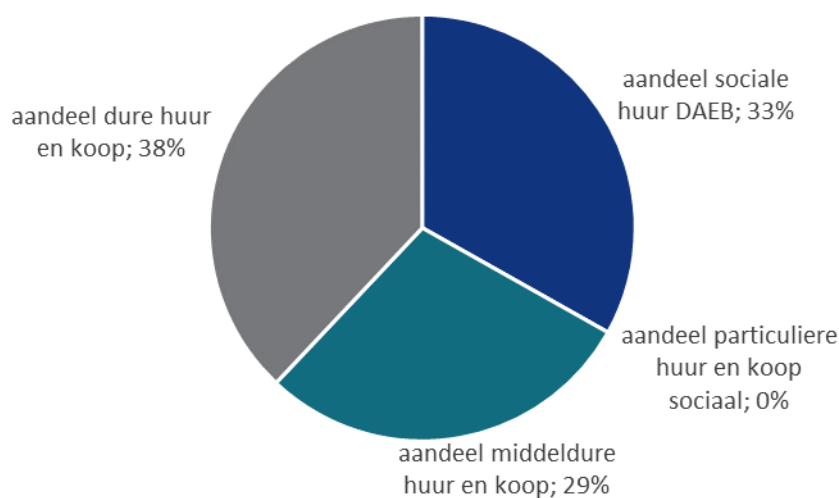
De gemeente Barendrecht is voornemens 3.622 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de middeldure en dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente ongeveer 1.200 woningen voor de DAEB-voorraad (figuur 4.2-1).

figuur 4.2-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Dat betekent dat een derde van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad. Ongeveer 40% van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 29% is toegewezen in de middeldure huur en koop (figuur 4.2-2).

figuur 4.2-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Barendrecht vindt op beperkte schaal transformatie van gebouwen plaats (met name van oude schoolgebouwen).

Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente spant zich in om minimaal 150 flexwoningen te realiseren maar heeft nog geen geschikte grond in eigendom.

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.2.3 Totale voorraad

In tabel 4.2-1 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 2.400 woningen naar 2.380 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 3.534 woningen. Door sloop van 88 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 3.622 woningen.

tabel 4.2-1 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Barendrecht voor de totale woningvoorraad

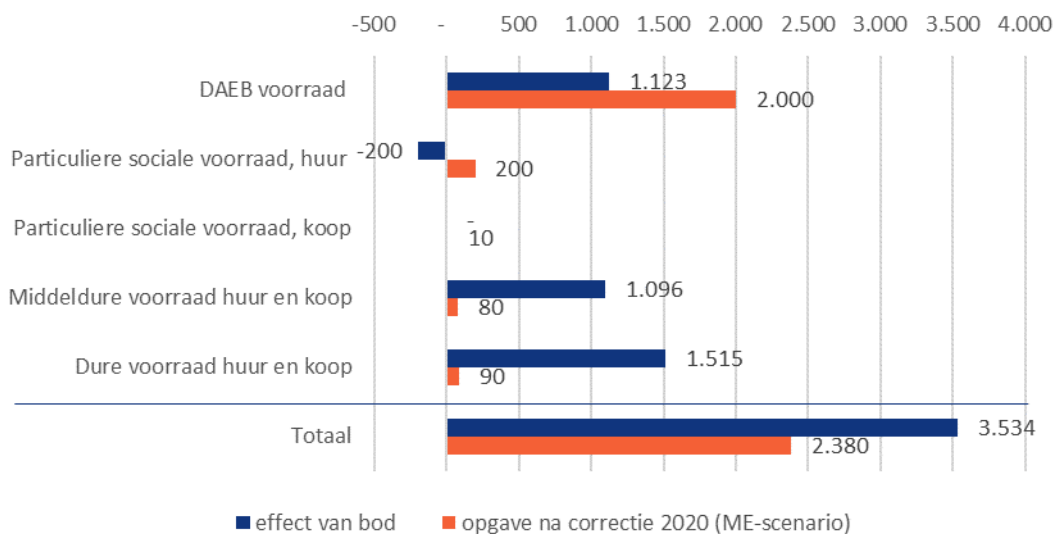
	Opgave ABF	Opgave na correctie	
		2020	Bod
Sociale voorraad	2.200	2.210	923
waarvan DAEB	2.000	2.000	1.123
waarvan Sociale huur particulier	200	200	-200
waarvan Sociale koop	-	10	-
Middelduur en duur	200	170	2.611
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	100	80	1.096
waarvan Dure voorraad huur en koop	100	90	1.515
Totale voorraad	2.400	2.380	3.534

Effecten

In figuur 4.2-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de sociale voorraad lager dan de opgave. Er worden netto 1.123 woningen toegevoegd aan de DAEB voorraad. Dat is minder dan de opgave van 2.000 DAEB-woningen. Bovendien wordt de positieve ontwikkeling deels tenietgedaan door verdamping van woningen uit de particuliere sociale huurvoorraad. Met het huidige bod realiseert de gemeente veel meer woningen dan de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.2-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.2.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.2-2 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 gelijk gebleven.

De gemeente Barendrecht is voornemens per saldo 1.123 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er 1.201 nieuwbouwwoningen toegevoegd en 88 woningen gesloopt. Daarnaast worden er 10 woningen gedeliberiseerd. Dat betekent een resterende opgave van 877 sociale huurwoningen tot en met 2030.

tabel 4.2-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Barendrecht voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	2.000
Opgave na correctie 2020	2.000
Bod	1.123
waarvan Nieuwbouw	1.201
waarvan sloop	-88
waarvan verkoop/aankoop	-
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	10
Resterende opgave	877

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Barendrecht heeft een opgave van 200 sociale particuliere huurwoningen. De gemeente biedt geen woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. Daarnaast neemt de gemeente de aannahme van ABF over dat tot en met 2030 200 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. De resterende opgave tot en met 2030 is 400 particuliere huurwoningen in het sociale segment (tabel 4.2-3).

tabel 4.2-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Barendrecht voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	200
Opgave na correctie 2020	200
Bod	-200
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-200
Resterende opgave	400

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is geen opgave in de sociale koop in de gemeente Barendrecht. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 10 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente heeft geen nieuwbouw van sociale koopwoningen geboden en volgt de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 10 sociale koopwoningen in Barendrecht (tabel 4.2-4).

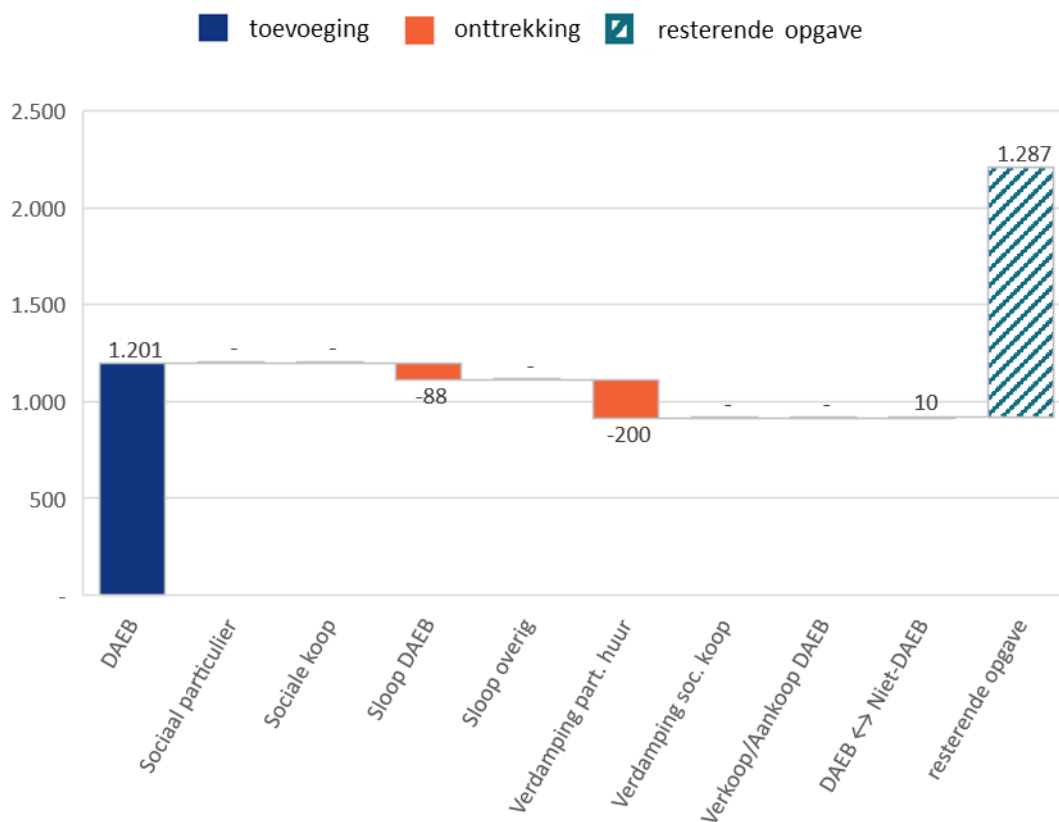
tabel 4.2-4 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Barendrecht voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	-
Opgave na correctie 2020	10
Bod	-
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-
Resterende opgave	10

Effecten

In figuur 4.2-4 hieronder wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Voorname oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Barendrecht zijn de geboden sloop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huurvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 1.287 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.2-4 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.2-5 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Barendrecht blijft gelijk met 22% in 2021 en in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad stijgt van 20% in 2021 naar 22% in 2030.

tabel 4.2-5 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	19.433	22.967
sociale woningvoorraad	4.230	5.153
DAEB voorraad	3.945	5.068
aandeel sociaal	22%	22%
aandeel DAEB	20%	22%

4.2.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Barendrecht behaalde in 2020 de doelstelling voor de betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De gemeente heeft de intentie aan beide normen te voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.2-6).

De gemeente Barendrecht heeft in het verleden de doelstelling van 75% beschikbaarheid niet gehaald. Volgens de gemeente is dat te verklaren door de samenstelling van de bevolking. De gemeente heeft er vertrouwen in dat dit percentage komende jaren omhooggaat. Doordat op dit moment veel woningen naar statushouders gaan, gebeurt dit deels vanzelf. Ook zet de gemeente zich ervoor in dat de geplande nieuwbouw die ontwikkeling niet in de weg zit. De gemeente heeft voor de meest recente plannen, voor 150 woningen, afspraken gemaakt over de huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens.

tabel 4.2-6 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave 2020		Bod
Betalbaarheid	70%	73%	70%
Beschikbaarheid	75%	53%	75%

4.3 Capelle aan den IJssel

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Capelle aan den IJssel naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.3.1 Context

De gemeente Capelle aan den IJssel is een ex-groeikern. In de gemeente wordt een grote nieuwe woonwijk ontwikkeld: op het kantorenpark Rivium worden 5.000 woningen gebouwd. Deze plannen vormen het grootste deel van het bod van de gemeente en zijn daarmee bepalend voor de koers van de gemeente. In het gebied is het doel 60% betaalbaar te bouwen, waarvan 10% sociaal. Er zijn daarbij instandhoudingstermijnen afgesproken van 20 jaar voor (een deel van) de sociale sector en 15 jaar voor het middeldure segment.

In het huidige Coalitieakkoord is het steven naar 30% sociale voorraad in de totale woningvoorraad opgenomen. Ook gaat de gemeente in 2023 het Programma Wonen actualiseren. Daaruit zouden een aantal koerswijzigingen voort kunnen komen. De Raad stelt uiteindelijk het programma vast, maar de coalitie wil inzetten op het behouden van 30% sociale voorraad in de totale voorraad.

Veranderingen in de huidige plannen verwacht de gemeente niet. De meeste plannen liggen in het nieuwe Rivium. De gemeente wil daar een hoog stedelijke buurt ontwikkelen: meer sociaal toevoegen zal de opbouw van de wijk te veel veranderen. Bovendien ligt het woningbouwprogramma in Rivium vast. Echter, wijzigingen in het overige woningbouwprogramma gaan via de gemeenteraad en hangen dus ook af van politiek draagvlak.

Belemmeringen en kansen

De gemeente houdt rekening met planuitval en zegt daarmee een realistisch bod te doen. Niet alle plannen zijn meegenomen in het bod. Dan gaat het met name om zachte plannen die nog in ontwikkeling zijn. Daarnaast is er de mogelijkheid dat er meer plannen worden toegevoegd aan het woningbouwproject Rivium en dat de corporatie Havensteder meer investeringsruimte krijgt. In het bod zitten bovendien ook plannen die al in de bouwfase zitten en dus zeker worden gerealiseerd.

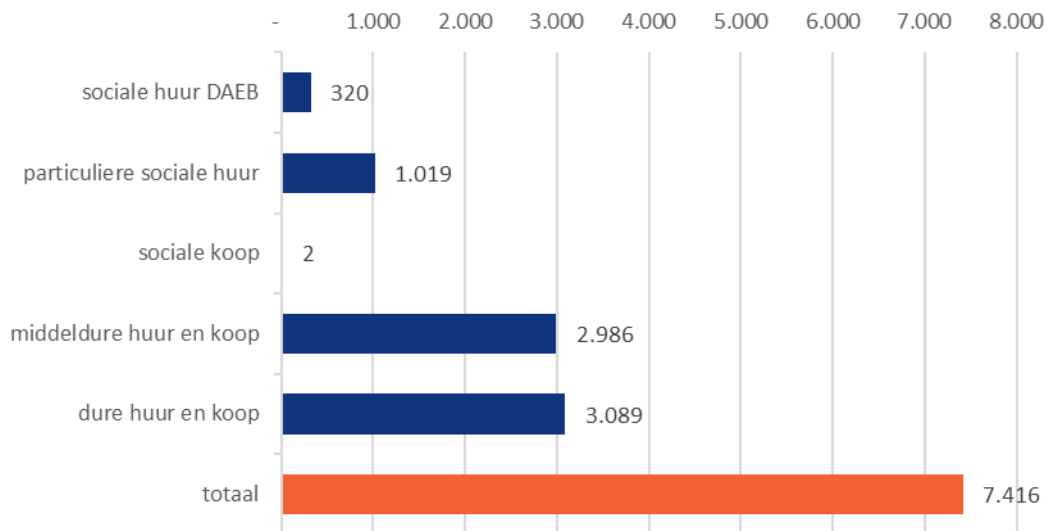
De gemeente maakt zich zorgen over de verdamping van woningen uit de particuliere sector. De gemeente geeft aan dat het lastig is om te sturen wanneer de opgave verschuift. Bovendien heeft de gemeente geen zicht op nieuwe bouwlocaties. Ook vraagt zij zich af of het haalbaar is om de hele sociale opgave bij corporaties te beleggen.

4.3.2 Bod

De gemeente Capelle aan den IJssel is voornemens 7.416 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de middeldure en dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente 320 woningen voor de

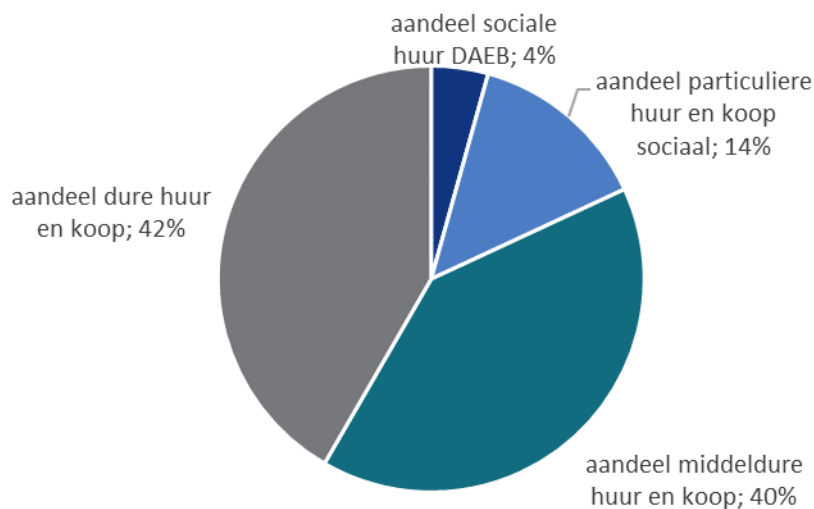
DAEB-voorraad en ongeveer 1.000 woningen in de particuliere sociale huurvoorraad (figuur 4.3-1).

figuur 4.3-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



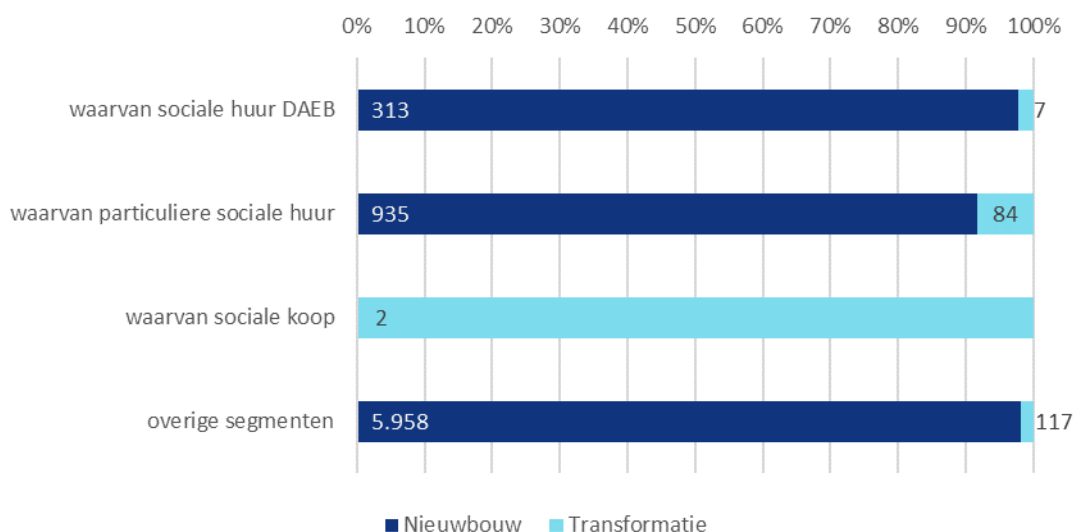
Dat betekent dat ongeveer 20% van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad, 4% is aangemerkt als DAEB. Ongeveer 80% van de nieuwbouw is gepland in het middeldure en dure segment (figuur 4.3-2).

figuur 4.3-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. De gemeente Capelle aan den IJssel voegt in totaal 210 woningen toe door transformatie. Deze projecten vormen slechts een klein deel van de geboden toe te voegen woningen (figuur 4.3-3).

figuur 4.3-3 Specificatie van toevoegingen per segment tot en met 2030



Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Capelle aan den IJssel voegt geen flexwoningen toe.

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.3.3 Totale voorraad

In tabel 4.3-1 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 4.500 woningen naar 4.210 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 7.077 woningen. Door sloop van 339 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 7.416 woningen.

tabel 4.3-1 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Capelle aan den IJssel voor de totale woningvoorraad

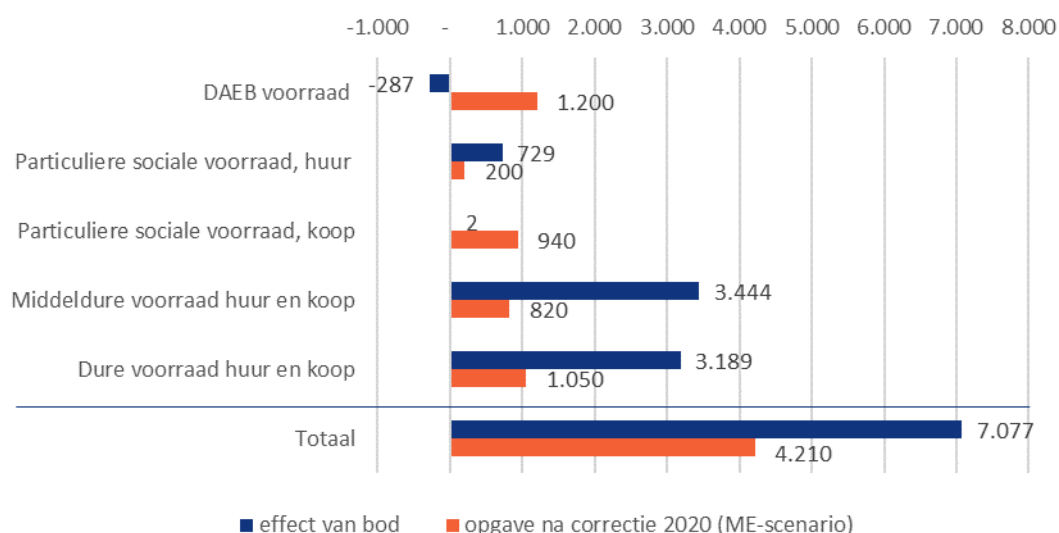
	Opgave ABF	Opgave na correctie	
		2020	Bod
Sociale voorraad	1.600	2.340	444
waarvan DAEB	1.100	1.200	-287
waarvan Sociale huur particulier	200	200	729
waarvan Sociale koop	300	940	2
Middelduur en duur	2.900	1.870	6.633
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	1.600	820	3.444
waarvan Dure voorraad huur en koop	1.300	1.050	3.189
Totale voorraad	4.500	4.210	7.077

Effecten

In figuur 4.3-4 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Ook in de particuliere sociale huurvoorraad worden meer toevoegingen geboden dan nodig om de opgave tot en met 2030 te realiseren. Daarentegen worden er netto 287 woningen onttrokken uit de DAEB voorraad, terwijl er 1.200 woningen toegevoegd dienen te worden voor het realiseren van de opgave. Met het huidige bod behaalt de gemeente de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.3-4 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.3.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.3-2 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 met 100 DAEB-woningen gestegen.

De gemeente Capelle aan den IJssel is voornemens per saldo 287 woningen te onttrekken aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Er worden 320 nieuwbouwwoningen toegevoegd, maar ook 339 woningen gesloopt. Daarnaast worden er 75 woningen verkocht en 193 woningen geliberaliseerd. Dat betekent een resterende opgave van 1.487 sociale huurwoningen tot en met 2030.

tabel 4.3-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Capelle aan den IJssel voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	1.100
Opgave na correctie 2020	1.200
Bod	-287
waarvan Nieuwbouw	320
waarvan sloop	-339
waarvan verkoop/aankoop	-75
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	-193
Resterende opgave	1.487

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

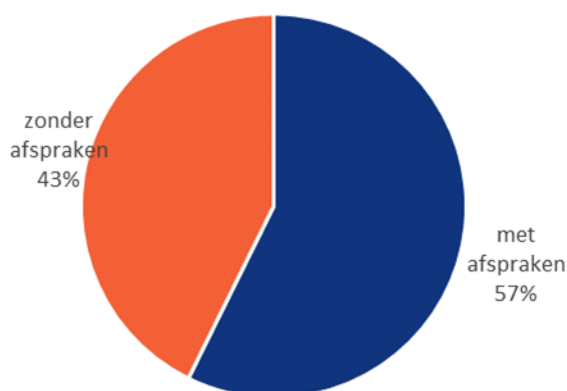
De gemeente Capelle aan den IJssel heeft een opgave van 200 sociale particuliere huurwoningen. De gemeente biedt 729 woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. 1.019 woningen worden in de gemeente toegevoegd door nieuwbouw. Daarnaast gaat de gemeente ervanuit dat er tot en met 2030 290 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. Daarmee neemt de gemeente niet de aanname van ABF over dat er tot en met 2030 500 woningen zullen verdampen. Op basis van het bod is er geen resterende opgave in het particuliere sociale huursegment, maar worden er 529 woningen extra toegevoegd (tabel 4.3-3).

tabel 4.3-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Capelle aan den IJssel voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	200
Opgave na correctie 2020	200
Bod	729
waarvan nieuwbouw	1.019
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-290
Resterende opgave	-529

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft voor een deel van de geplande nieuwbouw van sociale particuliere huurwoningen afspraken gemaakt over een instandhoudingstermijn van langer dan 15 jaar in het sociale segment (figuur 4.3-5). Voor 435 woningen ontbreken instandhoudingsafspraken.

figuur 4.3-5 Biedingen voor de sociale particuliere huurvoorraad waarvoor wel of geen afspraken zijn gemaakt over de instandhoudingstermijn langer dan 15 jaar.



Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de

regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is een opgave van 300 woningen in de sociale koop in de gemeente Capelle aan den IJssel. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 940 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente heeft 2 sociale koopwoningen geboden en volgt de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 938 sociale koopwoningen in Capelle aan den IJssel (tabel 4.3-4).

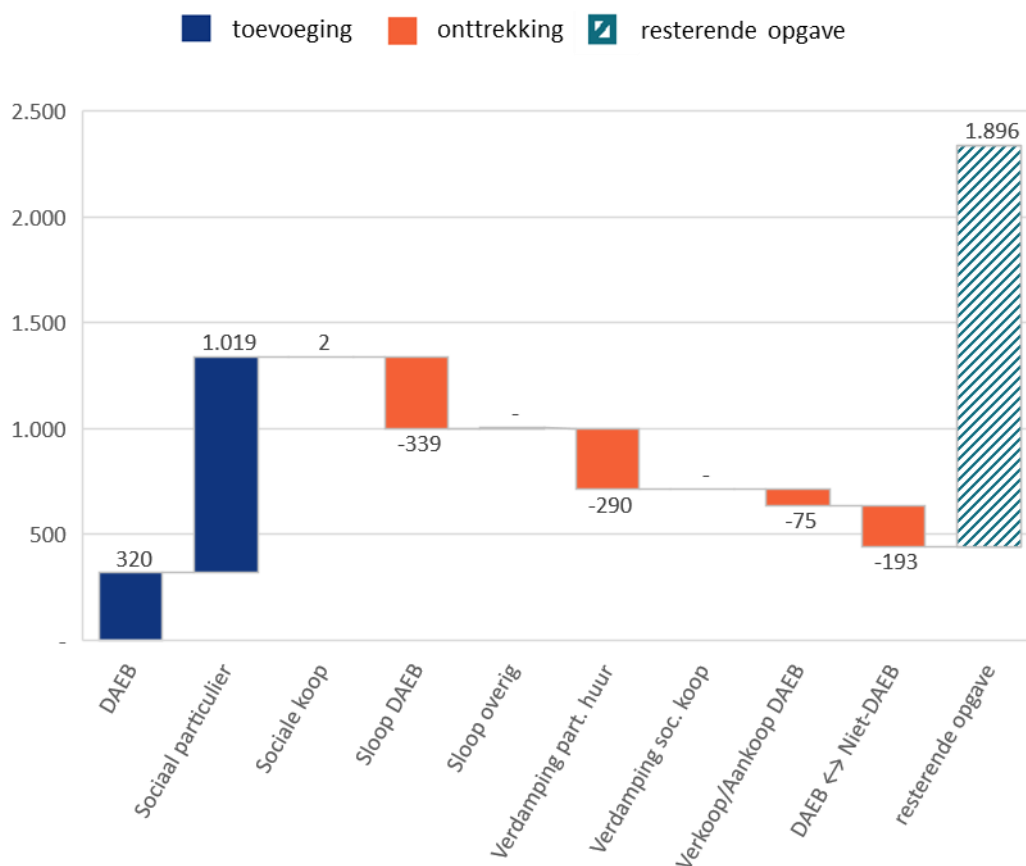
tabel 4.3-4 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Capelle aan den IJssel voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030	
Opgave ABF	300	
Opgave na correctie 2020	940	
Bod	2	
waarvan nieuwbouw		2
waarvan sloop		-
waarvan verdamping		-
Resterende opgave	938	

Effecten

In figuur 4.3-6 hieronder wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Voornaamste oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Capelle aan den IJssel zijn de geboden sloop, liberalisatie en verkoop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huurvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 1.896 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.3-6 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.3-5 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Capelle aan den IJssel daalt van 44% in 2021 naar 37% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad daalt van 34% in 2021 naar 27% in 2030.

tabel 4.3-5 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	31.556	38.633
sociale woningvoorraad	13.927	14.371
DAEB voorraad	10.672	10.385
aandeel sociaal	44%	37%
aandeel DAEB	34%	27%

4.3.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Capelle aan den IJssel behaalde in 2020 de doelstelling voor de betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De beschikbaarheid van de sociale corporatievoorraad

lag in 2020 onder de gestelde norm. De gemeente heeft de intentie aan beide normen te voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.3-6)

tabel 4.3-6 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betalbaarheid	70%	86%	79%
Beschikbaarheid	75%	69%	75%

4.4 Krimpen aan den IJssel

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Krimpen aan den IJssel naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.4.1 Context

De gemeente Krimpen aan den IJssel is een van de kleinste gemeenten in de regio: zij heeft ook een bescheiden woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de Woonvisie Krimpen aan den IJssel 2020-2030 en daarin is tot 2030 een aandeel van 33% sociaal in de op het moment van vaststelling van de woonvisie voorziene nieuwbouwplannen opgenomen.

De gemeente geeft aan dat het Meer Evenwicht scenario voor hen niet haalbaar is. Om dat te realiseren zouden de nieuwbouwplannen (bijna) volledig uit sociale woningbouw moeten bestaan. Ook merkt de gemeente op dat de netto toevoeging van corporatiewoningen langzaam gaat doordat er voorafgaand aan een herontwikkeling vaak corporatiewoningen gesloopt worden. Dat stuurt de gemeente bij met de afspraak dat de corporatie voor iedere te slopen woning minimaal een nieuwbouwwoning toevoegt.

Ook schaalde de corporatie QuaWonen in afstemming met de gemeente de verkoop van sociale huurwoningen af. Een klein deel van de woningen blijft nog beschikbaar voor verkoop. Dan gaat het met name om gespikkeld bezit in buurten waar de doelstelling is deze meer te differentiëren.

Belemmeringen en kansen

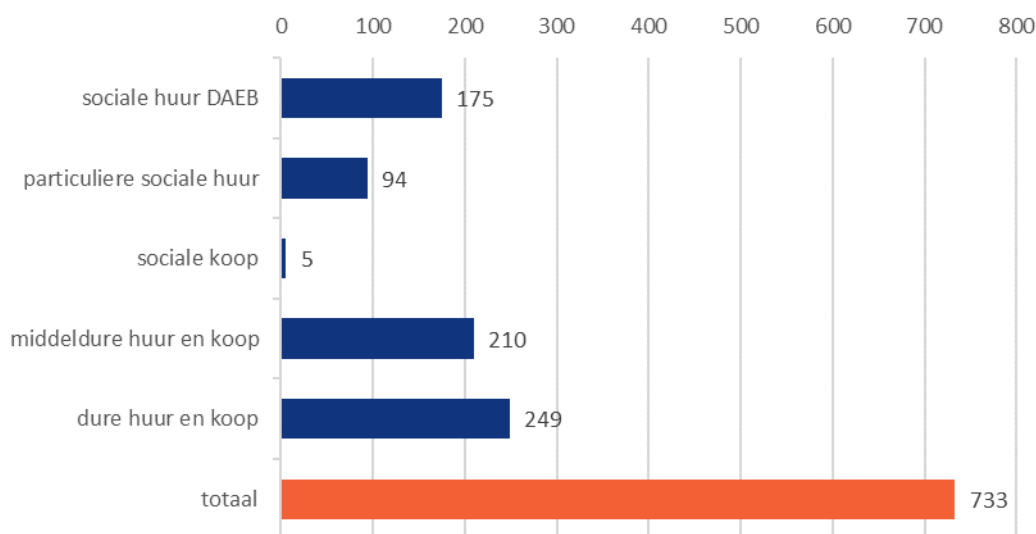
De gemeente houdt in het bod geen rekening met planuitval. Het bod bevat alle plannen die gerealiseerd kunnen worden. Daarbij zitten ook projecten met een onrendabele top, waar vooralsnog extra geld bij moet komen vanuit de gemeente. Daar maakt de gemeente zich zorgen over.

Een andere belemmering waar de gemeente tegen aanloopt is het feit dat de zij weinig eigen grond in bezit heeft en er sowieso weinig grond binnen de gemeente beschikbaar is voor woningbouw (volgebouwd tot aan de gemeentegrenzen).

4.4.2 Bod

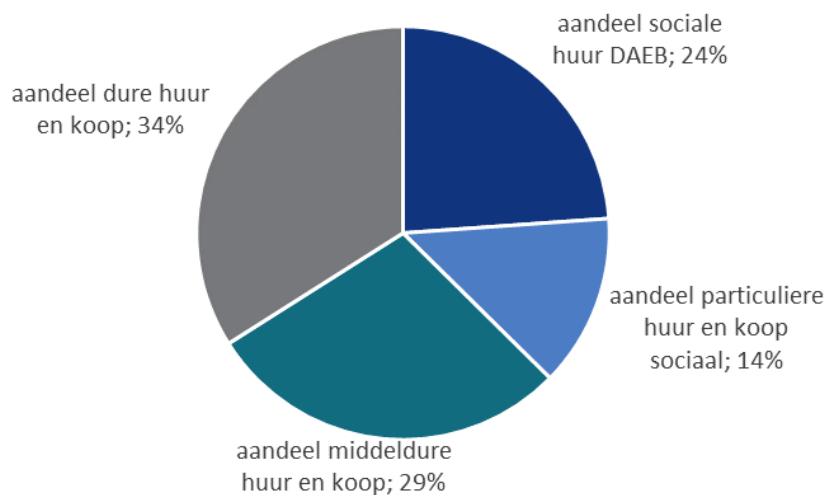
De gemeente Krimpen aan den IJssel is voornemens via nieuwbouw 733 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. De nieuwbouw is verdeeld over de diverse segmenten. Daarvan is 37% gepositioneerd in de dure huur en koop en 29% in het middeldure huur- en koopsegment. Daarnaast biedt de gemeente in de sociale sector 175 woningen voor de DAEB-voorraad, 94 particuliere sociale huurwoningen en 5 sociale koopwoningen. (figuur 4.4-1), in totaal 37 % van de nieuwbouw.

figuur 4.4-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Dat betekent dat ruim een derde van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en 24% is aangemerkt als DAEB. Ongeveer een derde van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 29% is toegewezen in de middeldure huur en koop (figuur 4.4-2).

figuur 4.4-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Krimpen aan den IJssel staat geen transformatie van gebouwen gepland tot en met 2030.

Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Krimpen aan den IJssel voegt geen flexwoningen toe.

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.4.3 Totale voorraad

In tabel 4.4-1 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 600 woningen naar 590 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 512 woningen. Door sloop van 221 woningen (117 DAEB-huurwoningen, 102 particuliere sociale huurwoningen en 2 dure koopwoningen) valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 733 woningen.

tabel 4.4-1 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Krimpen aan den IJssel voor de totale woningvoorraad

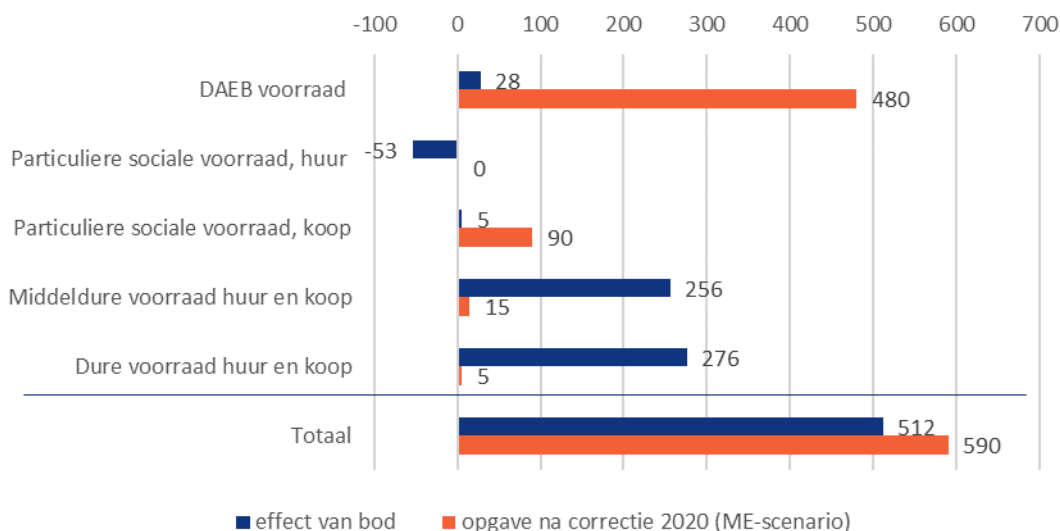
	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	400	570	-20
waarvan DAEB	400	480	28
waarvan Sociale huur particulier	-	-	-53
waarvan Sociale koop	-	90	5
Middelduren duur	200	20	532
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	100	15	256
waarvan Dure voorraad huur en koop	100	5	276
Totale voorraad	600	590	512

Effecten

In figuur 4.4-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de sociale voorraad lager dan de opgave. Bovendien worden de plannen voor de sociale voorraad, met name de toevoegingen aan de DAEB-voorraad, geheel tenietgedaan door de effecten in de particuliere voorraad. Met het huidige bod behaalt de gemeente grotendeels de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.4-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.4.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.4-2 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 gelijk gebleven.

