



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:

Ons kenmerk:

1241816

Uw kenmerk:

Contact: Jeannette

Wijnmalen

Bijlage(n):1

Doorkiesnummer:010-

506 1158

E-mailadres:

j.wijnmalen@bar-

organisatie.nl

Datum: 4 juli 2017

Betreft: Actualisatie woningmarktstrategie en woonvisie regio Rotterdam 2014 tot 2020

Geachte raadsleden,

INLEIDING

In 2014 is de woningmarktstrategie en woonvisie regio Rotterdam 2014 tot 2020 door alle gemeenten van de regio vastgesteld. Onderdeel van deze regionale woonvisie waren de samenwerkingsafspraken. Dat spreken we af, die in de subregio Zuidrand door de gemeenten en de corporaties zijn ondertekend. Deze documenten vormen tezamen het regionale beleid op het gebied van wonen.

Daarnaast heeft u op 19 december 2016 de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025 vastgesteld. In deze Woonvisie is u rekening gehouden met de gemaakte regionale afspraken.

De provincie Zuid-Holland heeft de regio verplicht om de regionale woonvisie eens in de drie jaar te actualiseren. De deadline voor deze actualisatie was 1 juli 2017.

KERNBOODSCHAP

Op 5 juli 2017 is de Actualisatie woningmarktstrategie en woonvisie regio Rotterdam 2014 tot 2020 aan de provincie Zuid-Holland aangeboden. Bijgaand sturen wij u deze actualisatie, waarin de stand van zaken van de eerdere afspraken is weergegeven en is vastgelegd op welke onderdelen er moet worden bijgestuurd.

Het college heeft op 27 juni 2017 ingestemd met de genoemde actualisatie, maar daarbij wel een voorbehoud gemaakt, dat hieronder wordt toegelicht.

TOELICHTING

De nadruk van de geactualiseerde woonvisie ligt vooral op de sociale woningvoorraad en de spreiding daarvan. De geactualiseerde woonvisie bevat een scherpe 'foto' van de huidige stand van zaken op basis van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek, de belastingdienst en de



woningcorporaties. Om gemeenten met elkaar te kunnen vergelijken is gebruik gemaakt van percentages. Voor een relatief kleine gemeente als Albrandswaard was dat een minder gunstig uitgangspunt, omdat kleine absolute wijzigingen voor onze gemeente grote percentuele gevolgen kunnen hebben. Voor de komende tijd betekenen de uitkomsten van de actualisatie dat in Albrandswaard bijsturing mogelijk is op de volgende punten:

1. Huisvesting eigen EU-doelgroep
2. Betaalbaarheid van woningen
3. Beschikbaarheid van woningen

Dit geldt overigens voor alle gemeenten in de regio. In de subregio Zuidrand legt het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid extra nadruk op de sociale woningvoorraad in de aangrenzende gemeenten. Voor een deel heeft Albrandswaard al acties in gang gezet, zoals met uw besluit van 30 januari 2017 met betrekking tot de zoeklocaties sociale woningbouw en met het traject voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Het college heeft op 27 juni 2017 besloten in te stemmen met de Actualisatie woningmarktstrategie & woonvisie regio Rotterdam 2014 tot 2020. Het college heeft echter wel het voorbehoud gemaakt dat de verdere uitwerking van de actualisatie past binnen de Structuurvisie en binnen de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025. Concreet betekent dit voorbehoud dat het college:

1. De identiteit van dorpen tussen stad en groen wil behouden en daarmee ook de huidige kwaliteit van de woonmilieus wil handhaven;
2. Niet kiest voor grootschalige woningbouwlocaties;
3. Niet kiest voor het grootschalig compenseren van regionale ontwikkelingen in de woningmarkt in de Albrandswaardse woningvoorraad, maar juist voor het bouwen voor de lokale behoefte;

CONSEQUENTIES

De komende tijd interpreteren wij de bevindingen uit de actualisatie en beoordelen wij op welke punten wij actie moeten ondernemen. Daarbij blijft behoud van de kwaliteit van wonen het uitgangspunt.

VERVOLG

Wij houden u op de hoogte van het resultaat van het vervolgoverleg met de regio.



Gemeente
Albrandswaard

BIJLAGEN

Actualisatie woningmarktstrategie en woonvisie regio Rotterdam 2014 tot 2020.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de locosecretaris, de burgemeester,

Dick Mol

drs. Hans-Christoph Wagner

Actualisatie

"Woningmarktstrategie & Woonvisie Regio Rotterdam 2014 tot 2020"





“Het schrijven van de woningmarktstrategie vond plaats tijdens een omvangrijke modernisering van wet- en regelgeving voor het woonbeleid, en in de aanloop naar het opheffen van de stadsregio Rotterdam.”

VOORWOORD

Al na drie jaar een woonvisie actualiseren: is dat een teken dat de visie kortzichtig is, of een signaal dat 'de wereld' sneller verandert dan gedacht? Zou deze actualisatie ook aan de orde zijn geweest zonder de provinciale verplichting om de woonvisie eens in de drie jaar opnieuw te bezien? Want deze actualisatie is formeel beschouwd een manier om de recente woningbehoefteraming, de nieuwe bevolkingsprognose en de laatste woningmarktverkenning van de provincie te kunnen verwerken.

De ontwikkelingen op de woningmarkt, zowel aan de vraagzijde als aan de aanbodzijde, leiden tot nieuwe inzichten en momenten voor regionale reflectie: "Komen we onze afspraken na, en zijn het nog steeds de goede afspraken?"

Het mag ook duidelijk zijn dat het gaat om actualisatie van een bestaande woonvisie, geen nieuwe woonvisie. Dit document is niet het resultaat van een meerjarig traject waarin inspiratie- en kennissessies, over trends en prognoses, uiteindelijk leiden tot een nieuwe visie op het wonen in deze regio op de lange termijn. De fundamenten van "Dat spreken we af!" zijn ook de basis voor deze actualisatie!

In "Dat spreken we af!" staat dat er pas na de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 –dus over een jaar– een nieuw proces op gang zal komen om afspraken te maken voor de periode 2020 tot en met 2025/2030. Die voorgestelde planning had ook te maken met bestuurlijke ervaringslessen: een nieuwe set afspraken, die door vertrekkende colleges en gemeenteraden wordt vastgesteld, zou minder beklijven dan een set die door nieuwe colleges en raden wordt ontwikkeld, besproken en bekrachtigd. Het zijn op dat moment 'eigen' afspraken, geen 'tweedehandsjes'.

In het traject ter actualisatie van de woonvisie is lang vastgehouden aan het respecteren van deze bestuurlijke ervaringslessen, maar uiteindelijk leidt dat tot een te ver opgerekt proces: we actualiseren nú woonvisie en woningmarktstrategie, we constateren nú wat er van de lopende afspraken terecht is gekomen en nog zal komen en we bereiden ons nú voor op het maken van nieuwe afspraken omdat er nieuwe kansen en bedreigingen zijn, andere trends en inzichten. Het is verstandig om, aansluitend aan deze actualisatie vóór 1 juli –inclusief doorkijk naar de nabije toekomst–, het traject direct na 1 juli te vervolgen en de lopende afspraken aan te passen.

"Dat spreken we af!" is geformuleerd gedurende een periode van economische recessie en stagnerende woningbouw, na de waarschuwing van de provincie om de voornemens ter uitvoering van het Verstedelijkingsscenario 2010-2020 te matigen. Het schrijven van de woningmarktstrategie vond plaats tijdens een omvangrijke modernisering van wet- en regelgeving voor het woonbeleid, en in de aanloop naar het opheffen van de stadsregio Rotterdam. Dat laatste betekent dat er in 2015 een bestuurlijk schaalniveau, met bevoegdheden en een organisatorisch apparaat, is geschrapt en vervangen door het afstemmend overleg tussen regiogemeenten en aan subregiotafels, o.a. met woningcorporaties.

Dat afstemmend overleg tussen regiogemeenten, per subregio en op regionaal niveau, vraagt om intensief contact, grote transparantie onderling en veel vertrouwen in elkaar, om elkaar bij de les, en de afspraken, te houden. "Commitment" is immers meer dan handtekeningen plaatsen onder een document. Het gaat er ook om dat het bouwwerk van woonvisie, woningmarktstrategie en subregionale afspraken wordt uitgedragen, geoperationaliseerd, onderhouden en aangepast als daartoe aanleiding is. En daarvoor staan we zelf aan de lat: het ontbreken van een regio-organisatie met AB, DB en staf, vraagt van wethouders Wonen en gemeentelijke adviseurs woonbeleid om veel meer zelf te doen dan vroeger, 'onder' de stadsregio. Deze zelfwerkzaamheid maakt ons allemaal meer betrokken op de inhoud!

Het is nú het moment om door te zetten, om een nieuwe, verder uitgediepte regionale verstandhouding aan te gaan. Dat gaat niet zonder slag of stoot maar... na wrijving volgt glans!

Hans Versluijs

Voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam, wethouder Wonen van de gemeente Vlaardingen.

Vlaardingen, 28 juni 2017

College van Burgemeester en Wethouders

Wethouder J. Versluijs

College van Gedeputeerde Staten
van de Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag



Gemeente Vlaardingen

Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

Bezoekadres:
Westnieuwland 6
3131 VX Vlaardingen

Telefoon:
(010) 248 4000

www.vlaardingen.nl/contact

www.vlaardingen.nl



datum
30 juni 2017

onderwerp
Aanbieding
woningbouwprogramma en
actualisatie van de
regionale woonvisie en
woningmarktstrategie van
het SvWrR 2017-2025/2030

pagina
1/6

briefnummer
1594864

uw kenmerk
-

bijlage(n)
Actualisatie
document

Geacht college,

Op 20 september 2016 heeft u het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam (hierna te noemen SvWrR) verzocht om de regionale woonvisie vóór 1 juli 2017 te actualiseren. Daartoe hebt u ons gedurende 2016 geïnformeerd over drie provinciale studies: de bevolkingsprognose, de woningbehoefteraming en de woningmarktverkenning. Als bijlage treft u het actualisatiedocument aan dat op 28 juni 2017 door de Regiotafel Wonen van het SvWrR is besproken en vastgesteld. Daarmee is geen einde gekomen aan het traject: het is het startschot en de basis voor het vervolg!

Actualisatie op hoofdlijnen

Het is goed om vooraf vast te stellen dat het SvWrR geen nieuwe woonvisie heeft geschreven; het betreft een actualisatie dus een verwijzing naar "Dat spreken we af!", de titel van de woningmarktstrategie en woonvisie regio Rotterdam 2014 tot 2020, is nog steeds passend.

Het traject naar het vaststellen van deze actualisatie is intensief geweest; het vraagt van wethouders Wonen en gemeentelijke adviseurs woonbeleid om veel meer zelf te doen dan vroeger, 'onder' de stadsregio. Deze zelfwerkzaamheid maakt ons allemaal meer betrokken op de inhoud!

Kwantiteiten

Hoewel u terecht stelt dat kwaliteit meer aandacht zou moeten krijgen, is het ook goed om de aantallen met elkaar te vergelijken. Met "Dat spreken we af!" is invulling gegeven aan de oproep van de provincie om het planaanbod dat paste binnen het Verstedelijkingsscenario 2020 (uit 2010) naar beneden bij te stellen. De realisatie tot 2017 van de huidige afspraken, geldend voor de periode 2013 tot 2020, is qua nieuwbouw en sloop teleurstellend geweest. Circa 57% van de geplande nieuwbouwproductie is gerealiseerd. Positief was dat "Overige toevoegingen" (o.a. transformatie van niet-

briefnummer
1594864

in behandeling bij

paraaf voor akkoord

pagina
1/6

College van Burgemeester en Wethouders

Wethouder J. Versluijs

woningen tot woningen) een grote vlucht nam. Dit kon niet voorkomen dat de netto toevoeging aan de woningvoorraad over de jaren 2013 tot en met 2016 bleef steken op 2.000 per jaar, waar meer dan 3.100 woningen bedoeld was (65%).

Met onze brief over het geactualiseerde woningbouwprogramma van juni 2016 was het u al duidelijk geworden dat de Rotterdamse woningmarkt meer planaanbod genereerde. Er is nu in beeld dat, indien het planaanbod over 2017 tot en met 2019 wordt gerealiseerd, de nieuwbouwproductie hoger uitkomt dan overeengekomen in "Dat spreken we af!": 29.100 opleveringen versus 27.600, betekent 1.500 opleveringen meer. Met een iets verhoogd sloop tempo resulteert dit in een netto toevoeging per jaar die ongeveer uitkomt op het voorgenomen aantal: + 3.158 per jaar versus een voorgenomen netto toevoeging van + 3.140 per jaar. De eindsprint kan ervoor zorgen dat de afspraken in aantallen die begin 2014 zijn vastgelegd, op regionaal niveau ruim worden gerealiseerd.

Subregionale voortgang

Het SvWrR leunt sterk op het subregionaal overleg omdat dat het schaalniveau is waarop vele verhuisbewegingen plaats vinden en waarop corporaties, gemeenten en andere betrokkenen bij de woningmarkt iets met elkaar af te stemmen hebben. Per subregio worden ervaringen en inzichten gedeeld, met een aantal gemeenschappelijke constatering. Over de behoefte aan scherper, SMART-er, eenduidiger afspraken. Over het nut en de noodzaak van betere monitoring van doelgroep, voorraad en realisatie. Maar ook over inkomensdalingen waardoor de primaire/EU-doelgroep groeide, en WOZ-waardedalingen waardoor de sociale voorraad rekenkundig steeg. Positief is de brede aandacht voor verduurzaming. In een enkele gemeente was er ruimte voor extra maatregelen om de sociale voorraad te behouden of uit te breiden. De beperkte financiële slagkracht van de meeste corporaties in deze regio (en het kernwerkgebied Haaglanden/Midden-Holland/Regio Rotterdam) is in meerdere subregio's een kwestie. Waar Vestia als gevolg van het saneringsplan de sociale voorraad niet op peil kan/mag houden, daar is extra aandacht – ook van de provincie – welkom.