De gemeente Krimpen aan den IJssel is voornemens per saldo 28 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er 175 nieuwbouwwoningen toegevoegd, maar ook 117 woningen gesloopt en 50 woningen verkocht. Daarnaast worden er 20 woningen gedeliberiseerd. Dat betekent een resterende opgave van 452 sociale huurwoningen tot en met 2030.

tabel 4.4-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Krimpen aan den IJssel voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	400
Opgave na correctie 2020	480
Bod	28
waarvan nieuwbouw	175
waarvan sloop	-117
waarvan verkoop/aankoop	-50
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	20
Resterende opgave	452

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Krimpen aan den IJssel heeft geen opgave van sociale particuliere huurwoningen. In de gemeente worden per saldo 53 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad onttrokken. Er worden 94 woningen toegevoegd en 102 woningen gesloopt. Daarnaast gaat de gemeente ervanuit dat er tot en met 2030 45 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. Daarmee neemt de gemeente niet de aanname van ABF over dat er tot en met 2030 100 woningen zullen verdampen⁸. De resterende opgave tot en met 2030 is 53 particuliere huurwoningen in het sociale segment (tabel 4.4-3).

tabel 4.4-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Krimpen aan den IJssel voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	-
Opgave na correctie 2020	-
Bod	-53
waarvan nieuwbouw	94
waarvan sloop	-102
waarvan verdamping	-45
Resterende opgave	53

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is geen opgave in de sociale koop in de gemeente Krimpen aan den IJssel. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 90 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente heeft een toevoeging van 5 sociale koopwoningen geboden en volgt de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale

⁸ Dit hangt samen met afronding op honderdtallen door ABF.

koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 85 sociale koopwoningen in Krimpen aan den IJssel (tabel 4.4-4).

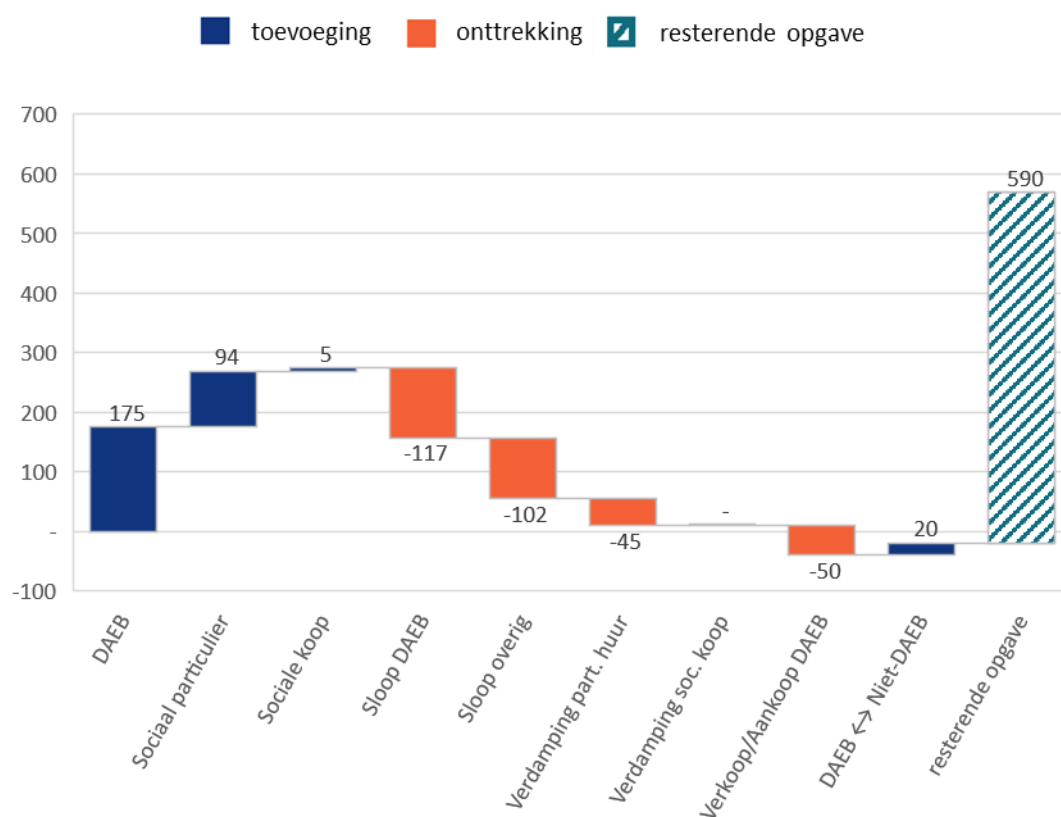
tabel 4.4-4 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Krimpen aan den IJssel voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	-
Opgave na correctie 2020	90
Bod	5
waarvan nieuwbouw	5
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-
Resterende opgave	85

Effecten

In figuur 4.4-4 hieronder wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Voornaamste oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Krimpen aan den IJssel zijn de geboden sloop van DAEB- en particuliere woningen, verkoop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huurvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 590 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.4-4 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.4-5 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Krimpen aan den IJssel daalt van 37% in 2021 naar 36% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad daalt van 33% in 2021 naar 32% in 2030.

tabel 4.4-5 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	12.648	13.160
sociale woningvoorraad	4.710	4.690
DAEB voorraad	4.235	4.263
aandeel sociaal	37%	36%
aandeel DAEB	33%	32%

4.4.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Krimpen aan den IJssel behaalde in 2020 beide doelstellingen voor de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De gemeente heeft tevens de intentie aan de betaalbaarheidsnorm te blijven voldoen in de periode tot en met 2030. De gemeente Krimpen aan den IJssel legt de beschikbaarheidsdoelstelling op 70% (tabel 4.4-6).

De gemeente licht toe dat de woningcorporatie QuaWonen ziet dat de kansen voor de secundaire doelgroep steeds kleiner worden. Voor deze groep is volgens de gemeente en corporatie de toegang tot de sociale huursector te laag. Daarom stelt ze in samenspraak met de corporatie de beschikbaarheidsnorm naar beneden bij.

Ten aanzien van de betaalbaarheid streeft de gemeente naar minimaal 70%. Op dit moment ligt dat percentage hoger, namelijk op 85%, dus ze voorziet daarin geen problemen. Wel is het mogelijk dat dit percentage wat gaat dalen, maar de gemeente stuurt daar niet actief op.

tabel 4.4-6 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betalbaarheid	70%	85%	70%
Beschikbaarheid	75%	75%	70%

4.5 Lansingerland

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Lansingerland naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.5.1 Context

De gemeente Lansingerland, bestaande uit de drie kernen Bergschenhoek, Bleiswijk en Berkel en Rodenrijs, biedt na Rotterdam het hoogste aantal nieuwbouwwoningen: de gemeente zet in op het bouwen van 11.000 woningen tot 2030. Daarvan wil de gemeente 3.100 sociale woningen realiseren. Ook wil de gemeente dat er woningen in het middeldure segment bijkomen, omdat hier veel vraag naar is en dit zorgt voor doorstroming uit het sociale segment. Tenslotte is er dure huur en koop gepland om de diverse projecten financieel rond te komen en de wijken in balans te houden.

De inzet t.a.v. het sociale segment betekent een toename van het corporatiebezit van 70%. De gemeente belegt dit volledig bij de corporaties, omdat de gemeente verwacht daarmee duurzamere lange termijn afspraken te kunnen maken over het behoud van de woningen in het sociale segment. Het bod is in overeenstemming met de woningbouwcorporatie 3B Wonen tot stand gekomen. Voor grote nieuwbouwprojecten betekent het een toevoeging van 25% tot 30% sociaal, voor kleine projecten gaat het over tot wel 100% sociaal. De plannen en de percentages zijn vastgelegd in het lokale coalitieakkoord op basis van de Woonvisie en deze vallen binnen de grenzen die zijn afgesproken met de gemeenteraad.

Een substantieel deel van de ingebrachte nieuwbouwwoningen worden naar verwachting gerealiseerd in het project Bleizo West, hierover loopt het gesprek met de gemeente Zoetermeer en de Provincie Zuid-Holland. Het gaat o.a. om de transformatie van een bedrijventerrein nabij een infrastructureel knooppunt. Op dit moment zijn de plannen voor dit terrein zacht. De gemeente benadrukt dat er geen 'plan B' is: de gemeente benadrukt dat het voor het behalen van de regionale opgave heel belangrijk is dat dit woningbouwproject er komt.

De gemeente benadrukt nu graag vaart te maken in het realiseren van de woningbouwprojecten die er nu liggen en niet te blijven zoeken naar andere mogelijkheden of aanpassingen in de huidige plannen. Dat zou de voortgang in de weg zitten.

Belemmeringen en kansen

De gemeente zet met dit bod maximaal in, er is geen planuitval ingerekend. Het project Bleizo West vormt hierin een risico, omdat het plan nog zacht is en het tevens om veel woningen gaat. De gemeente geeft aan op dit moment niet de middelen en de mogelijkheden (zie ook onderzoek Antea) te hebben om verder te zoeken naar alternatieve locaties en plannen.

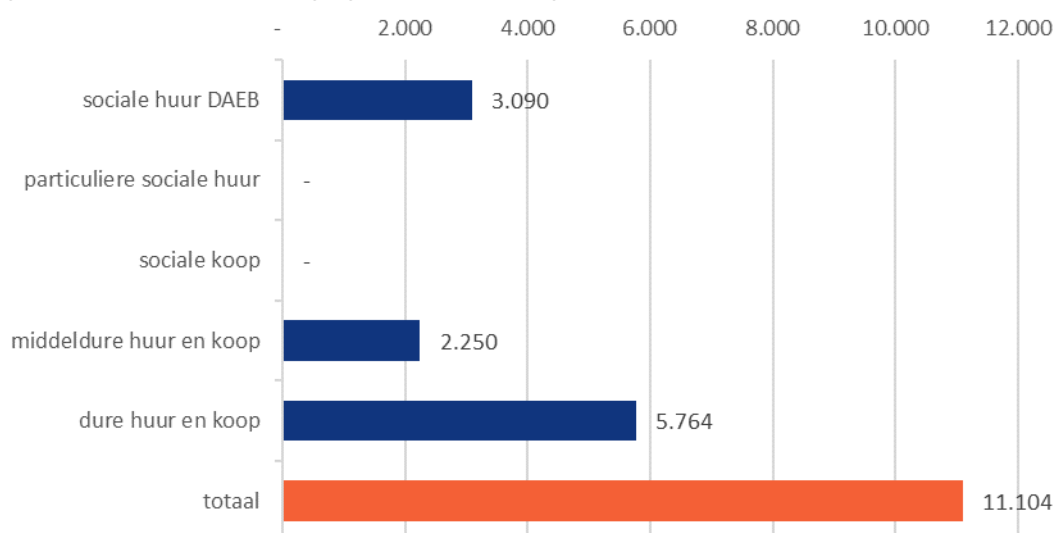
Volgens de gemeente is de ambitie voor het realiseren van 3.100 sociale huurwoningen hoog. En ook voor de corporatie 3B Wonen is de opgave groot. Daarbij gelden nog randvoorwaarden, waarbij afhankelijkheid is van Rijk en Provincie Zuid-Holland. Dat gaat over het

goedkeuren van de plannen en financiën spelen daarbij ook een rol. De gemeente kan niet alles zomaar financieren. De realisatie van dure huur en koop is ook vanuit dat perspectief hard nodig.

4.5.2 Bod

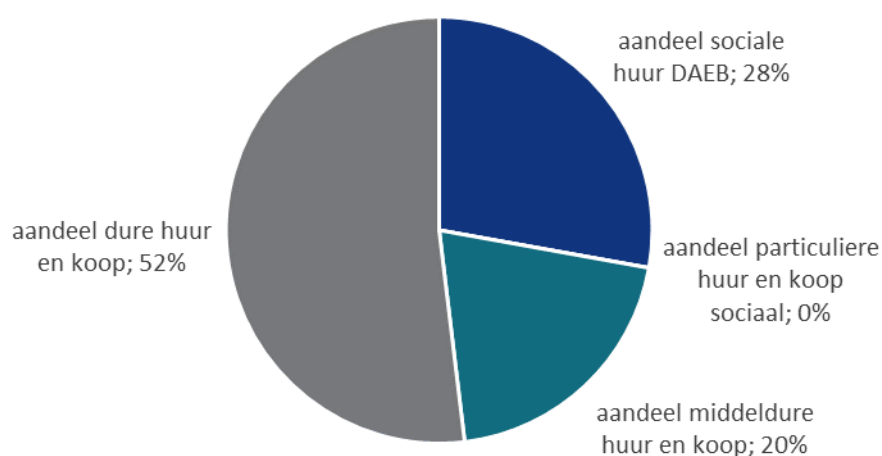
De gemeente Lansingerland is voornemens 11.104 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente ongeveer 3.090 woningen voor de DAEB-voorraad en 2.250 woningen in het middeldure segment (figuur 4.5-1).

figuur 4.5-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Dat betekent dat ongeveer 30% van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en is aangemerkt als DAEB. Ruim 50% van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 20% is toegewezen aan de middeldure huur en koop (figuur 4.5-2).

figuur 4.5-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Lansingerland staat geen transformatie van gebouwen gepland tot en met 2030.

Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Lansingerland biedt 150 flexwoningen die allemaal toegevoegd zullen worden in het DAEB-segment (tabel 4.5-1).

tabel 4.5-1 Aantal geprogrammeerde flexwoningen in de huurvoorraad tot en met 2030.

	Bod
Flexwoningen	150
waarvan DAEB	150
waarvan sociale huur particulier	-
waarvan middeldure huur	-

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.5.3 Totale voorraad

In tabel 4.5-2 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 4.900 woningen naar 4.460 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 10.974 woningen. Door sloop van 130 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 11.104 woningen.

tabel 4.5-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Lansingerland voor de totale woningvoorraad

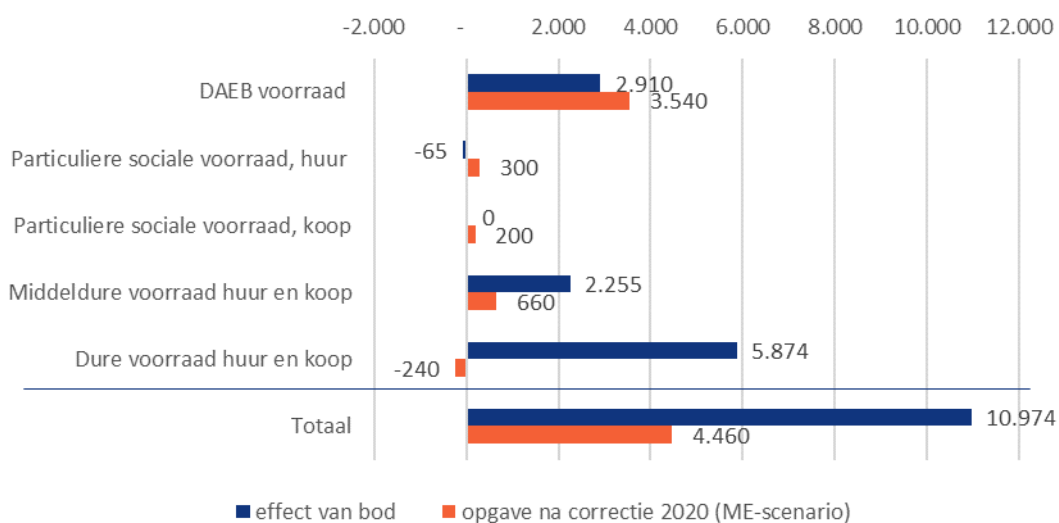
	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	4.100	4.040	2.845
waarvan DAEB	3.600	3.540	2.910
waarvan Sociale huur particulier	300	300	-65
waarvan Sociale koop	200	200	-
Middelduren duur	800	420	8.129
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	700	660	2.255
waarvan Dure voorraad huur en koop	100	-240	5.874
Totale voorraad	4.900	4.460	10.974

Effecten

In figuur 4.5-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de sociale voorraad lager dan de opgave. Er worden wel netto 2.910 woningen toegevoegd aan de DAEB voorraad. In het particuliere sociale huur- en sociale koopsegment worden geen woningen toegevoegd. Met de huidige plannen behaald de gemeente ruimschoots de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.5-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.5.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In tabel 4.5-3 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 gelijk gebleven.

De gemeente Lansingerland is voornemens per saldo 2.910 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er ruim 3.000 nieuwbouwwoningen toegevoegd en 130 woningen gesloopt. Ook worden er 50 woningen verkocht. Dat betekent een resterende opgave van 630 sociale huurwoningen tot en met 2030.

tabel 4.5-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Lansingerland voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	3.600
Opgave na correctie 2020	3.540
Bod	2.910
waarvan nieuwbouw	3.090
waarvan sloop	-130
waarvan verkoop/aankoop	-50
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	-
Resterende opgave	630

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Lansingerland heeft een opgave van 300 sociale particuliere huurwoningen. De gemeente biedt geen woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. Daarnaast gaat de gemeente ervanuit dat er tot en met 2030 65 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. Daarmee neemt de gemeente niet de aanname van ABF over dat er tot en met 2030 300 woningen zullen verdampen. De resterende opgave tot en met 2030 is 365 particuliere huurwoningen in het sociale segment (tabel 4.5-4).

tabel 4.5-4 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Lansingerland voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	300
Opgave na correctie 2020	300
Bod	-65
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-65
Resterende opgave	365

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is een opgave van 200 woningen in de sociale koop in de gemeente Lansingerland. Ontwikkelingen in 2020 hebben geen invloed op deze opgave. De gemeente heeft geen nieuwbouw van sociale koopwoningen geboden en volgt de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 200 sociale koopwoningen in Lansingerland (tabel 4.5-5).

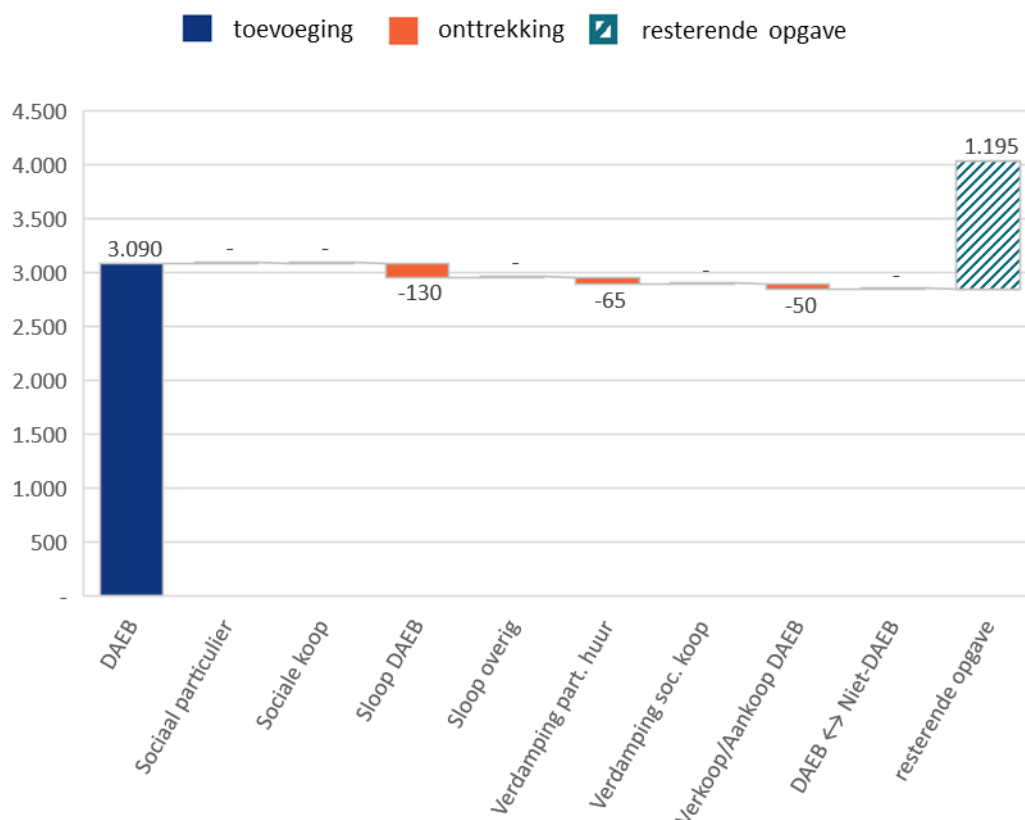
tabel 4.5-5 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Lansingerland voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	200
Opgave na correctie 2020	200
Bod	-
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-
Resterende opgave	200

Effecten

In figuur 4.5-4 hieronder wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Ondanks de geboden uitbreiding van de DAEB-voorraad blijft er een resterende opgave in de sociale voorraad. Voornamelijk oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Lansingerland zijn de geboden sloop en verkoop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huurvoorraad. Bovendien worden er geen woningen toegevoegd voor de opgaven in de particuliere sociale huurvoorraad en sociale koopvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 1.195 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.5-4 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.5-6 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Lansingerland stijgt van 19% in 2021 naar 21% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad stijgt ook, van 18% in 2021 naar 20% in 2030.

tabel 4.5-6 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	24.686	35.660
sociale woningvoorraad	4.733	7.578
DAEB voorraad	4.388	7.298
aandeel sociaal	19%	21%
aandeel DAEB	18%	20%

4.5.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Lansingerland behaalde in 2020 beide doelstellingen voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De gemeente heeft ook de intentie aan beide normen te blijven voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.5-7).

Wanneer de gemeente veel nieuwbouw toevoegt in de corporatievoorraad, heeft dat ook effect op de beschikbaarheidsdoelstelling. De gemeente heeft zich in het bod gecommitteerd aan de doelstelling van 75% beschikbaarheid. Dat betekent dat er ook woningen onder de aftoppingsgrens dienen te worden toegevoegd. De gemeente zet daar ook op in en geeft aan dat dit ook in de prestatieafspraken is opgenomen.

tabel 4.5-7 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave 2020		Bod
Betalbaarheid	70%	79%	70%
Beschikbaarheid	75%	75%	75%

4.6 Maassluis

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Maassluis naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.6.1 Context

De gemeente Maassluis is een kleine, compacte stad, ingeklemd tussen de Maas en de A20 en heeft voor haar omvang een stevig nieuwbouwprogramma. Voorafgaand aan het bod heeft een debat met de gemeenteraad plaatsgevonden, waarin de richting voor nieuwe projecten is bepaald en waarmee de raad heeft ingestemd. Daaruit kwam een ambitie van veel betaalbaar en minimaal 50% realisatie met corporaties, maar ook aandacht voor het middensegment, meer verdichting en lagere parkeernormen. Dat is ook vastgelegd in het lokale coalitieakkoord.

De gemeente heeft tegelijkertijd ook te maken met herstructureringsprojecten en bestaande plannen met oude contracten die uitgediend moeten worden. Dat zorgt voor een aandeel van 50% dure segment in het uiteindelijke nieuwbouwbod. De gemeente heeft in het kader van de bieding ook oude contracten heronderhandeld. Daaruit kwam een maximum haalbaar compromis van 25% sociaal.

De gemeente geeft aan dat zij nu de meeste invloed heeft op nieuwe bestemmingsplannen en nieuwbouwprojecten, zoals plannen rondom de Hoeksche lijn. Dit is een proces waarbij meerdere gemeenten en de Provincie Zuid-Holland betrokken zijn.

Tenslotte voegt de gemeente een deel sociale koop toe, maar heeft deze niet meegeteld in het bod voor de sociale voorraad, omdat dit segment verdamppt. Om de verdamping tegen te gaan heeft de gemeente een erfpachtmodel ontwikkeld voor de bouwlocaties in eigendom van de gemeente (rondom OV-haltes). Het doel is om deze woningen te behouden in de sociale voorraad en om eventuele overwaarde op sociale woningen te rug te laten vloeien.

Belemmeringen en kansen

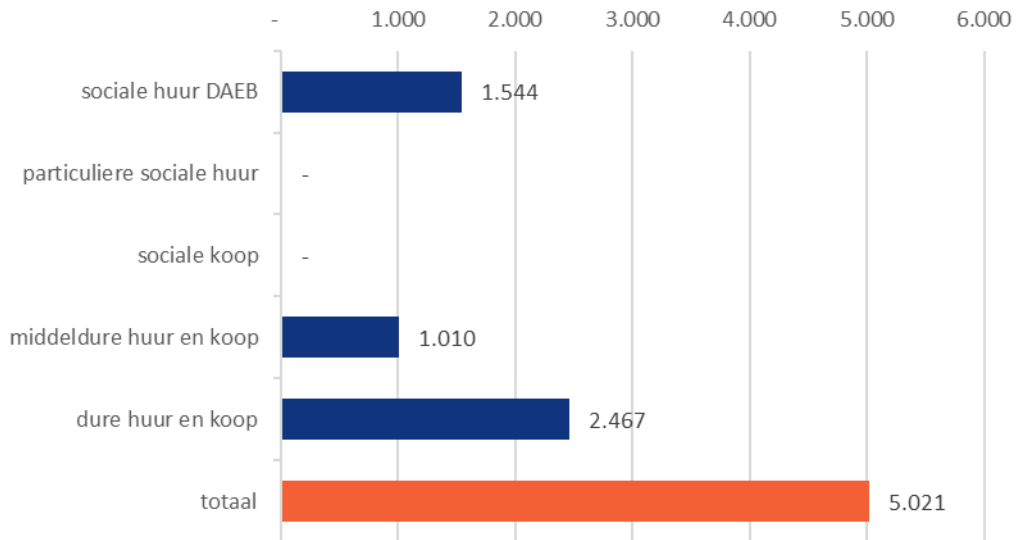
De gemeente heeft al haar plannen in het bod opgenomen. De gemeente Maassluis maakt zich geen grote zorgen over planuitval. De helft van de plannen is hard. Ook vertrouwt de gemeente op de corporaties waarmee zij samenwerkt. Die kunnen bijspringen als de markt vraag tegenvalt.

Er is volgens de gemeente wel een voorbehoud bij het bod, en dat heeft te maken met verkeersafwikkelingen waarvoor via een bijdrage van het Rijk een infrastructurele oplossing nodig is. Dat is ook de reden waarom de gemeenteraad kritisch is over verdichting: wanneer er geen oplossing komt voor de ontsluiting van nieuwbouwlocaties en de druk op de huidige infrastructuur toeneemt dan is dat voor de raad een drempel om te verdichten. Ondersteuning van het Rijk en steun van de raad zijn daarom ook randvoorwaarden.

4.6.2 Bod

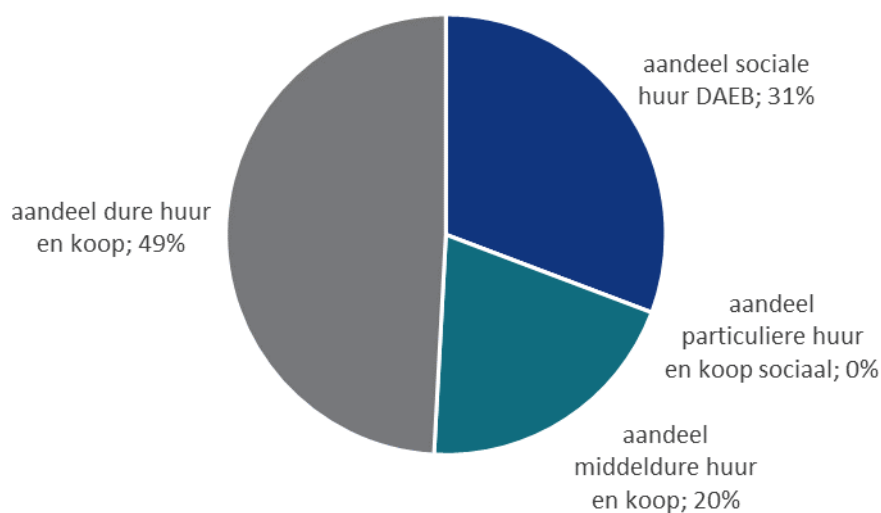
De gemeente Maassluis is voornemens 5.021 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente ongeveer 1.544 woningen voor de DAEB-voorraad en 1.010 woningen in het middeldure segment (figuur 4.6-1).

figuur 4.6-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Dat betekent dat ruim 30% van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad (DAEB). Ongeveer 50% van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 20% is toegewezen in de middeldure huur en koop (figuur 4.6-2).

figuur 4.6-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Maassluis staat geen transformatie van gebouwen gepland tot en met 2030.

Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Maassluis heeft in haar bod geen plannen opgenomen voor flexwoningen tussen 2021 en 2030.

Bovenstaande cijfers zijn inclusief studentenwoningen. De gemeente heeft in het DAEB-segment plannen voor 30 studentenwoningen tot 2030.

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.6.3 Totale voorraad

In tabel 4.6-1 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 3.400 woningen naar 3.200 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 4.379 woningen. Door sloop van 642 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 5.021 woningen.

tabel 4.6-1 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Maassluis voor de totale woningvoorraad

	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	1.200	1.290	782
waarvan DAEB	900	860	982
waarvan Sociale huur particulier	100	100	-200
waarvan Sociale koop	200	330	-
Middelduren duur	2.200	1.910	3.597
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	1.200	1.065	1.050
waarvan Dure voorraad huur en koop	1.000	845	2.547
Totale voorraad	3.400	3.200	4.379

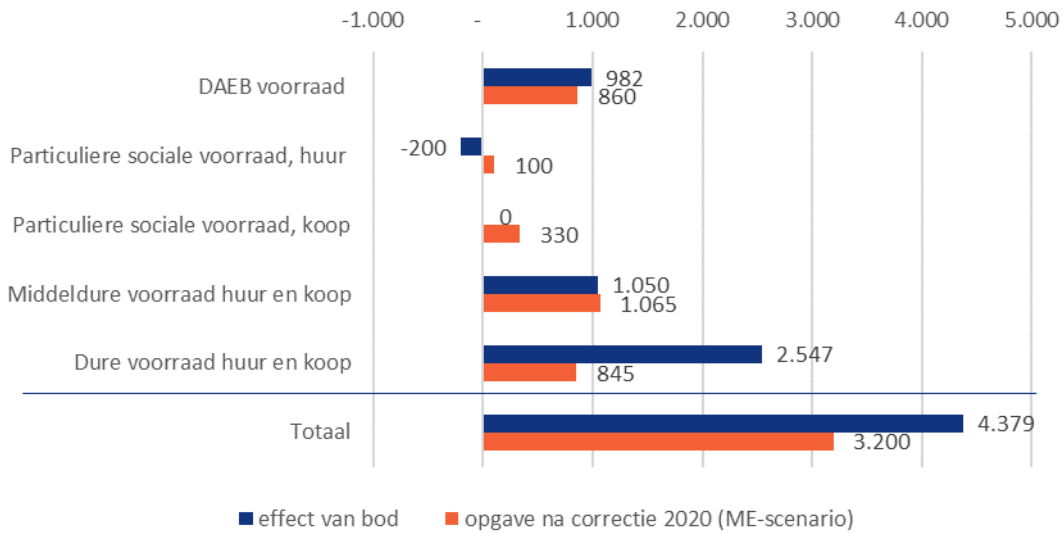
Effecten

In figuur 4.6-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de regio na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen is ongeveer gelijk aan en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de sociale voorraad lager dan de opgave. Er worden wel netto 982 woningen toegevoegd aan de DAEB voorraad. Dat is meer dan de opgave van 860 DAEB-woningen. Echter wordt die ontwikkeling deels tenietgedaan

door verdamping van woningen uit de particuliere sociale huurvoorraad. Met het huidige bod behaalt de gemeente de opgave voor de totale voorraad ruimschoots.

figuur 4.6-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.6.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.6-2 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 gelijk gebleven.

De gemeente Maassluis is voornemens per saldo 982 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030, inclusief 30 studentenwoningen. Daarvan worden er 1.544 nieuwbouwwoningen toegevoegd, maar ook 642 woningen gesloopt en 20 woningen verkocht. Daarnaast worden er 100 woningen gedeliberiseerd. Op basis van het bod is er geen resterende opgave in DAEB voorraad, maar worden er 92 woningen extra toegevoegd.

tabel 4.6-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Maassluis voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	900
Opgave na correctie 2020	860
Bod	982
waarvan nieuwbouw	1.544
waarvan sloop	-642
waarvan verkoop/aankoop	-20
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	100
Resterende opgave	-122

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Maassluis heeft een opgave van 100 sociale particuliere huurwoningen. De gemeente biedt geen woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. Daarnaast neemt de gemeente de aanneming van ABF over dat tot en met 2030 200 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. De resterende opgave tot en met 2030 is 300 particuliere huurwoningen in het sociale segment (tabel 4.6-3).

tabel 4.6-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Maassluis voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	100
Opgave na correctie 2020	100
Bod	-200
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-200
Resterende opgave	300

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de

regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is geen opgave in de sociale koop in de gemeente Maassluis. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 330 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente heeft geen nieuwbouw van sociale koopwoningen geboden en volgt de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 330 sociale koopwoningen in Maassluis (tabel 4.6-4).

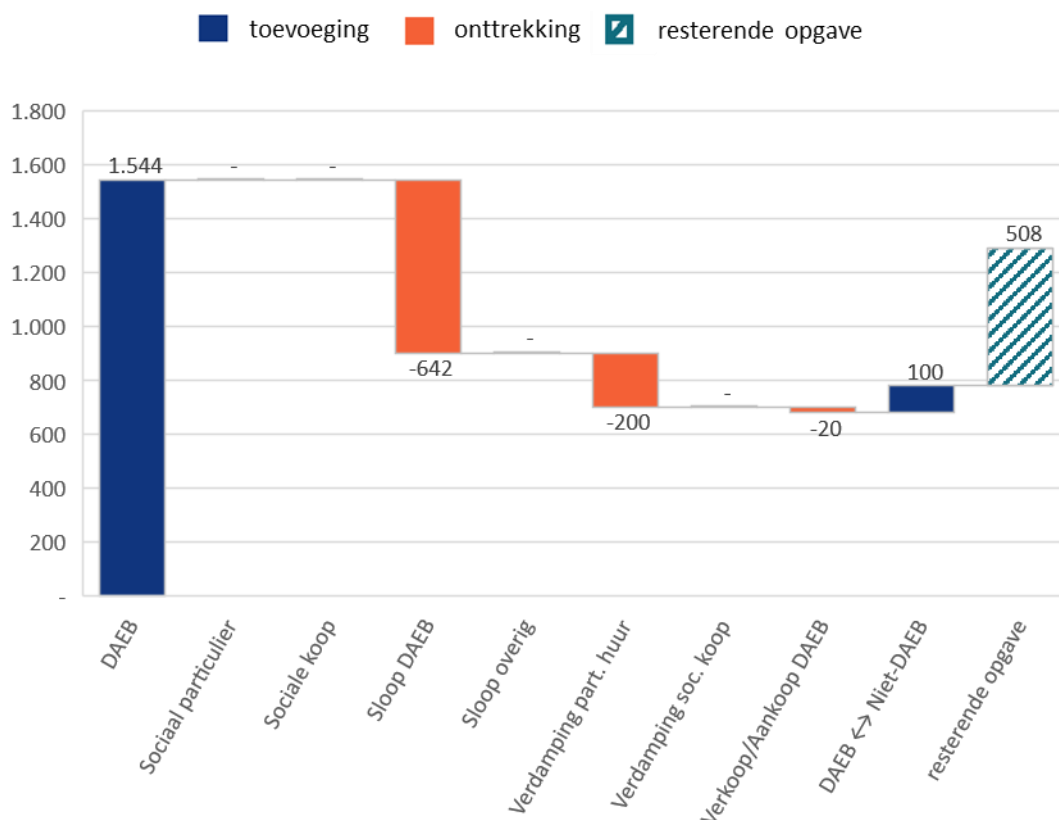
tabel 4.6-4 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Maassluis voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	200
	330
Bod	-
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-
Resterende opgave	330

Effecten

In figuur 4.6-4 hieronder wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Ondanks de geboden uitbreiding van de DAEB-voorraad blijft er een resterende opgave in de sociale voorraad. Voornamelijk oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Maassluis zijn de geboden sloop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huurvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 508 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.6-4 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.6-5 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Maassluis daalt van 44% in 2021 naar 38% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad daalt ook van 37% in 2021 naar 34% in 2030.

tabel 4.6-5 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	15.389	19.768
sociale woningvoorraad	6.820	7.602
DAEB voorraad	5.645	6.627
aandeel sociaal	44%	38%
aandeel DAEB	37%	34%

4.6.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Maassluis behaalde in 2020 beide doelstelling voor de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De gemeente heeft de intentie aan beide normen te blijven voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.6-6).

De gemeente Maassluis is tevens niet voornemens te sturen op een daling van het percentage betaalbaarheid, dat op dit moment op 85% ligt. Wel wil de gemeente in sommige wijken meer kunnen variëren in de huurprijs en meer huishoudens uit de secundaire doelgroep huisvesten. De gemeente Maassluis heeft namelijk ingezet op gemengde wijken en wil die koers behouden om de stapeling van problemen, die je in sommige buurgemeenten ziet, te voorkomen.

tabel 4.6-6 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave 2020		Bod
Betalbaarheid	70%	85%	70%
Beschikbaarheid	75%	76%	75%

4.7 Nissewaard

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Nissewaard naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.7.1 Context

Spijkennisse, verreweg de grootste kern in de gemeente Nissewaard, is een ex-groeikern. Dat zorgt voor een specifieke problematiek. De woningvoorraad is in een korte tijd gebouwd, waardoor de vervangingsopgave tevens in een korte tijd op de gemeente afkomt. Daarnaast is de woningvoorraad eenzijdig. Er is een groot aandeel in het bezit van corporaties. De gemeente zet daarom in op differentiatie, vanwege de leefbaarheid en het woonklimaat, en verdichting. De gemeente pleit voor maatwerk op alle in- en uitbreidingslocaties. Daarbij wordt eerst gekeken naar de samenstelling van de omliggende wijk, voordat de opbouw van de nieuwbouwplannen wordt bepaald. Zo is dat ook vastgelegd in de woonvisie. Volgens de gemeente is de opgave in het middensegment van groot belang in de komende tien jaar.