Door meldingen van acties om bij te sturen, te remmen of juist gas te geven, ontstaat al snel de vraag of de regiogemeenten de goede dingen doen. Het betreft dan in het bijzonder de omvang van de sociale voorraad ten opzichte van de doelgroep van beleid, de primaire of EU-doelgroep. In hoofdstuk 3 wordt daarom ingezoomd op zowel de ontwikkeling van de doelgroep als die van de woningvoorraad, inclusief de betaalbaarheid en beschikbaarheid ervan. De overmaat die in 2013/2014 regionaal gezien nog ruim was, is sterk geslonken.

Met behulp van de dPi-prognoses van woningcorporaties is gekeken naar de vooruitzichten. Daaruit is voortgekomen om voor het vervolgtraject meer sturingsafspraken te ontwikkelen die perspectief bieden voor gemeenten en subregio's waar de omvang, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale (huur)woningen een grotere uitdaging zijn dan in andere regiogemeenten. Hieruit kan worden afgeleid dat - zoals vorig jaar is aangekondigd en gegeven de afgenomen overmaat - de sociale voorraad in de actualisatie van de regionale woonvisie een centrale rol inneemt.

Met zicht op het sociaal planaanbod voor de jaren tot 2020, en voor de periode 2020 tot 2025, wordt een indicatie gegeven of dit een begaanbare route is naar een meer evenwichtige verdeling van de sociale voorraad over de regiogemeenten. Verderop in deze brief wordt het geactualiseerde planaanbod nader belicht.

briefnummer
1594864

in behandeling bij

paraaf voor akkoord

pagina
2/6


College van Burgemeester en Wethouders

Wethouder J. Versluijs

Trends

De Woningmarktverkenning van de provincie wordt gezien als een belangrijk document om ook, of juist, na 1 juli 2017, het vervolgtraject te inspireren. Overigens naast andere documenten met analyses, inzichten en trends die invloed uitoefenen op de omstandigheden, kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling van de woningmarkt in de regio Rotterdam. De gemeenten in de regio Rotterdam zijn gebaat bij een heldere lange termijn koers van de provincie. Wij pleiten er sterk voor beleid niet te baseren op recente prognoses of nieuwe ramingen die een tijdelijke terugval of opleving door-extrapoleert waardoor gemeenten een zigzagkoers ervaren.

Bij de verdere uitwerking in het vervolgtraject zijn er kansen te benutten, o.a. door aansluiting te zoeken bij de Roadmap Next Economy, de Bouwagenda, het pamflet "Naar een duurzaam Nederland" van VNG, IPO en UVW, de Woonagenda van Aedes e.a. en het MIRT-onderzoek naar de bereikbaarheid van Rotterdam en Den Haag. Het laatste document zal samen met de Verstedelijkingsagenda van de provincie en het Netwerk Zuidelijke Randstad van invloed zijn op het bepalen van de meest kansrijke bouwlocaties voor de toekomst.

In de beschrijving van relevante trends wordt ook ingegaan op enkele thema's waarvoor u in september bijzondere aandacht vroeg. Het gaat zowel over de rol en positie van arbeidsmigranten als over het langer (en eerder) thuis wonen, in het kader van wonen en zorg. In het vervolgtraject zullen deze thema's 'handen en voeten' moeten krijgen, hoewel het er nu op lijkt dat de aanpak vooral op lokaal niveau zinvol is, door - waar relevant - passages op te nemen in prestatieafspraken.

Over de taakstelling statushouders kan hier worden opgemerkt dat door de dalende instroom, en door - met vertraging - dalende taakstellingen, het eraan voldoen nu voor vrijwel elke gemeente binnen handbereik komt.

Doorkijk naar het vervolgtraject

Met het toezenden van een actualisatie van de regionale woonvisie, met geactualiseerd woningbouwprogramma, is wel de termijn van 1 juli gehaald maar de klus nog niet geklaard. In het laatste hoofdstuk van de actualisatie wordt een ambitieus vervolgtraject geschetst, dat een groot beroep doet op de regionale samenwerking. En op onderlinge solidariteit. Inzet van alle regiogemeenten zal nodig zijn om te komen tot een Regionale Agenda die vorm geeft aan regionale solidariteit.

In zo'n Regionale Agenda draait het dan om thematische actieplannen, voor gemeenten waar de huisvesting van de lokale EU-doelgroep een uitdaging is, voor gemeenten met een groter dan gemiddeld betaalbaarheidsrisico, voor gemeenten waar de beschikbaarheid voor de doelgroep een extra slag kan gebruiken. En om een kwaliteitsagenda voor drie gemeenten met de grootste uitdaging op het punt van de kwaliteit van de woningvoorraad, en een agenda die een antwoord biedt aan de drie voormalige groeikernen.

Door middel van een eerste opsomming van acties voor de tweede helft van 2017 wordt inzicht gegeven in de 'echte' klus. De precisering van het tijdspad na 1 juli wordt bijna als laatste genoemd. Vrijwel alle actieplannen en acties zijn noodzakelijk om te komen tot een realistische route naar een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de gemeenten in de regio Rotterdam.



College van Burgemeester en Wethouders

Wethouder J. Versluijs

Geactualiseerd planaanbod

De voortgang van het woningbouwprogramma is een belangrijk onderdeel van de geactualiseerde woonvisie. Wij hebben gekeken naar de periode 2017 tot 2025, waarbij deze periode opgedeeld is in de periode 2017 tot 2020 en 2020 tot 2025. Dit in aansluiting op de termijn van onze woonvisie "Dat spreken we af!" en de andere onderwerpen in deze actualisatie. Voor de woningbouwplannen vanaf 2025 is de programmering van de plannen vaak niet duidelijk en onvolledig gevuld in de planmonitor. Overigens was de Provincie zeer behulpzaam bij de vulling en exports van de planmonitor.

Totale programma trekt aan

In de periode 2017 tot 2025 worden er in de regio 44.051 woningen gebouwd en 8.533 woningen gesloopt. Een netto toevoeging van 35.518 woningen. Per jaar worden er gemiddeld **5.506** woningen opgeleverd. Een stijging van 900 woningen ten opzichte van de vorige peiling (2016: **4.600** woningen over de periode 2016 tot 2025). En een flinke stijging ten opzichte van de planvoorraad in "Dat spreken we af!" (2014: 27.600 woningen in periode 2013 tot 2020, dit betekent jaarlijks gemiddeld bijna **4.000** opleveringen). De aantrekkende markt en toenemende behoefte zijn terug te zien in het bouwprogramma.

De gemiddelde netto toevoeging per jaar ligt in de periode 2017 tot 2025 op 4.440 woningen. Dit is hoger dan de behoefte in de Woningmarktverkenning 2016.

Plan capaciteit totale regio naar periode

	bouw	sloop	netto	gem. opleveringen per jaar	gem. netto toevoegingen
2017-2020	20.138	-3.018	17.120	6.713	5.707
2020-2025	23.913	-5.515	18.398	4.783	3.680
2017-2025	44.051	-8.533	35.518	5.506	4.440

Aandeel sociaal verschilt sterk binnen regio

Het aantal sociale woningen¹ is eveneens inzichtelijk gemaakt. In de periode 2017 tot 2025 worden er 7.212 sociale woningen gebouwd. Dit is 16% van het totale bouwprogramma. Van een aanzienlijk deel van de woningen (30%) is de prijs nog niet bekend. In de periode 2017-2020 is het aandeel sociaal 20%, het aandeel woningen met een onbekende prijs is ook lager (15%). Om na te gaan of dit voldoende is, is het noodzakelijk dit in samenhang met het strategisch voorraadbeleid van corporaties tot 2025 te bekijken.

Binnen de regio zijn er forse verschillen tussen gemeenten in het aandeel sociale woningen in het bouwprogramma: er zijn drie gemeenten met minder dan 10% (Albrandswaard, Hellevoetsluis en Lansingerland) en twee gemeenten met meer dan 30% (Barendrecht en Krimpen a/d IJssel).

Sociale plan capaciteit totale regio per periode

	totaal	sociaal	% sociaal	onbekend	% onbekend
2017-2020	20.138	3.982	20%	3.005	15%
2020-2025	23.913	3.231	14%	10.186	43%
2017-2025	44.051	7.212	16%	13.190	30%

¹ Koopwoningen en particuliere huurwoningen met WOZ waarde t/m € 140.000 en corporatiewoningen met huur tot liberalisatiegrens.



College van Burgemeester en Wethouders

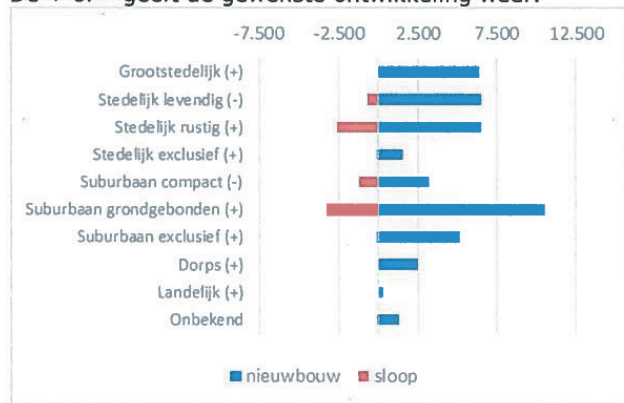
Wethouder J. Versluijs

Woonmilieus ontwikkelen zich in de juiste richting

In de regio Rotterdam wordt de Rosetta-indeling voor woonmilieus gehanteerd, waarbij een negental woonmilieus is onderscheiden. De woonmilieus waar de meeste woningen toegevoegd worden zijn het suburbaan grondgebonden (20%), grootstedelijke (18%), stedelijk levendige (16%), suburbaan exclusieve (14%) en stedelijk rustige (11%) woonmilieu. Dit zijn, op het levendig stedelijke woonmilieu na, woonmilieus waar behoefte aan is. De toevoegingen in het levendig stedelijke woonmilieu zijn met name in Rotterdam-Zuid, onder meer in Katendrecht (een bijzonder gewilde plek om te wonen).

Indicatie van sloop en nieuwbouw in verschillende woonmilieus 2017 tot 2025.

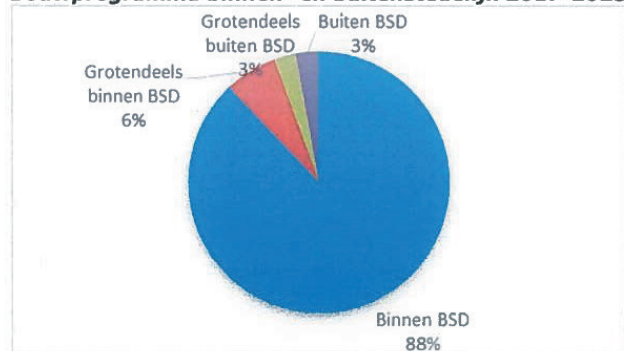
De + of - geeft de gewenste ontwikkeling weer.



Tenminste 80% binnenstedelijk gehaald

88% van het bouwprogramma is binnenstedelijk in de regio. Als daar de plannen die grotendeels binnenstedelijk vallen (minder dan 10% buiten BSD) bij opgeteld worden komt het aandeel op 94%. De gemeenten op Voorne Putten en de gemeente Maassluis hebben het laagste aandeel binnenstedelijk.

Bouwprogramma binnen- en buitenstedelijk 2017-2025



College van Burgemeester en Wethouders

Wethouder J. Versluijs

Ter afsluiting

Het SvWrR is van oordeel dat met deze oplegbrief, met passage over het geactualiseerde woningbouwprogramma, en het actualisatiedocument als bijlage, is voldaan aan uw verzoek van 20 september 2016. En dat daarmee voldaan wordt aan de vereisten voor aanvaarding van deze actualisatie:

1. een realistisch kwalitatief en kwantitatief onderbouwd woningbouwprogramma;
2. een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid;
3. een kader voor de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in bestemmingsplannen.