De gemeente Nissewaard heeft buiten de ex-groeikern Spijkennisse ook de kernen Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Hekelingen, Simonshaven en Zuidland en het buurtschap Biert in het landelijk gebied welke zij vitaal wenst te houden. Hiervoor is een “ontwikkelperspectief vitale kernen” ontwikkeld om ook hier de differentiatie omwille van de leefbaarheid en het woonklimaat toe te voegen wat de kern nodig heeft om vitaal te blijven. Ook wordt hier gekeken naar de bestaande voorraad en zal buiten het toevoegen van woningen ook onderzocht worden welke woningtypen en woonvormen noodzakelijk en gewenst zijn. Behoud van omgevingskwaliteit is daarbij van belang.

De gemeente zet bewust in op samenwerking met corporaties en niet op particuliere huur of sociale koop. Daarbij wordt ook gekeken of woningbouwcorporaties middenhuur of een variant van sociale koop zouden kunnen realiseren. De gemeente heeft tevens de plannen van een langlopend project opgebroken, zodat daarin meer sociaal gerealiseerd kon worden.

In de gemeente Nissewaard worden ook nog corporatiewoningen gesloopt. Het doel is om op deze locaties gedifferentieerd terug te bouwen. Wel is daarop geanticipeerd door sociale woningen voorafgaand aan de sloop te realiseren op een andere plek.

Belemmeringen en kansen

In het bod van Nissewaard is rekening gehouden met een zekere planuitval, al zijn er ondanks die insteek de nodige onzekerheden en zorgen: kenners van de woningmarkt spreken soms de verwachting uit dat tot wel 70% van de woningbouwplannen in delen van het land dreigen uit te vallen, o.a. als gevolg van stijgende bouwkosten en inflatie.

De gemeente ziet ook meerdere belemmeringen waar woningbouwplannen mee te maken krijgen. Allereerst is de ontsluiting van de gemeente een belangrijke randvoorwaarde voor verschillende nieuwbouwprojecten en met name een groot project bij de entree van de stad.

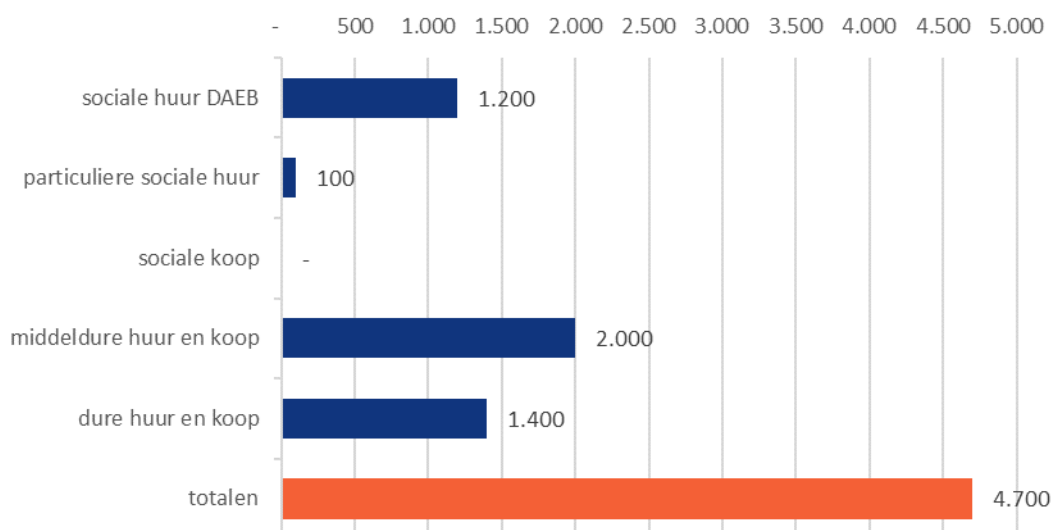
Daarnaast staat het gemeentebudget onder druk. Wanneer er in projecten sprake is van een onrendabele top, dan ervaart Nissewaard dat zowel corporaties als marktpartijen naar de gemeente kijken voor compensatie. De gemeente hoopt dat het Rijk daarin ook meer ondersteuning zou kunnen bieden. Ook staat projectontwikkeling in de gemeente onder druk door capaciteitsproblemen.

Tenslotte heeft de gemeente geconstateerd dat corporaties zich erg zorgen maken over de hervorming van de Huurtoeslag (op basis van normhuren), waar het Ministerie aan werkt. De corporaties verwachten dat de invoering hiervan hen veel geld gaat kosten. Daarnaast hebben corporaties ook een opgave in het verduurzamen van hun bezit. Dat zorgt ervoor dat er minder geld overblijft voor het bouwen van nieuwe woningen.

4.7.2 Bod

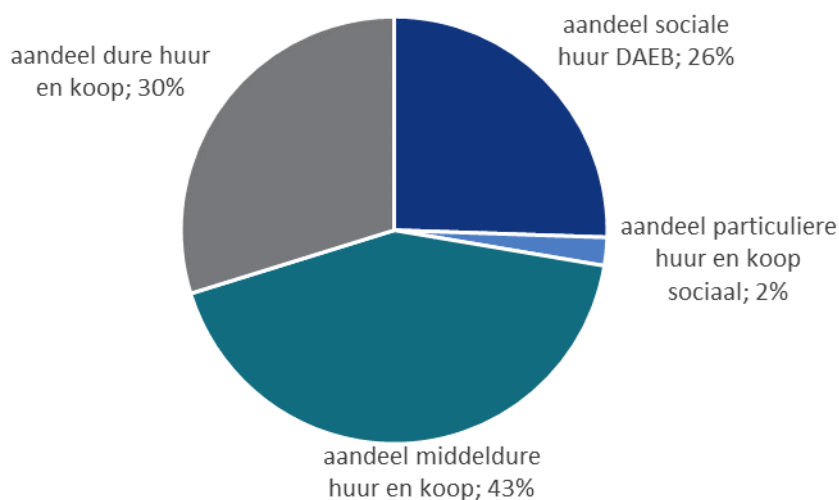
De gemeente Nissewaard is voornemens 4.700 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de middeldure huur en koop, gevolgd door de dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente 1.200 woningen voor de DAEB-voorraad en 100 woningen in de particuliere sociale huurvoorraad (figuur 4.7-1).

figuur 4.7-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



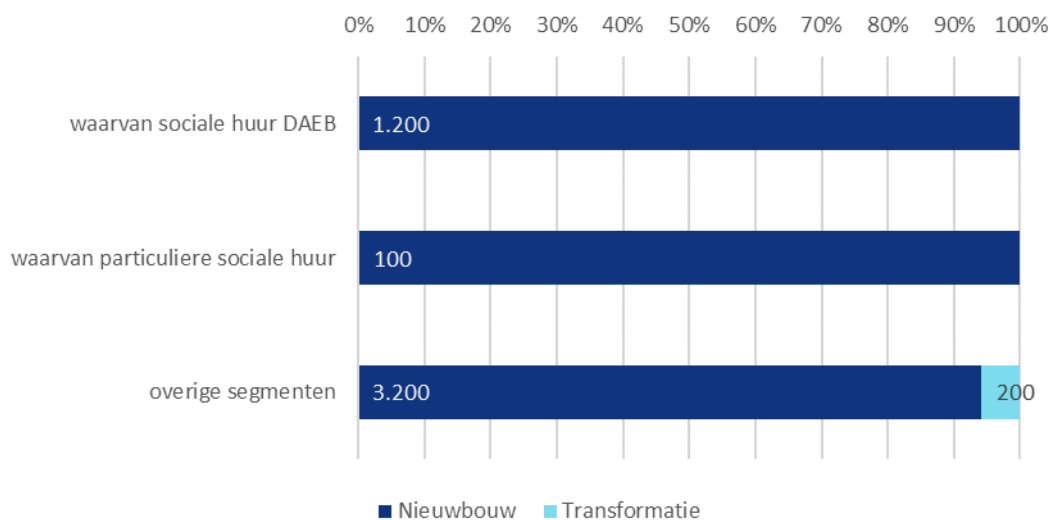
Dat betekent dat ongeveer 30% van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en 26% is aangemerkt als DAEB. Ruim 40% van de nieuwbouw is gepland in het middeldure segment. De overige 30% is toegewezen aan de dure huur en koop (figuur 4.7-2).

figuur 4.7-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. De gemeente Nissewaard voegt in totaal 200 woningen toe door transformatie aan de duurdere segmenten. Deze projecten vormen slechts een klein deel van de geboden toe te voegen woningen in het middeldure en dure segment (figuur 4.7-3).

figuur 4.7-3 Specificatie toevoegingen per segment



Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Nissewaard biedt 200 flexwoningen, die worden toegevoegd aan het middeldure huursegment (tabel 4.7-1).

tabel 4.7-1 Aantal geprogrammeerde flexwoningen in de huurvoorraad tot en met 2030.

		Bod
Flexwoningen		200
	waarvan DAEB	-
	waarvan sociale huur particulier	-
	waarvan middeldure huur	200

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.7.3 Totale voorraad

In tabel 4.7-2 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald 3.000 woningen naar 2.760 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 3.760 woningen. Door sloop van 940 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 4.700 woningen.

tabel 4.7-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Nissewaard voor de totale woningvoorraad

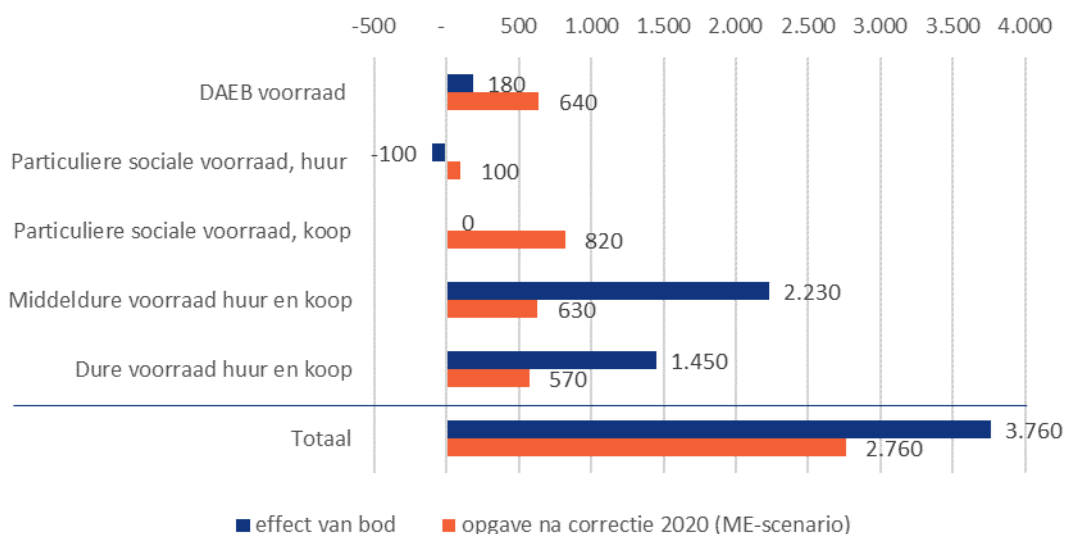
		Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad		1.000	1.560	80
	waarvan DAEB	700	640	180
	waarvan Sociale huur particulier	100	100	-100
	waarvan Sociale koop	200	820	-
Middelduur en duur		2.000	1.200	3.680
	waarvan Middeldure voorraad huur en koop	1.300	630	2.230
	waarvan Dure voorraad huur en koop	700	570	1.450
Totale voorraad		3.000	2.760	3.760

Effecten

In figuur 4.7-4 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de sociale voorraad lager dan de opgave. Er worden netto 180 woningen toegevoegd aan de DAEB voorraad. Dat is minder dan de opgave van 640 DAEB-woningen. Bovendien wordt die ontwikkeling deels tenietgedaan door verdamping van woningen uit de particuliere sociale huurvoorraad. Met het huidige bod behaalt de gemeente ruimschoots de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.7-4 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.7.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.7-3 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 gelijk gebleven.

De gemeente Nissewaard is voornemens per saldo 180 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er 1.200 nieuwbouwwoningen toegevoegd, maar ook 940 woningen gesloopt en 80 woningen verkocht. Dat betekent een resterende opgave van 460 sociale huurwoningen tot en met 2030.

tabel 4.7-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Nissewaard voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	700
Opgave na correctie 2020	640
Bod	180
waarvan nieuwbouw	1.200
waarvan sloop	-940
waarvan verkoop/aankoop	-80
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	-
Resterende opgave	460

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Nissewaard heeft een opgave van 100 sociale particuliere huurwoningen. De gemeente biedt tevens 100 woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. Daarnaast neemt de gemeente de aanname van ABF over dat tot en met 2030 200 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. De resterende opgave tot en met 2030 is 200 particuliere huurwoningen in het sociale segment (tabel 4.7-4).

tabel 4.7-4 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Nissewaard voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	100
Opgave na correctie 2020	100
Bod	-100
waarvan nieuwbouw	100
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-200
Resterende opgave	200

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is een opgave van 200 sociale koopwoningen in de gemeente Nissewaard. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 820 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente heeft geen nieuwbouw van sociale koopwoningen geboden en volgt de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 820 sociale koopwoningen in Nissewaard (tabel 4.7-5).

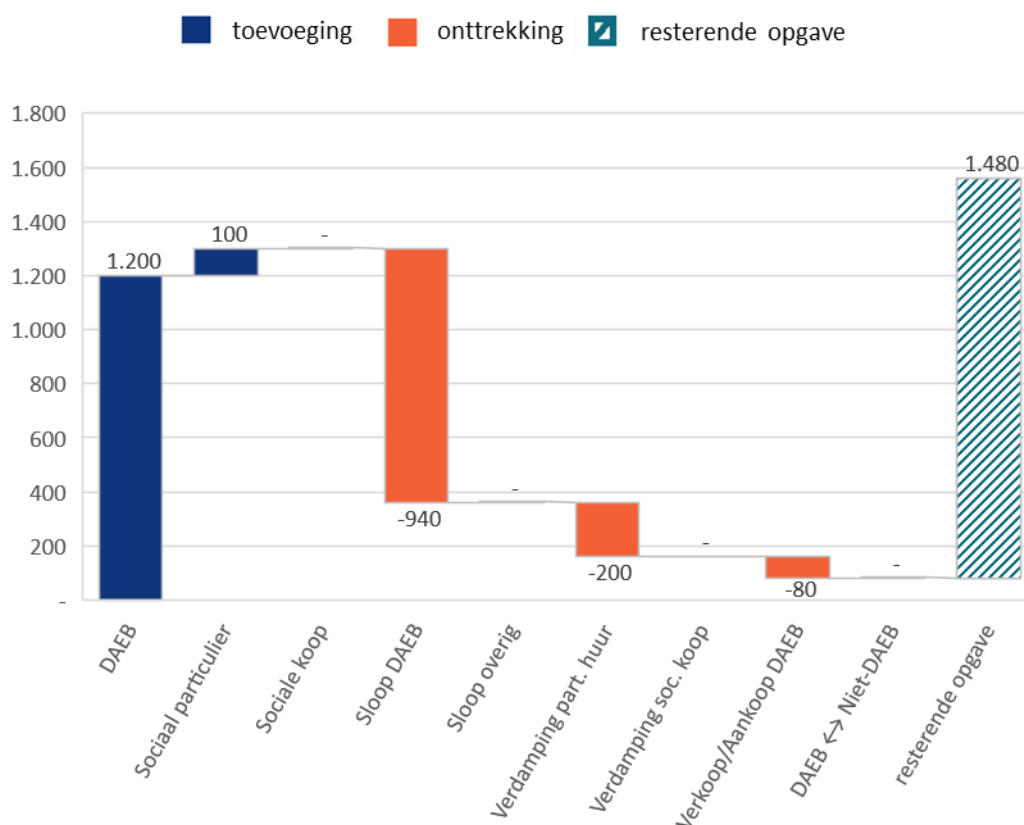
tabel 4.7-5 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Nissewaard voor de sociale voorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	200
Opgave na correctie 2020	820
Bod	-
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-
Resterende opgave	820

Effecten

In figuur 4.7-5 hieronder wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Ondanks de geboden uitbreiding van de DAEB-voorraad blijft er een resterende opgave in de sociale voorraad. Voornamelijk oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Nissewaard zijn de geboden sloop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huurvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 1.480 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.7-5 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.7-6 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Nissewaard daalt van 43% in 2021 naar 40% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad daalt van 36% in 2021 naar 33% in 2030.

tabel 4.7-6 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	39.469	43.229
sociale woningvoorraad	17.098	17.178
DAEB voorraad	14.118	14.298
aandeel sociaal	43%	40%
aandeel DAEB	36%	33%

4.7.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Nissewaard behaalde in 2020 de doelstelling voor de betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De beschikbaarheid van de sociale corporatievoorraad lag in 2020 net onder de gestelde norm. De gemeente heeft de intentie aan beide normen te voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.7-7) en ligt op koers voor de doelstellingen Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale voorraad. Er wordt geen actief beleid gevoerd het huidige percentage betaalbaarheid naar beneden te brengen.

tabel 4.7-7 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betalbaarheid	70%	82%	70%
Beschikbaarheid	75%	74%	75%

4.8 Ridderkerk

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Ridderkerk naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.8.1 Context

Een groot deel van de woningbouwprojecten in de gemeente Ridderkerk zijn herstructureerings- en sloop-nieuwbouwprojecten. De gemeente werkt daarin samen met de woningbouwcorporatie Wooncompas. Samen wordt daarbij gekeken naar mogelijkheden om te verdichten, zodat er meer woningen terug kunnen komen. Daarvoor onderzoekt de gemeente o.a. de parkeernormen: deze kan in enkele locaties wellicht naar beneden worden bijgesteld, zodat wat meer verdichting mogelijk is. Er wordt ook een hoogbouwvisie opgesteld.

Het doel van de gemeente is om het aandeel sociaal in de totale voorraad iets te laten zakken. Voorheen was 48% van de woningvoorraad sociaal.

Belemmeringen en kansen

De gemeente Ridderkerk heeft bijna alle beschikbare plancapaciteit opgevoerd in het bod, zowel harde als zachte plannen. Er zijn nog een aantal plannen die pas heel recent naar voren zijn gekomen: deze zijn niet meegenomen in het bod. De gemeente verwacht dat er wel plannen uit zullen vallen.

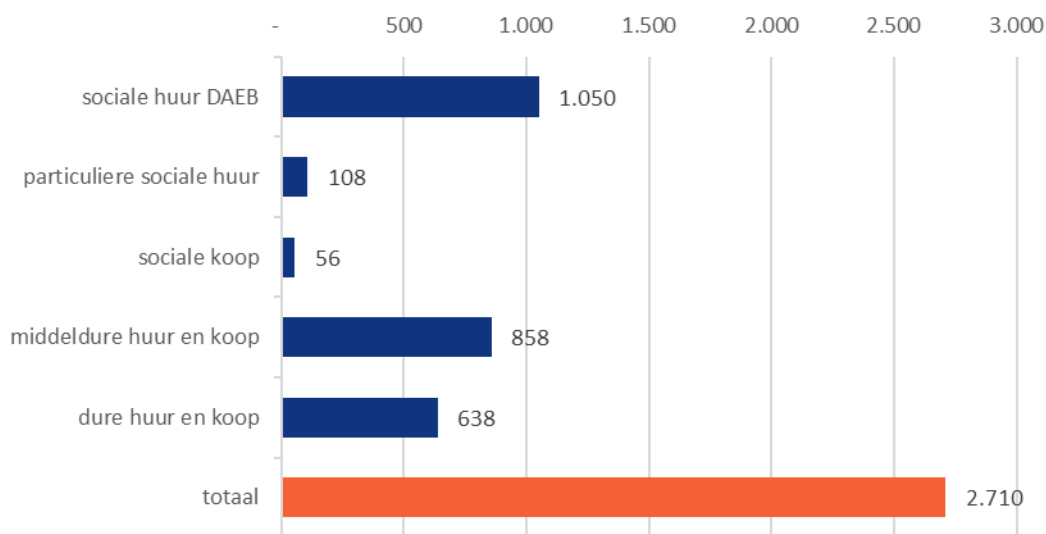
De gemeente heeft weinig locaties beschikbaar voor nieuwbouwprojecten. Er zijn een aantal locaties langs de oever van de Noord. Het gaat echter om kleine locaties met ruimte voor een beperkt aantal woningen.

Een ander obstakel zijn mobiliteitsproblemen en de hoge parkeernorm. Daarvoor is de gemeente ook aan het kijken naar oplossingen als deelmobiliteit. Ook geluidsoverlast vanuit de scheepvaart en de Rotterdamse haven kan een obstakel vormen voor een aantal locaties.

4.8.2 Bod

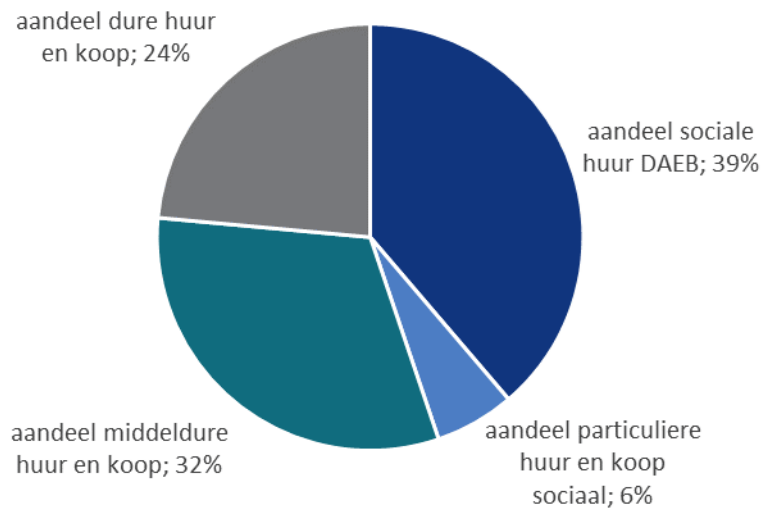
De gemeente Ridderkerk is voornemens 2.710 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de DAEB-voorraad. Ook worden er ruim 150 woningen toegevoegd aan de particuliere sociale huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente ongeveer 1.500 woningen in de middeldure en dure segmenten (figuur 4.8-1).

figuur 4.8-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Dat betekent dat 45% van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en is aangemerkt als DAEB. Een kwart van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 32% is toegewezen in de middeldure huur en koop (figuur 4.8-2).

figuur 4.8-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Ridderkerk staat geen transformatie van gebouwen gepland tot en met 2030.

Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Ridderkerk heeft geen plannen voor flexwoningen tussen 2021 en 2030.

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.8.3 Totale voorraad

In tabel 4.8-1 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 1.700 woningen naar 1.350 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 1.910 woningen. Door sloop van 800 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 2.710 woningen.

tabel 4.8-1 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Ridderkerk voor de totale woningvoorraad

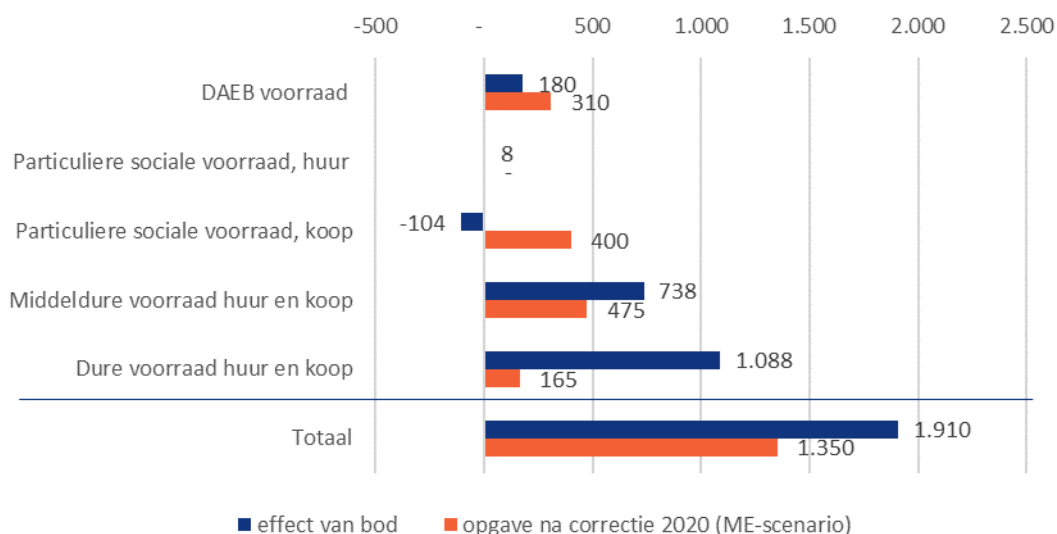
	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	400	710	84
waarvan DAEB	300	310	180
waarvan Sociale huur particulier	-	-	8
waarvan Sociale koop	100	400	-104
Middelduur en duur	1.300	640	1.826
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	800	475	738
waarvan Dure voorraad huur en koop	500	165	1.088
Totale voorraad	1.700	1.350	1.910

Effecten

In figuur 4.8-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de sociale voorraad lager dan de opgave. Er worden netto 180 woningen toegevoegd aan de DAEB voorraad. Dat is minder dan de opgave van 310 DAEB-woningen. Bovendien wordt die ontwikkeling deels tenietgedaan door verdamping van woningen uit de particuliere sociale huur- en koopvoorraad. Met het huidige bod behaalt de gemeente de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.8-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.8.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.8-2 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 gelijk gebleven.

De gemeente Ridderkerk is voornemens per saldo 180 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er 1.050 nieuwbouwwoningen toegevoegd, maar ook 800 woningen gesloopt en 70 woningen verkocht. Dat betekent een resterende opgave van 130 sociale huurwoningen tot en met 2030.

tabel 4.8-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Ridderkerk voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	300
Opgave na correctie 2020	310
Bod	180
waarvan nieuwbouw	1.050
waarvan sloop	-800
waarvan verkoop/aankoop	-70
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	-
Resterende opgave	130

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

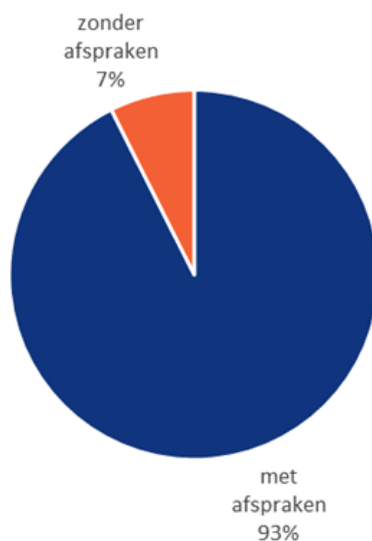
De gemeente Ridderkerk heeft geen opgave voor de sociale particuliere huurvoorraad. De gemeente biedt 108 woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. Daarnaast neemt de gemeente de aanneming van ABF over dat tot en met 2030 100 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. Op basis van het bod is er geen resterende opgave in het particuliere sociale huursegment, maar worden er 8 woningen extra toegevoegd (tabel 4.8-3).

tabel 4.8-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Ridderkerk voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	-
Opgave na correctie 2020	-
Bod	8
waarvan nieuwbouw	108
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-100
Resterende opgave	-8

De gemeente Ridderkerk heeft voor een grootste deel van alle geplande nieuwbouw van sociale particuliere huurwoningen afspraken gemaakt over een instandhoudingstermijn van langer dan 15 jaar in het sociale segment (figuur 4.8-4).

figuur 4.8-4 Biedingen voor de sociale particuliere huurvoorraad waarvoor wel of geen afspraken zijn gemaakt over de instandhoudingstermijn langer dan 15 jaar.



Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is een opgave van 100 sociale koopwoningen in de gemeente Ridderkerk. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 400 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente heeft 56 sociale koopwoningen geboden. Daarnaast gaat de gemeente ervanuit dat er 160 woningen uit het segment zullen verdampen. Daarmee is er een resterende opgave van 504 sociale koopwoningen in Ridderkerk (tabel 4.8-4).

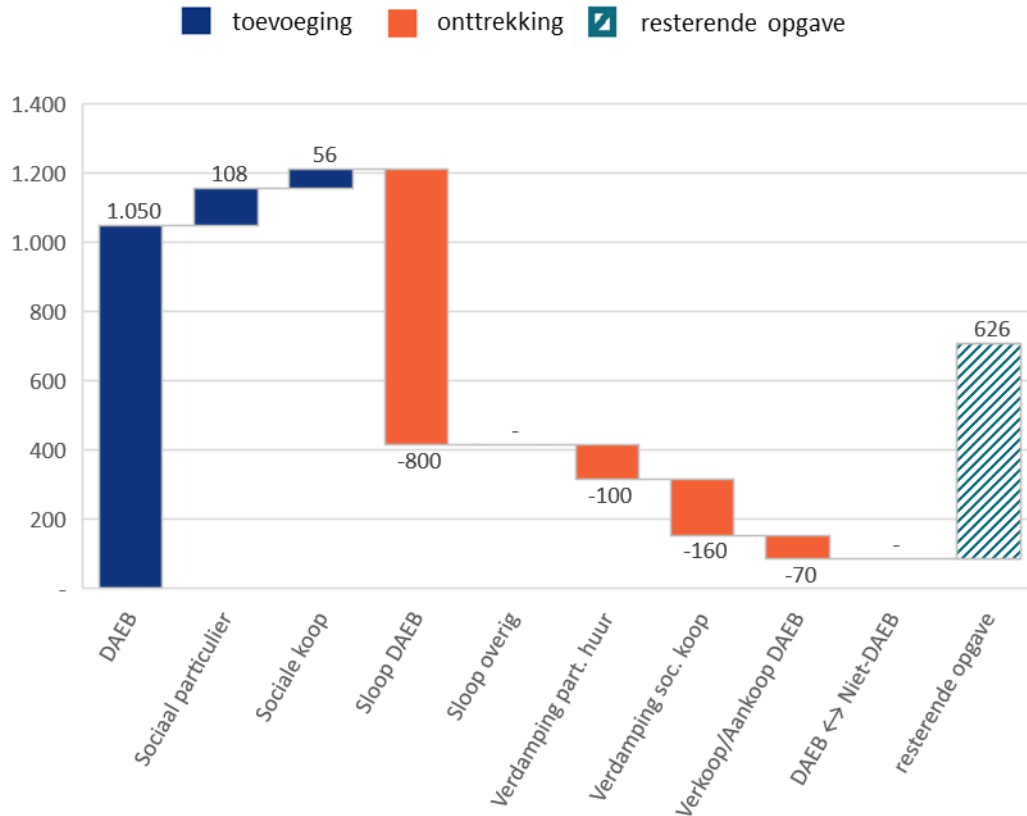
tabel 4.8-4 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Ridderkerk voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	100
Opgave na correctie 2020	400
Bod	-104
waarvan nieuwbouw	56
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-160
Resterende opgave	504

Effecten

In figuur 4.8-5 hieronder wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Ondanks de geboden uitbreiding van de DAEB-voorraad blijft er een resterende opgave in de sociale voorraad. Voornamelijk oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Ridderkerk zijn de geboden sloop en verkoop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huur- en koopvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 626 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.8-5 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.8-5 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Ridderkerk daalt van 45% in 2021 naar 42% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad daalt van 35% in 2021 naar 33% in 2030.

tabel 4.8-5 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	21.308	23.218
sociale woningvoorraad	9.561	9.645
DAEB voorraad	7.456	7.636
aandeel sociaal	45%	42%
aandeel DAEB	35%	33%

4.8.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Ridderkerk behaalde in 2020 de doelstelling voor de betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De beschikbaarheid van de sociale corporatievoorraad lag in 2020 onder de gestelde norm. De gemeente heeft de intentie aan beide normen te voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.8-6)

tabel 4.8-6 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betalbaarheid	70%	78%	70%
Beschikbaarheid	75%	65%	75%

4.9 Rotterdam

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Rotterdam naast de opgave. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. De gemeente Rotterdam heeft in hun bieding rekening gehouden met de ontwikkeling van de woningvoorraad in 2020. Daarom is de opgave niet gecorrigeerd, zoals bij de andere gemeenten het geval is. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.9.1 Context

De gemeente Rotterdam is de grootste gemeente in de regio: ontwikkelingen in de woningvoorraad van deze gemeente hebben invloed op de ontwikkelingen van de woningvoorraad in de regio. Op basis van het Meer Evenwicht scenario heeft de gemeente geen opgave in de sociale voorraad en zou dit aandeel mogen dalen. In de gemeente Rotterdam is sprake van stevige verdamping van de particuliere sociale huurvoorraad en sociale koop door prijsstijgingen.

De gemeente Rotterdam houdt vast aan het Meer Evenwicht scenario, maar koerst bewust niet op een krimp van de sociale voorraad. Wel is de grootste opgave volgens Rotterdam op dit moment het middensegment. De kwantitatieve opgave in sociaal is voor Rotterdam minder groot.

In het lokale coalitieakkoord is vastgelegd dat er gestreefd wordt naar 35% middensegment en 20% sociaal in nieuwbouwplannen. Vanaf 2026 gaat dat percentage voor het middensegment omhoog naar 40% en sociaal naar 25%. De gemeente geeft aan dat de plannen voor 2026 nu worden gemaakt. Voor het sociale segment zet de gemeente Rotterdam wel in op samenwerking met corporaties. De gemeente zet minder in op sloop dan voorgenomen in de Woonvisie. Wel is sloop nog regelmatig nodig om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren.

Ook wil de gemeente de bestaande voorraad beter benutten. De gemeente onderzoekt daartoe de mogelijkheden, zoals het optoppen van woningen, het woningdelen, het tegengaan van leegstand etc..

Belemmeringen en kansen

De gemeente houdt in het bod rekening met (veel) planuitval. De gemeente heeft plannen voor 70.000 woningen op de plank, maar biedt circa 39.000 woningen (nieuwbouw – sloop) tot 2030. Het realiseren van dit aantal plannen is niettemin een stevige uitdaging. De recente ervaring van de gemeente is dat rekening houden met 30% planuitval aan de krappe kant is.

Ook maakt de gemeente zich zorgen over de ontwikkelingen op de markt, qua bouwen en regulering. De gemeente merkt dat beleggers zich terugtrekken. De bouwkosten stijgen tevens hard. Wel heeft de gemeente ook goede ervaringen met projectontwikkelaars die zich binden aan en inzetten voor de stad. Ook ziet de gemeente dat zij bereid zijn om betaalbare woningen te bouwen.

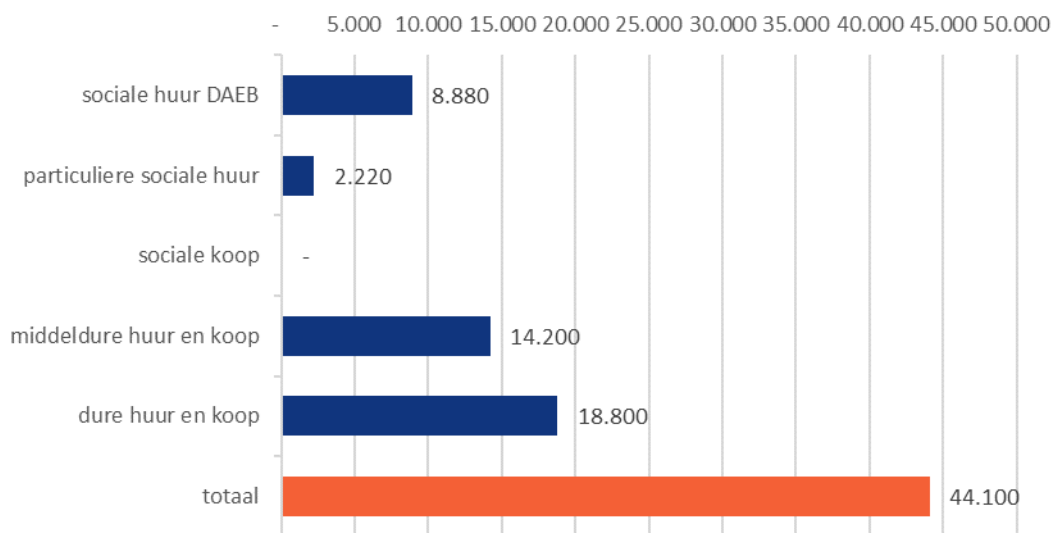
Toch is de segmentering van de plannen een zorg voor de gemeente. De gemeente Rotterdam legt zelf geld bij om betaalbare woningen te realiseren, maar dat is naar eigen zeggen niet voldoende. Daarvoor is ook financiële ondersteuning door het Rijk nodig. De gemeente benadrukt dat een bijdrage vanuit het Rijk gewenst is om kwalitatief betaalbare woningen te realiseren en niet alleen de opgave in kwantitatieve zin te behalen.

Tenslotte zijn er bouwprojecten met specifieke randvoorwaarden, zoals infrastructurele oplossingen en oeververbindingen.

4.9.2 Bod

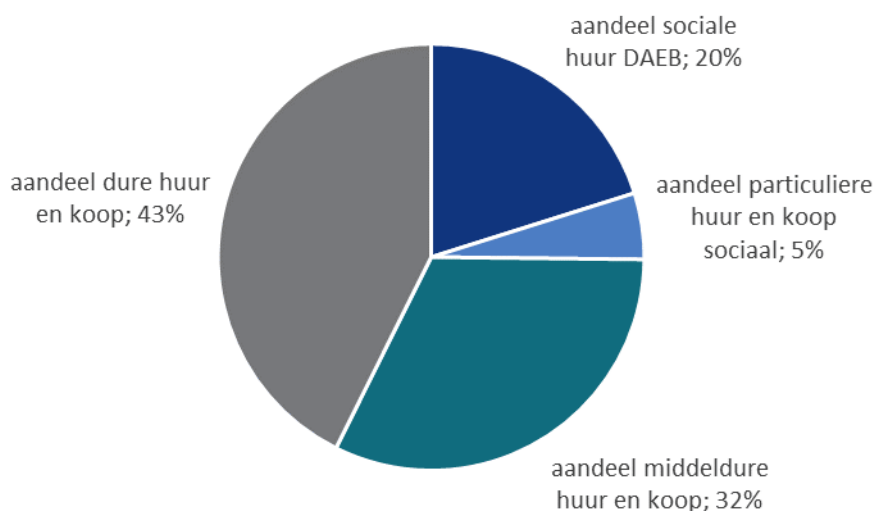
De gemeente Rotterdam is voornemens 44.100 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de middeldure en dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente ongeveer 8.900 woningen voor de DAEB-voorraad en 2.200 particuliere sociale huurwoningen (figuur 4.9-1).

figuur 4.9-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Dat betekent dat een kwart van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en 20% in DAEB. Ruim 40% van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 32% is toegewezen in de middeldure huur en koop (figuur 4.9-2).

figuur 4.9-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



In een aantal gemeenten is een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen of transformatie van oude kantoren. De gemeente Rotterdam heeft wel plannen voor flexwoningen en transformatie tussen 2021 en 2030, maar deze niet opgenomen in het gemeentelijke bod. Deze woningen zijn dus ook niet in deze rapportage terug te vinden.

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.9.3 Totale voorraad

In tabel 4.9-1 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de tweede kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien.

De opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad is 38.300 woningen. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 38.940 woningen. Door sloop van 5.160 DAEB- en particuliere huurwoningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 44.100 woningen.

tabel 4.9-1 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Rotterdam voor de totale woningvoorraad

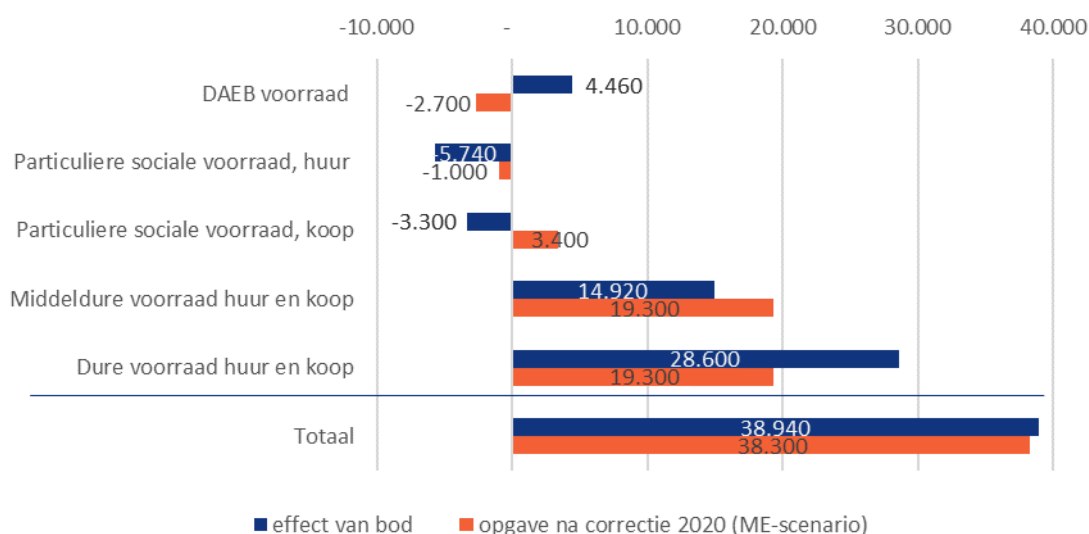
	Opgave ABF	Bod
Sociale voorraad	-300	-4.580
waarvan DAEB	-2.700	4.460
waarvan Sociale huur particulier	-1.000	-5.740
waarvan Sociale koop	3.400	-3.300
Middelduur en duur	38.600	43.520
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	19.300	14.920
waarvan Dure voorraad huur en koop	19.300	28.600
Totale voorraad	38.300	38.940

Effecten

In figuur 4.9-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen ligt onder de opgave voor dit segment en het bod voor dure woningen overtreft de opgave. Het bod voor de sociale voorraad ligt lager dan de opgave. Wel worden er netto 4.460 woningen toegevoegd aan de DAEB voorraad. Echter, de uitbreiding van de sociale voorraad, met name de toevoegingen aan de DAEB-voorraad, worden bijna geheel tenietgedaan door de effecten in de particuliere voorraad. Daarbij spelen prijsstijgingen in de particuliere huur en sociale koop een grote rol. Met de huidige plannen behaald de gemeente de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.9-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.9.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.9-2 is de opgave tot en met 2030 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. De gemeente heeft een negatieve opgave in de DAEB-voorraad.

De gemeente Rotterdam is voornemens per saldo 4.460 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er 8.880 nieuwbouwwoningen toegevoegd, maar ook 4.000 woningen gesloopt en 640 woningen geliberaliseerd. Daarnaast worden er 220 woningen aangekocht. Op basis van het bod is er geen resterende opgave in DAEB voorraad, maar worden er 7.160 woningen extra toegevoegd c.q. behouden.

tabel 4.9-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Rotterdam voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	-2.700
Bod	4.460
waarvan nieuwbouw	8.880
waarvan sloop	-4.000
waarvan verkoop/aankoop	220
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	-640
Resterende opgave	-7.160

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Rotterdam heeft een negatieve opgave in de sociale particuliere huurvoorraad. De gemeente biedt per saldo een onttrekking van 5.740 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad. De gemeente biedt 2.220 nieuwbouwwoningen. Daarnaast neemt de gemeente de aanneming van ABF over dat tot en met 2030 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. De gemeente gaat met 6.800 woningen uit van een hogere verdamping dan in de opgave. Daarnaast sloop de gemeente 1.160 woningen in de particuliere sociale huurvoorraad. De resterende opgave tot en met 2030 is 4.740 particuliere huurwoningen in het sociale segment (tabel 4.9-3).

tabel 4.9-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Rotterdam voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	-1.000
Bod	-5.740
waarvan nieuwbouw	2.220
waarvan sloop	-1.160
waarvan verdamping	-6.800
Resterende opgave	4.740

De gemeente Rotterdam heeft voor de geplande nieuwbouw van sociale particuliere huurwoningen (nog) geen afspraken gemaakt over een instandhoudingstermijn van langer dan 15 jaar in het sociale segment.

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030.

Er is een opgave van 3.400 sociale koopwoningen in de gemeente Rotterdam. De gemeente heeft geen nieuwbouw van sociale koopwoningen geboden. Wel houdt de gemeente rekening met verdamping van 3.300 woningen tot en met 2030. Dat is minder dan de werkelijke ontwikkeling in het jaar 2020: per saldo gaat de gemeente er dus vanuit dat er in de periode 2021 tot en met 2030 zo'n 2.000 goedkope koopwoningen bijkomen als gevolg van waardedaling. Daarmee is er een resterende opgave van 6.700 sociale koopwoningen in Rotterdam (tabel 4.9-4).

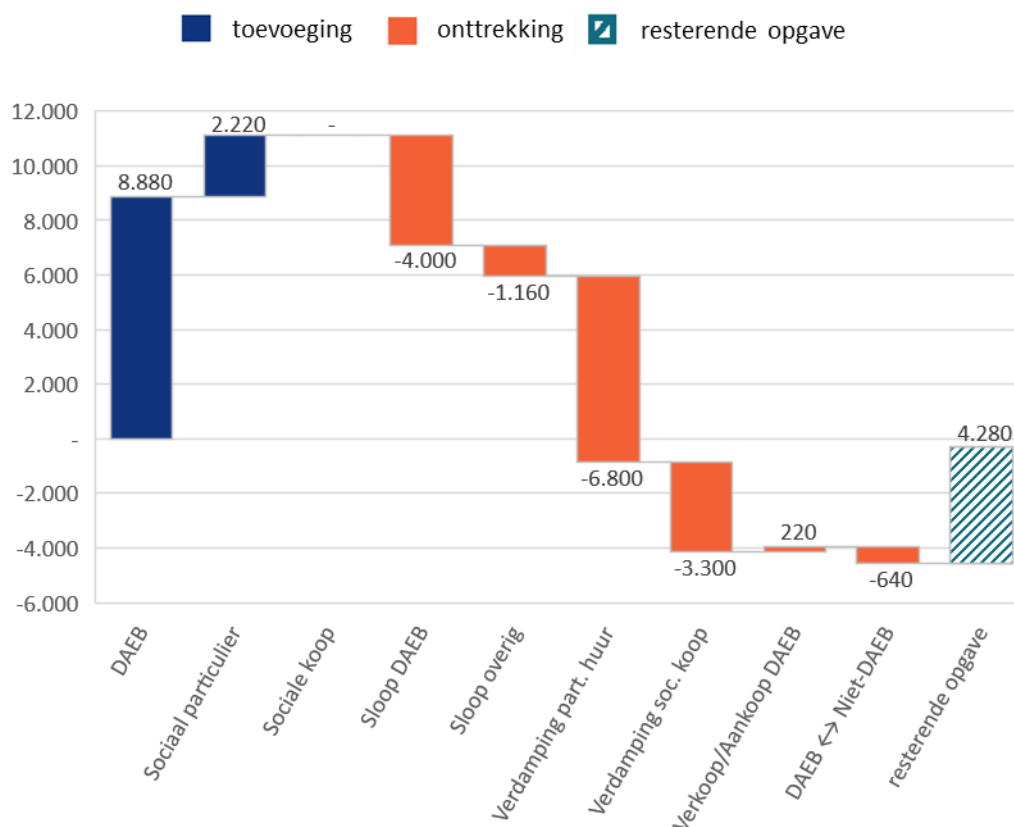
tabel 4.9-4 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Rotterdam voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	3.400
Bod	-3.300
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-3.300
Resterende opgave	6.700

Effecten

In figuur 4.9-4 wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Ondanks de geboden uitbreiding van de DAEB-voorraad blijft er een resterende opgave in de sociale voorraad. Voornamelijk oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Rotterdam zijn de geboden sloop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huur- en koopvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 4.280 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.9-4 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.9-5 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Rotterdam daalt van 60% in 2020 naar 52% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad daalt van 40% in 2020 naar 37% in 2030.

tabel 4.9-5 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2020	2030
totale woningvoorraad	315.561	354.501
sociale woningvoorraad	189.849	185.269
DAEB voorraad	127.504	131.964
aandeel sociaal	60%	52%
aandeel DAEB	40%	37%

4.9.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Rotterdam behaalde in 2020 beide doelstellingen voor de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale voorraad. De gemeente heeft de intentie aan beide normen te blijven voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.9-6).

De gemeente Rotterdam voert tevens geen beleid om het percentage betaalbaarheid naar beneden te brengen. De gemeente ervaart wel dat corporaties het in sommige wijken lastig vinden om af te toppen. Toch zullen deze obstakels niet verhinderen dat de betaalbaarheidsdoelstelling gehaald wordt. Ook merkt de gemeente op dat de huidige regels rondom passend toewijzen de betaalbaarheid ook bijstuurt.

tabel 4.9-6 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betalbaarheid	70%	88%	70%
Beschikbaarheid	75%	75%	75%

4.10 Schiedam

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Schiedam naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.10.1 Context

De gemeente Schiedam heeft van oudsher een zeer groot aandeel sociaal in de woningvoorraad, deels ook in het particuliere segment. Het is op grond van het Meer Evenwicht scenario één van de gemeenten zonder opgave in de sociale voorraad. Een deel van de sociale voorraad is verouderd en van onvoldoende kwaliteit. Daarom is er een noodzaak om corporatiewoningen te slopen.

Desondanks streeft de gemeente ernaar de DAEB-voorraad zoveel mogelijk gelijk te houden. Het doel is ongeveer 28% van de totale voorraad in het bezit van de corporaties te behouden. Het aandeel daalt daarmee 3%. De gemeente compenseert ook een deel van de verdamping van de particuliere sociale huursector met corporatiewoningen. De basis van het bod is de woonvisie en het lokale coalitieakkoord. Daarin is tevens afgesproken dat de sociale voorraad in absolute omvang gelijk blijft. Het doel is om de woningvoorraad meer in balans te brengen middels een daling van het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad.

De gemeente heeft het bod afgestemd met de grootste woningbouwcorporatie in de gemeente, Woonplus. Daarmee doet de gemeente de meeste zaken.

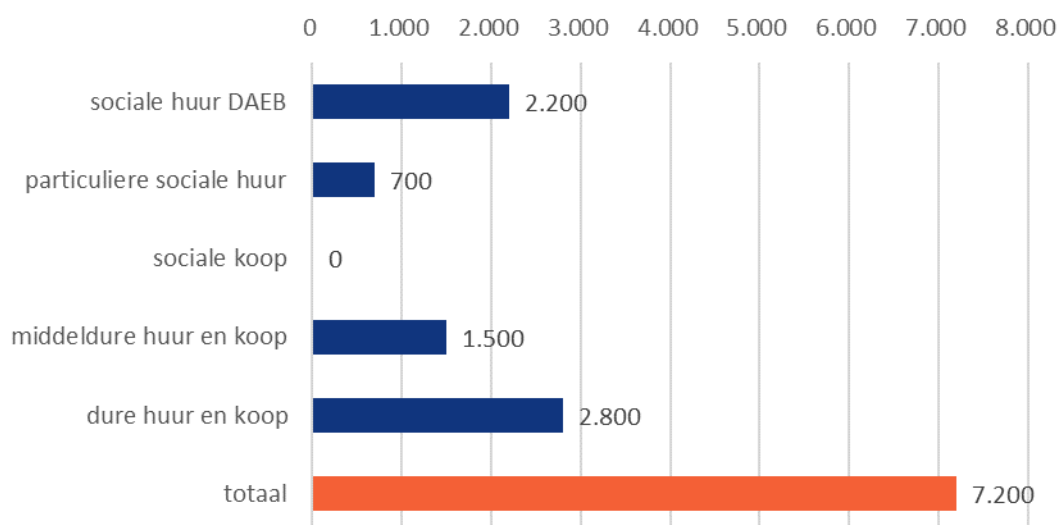
Belemmeringen en kansen

De gemeente Schiedam houdt in het bod rekening met planuitval. Specifiek voor Schiedam zijn er drie grote gebiedsontwikkelingen die zorgen voor de hoofdmoot van de woningbouw-aantallen. Het is van belang dat deze ontwikkelingen doorlopen. De gemeente geeft aan geen last te hebben van stikstofproblemen.

4.10.2 Bod

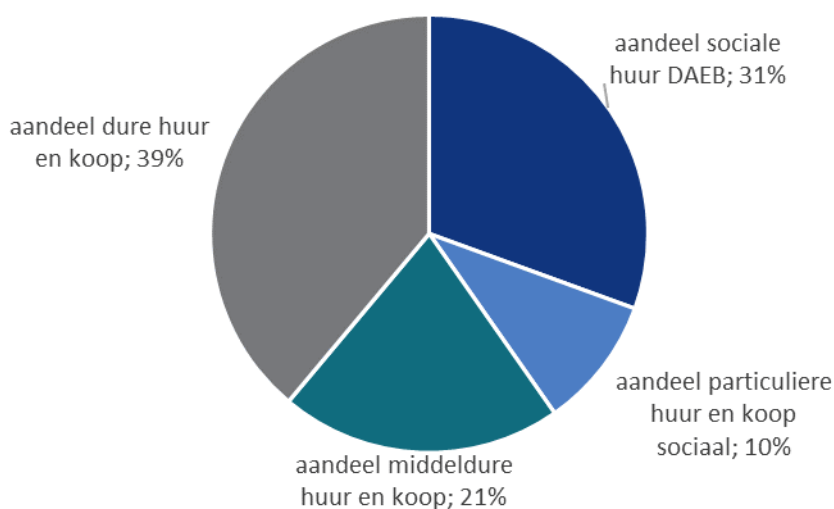
De gemeente Schiedam is voornemens tot en met 2030 7.200 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Daarvan zijn 2800 woningen gepositioneerd in de dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente 2.200 woningen voor de DAEB-voorraad, 1.500 middeldure huur en koopwoningen en 700 particuliere sociale huurwoningen (figuur 4.10-1).

figuur 4.10-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



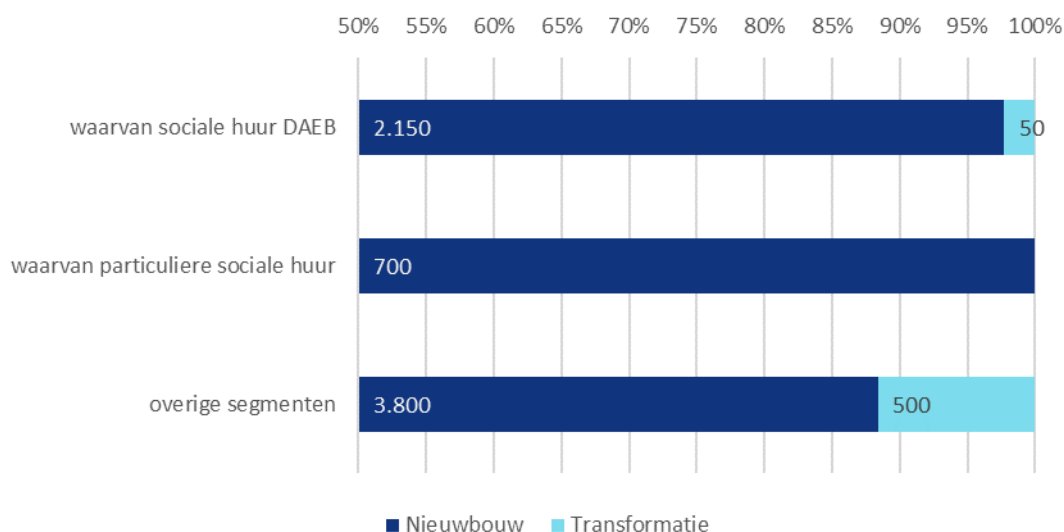
Dat betekent dat ongeveer 41% van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en 31% is aangemerkt als DAEB. Ongeveer 40% van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 21% is toegewezen in de middeldure huur en koop (figuur 4.10-2).

figuur 4.10-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Schiedam is een deel van de woningtoevoeging middels transformatie. In de toevoegingen in de DAEB voorraad bestaan voor een klein deel uit transformatieprojecten. Ook in de middeldure en dure huur- of koopsector worden er 500 woningen toegevoegd door transformatie (figuur 4.10-3).

figuur 4.10-3 Specificatie toevoegingen per segment



Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Schiedam biedt 300 flexwoningen. Daarvan worden 150 als DAEB-woningen, 75 particuliere sociale huurwoningen en 75 middeldure huurwoningen gerealiseerd (tabel 4.10-1).

tabel 4.10-1 Aantal geprogrammeerde flexwoningen in de huurvoorraad tot en met 2030.

	Bod
Flexwoningen	300
waarvan DAEB	150
waarvan sociale huur particulier	75
waarvan middeldure huur	75

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.10.3 Totale voorraad

In tabel 4.10-2 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 5.800 woningen naar 5.620 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 5.900 woningen. Door sloop van 1.300 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 7.200 woningen.

tabel 4.10-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Schiedam voor de totale woningvoorraad

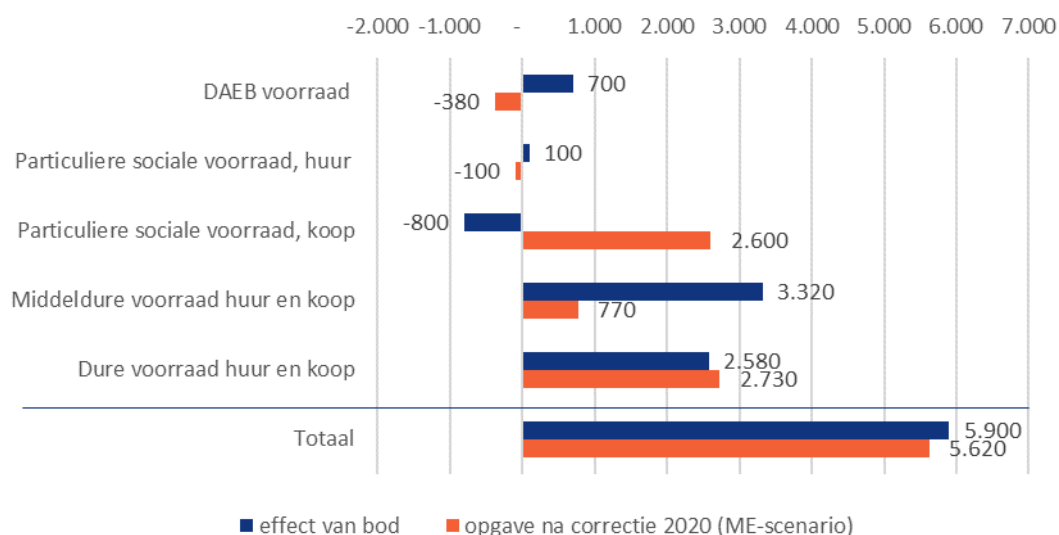
	Opgave ABF	Opgave na correctie	
		2020	Bod
Sociale voorraad	-	2.120	-
waarvan DAEB	-400	-380	700
waarvan Sociale huur particulier	-100	-100	100
waarvan Sociale koop	500	2.600	-800
Middelduur en duur	5.800	3.700	5.900
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	3.000	770	3.320
waarvan Dure voorraad huur en koop	2.800	2.730	2.580
Totale voorraad	5.800	5.620	5.900

Effecten

In figuur 4.10-4 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de dure huur en koop lager dan de opgave. Per saldo blijft de sociale voorraad gelijk. Er worden DAEB- en particuliere sociale huurwoningen toegevoegd, maar een deel van het sociale koopsegment verdampt. Met het huidige bod behaalt de gemeente de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.10-4 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.10.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.10-3 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 iets kleiner geworden.

De gemeente Schiedam is voornemens per saldo 700 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Er worden 2.200 nieuwbouwwoningen toegevoegd, maar ook 1.300 woningen gesloopt, 100 woningen verkocht en 100 woningen geliberaliseerd. Dat betekent een resulterend overschot van 1.080 DAEB-woningen tot en met 2030.

tabel 4.10-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Schiedam voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	-400
Opgave na correctie 2020	-380
Bod	700
waarvan nieuwbouw	2.200
waarvan sloop	-1.300
waarvan verkoop/aankoop	-100
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	-100
Resterende opgave	-1.080

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Schiedam heeft een negatieve opgave voor sociale particuliere huurwoningen. De gemeente biedt 100 woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. De gemeente neemt de aanneming van ABF over dat tot en met 2030 600 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. Op basis van het bod is er geen resterende opgave in het particuliere sociale huursegment (tabel 4.10-4).

tabel 4.10-4 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Schiedam voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	-100
Opgave na correctie 2020	-100
Bod	100
waarvan nieuwbouw	700
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-600
Resterende opgave	-200

De gemeente heeft voor alle geplande nieuwbouw van sociale particuliere huurwoningen afspraken gemaakt over een instandhoudingstermijn van langer dan 15 jaar in het sociale segment.

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is een opgave van 500 sociale koopwoningen in de gemeente Schiedam. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 2.600 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente heeft geen nieuwbouw van sociale koopwoningen geboden. Daarnaast houdt de gemeente rekening met verdamping van 800 woningen uit de sociale koopvoorraad.⁹ Daarmee is er een resterende opgave van 3.400 sociale koopwoningen in Schiedam (tabel 4.10-5).

tabel 4.10-5 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Schiedam voor de sociale koopvoorraad

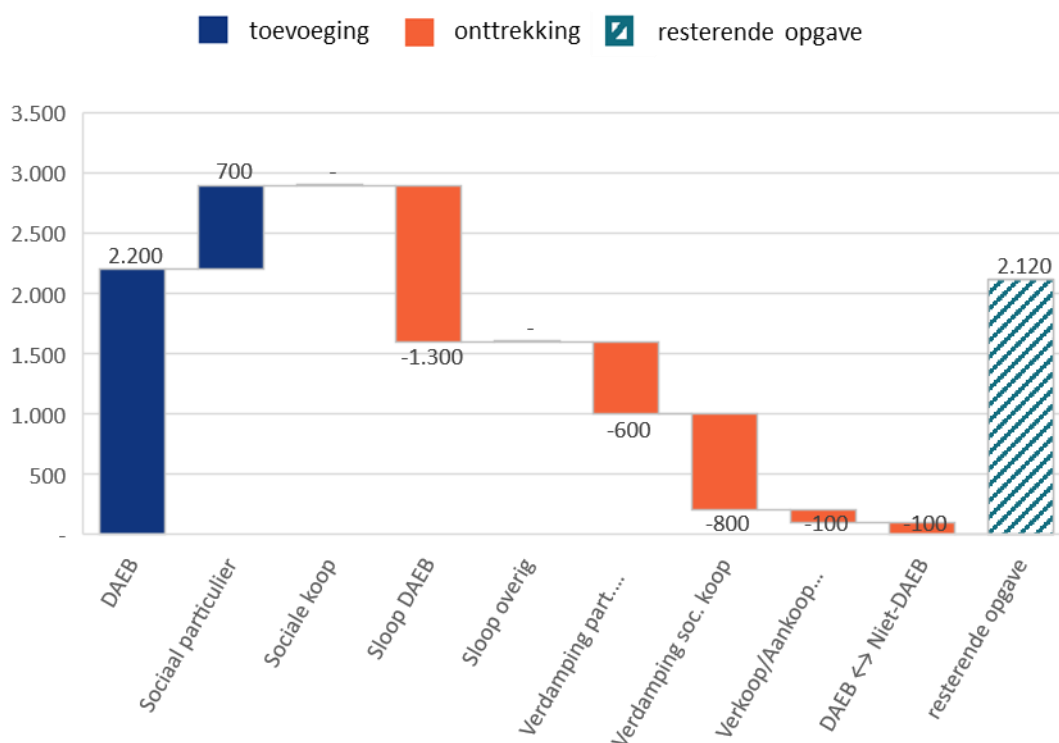
	Tot en met 2030
Opgave ABF	500
Opgave correctie 2020	2.600
Bod	-800
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-800
Resterende opgave	3.400

⁹ Dit aantal is gebaseerd op de prijsgrens van 2020 (€ 180.000) met de prijsgrens van 2021 geeft dit waarschijnlijk een ander beeld; de gemiddelde WOZ-waarde in Schiedam lag in 2021 rond de € 210.000.

Effecten

In figuur 4.10-5 hieronder wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Voornamelijk oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Schiedam zijn de geboden sloop, verkoop en liberalisatie van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huur- en koopvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 2.120 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.10-5 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.10-6 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Schiedam daalt van 54% naar 47% (zie ook voetnoot 9). Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad daalt ook van 31% naar 28%.

tabel 4.10-6 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	37.472	43.372
sociale woningvoorraad	20.230	20.230
DAEB voorraad	11.480	12.180
aandeel sociaal	54%	47%
aandeel DAEB	31%	28%

4.10.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Schiedam behaalde in 2020 de doelstelling voor de betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De beschikbaarheid van de sociale corporatievoorraad lag in 2020 onder de gestelde norm. De gemeente heeft de intentie aan de betaalbaarheidsnorm te voldoen in de periode tot en met 2030. Ten aanzien van beschikbaarheid van de corporatievoorraad biedt de gemeente 60% (tabel 4.10-7).

Schiedam geeft aan de beschikbaarheidsnorm van 70% niet te kunnen halen. Bij 88% van het corporatiebezit valt momenteel de huidige huur onder de aftoppingsgrenzen: dit hangt samen met de matige kwaliteit van deze voorraad. Een ambitie t.a.v. meer kwaliteit – veelal via sloop-nieuwbouw - zorgt ervoor dat de huurprijzen omhoog gaan. De gemeente wil gegeven haar differentiatie opgave kunnen variëren in de aanvangshuur: de norm voor 75% beschikbaarheid is daarbij in de Schiedamse praktijk niet haalbaar.

tabel 4.10-7 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betalbaarheid	70%	88%	70%
Beschikbaarheid	75%	60%	60%

4.11 Vlaardingen

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Vlaardingen naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.11.1 Context

De gemeente Vlaardingen heeft van oudsher een zeer groot aandeel sociale woningvoorraad. Op basis van het Meer Evenwicht scenario mag het aantal sociale woningen in de gemeente afnemen. Dat is ook het streven van de gemeente Vlaardingen. Het doel is dat de DAEB voorraad daalt naar 38% van de totale voorraad in 2030.

De gemeente heeft als doelstelling de wijken meer in balans te brengen. Dat betekent dat in bepaalde gebieden DAEB-woningen gesloopt zullen worden en in andere wijken zullen worden toegevoegd. De gemeente en woningcorporatie Waterweg Wonen zijn overeengekomen geen sociale huurwoningen te verkopen.

Het streven van de gemeente is om minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen in het dure segment toe te voegen. De gemeente heeft meer plannen op de 'plank' dan in het bod zijn opgenomen.

Belemmeringen en kansen

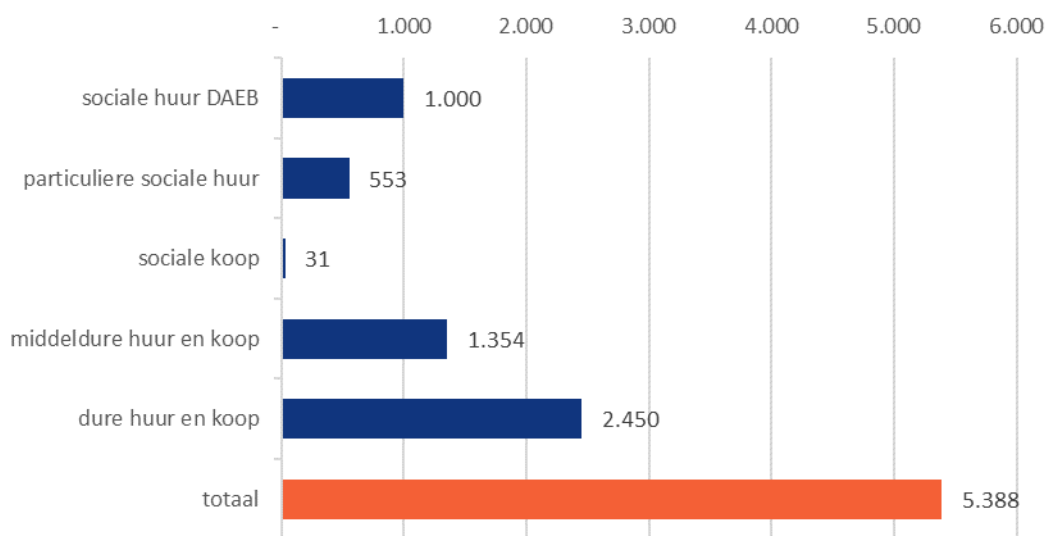
De gemeente Vlaardingen heeft een bod gedaan op basis van woningbouwprojecten die al in behandeling zijn en waartoe voor het merendeel een overeenkomst ondertekend is. Dat geldt voor minimaal 3.400 woningen. Buiten het bod zijn er in de Woonvisie meerdere beschikbare locaties aangewezen, waarvoor nog geen invulling is en zijn er projecten in ontwikkeling, waarvoor de locaties nog zacht zijn. De gemeente heeft er daarom vertrouwen in dat het bod gerealiseerd kan worden.

De gemeente voorziet o.a. een probleem met de ambtelijke capaciteit. Daardoor zou vertraging kunnen optreden. Ook ziet Vlaardingen dat er vertraging optreedt als projecten worden aangevochten door omwonenden. Een soort spoed- of herstelwet vanuit het Rijk zou kunnen helpen bij het realiseren van de opgave in de regio.

4.11.2 Bod

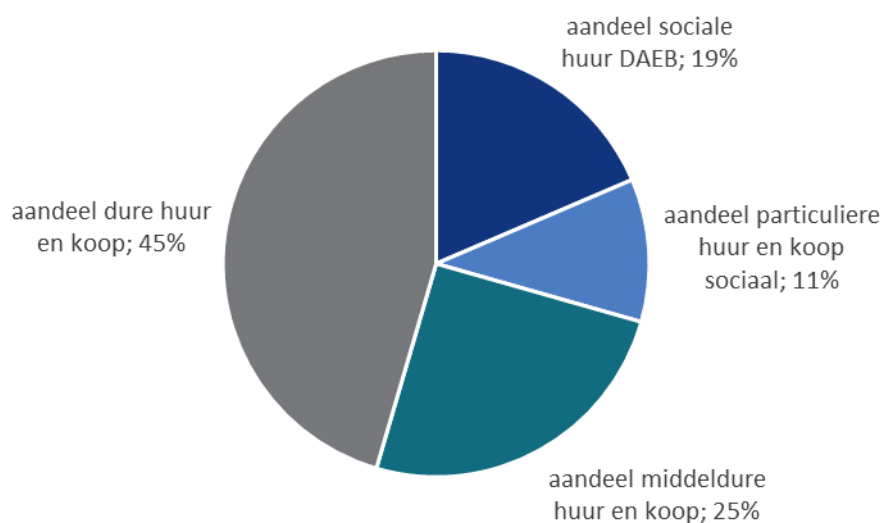
De gemeente Vlaardingen is voornemens 5.388 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen geïmplementeerd in de middeldure en dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente 1.000 woningen voor de DAEB-voorraad en ruim 500 particuliere sociale huurwoningen (figuur 4.11-1).

figuur 4.11-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Dat betekent dat 30% van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en ongeveer 20% is aangemerkt als DAEB. 45% van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 25% is toegewezen in de middeldure huur en koop (figuur 4.11-2).

figuur 4.11-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Vlaardingen staat geen transformatie van gebouwen gepland tot en met 2030.

Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Vlaardingen biedt 553 flexwoningen tot en met 2030. Het gaat om alle geplande particuliere sociale huurwoningen (tabel 4.11-1).

tabel 4.11-1 Aantal geprogrammeerde flexwoningen in de huurvoorraad tot en met 2030.

	Bod
Flexwoningen	553
waarvan DAEB	-
waarvan sociale huur particulier	553
waarvan middeldure huur	-

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.11.3 Totale voorraad

In tabel 4.11-2 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 3.200 woningen naar 3.120 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 4.409 woningen. Door sloop van 979 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 5.388 woningen.

tabel 4.11-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Vlaardingen voor de totale woningvoorraad

	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	-1.000	-280	351
waarvan DAEB	-1.100	-1.080	-133
waarvan Sociale huur particulier	-200	-200	453
waarvan Sociale koop	300	1.000	31
Middeldure en duur	4.200	3.400	4.058
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	2.200	1.410	1.458
waarvan Dure voorraad huur en koop	2.000	1.990	2.600
Totale voorraad	3.200	3.120	4.409

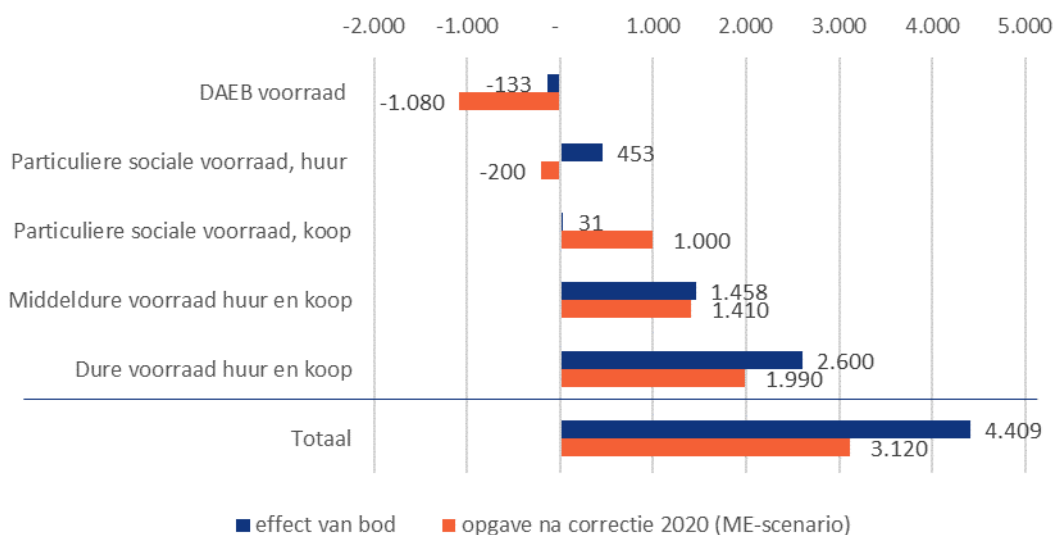
Effecten

In figuur 4.11-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarnaast ligt ook het bod voor de sociale voorraad hoger dan de opgave voor 2030. Vlaardingen is daarmee de enige van de twaalf gemeenten die – ondanks het forse nega-

tieve effect van de verdamping in het particuliere segment – de opgave in het sociale segment behaald. Er worden netto 133 woningen onttrokken uit de DAEB voorraad. Dat is minder dan de negatieve opgave van -1.080 DAEB-woningen. Bovendien worden er ook 453 woningen toegevoegd aan de particuliere sociale huurvoorraad. Met het huidige bod behaalt de gemeente de opgave voor de totale voorraad ruimschoots.

figuur 4.11-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.11.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.11-3 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 gelijk gebleven.