Namens het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam,



Hans Versluijs
voorzitter

briefnummer
1594864

in behandeling bij

paraaf voor akkoord

pagina
6/6



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
Oplegbrief aan GS/tevens beleidssamenvatting	4
Inhoudsopgave	10
 Hoofdstuk 1: Uitgangspunten en realisatie	12
▶ 1.1: Verstedelijkingsscenario 2020 als uitgangspunt maar gematigd!	12
▶ 1.2: Realisatie 2010 tot 2013	13
▶ 1.3: Realisatie 2013 tot 2017	13
▶ 1.4: Aanstaaend planaanbod 2017 tot 2020	14
▶ 1.5: Van regioniveau naar subregionaal niveau	15
 Hoofdstuk 2: “De dingen goed doen”	16
▶ 2.1: Realisatie huidige afspraken per subregio	16
2.1.1 Subregio Waterweg	16
2.1.2 Subregio Oostrand	16
2.1.3 Subregio Zuidrand	17
2.1.4 Subregio Noordrand	18
2.1.5 Subregio Voorne Putten	19
2.1.6 Rotterdam en ‘Hart van Rotterdam’	20
2.1.7 Hoofdlijnen in de meldingen over de stand van zaken	20
 Hoofdstuk 3: “Doen we de goede dingen”	21
▶ 3.1: Benodigde omvang van de sociale voorraad	21
3.1.1 De ontwikkeling van de doelgroep	21
3.1.2 De ontwikkeling van de sociale voorraad	21
3.1.3 De balans tussen doelgroep en sociale voorraad	23
▶ 3.2: Mogelijke gevolgen van de dalende overmaat	25
3.2.1 dPi-prognoses omtrent de woningvoorraad	25
3.2.2 Enkele conclusies met betrekking tot de sociale voorraad	27
▶ 3.3: Betaalbaarheid van de sociale voorraad	27
3.3.1 Segment tot bovenste aftoppingsgrens	27
3.3.2 Segment tot de kwaliteitskortingsgrens	28
3.3.3 Betaalbaarheidsrisico’s	29
3.3.4 Enkele conclusies omtrent betaalbaarheid sociale huurvoorraad	30
▶ 3.4: Beschikbaarheid van de sociale voorraad: ambities	30
3.4.1 Efficiënter benutten van de sociale voorraad:	30
doorstroming scheefwoners	
3.4.2 Meer vrijkomende woningen voor de primaire doelgroep	31
3.4.3 Toewijzen aan de primaire doelgroep	32
3.4.4 Urgent woningzoekenden	32
3.4.5 Enkele conclusies inzake beschikbaarheid	32
▶ 3.5: Planaanbod als antwoord op aandachtspunten	33

Hoofdstuk 4: Zicht op het planaanbod

▶ 4.1: Nieuwbouw en sloop 2017 – 2020 en 2020 – 2025	34
▶ 4.2: Sociale planvoorraad 2017 – 2020 en 2020 – 2025	34
▶ 4.3: Planaanbod 2017 – 2025 naar woonmilieus	36
▶ 4.4: Planaanbod: indeling naar binnen-/buitenstedelijk	37
▶ 4.5: Woningmarktverkenning PZH 2016: gevolgen?	37

Hoofdstuk 5: De veranderende omgeving

▶ 5.1: Omgevingsvariabelen met invloed op de uitgangspunten	38
▶ 5.2: Financiële vooruitzichten	39
▶ 5.3: Relevante trends in maatschappij en economie	40
Voorbij de bankencrisis? – Flexibilisering van de arbeidsmarkt?	
De rol van arbeidsmigranten? – De instroom en integratie	
van vluchtelingen? Wonen en zorg: langer en eerder thuis?	
▶ 5.4: Koersbepalende nieuwe trends en inzichten	42
Verduurzaming en energietransitie – Infrastructuur,	
verstedelijking en landschapontwikkeling –	
Betaalbaar wonen in gemengde wijken: duurzaam, harmonieus	
▶ 5.5: Effecten van trends en visies	45

Hoofdstuk 6: Doorkijk naar het vervolgtraject

▶ 6.1: Uitgangspunten en keuzes	46
▶ 6.2: Actieplannen ten behoeve van, en tijdens vervolgtraject	47
▶ 6.3: Te zetten stappen na 1 juli 2017	48

BIJLAGEN:

Bij hoofdstuk 1: Van SRR naar SvWrR, een wijziging van bestuurlijke structuur

De Rosetta-methode, ter indeling van woonmilieus

Bij hoofdstuk 3: Ontwikkeling sociale voorraad 2010 tot en met 2015,

onderscheiden naar sector (absolute aantallen)

Ontwikkeling sociale voorraad en totale voorraad 2010 tot en met 2015

Bij hoofdstuk 4: Planaanbod tot en met 2024 per gemeente en per subregio

[N.B.: Voorafgaand aan het vervolgtraject zal een extra bijlage worden gepubliceerd met daarin meer gegevensoverzichten en data-analyses die aan deze actualisatie ten grondslag hebben gelegen!]



► Hoofdstuk 1: Uitgangspunten en realisatie

Ook als kwaliteit van wonen, woningen en woonmilieus voorop moet staan, spelen aantallen, doelstellingen in cijfers en procenten een grote rol. In dit hoofdstuk wordt o.a. gekeken naar de verschillende kwantiteiten van Verstedelijkingsscenario 2020, Woningmarktstrategie 2014 tot 2020, realisatie tot 2013, realisatie tot 2017 en planaanbod 2017 tot 2020.

1.1 | Verstedelijkingsscenario 2020 als uitgangspunt maar gematigd!

De woonvisie/woningmarktstrategie dateert uit 2014 en heeft als uitgangspunt het "Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam, Op weg naar een gezonde woningmarkt", uit oktober 2010. De economische recessie leidde tot stagnatie in de woningbouw en in de loop van 2013 tot het besef dat de doelstellingen van het scenario iets te hoog gegrepen waren. Het gevolg was de formulering van "Dat spreken we af!". Daarmee kreeg het scenario een haalbare uitwerking voor de tweede helft, van 2014 tot 2020.

De kwaliteit van het wonen werd in "Op weg naar een gezonde woningmarkt" -opnieuw- centraal geplaatst, mede door de continue, per saldo, uitstroom van regiobewoners naar andere delen van Nederland. Diverse soorten huishoudens hadden moeite om een geschikte woning in de Rotterdamse regio te vinden en kozen vervolgens voor een locatie net buiten de regio.

Natuurlijk ging het in het Verstedelijkingsscenario ook over aantallen, 65.000 te bouwen en 30.000 te slopen woningen, en over de bestuurlijke afspraak, ambitie of norm, om de bouwopgave voor minimaal 80% in bestaand stedelijk gebied te doen plaatsvinden. De behoefteraming en bevolkingsprognose uit 2016 kunnen effect hebben op de bouwopgave, dat wordt later duidelijk; het aandeel 'binnenstedelijk bouwen' daarin staat eigenlijk niet ter discussie.

► Verstedelijkingsscenario 2020

Periode	Nieuwbouw	Sloop	Netto toevoeging
2010 tot 2020	6.500 p.j.	3.000 p.j.	+ 3.500 p.j.
Totaal:	65.000	30.000	+ 35.000

In de historie van de Rotterdamse regio past tevens de aandacht voor het meer evenwichtig verdelen van het sociale deel van de woningvoorraad over de regiogemeenten. Ook dat uitgangspunt van het Verstedelijkingsscenario uit 2010 heeft doorgewerkt in "Dat spreken we af!". Maar 'de omgeving' was in 2014 al stevig veranderd: qua bestuurlijke structuur, wet- en regelgeving, geldstromen en economische situatie.

► Woningmarktstrategie 2014 tot 2020, "Dat spreken we af!"

Periode	Nieuwbouw	Sloop	Netto toevoeging
2013 tot 2020	4.000 p.j.	860 p.j.	+ 3.140 p.j.
Totaal:	28.000	6.000	+ 22.000

Verlaging van de nieuwbouwproductie, maar een nog sterker gereduceerd slooptempo, resulteerde in een beperkte voorziene daling in de netto toevoegingen aan de woningvoorraad, van + 3.500 naar + 3.140 per jaar.

Ondanks verschillende formuleringen en andere accenten in de subregionale Samenwerkingsafspraken was het grondprincipe in "Dat spreken we af!":

- ▶ dat elke gemeente de lokale doelgroep (inkomenshuishoudens conform EU-richtlijn) zou moeten kunnen huisvesten,
- ▶ waarbij in elke subregio de voortgang goed gemonitord zou moeten worden, mede om acties af te kunnen stemmen op nieuwe omstandigheden zoals een groeiende doelgroep of een dalende goedkope voorraad, en
- ▶ waarbij in verschillende subregio's zou worden gestreefd naar een betere benutting van de ("krappe") sociale woningvoorraad door de doelgroep en/of een aanpassing van de ("ruime") sociale voorraad aan de omvang van de primaire doelgroep.

In geval van schaarste, lokaal en regionaal, geldt voor gemeenten en corporaties een inspanningsverplichting om de schaarste op te lossen.

Wat er ook veranderd of vernieuwd is, of moet worden: op voorhand is te melden dat de inzet van de Rotterdamse regio onveranderd is. Blijvend is het uitgangspunt:

- ▶ om met minder middelen meer te presteren, en
- ▶ om intensiever samen te werken met woningcorporaties en marktpartijen op het schaalniveau waarop vraagstukken zich aandienen.

Mede naar aanleiding van de uitzondering die de provincie maakte bij de beoordeling van het geactualiseerde planaanbod per 1 juli 2015 voor de subregio Voorne Putten, is in 2016 een kwalitatieve woonvisie voor dit deel van de Rotterdamse regio geformuleerd (en onlangs herzien). Hierbij is gebruik gemaakt van een bandbreedte waardoor er flexibel gestuurd kan worden op de toename van de woningvraag, of het uitblijven ervan.

1.2 | Realisatie 2010 tot 2013

De nieuwbouwopleveringen in de eerste drie jaar van het Verstedelijkingsscenario 2020 laten zien dat destijds het beoogde bouwtempo meer dan 2.000 woningen per jaar te laag was. Dankzij andersoortige toevoegingen dan nieuwbouw (ingrijpende renovaties, transformatie van andere ruimtes tot woningen) werd de achterstand vermindert tot ongeveer 1.000 woningen per jaar. Iets soortgelijks vond plaats aan de sloopzijde: met overige onttrekkingen erbij werd zo'n 90% van het sloopvoornemen alsnog gerealiseerd (2.700 i.p.v. 3.000 p.j.).

▶ Realisatie 2010 t/m 2012 versus Verstedelijkingsscenario 2020

Bron: CBS Statline	Nieuwbouw	Sloop	Netto toevoeging
Verstedelijkingsscenario	6.500 p.j.	3.000 p.j.	+ 3.500 p.j.
Realisatie 2010 - 2013	4.153 p.j.	1.638 p.j.	+ 2.515 p.j.
Overige toevoegingen en onttrekkingen	1.349 p.j.	1.051 p.j.	
Realisatie inclusief overige toevoegingen en onttrekkingen	5.502 p.j.	2.689 p.j.	+ 2.813 p.j.

1.3 | Realisatie 2013 tot 2017

Zoals gesteld: "Dat spreken we af!" vormde de vertaling van de oproep de oorspronkelijke voornemens te matigen. In de Woningmarktstrategie is gerekend met het planaanbod over de jaren 2013 tot en met 2019. De realisatie over de jaren 2013 tot en met 2016 geeft een goede indruk van de mate waarin productieafspraken zijn nagekomen, op iets over de helft van de periode.

Uit onderstaande tabel wordt helder dat de nieuwbouwproductie op 57% van het afgesproken niveau terecht is gekomen. De slooppductie ligt iets hoger dan het voornemen (maar sloop gaat bij herstructurering vaak voor de nieuwbouw uit). De netto toevoeging wordt gehalveerd ten opzichte van de jaren 2010 tot en met 2012. Dit wordt in enige mate gecompenseerd door overige toevoegingen en onttrekkingen ook mee te rekenen. Dat leidt er feitelijk toe dat er minder verschil resteert tussen de periode vóór de Woningmarktstrategie en de jaren waarin de Woningmarktstrategie tot nu werkzaam is geweest.

► Realisatie 2013 t/m 2016 versus Woningmarktstrategie tot 2020

Bron: CBS Statline	Nieuwbouw	Sloop	Netto toevoeging
Woningmarktstrategie	4.000 p.j.	860 p.j.	+ 3.140 p.j.
Realisatie 2013 - 2017	2.251 p.j.	1.005 p.j.	+ 1.246 p.j.
Overige toevoegingen en onttrekkingen	2.697 p.j.	1.991 p.j.	
Realisatie inclusief overige toevoegingen en onttrekkingen	4.948 p.j.	2.996 p.j.	+ 1.952 p.j.

1.4 | Aanstaaend planaanbod 2017 tot 2020

Om het 'plaatje' tot 2020 compleet te maken wordt nu meteen gekeken naar de rest van de afsprakenperiode: wat gaat er, nu de economie weer aantrekt, in productieaantallen terecht komen van de Woningmarktstrategie, en mogelijkserwijs alsnog van het Verstedelijkingscenario. In de periode 2017 tot en met 2019 worden naar verwachting 20.130 woningen gebouwd en 3.010 gesloopt, zo toont de planmonitor.

► Effect van planaanbod 2017 - 2020 versus Woningmarktstrategie tot 2020

Bron: CBS Statline; PZH planmonitor	Nieuwbouw	Sloop	Netto toevoeging
Woningmarktstrategie	4.000 p.j.	860 p.j.	+ 3.140 p.j.
Realisatie 2013 - 2017	2.251 p.j.	1.005 p.j.	+ 1.246 p.j.
Planaanbod 2017 - 2020	6.713 p.j.	1.006 p.j.	+ 5.707 p.j.
Realisatie + Planaanbod	4.163 p.j.	1.005 p.j.	+ 3.158 p.j.

Indien dit planaanbod voor de komende drie jaar wordt gerealiseerd, zal de beoogde nieuwbouwproductie die in "Dat spreken we af!" was overeengekomen, licht worden overschreden. Met 7 x 4.163 per jaar (onderste regel van tabel) worden er 29.100 nieuwbouwwoningen opgeleverd, in plaats van de voorgenomen 27.600 (afgerond op 7 x 4.000 woningen = 28.000 woningen); dat betekent een extra nieuwbouwproductie in de pijplijn van 1.500 woningen (dus zelfs enig planuitval is mogelijk)! Ook de sloop gaat verder dan voorgenomen (7.000 i.p.v. 6.000). Qua netto toevoeging is het verschil tussen afspraak en uitvoering dan te verwaarlozen (+ 3.158 versus + 3.140 per jaar).

De verleiding is groot te laten zien of de groeispurt van 2017 tot en met 2019 ook betekent dat het Verstedelijkingscenario 2020 alsnog binnen handbereik komt. Onderstaande cijferopstelling illustreert in welke mate het Verstedelijkingscenario gerekend vanaf 2010 nog kans van realiseren maakt.