De gemeente Vlaardingen biedt per saldo een onttrekking van 133 woningen uit de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er 1.000 nieuwbouwwoningen toegevoegd, maar ook 979 woningen gesloopt en 154 woningen verkocht. Op basis van het bod is er geen resterende opgave in DAEB voorraad.

tabel 4.11-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Vlaardingen voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	-1.100
Opgave na correctie 2020	-1.080
Bod	-133
waarvan nieuwbouw	1.000
waarvan sloop	-979
waarvan verkoop/aankoop	-154
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	-
Resterende opgave	-947

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Vlaardingen heeft een negatieve opgave in de particuliere sociale huurvoorraad. De gemeente biedt 533 nieuwbouwwoningen in de sociale particuliere huurvoorraad. Daarnaast neemt de gemeente de aanname van ABF over dat tot en met 2030 100 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. Dat betekent dat er t.o.v. de opgave 653 woningen extra worden geboden (tabel 4.11-4).

tabel 4.11-4 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Vlaardingen voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	-200
Opgave na correctie 2020	-200
Bod	453
waarvan nieuwbouw	553
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-100
Resterende opgave	-653

De gemeente heeft voor alle geplande nieuwbouw van sociale particuliere huurwoningen (nog) geen afspraken gemaakt over een instandhoudingstermijn van langer dan 15 jaar in het sociale segment.

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is een opgave van 300 sociale koopwoningen in de gemeente Vlaardingen. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 1.000 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente heeft 31 sociale koopwoningen gebouwd en volgt de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 969 sociale koopwoningen in Vlaardingen (tabel 4.11-5).

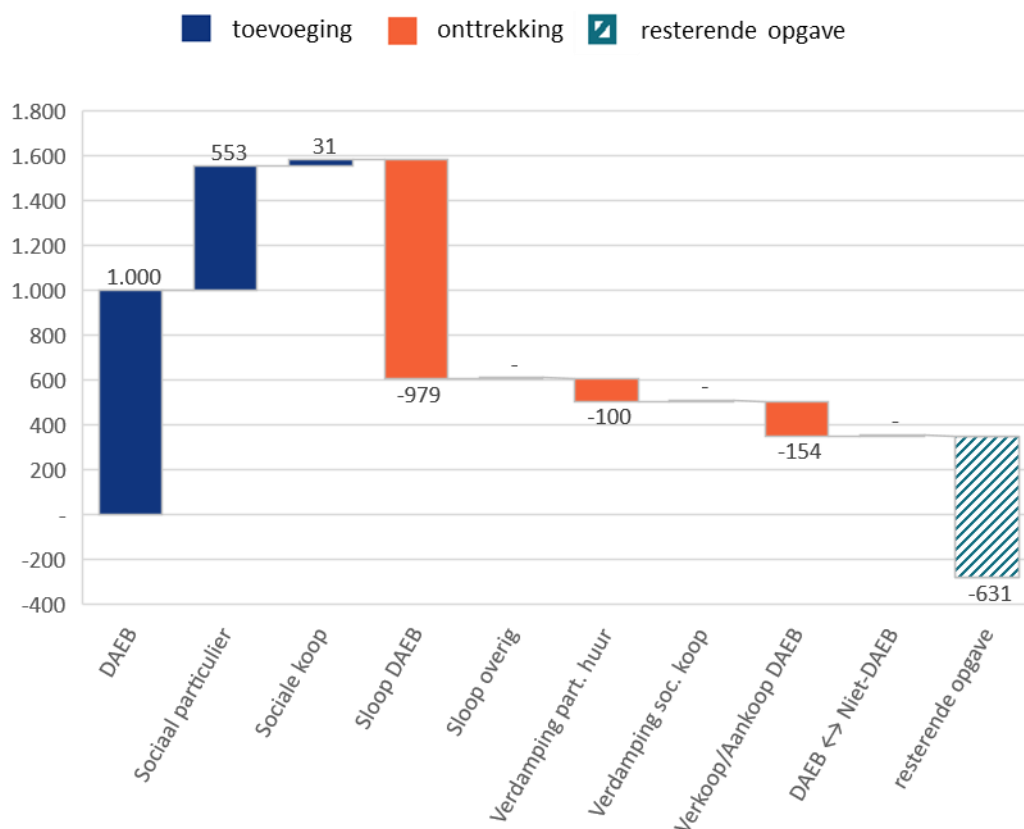
tabel 4.11-5 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Vlaardingen voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030	
Opgave ABF	300	
Opgave na correctie 2020	1.000	
Bod	31	
waarvan nieuwbouw		31
waarvan sloop		-
waarvan verdamping		-
Resterende opgave	969	

Effecten

In figuur 4.11-4 wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Met name door de uitbreiding van de DAEB- en particuliere sociale huurvoorraad, is er geen resterende opgave in de sociale voorraad.

figuur 4.11-4 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.11-6 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Vlaardingen daalt van 58% in 2021 naar 53% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad daalt van 42% in 2021 naar 37% in 2030.

tabel 4.11-6 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	35.551	39.960
sociale woningvoorraad	20.730	21.081
DAEB voorraad	14.785	14.652
aandeel sociaal	58%	53%
aandeel DAEB	42%	37%

4.11.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Vlaardingen behaalde in 2020 beide doelstelling voor de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De gemeente heeft de intentie aan de betaalbaarheidsnorm te blijven voldoen in de periode tot en met 2030. Daarentegen licht de

gemeente Vlaardingen in haar bod toe dat in de prestatieafspraken met corporaties is afgesproken dat 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan huishoudens met een laag inkomen verhuurd dienen te worden (tabel 4.11-7).

De gemeente heeft een doelstelling om een aantal gebieden meer te differentiëren. Dat gaat met name om de dertig aandachtsgebieden die de gemeente heeft aangewezen: daar moet de leefbaarheid en veiligheid omhoog en differentiatie is daarvoor volgens de gemeente een deel van de oplossing. In de praktijk ziet de gemeente dat de regionale beschikbaarheidsnorm van minimaal 75% daardoor niet haalbaar is.

tabel 4.11-7 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betalbaarheid	70%	86%	70%
Beschikbaarheid	75%	79%	70%

4.12 Voorne aan Zee

In deze paragraaf leggen we de bieding van de fusiegemeente Voorne aan Zee naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.12.1 Context

Voorne aan Zee ontstaat per 1 januari 2023 uit een fusie van de gemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne. Anticiperend daarop hebben de drie gemeenten gezamenlijk een bod ingediend.

De toekomstige gemeente heeft te maken met drie gebieden met elk een eigen geschiedenis, opbouw van de woningvoorraad, woonbeleid en problematiek. Brielle is een kleine historische stad, Hellevoetsluis is een ex-groei kern en Westvoorne bestaat uit enkele kleine kernen. In de gemeente Brielle speelt het Vestia dossier nog. Hellevoetsluis heeft te maken met de uitdagingen van een ex-groei kern en werkt toe naar het realiseren van meer gedifferentieerde wijken. In Westvoorne zijn er potentieel meer mogelijkheden voor nieuwbouwlocaties.

Er is door de gemeenten een addendum gemaakt op de Woonvisie waarin staat dat ieder nieuwbouwproject voor 30% uit sociaal moet bestaan. Alle sociale woningbouwplannen in Westvoorne zijn belegd bij het Gemeentelijke Woonbedrijf Westvoorne. Met de corporaties die actief zijn in de gemeente is het bod ambtelijk afgestemd en zijn intentieovereenkomsten getekend. Tevens wordt er weinig gesloopt in de gemeenten, omdat de sociale woningvoorraad kwalitatief nog goed is. En er is nog potentie in het overhevelen van woningen uit niet-DAEB naar DAEB.

Belemmeringen en kansen

Voorne aan Zee heeft alleen de harde plannen meegenomen in het uitgebrachte bod. Ook daarin houdt men er nog rekening mee dat er plannen uit kunnen vallen. De gemeente heeft wel wat zachte plannen achter de hand maar wil zich nu volledig inzetten op het uitvoeren van de harde plannen. Dat komt ook doordat de gemeente weinig ruimte ziet voor nieuwe bouwlocaties. Maasdelta heeft aangegeven 200 extra woningen te kunnen bouwen, maar de vraag is waar dit gerealiseerd zou kunnen worden. De gemeente heeft bijvoorbeeld een locatie naast een Natura 2000 gebied. Daardoor speelt de stikstofproblematiek. Ook zijn er locaties waar geluidsoverlast vanuit de Rotterdamse haven en de scheepvaart een rol speelt.

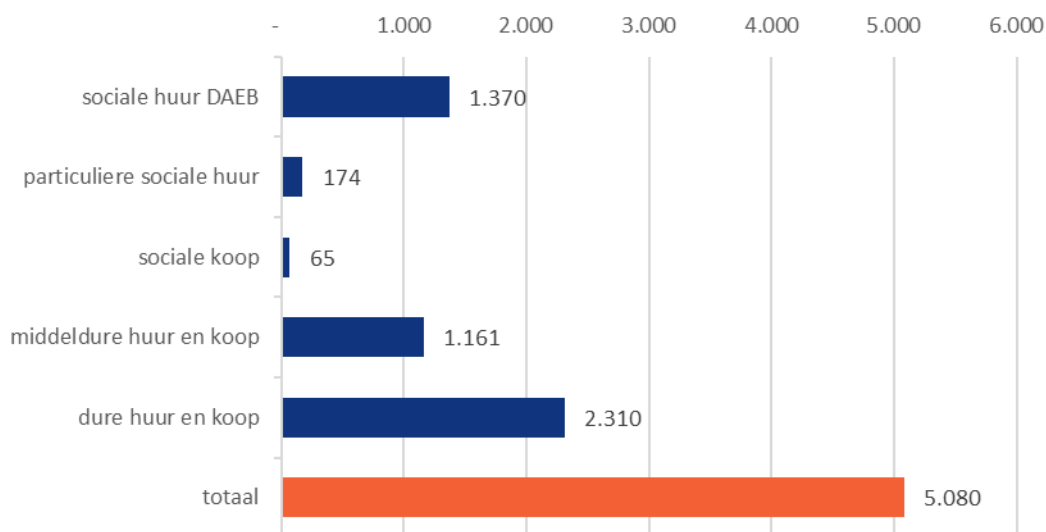
De overname van de woningen van Vestia vormen een risico voor de gemeente Voorne aan Zee. Een deel is reeds overgenomen door enkele corporaties; er resteren nog ca. 750 woningen, waarvan ca. 450 in DAEB. De gemeenten zien graag dat dit bezit wordt overgenomen en zoveel mogelijk behouden blijft voor het sociale segment. Mogelijk kan het gemeentelijke Woonbedrijf Westvoorne dit deel overnemen, maar de financiële situatie is ingewikkeld. De gemeenteraden zijn wel akkoord met het plan daartoe. De fusiegemeente maakt zich zorgen dat niet al deze woningen behouden kunnen blijven. Daar is wel ondersteuning vanuit het

Rijk voor nodig. Dat vormt een randvoorwaarde. In het bod is nog niet uitgegaan van de omzetting van de 300 niet-DAEB woningen in DAEB.

4.12.2 Bod

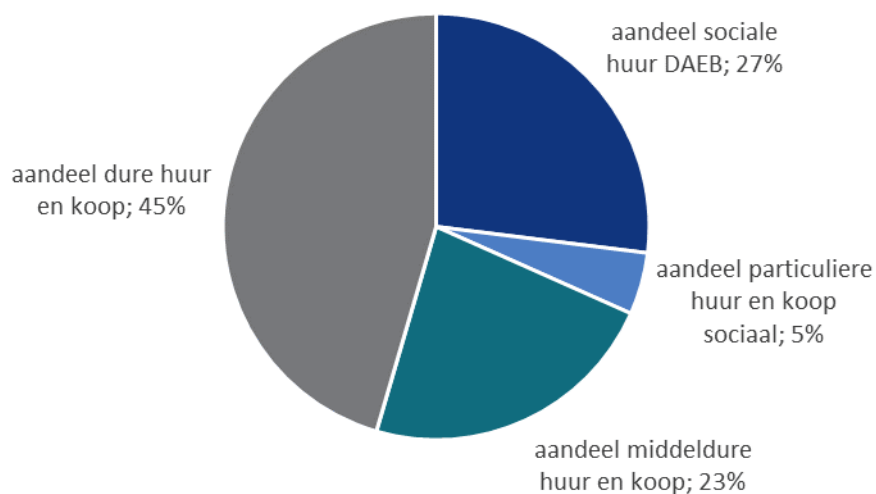
De gemeente Voorne aan Zee is voornemens 5.080 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de middeldure en dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente ongeveer 1.370 woningen voor de DAEB-voorraad en ruim 200 woningen in de particuliere sociale segmenten (figuur 4.12-1).

figuur 4.12-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Dat betekent dat een derde van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en is 27% aangemerkt als DAEB. Ruim 40% van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 23% is toegewezen in de middeldure huur en koop (figuur 4.12-2).

figuur 4.12-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Voorne aan Zee staat geen transformatie van gebouwen gepland tot en met 2030.

Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Voorne aan Zee biedt 125 flexwoningen tot en met 2030. Daarvan worden 100 DAEB-woningen en 25 sociale particuliere huurwoningen gerealiseerd (tabel 4.12-1).

tabel 4.12-1 Aantal geprogrammeerde flexwoningen in de huurvoorraad tot en met 2030.

	Bod
Flexwoningen	125
waarvan DAEB	100
waarvan sociale huur particulier	25
waarvan middeldure huur	-

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.12.3 Totale voorraad

In tabel 4.12-2 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 4.600 woningen naar 4.370 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 5.050 woningen. Door sloop van 30 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 5.080 woningen.

tabel 4.12-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Voorne aan Zee voor de totale woningvoorraad

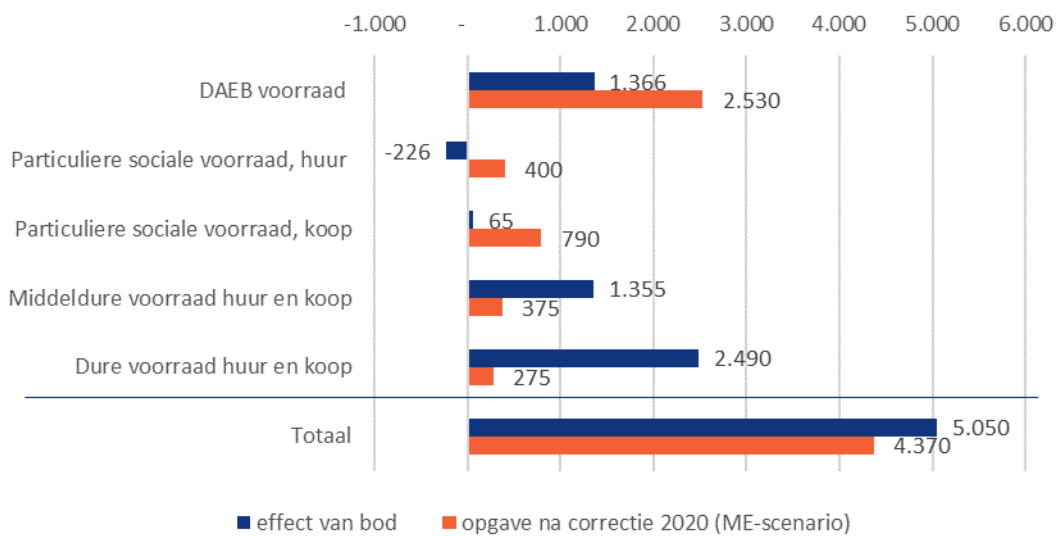
	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	3.200	3.720	1.205
waarvan DAEB	2.600	2.530	1.366
waarvan Sociale huur particulier	400	400	-226
waarvan Sociale koop	200	790	65
Middelduren duur	1.400	650	3.845
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	1.000	375	1.355
waarvan Dure voorraad huur en koop	400	275	2.490
Totale voorraad	4.600	4.370	5.050

Effecten

In figuur 4.12-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de sociale voorraad lager dan de opgave. Er worden netto 1.366 woningen toegevoegd aan de DAEB voorraad. Dat is minder dan de opgave van 2.530 DAEB-woningen. Bovendien wordt die ontwikkeling deels tenietgedaan door verdamping van woningen uit de particuliere sociale huurvoorraad. Met het huidige bod behaalt de gemeente de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.12-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.12.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.12-3 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 gelijk gebleven.

De gemeente Voorne aan Zee is voornemens per saldo 1.366 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er 1.379 nieuwbouwwoningen toegevoegd en 30 woningen gesloopt. Daarnaast worden er 26 woningen gedeliberiseerd. Dat betekent een resterende opgave van 1.164 sociale huurwoningen tot en met 2030.

tabel 4.12-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Voorne aan Zee voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	2.600
Opgave na correctie 2020	2.530
Bod	1.366
waarvan nieuwbouw	1.370
waarvan sloop	-30
waarvan verkoop/aankoop	-
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	26
Resterende opgave	1.164

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

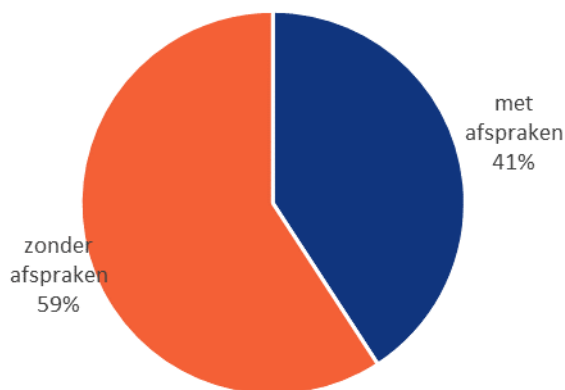
De gemeente Voorne aan Zee heeft een opgave van 400 sociale particuliere huurwoningen. De gemeente biedt 174 woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. Daarnaast neemt de gemeente de aanneming van ABF over dat tot en met 2030 400 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. De resterende opgave tot en met 2030 is 626 particuliere huurwoningen in het sociale segment (tabel 4.12-4).

tabel 4.12-4 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Voorne aan Zee voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	400
Opgave na correctie 2020	400
Bod	-226
waarvan nieuwbouw	174
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-400
Resterende opgave	626

De gemeente heeft voor een deel van de geplande nieuwbouw van sociale particuliere huurwoningen afspraken gemaakt over een instandhoudingstermijn van langer dan 15 jaar in het sociale segment (figuur 4.12-4). Dat betekent dat er voor 103 woningen geen afspraken over instandhouding van 15 jaar of langer zijn gemaakt (wel voor een kortere periode van 10 jaar).

figuur 4.12-4 Biedingen voor de sociale particuliere huurvoorraad waarvoor wel of geen afspraken zijn gemaakt over de instandhoudingstermijn langer dan 15 jaar.



Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is een opgave van 200 sociale koopwoningen in de gemeente Voorne aan Zee. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 790 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente voegt 65 sociale koopwoningen toe. Daarnaast volgt de gemeente de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 725 sociale koopwoningen in Voorne aan Zee (tabel 4.12-5).

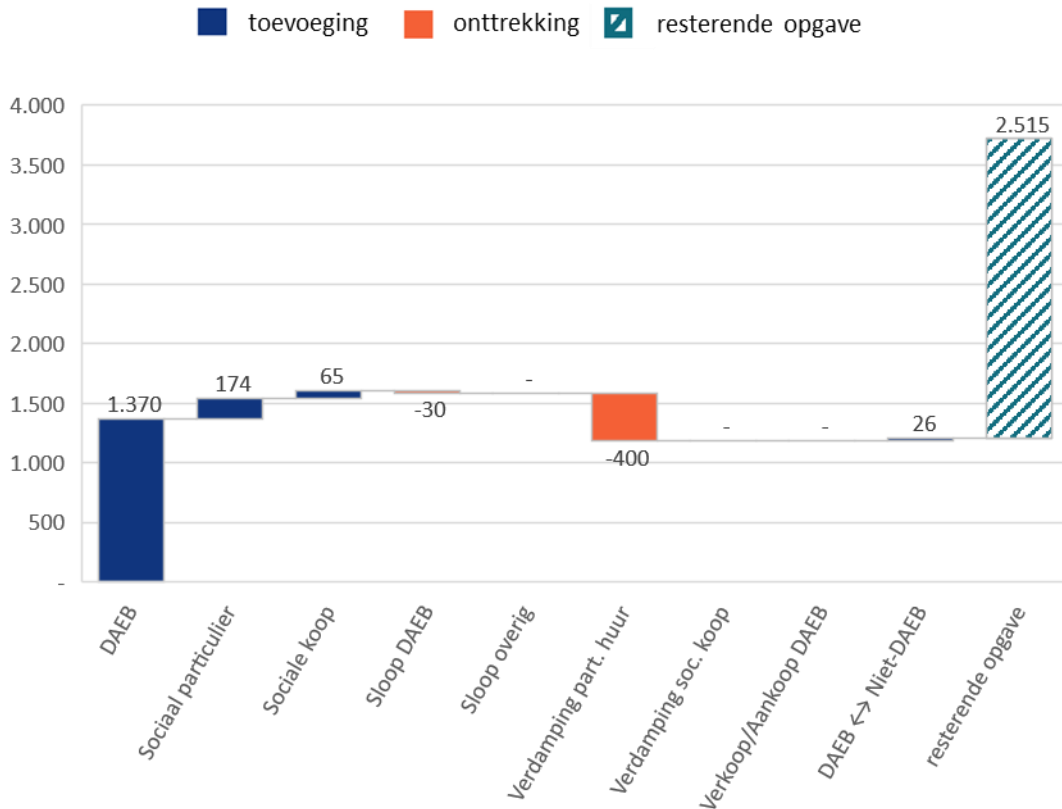
tabel 4.12-5 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Voorne aan Zee voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	200
Opgave na correctie 2020	790
Bod	65
waarvan nieuwbouw	65
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-
Resterende opgave	725

Effecten

In figuur 4.12-5 wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Ondanks de geboden uitbreiding van de DAEB-voorraad blijft er een resterende opgave in de sociale voorraad. Voornamelijk oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Voorne aan Zee is de verwachte verdamping in de sociale particuliere huurvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 2.515 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.12-5 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.12-6 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Voorne aan Zee daalt van 31% in 2021 naar 30% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad blijft gelijk met 24% in 2021 en in 2030.

tabel 4.12-6 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	33.120	38.170
sociale woningvoorraad	10.277	11.482
DAEB voorraad	7.827	9.193
aandeel sociaal	31%	30%
aandeel DAEB	24%	24%

4.12.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Voorne aan Zee behaalde in 2020 de doelstelling voor de betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De beschikbaarheid van de sociale corporatievoorraad lag in 2020 onder de gestelde norm. De gemeente heeft de intentie aan beide normen te voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.12-7).

tabel 4.12-7 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betalbaarheid	70%	82%	70%
Beschikbaarheid	75%	69%	75%

5 Reflectie

In dit hoofdstuk beschouwen we kort de gepresenteerde resultaten uit deze rapportage. Wat zien we? Welke zaken verlopen positief? Waar zijn knelpunten aanwezig? Welke risico's en mogelijkheden zien we?

5.1 Woningvoorraad totaal: hoge ambitie, maar ook reëel?

In tijden van stevige tekorten op de woningmarkt kan niet anders geconcludeerd worden dat het bijzonder positief is dat de gemeenten in de regio bijna honderdduizend woningen denken te kunnen bouwen: een nieuwbouwprogramma van 98.641 woningen voor de periode 2021 tot en met 2030. Om de uitbreidingsopgave, zoals becijferd door ABF, te kunnen realiseren zouden tenminste 82.370 nieuwbouwwoningen nodig zijn. In de grootste regionale uitbreidingsopgave, namelijk die in de middenhuur, wordt door de regio – uitgaande van de biedingen – voorzien. Dat is goed nieuws voor een grote groep woningzoekenden in de regio Rotterdam.

De biedingen omvatten t.o.v. opgave in totaal 16.271 nieuwbouwwoningen extra, oftewel een surplus van zo'n 20%. Het valt ons op dat de aantallen die we terug zien in de biedingen, bij een deel van de gemeenten overeenkomen met de plancapaciteit zoals deze is opgenomen in de Planmonitor van de provincie Zuid-Holland. Dit beeld is bevestigd in de gehouden driehoeksgesprekken. Enerzijds is dat positief te noemen, omdat de geboden aantallen dus niet 'uit de lucht' komen vallen en over het algemeen goed herleidbaar zijn naar (harde of minder harde) plannen die in de pijlpijn zitten. Anderzijds weten we uit de praktijk dat plannen ook met regelmaat sneuvelen als gevolg van milieu- of stikstofhinder, gebrek aan draagvlak, financiële problemen, etc. O.a. de provincie Zuid-Holland houdt om die reden al enige jaren rekening met een planuitval van zo'n 30% (met als gevolg dat gemeenten een zelfde percentage mogen 'overprogrammeren'). Het surplus aan nieuwbouw uit de gemeentelijke biedingen is ongeveer twee derde van het surplus van 30% dat beoogd wordt om toekomstige planuitval te kunnen opvangen. Tegenvallers / planuitval op grote locaties – zoals Blijzo West te Lansingerland – kunnen een fors (negatief) effect hebben op het realiseren van de regionale opgave. Vanuit die optiek gezien blijft het zaak om ook in de komende jaren op zoek te blijven gaan naar nieuwe locaties.

5.2 Ontwikkeling sociale voorraad: een 'dubbel gevoel'

Kijken we naar de beoogde ontwikkeling van de sociale voorraad in de regio Rotterdam, dan ontstaat bijna als vanzelf een 'dubbel gevoel'. In 2019 zette de regio nog in op een substantiële krimp van de sociale voorraad en in 2021 gaven gemeenten aan zo'n 14.000 DAEB-woningen op het nieuwbouwprogramma te hebben staan. Dat dit er nu – een jaar later – al ruim 22.000 zijn geworden, geeft handen en voeten aan de gevoelde urgentie om meer woningen in het betaalbare segment toe te voegen. De percentages DAEB-woningen in de nieuwbouwprogramma's nemen toe. Zowel op regionaal en lokaal niveau is daarbij echt een andere koers ingezet dan in het recente verleden.

Deze koers uit zich overigens niet alleen in de nieuwbouw: ook activiteiten als verkoop en overheveling naar de vrije sector huur komen bij de corporaties naar verwachting de komende 10 jaar minder voor dan voorheen. Aan deze knoppen is – ten gunste van de DAEB voorraad - nauwelijks nog te draaien. Er wordt vanwege de kwaliteitsopgave die er ook is nog wel veel gesloopt in de regio (o.a. 9.500 DAEB), maar tegenover deze sloop staat vrijwel

altijd ook nieuwbouw. Het is dan dus nog maar de vraag of 'minder slopen' ook 'meer sociaal' betekent, zeker als er verdichtingsmogelijkheden aanwezig zijn. En investeren in kwaliteit (inclusief een goede energetische kwaliteit c.q. lagere energielasten) is uiteraard óók van groot belang voor de woningzoekende in de regio.

Met name de ontwikkelingen in het particuliere sociale segment (zowel huur als koop) fungeren tegelijkertijd als 'spoiler' voor de positieve ontwikkeling in het DAEB segment. Het kleine 'overschot' (realisatie t.o.v. opgave) in DAEB is bij lange na niet genoeg om het te verwachten tekort aan goedkope particuliere woningen te compenseren. Dit tekort in het particuliere sociale segment komt voor het grootste deel voort uit de ontwikkelingen in de goedkope koopwoningvoorraad en voor een kleiner deel op conto van de particuliere huurvoorraad. We constateren daarnaast ook dat tegenover de door ABF aangegeven uitbreidingsopgave ten aanzien van de sociale koop (5.400 woningen) er nauwelijks nieuwbouwwoningen in dit segment worden geboden. Dat is bijvoorbeeld gezien de prijsstijgingen in de bouw goed voorstelbaar, maar het trekt een extra wissel op de uitbreiding van het sociale segment als geheel. In den lande, o.a. vanuit het Rijk, is steeds meer aandacht voor creatieve betaalbare koopinstrumenten. Als het de regio daarmee zou lukken om in de komende jaren meer plannen voor betaalbare koop te ontwikkelen, dan zou daarmee in een behoefte worden voorzien én zou het tekort aan sociale voorraad deels ongedaan kunnen worden gemaakt.

Bij het bovenstaande is het nogmaals van belang om op te merken dat de verwachte ontwikkeling van het particuliere segment, zoals opgenomen in de biedingen, gebaseerd is op aannames waarbij sprake is van een grote onzekerheid t.a.v. het werkelijke verloop in de toekomst. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat we niet precies weten hoe dit segment zich zal ontwikkelen. Op basis van wat we wél zeker weten (realisatie 2020) is in ieder geval duidelijk dat de regio met name in het segment goedkope koop een bijzonder slechte start heeft gemaakt (met een verdamping regionaal van zo'n 10.000 goedkope koopwoningen). Het is vanuit de huidige context moeilijk voor te stellen dat de in de biedingen geschetste ontwikkeling t.a.v. goedkope koop (0 of in enkele gevallen zelfs groei als gevolg van waardedalingen) daadwerkelijk zal plaatsvinden. De toekomst zal het uitwijzen. Een goed systeem van monitoring is/blijft om die reden van groot belang.

Gemeenten hebben niet of nauwelijks grip op woningmarktontwikkelingen en de gevolgen ervan in het bestaande particuliere segment. Dat roept dan ook de vraag op of de regio er niet verstandig aan doet om in het regionale gesprek vooral aandacht te hebben voor het stuurbare deel van de sociale voorraad, zonder daarbij uiteraard uit het oog te verliezen dat de ontwikkelingen in het particuliere segment ook écht iets betekenen voor de woningzoekende met een lager inkomen. Daarmee wordt ook voorkomen dat appels en peren worden vergeleken: het slopen van een DAEB huurwoning is niet hetzelfde als de waardevermeerdering van een goedkope koopwoning die daardoor net boven de €210.000 euro valt. In de definitie van de regio hebben beide een effect van -1 op de sociale voorraad.

We constateerden eerder al dat de twaalf biedingen een forse overmaat aan inzet op de dure woningvoorraad bevatten. Wat zou er voor nodig zijn om een deel van deze ambitie om te buigen richting het sociale segment, in de verwachting dat het goedkope particuliere segment langzaam wordt uitgehold als gevolg van marktontwikkelingen?

5.3 Grip op de particuliere voorraad?

In de vorige paragraaf schetsten we al het beeld van de sociale particuliere voorraad als een voorraad die kwetsbaar is voor marktontwikkelingen. Het is goed hier te vermelden dat in de getoonde berekeningen in deze rapportage alle varianten van sociale particuliere huur volledig zijn meegenomen, dus ook flexwoningen (tijdelijke woningen) en woningen waarvoor geen termijnen voor instandhouding in het goedkope segment zijn afgesproken.

Uit de biedingen blijkt enerzijds dat de meerderheid van de gemeenten die particuliere huur in de nieuwbouw toevoegen, afspraken maakt over langjarige exploitatie als sociale huurwoningen. Anderzijds blijkt dat voor ruim de helft van de geplande particuliere goedkope huurwoningen (nog) geen afspraken over termijnen van instandhouding (>15 jaar) in het sociale segment gemaakt zijn. De consequentie kan zijn dat kort na de beschouwde periode van tien jaar in korte tijd een groot verlies aan goedkope huurwoningen zal optreden. Dat roept wel de vraag op waarom enkele gemeenten – met de ‘verdampingslessen’ van de afgelopen jaren in het achterhoofd – in de nieuwbouw blijven inzetten op particuliere huurwoningen met een hoog risico op verdamping in de nabije toekomst.

Vanuit het oogpunt van ‘grip op de particuliere voorraad’ is het overigens nog wel noemenswaardig dat er bijvoorbeeld vanuit het Rijk wordt gewerkt aan instrumentarium waarmee dit kan worden verstevigd: denk aan de regulering van de middenhuur in het woningwaarderingsstelsel of het introduceren van een vergunningstelsel voor Goed Verhuurderschap. Lokaal kunnen gemeenten al langer via de ruimtelijke lijn (denk aan de doelgroepenverordening) of de Huisvestingswet (toewijzingsregels, opkoopbescherming, etc.) werken aan het dempen van negatieve effecten in de particuliere voorraad.

5.4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid in een energiecrisis perspectief?

De Rotterdamse corporatievoorraad is – afgemeten aan het huidige huurniveau – een betaalbare woningvoorraad te noemen. Op basis van de gemeentelijke biedingen is er ook geen reden om aan te nemen dat dit zal veranderen: alle gemeenten conformeren zich aan de minimale norm uit het Regioakkoord (70% DAEB woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens voor de Huurtoeslag).

De vraag rijst wel wat in de huidige energiecrisis de hoogte van de huur nog zegt over de betaalbaarheid van huurwoningen: een huur van €700 en een energielabel A is anno 2022 waarschijnlijk betaalbaarder dan een huur van €550 en een energielabel F. Vanuit dat perspectief is het verstandig om niet te strak de koppeling te maken tussen betaalbaarheid en de hoogte van de netto huur. Anderzijds kan gesteld worden dat een betaalbaar huurniveau in ieder geval een stuurbaar deel is binnen de betaalbaarheid van de woningvoorraad: op energieprijzen hebben corporaties immers geen invloed. Wel kan uiteraard invloed worden uitgeoefend op de energetische kwaliteit van huurwoningen.

Vooralsnog stuurt de rijksoverheid via passend toewijzen (nog steeds) hard op de toewijzing van DAEB woningen aan de primaire doelgroep: daarbij is de hoogte van de huur bepalend, en niet de hoogte van de energierekening. Om die reden is het ook de komende jaren van belang om voldoende woningen met een huur onder de tweede aftoppingsgrenzen aan te bieden. De mate waarin dit gebeurt is direct van invloed op de slaagkansen van de primaire doelgroep.

Gemeentelijke Biedingen BIJLAGE 2 bij Regioakkoord 2022



**Gemeente
Albrandswaard**

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

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

Ons kenmerk: 634581
Contact: Bart Smulders
Doorkiesnummer: 06 - 83 48 73 08
Emailadres: b.smulders@bar-organisatie.nl
Datum: 8 november 2022

Betreft: Herziening inzet Albrandswaard actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Geachte heer Mijmans,

INLEIDING

Middels een brief op 29 augustus 2022 heeft de gemeente Albrandswaard een indicatief bod uitgebracht bij u, ten behoeve van het actualiseren van het Regioakkoord. Enige tijd geleden is tot onze attentie gekomen dat dit woningbod niet volledig was, met bijbehorende gevolgen voor het Regioakkoord. Met deze brief willen wij u graag op de hoogte stellen van een bijgesteld bod.

HERZIENE BOD

Het herziene woningbod dat wij u nu toesturen is gebaseerd op een voorstel van het college. De raad zal gedurende de eerstvolgende reguliere raadsvergadering van 19 december 2022 een besluit maken over het vaststellen van dit bod.

Net als het eerder uitgebrachte bod, is het aantal sociale huurwoningen gebaseerd op het raadsbesluit van 4 oktober 2021. Dit betekent dat de gemeente Albrandswaard in zal blijven zetten op een toevoeging van 511 woningen. Onttrekkingen hierbij opgenomen zal dat neerkomen op een netto toevoeging van 370 sociale huurwoningen.

TOELICHTING HERZIENING

Middels deze brief geeft de Gemeente Albrandswaard u ook graag een korte toelichting op de reden dat het bod herzien is. Zoals u weet diende het bod uitgebracht te worden middels een vast opgesteld format, opgedeeld in meerdere prijssegmenten, nader verdeeld tussen koop- en huurwoningen. Recent is het bij ons bekend geworden dat het format niet sluitend bleek voor de Gemeente Albrandswaard, hierdoor zijn er onzorgvuldigheden in het bod gesloten. Dit had tot gevolg dat woningen welke wel in de woningbouwprogrammering zijn opgenomen, niet waren opgenomen in het format. Er zijn de afgelopen tijd dus geen extra woningen toegevoegd aan de programmering.



Met het oog op de strakke planning, is er geprobeerd op zo kort mogelijke termijn tot een oplossing te komen. In overleg met begeleidend onderzoeksbureau RIGO is besloten om het format zo aan te passen dat alle woningen uit de woningbouwprogrammering van de Gemeente Albrandswaard in het format passen. Hetzelfde format kan RIGO ook gebruiken om verder te gaan met analyse.

Om het proces niet verder te vertragen, zijn op een eerder moment de cijfers op ambtelijk niveau bij RIGO aangeleverd. Op deze wijze kon RIGO verder met de rapportage, zij het met enige vertraging.

INHOUDELIJKE WIJZIGINGEN VAN HET BOD

Het herziene bod dat de Gemeente Albrandswaard u nu toestuurt, kent enkele inhoudelijke verschillen. Vooropgesteld is het van belang te benoemen dat er niets verandert aan de programmering. Daarnaast veranderen de aantallen binnen de sociale sector niet. Er zijn enkel wijzigingen in het dure en middeldure segment.

De Gemeente Albrandswaard kent verschillende (grotere) projecten binnen de programmering, welke dusdanig zacht zijn dat een aandeel hiervan nog niet toebedeeld is aan een woningsegment, prijssegment en/of woningsoort. Om dit probleem op te lossen is het format aangepast, zoals hierboven benoemd. Hiervoor heeft de Gemeente Albrandswaard de Woonvisie gebruikt als uitgangspunt. De Albrandswaardse Woonvisie stelt dat binnen elk project 1/3 gebouwd wordt in elk segment. Op basis hiervan is een grove inschatting gemaakt van de extra aantallen die binnen de segmenten duur en middelduur zouden vallen.

Binnen de meeste zachte plannen is er op basis van de Woonvisie al een toebedeling gemaakt aan de sociale sector. Uitgaande van een gelijke verdeling (1/3 per segment), zijn overige woningen in gelijke mate verdeeld over het dure en middeldure segment. Er is niet bepaald of dit koopwoningen of huurwoningen zullen zijn. Gebaseerd op deze gedachte, zijn er twee gelijke regels toegevoegd aan het format (X en Y). Als laatste zijn er enkele projecten op basis van particuliere initiatieven, welke ook zacht zijn. Binnen deze plannen bleek het nog lastiger dit toe te bedelen aan een sector en/of segment. In overleg met RIGO zijn deze woningen ook verdeeld via de ratio uit de Woonvisie. Hiermee komt regel X, dure koop/huur, uit op 397. Regel Y, middeldure koop/huur, komt uit op 398.

In totaal zet de gemeente Albrandswaard dan in op een toevoeging van 565 woningen binnen het dure segment en 490 woningen in het middeldure segment.

Wij hopen op uw begrip voor de ontstane situatie en mogelijk opgelopen vertraging.

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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans Cats', with a stylized flourish at the end.

Hans Cats

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jolanda de Witte', with a large initial 'J' and a horizontal line at the bottom.

drs. Jolanda de Witte

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 nieuwbouwpogaven, 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 nieuwbouwpogaven 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 (aanname: 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



Aan het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam
t.a.v. de heer J.W. Mijmans

Uw brief van: 12 april 2022
Uw kenmerk: -
Bijlage(n): 1

Ons kenmerk: 573641
Contactpersoon: M. de Jonge
Team: Ontwikkeling Leefomgeving en
Regio
Telefoonnummer: 14 0180
Datum: 23 augustus 2022

Onderwerp: Bod actualisering regioakkoord
Barendrecht

Geachte heer Mijmans,

Op 12 april jl. heeft u alle gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam verzocht om voor 1 september a.s. een bod uit te brengen ten behoeve van de actualisering van het regioakkoord. Voordat wij tot ons bod komen, willen wij graag kort terugblikken op de voorgaande periode.

Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030

In 2018 zijn het Referentiescenario en het Meer evenwichtscenario berekend:

Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030

2018-2030	Totale opgave	Sociaal	Vrije sector	% Sociaal
Referentiescenario	1.090	-166	1.256	< 0%
Meer evenwichtscenario	1.090	1.754	-664	> 100%

Het Referentiescenario kwam overeen met het beleid van de op dat moment geldende regionale woningmarktafspraken: 'Dat spreken we af! Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020'. Het uitgangspunt daarbij was dat gemeenten in de behoefte aan sociale woningen van de eigen lage inkomensgroep moesten kunnen voorzien. De nieuwbouwplannen van Barendrecht voldeden meer dan prima aan het Referentiescenario. Er werd echter niet gekozen voor het Referentiescenario maar voor het Meer evenwichtscenario zodat Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen circa 11.000 sociale woningen aan de voorraad konden onttrekken. De overige regiogemeenten moesten deze circa 11.000 woningen terugbouwen. Dit was een enorme beleidsomslag die niet van het ene op het andere moment kon worden toegepast. De opgave voor Barendrecht volgens het Meer evenwichtscenario, met meer dan 100% sociaal, was uiteraard onmogelijk maar gelukkig was in het regioakkoord opgenomen dat niemand aan het onmogelijke wordt gehouden. Barendrecht heeft een realistisch bod uitgebracht waarmee een zo goed mogelijke bijdrage werd geleverd aan het Meer evenwichtscenario. Dat bod werd echter niet goedgekeurd. Naar aanleiding daarvan zijn de nieuwbouwplannen, onder leiding van bureau Antea,





geoptimaliseerd. Verder zorgden met name het behoud van de bijna 900 woningen van Vestia en de eerder niet voorziene grootschalige nieuwbouw in de Stationstuinen met 30% sociaal voor een enorme extra bijdrage aan het Meer evenwichtscenario.

Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2021-2031

In 2021 zijn het Referentiescenario en het Meer evenwichtscenario opnieuw berekend:

Actualisatie regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2021-2031

2021-2031	Totale opgave	Sociaal	Vrije sector	% Sociaal
Referentiescenario	1.800	300	1.500	17%
Meer evenwichtscenario	2.400	2.200	200	92%

Wederom is de conclusie dat Barendrecht met haar nieuwbouwplannen meer dan prima voldoet aan het Referentiescenario. Het Meer evenwichtscenario is echter nog steeds leidend. Ondanks dat Barendrecht dit keer 'slechts' 92% sociaal hoeft te bouwen, is er helaas weer sprake van een onmogelijke opgave.

Bod actualisatie regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2021-2031

Barendrecht brengt opnieuw een realistisch bod uit waarin de onder begeleiding van Antea geoptimaliseerde nieuwbouwplannen, het behoud van de woningen van Vestia en de grootschalige nieuwbouw in de Stationstuinen zijn verwerkt. Het bod van Barendrecht vormt een compromis tussen het Referentiescenario en het Meer evenwichtscenario. Door een aanzienlijk grotere hoeveelheid woningen te bouwen, voegt Barendrecht in absolute zin meer sociale woningen toe zonder onrealistische percentages sociaal te bouwen. Verder is het oorspronkelijke percentage middelduur van 20%, ten koste van het percentage duur, verhoogd tot 30%:

Bod actualisatie regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2021-2031

2021-2031	Bod Meer evenwichtscenario
% Sociaal	30%
% Middelduur	30%
% Duur	40%
Totaal	3.600

Wij vertrouwen erop u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Barendrecht,

de secretaris,

G.J. Bravenboer

de burgemeester,

G. Veldhuijzen



Format Actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Barendrecht

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 nieuwbouwpogaven, 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 nieuwbouwpogaven 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:** rood = input gemeente, geel = overgenomen van RIGO en groen = berekening o.b.v. rood en geel

	Barendrecht	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	2.400	3.622 (P+Q+R+S+ A+B+C)	Uitbreiding is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen (zoals nieuwbouw en sloop)
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	100	316 (input gemeente)	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	0	1.059 (input gemeente)	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	0	317 (input gemeente)	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	100	729 (input gemeente)	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	2.200	1.201 (A+B+C)	
A	waarvan DAEB	2.000	1.201 (input gemeente)	
B	waarvan particulier	200	0 (input gemeente)	
C	waarvan koop	0	0 (input gemeente)	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-200	-200 (schatting rigo overgenomen)	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
D2	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop		0 (input gemeente)	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-130	-88 (input gemeente)	Zijn de dPi-cijfers nog actueel en afgestemd?

F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	550	0 (input gemeente)	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	10	10 (schatting rigo overgenomen)	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	1.770	1.479 (A-D-E-F-G)	Zijn deze cijfers nog actueel en met partijen afgestemd?
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	200	0 (B+C)	
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	560	2.231 (P+Q+R+S+D+F+G)	
	Totaal	2.530	3.710 (T-E)	

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.

Rij D: cijfer overgenomen

Verdamping goedkope koop: 0 want er zijn geen/nauwelijks koopwoningen met woz < €210.000

Rij E: enkel 88 woningen (Zeeheldenwijk) worden gesloopt

Rij F: de corporaties verkopen geen woningen (prestatieafspraken)

Rij G: cijfer overgenomen

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	1.201 (A)	0	-	-	1.201
Sociale huur particulier	0 (B)	0	-	-	0
Sociale koop	0 (C)	0	-	-	0
Overige segmenten	0	0	-	-	0

* 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.

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	0	Sloop	0	
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)	0			
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment	0			
			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	317 (R)	729 (S)	1.046
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	200 **	0 (D2)	200
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment	0 (F)	200 **	200
Totaal toevoegingen	517	929	1.446
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	140 ***		
Totaal onttrekkingen	140		
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)			

* 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.

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 70%*</u>	73%	Minimaal 70% (o.b.v. prestatieafspraken)

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

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 75%*</u>	53%	Minimaal 75% (o.b.v. prestatieafspraken)

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



De voorzitter van het
Samenwerkingsverband Wonen
Regio Rotterdam,
de heer J.W. Mijnans
Postbus 25
3200 AA SPIJKENISSE

datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
30 augustus 2022	759599/894194	22U0004803	(010) 284 8644

onderwerp	behandeld door/e-mail
format voor het gemeentelijke bod voor de actualisatie van het Regieakkoord	J. Waas j.waas@capelleaandenijssel.nl

Geachte heer Mijnans,

In de vergadering van de Stuurgroep van 17 juni 2022 is uitvoerig stil gestaan bij de urgentie van de herziening van het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken 2019-2030 en de mogelijke spanning op de planning als gevolg van het moment van de installatie van sommige colleges, het ingetreden zomerreces en de benodigde interne procedures die gevolgd moeten worden bij de besluitvorming ten aanzien van het bod. Met uw brief van 24 juni 2022 heeft u nogmaals het belang onderstreept dat per 1 september 2022 een gemeentelijk bod wordt gedaan, gebaseerd op de nieuwe ontwikkelingen.

Wij zijn verheugd dat wij erin geslaagd zijn om voor 1 september 2022 een bod te kunnen uitbrengen middels het invulformat dat aan de gemeenten ter beschikking is gesteld. Dit ingevulde format is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Door RIGO zijn naar aanleiding van het onderzoek naar de stand van zaken ten opzichte van de afspraken uit het Regioakkoord 2019 de volgende conclusies voor Capelle aan den IJssel getrokken:

- Prognose totale voorraadontwikkeling is hoger dan geboden in 2019 (+7.000 i.p.v. +1.350). *Het is met name te danken aan het potentieel van 5.000 woningen dat bij de gebiedstransformatie op Rivium is gevonden.*
- Prognose ontwikkeling sociale voorraad (koop en huur) is licht hoger dan geboden in 2019 (-700 i.p.v. -800). *Krimp goedkope koopvoorraad speelt een grote rol. – voor Capelle aan den IJssel was in het Regioakkoord 2019 op basis van het Meer Evenwicht-scenario lichte krimp in de sociale sector toegestaan. Met Rivium werden echter 500 extra sociale huurwoningen aan het woningbouwprogramma toegevoegd.*

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111	Telefoon: 14010
Postbus 70	Telefax: 010 - 2848800
2900 AB Capelle aan den IJssel	BTW nummer: 001877045B05
www.capelleaandenijssel.nl	IBAN: NL41INGB0006691797
gemeente@capelleaandenijssel.nl	BIC nummer: INGBNL2A

- Beschikbaarheid blijft wat achter bij het Regioakkoord (79% in 2017, 69% in 2020). *Dit percentage fluctueert jaarlijks. De laatste 5 jaar lag dit percentage gemiddeld op 73,4%. In 2021 lag dit op 73,2%.*
- Betaalbaarheid scoort uitstekend (86%)

In de afgelopen jaren is gewerkt aan de verdere uitwerking en ontwikkeling van de plannen die de basis vormen voor het bovengenoemde resultaat. Daarover zijn ook afspraken neergelegd in Gebiedspaspoorten, overeenkomsten, prestatieafspraken et cetera. Capelle aan den IJssel heeft geen uitbreidingslocaties of eigen grond. Herstructurering, transformaties en verdichting zijn de instrumenten die nu voor het in beperkte mate toevoegen van nieuwe woningen kunnen worden ingezet. Grote aanpassingen in het lopende bouwprogramma zijn dan ook nauwelijks te maken.

Op dit moment worden door de gemeente Capelle aan den IJssel voorbereidingen getroffen voor de actualisatie van het Programma Wonen 2019-2022. In de eerste helft van 2023 zal dit leiden tot een geactualiseerd Programma Wonen 2023-2026. Naast de lokale opgaven zullen ook de regionale opgaven in de actualisatie een rol spelen. Het actualiseren van het Programma Wonen zal met de benodigde participatie en inbreng van partners tot stand worden gebracht. Ook de gemeenteraad vervult uiteraard in de besluitvorming hiervan een belangrijke rol. Zo nodig worden op basis van de uitkomsten van dit proces de mogelijkheden tot aanpassing van de woningprogrammering binnen of toevoegingen aan het programma onderzocht. Hiermee en met mogelijke nieuwe ontwikkelingen is in dit bod nog geen rekening gehouden.

In het bod zoals dat er nu ligt zijn aantallen woningen per segment opgenomen zoals die in de Capelse planmonitor (CBADS-monitor 25-05-2022) staan. Deze planmonitor is bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2022 is vastgesteld.

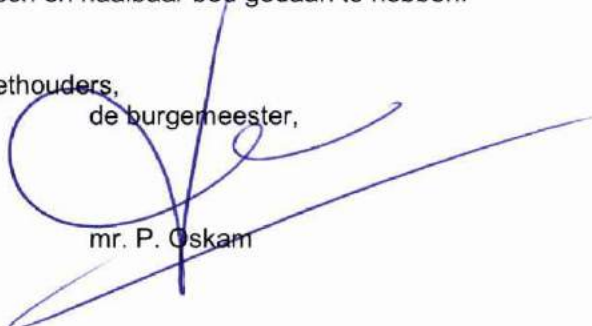
Wij vertrouwen hiermee een realistisch en haalbaar bod gedaan te hebben.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,



A.L. Duijmaer van Twist

de burgemeester,



mr. P. Oskam

Bijlage: bod Capelle ten behoeve van actualisatie regioakkoord

Capelle aan den IJssel

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 nieuwbouwopgaven, 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 nieuwbouwopgaven 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 (aanname: 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

	Capelle a/d IJssel	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	4500	7416	Uitbreiding is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen (zoals nieuwbouw en sloop)
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	300	1109	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	1000	1980	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	300	2506	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	1300	480	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	1600	1341	
A	waarvan DAEB	1100	320	
B	waarvan particulier	200	1019	
C	waarvan koop	300	2	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-500	-290	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop		pm	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-340	-339	
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	-100	-75	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	-180	-193	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad		<i>In bouw-programma opgenomen</i>	Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	2220	320	
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	500	1.021	
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	2120	6.075	
	Totaal	4840	7,416	

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

Korte toelichting op deze aanname.

Bij het opstellen van de update van de regionale Monitor Regioakkoord 2021 is geconstateerd dat het niet mogelijk was een goede inschatting te maken van het actuele aantal particuliere sociale huurwoningen. Er zal regionaal gekeken worden naar een nieuwe methodiek om dit te bepalen. Besloten is om de gegevens hierover vanuit de laatste update uit de vorige Monitor te 'bevriezen'. In de laatste update van de Monitor blijkt Capelle in 2019 te beschikken over 1.935 particuliere sociale huurwoningen. Wanneer rekening gehouden wordt met een verdamping van 15%, komt dit neer op 290 woningen.

Noot 2: De verdamping van goedkope koop is niet door ABF in de rapportage opgenomen, vanwege het volatile 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).

De in de vorenstaande tabel opgenomen aantallen woningen per segment, komen uit de Woningbouwmonitor Voorjaarsnota 2022 die bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2022 door de raad is vastgesteld. Voor de plannen uit de monitor waarbij woningen opgenomen stonden met 'prijs onbekend' is o.a. op basis van Gebiedspaspoorten een inschatting gemaakt van de verdeling van de woningen over de verschillende categorieën.

Op dit moment worden door de gemeente Capelle aan den IJssel voorbereidingen getroffen voor de actualisatie van het Programma Wonen 2019-2022. In de eerste helft van 2023 zal dit leiden tot een geactualiseerd Programma Wonen 2023-2026. Naast de lokale opgaven zullen ook de regionale opgaven in de actualisatie een rol spelen. Zo nodig worden op basis hiervan de mogelijkheden tot aanpassing van de woningprogrammering binnen of toevoegingen aan het programma onderzocht. Aanpassingen in het woningbouwprogramma zullen moeten worden voorgelegd aan de raad. Hiermee en met mogelijke nieuwe ontwikkelingen is in dit bod nog geen rekening gehouden. Gemeente Capelle aan den IJssel kent wel de nodige beperkingen in de bijsturing van het woonprogramma:

- De gemeente Capelle aan den IJssel heeft geen uitbreidingslocaties. Transformatie, herstructurering en verdichting zijn de instrumenten die voor toevoeging van woningen worden ingezet.*
- De gemeente heeft geen tot nauwelijks eigen grond die voor nieuwe ontwikkelingen kunnen worden ingezet en is derhalve afhankelijk van initiatieven door derden.*
- Sturing binnen het woonprogramma van de lopende projecten wordt beperkt door lopende afspraken en inpassing in bestaand stedelijk gebied.*

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?

Korte toelichting op bovenstaande tabel:

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	313	7			320
Sociale huur particulier	935	84			1019
Sociale koop	0	2			2
Overige segmenten	5958	117			6075

* 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		

Korte toelichting op bovenstaande tabel:

Er zijn in het huidige woningbouwprogramma geen flexwoningen opgenomen. Wel worde/zijn kantoorgebouwen geschikt gemaakt voor de tijdelijke opvang van Oekraïners en wordt naar andere tijdelijke huisvestingsmogelijkheden gekeken bij leegstaande gebouwen (of woningen die op termijn worden gesloopt).

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.

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	1019	Sloop		
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)	435			
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment	584			
			Totaal Netto	1.019

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

Korte toelichting op bovenstaande tabel:

Er zijn geen sloopplannen bekend van particuliere sociale huurwoningen.

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			pm

Korte toelichting op bovenstaande tabel:

Er zijn in het huidige woningbouwprogramma geen onzelfstandige studentenwoningen opgenomen.

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	9		9
Nieuwbouw door particulieren	2506	480	2986
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	290		290
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		onbekend	0
Totaal toevoegingen			3315
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	100	onbekend	100
Totaal onttrekkingen	100	onbekend	100
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)			3215

* 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.

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 70%</u> *	86%	Minimaal 79%

Korte toelichting op bovenstaande tabel:

Capelle aan den IJssel blijft zich samen met de corporaties inzetten voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen in Capelle aan den IJssel. Met het streefpercentage van minimaal 79% blijft Capelle aan den IJssel ruim boven het regionaal afgesproken percentage van minimaal 70%.

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 75%</u> *	69%	Minimaal 75%

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

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

Het % beschikbaarheid fluctueert in de loop der jaren. De laatste 5 jaar lag dit percentage voor Capelle aan den IJssel gemiddeld op 73,4%. In 2021 lag dit op 73,2%.

Capelle aan den IJssel blijft zich samen met de corporaties inzetten om minimaal 75% van het vrijkomend aanbod sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep toe te wijzen.

Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam,
t.a.v. dhr. W. Mijmans; voorzitter,
Postbus 25,
3200 AA SPIJKENISSE

Datum: 23-8-2022
Zaaknummer: 643305
Team: Duurzaam Wonen en Werken
Contactpersoon: Ton Versteeg
Uw brief van:
Onderwerp: Bod op herijking Regioakkoord
Wonen 2019

Beste heer Wijnans,

In het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken 2019 (Regioakkoord Wonen 2019) zijn de met alle 14 gemeenten in de regio Rotterdam gemaakte afspraken opgenomen over het in de periode 2018 t/m 2030 netto toe te voegen totale aantal woningen en het (daarbinnen) netto toe te voegen aantal sociale woningen. De verdeling van de toe te voegen sociale woningen per gemeente is daarbij gebaseerd op het Meer Evenwicht Scenario: streven naar een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad over de 14 regiogemeenten.

In het Regioakkoord Wonen 2019 is afgesproken dat de woningbehoefte in de Rotterdamse regio elke drie jaar opnieuw in beeld wordt gebracht. Dat is in de 2^e helft van 2021 gebeurd. De conclusie is: met het sociale segment gaat het niet goed en er moeten de komende jaren meer en sneller woningen aan de bestaande voorraad worden toegevoegd dan we hadden afgesproken in het Regioakkoord Wonen 2019, met daarbij een overwegende focus op de uitbreiding van de sociale en (nu ook) de middeldure woningvoorraad. Een nieuwe koers voor de ontwikkeling van de woningvoorraad is nodig om gezamenlijk een passend antwoord te vinden op de huidige woningmarktcrisis. Gelet hierop is in SvWrR-verband een proces gestart ten behoeve van een herijking van het Regioakkoord Wonen, waarbij wij zijn aanbeland bij de fase dat iedere gemeente vóór 1 september een bod op die herijking moet doen, gestroomlijnd door het daarvoor opgestelde format.

In onze vergadering van 23 augustus 2022 hebben wij ons bod op de herijking van het Regioakkoord Wonen 2019 vastgesteld. Bijgevoegd treft u ons bod (het format) aan.

Het bod is tot stand gekomen na intensieve afstemming met de diverse projectleiders en tevens met de in Krimpen aan den IJssel werkzame woningcorporaties. Ook heeft tussentijds uitgebreid contact plaatsgevonden met RIGO.

Wilt u bij al uw correspondentie het zaaknummer vermelden.

Wij zien met belangstelling de analyse van en rapportage over het totaal van de 14
biedingen en de nog te houden bestuurlijke intervisie tegemoet.



Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,
De secretaris, De burgemeester,



Mr. A. Boele



M.W. Vroom

Bijlage: bod gemeente Krimpen aan den IJssel op herijking Regioakkoord Wonen 2019

Format Actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Krimpen aan den IJssel

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 SvWvR), 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

Kooprijsgrenzen: 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 nieuwbouwopgaven, 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 (1.1) is de **'Meer Evenwicht'** opgave volgens de berekening van ABF (2021) gepresenteerd.

Voor veel gemeenten leiden deze cijfers tot nieuwbouwopgaven 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 (aanname: 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

	Krimpen a/d IJssel	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal = totale nieuwbouw	600	733	Uitbreiding is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen (zoals nieuwbouw en sloop)
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur = feitelijke nieuwbouw	0	0	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop = feitelijke nieuwbouw	100	249	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur = feitelijke nieuwbouw	0	153	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop = feitelijke nieuwbouw	100	57	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal = feitelijke nieuwbouw	400	274	
A	waarvan DAEB	400	175	
B	waarvan particulier	0	94	
C	waarvan koop	0	5	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur = schatting	-100	-45	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop = schatting		0	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop = feitelijke onttrekking			Zijn de dPi-cijfers nog actueel en afgestemd?
		-150	-117	plus 102 sloop in particuliere sociale huur en 2 sloop in dure koop
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB = feitelijk saldo	-150	-50	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ DAEB (v.v.) = feitelijk saldo	20	20	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	780		Zijn deze cijfers nog actueel en met partijen afgestemd?
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	0		
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	-30		
	Totaal	750		

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.

-Alle feitelijke nieuwbouw (en sloop): Zie bijlage 1: 'Woningbouwprogramma Krimpen aan den IJssel 1-1-2021 t/m 31-12-2030'.

-Regel D/'onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur': ABF-prognose (o.b.v. aanname dat 15% van de goedkope particuliere huurvoorraad gaat verdampen) staat op -100. ABF heeft afgerond op 100-tallen. Werkelijke aantal voor Krimpen is echter: $15\% \times 300$ (=startvoorraad goedkope particuliere huur: zie ABF-rapport) = 45.

-Regel D/'onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop': Is niet in ABF-rapportage opgenomen. Aan gemeente wordt gevraagd een inschatting te geven. In ABF-rapport staat dat Krimpen een startvoorraad goedkope koopwoningen heeft van (afrondding op 100-tallen) 400. Een eigen WOZ-uitdraai d.d. 1-3-2022 bevat 346 koopwoningen met WOZ-waarde < euro 210.000. Het betreft een zeer gering percentage van onze totale voorraad koopwoningen. Bovendien lijkt de koopwoningenmarkt inmiddels zijn top te hebben bereikt. Wij verwachten geen verdamping meer van goedkope koopwoningen. Daarom is de geschatte onttrekking door verdamping goedkope koop op 0 gezet.

-Regel E 'onttrekking DAEB (d.i. sociale corporatie huurwoningen) door sloop': Er worden 117 sociale corporatie huurwoningen gesloopt (Centrum-Zuid). Daarnaast worden er nog 102 particuliere sociale huurwoningen gesloopt (sloop verpleeghuis Crimpenersteyn: gebleken is dat het huidige verpleeghuis 102 zelfstandige sociale huurwoningen bevat; in BAG geregistreerd met een woonfunctie) en ook nog 2 dure koopwoningen (in Centrum-Zuid). Laatstgenoemde aantallen (102 en 2) zijn vermeld in de kolom 'toelichting' in de tabel.

Regel F 'saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB': QuaWonen heeft aangegeven naar verwachting 5 sociale huurwoningen per jaar te zullen verkopen: in totaal 50. SOR, Havensteder en Mooiland (de overige in Krimpen werkzame corporaties) hebben aangegeven geen verkoop van sociale huurwoningen te verwachten. Daarom is het saldo op -50 gezet.

Regel G 'toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ DAEB (v.v.): Mooiland, Havensteder en SOR hebben aangegeven geen woningen tussen DAEB en niet-DAEB te gaan overhevelen. QuaWonen heeft bevestigd te verwachten in de betreffende periode 20 woningen te zullen overhevelen van niet-DAEB naar DAEB. Dus een toevoeging van 20.

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	175	-	-	-	175
Sociale huur particulier	94	-	-	-	94
Sociale koop	5	-	-	-	5
Overige segmenten	459	-	-	-	459

* 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	0	0
Waarvan sociale huur particulier	0	0
Waarvan middeldure huur	0	0

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.

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	94	Sloop	102	
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)				
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment	94			
			Totaal Netto	-8

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 woningmarktopenbare 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	
Nieuwbouw door particulieren	153	57	210
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment **	45		45
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment **		50	50
Totaal toevoegingen			305
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen ***	29	0	29
Totaal onttrekkingen	29	0	29
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)			276

* 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.

Geschatte 'weglek' middenhuur-voorraad naar het dure segment door prijsstijgingen:

De projectgroep-aanname is dat 10% van de middenhuur-voorraad (startvoorraad in Krimpen is volgens ABF-rapport 500 middeldure huurwoningen) gaat weglekken naar het dure segment door prijsstijgingen. Dan zou het gaan om 10% van de 500 middeldure huurwoningen = weglek van 50 middeldure huurwoningen.

500 middeldure huurwoningen: Er zijn 2 in Krimpen werkzame corporaties die middeldure huurwoningen in bezit hebben: QuaWonen heeft er 114 en de SOR heeft er 97. In totaal dus 211 middeldure corporatie huurwoningen. Dan zijn er dus nog 289 middeldure particuliere huurwoningen.

De verwachting is niet dat er van de 211 middeldure corporatie huurwoningen woningen naar duur zullen weglekken. Als de projectgroep-aanname van 10% wordt toegepast op alleen de 289 middeldure particuliere huurwoningen, dan komt de weglek van middeldure huurwoningen uit op 29 (namelijk 10% x 289). Daarom is een aantal van 29 ingevuld.

Geschatte 'weglek' middeldure koopwoningen naar het dure segment door prijsstijgingen:

De koopwoningenmarkt lijkt inmiddels zijn top te hebben bereikt. Wij verwachten geen verdamping meer van middeldure koopwoningen. Daarom is de geschatte weglek van middeldure koopwoningen naar het dure segment door prijsstijgingen op 0 gezet.

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 70%*</u>	85%	Minimaal 70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

Krimpen aan den IJssel conformeert zich aan de in 2019 afgesproken norm van minimaal 70% en heeft geen beleid om het huidige percentage (dat beduidend hoger ligt) neerwaarts bij te stellen.

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 75%*</u>	75%	Minimaal 75%

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

Bijlage 1: **Woningbouwprogramma Krimpen aan den IJssel 1-1-2021 t/m 31-12-2030 (vaak op basis van zo goed mogelijke inschattingen)**

Project	Sociale koop < €210.000	Middeldure koop €210.000 - €355.000	Dure koop > €355.000	Sociale huur corpo < €763 p/m	Sociale huur particulier < €763 p/m	Middeldure huur €763 - €1.075 p/m	Dure huur > €1.075 p/m	Totaal aan- tal wonin- gen in pro- ject	Toelichting
De Wilgen			2					2	De laatste 2 opgeleverde vrijstaande koopwoningen in het project De Wilgen
Centrum-Zuid		8	126	143				277	8 middeldure koopappartementen in blokken E/F, 126 dure koopappartementen in blokken B/E/F, 143 sociale huurappartementen van QuaWonen in blokken A/C/D. <i>N.B. In 2021 zijn er 117 sociale huurwoningen van QuaWonen gesloopt en er worden nog 2 dure koopwoningen gesloopt</i>
DCV Veld 4	5	28		32				65	5 goedkope koop tiny houses, 28 middeldure koop eengezinswoningen, 32 sociale huur appartementen (QuaWonen). Dit is op grond van de laatste beelden die al weer enige tijd geleden besproken zijn. Inmiddels is duidelijk dat de 5 tiny houses niet in het dijktaalud kunnen worden gerealiseerd. Wellicht op een andere plek in het plan.
NoM-wijk aan Kerkdreef			23					23	Voorlopige inschatting is dat alle 23 woningen in de dure koop vallen. (inschatting projectleider: misschien worden er toch enkele woningen in de middeldure koop gerealiseerd. Dat zal nog moeten blijken)
Hof van IJssel			11					11	11 dure koop eengezinswoningen (dat is de inschatting van de projectleider)
Scheepswerf Van Duijvendijk – oostelijk deel		13	39					52	13 middeldure koopappartementen in appartementengebouw, 39 dure koopappartementen in appartementengebouw
Scheepswerf Van Duijvendijk – westelijk deel			11		22			33	11 dure koop woon-werk-woningen, 22 sociale huur zelfstandige zorgstudio's in loods (Heeren van Zorg)
KOAG-locatie		8	32					40	8 middeldure koop eengezinswoningen en 32 dure koop eengezinswoningen in Knarrenhof op KOAG-locatie

									(best mogelijk inschatting op dit moment; afge- stemd met Stichting Knarrenhof)
Locatie Muziek- school Tuinstraat			5					5	5 dure koopwoningen (best mogelijke inschatting op dit moment)
Crimpenersteyn					72	153		225	180 zelfstandige zorgappartementen, waarvan 72 sociale huur en 108 middeldure huur. Daarnaast naar verwachting (ingeschat o.b.v. benodigde grondopbrengst) nog 45 middeldure huur appar- tementen Wonen met een Plus). (volgens externe projectleider de best mogelijke inschatting op dit moment) <i>N.B. Na onderzoek op basis van de BAG-registra- tie, mede in overleg/afstemming met het stafbu- reau van het SvWRR en met ABF Research is ge- concludeerd dat het huidige Crimpenersteyn 102 zelfstandige woningen (zit/slaapkamer-combina- ties, in BAG geregistreerd met een woonfunctie) bevat. Die woningen vallen allemaal in de catego- rie 'sociale huur' en maken deel uit van de huidige woningvoorraad. Door sloop van Crimpenersteyn worden er dus 102 sociale huurwoningen onttrok- ken aan de woningvoorraad.</i>
Locatie Centrum- Oost (deel van Centrum- visie)									locatie komt -met kennis van nu- vrij in betref- fende periode/programma nog niet bekend
Locatie OBS Groei- planeet aan Berk									locatie komt -met kennis van nu- vrij in betref- fende periode/programma nog niet bekend
Locatie OBS Groei- planeet aan Wie- lerbahn/Sportsin- gel									locatie komt -met kennis van nu- vrij in betref- fende periode/programma nog niet bekend
Locatie OBS Kort- land aan Jozef Isra- elsstraat									locatie komt -met kennis van nu- vrij in betref- fende periode/programma nog niet bekend
Nieuwbouw totaal per categorie:	5	57	249	175	94	153	0	733	Totale nieuwbouw: 733 woningen (bruto)

Sloop Centrum-Zuid dure koop	0	0	-2	0	0	0	0	-2	Sloop van 2 dure koopwoningen in Centrum-Zuid (nog te slopen)
Sloop Centrum-Zuid sociale huur corpo	0	0	0	-117	0	0	0	-117	Sloop van 117 sociale huurwoningen in Centrum-Zuid (in 2021 al gesloopt)
Sloop Crimpenersteyn sociale huur particulier	0	0	0	0	-102			-102	Sloop van de 102 sociale huurwoningen in verpleeghuis Crimpenersteyn (nog te slopen)
Netto uitbreiding	5	57	247	58	-8	153	0	512	Totale uitbreiding (nieuwbouw – sloop): 512 woningen (netto)

Aan de heer J.W. Mijnans, Voorzitter SvWrR
P/a jw.mijnans@nissewaard.nl

Van Gemeente Lansingerland

Onderwerp **Begeleidend schrijven bieding actualisatie Regioakkoord**

Datum 31 augustus 2022

Ons kenmerk U22.03091

Uw brief van 12 april 2022

Geachte heer Mijnans,

Hierbij bieden wij u ons gemeentelijk bod aan ten behoeve van de actualisatie van het Regioakkoord met betrekking tot de regionale woningmarktafspraken. In uw brief van 12 april 2022 roept u ons op om dit voor 1 september toe te sturen.

Het gemeentebestuur van Lansingerland werkt aan een krachtige lokale samenleving, met een bevolkingsopbouw in balans. In een krachtige samenleving verstevigen, benutten en behouden we de sterke schouders. Dit betekent dat we investeren in de jongvolwassenen, vitale ouderen en economisch actieven in de middengroep zoals de leraar, de kleine ondernemer, arbeidsmigranten en de loodgieter. Daarnaast is het belangrijk dat er een goede sociale infrastructuur voor ouderen, zorgbehoevenden en minima is. Een krachtige samenleving heeft namelijk de basis op orde en biedt een vangnet voor kwetsbaren. Voor bovenstaande groepen is huisvesting niet meer vanzelfsprekend. Ons coalitieakkoord 2022-2025 *Samen verantwoord verder* tezamen met de gemeentelijke Woonvisie 2021-2025 *Een plek voor iedereen* zet uiteen hoe wij hieraan willen werken.

Met het bod leveren wij een belangrijke bijdrage aan de bovengenoemde lokale- én de regionale sociale woningbouwopgaven. Onze gemeente wil namelijk ca. 3.100 sociale huurwoningen toevoegen. Dit is een toename van 69% van de huidige sociale huurwoningvoorraad (nu ca. 4.300). Bij de nieuw te bouwen woningen hanteren wij bovendien een minimale exploitatie termijn van 25 jaar, en al deze woningen worden beheerd door woningbouwcorporaties. Lansingerland gaat hiermee voor een omvangrijke en duurzame sociale huurwoningvoorraad.

Ons bod is in samenspraak met de lokale woningcorporaties opgesteld -zij spannen zich in tot het maximale- en gaat uit van de ambities van onze Woonvisie. De woningcorporaties geven ons mee dat de ontwikkeling van Bleizo-West en een mix van prijscategorieën in de te ontwikkelen wijken belangrijke voorwaarden zijn om aan de opgaven van ca. 3.100 woningen te kunnen voldoen.

Ons bod aangescherpt

Ten opzichte van ons laatste bod (2021, *Regioakkoord 2019*) hebben wij het bod dat voor u ligt kunnen vergroten met ca. 400 te bouwen sociale huurwoningen (was 2.700 nu 3.100). Dit is ons o.a. gelukt met behulp van de aanbevelingen uit het Antearapport (2021). Aan de hand daarvan is het woningbouwaantal van Bleiswijk met 300 woningen toegenomen tot 900 woningen, waarvan 25% sociaal. Ook is het woningbouwaantal van Wilderszijde omhoog bijgesteld van 2.600 naar 2.700. Met het ontwikkelperspectief Bleizo-West is ook betreffend woningbouwprogramma geoptimaliseerd. Verder blijven wij mogelijkheden verkennen in de wat kleinere ontwikkelingen. Ook bouwen we 150 flexwoningen voor lokale spoedzoekers en hebben wij ons gecommiteerd om tijdelijke woningen te realiseren voor de opvang van Oekraïners.

Mix van prijscategorieën belangrijk bij nieuwbouw

Het doet ons goed dat in het bod ook rekening wordt gehouden met de te bouwen middeldure woningen. Als gemeente hebben wij namelijk naast onze ambitie ten aanzien van sociale woningbouw ook een fikse ambitie ten aanzien van middeldure woningbouw. Ook het aandeel van dit prijssegment is te klein binnen onze gemeente terwijl er een grote vraag naar is.

Middels het bouwen van middeldure woningen komen er ook sociale huurwoningen beschikbaar. Woningzoekende die bijvoorbeeld nu een eengezinswoning sociaal huren maar graag gelijkvloers of kleiner willen wonen kunnen dan namelijk doorstromen naar een woning in het middensegment. Om de doorstroming te optimaliseren ambiëren wij voor de te bouwen middeldure woningen ook een variatie in prijscategorieën.

Een mix van prijscategorieën bij nieuwbouw is voor ons en de lokale woningcorporaties ook belangrijk om variatie in (nieuwe) woonwijken aan te brengen. Met de sociale woningbouwaantallen die wij ambiëren - en het meer evenwichtig scenario schetst - is het belangrijk om daar op te sturen. Een mix van prijs-categorieën biedt bewoners perspectief en maakt sociaal sterke en leefbare wijken mogelijk. Dit is één van de redenen waarom we naast sociaal en middelduur ook blijven bouwen in het prijssegment daarboven.