► Effect van planaanbod 2017 - 2020 versus Verstedelijkingsscenario 2020

Bron: CBS Statline; PZH planmonitor	Nieuwbouw	Sloop	Netto toevoeging
Verstedelijkingsscenario	6.500 p.j.	3.000 p.j.	+ 3.500 p.j.
Realisatie 2010 - 2013	4.153 p.j.	1.638 p.j.	+ 2.515 p.j.
Realisatie 2013 - 2017	2.251 p.j.	1.005 p.j.	+ 1.246 p.j.
Planaanbod 2017 - 2020	6.713 p.j.	1.006 p.j.	+ 5.707 p.j.
Realisatie 2010 - 2017 + Planaanbod tot 2020	4.160 p.j.	1.195 p.j.	+ 2.965 p.j.

Gedurende de eerste zeven jaar van het Verstedelijkingsscenario is te weinig nieuwbouw opgeleverd, om in de laatste drie jaar nog te kunnen compenseren met een geringe overschrijding (+ 200) van het oorspronkelijke jaargemiddelde (6.700 volgens planaanbod versus 6.500 beoogd). Doordat ook het sloopegemiddelde per jaar op 40% van het voornemen is blijven steken, valt de netto toevoeging aan de voorraad nog mee: 85% van de oorspronkelijke ambitie.

1.5 | Van regioniveau naar subregionaal niveau

In het volgende hoofdstuk komen eerst de subregio's zelf 'aan het woord'. Daaruit blijkt dat omstandigheden - maar ook inzichten en voornemens in diverse gemeenten en subregio's - aan het veranderen zijn.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3, met als vraag of we de goede dingen doen, onderbouwd welke ontwikkelingen op het gebied van de sociale voorraad zich hebben voorgedaan: de verhouding tot de primaire/EU-doelgroep, de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de voorraad. De omvang en evenwichtiger verdeling van de sociale voorraad zijn immers twee van de punten waarvoor veel aandacht is, van gemeenten, van subregio's en van de centrumgemeente richting omliggende gemeenten. Ook de provincie heeft hier oog voor.

► Hoofdstuk 2: “De dingen goed doen”

2.1 | Realisatie huidige afspraken per subregio

Aan elke subregio is gevraagd om een beeld te schetsen van de voortgang bij het uitvoeren van de samenwerkingsafspraken 2014 tot 2020. Zonder uitputtend alle specifieke afspraken langs te lopen, geven we per subregio een impressie van de stand van zaken. Er is tevens gevraagd naar de noodzaak of wens om gedurende de rest van de looptijd van de afspraken bij te sturen, gas te geven of te remmen. En soms is er al in subregionaal verband ingegrepen.

2.1.1 | Subregio Waterweg

In het Waterweggebied was een overschot aan sociale woningen reden voor een gezamenlijke afspraak om de sociale voorraad te laten krimpen. Deze afname verloopt langzamer dan gepland als gevolg van het economisch tij; inmiddels is bijvoorbeeld in Vlaardingen een substantieel deel van de geplande sloopwoningen gerenoveerd.

De grootste wijziging ten opzichte van de gemaakte afspraken is dat Maassluis naar aanleiding van de daar al gereduceerde overmaat al in 2016 heeft besloten om de sociale voorraad op peil te willen houden. Daartoe zijn prestatieafspraken gemaakt met Maasdelta en Vestia.

Hoewel er in de subregio Waterweg voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn, wordt een toenemende druk op de voorraad sociale huurwoningen geconstateerd; daarbij wordt gewezen op de onevenwichtige verdeling van de voorraad huurwoningen over de regio. Dit leidt tot de wens om in het vervolg (wèl) heldere afspraken te maken die ook SMART zijn zodat regiogemeenten elkaar beter kunnen houden aan de gemaakte afspraak.

Op verduurzaming en duurzaamheid bij woningverbetering is extra inzet gepleegd, overeenkomstig de aangepaste landelijke doelstellingen.

Een goede monitoring (“dashboards”) en diepgaander inhoudelijke afstemming op boven-subregionaal niveau worden gemist. Gesuggereerd wordt om aan de Regiotafel Wonen een (digitaal) platform voor monitoring en uitwisseling toe te voegen. Dit is wellicht ook een kans om de schaarste van sociale huurwoningen voor jongeren beter in beeld te krijgen, op een (sub)regionaal-uniforme wijze.

Opvallend is dat de afspraak, om ook op financieel gebied informatie met elkaar te delen, onlangs heeft geleid tot een overleg van planeconomen in MVS-verband; dit overleg zal jaarlijks plaatsvinden.

2.1.2 | Subregio Oostrand

Ook in deze subregio is verduurzaming onderwerp van gesprek en prestatieafspraken met woningcorporaties. Tussen Krimpen a/d IJssel en QuaWonen is afgesproken de duurzaamheidsambitie te verhogen (minimaal label B in de bestaande voorraad); in deze gemeente is gebruik gemaakt van de STEP-subsidie. Ook in Capelle a/d IJssel is door Havensteder fors geïnvesteerd in de verduurzaming van de woningvoorraad. Voor Prins Alexander/Rotterdam zijn de ambities op dit vlak o.a. vertaald in het onderzoeken van een bijdrage aan het Klimaatakkoord van Parijs en in aansluiting op het Restwarmtenet. De beperkte financiële ruimte van corporaties leidt tot de suggestie om via een vermindering van de Verhuurderheffing een impuls te geven aan de verduurzamingsinvesteringen.

Waar in de subregio Waterweg aanleiding was voor Maassluis om verdere daling van de sociale huurwoningenvoorraad af te remmen, heeft in de subregio Oostrand zowel in Krimpen als in Capelle, beide aan den IJssel, een nadere bezinning plaatsgevonden op de omvang van de sociale voorraad versus de doelgroep van beleid. Het tekort als gevolg van inkomensdalingen heeft voor Krimpen geleid tot extra nieuwbouw in de corporatievoorraad. In Capelle, met nog een lichte overmaat, beraadt men zich op mogelijkheden om de voorgenomen sloop van 360 sociale huurwoningen te compenseren met nieuwbouw en deels renovatie.

Bijsturen, of beter gezegd, remmen op de eerder voorgenomen neerwaartse ontwikkeling van de sociale voorraad heeft ook plaatsgevonden door middel van neerwaarts harmoniseren van de huurprijs bij vrijkomende woningen en door middel van matiging van het verkoopprogramma. Het nivelleren tot net onder de aftoppingsgrens reduceert het verlies aan huuropbrengsten voor de corporatie maar kan ertoe leiden dat, ondanks het passend toewijzen, er nog steeds sprake kan zijn van hoge woonlasten.

Inzake leefbaarheidsvraagstukken hebben Krimpen, Capelle en Prins Alexander elk grote stappen gezet, qua sociaal beheer en qua afstemming van investeringen in vastgoed en in openbare ruimte.

In tegenstelling tot de subregio Waterweg is betere monitoring en uitwisseling van gegevens geen thema, op twee punten na: data over huurprijzen zou de subregio-partners helpen, en specifieke informatie over het Rotterdamse deel van de subregio vervolmaakt de uitwisseling over, en het beeld van, de subregio Oostrand.

2.1.3 | Subregio Zuidrand

Voor Ridderkerk en Rotterdam Zuid (Nationaal Programma RZ-gebied) is een dalende sociale voorraad overeengekomen; dat streven is voor Ridderkerk bemoeilijkt omdat een deel van de bestaande koopwoningvoorraad onder de WOZ-waarde van € 140.000 is gezakt. In Albrandswaard en Barendrecht is de inspanning gericht op minimaal behoud van de sociale huurwoningenvoorraad, maar voor Barendrecht vormt het saneringsplan van Vestia een risico voor het zekerstellen van die voorraad.

De tegengestelde bewegingen zijn duidelijk. Rekenkundig wordt voor Albrandswaard en Barendrecht een groot tekort aan sociale woningen voor de huisvesting van de doelgroep zichtbaar. Voor zover het om gevolgen van de sanering van Vestia gaat, spannen enkele corporaties zich in om delen van het bezit van Vestia over te nemen. De financiële haalbaarheid en toekomst is nu nog onduidelijk.

Er zijn in deze subregio naast dure scheefwoners (wèl een betaalbaarheidsprobleem) ook bovengemiddeld veel goedkope scheefwoners. De hoop is gevestigd op maatregelen die de doorstroming bevorderen, en de verwachting leeft dat een deel van de EU-doelgroep op korte termijn het inkomen zal zien stijgen. De gunstige prijs/kwaliteitverhouding van de sociale woningen in Barendrecht en Albrandswaard belemmert een soepele doorstroming van de groep goedkope scheefwoners in de sociale huurvoorraad naar een duurder, maar niet of nauwelijks kwalitatief beter 'vrije sector'-segment.

Verder kennen Albrandswaard en Barendrecht in de koopsector een aantal niet-verhuisgeneigde senioren met een laag inkomen die in een dure maar wel afbetaalde koopwoning wonen. Zij behoren formeel tot de EU-doelgroep, maar doen (nog) geen feitelijk beroep op de sociale voorraad.

De marges om te sturen in de subregio Zuidrand worden beperkt door de situatie waarin Vestia verkeert, en de acties die hierdoor worden opgeroepen; te denken valt aan de zienswijzen op het scheidingsvoorstel Daeb-/niet-Daeb-woningen, aan complexgewijze verkoop en/of uitruil van corporatiebezit. De Woonvisie 2016-2025 van de gemeente Barendrecht is helder over de intenties: de Woonvisie stelt dat er minimaal 25% sociaal wordt gebouwd.

Net als in de subregio Waterweg is er aandacht voor de huurprijssegmenten. In de subregio Zuidrand heeft dit in 2016 voor een deel van de subregio geleid tot eerste afspraken per huurprijssegment (tot de kwaliteitskortingsgrens en tot de laagste aftoppingsgrens). Partijen erkennen dat er waarschijnlijk steeds meer huishoudens aangewezen zijn op de goedkope voorraad; de beschikbaarheid van die voorraad moet met aanvullende afspraken worden gegarandeerd.

Verduurzaming van de goedkope voorraad wordt nadrukkelijk in verband gebracht met betaalbaarheid; er is het besef (of de veronderstelling) dat de goedkoopste voorraad minder duurzaam zal zijn.

2.1.4 | Subregio Noordrand

Voor deze subregio valt op dat de bouwopgave prominent is: de aandacht voor de nieuwbouwproductie in Lansingerland en Rotterdam Noord is groot. Het woningbouwprogramma is, na de eerste tekenen van een aantrekkelijke woningmarkt, al licht naar boven bijgesteld. Dat is conform vigerende afspraak.

Minstens even groot is de aandacht voor het behoud van de sociale voorraad in Lansingerland, en daarmee voor opties om gerichte doorstroming te stimuleren, zodat huurwoningen die tot de sociale voorraad behoren zoveel als mogelijk worden bewoond door huishoudens uit de doelgroep van beleid (inzet op daling goedkope scheefwoners).

De doorstroming vanuit de sociale huursector kan profiteren van initiatieven die in Lansingerland voor starters worden genomen. En initiatieven van de corporatie zorgen voor voorrang voor scheefwoners (qua inkomenshoogte of qua samenstelling huishouden) bij het achterlaten van een sociale huurwoning. Dit effect kan zeker nog groeien.

In de prestatieafspraken is met 3B Wonen, de corporatie ter plaatse, afgesproken dat de huurprijzen worden begrensd op de liberalisatiegrens en dat wordt afgezien van een groot deel van de voorgenomen jaarlijkse verkoop van een aantal (goedkope) woningen. Daarmee wordt de aanwezige sociale voorraad behouden en is elke toevoeging van sociale woningen in de nieuwbouwwijken per saldo een uitbreiding van de totale sociale voorraad in Lansingerland.

Het is goed om hier te vermelden dat de twee partners in deze subregio verschillen van mening over de mate waarin door Lansingerland wordt ingezet op het huisvesten van de 'eigen' doelgroep. Rotterdam vindt de inzet van Lansingerland onvoldoende om het tekort aan sociale voorraad "in de regio" in te lopen. Lansingerland is van mening dat afspraken nagekomen worden en wijst erop:

- ▶ dat de totale sociale voorraad is gestegen (Daeb-bezit + nieuwbouw in Westpolder Bolwerk),
- ▶ dat de planning voor de uitbreiding van de sociale voorraad parallel loopt met de onderzoeksgegevens over de ontwikkeling van de doelgroep, en
- ▶ dat er alles aan gedaan wordt om het aantal woningen in de sociale voorraad verder te laten toenemen dan in 2014 is vastgelegd, o.a. in onderhandelingen met particuliere initiatiefnemers.

Het effect van sommige maatregelen is op termijn te zien, wanneer projecten opgeleverd worden.

Rotterdam ziet het tekort juist oplopen van 6% naar 12%, en dat zou betekenen dat achterstanden uit het verleden - als gevolg van een trage groei van de sociale voorraad -, niet worden ingelopen.

In de prestatieafspraken tussen de gemeente Lansingerland en 3B Wonen is vastgelegd om bij vrijkomende huurwoningen maximaal 5% (in plaats van het wettelijke maximum van 10%) te benutten voor uitzonderingsgevalen die in de wet zijn benoemd. De verwachting is dat alsnog de wettelijke marge zal worden overeengekomen, omdat blijkt dat bepaalde huishoudens niet meer in een betaalbare woning terecht kunnen wanneer dit strakke kader wordt gehanteerd.

In deze subregio worden de monitorafspraken weliswaar SMART maar onvoldoende eenduidig gevonden; dat de definitie van de doelgroep tussentijds wijzigt helpt hierbij niet. De ontwikkeling en samenstelling van de EU-doelgroep, en de niet in gelijke mate toenemende sociale voorraad, zeker in Lansingerland, is een punt voor nader overleg, ook op regio-niveau.

Op het punt van de verduurzaming van de woningvoorraad is de keuze van 3B Wonen belangrijk: het doel is om in 2020 gemiddeld label B te realiseren op de gehele voorraad. De corporatie wil dit doen zonder huurverhogingen, dus volledig voor eigen rekening.