Bleizo-West maakt het verschil

Woningbouwlocatie Bleizo-West biedt de mogelijkheid om ca. 4.000 tot 6.000 woningen toe te voegen. 30% daarvan staat geprogrammeerd als sociale huurwoning. Bleizo-West biedt dus plek aan 1.200 tot 1.800 sociale huurwoningen en maakt daarmee het verschil in ons bod. Dit maakt de locatie dus ook belangrijk voor de regionale sociale woningbouwopgaven.

Lansingerland maakt haar ambitie samen met partners waar

Onze ambitie ten aanzien van betaalbare woningbouw is allang geen stip meer op de horizon en wordt met de dag tastbaarder. Met het nieuwe coalitieakkoord op tafel geven wij prioriteit aan woningbouwprojecten met een aanzienlijke betaalbaar programma. Denk aan bijvoorbeeld Wilderszijde waar 675 sociale huurwoningen staan geprogrammeerd. Onze lokale woningbouwcorporatie 3B Wonen levert ieder jaar meer en meer sociale huurwoningen op. Vanuit provincie en Rijk worden instrumenten aangereikt, en door de gemeente ingezet, die ons helpen duurzame betaalbare woningbouwprojecten te realiseren zoals gebeurt bij De Wildert.

Met dit bod laten wij zien dat wij bovenstaande beweging willen doorzetten; het sociale woningbouwprogramma is met ca. 400 sociale woningen toegenomen ten opzichte van ons laatste bod. Hiermee leveren wij een belangrijke bijdrage aan de regionale woningbouwopgave. We beseffen dat wij deze opgaven alleen gezamenlijk kunnen waarmaken en vragen u met een realistische blik ons bod te beoordelen.

Wij hopen u middels deze brief voldoende te hebben geïnformeerd over ons bod en wij gaan graag met u in gesprek om de bieding verder te bespreken.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Contactgegevens	Rudy Wildeman
Team	Ruimtelijke Economische Strategie
Domein	Ruimte & Economie
Email	info@lansingerland.nl
Telefoon	14 010
Postbus 1	
2650 AA Lansingerland	
www.lansingerland.nl	

Bijlage(n):

- Format actualisatie bod Lansingerland, T22.04593

Format Actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Lansingerland

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

	Lansingerland	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	4900		
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	0	5.765	Geen verdeling tussen dure huur en dure koop. Dure segment belangrijk voor gevarieerde wijken en doorstroming.
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	100		
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	100	2.250	Geen verdeling tussen middeldure huur en middeldure koop. Koop gestaffeld tot 245.000 en tot NHG. Huur gestaffeld tot 900 en tot 1.000 Euro. Belangrijk opgave t.b.v. doorstroming uit en beschikbaarheid van huidige sociale woningvoorraad.
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	600		
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	4100	3.090	Nu ca. 4.500 DAEB woningen in Lansingerland, waarvan 4.400 in bezit van woningcorporaties.
A	waarvan DAEB	3600	3.090	Alle DAEB toevoegingen minimaal 25 jaar geëxploiteerd door woningcorporaties. Nu ca. 4.500 sociale huurwoningen (DAEB). Betekent uitbreiding van ca. 69% DAEB.
B	waarvan particulier	300	0	Woonvisie Lansingerland: zet in op langdurige sociale woningvoorraad. Particulier sociale huur daarom niet wenselijk vanwege uitponden, liberalisatie na mutatie.
C	waarvan koop	200	0	Woonvisie Lansingerland: zet in op langdurige sociale woningvoorraad. Sociale koop daarom niet wenselijk vanwege verdamping uit voorraad.
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-300	ca. -65	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel.

				De particuliere sociale huurvoorraad bedraagt ca. 100 woningen. Daarvan gaan ca. 35 woningen dit jaar van ASB naar 3B Wonen middels een fusie. Onze inschatting bedraagt daarom dat er - 65 woningen verdampen.
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop			Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-120	-130 maximaal	Cijfers 3B Wonen
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	-60	-50	Zie noot 3 onder tabel Met woningcorporaties afgesproken via Prestatieafspraken om gem. 5 woningen per jaar te verkopen. Dus 10x5 = -50
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	0	0	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	4080		Zijn deze cijfers nog actueel en met partijen afgestemd?
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	500		
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	440		
	Totaal toevoeging aan woningvoorraad	5020		

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.

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	3.090				3.090
Sociale huur particulier					
Sociale koop					
Overige segmenten					

* 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		
Waarvan sociale huur corporaties	150	
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, uitpanding) 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.

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	0	Sloop	0	
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)	0			
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment	0			
			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			
Nieuwbouw door particulieren			2.284
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	300 **		65
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		60 **	50
Totaal toevoegingen			2.399
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	110 ***		110
Totaal onttrekkingen	110		
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)			2.289

* 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 weglegt. Voor het wegleggen van middeldure koop naar dure koop wordt een schatting gevraagd.

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

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%*	79%	Minimaal 70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

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%*	75%	Minimaal 75%

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

Raadsvoorstel Openbaar



Stad

zaaknummer	328585	datum advies	20 juni 2022
opsteller advies	Dorsman, O.F.C.D.	agendering	Bespreekstuk
Clustermanager	Stad		
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper		

Onderwerp **Raadsvoorstel tot actualisatie regioakkoord woningbouw**

Besluit college van B en W d.d. 23-08-2022

Onderwerp: Raadsvoorstel tot actualisatie regioakkoord woningbouw

Registratienummer: 328585

Het college besluit:

- In te stemmen met het ingevulde Format bod Maassluis herijking regioakkoord woningbouw 2022 en deze onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad, te zenden naar de woonregio.
- Dit raadsvoorstel aan te bieden aan de agendacommissie voor besluitvorming door de gemeenteraad.

Conform besloten
d.d. 23-08-2022

Besluit gemeenteraad

In te stemmen met het ingevulde Format bod Maassluis herijking regioakkoord woningbouw 2022

Besluit gemeenteraad
d.d.

27-09-2022

Stemuitslag: Aangenomen 19 stemmen
voor en 2 stemmen (CU, FvM) tegen.

Bestuurssamenvatting

Er is een grote vraag naar woningen in Maassluis, met name in het betaalbare segment. Om die reden wil het Rijk met provincies en gemeenten dit najaar afspraken maken over aantallen (betaalbare) woningbouw. Het Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030 (Regioakkoord woningbouw) heeft daarom actualisatie. Het regionale samenwerkingsverband wonen (SvWrR) heeft per brief van 12 april jl. gevraagd om via het format voor 1 september 2022 aan te geven wat de mogelijkheden van Maassluis zijn om te voorzien in meer sociale huur en betaalbare (middeldure) huur en koop.

Door meer te gaan bouwen en met name in nieuwe bouwplannen vooral langs de Hoekse (metro)lijn, voor ca. 2/3 in te zetten op betaalbare woningbouw (sociale huur en middeldure huur en koop) kan waar mogelijk (deels) tegemoet gekomen worden aan de (regionale) woningbehoefte en nagenoeg geheel aan Coalitieakkoord 2022-2026, als het gaat om ten minste 33% sociale huur in de totale woningvoorraad van Maassluis.

Zaak: 328585 Raadvoorstel tot actualisatie regioakkoord woningbouw

Het college besluit in te stemmen met ingevulde Format bod Maassluis herijking regioakkoord woningbouw 2022 en deze onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad, te zenden naar de woonregio.

Coalitieakkoord

Blz. 33: Er wordt ingezet op een goede balans in de woonruimte voor alle inkomensgroepen en doelgroepen (jongeren, ouderen, zorgbehoevenden e.d.). Het percentage sociale huurwoningen in de stad zakt niet onder de 33% en er wordt gestreefd naar 35%. We koersen hierbij tevens op het realiseren van 15% woningen in de categorie middenhuur en 15% in de categorie betaalbare koop. Tegelijkertijd is er oog voor taakstellingen en afspraken die met/vanuit regio, provincie en Rijk worden overeengekomen/gesteld.

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

Besluit B en W Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam, d.d. 22 januari 2019

Woonvisie Maassluis 2019-2024, raadsbesluit 15 oktober 2019

Raadsinformatiebrief nieuwe woningbehoefteraming regio Rotterdam d.d. 17 december 2021

Inhoud

Er is een grote vraag naar woningen in Maassluis, met name in het betaalbare segment. Om die reden wil het Rijk met provincies en gemeenten dit najaar afspraken maken over aantallen (betaalbare) woningbouw. Het Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030 (Regioakkoord woningbouw) heeft daarom actualisatie. Het regionale samenwerkingsverband wonen (SvWrR) heeft per brief van 12 april jl. gevraagd om via het format voor 1 september 2022 aan te geven wat de mogelijkheden van Maassluis zijn om te voorzien in meer sociale huur en betaalbare (middeldure) huur en koop.

Door meer te gaan bouwen en met name in nieuwe bouwplannen vooral langs de Hoekse (metro)lijn, voor ca. 2/3 in te zetten op betaalbare woningbouw (sociale huur en middeldure huur en koop) kan waar mogelijk (deels) tegemoet gekomen worden aan de (regionale) woningbehoefte en nagenoeg geheel aan Coalitieakkoord 2022-2026, als het gaat om ten minste 33% sociale huur in de totale woningvoorraad van Maassluis.

Toelichting

Het huidige Regioakkoord gaat uit van een Maassluisse woningvoorraad van 17.100 in 2030 en van een toename van sociale huur van 184 woningen, tot een totaal van 6020 in 2030. Deze aantallen zijn conform de Woonvisie 2019-2024. Dit is op basis van jaarlijks bouwtempo van 175 woningen opgenomen.

De gemeenteraad heeft in 2020 besloten tot een verhoging van het bouwtempo, in lijn met het programma Bouwen Bouwen Bouwen. In de bijgevoegde tabel Planning woningbouw 2021-2030 staan vastgestelde bouwplannen en mogelijke bouwplannen, waarvan de laatste nog vaststelling behoeven. Opgemerkt zij dat de toekomst moeilijk te voorspellen is. Zo zijn de bouwkosten en de rente aan het stijgen, wat het bouwtempo kan beïnvloeden.

Op 30 juni jl. heeft de minister voor Volkshuisvesting nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG over met name een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen. Dat is mogelijk geworden door afschaffing van de verhuurdersheffing. De minister vraagt sinds dit voorjaar van alle gemeenten dat zij er voor zorgen dat ten minste 30% van de woningen een sociale huur kent. Daarnaast schrijft het Rijk voor dat op woningbouwlocaties een zo hoog mogelijk percentage betaalbare woningbouw wordt gerealiseerd. Locaties die daaraan voldoen komen eerder in aanmerking voor subsidies, mede om de benodigde infra en openbare ruimte te

bekostigen. Het Rijk streeft er naar dat bij nieuwe woningbouwprojecten, 2/3 betaalbaar is i.c. sociale huur, betaalbare huur (<€1000) en koop (<NHG-grens).

Eveneens op 30 juni vond de thema avond over Integrale duurzame stadsontwikkeling plaats. Tijdens deze avond is aan de orde gekomen dat de gemeenteraad het bod aan de regio kaderstellend acht en daarom wil bespreken. Gemeld is dat vanwege de inleverdatum van 1 september a.s. het bod onder voorbehoud van goedkeuring door de raad zal worden gedaan, zie hieronder.

Via brief van 24 juni 2022 benadrukt de svwrr de urgentie van de actualisatie per 1 september a.s. De regionale behoefte is daarbij conform het Meer Evenwicht scenario (spreiding sociale woningbouw) voor Maassluis geconcretiseerd in het format. Deze behoefte is 4.200 woningen, waarvan 1.620 sociale huurwoningen, mede ter compensatie voor de sloop van corporatie huurwoningen en een verwachte afname van goedkopere particuliere huur.

Tegenover de (regionale) behoefte in het Meer Evenwicht scenario staan de mogelijkheden van Maassluis, zie daarvoor de Planning woningbouw mei 2022. De planning woningbouw geeft de verwachtingen aan vanuit bouwprojecten over aantallen op te leveren woningen per jaar. In de planning staan diverse harde plannen, waarvan een deel recent qua woningdifferentiatie en aantallen is aangepast, zoals Balkon, Burgemeesterswijk en Wilgenrijk. Maar ook nieuwe plannen langs de Hoekselijn (Kade, Kapelpolder en Station West e.o.) zijn opgenomen. In deze nieuwe (zachte) plannen is ruimte voor de grotere vraag naar betaalbaar. In die plannen is gemiddeld 2/3 betaalbare woningbouw haalbaar. Op deze wijze voldoen we tijdig aan het nieuwe Rijksbeleid (wat het verkrijgen van subsidies mede voor infra bevordert) en komen we zoveel mogelijk tegemoet aan de vraag vanuit de regio en aan het Coalitieakkoord waarin ten minste 33% aan sociale huur en ten minste 15% middeldure huur en ten minste 15% middeldure koop is opgenomen.

De planning woningbouw is input voor het format dat u bijgaand aantreft. De grote opgave aan sociale huur door corporaties in het Meer Evenwicht scenario is slechts deels haalbaar vanwege bestaande contracten in bouwprojecten. Afgelopen jaar is veel gesproken met projectontwikkelaars teneinde het aandeel sociale huur te verhogen. Daarmee hebben we veel bereikt, maar helaas niet zoveel als we zouden willen. Zo is in Wilgenrijk in het 2e bestemmingsplan de betaalbare woningbouw verhoogd van 25% naar 30%, en zal bij het derde bestemmingsplan de Verordening doelgroepen woningbouw worden toegepast. Niettemin levert woningbouw daar per saldo een afname op van het gemiddelde aan betaalbare woningbouw en sociale huur over heel Maassluis. Door nieuwe bouwplannen langs de Hoekselijn kan zoals hierboven al gemeld tot meer (betaalbare) woningbouw gekomen worden dan nu in het Regioakkoord is opgenomen. In de planning woningbouw zijn nu ruim 5.000 woningen opgenomen vanaf start jaar 2021, waarvan ongeveer 2.000 woningen in (nieuwe) plannen langs de Hoekselijn. De planning loopt tot en met 2030, maar deze is in de praktijk natuurlijk afhankelijk van de situatie op de woningmarkt. Het kan vanzelfsprekend ook meer tijd vergen. In totaal beslaat de woningdifferentiatie van de nieuwbouw in onze planning woningbouw (die dus als basis is gebruikt voor het in te vullen format), 49% dure woningen, 21% middeldure woningen en 30% sociale huurwoningen. Opgemerkt zij dat zonder extra maatregelen de hoeveelheid sociale corporatiehuurwoningen onder de 33% van de totale woningvoorraad kan gaan zakken, i.c. 32% in 2030. In eventuele nieuwe plannen zullen we nadrukkelijk boven de 33%, bijvoorbeeld 35% of meer, sociale huur moeten plannen om niet onder deze 33% te zakken.

Ten opzichte van het oorspronkelijke Regioakkoord uit 2019, neemt het aantal toe van 184 naar 752 nieuwe sociale huurwoningen, tot en met 2030. We doen daarmee het uiterste om tegemoet te komen aan het Meer Evenwicht scenario. Mede omdat we naast sociale huur ook inzetten op betaalbare huur en koop, kunnen we voldoen aan het Rijksbeleid van 2/3 betaalbare woningbouw en aan het provinciaal verstedelijkingsbeleid dat voor zones langs hoogwaardig openbaar vervoer uitgaat

van een hogere woningdichtheid.

Het bod kunnen we doen onder de voorwaarde dat Rijk en provincie ons financieel ondersteunen en de provincie de extra woningbouw ook planologisch steunt. Daarbij zal gemeld worden dat de extra plannen nog vaststelling behoeven en dat aantallen mede afhankelijk zijn van een veranderende situatie op de woningmarkt. Het idee is om in deze nieuwe plannen kansen te bieden voor nieuwe woonmilieus met deels collectieve woonvoorzieningen voor ouderen en ook voor jongeren, met duurzaam betaalbare koop en dergelijke. Die plannen worden momenteel uitgewerkt en komen separaat ter besluitvorming.

Met Maasdelta is vooraf gesproken. Gelet op hun investeringscapaciteit, zie hun bijgaand bod, zijn zij in staat om het overgrote deel van de (extra) sociale huurwoningen te bouwen.

Na inlevering zal het bod van de verschillende gemeenten in regionaal verband worden geanalyseerd en besproken, waarna ondertekening is verwacht voor eind oktober 2022.

Wij stellen u voor om in te stemmen met het ingevulde Format bod Maassluis herijking regioakkoord woningbouw 2022.

Duurzaamheid

Deze paragraaf is niet van toepassing

Financiële consequenties

De woningbouwopgave en bijbehorende investeringsopgave zijn omvangrijk.

Voor de structurele kosten van de groei van de stad, zoals geschetst in de planning woningbouw, is in het meerjarenperspectief potentieel de financiële dekking voorhanden, zij het dat dit te zijner tijd deels keuzes behoeft in de begroting, met name over de inzet van mogelijke dekkingsbronnen ten behoeve van de investeringsopgave.

Voor de te maken incidentele kosten vormen subsidies voor de woningbouw een belangrijke dekkingsbron. Deze worden en zijn deels al aangevraagd. Met het oog op de hiermee samenhangende risico's, kan het bod in het kader van het regioakkoord woningbouw 2022 dan ook slechts worden gedaan onder de voorwaarde dat Rijk en provincie ons financieel ondersteunen en de provincie de extra woningbouw ook planologisch steunt.

Daarnaast is voor onszelf een adequate risicobeheersing van belang. Deze zal behoudens in de afzonderlijke projecten ook plaatsvinden op programmatisch niveau. Woonprogramma, ruimtelijke en financiële kaders en risicobeheersing komen samen in het programma Integrale duurzame stadsontwikkeling. Zodoende ontstaat een scherp zicht op mogelijk optredende risico's en kunnen effectieve beheersmaatregelen worden ingezet. Tevens is het zaak op proactieve wijze naast de bestaande rapportage structuur (MPG en begroting) de raad middels een thema raad mee te nemen in deze materie.

Juridische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Personele- of organisatorische consequenties

In verband met de woningbouwopgave is voldoende capaciteit voor de uitvoering nodig. Financieel is

Zaak: 328585 Raadvoorstel tot actualisatie regioakkoord woningbouw

dit mede dankzij subsidies van Rijk en provincie, mogelijk. Zie ook paragraaf financiële consequenties.

Inkoop en aanbesteding

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Communicatieparagraaf

Er wordt een persbericht voorbereid.

Voorstel aan de gemeenteraad

In te stemmen met het ingevulde Format bod Maassluis herijking regioakkoord woningbouw 2022

Bijlagen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maassluis;


gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2022

besluit

In te stemmen met het ingevulde Format bod Maassluis herijking regioakkoord woningbouw 2022

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maassluis van d.d. 27 september 2022.

De griffier,


mr. R. van der Hoek

De voorzitter,


dr. T.J. Haan

Format Actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Maassluis

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

	Maassluis	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	3400	5021	
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	200	2467	
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	800		
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	300	331	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	900	679	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	1200	1544	
A	waarvan DAEB	900	1544	
B	waarvan particulier	100	0	
C	waarvan koop	200	0	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-200	-200	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop			Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-800	-642	Zijn de dPi-cijfers nog actueel en afgestemd?
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	-20	-20	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	100	100	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	1620	782	
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	500		
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	2080	3597	
	Totaal	4200	4379	

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 volatile 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.

De grote opgave aan sociale huur in het Meer Evenwicht scenario is slechts deels haalbaar vanwege bestaande contracten in bouwprojecten, die helaas maar beperkt opgehoogd konden worden. Door middel van de nieuwe bouwplannen langs de Hoekselijn kan echter wel tot aanzienlijk meer (betaalbare) woningbouw gekomen worden dan er tot nu toe in het Regioakkoord woningbouw is opgenomen. Ten opzichte van het oorspronkelijke Regioakkoord uit 2018, neemt het aantal per saldo toe van 184 naar 782 nieuwe sociale huurwoningen, tot en met 2030. Dat kan doordat we langs de Hoekselijn op bouwlocaties het nieuwe Rijksbeleid van gemiddeld 2/3 aan betaalbare woningbouw toe willen passen. Daarmee dragen we tevens bij aan de uitvoering van het Maassluis coalitieakkoord waarin o.a. ten minste 33% sociale huurvoorraad als uitgangspunt is opgenomen.

Het spreekt vanzelf dat de haalbaarheid van deze plannen afhankelijk is van financiële en planologische steun van Rijk en provincie. Opgemerkt zij dat de nieuwe plannen nog in visie stadium zijn en te zijner tijd besluitvorming van de gemeenteraad vragen. Gelet op de termijn tot 2030 geldt bovendien dat bouwtempo en aantallen mede afhankelijk zijn van de situatie op de woningmarkt.

De gemeenteraad heeft op 27 september 2022 ingestemd met het bod. In dit definitieve bod is de toezegging aan de raad gestand gedaan om een aantal studentenwoningen toe te voegen. Dat is gedaan door 30 studentenwoningen toe te voegen.

De gemeente Maassluis onderzoekt de mogelijkheden om te komen tot de realisatie van 100-150 Flexwonen, zie paragraaf 1.3, waarvan mogelijk een deel door corporaties. Het is een versniet, en onder andere bedoeld voor de korte termijn, en deels voor langer. Deze woningen zijn NIET meegenomen in de bovenstaande aantallen.

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	1544				1544
Sociale huur particulier	0				0
Sociale koop	0				0
Overige segmenten	3477				3477

* 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.

Vorraadontwikkeling flexwoningen	Toevoeging	Onttrekking
Totaal	100-150	
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.

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging Niet van toepassing		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	0	Sloop	0	
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)	0			
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment	0			
			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	30	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			
Nieuwbouw door particulieren	331	679	
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	200 **		
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		60 **	
Totaal toevoegingen	531	739	
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	80 ***		
Totaal onttrekkingen	80		
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)	451	739	

* 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 wegkijken van middeldure koop naar dure koop wordt een schatting gevraagd.

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

Er zijn extra woningen gepland in het middensegment, mede op basis van het Maassluise coalitieakkoord en het Rijksbeleid. Dat is niet verder onderverdeeld naar corporaties en/of particulieren, omdat dat voor veel woningen nog niet bekend is.

Wij zijn van plan om de middeldure koop, deels via het Maassluise model van duurzaam betaalbare koop, te (laten) ontwikkelen en bouwen.

Er is geen rekening gehouden met weglek en verkoopeffecten. Die effecten behoeven regionale monitoring.

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 70%*</u>	85%	Minimaal 70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting

Vooralsnog gaan we uit van ten minste 70%. Ten behoeve van de lokale prestatieafspraken zien we wat een goed percentage is, mede in relatie tot de samenstelling van de voorraad die jaarlijks beschikbaar komt voor de primaire en secundaire doelgroep, hun woonwensen en de mogelijkheden in de woningvoorraad.

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 75%*</u>	76%	Minimaal 75%

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

Format Actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Nissewaard

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

	Nissewaard	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	3000	3760	Uitbreiding is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen (zoals nieuwbouw en sloop)
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	100	200	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	600	1200	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	300	600	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	1000	1400	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	1000	80	
A	waarvan DAEB	700	1200	Ten opzichte van het meer evenwicht scenario worden er meer DAEB-woningen toegevoegd aan de ontwikkellocaties om zo een goede kwalitatieve toevoeging en verdeling in de woningvoorraad te creëren. 1200 = nieuwbouw woningcorporaties.
B	waarvan particulier	100	100	
C	waarvan koop	200	0	Sociale koop toevoegen aan de voorraad is niet goed te monitoren en verdampst enorm snel. Wij zetten in op sociale toevoegingen met onze corporaties.
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-200	-200	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop	x	0	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-1340	-940	Bod gemeente is correct en afgestemd met de corporaties, de volledige sloop is niet gecompenseerd in de DAEB uitbreidingsopgave gezien de geschiedenis als ex-groekern.
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	0	-80	Zie noot 3 onder tabel

G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	40	0	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	2200	180	Deze cijfers zijn actueel en afgestemd met corporaties. De formules slaan op de kolom 'opgave meer evenwicht'. In de kolom 'bod gemeente' zijn de saldo's per segment opgenomen.
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	300	-100	
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	1840	3680	
	Totaal	4340	3760	

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.

De gemeente Nissewaard heeft een ambitie uitgesproken met haar corporaties in bovengenoemd tabel, waarbij als uitgangspunt is genomen dat er woningen worden toegevoegd voor diversie woningzoekende waarmee ook een kwalitatieve inhaalslag gemaakt wordt. De kwalitatieve inhaalslag heeft met name te maken met de geschiedenis van de gemeente Nissewaard en dan met name vanuit de kern Spijkenisse. In de kern Spijkenisse is in het verleden te veel van hetzelfde gebouwd en aan vervanging toe is op sommige locaties. Waar mogelijk is passen we sloop- nieuwbouw toe met een diversiteit aan woningtypen om zo de voorraad in de kern Spijkenisse een kwalitatieve impuls te geven.

Niets anders geldt voor onze kernen Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Hekelingen, Simonshaven, Biert en Zuidland zij kampen niet met de ex-groekern problematiek van Spijkenisse, maar ook hier hebben wij met onze corporaties de ambitie om de woningvoorraad kwalitatief hoog te houden en woningen toe te voegen voor onze woningzoekende.

Het bod wat nu voor u ligt is gezamenlijk tot stand gekomen met de corporaties binnen de gemeente Nissewaard, waarbij ook de vraag is gesteld wat zij (financieel verantwoord) kunnen toevoegen. Het bod van de gemeente Nissewaard is een realistisch en haalbaar bod, waarbij rekening is gehouden met de risico's die wij momenteel op ons af zien komen. Mocht de Normhuur daadwerkelijk worden ingevoerd volgens het huidige beeld en de bouwkosten zo hoog blijven als nu: dan lopen we vast en kunnen we de ambitie waarschijnlijk niet waarmaken, al zullen we alles op alles zetten om dat wel te doen. Hierbij dient men ook rekening te houden met de cao-stijging (gem. 2% en kosten 8%).

De samenvatting voor het bod in de hierboven genoemde tabel is de ambitie die wij met elkaar aangaan, waarbij wij de provincie Zuid-Holland en het Rijk verzoeken om rekening te houden met mogelijk (toekomstige) risico's die hierboven al aangestipt zijn.

De landelijke normering voor sociale huurwoningen moet minimaal 30% bedragen, gemeente Nissewaard heeft een sociale woningvoorraad van meer dan 43% en zal sociale woningvoorraad toevoegen waar het een kwalitatieve toevoeging is aan de woningvoorraad.

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	1200				
Sociale huur particulier	100				
Sociale koop	0				
Overige segmenten	3400	200 (flexwonen)			3600

* 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		
Waarvan sociale huur corporaties	-	
Waarvan sociale huur particulier	-	
Waarvan middeldure huur	200	

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.

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	100	Sloop		100
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)				n.t.b.
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment				n.t.b.
			Totaal Netto	100

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	-	-	-

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	-	-	
Nieuwbouw door particulieren	600	1400	2000
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	-200 **		100
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		-80 **	40
Totaal toevoegingen	400	1320	1860
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	50 ***	-	
Totaal onttrekkingen	50	-	
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)	350	1320	1860

* 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.

Bovenstaande tabel is een schatting van de aantallen, zoals eerder aangegeven zal gemeente Nissewaard vooral onderzoeken naar de kwalitatieve toevoegingen in de ontwikkellocaties en transformatielocaties. De momenteel eenzijdige woningvoorraad dient aangepast te worden voor alle doelgroepen zoals eerder aangegeven als een ex-groeiern.

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%*	82%	82% vasthouden

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

De betaalbaarheid en beschikbaarheid staat niet alleen landelijk hoog op de agenda ook voor de gemeente Nissewaard staat de betaalbaarheid en beschikbaarheid hoog op de agenda.

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%*	74%	Streven 75%

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

Format Actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Ridderkerk

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 nieuwbouwpogaven, 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 nieuwbouwpogaven 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

	Ridderkerk	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	1700	2.710	
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	100	7	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	400	631	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	200	234	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	600	624	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	400	1.214	
A	waarvan DAEB	300	1.050	
B	waarvan particulier	0	108	
C	waarvan koop	100	56	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-100	-100	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop	x	-160	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-910	-800	
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	-70	-70	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	0	0	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	1380	2.020	
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	100	164	
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	1130	1.326	
	Totaal	2610	3.510	

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: cijfer overgenomen op basis van de aanname van ABF.

F: cijfer overgenomen op basis van de aanname van ABF.

G: cijfer overgenomen op basis van de aanname van ABF.

Verdamping goedkope koop ingevuld op basis van data van afgelopen jaren. Cijfer is een schatting, gelijk aan 10% van de sociale koopvoorraad in 2021.

PQRSABCE: cijfers zijn gebaseerd op basis van de Ridderkerkse woningbouw plannen, andere aantallen zijn schattingen en/of salderingen (van/met de schattingen).

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	1.050	0	-	-	1.050
Sociale huur particulier	108	0	-	-	108
Sociale koop	56	0	-	-	56
Overige segmenten	1.496	0	-	-	1.496

* 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.

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	108	Sloop	0	
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)	8			
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment	100			
			Totaal Netto	108

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	179	0	179
Nieuwbouw door particulieren	55	624	679
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	100 **		100
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		70 **	70
Totaal toevoegingen	334	694	1.028
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	100 ***	450	550
Totaal onttrekkingen	100	450	550
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)			478

* 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 70 in de tabel stond eerst vermeld als 120, echter komt dit niet overeen met regel F. vandaar dat de 120 aangepast is naar de eerder genoemde 70.

Weglek naar dure segment is gebaseerd op weglek over de afgelopen jaren, cijfer is een schatting van ongeveer 10% voorraad middeldure koop.

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.

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de corporatie altijd streeft om minimaal 70% van hun voorraad ook onder de tweede aftoppingsgrens te houden. Dat geldt ook voor de nieuwbouw.

Onderstaand: in de prestatieafspraken is tevens afgesproken dat het streven is om het regiodoel van 75% beschikbaarheid te halen.

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%*	65%	75%

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



**Gemeente
Rotterdam**

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van: L.A.Andriessse
Telefoon: 06-10167084
E-mail: la.andriessse@rotterdam.nl

Ons kenmerk: 22bo005074

Onderwerp: Rotterdamse bijdrage regionale
woningmarktafspraken

Datum: 31 augustus 2022

Samenwerkingsverband Wonen Regio
Rotterdam
t.a.v. de heer Mijmans
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

Geachte heer Mijmans,

In het kader van de actualisatie van de regionale woningmarktafspraken heeft het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) elk van de veertien gemeenten gevraagd een bod te doen, waarin kenbaar wordt gemaakt wat de bijdrage aan de woningbouwopgave is.

Bijgevoegd bij deze brief vindt u de Rotterdamse bijdrage voor deze regionale woningmarktafspraken en specifiek het Naar Meer Evenwicht scenario. Deze bijdrage is naar vermogen, waarbij het nieuwe coalitieakkoord 'Eén stad' als leidraad is gehanteerd voor wat betreft nieuwbouwprogrammering, segmentering en financiering.

Rotterdam kiest er bewust voor te spreken over een 'bijdrage' en niet een 'bod', omdat een 'bod' o.i. onterecht impliceert dat de gemeente kan sturen op alle onderdelen van de woningmarkt. De bijdrage Rotterdam bevat een combinatie van factoren waar de gemeente wel op kan sturen, in zekere mate op kan sturen en niet op kan sturen.

Op totaalniveau voldoet Rotterdam aan de uitbreidingsbehoefte zoals door ABF berekend, moeilijker is om aan te sluiten bij de behoefte in de verschillende deelsegmenten. Het eerlijke verhaal is dat de gemeente nog meer zou willen inzetten op toevoegingen via nieuwbouw in sociaal en middensegment, maar binnen de huidige financiële kaders en rekening houdend met de beperkte bijsturingmogelijkheden in de nieuwbouw (ivm "Afspraak is afspraak"/respecteren point-of-no-return) is dat niet mogelijk. Noemenswaardig is dat de gemeente er bewust voor kiest om in het segment sociale huur door corporaties op meer nieuwbouw in te zetten dan feitelijk nodig cf de behoefte in dat deelsegment.

Graag ga ik de komende tijd met het SvWrR en de regiogemeenten het gesprek aan, en ben ik benieuwd naar de bijdragen van de andere gemeenten. Bij deze gespreken zal het mijn insteek zijn om weliswaar kritisch te kijken naar elke gemeentelijke bijdrage, maar vooral ook samen met de andere gemeenten en de corporaties op te trekken in de lobby



naar Provincie en Rijk voor meer financiële middelen en verbeterde regelgeving. Dit in aansluiting op de eerdere brief van de regionale wethouders Wonen d.d. 23 mei 2022 aan minister De Jonge en gedeputeerde Koning.

Parallel verkent de gemeente de mogelijkheden om de bestaande voorraad beter te benutten (bijv via woningdelen), worden slimme betaalbare opties gestimuleerd (bijv optoppen op bestaande corporatiewoningen) en herijken we onze financiële strategie (bijv door de mogelijkheden voor een vereveningsfonds te verkennen).

Ik kijk uit naar de aankomende gesprekken.

Met vriendelijke groet,

Chantal Zeegers,
Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen

Bijlagen:

- Rotterdamse bijdrage in regionaal format
- Samenvatting Rotterdamse bijdrage

Bijlage Samenvatting Rotterdamse bijdrage per factor en segment

College B&W 30 augustus 2022

Sociaal segment

Sociaal segment wordt uitgesplitst in:

- Corporaties
- Particuliere huur
- Sociale koop

Per onderdeel hieronder de verwachte ontwikkelingen

Sociaal corporaties	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+8.880
Sloop	-4.000
Verkoop-aankoop	+220
DAEB-NDAEB	-640
Ontwikkeling 2020-2030	+4.460

Sociaal particuliere huur	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+2.220
Sloop-samenvoeg	-580
Prijzontwikkeling	-6.800
Ontwikkeling 2020-2030	-5.160

Sociale koop	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	0
Sloop-samenvoeg	-580
Prijzontwikkeling	-3.300
Ontwikkeling 2020-2030	-3.880

Totaal sociaal	-4.580
-----------------------	---------------

Middensegment

Middensegment huur	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+9.900
Prijzontwikkeling	+4.700
Ontwikkeling 2020-2030	+14.600

Middensegment koop	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+4.300
Prijzontwikkeling	-4.400
Ontwikkeling 2020-2030	-100

Totaal midden	+14.500
----------------------	----------------

Duur segment

Duur segment huur	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+4.700
Prijswontwikkeling	+2.100
Ontwikkeling 2020-2030	+6.800

Duur segment koop	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+14.100
Prijswontwikkeling	+7.700
Ontwikkeling 2020-2030	+21.800

Totaal duur	+28.600
--------------------	----------------

Toelichting op onderdeel nieuwbouw

- Voor de beantwoording van de behoefte is het van belang zicht te hebben op het aantal nieuwbouwwoningen dat in de periode 1-1-2020 en 1-1-2031 wordt *opgeleverd*. De start bouw van die woningen loopt ca 1 tot 3 jaar daarop vooruit.
- Het nieuwbouwcijfer bestaat daarom uit verschillende componenten:
- Woningen die reeds voor 1-1-2020 zijn gestart, maar wel na 1-1-2020 zijn opgeleverd, met de toen geldende programmatische uitgangspunten
- Woningen die reeds zijn gestart tussen 1-1-2020 en 1-1-2022 (start huidige collegeperiode), volgens de reed vastgelegde programmatische uitgangspunten
- Woningen die worden gestart in de collegeperiodes 2022-2026 en 2026-2030, volgens de programmatische uitgangspunten zoals opgenomen in het coalitieakkoord Eén Stad
- Nb. woningen die na de volgende collegeperiode worden gestart (dus in 2030) zijn niet meegerekend omdat die niet voor 1-1-2031 zullen worden opgeleverd en dus geen bijdrage leveren aan de beantwoording van de woonbehoefte tot 1-1-2031.

Toelichting op onderdeel sloop/samenvoegen corporatie en particulier

- Voor het onderdeel sloop/samenvoegen is onderscheid gemaakt tussen de stadsbrede inzet door corporaties en de inzet in de particuliere voorraad als onderdeel van het NPRZ.
- Uitgangspunt is dat het in algemene zin altijd woningen in het sociale segment betreft die onttrokken worden.
- De verwachte sloop/samenvoegingen in de corporatiesector in het bod wijkt af van de Dpi, de prognose informatie die corporaties jaarlijks met hun toezichthouders delen over alle voorgenomen activiteiten. In de Dpi 2019 cijfers stond 5.430 sloop. In het gemeentelijk bod wordt uitgegaan van 4.000 sloop. Dit is zowel gebaseerd op de overzichten die corporaties met de gemeente delen in het kader van de prestatieafspraken en jaarlijkse overzichten die worden gedeeld met de raad, als ook op het gemiddelde van langjarige realisatiecijfers (2012-2020).
- De verwachte sloop/samenvoegingen in de particuliere sector zijn gebaseerd op de ervaringen vanuit de pijler Grondige aanpak van het NPRZ. De effecten daarvan zijn in dit bod voor 50% toegerekend aan de particuliere huursector en 50% aan de sociale koop.

Toelichting aan/verkoop en huurprijsontwikkeling (van DAEB naar niet-DAEB cq van sociaal naar vrije sector) corporatiesector

- Deze cijfers zijn afkomstig van de corporaties zelf en zijn opgenomen in de Dpi, de prognose informatie, die corporaties jaarlijks met hun toezichthouders delen over alle voorgenomen activiteiten.

Toelichting op huurprijsontwikkeling particuliere huur en kooprijsonwikkeling

- Deze cijfers zijn gebaseerd op de aanname dat alle huidige prijsniveaus met ca 15% zullen stijgen de komende jaren
- Verondersteld is dat 15% van het gereguleerde particuliere huursegment geliberaliseerd wordt tot middenhuurwoning en 15% van de middenhuurwoningen als gevolg van prijsstijgingen doorschuiven naar het dure huursegment.
- In de koopsector ontstaat eenzelfde beweging: 15% van de sociale koop schuift door naar middenkoop en 15% middenkoop schuift door naar het dure segment.
- Deze aanname is gebaseerd op langjarig gemiddelde prijsstijgingen in Nederland, maar zeer onzeker gezien de vele macro-economische en politieke factoren die van invloed zijn op prijsontwikkelingen.

Toelichting op omvang EC-doelgroep

- Per 1-1-2022 is de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen voor meerpersoonshuishoudens verruimd. In het rapport van ABF over de behoefteeraming is deze wijziging/verruiming al verwerkt.
- De wetgever heeft aangekondigd dat binnen drie jaar deze maatregel geëvalueerd wordt, waarbij de noodzaak en de relevantie van de maatregel in de economische situatie van dat moment geplatest zal worden. Dat betekent theoretisch gezien dat de maatregel teruggedraaid kan worden of anderszins kan worden aangepast. (Al geldt dit voor elke maatregel of aanpassing van regeling, zolang er politieke meerderheid te vinden is).
- Vanuit de regio is de vraag aan ABF gesteld welke impact deze verruiming van EC doelgroep heeft gehad op de uitbreidingsbehoefte. ABF heeft dit voor de hele Regio Rotterdam ingeschat op ongeveer 100-200 woningen per jaar in de sociale doelgroep.

Bijlage Rotterdamse bijdrage in regionaal format

1 Ontwikkeling van de totale en de sociale woningvoorraad

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

	Rotterdam	Opgave meer evenwicht	Bod	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	38300	38520	Uitbreiding is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen (zoals nieuwbouw en sloop). In toevoegingen zit: opgeleverd 2020/2021, gestart 2020/2021 en nog te starten 2022-2025 (4.000 p/jaar) en 2026-2029 (3.500 p/jaar). Programmering volgens coalitieakkoord.
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	4500	28600	
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	14800		Bestaat uit nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten) en toevoeging vanuit prijsontwikkeling (15%)
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	3300	14500	Bestaat uit nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten) en toevoeging en afname vanuit prijsontwikkeling (15%)
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	16000		
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal		-4580	Bestaat uit nieuwbouw, afname vanuit prijsontwikkeling, afname vanuit sloop, verkoop en overheveling daeb-ndaeb.
		-300		
A	waarvan DAEB	-2700	4460	Waarvan 8880 nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten), -4000 sloop, 220 verkoop/aankoop en -640 overheveling daeb-ndaeb

B	waarvan particulier		-5160	Waarvan 2220 nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten), 6800 afname door prijsontwikkeling en 580 afname door sloop-samenvoeg programma NPRZ
C	waarvan koop	3400	-3880	Geen toevoeging in dit segment, 3300 afname door prijsontwikkeling en 580 afname door sloop-samenvoeg programma NPRZ
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-5800	-6800	Uitgangspunt: 15% verdamping door prijsontwikkeling
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop		-3300	Uitgangspunt: 15% verdamping door prijsontwikkeling
E	onttrekking DAEB door sloop	-5430	-4000	Gebaseerd op langjarig gemiddelde realisatie vanaf 2012 en overzichten die corporaties met de gemeente delen in het kader van prestatieafspraken.
	Onttrekking DAEB door sloop-samenvoeg programma NPRZ		-1160	Waarbij aanneme in berekening: 50% afname in sociale koop en 50% afname in particuliere huur
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	220	220	O.b.v. dPi 2019
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	-640	-640	O.b.v. dPi 2019
	gewenste toevoeging aan voorraad			
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	8950		
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	2400		
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	32380		
	Totaal	43730		

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

Leidraad voor ons bijdrage vormen het coalitieakkoord Een stad qua nieuwbouwprogrammering, segmentering en financiering, de DPI's van de corporaties, aannames van ABF over prijsontwikkelingen en aannames rond herstructurering (dit vanwege de noodzakelijke kwaliteitsverbetering (incl funderingsproblemen en de energetische opgave) om de Rotterdamse woningvoorraad toekomstbestendig te maken).

Het totaal van factoren (nieuwbouw, prijsontwikkelingen, herstructurering, aankoop/verkoop) resulteert in een Rotterdamse bijdrage die op totaalniveau voldoet aan de uitbreidingsbehoefte. Dit betekent dat we in principe in 2031 voldoende woningen hebben om de Rotterdammers te huisvesten. Veel moeilijker is het om aan te sluiten bij de behoefte in de verschillende deelsegmenten. In het sociale en middensegment lukt het ons niet om de behoefte te beantwoorden.

Het eerlijke verhaal is dat we nog meer zouden willen inzetten op toevoegingen via nieuwbouw in sociaal en middensegment om te compenseren voor de voorraad die uit deze segmenten verdwijnt als gevolg van o.m. prijsontwikkelingen, maar binnen de huidige financiële kaders en rekening houdend met de beperkte bijsturingmogelijkheden in de nieuwbouw (ivm "Afspraak is afspraak") is dat niet mogelijk. Noemenswaardig bij dit alles is dat we er bewust voor kiezen om "ter compensatie" in het segment sociale huur door corporaties en het segment middenhuur op meer nieuwbouw in te zetten dan feitelijk nodig cf de behoefte in die deelsegmenten.

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

Totale voorraad	Nieuwbouw	Transformatie	Splitsing	Samenvoegingen (-/-)	Totaal*
Sociale huur corporaties	NTB	NTB	-	-	8880
Sociale huur particulier	NTB	NTB	-	-	2220
Sociale koop	0	0	-	-	0
Overige segmenten	NTB	NTB			33000

* Totaal betreft toevoegingen via nieuwbouw, zonder onttrekkingen / afname.

1.3 Specificatie van Flexwoningen

Voorraadontwikkeling flexwoningen	Toevoeging	Onttrekking
Totaal	500	0
Waarvan sociale huur corporaties	PM	0
Waarvan sociale huur particulier	PM	0
Waarvan middeldure huur	PM	0

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

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	2220	Sloop	-580*	
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)	2220			
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment	0			
			Totaal Netto	1640**

De aantallen zijn exclusief flexwoningen en exclusief onzelfstandige studentenwoningen.

* Dit is de helft van het herstructureringsprogramma NPRZ (sloop én samenvoegen)(helft berekend als onttrekking in huur, helft als onttrekking in koop)

** Dit is enkel het netto saldo van toevoegingen (nieuwbouw minus sloop). Prijsontwikkeling heeft ook invloed op de omvang van dit segment maar wordt niet gevraagd in deze tabel.

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	NTB		NTB*

* In onze bijdrage zijn geen cijfers opgenomen, omdat hier nog geen beleidsambities op zijn geformuleerd en vastgesteld.

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

Toevoeging en onttrekking middensegment (€ 763,47 - € 1.075 en € 210.000 - € 355.000)			
Toevoegingen *	Huur	Koop	Totaal
Nieuwbouw door corporaties	NTB	NTB	14.200

Nieuwbouw door particulieren	NTB	NTB	
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	6.800		6.800
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		3.300	3.300
Totaal toevoegingen			24.300
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	-2.100	-7.700	-9.800
Totaal onttrekkingen			-9.800
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)			14.500

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

Ten aanzien van de prijsontwikkelingen zijn we uitgegaan van de algemene aanname zoals in regioverband door ABF gehanteerd dat alle prijsniveaus in de koop en huur t/m 2031 stijgen met 15%. Deze aanname zal in de loop der tijd zeer waarschijnlijk veranderen als gevolg van nieuwe inzichten of ontwikkelingen op bv kapitaalmarkt. Een goede monitoring is daarmee essentieel. Zie verder de inhoudelijke toelichting onder tabel 1.1. voor de grondslag van de Rotterdamse bijdrage.

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%*	88%	70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

De Rotterdamse sociale corporatievoorraad bestaat veelal uit appartementen en ca 88 % heeft al een huur onder de 2e aftoppingsgrens. Onze bijdrage aan de regionale woningmarktafspraken op dit punt ligt min of meer op het huidige niveau en is dus ruimschoots boven de opgave van 70%.

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%*	75%	75%

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



**gemeente
Schiedam**

gemeente Schiedam
team Ruimtelijke
Ontwikkeling & Beleid

Stadskantoor, Stadserf 1
Postbus 1501
3100 EA Schiedam

14 010
schiedam.nl

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
bod op de actualisatie Uw brief van	22UIT07238 Doorkiesnummer	12-09-2022 E-mail
29 augustus 2022	14 010	contact@schiedam.nl
Onderwerp		

Geachte mevrouw, heer,

Wij sturen u hierbij het bod van de gemeente Schiedam in het kader van de herziening van de woningmarkt afspraken. Het bod is een vertaling van de programmering die voorkomt uit de woonvisie (vastgesteld september 2020). De nieuwe coalitie omarmt de woonvisie. Een belangrijk deel van de opgave in Schiedam wordt gerealiseerd op een aantal lang lopende locaties (Schieveste, Nieuw-Mathenesse) en via de stedelijke vernieuwing in Nieuwland (o.a. Staatsliedenbuurt) en Groenoord (Zuid). De programma's voor deze locaties vertalen de ambities en doelen die we gesteld hebben in de woonvisie. Deze sluiten aan op de wensen vanuit het rijk gezien de verkregen subsidies voor de verschillende projecten.

Wij kijken uit naar de ambities van de andere regio gemeenten om te zien of zij bijdragen aan het meer evenwicht scenario zoals met elkaar is overeengekomen.

Bijlage:
220815_Schiedam_Actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Hoogachtend, burgemeester en wethouders van Schiedam,

de secretaris,

C.E. Bos

de burgemeester,

C.H.J. Lamers



Format Actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Schiedam

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

	Schiedam	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	5800	5800	Uitbreiding is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen (zoals nieuwbouw en sloop)
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	800	1000	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	2000	2500	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	600	1100	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	2400	400	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	0	800	
A	waarvan DAEB	-400	100	
B	waarvan particulier	-100	700	
C	waarvan koop	500	0	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-600	-600	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop		-800	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-1310	-1300	Zijn de dPi-cijfers nog actueel en afgestemd?
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	-440	-100	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	0	-100	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	1950	2200	Zijn deze cijfers nog actueel en met partijen afgestemd?
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	400	700	
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	4760	4200	
	Totaal	7110	7100	

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.

A: Een beperkte toevoeging van de sociale voorraad is een beleidskeuze vanuit de Woonvisie. Dit is in overeenstemming met de nieuwe richtlijnen vanuit bzk.

C: Sociale koop is niet realistisch en rendabel om te ontwikkelen. Gemeente Schiedam kiest voor een betaalbare woningvoorraad op de langere termijn.

R en S: De gemeente Schiedam wil doorstroming vanuit de sociale segment realiseren hier wordt ingezet op meer middenhuur.

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	2250	50			2300
Sociale huur particulier	700				700
Sociale koop	0	0			0
Overige segmenten	3800	500			4300

* 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	300	
Waarvan sociale huur corporaties	150	
Waarvan sociale huur particulier	75	
Waarvan middeldure huur	75	

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.

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	700	Sloop	0	
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)	0			
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment	700			
			Totaal Netto	700

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	100		
Nieuwbouw door particulieren	1000	400	1400
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	600 **		600
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		490 **	490
Totaal toevoegingen	1600	890	2490
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	220 ***		
Totaal onttrekkingen	220		
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)	0		

* 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 weglegt. Voor het wegleggen van middeldure koop naar dure koop wordt een schatting gevraagd.

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

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%*	88%	70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

Binnen de sociale huurvoorraad willen we verschillende doelgroepen en inkomensgroepen adequaat bedienen en doorstroming bevorderen. wij zetten in op 30% van het DAEB-bezit boven de tweede aftoppingsgrens. Zo creëren we voor stijgers en 'potentials' een passend aanbod.

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%*	60%	60%

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

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting

Door herstructurering en sloop-nieuwbouw heeft Schiedam een lager percentage. Dit zal de komende jaren nog van toepassing zijn door de grote herstructureringsopgave, waardoor we genoodzaakt zijn om huidige bewoners in de sociale sector uit te verhuizen. Doordat we zoveel hoger zitten in de DAEB (88% dalen naar 70%) kunnen we niet anders dan hier een lager bod te doen anders bereiken we nooit de 70% aandeel beschikbare corporatiewoningen tot de 2e aftoppingsgrens.

College van Burgemeester en Wethouders

Wethouder J.W, Mijnans
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

Bezoekadres:
Westnieuwland 6
3131 VX Vlaardingen

Telefoon:
(010) 248 4000

www.vlaardingen.nl/contact

www.vlaardingen.nl

datum	onderwerp	pagina
10 november	Stand van zaken definitief bod Vlaardingen - Actualisatie Regioakkoord	1/2
briefnummer	uw kenmerk	bijlage(n)
1919243	-	

Geachte heer Mijnans,

Afgelopen 1 september heeft Vlaardingen haar concept bod ingediend, onder voorbehoud van vaststelling van de gemeenteraad, om te komen tot een geactualiseerd Regioakkoord Wonen. Hierbij is aangegeven dat het definitieve bod mogelijk wordt aangepast wanneer blijkt dat andere gemeenten binnen de regio onvoldoende inzet plegen om te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad. Tevens zijn er in de aanbiedingsbrief van het concept bod een aantal stringente criteria gesteld die van invloed zijn op de uitvoering van het bod. Met deze brief informeren we u als voorzitter van het SvWrR over de huidige stand van zaken omtrent het definitieve bod van Vlaardingen.

Alle 12 biedingen van de gemeenten in het samenwerkingsverband zijn inmiddels binnen. De analyse van Rigo op de regionale biedingen is toegevoegd als bijlage, evenals een samenvatting van deze analyse. De biedingen van alle gemeenten tezamen bevatten voldoende planvoorraad om te voorzien in de totale regionale uitbreidingsbehoefte. Echter, de biedingen bevatten onvoldoende plannen om te voorzien in de regionale uitbreidingsbehoefte van de sociale voorraad. We zien weliswaar bij een aantal gemeenten een positieve beweging in het aantal woningbouwplannen van sociale corporatiewoningen, maar het is te weinig en het totaal aantal plannen binnen het sociale segment is daarmee ontoereikend. Daarnaast resulteren de biedingen onvoldoende tot een meer evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad binnen de regio. De woningbouwplannen binnen het middeldure segment, maar vooral binnen het dure segment zijn fors oververtegenwoordigd, waardoor het aandeel sociaal in veel gemeenten onveranderd blijft, minimaal opschuift of zelfs afneemt.

In de bestuurlijke driehoeksgesprekken gaven gemeenten aan weinig tot geen mogelijkheden te zien voor verdere uitbreiding van de sociale woningvoorraad. Deze stellingname in combinatie met het magere aandeel woningbouwplannen binnen het sociale segment getuigt niet van een welwillende inzet om de regionale tekorten binnen dit segment op te vangen en toe te werken naar een meer evenwichtige verdeling die we onszelf als regio ten doel hebben gesteld bij de start van het regioakkoord in 2018.

Parallel aan het traject om te komen tot een geactualiseerd Regioakkoord Wonen loopt de uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda van minister Hugo de Jonge. Hiervoor heeft het Rijk op 13 oktober jl. woningbouwafspraken 2022-2030 gesloten met alle provincies. Deze afspraken worden eind

College van Burgemeester en Wethouders

dit jaar vertaald naar regiodeals. Voor de provincie Zuid Holland betekent dit dat er 5 regiodeals worden gesloten waaronder met onze woonregio Rotterdam. Het is de bedoeling dat het geactualiseerde regioakkoord van het SvWrR als basis dient voor de regiodeal met de provincie. Echter, de regiodeal is een regionale vertaling van de Rijkopgaven. Het geactualiseerde Regioakkoord op basis van de nieuwe biedingen voldoet weliswaar aan de kwantitatieve opgaven, maar niet aan de kwalitatieve opgaven waarbij gemeenten onder andere toegroeien naar een sociale huurvoorraad van 30%. De provincie Zuid Holland zal daarom naar verwachting een aantal gemeenten vragen hun bod aan te passen. Na ondertekening van het geactualiseerde regioakkoord op 16 december, gaat de provincie de afzonderlijke biedingen van de gemeenten beoordelen. Afhankelijk van deze beoordeling kunnen de plannen van een gemeente worden opgenomen in de regiodeal of dienen deze eerst te worden aangepast. Waarschijnlijk zal in januari het concept van de regiodeal gereed zijn voor besluitvormingsprocedures in de afzonderlijke gemeenten. Op dat moment kan Vlaardingen bepalen in hoeverre de plannen zoals opgenomen in het concept bod als basis blijven dienen voor zowel het geactualiseerde regioakkoord als de regiodeal met de provincie.

Als college van B&W van Vlaardingen staan we om bovenstaande redenen niet achter de actualisatie van het Regioakkoord Wonen gebaseerd op de huidige gemeentelijke biedingen.

Op basis van de beoogde actualisatie:

- blijft Vlaardingen de gemeente met het hoogste aandeel sociale woningen;
- komt Vlaardingen nog verder af te staan van het regionale gemiddelde;
- worden de verschillen tussen de afzonderlijke gemeente juist groter in plaats van dat we toegroeien naar een meer evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad in de regio.

we onderschrijven wel de vijf doelstellingen zoals reeds in 2018 vastgesteld en de beoogde zesde doelstelling aangaande de ontwikkeling van de middel dure voorraad.

Daarom is besloten om de gemeenteraad nog geen definitief bod te laten vaststellen, maar het huidige bod in concept te houden totdat duidelijk is in hoeverre andere gemeenten hun plannen met betrekking tot de sociale woningvoorraad hebben bijgesteld na beoordeling van de provincie en na het opstellen van de regiodeal met de provincie. Dit betekent dat Vlaardingen het geactualiseerde regioakkoord enkel zal ondertekenen met akkoord op de gezamenlijke doelstellingen, maar niet op het Vlaardingse bod.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



de secretaris
drs. E. Stolk



de burgemeester
drs. B. Wijbenga - van Nieuwenhuizen

Wethouder J.W, Mijmans
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

Bezoekadres:
Westnieuwland 6
3131 VX Vlaardingen

Telefoon:
(010) 248 4000

www.vlaardingen.nl/contact

www.vlaardingen.nl

datum	onderwerp	pagina
30 augustus 2022	Aanbiedingsbrief concept bod Vlaardingen - Actualisatie Regioakkoord Wonen	1/2

briefnummer	uw kenmerk	bijlage(n)
1910676	-	

Geachte heer Mijmans,

Bij deze sturen wij u het concept bod van Vlaardingen om te komen tot een actualisatie van het Regioakkoord Wonen 2018-2030. Het bod is in concept en wordt ingediend onder voorbehoud van vaststelling door de gemeenteraad.

In Vlaardingen is de verdeling tussen zogenaamde 'vragers' en 'draggers' niet in balans. Dit komt voornamelijk door de woningvoorraad die voor 59% bestaat uit woningen in het sociale segment. Dit veroorzaakt een grote druk op de gemeentelijke lasten, voornamelijk binnen het sociaal domein. Mede vanwege deze hoge lasten is Vlaardingen financieel al een keer onder curatele geplaatst door de Provincie. In ons herstelplan zijn de nodige maatregelen genomen om financieel gezond te blijven. Dit wordt met name bereikt door de woningvoorraad meer in balans te brengen en minimaal 50% van de toe te voegen woningen in het duurdere prijssegment te bouwen.

Vlaardingen kan, als één van de weinige gemeenten in de regio, voldoen aan het gewenste woningmarkt aanbod voortkomend uit de studie van ABF "Actualisatie Studie naar een meer evenwichtige Regio Rotterdam". We zijn bereid om dit bod uit te voeren onder de strikte conditie dat andere regio gemeenten hier ook aan voldoen. Mocht na 1 september blijken dat andere gemeenten binnen de regio onvoldoende inzet plegen om te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad, dan zal het lastig worden om de Vlaardingse gemeenteraad te overtuigen om achter dit bod te blijven staan. Een aangepast bod om sneller tot een betere balans in de Vlaardingse woningvoorraad te komen, is dan een optie. Wij stellen het zeer op prijs dat u heeft toegezegd om in de Vlaardingse raadscommissie aan te schuiven, evenals de wethouder wonen van Brielle.

Wij onderschrijven nieuw Rijksbeleid, zoals het streven naar een woningvoorraad van 30% sociaal binnen alle gemeenten. Ook het geven van wettelijke instrumenten aan de Provincie om gemeenten hier krachtig op aan te kunnen spreken, stemt ons positief.

In de nationale prestatieafspraken tussen het Rijk, Aedes en de gemeenten, is opgenomen dat het aandeel woningen met een huurprijs tot € 550 niet mag dalen tot 2025. In Vlaardingen hebben we een bovengemiddeld aandeel binnen dit prijssegment. In onze lokale prestatieafspraken met de corporaties is afgesproken dat dit aandeel af zal nemen, deels door sloop/nieuwbouw en deels door een aangepast huurprijsbeleid. Dit betekent dat een evenwichtige verdeling binnen de regio niet alleen betekent dat andere gemeenten meer sociale huurwoningen moeten gaan bouwen, maar specifiek ook woningen binnen dit huurprijssegment moeten toevoegen om onder andere deze daling in Vlaardingen te compenseren.

Ook houden wij een pleidooi om binnen de regio te komen tot een evenwichtige verdeling van de huisvesting van statushouders, ontheemden uit Oekraïne en arbeidsmigranten, onder andere door het realiseren van flexwoningen. Vlaardingen is zeer actief op dit gebied en wil deze prominente rol graag blijven vervullen, maar ook hier geldt dat een meer evenwichtige regionale verdeling hiervoor van evident belang is. Gelukkig worden we ook hierin gesteund door nieuw rijks- en provinciaal beleid. Met het wetsvoorstel 'Versterking Regio Volkshuisvesting' wordt het mogelijk dat het ministerie van BZK een percentage kan opleggen aan gemeenten voor toewijzing van huisvesting aan specifieke aandachtsgroepen wanneer zij zich blijven onttrekken aan hun eerlijke bijdrage.

De nieuwe Provinciale Herziening omgevingsbeleid Module Ruime en Wonen gaat er op toe zien dat bij een bestemmingsplan voor bedrijfsmatige activiteiten die naar verwachting zullen leiden tot een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid ten opzichte van de huidige situatie, de extra huisvestingsbehoefte voor de toekomstige werknemers in beeld gebracht wordt en op welke wijze hierin zal worden voorzien.

Tot slot vragen we aandacht voor het volgende: Tot nu toe wordt er subsidie verstrekt door de provincie voor het realiseren van sociale woningen in de regio gemeenten (niet zijnde Schiedam, Rotterdam en Vlaardingen). Schiedam en Rotterdam behoren tot de Verstedelijkingsalliantie en hebben via deze weg subsidies verkregen in het kader van het Volkshuisvestingsfonds en Woningbouw Impuls Gelden. Vlaardingen zou graag zien dat in subsidieverdeling er meer aandacht komt voor gemeenten met een grote sociale huurwoningvoorraad, dit legt immers een groot financieel beslag op gemeenten met meer dan 30% sociale woningbouw.

Wij hopen dat onze bieding bijdraagt aan de te maken nieuwe evenwichtige woningmarkt afspraken tot 2030 en kijken met belangstelling uit naar de biedingen van de andere gemeenten in de regio.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



de secretaris
drs. E. Stolk



de burgemeester
drs. B. Wijbenga - van Nieuwenhuizen

Wilt u bij beantwoording van deze brief het briefnummer 1910676 vermelden.

Format Actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Vlaardingen

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

	Vlaardingen	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	3200	4155	Uitbreiding is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen (zoals nieuwbouw en sloop)
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	500	150	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	1500	2300	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	500	600	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	1700	754	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	-1000	351	
A	waarvan DAEB	-1100	-133	
B	waarvan particulier	-200	453	
C	waarvan koop	300	31	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-100	-100	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop		0	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-1020	-979	Zijn de dPi-cijfers nog actueel en afgestemd?
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	-370	-154	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	-200	0	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	590	1000	Zijn deze cijfers nog actueel en met partijen afgestemd?
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	100	584	
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	3530	3550	
	Totaal	4220	5134	

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.

Toelichting op P en Q: De verdeling in het toe te voegen dure segment tussen huur en koop is grotendeels nog indicatief. Het totaal te bouwen woningen in het dure segment ligt hoger dan de geraamde behoefte. Vlaardingen heeft een klein aandeel woningen in dit prijssegment en de ambitie om meer differentiatie en balans aan te brengen in de woningvoorraad. Hiermee vergroten we de balans tussen zogenaamde vragers en dragers in de stad en zorgen we voor veerkrachtige wijken.

Toelichting R en S: De verdeling in het toe te voegen middel dure segment tussen huur en koop is grotendeels nog indicatief. Het totaal te bouwen woningen in het middel dure segment ligt lager dan de geraamde behoefte. Vlaardingen heeft de ambitie om 50% van de nieuwbouw toe te voegen in het duurdere segment, daarnaast zijn de plannen voor het sociale segment omvangrijker dan noodzakelijk.

Toelichting op A: Vlaardingen mag volgens het ME scenario 1000 woningen afnemen in haar deab voorraad. Echter, we houden de deab voorraad nagenoeg gelijk door enerzijds te slopen/verkopen en anderzijds nieuwe corporatiewoningen bij te bouwen. Hierdoor laten we de sociale huurvoorraad onderdeel zijn van de totale uitbreidingsopgave, vergroten we de kwaliteit van deze voorraad en draagt Vlaardingen haar steentje bij aan de omvangrijke regionale uitbreidingsbehoefte voor dit segment.

Toelichting op B: Het aantal van 553 toe te voegen woningen in de sociale particuliere sector betreft:

* 318 flexwoningen die primair worden verhuurd aan jongeren tot 27 jaar waarbij jongeren uit Vlaardingen voorrang hebben. Deze woningen staan er voor 10 jaar

* 235 woonunits (logies) voor huisvesting van arbeidsmigranten. Deze huisvesting staat er voor 15 jaar

Algemene disclaimer: de aantallen in dit bod zijn gebaseerd op de huidige ambities en plancapaciteit. Woningbouwprogramma's hebben een hoge mate van onzekerheid door tal van factoren en zijn aan verandering onderhevig.

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	1000				1000
Sociale huur particulier	553				553
Sociale koop	31				31
Overige segmenten					

* 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		
Waarvan sociale huur corporaties		
Waarvan sociale huur particulier	553	
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, uitpolding) 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.

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	0	Sloop	0	

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	150		150
Nieuwbouw door particulieren	350	600	950
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	100 **		100
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		370 **	154
Totaal toevoegingen	600	754	1354
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	150 ***	?	150

Totaal onttrekkingen	150		150
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)			1204

* 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 geplande verkoop van corporaties is in totaal 154 woningen (DEAB) en niet 370.

Geschatte weglek van midden segment koopwoningen is lastig in te schatten omdat er enerzijds woningen weglekken naar het duurdere koopsegment, maar anderzijds ook woningen bijkomen uit het goedkope koopsegment.

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 70%*</u>	86%	Minimaal 70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

Vlaardingen heeft een omvangrijk aandeel corporatiewoningen, 43% van de totale woningvoorraad. Van deze voorraad heeft 86% een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Met de corporaties is afgesproken dat door middel van huurprijsbeleid er meer ruimte geboden gaat worden aan huishoudens met een (laag) midden inkomen om de balans tussen 'vragers' en dragers' meer in balans te brengen en hiermee de veerkracht van wijken en buurten te vergroten. Dit betekent dat het aandeel sociale corporatiewoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens de komende jaren zal dalen. Echter, omdat dit huurprijsbeleid enkel wordt toegepast bij mutaties en bij woningen waar daadwerkelijk een huurprijsverhoging kan plaatsvinden tot boven de aftoppingsgrens, zal het aandeel van 86% langzaam dalen en niet onder de 70% zakken.

Wat betreft het percentage beschikbaarheid, is in Vlaardingen afgesproken dat corporaties 70% van hun vrijkomende sociale huurwoningen aan huishoudens met een laag inkomen verhuren (primaire doelgroep) en 30% aan huishoudens met een (laag) middeninkomen.

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 75%*</u>	79%	70%

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

uw kenmerk	stuknummer	zaaknummer
bijlage(n)	datum	verzonden
	31 augustus 2022	31 augustus 2022

onderwerp **Bod Voorne aan Zee actualisatie Regioakkoord**

Beste wethouders Wonen van woonregio Rotterdam,

Met groot genoegen delen we ons bod ten behoeve van de actualisatie van het Regioakkoord "Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam". Gezien de gemeentelijke fusie van de gemeente Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne per 2023, dienen wij een gezamenlijk bod in. Hierin ziet u onze cijfermatige ambitie weerspiegeld omtrent de woningbouw voor de periode tot en met 2030. We vertaalden onze en de regionale ambities in concrete plannen en geven daarmee concreet richting aan toekomstige bouwlocaties.

Wij zijn ervan overtuigd met dit bod een mooie bijdrage te leveren aan een toekomstbestendige regionale woningvoorraad. Met ons bouwprogramma, waarin gemiddeld 31% sociale woningbouw wordt gerealiseerd, nemen we onze verantwoordelijkheid in het Meer Evenwichtscenario. We houden het risico op nep-sociale huur beheersbaar door 26% van het sociale bouwprogramma door corporaties of het gemeentelijk woonbedrijf te laten ontwikkelen. Aan een groot deel van de particuliere sociale huur liggen instandhoudingstermijnen ten grondslag, van 15 jaar beschikbaarheid, met de optie tot verlenging met 15 jaar als de behoefte daaraan te zijner tijd aangetoond wordt. Daarnaast leggen we vast dat na die periode de woningen bij verkoop eerst aangeboden worden aan woningcorporaties.

We hebben ons volkshuisvestelijke beleid op orde en maken het ook inzichtelijk voor de markt. Deze transparantie biedt marktpartijen bij het innemen van grondposities duidelijkheid. Ook zorgen we hiermee voor een gelijk speelveld tussen verschillende kopers van woningbouwgronden. Dat de situatie in een deel van Voorne aan Zee een jaar terug geheel anders was, maakt deze grote stap voor ons des te meer waard.

Na jarenlange onderhandelingen is het ons afgelopen zomer gelukt om het eerste deel van het Vestiabezit in Brielle over te brengen naar andere woningcorporaties die actief zijn op Voorne Putten. We zetten ons ten volste in om ook het restant van de woningen door een corporatie of het gemeentelijk woonbedrijf over te laten nemen, zodat deze woningen voor de sociale doelgroep beschikbaar blijven. Ook spannen we ons blijvend in om de bestaande woningvoorraad beschikbaar en betaalbaar te houden, met name voor de sociale doelgroep.

We werken er actief aan om een groot deel niet DAEB woningen terug te brengen naar de DAEB-categorie. Het resultaat daarvan is nog niet opgenomen in het format. Hierover zal meer duidelijk worden als de prestatieafspraken met de woningcorporaties zijn afgerond. Een volgende actualisatie zal deze inspanningen weerspiegelen; we houden de regio hiervan op de hoogte.

Wilt u zo vriendelijk zijn om bij beantwoording van deze brief het zaaknummer te vermelden?

Ook werken we aan passende oplossingen voor de brede aandachtsgroepen, die door verdringing moeite hebben om geschikte huisvesting te vinden. Zo ontwikkelen we beleid voor tijdelijke woonvormen, zoals flexwonen. En zoeken we samen met de provincie naar een passende woonoplossing voor arbeidsmigranten. Ook rollen we het concept wooncoach – een samenwerking met woningcorporatie Maasdelta en gemeente Hellevoetsluis – uit in heel Voorne aan Zee. Deze wooncoach stimuleert de doorstroming van senioren uit een grotere woningen naar een meer geschikte woning, door hen bij deze stap te ondersteunen.

Tot slot hebben we, zoals eerder in de tekst aangegeven, naast onze woningcorporaties ook het gemeentelijk Woonbedrijf als sociale huisvester. Zij leveren een grote bijdrage aan sociale en middeldure huurwoningen. Met hun Koopgarantwoningen leveren zij een blijvend aanbod aan sociale koopwoningen, ook in deze tijd van woningnood en stijgende prijzen.

We kijken uit naar de driehoeksgesprekken waarin we ons bod verder zullen toelichten.

Met vriendelijke groet,
de wethouders Wonen van de Gemeente Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne,

Format Actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Voorne aan Zee

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

	Voorne aan Zee	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	4600	5.179	Uitbreiding is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen (zoals nieuwbouw en sloop)
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	0	129	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	400	2.181	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	200	205	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	800	956	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	3200		
A	waarvan DAEB	2600	1.370	
B	waarvan particulier	400	174	
C	waarvan koop	200	65	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-400	-400	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop		0	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-30	-30	Zijn de dPi-cijfers nog actueel en afgestemd?
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	-1130	0	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	80	26	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	4080	966	Zijn deze cijfers nog actueel en met partijen afgestemd?
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	600	239	
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	-50	3.897	
	Totaal	4630		

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 volatile 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?

We zullen gemiddeld 31% van onze bouwopgave bouwen in het sociale segment.

Daaronder valt het aanbod corporatie- en particuliere sociale huur en sociale koop. Het aandeel daarvan dat door corporaties en het Woonbedrijf worden gebouwd is **26%**, wat het risico op 'nep sociale huur' beheersbaar houdt.

De drie gemeenten van het toekomstige Voorne aan Zee verwachten met dit bod een mooie stap richting het meer evenwichtscenario te zetten. Naar aanleiding van het vorige regio-akkoord zijn ambities omgezet naar concreet beleid, waarmee steeds steviger gestuurd kan worden op de bouwprogramma's. Die volkshuisvestelijke sturing is zichtbaar in de trendlijn die we met de drie gemeenten neerzetten ten opzichte van de voorgaande biedingen.

In ons bod hebben we voor onbekende prijssegmenten aannames gedaan op basis van het vastgestelde beleid en woonvisies. In verband met de herindeling is het niet mogelijk dit door de raden te laten bekrachtigen. Echter, het volkshuisvestelijke beleid en de woonvisies zijn door de raden vastgesteld en van toepassing op alle nieuwe woningbouwprojecten. Daarmee is het bestuurlijke draagvlak voldoende geborgd. Voor 129 woningen is nog geen prijssegment bekend en kan gezien de geringe omvang van de projecten dat ook niet geschat worden.

Daarnaast moet het aandeel sociale onttrekkingen omlaag.

Ons valt op dat de opgave voor Voorne aan Zee vooral ligt op het vlak van 'de kraan dichtdraaien'; het voorkomen van sociale onttrekkingen. Corporaties en het Woonbedrijf werken intensief aan het behoud van het sociale Vestiabesit in Brielle. Bij die opgave kijken we ook naar mogelijkheid tot overheveling van Niet DAEB naar DAEB. Dat maakt dat kolom F een neutraal en kolom G een positief saldo heeft. Daarbij hebben we een conservatieve inschatting gemaakt. Verwachting is dat dit positiever uit valt. Bij actualisatie van het regio-akkoord worden definitieve cijfers genoteerd.

Ook met verdamping sociale koop gaan we uit van het meest donkere scenario dat alles verdwijnt. In de praktijk blijven ca. 250 woningen continu behouden in het sociale koopsegment, door de investeringen van het Woonbedrijf in Koopgarant. Er wordt onderzocht of meer woningen uit het middeldure huursegment via deze regeling in het sociale koopsegment kunnen vallen. We merken dat dat de doorstroom vanuit het sociale huursegment ten goede komt.

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	1370	0	0	0	
Sociale huur particulier	174	0	0	0	
Sociale koop	65	0	0	0	
Overige segmenten		0	0	0	

* 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		
Waarvan sociale huur corporaties	100	0
Waarvan sociale huur particulier	25	0
Waarvan middeldure huur	0	0

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.

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	174	Sloop	0	

Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)	103			
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment	71			
			Totaal Netto	174

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	102	0	102
Nieuwbouw door particulieren	103	956	1.059
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	400 **		400
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		1370 **	0
Totaal toevoegingen	605	956	1.561
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	180 ***	0	180

Totaal onttrekkingen	180	0	430
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)			1.381

* 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.

Bij de verdeling van de ontwikkelaar (particulier/ corporatie) is het uitgangspunt 50/50 gehanteerd voor de huurwoningen. Dit zijn geen exacte getallen, maar komt overeen met de verdeling op dit moment. De middeldure koopwoningen worden vooralsnog enkel gebouwd door private partijen. Dat is ook goed, want daarmee kunnen zij middelen in het financiële model van hun grondexploitaties.

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%*	82%	70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

Ten behoeve van de betaalbaarheid: We streven regionale doelstellingen na. Er is geen beleid om het huidige percentage actief naar beneden bij te stellen.

Ten behoeve van de beschikbaarheid: de verkoop van Vestiabezit aan lokale corporaties leidt er toe dat de sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor de primaire doelgroep. Daarnaast is er een potentiële uitbreiding van het sociale huursegment door het terugbrengen van niet DAEB naar DAEB door partijen. Aantallen zijn nog niet bekend. Hierover worden binnenkort prestatieafspraken gemaakt.

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