2.1.5 | Subregio Voorne Putten

Voor deze subregio geldt dat het deels gaat om een daling van de sociale voorraad - omdat de EU-doelgroep in Spijkenisse en Rozenburg/Rotterdam kleiner is dan de sociale voorraad -, deels om voldoende sociale voorraad te behouden voor de EU-doelgroep (Westvoorne, Brielle, Hellevoetsluis en Bernisse). Twee bijzonderheden: Bernisse en Spijkenisse zijn ondertussen –zoals in "Dat spreken we af!" al was voorzien- samengevoegd tot de gemeente Nissewaard en vanuit de provincie is grote aandacht voor de verhouding tussen bevolkingsprognose/woningbehoefte en enerzijds en een ruim planaanbod en groeiende woningvoorraad anderzijds.

De formulering van een Woonvisie Voorne Putten heeft geleid tot een aanpassing ("nuancering") van de gewenste woonmilieus in deze subregio. Aandacht gaat uit naar vergrijzing (meer senioren), de vraag naar duurdere huurwoningen en het stijgend aantal kleine huishoudens. Deze woonvisie is in januari 2016 vastgesteld (en in mei 2017 geactualiseerd).

De oorspronkelijke afspraak om het aantal suburbaan grondgebonden woningen in deze subregio te laten dalen is nog niet zichtbaar: deze voorraad groeit vooralsnog. Bij de recente actualisatie van de aparte woonvisie voor de subregio Voorne Putten is uit een verdiepingsonderzoek van ABF gebleken dat er aan dit woonmilieu nog een behoorlijke behoefte bestaat. Deze tegengestelde bewegingen (oorspronkelijke afspraak versus realisatie en ABF-onderzoek) is op zich al reden voor nadere bestudering en voorbereiding op herziening van de afspraken. Bij voldoende nieuwbouw in andere woonmilieus zou het aandeel "suburbaan grondgebonden woningen" op termijn wel moeten kunnen dalen.

Ook de afgesproken prioritering op bouwlocaties is niet goed zichtbaar: de voorkeur was om te bouwen op inbreidingslocaties, maar de meeste bouwplannen zijn gesitueerd op uitbreidingslocaties of al vastgelegd op de zogenaamde "3 ha. kaart", voor kleinere locaties buiten het Bestaand Stedelijk Gebied. De prioriteit "vervangen de nieuwbouw boven uitbreiding woningvoorraad" wordt voornamelijk in Nissewaard gerespecteerd.

In deze subregio is de kwalitatieve mismatch, en niet een kwantitatief tekort, de kern van het probleem, zo is afgesproken. Zowel het aanpassen van de bestaande voorraad als het bevorderen van de doorstroming zijn genoemd als hoofdlijnen voor de beleidsinzet. Bij het aanpassen van de bestaande voorraad kunnen verduurzaming en comfort een initiërende rol spelen maar het is vooral een manier om tegemoet te komen aan de veranderende woningbehoefte, als gevolg van de vergrijzing en door de wens/het rijksbeleid om "Langer Thuis" te kunnen wonen.

Met Spijkenisse en Rozenburg was een afname van de sociale voorraad afgesproken, maar dalende huizenprijzen (tot onder € 140.000) hebben de sociale voorraad in elk van de subregio-gemeenten vergroot. De component sociale corporatiewoningen in de sociale voorraad is daarentegen wel gedaald in Nissewaard, Brielle en Hellevoetsluis.

De verwachtingen in sommige gemeenten van deze subregio, over de ontwikkeling van de EU-doelgroep, zijn redelijk optimistisch; nu de crisis voorbij is, en de werkloosheidscijfers zichtbaar dalen, leeft de verwachting dat de EU-doelgroep snel in omvang zal afnemen en de sociale voorraad beter gaat 'passen'. Er is wel behoefte aan een goede monitoring van de ontwikkeling van de EU-doelgroep, mede omdat er in enkele gemeenten onderzoeken zijn die aangeven dat de sociale (huur)voorraad feitelijk voldoende zou zijn voor de EU-doelgroep.

Brielle ondervindt ook invloed van de saneringsaanpak van Vestia; de negatieve gevolgen worden geminimaliseerd door in alle nieuwbouwplannen in te zetten op een percentage 'sociaal', van 30% als inzet voor de onderhandelingen met partijen.

In Hellevoetsluis heeft de aandacht voor het huisvesten van de doelgroep geleid tot een huurverlaging voor circa 200 corporatiewoningen; dit reduceert een afname van de sociale voorraad.

De herstructurering in Nissewaard draagt bij aan de transitie naar een woonstad met een evenwichtiger opbouw van bevolking en woningvoorraad; de status van 'voormalige groeikern' (sinds 1977) – met een groeispurt van circa vijftien jaar – is een extra uitdaging.

De subregio heeft behoefte aan heldere definities, van de sociale woningvoorraad en van "goede spreiding". Beleidsmatig zijn kleine huishoudens en de aanpak van groeistadwijken relevant om op te pakken.

2.1.6 | Rotterdam en 'Hart van Rotterdam'

De virtuele subregio 'Hart van Rotterdam' ontbreekt in deze beschrijving van de ontwikkelingen per subregio. In alle beschreven subregio's heeft Rotterdam wel een positie, soms geprononceerd, dan weer in de marge door een relatief beperkt aandeel op de subregionale woningmarkt (bijvoorbeeld Rozenburg en de subregio Voorne Putten). De Woonvisie Rotterdam is het richtinggevendende beleidsdocument dat de inzet van Rotterdam in alle subregio's inspireert. En frequent is de woonvisie van Rotterdam een punt van discussie omdat er de indruk is dat de nieuwe koers in strijd is met de afspraken van "Dat spreken we af!".

De omvang van de sociale voorraad mag in Rotterdam afnemen, omdat er sprake is van een ruime overmaat. De verwachte vermindering van de goedkope voorraad tot 2020 die de Rotterdamse woonvisie – met een langere tijdshorizon – voorstaat, past binnen de huidige regionale afspraken tot 2020.

Dit wordt soms anders beleefd. Mede doordat er andere definities en tijdvakken worden gebruikt, vergt deze constatering dan ook uitleg. De regio heeft afspraken over (de ontwikkeling van) de sociale voorraad tot 2020 en rekent daartoe de corporatiewoningen tot € 711 (liberalisatiegrens), particuliere huur- en koopwoningen tot € 140.000 WOZ-waarde. De Rotterdamse woonvisie loopt door tot 2030, gaat over de corporatiewoningen in het prijssegment tot € 628 (hoogste aftoppingsgrens), en particuliere huur- en koopwoningen tot € 122.000 WOZ-waarde.

De afname van 20.000 woningen tot de aftoppingsgrens van € 628 conform de Rotterdamse woonvisie komt volgens de definities in "Dat spreken we af!" neer op een daling van de sociale voorraad van 14.000 woningen. Circa 6.000 woningen verschuiven binnen de sociale huursector van prijssegment. Deze transitie vindt plaats tot 2030, ofwel tot tien jaar na afloop van de huidige regionale afspraken (tot 2020).

2.2 | Hoofdpijnen in de meldingen over de stand van zaken

De ingevulde formats over de stand van de Samenwerkingsafspraken 2014-2020 leiden tot een aantal gemeenschappelijke constatering:

- ▶ de aandacht voor verduurzaming wordt breed gedeeld en neemt toe; de intensiteit van de aanpak verschilt wel, per subregio, gemeente en corporatie;
- ▶ de diverse componenten van de sociale voorraad zijn in verschillende mate beïnvloedbaar door de partners (gemeenten en corporaties); de gemeentelijke invloed op de corporatievoorraad is het grootst;
- ▶ de inkomensdalingen van vele huishoudens hebben in vele gemeenten in de afgelopen jaren tot rekenkundige tekorten geleid; de daling van WOZ-waarden, ook als gevolg van de economische crisis, heeft deze tekorten in vele gemeenten rekenkundig gecompenseerd;
- ▶ de betaalbaarheidsproblematiek leidt in alle subregio's tot uiteenlopende initiatieven (van extra sociale nieuwbouw tot huurprijsmatiging);
- ▶ in sommige gemeenten woont een stevig aandeel van de EU-doelgroep in koopwoningen, van veel meer dan €140.000;
- ▶ de financiële slagkracht van corporaties, zeker die van Vestia, bepaalt sterk wat mogelijk is, en wat niet;
- ▶ de afspraken in "Dat spreken we af!" zijn niet SMART of eenduidig genoeg geformuleerd;
- ▶ de monitoring van doelgroep, realisatie, voorraad enz. kan beter.

Om de dingen goed te kunnen doen (zie de titel van dit hoofdstuk) is het nodig om te weten wat de definitie van "goed" is. Illustratief daarvoor is de behoefte in de subregio's Voorne Putten, Waterweg en Noordrand aan een heldere definitie van een goede, evenwichtiger spreiding van de sociale voorraad.

► Hoofdstuk 3: "Doen we de goede dingen"

In hoofdstuk 2 is o.a. aan de orde gekomen op welke punten in diverse subregio's al is geremd of extra tempo is gemaakt. Blijkbaar was er aanleiding om de vraag te stellen of er de goede dingen werden gedaan!

De beperkte, en veelal indirecte sturing op de grootte van componenten in de sociale voorraad, maakt het -zoals afgesproken- voldoen aan de woningbehoefte van de lokale primaire of EU-doelgroep, er niet eenvoudiger op. Door inkomensdalingen slaat een overmaat aan woningvoorraad plotseling rekenkundig om in een ondermaat, totdat de WOZ-waarden meegaan in de economische malaise en de sociale voorraad 'als vanzelf' weer groeit, en een tekort rekenkundig wordt gecompenseerd.

De verwachting in enkele subregio's dat de huishoudensinkomens van (de top van) de doelgroep van beleid op korte termijn zullen toenemen, als gevolg van de economische opleving, mag de urgentie van het regionaal agenderen van het behoud van de lokale en regionale sociale voorraad niet aantasten. De discussie over wat een evenwichtige spreiding van de sociale voorraad zou moeten zijn, is nu nieuw leven ingeblazen.

3.1 | Benodigde omvang van de sociale voorraad

Om te bepalen welke omvang van de sociale voorraad nodig is, en hoe tot een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad te komen, is het zaak eerst in te zoomen op de doelgroep van beleid, en de ontwikkeling ervan. En vervolgens op de ontwikkeling van die sociale voorraad.

3.1.1 | De ontwikkeling van de doelgroep

Een uitgangspunt van "Dat spreken we af!" is dat een gemeente de lokale 'EU-doelgroep' in de lokale sociale voorraad zou moeten kunnen huisvesten. In de meeste subregionale afspraken is dit ook nog eens expliciet verwoord. De EU-doelgroep is de wettelijk vastgelegde doelgroep waar corporaties zich op richten met hun Daeb-activiteiten (de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens blijft buiten beschouwing). Onderdeel van deze EU-doelgroep is ook de primaire doelgroep, ofwel de groep huurtoeslaggerechtigden.

De omvang van de EU-doelgroep is in de periode 2011 tot en met 2015 substantieel gestegen met 17%. Deze stijging is regiobreed, maar binnen de regio zijn er verschillen te zien. In diverse gemeenten is de doelgroep sterker gestegen dan gemiddeld, in het bijzonder in: Lansingerland (+32%), Albrandswaard (+30%), Nissewaard (+27%), Krimpen a/d IJssel en Brielle (beide +26%). Het is te verwachten dat de omvang van de EU-doelgroep zich lokaal verder stabiliseert, om pas richting 2025/2030 te gaan dalen, ongeacht het inkomensscenario (Nul, Laag of Midden).

3.1.2 | De ontwikkeling van de sociale voorraad

De samenstelling van de sociale voorraad is veranderd: de corporatie-component in de 'sociale voorraad' nam af, de particuliere component (in huur en koop) nam toe. In "Dat spreken we af!" hebben we vastgelegd dat tot de sociale voorraad gerekend worden: corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens (€ 710,68) en particuliere huurwoningen en koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 140.000.

In de periode 2011-2015 daalde de omvang van de corporatievoorraad, de particuliere voorraad nam toe door WOZ-waardedalingen. Per saldo is regiobreed de omvang van de sociale voorraad (huur + koop) in de periode 2011-2015 met 3,8% toegenomen. De sociale voorraad steeg in absolute zin in alle gemeenten.

Afbeelding 1: ontwikkeling sociale voorraad 2011 tot en met 2015, onderscheiden naar sector (regio Rotterdam) [Bronnen: CFV, Maaskoepel, CBS/BAG; bewerking OBI.]



Het aandeel van de sociale voorraad (huur + koop) in de totale voorraad bleef op regionschaal nagenoeg gelijk (55%) maar er waren 'stijgers' en 'dalers'. Het aandeel sociale voorraad daalde in Rotterdam (-1,3%-punt), Brielle (-0,9%-punt) en Lansingerland (-0,7%-punt). Het aandeel sociale voorraad steeg in Capelle a/d IJssel en Hellevoetsluis (+4,2%-punt), Schiedam, Nissewaard, Ridderkerk (+3,5%) en Westvoorne (+2%-punt). In de andere gemeenten bleef het aandeel ongeveer gelijk. Zie onderstaande grafiek.

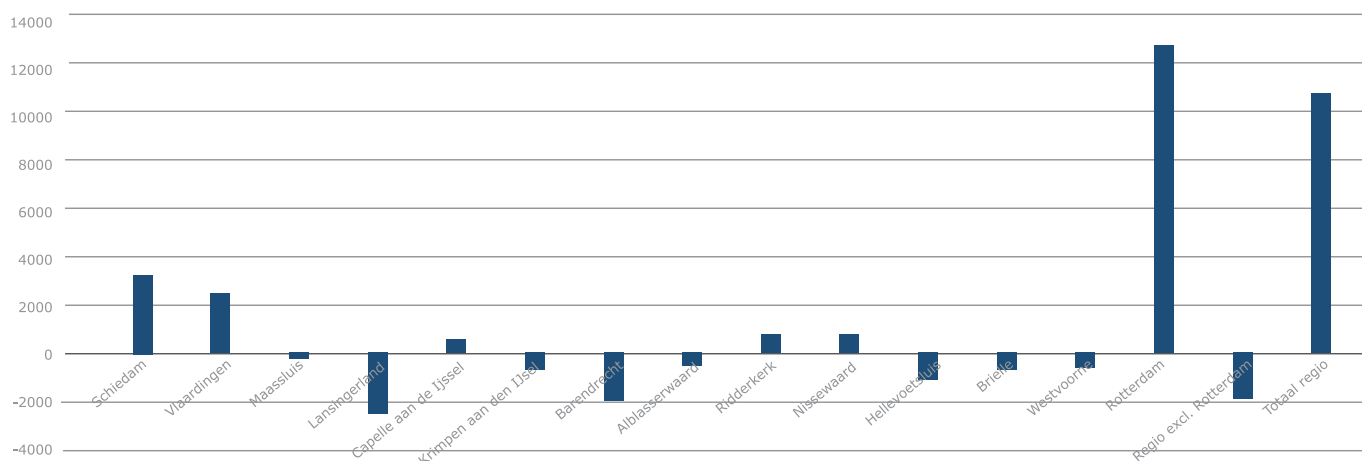
Afbeelding 2: aandeel sociale voorraad, onderscheiden naar gemeente (2011 en 2015) [Bronnen: CFV, Maaskoepel, CBS/BAG; bewerking OBI.]



3.1.3 | De balans tussen doelgroep en sociale voorraad

Waar in 2010 en iets later nog veilig kon worden uitgegaan van een ruime regionale overmaat, die alleen wat onevenredig over de gemeenten verdeeld was, is het verschil tussen de omvang van de doelgroep en die van de sociale voorraad substantieel kleiner geworden. Rekening houdend met de ontwikkeling van de sociale voorraad (huur + koop) en de gestegen omvang van de EU-doelgroep nam op regionaal niveau de overmaat aan sociale voorraad substantieel af van 8% naar 2% van het aantal woningen. De marge is sterk versmald.

Afbeelding 3: tekort/overmaat sociale voorraad, onderscheiden naar gemeente (2015) [Bronnen: CBS, Maaskoepel en OBI; bewerking SvWrR.]



In de tabel hieronder wordt overschot/overmaat en tekort aangegeven in % van de woningvoorraad (2012 en 2015) en voor de regio en Rotterdam in absoluut aantal (2015). In onderstaande tabel zijn de aandelen sociale voorraad en EU-doelgroep met elkaar geconfronteerd. Het verschil in percentages levert het percentuele tekort of overmaat op. Dit is zowel voor 2012 als 2015 gedaan. In absolute zin wordt de overmaat of het tekort in 2015 berekend door vermenigvuldiging van het percentage, met de desbetreffende woningvoorraad.

Tekort/overmaat sociale voorraad (huur + koop) als % van de woningvoorraad (2012 en 2015) en als absoluut aantal (2015), onderscheiden naar gemeente, deelgebied en subregio. [Bronnen; CBS, Maaskoepel en OBI; bewerking SvWrR.]

Subregio	Gemeente	overmaat/tekort in procenten voor 2012	overmaat/tekort in procenten voor 2015
Waterweg	Schiedam	12,5%	8,4%
	Vlaardingen	12,4%	6,7%
	Maassluis	4,1%	-/- 2,3%
	Hoek van Holland	5,6%	-/- 3,8%
	Delfshaven	15,7%	6,2%
	Totaal subregio	12,1%	5,6%
Noordrand	Lansingerland	-/- 5,6%	-/- 11,6%
	Overschie	9,9%	2,7%
	H'berg-Schiebroek	-/- 0,3%	-/- 4,4%

	Totaal subregio	-/- 1,0%	-/- 6,4%	
Oostrand	Capelle a/d IJssel	6,4%	1,5%	
	Krimpen a/d IJssel	6,5%	-/- 6,4%	
	Prins Alexander	6,5%	-/- 1,3%	
	Totaal subregio	5,7%	-/- 1,0%	
Zuidrand	Barendrecht	-/- 4,9%	-/- 11,3%	
	Albrandswaard	0,0%	-/- 6,2%	
	Ridderkerk	8,0%	3,2%	
	Charlois	23,2%	14,6%	
	Feijenoord	13,6%	6,2%	
	IJsselmonde	14,1%	4,2%	
	Hoogvliet	9,3%	3,4%	
	Pernis	1,9%	6,5%	
	Totaal subregio	11,6%	4,1%	
Voorne Putten	Nissewaard	6,0%	1,7%	
	Hellevoetsluis	-/- 2,9%	-/- 7,0%	
	Brielle	-/- 3,6%	-/- 9,5%	
	Westvoorne	-/- 10,5%	-/- 10,9%	
	Rozenburg	2,6%	13,0%	
	Totaal subregio	1,3%	-/- 1,6%	overmaat/tekort in absolute aantallen, 2015
Hart van R'dam	Stadscentrum	-/- 1,0%	-/- 4,0%	
	Noord	11,4%	8,7%	
	Kral.-Crooswijk	11,0%	2,4%	
	Totaal subregio	8,2%	3,1%	
	Rotterdam	11,5%	4,1%	12.693
	Regio excl. R'dam	4,5%	-/- 0,7%	-/- 1.951
	Totaal regio	8,2%	1,8%	10.742

+ = overmaat, - = tekort

Omgerekend in absolute aantallen bedraagt de overmaat van de sociale voorraad in de regio ruim 10.700 huur- en koopwoningen. Een substantiële overmaat is in de cijfers uit 2015 alleen nog te constateren voor de gemeenten Schiedam (ruim 3.000 woningen), Vlaardingen (ruim 2.300 woningen) en Rotterdam. In Rotterdam daalde de overmaat verhoudingsgewijs sterker dan in Vlaardingen en Schiedam, tot anno 2015 circa 12.700 woningen.

Een kleine overmaat resteerde in Nissewaard, Ridderkerk en Capelle a/d IJssel. De andere gemeenten kampen met een (oplopend) tekort aan sociale voorraad om de eigen EU-doelgroep passend te kunnen huisvesten.

3.2 | Mogelijke gevolgen van de dalende overmaat

Bij herhaling is, in elk geval in de Stuurgroep Wonen, uitgesproken dat het in ieders belang is om transparant en helder te zijn over de stand van zaken bij de uitvoering van de huidige afspraken. Als er redenen zijn om gas te geven of juist te remmen, en daarmee de huidige afspraken nader te bezien, dan is 2017 het moment om dat te doen. "Dat spreken we af!" is daarover ook duidelijk: in geval van schaarste, lokaal en regionaal, geldt voor gemeenten en corporaties een inspanningsverplichting om de schaarste op te lossen. Het is ook niet de bedoeling de vinger te wijzen; het gaat om helderheid scheppen of we de goede dingen doen, op dit moment en in het perspectief van komende ontwikkelingen.

Het vervolgtraject na 1 juli 2017 vergt inzicht in de stand van zaken en ontwikkeling van de sociale voorraad, de betaalbaarheid ervan, en de beschikbaarheid. Dat de nadruk op het sociale deel van de woningmarkt ligt, betekent niet dat andere segmenten niet belangrijk zijn. Het zegt wel iets over de sturingsmogelijkheden in regionaal verband, en over de verantwoordelijkheid voor de doelgroep van beleid. Binnen de sociale voorraad is de informatie over de corporatievoorraad omvangrijk, dankzij de dPi-prognoses.

3.2.1 | dPi-prognoses omtrent de woningvoorraad

Gezien de daling van de woningvoorraad van corporaties, de toegenomen aandacht in vrijwel alle regiogemeenten voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen, de rolverdeling binnen de nieuwe woningwet en het grotendeels ontbreken van sturingsmogelijkheden op de particuliere voorraad, zijn er regiobreed inzichten, en bij voorkeur ook meetbare afspraken, nodig over specifiek de sociale huurwoningvoorraad, en in het bijzonder de betaalbaarheid en beschikbaarheid ervan. Alhoewel hier op lokaal niveau al veel aandacht voor is, is dit (nog) niet opgenomen in de huidige regionale woonvisie/woningmarktstrategie.ontwikkelingen.

In het kader van de actualisatie van de regionale woonvisie is via de gemeenten dPi-informatie bij Maaskoepeel-corporaties opgevraagd over de toekomstige ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze informatie moet elke corporatie voor 15 december naar de Autoriteit woningcorporaties sturen en is dus gemakkelijk voorhanden. De cijfers zijn gebaseerd op de dPi's van de volgende corporaties: Woonplus, Vestia, Maasdelta, Havensteder, Waterweg Wonen, Woningstichting Samenwerking, Woonzorg NL, QuaWonen, SOR, Mooiland, 3B Wonen, Wooncompas, Patrimonium, Woonvisie, Woningbouwvereniging Poortugaal, Woonbron, Maasdelta, De Leeuw van Putten, De Zes Kernen, Woningbedrijf Westvoorne, Woonstad en Bouwvereniging Onze Woning. Er ontbreken cijfers van Humanitas Huisvesting en Laurens Wonen (beide onduidelijke toekomst) en van enkele zeer kleine sociale verhuurders.

De dPi-gegevens bevatten informatie op gemeenteniveau. Daarom is deze analyse ingestoken vanuit gemeenteniveau en zijn optellingen per subregio gemaakt zonder rekening te (kunnen) houden met voormalige deelgemeenten. Een uitzondering kon gemaakt worden voor Rozenburg en Hoek van Holland, omdat daar van een 1:1 situatie met de daar werkzame toegelaten instellingen sprake is. Uit deze dPi-gegevens hebben we de peildata 31-12-2016, 31-12-2019 (tijdshorizon huidige woonvisie) en 31-12-2024 (doorkijk van 5 extra jaren) als basis voor de analyse genomen.

Uit de dPi-analyse blijkt dat te verwachten is dat de corporatievoorraad van ruim 231.000 woningen tot en met eind 2024 met 2% daalt tot ruim 226.000. In absolute aantallen bedraagt de daling van de corporatievoorraad in de regio tot 2025 ruim 4.900 corporatiewoningen.

De daling in Rotterdam (-1%) is kleiner dan de daling in de rest van de regio (-4%). Vanaf 2020 stijgt het aantal corporatiewoningen in Rotterdam weer licht. Subregionaal zijn de verschillen groot. De grootste daling zien we in Waterweg (-8% als gevolg van herstructurering) en Voorne Putten (-6%). In Oostrand is een daling van 3% geprognosticeerd. Groei is er naar verwachting in Zuid (2%) en Noordrand (11%).

Van alle ruim 230.000 corporatiewoningen bestaat 93% uit Daeb-woningen (kerntaak sociaal) en 7% uit niet-DAEB-woningen (commerciële exploitatie). In Schiedam, Vlaardingen, Hoek van Holland, Capelle a/d IJssel,

Krimpen a/d IJssel, Lansingerland, Albrandswaard en Hellevoetsluis zien we verhoudingsgewijs een hoog percentage Daeb-woningen in de voorraad van corporaties (95% of meer). Zo'n hoog aandeel Daeb-voorraad, zeker als dat gekozen beleid is, biedt goede kansen om woningen, ook bij mutaties, voor de sociale voorraad te behouden. De sturingsmogelijkheden van/voor deze corporaties zijn ruimer dan bij die corporaties die al een groot aandeel van de woningvoorraad als niet-Daeb hebben afgezonderd voor commerciële verhuur.

Rotterdam (92%), Ridderkerk (87%), Barendrecht (83%), Westvoorne (84%) en Brielle (71%) scoren onder het regionaal gemiddelde. In de praktijk van de afsplitsing van niet-Daeb-bezit kan het even duren voor de 83% van Barendrecht geëffectueerd wordt: de woningen van Vestia blijven in elk geval tot aan mutatie in het huurprijssegment tot € 711 en daarmee sociale huurwoningen.

Tot en met 2024 zal het percentage Daeb-woningen in de regio nog licht afnemen van 93% tot 91%; dit percentage is mede-gebaseerd op een veronderstelling ten aanzien van de scheiding bij Vestia tussen Daeb- en niet-Daeb-bezit.

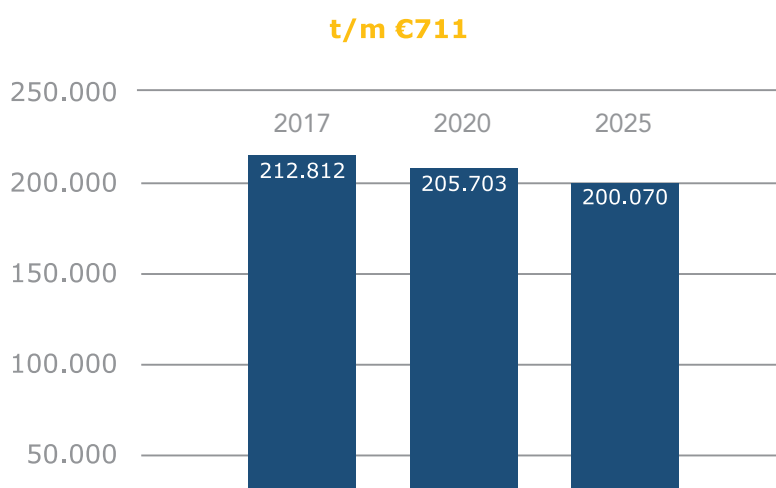
In absolute aantallen gezien, neemt de Daeb-voorraad met 8.900 woningen af, van bijna 214.000 woningen tot 205.000 woningen eind 2024 (-4%). In de meeste gemeenten en subregio's is deze daling te zien. Een stijging in het absolute aantal, en het aandeel, is alleen te zien in Krimpen a/d IJssel (+3%), Albrandswaard (+6%), Lansingerland (+11%) en Barendrecht (12%).

Volgens de rijksnormen zijn woningen tot de liberalisatiegrens betaalbaar voor de EU-doelgroep. Het is goed om te vermelden dat woningen met een huurprijs boven de € 711 ook tot de Daeb-voorraad kunnen behoren, en daarmee tot de sociale voorraad. De huurontwikkeling kan, bijvoorbeeld als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhogingen, zijn gestegen tot boven € 711. Een corporatie kan deze woning toch als Daeb-bezit aanmerken en na vertrek van de bewoners deze woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens weer aanbieden aan nieuwe huurders.

In het vervolg wordt ingezoomd op de verschillende huurprijssegmenten van de corporatievoorraad. De dPi-prognoses duiden erop dat het aandeel tot € 710,68 af zal nemen van 92% naar 88%. In de regio Rotterdam waren dit eind 2016 circa 213.000 woningen (92% van de corporatievoorraad). Tot 2025 daalt de omvang van deze groep woningen met circa 12.700 woningen (-6% van 213.000 woningen). De daling in Rotterdam gaat verhoudingsgewijs in eenzelfde tempo als de daling in de rest van de regio; het percentage daalt tot 88% eind 2024.

De particuliere sociale voorraad zal naar verwachting afnemen, als gevolg van prijsstijgingen en daaraan gekoppeld de WOZ-waardestijging.

Afbeelding 4: ontwikkeling corporatievoorraad regio Rotterdam met huurprijs tot € 711 (1-1-2017; 1-1-2020; 1-1-2025)



Bron: dPi. Prijspeil 2016.

3.2.2 | Enkele conclusies met betrekking tot de sociale voorraad

- ▶ De overmaat aan sociale voorraad in de regio Rotterdam is de afgelopen jaren afgenomen; de omvang van de sociale voorraad zal de komende jaren verder afnemen.
- ▶ De omvang van de doelgroep zal naar verwachting op korte termijn nog licht toenemen en pas later afnemen (zie elk van de drie inkomensscenario's uit de ABF Woningmarktverkenning).
- ▶ In de periode 2020 tot 2025 dreigt een tekort aan sociale voorraad te ontstaan; van de drie componenten die de sociale voorraad vormen is de ontwikkeling van twee ervan (particuliere huur en koop met WOZ-waarde tot € 140.000) het minst te beïnvloeden; het stellen van een minimumpercentage sociale koop bij projectontwikkeling is geen garantie dat de woning ook op termijn tot de sociale voorraad gerekend kan worden.
- ▶ Nadrukkelijker willen/moeten sturen op de omvang van de sociale voorraad betekent dat er nadrukkelijker gestuurd moet worden op de ontwikkeling van de Daeb-voorraad, de sociale huurcomponent van corporaties.
- ▶ De sociale scheiding in de MRDH-regio wordt gezien als een zwakte (Roadmap Next Economy); het betekent dat het onvoldoende is wanneer de sociale voorraad groot genoeg is voor de EU-doelgroep: het gaat ook om een meer evenwichtige verdeling van de sociale voorraad en daarmee van de EU-doelgroep over de gemeenten in de (metropool-)regio.
- ▶ De gewenste evenwichtiger verdeling van de sociale voorraad binnen de regio boekt geen tot weinig voortgang zonder een concrete 'plus' op de principeafpraak de lokale doelgroep in de lokale sociale voorraad te kunnen huisvesten.
- ▶ De gewenste evenwichtiger verdeling van de sociale voorraad binnen de regio boekt geen tot weinig voortgang zonder een concrete 'plus' op de principeafpraak de lokale doelgroep in de lokale sociale voorraad te kunnen huisvesten.
- ▶ In diverse gemeenten zijn al initiatieven om extra sociale voorraad te scheppen of behouden; het is de moeite waard voor het bepalen van de 'plus' daarbij aansluiting te zoeken. Waar corporaties zich coöperatief opstellen om effecten van Vestia-voornemens te temperen zijn kansen!
- ▶ Overdracht –of uitruil– van Vestia-bezit buiten de focusgemeenten die Vestia heeft geselecteerd is een kans om meer sociale voorraad te behouden ten behoeve van de EU-doelgroep.
- ▶ Het ontbreekt aan voldoende effectieve rijks- of provinciale maatregelen die corporaties kunnen stimuleren de sociale voorraad te behouden, bijvoorbeeld in combinatie met programma's ter verduurzaming van de goedkoopste woningvoorraad; dit vergt inzet vanuit de regio naar hogere overheden.
- ▶ De ruimte die de provincie biedt, om een toevoeging aan de sociale voorraad die niet in de regionale woonvisie of eerder in het planaanbod is opgenomen, automatisch als "behoefte voldoende onderbouwd" te beschouwen (= passeren van trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking), heeft alleen effect indien een gemeente uit zichzelf, of via een regionaal commitment, bereid is extra sociale productie te entameren, er voldoende financiële slagkracht is om dit te realiseren en er daadwerkelijk sprake is van geschikte locaties (die voldoen aan de eisen voor volgende treden van de Ladder).
- ▶ De sociale voorraad kent meerdere prijssegmenten, de EU-doelgroep meerdere inkomenssegmenten. Een betere monitoring van de sociale voorraad is welkom en daartoe hoort monitoring van prijssegmenten.
- ▶ Commitment van de regionaal werkzame woningcorporaties is cruciaal, en gaat verder dan monitoring; een goed monitorsysteem moet in staat zijn SMART-geformuleerde afspraken bij te houden.

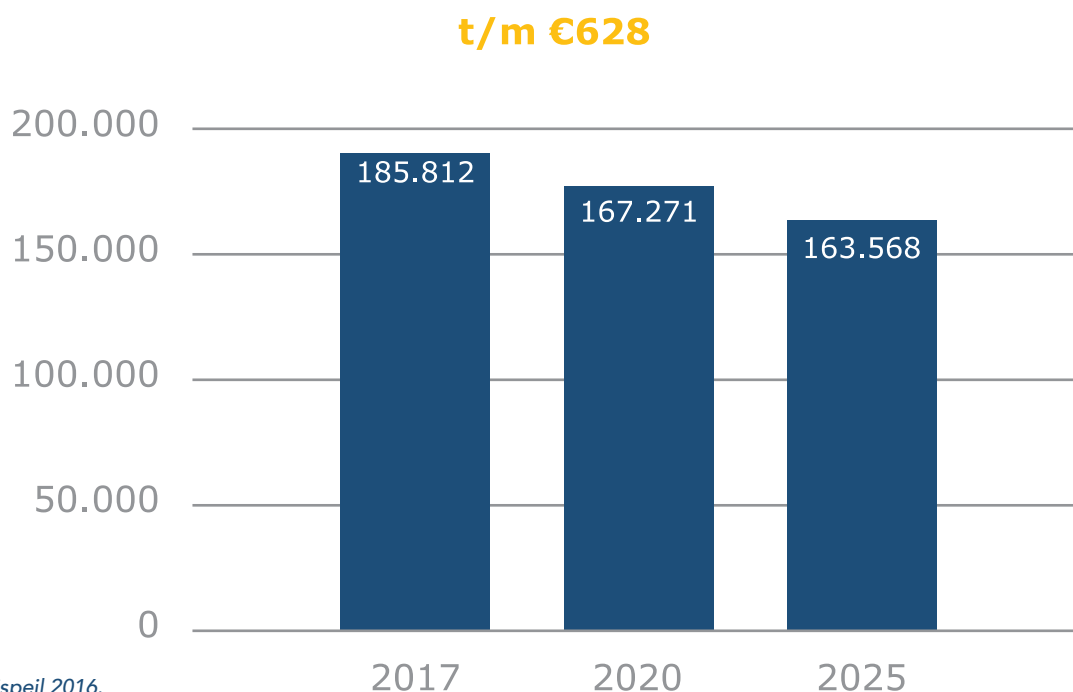
3.3 | Betaalbaarheid van de sociale voorraad

In enkele subregio's is behoefte aan meer inzicht in de ontwikkeling van de diverse huurprijssegmenten van de corporatievoorraad: omdat de verschillende segmenten - tot de hoogste aftoppingsgrens, de laagste aftoppingsgrens en de kwaliteitskortingsgrens – voor verschillende delen van de doelgroep geschikt zijn voor huisvesting.

3.3.1 | Segment tot bovenste aftoppingsgrens

Dit prijssegment (tot de bovenste aftoppingsgrens) is de ruggengraat van de corporatievoorraad, qua betekenis voor de doelgroep van beleid en qua aandeel in het bezit. Van de corporatievoorraad heeft 80% van de woningen een huurprijs onder de bovenste aftoppingsgrens. Dit percentage daalt tot 77% eind 2019 en 72% eind 2024.

Afbeelding 5: ontwikkeling corporatievoorraad regio Rotterdam met huurprijs tot € 628 (1-1-2017; 1-1-2020; 1-1-2025)



Bron: dPi. Prijspeil 2016.

Het aantal corporatiehuurwoningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens neemt t/m 2024 met ruim 22.000 woningen af. De daling in Rotterdam vindt verhoudingsgewijs in eenzelfde tempo plaats als de daling in de rest van de regio. Op Lansingerland na zien we in alle regiogemeenten een daling van het aantal woningen tot € 628. In Hoek van Holland, Krimpen aan de IJssel, Nissewaard, Hellevoetsluis, Westvoorne en Rozenburg is de daling minder sterk dan het regiogemiddelde.

In 2024 hebben Schiedam, Vlaardingen, Krimpen aan de IJssel en Rozenburg (nog steeds) een voorraad met een verhoudingsgewijs hoog percentage woningen tot de bovenste aftoppingsgrens, kort erop gevolgd door Nissewaard en Hellevoetsluis.

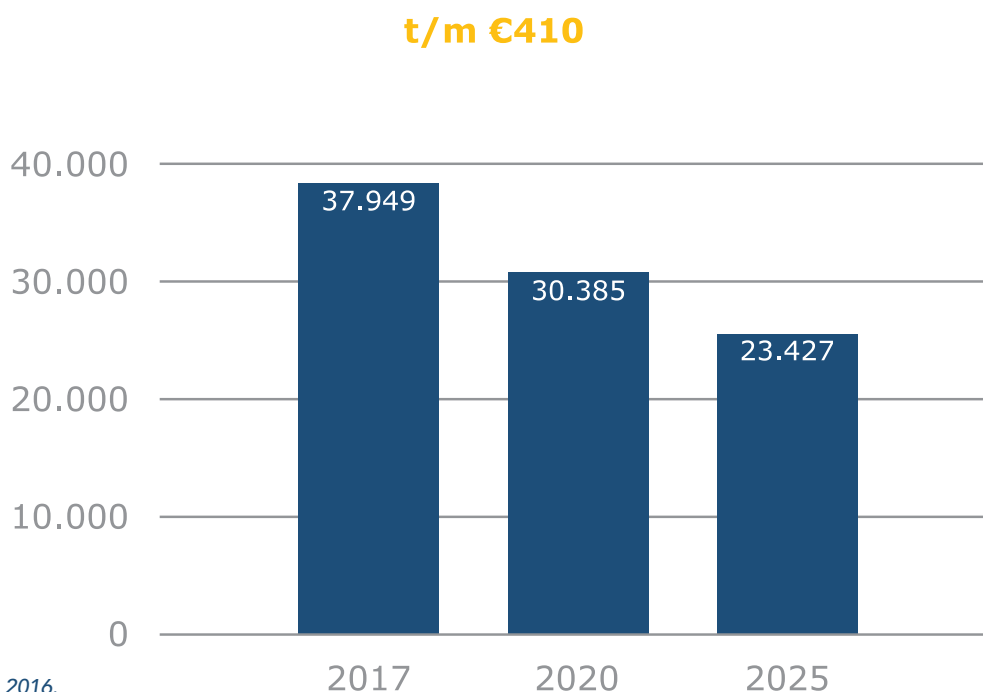
In 2024 hebben vooral Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk, Brielle en Westvoorne (nog steeds) een voorraad met een verhoudingsgewijs laag percentage woningen tot de bovenste aftoppingsgrens. Deze doorrekening lijkt één van de conclusies in de vorige paragraaf te onderbouwen: als dit segment de ruggengraat vormt, dan is er een 'plus' nodig om tot een meer evenwichtige verdeling van de sociale voorraad over de regiogemeenten te komen. Ook wanneer lokale corporaties hun uiterste best doen om de verschillende segmenten binnen de doelgroep te huisvesten.

3.3.2 | Segment tot de kwaliteitskortingsgrens

De corporatievoorraad tot € 410 is kleiner van omvang dan het segment tussen deze grens en de bovenste aftoppingsgrens. Vanaf de kwaliteitskortingsgrens moeten huurtoeslaggerechtigden voor elke extra euro huur een deel zelf betalen in plaats van volledige compensatie via huurtoeslag. Het is tevens de bovengrens voor huurtoeslag voor jongeren tot 23 jaar.

Van de corporatievoorraad heeft 16% van de woningen een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens van € 410. Dit percentage daalt tot 13% eind 2019 en 10% eind 2024. In alle regiogemeenten, op Westvoorne na, is een grote daling te zien van het aantal woningen tot € 410, met name in Ridderkerk, Maassluis, Schiedam, Brielle, Albrandswaard, Hoek van Holland en Vlaardingen.

Afbeelding 6: ontwikkeling corporatievoorraad regio Rotterdam met huurprijs tot € 410 (1-1-2017; 1-1-2020; 1-1-2025)



Bron: dPi. Prijspeil 2016.

In Westvoorne is deze (zeer kleine) voorraad stabiel. In Lansingerland, Nissewaard, Hellevoetsluis en Rozenburg is de daling geringer dan het regiogemiddelde van –38%.

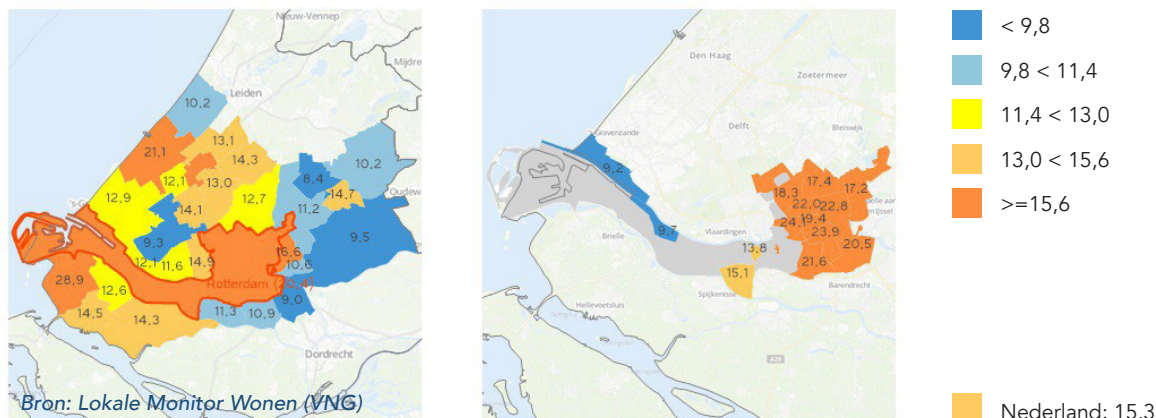
Dit leidt tot een situatie in 2024 waarin Rozenburg, Vlaardingen, Westvoorne, Rotterdam, Schiedam en Lansingerland (nog steeds) een voorraad hebben met een verhoudingsgewijs hoog percentage (11%-15%) woningen tot de kwaliteitskortingsgrens. In 2024 hebben de andere gemeenten (nog steeds) een voorraad met een verhoudingsgewijs laag percentage woningen (2%-8%) tot de kwaliteitskortingsgrens.

3.3.3 | Betaalbaarheidsrisico's

Een huishouden heeft een betaalrisico indien het netto besteedbaar inkomen te laag is om aan alle uitgaven te voldoen. De uitgaven van een huishouden bestaan uit woonlasten en overige uitgaven. De woonlasten zijn samengesteld uit de netto huurprijs, de kosten voor energie- en waterverbruik en de uitgaven aan openbare lichamen. De overige uitgaven zijn bepaald in overleg met het Nibud en hebben betrekking op het bedrag dat huishoudens minimaal moeten uitgeven om in de basisbehoeften (voeding, eten, etc.) te voorzien. In de Lokale Monitor Wonen staat per gemeente het aandeel huishoudens met betaalrisico in corporatiewoningen aangegeven.

De Lokale Monitor Wonen geeft aan dat er binnen de regio sprake is van een betaalbaarheidsproblematiek. Deze is het meest manifest in Westvoorne, Rotterdam en Capelle a/d IJssel, kort erop gevolgd door Hellevoetsluis en Nissewaard (zie kleurstelling in bijgevoegde grafiek). De betaalbaarheidsproblematiek is het minst manifest in de BAR-gemeenten.

Afbeelding 7: aandeel huishoudens in corporatiewoningen met een betaalrisico in gemeenten per woningmarktregio Haaglanden/Midden-Holland/regio Rotterdam (links) en wijken per gemeente Rotterdam (rechts)



3.3.4 | Enkele conclusies omtrent betaalbaarheid sociale huurvoorraad

- ▶ De betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad staat onder druk; het aantal woningen met een huurprijs onder de bovenste aftoppingsgrens en tot aan de kwaliteitskortingsgrens neemt de komende jaren verder af.
- ▶ Binnen de regio is in verschillende mate sprake van betaalbaarheidsrisico's, zichtbaar aan aandelen huishoudens met een betaalrisico.
- ▶ Meer inzicht in huidige en toekomstige woonlasten (kosten van huur + energie + afvalverwerking) biedt ook kansen voor acceptatie van verduurzamingsinvesteringen.
- ▶ Goedkoop en betaalbaar maar niet duurzaam is geen wenkend perspectief voor de woningvoorraad tot de kwaliteitskortingsgrens; maar verduurzaming met als gevolg het verkleinen van het segment tot de kwaliteitskortingsgrens is dat ook niet.
- ▶ Naast nadrukkelijker willen/moeten sturen op de omvang van de sociale voorraad, is sturen op betaalbaarheid gebaat bij het onderscheiden van prijssegmenten binnen de sociale voorraad, en daarover tot afspraken te komen.
- ▶ Ook daarbij geldt als doelstelling een 'meer evenwichtige verdeling' van de diverse prijssegmenten binnen de regio.

3.4 | Beschikbaarheid van de sociale voorraad: ambities

In diverse regiogemeenten/subregio's is er aandacht voor doorstroming en scheefwonen. Het probleem is van alle tijden maar het wordt pas echt nijpend als de primaire (of EU-)doelgroep geen woonruimte kan vinden die er "volgens Bartjens" wel is maar bewoond wordt door huishoudens die er financieel of qua gezinssamenstelling niet 'thuis' zouden horen.

3.4.1 | Efficiënter benutten van de sociale voorraad: doorstroming scheefwoners

Met het oog op de afnemende overmaat van de sociale voorraad en de betaalbaarheidsrisico's is het van belang de sociale voorraad efficiënt te benutten. Alhoewel een zekere scheefbewoning een bijdrage levert aan de leefbaarheid van buurten en wijken, groeit het belang van een efficiënter bewoning van de sociale voorraad. Daarbij gaat het om het verminderen van goedkope scheefbewoning (niet-EU-doelgroep in sociale huurwoningen) en dure scheefbewoning (primaire doelgroep in relatief dure sociale huurwoningen). Ook is er in delen van de regio sprake van schaarste aan grote/grondgebonden woningen voor gezinnen.

Goedkope scheefbewoning is er vooral buiten het grootstedelijke gebied van de regio Rotterdam. Te duur wonenden zien we vooral in het zuidelijk deel van de regio en het oosten van Rotterdam. Een combinatie van te

duur en te goedkoop wonende huishoudens zien we vooral in de zuidrand: de sociale huurwoningen worden er minder efficiënt benut dan elders in de regio. Dit is de reden voor een extra inspanning om woningen beschikbaar te krijgen voor de verhuur aan huishoudens voor wie de woningen bedoeld zijn. Dit verklaart o.a. waarom in de Woonvisie 2016-2025 van een gemeente als Barendrecht is opgenomen dat er minimaal 25% middelduur (voor huurprijs tussen € 711 en € 850) moet worden gebouwd om goedkope scheefwoners te laten doorstromen, en potentiële goedkope scheefwoners te voorkomen.

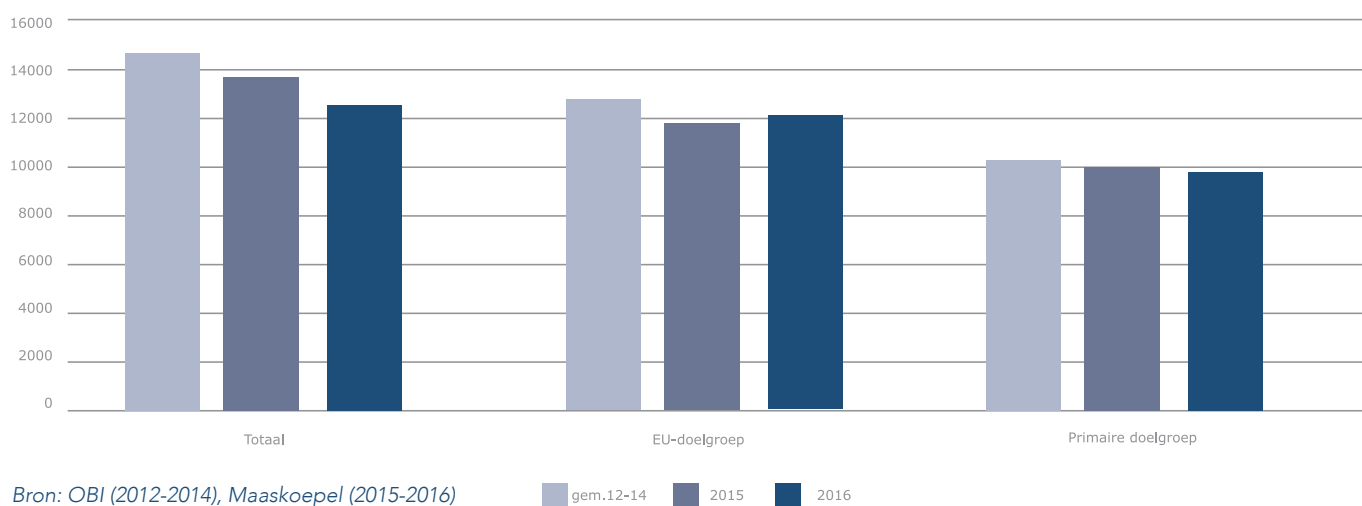
3.4.2 | Meer vrijkomende woningen voor de primaire doelgroep

Met beschikbaarheid wordt bedoeld dat het vrijkomend aanbod inzetbaar is voor de doelgroep. De beschikbaarheid van vrijkomende woningen nam de afgelopen jaren af. Met name de primaire doelgroep moet langer wachten op een woning.

Er is informatie van OBI en Maaskoepel gebruikt over de aantallen geslaagde woningzoekenden en hun inkomen. Het gemiddelde over de periode 2012-2014 (OBI) is afgezet tegen de resultaten uit 2016 (Maaskoepel). Hieruit blijkt dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen is afgenomen; het aantal geslaagde woningzoekenden daalde met circa 15%. De daling bij de EU-doelgroep was circa 5%, de daling bij de huurtoeslaggerechtigden circa 7%.

De beschikbaarheid nam vooral af in de gemeenten in de subregio's Waterweg en Oostrand. In de gemeenten in de subregio Zuidrand, Voorne Putten en Hart van Rotterdam was de afname in beschikbaarheid geringer, in het bijzonder voor de lage inkomens. In Lansingerland nam de beschikbaarheid voor lagere inkomens in 2016 substantieel toe.

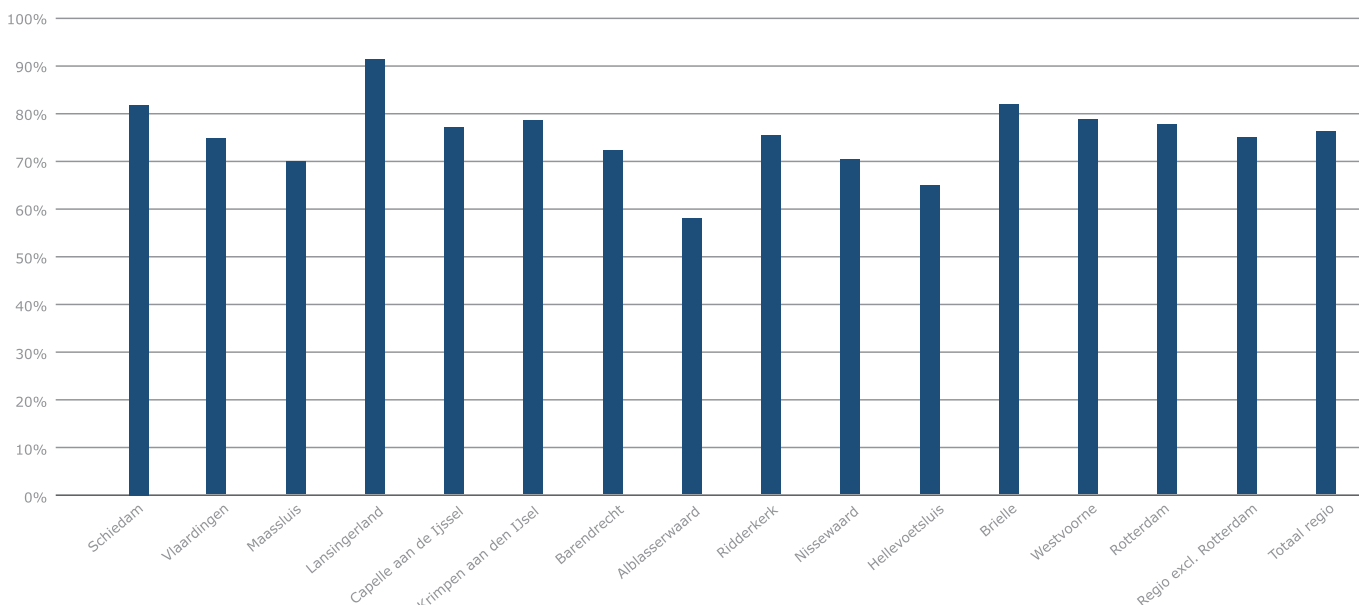
Afbeelding 8: aantal geslaagde woningzoekenden sociale huursector, met verbijzondering naar inkomensgroep (diverse peiljaren)



3.4.3 | Toewijzen aan de primaire doelgroep

Circa 77% van de vrijkomende huurwoningen is aan de primaire doelgroep van huurtoeslaggerechtigden verhuurd, een fractie meer dan vóór de introductie van het Passend toewijzen het geval was. De minister gaat ervan uit dat als gevolg van Passend toewijzen (introductie per 1-1-2016) de wachttijd voor de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden) niet mag oplopen.

Afbeelding 9: percentage vrijgekomen sociale huurwoningen dat verhuurd is aan de primaire doelgroep, onderscheiden naar gemeente (2016)



Bron: Maaskoepel.

In het jaar 2015 bedroeg dat percentage in de regio 75% (bron: monitor 2015). Als dat als uitgangspunt zou zijn gehanteerd, scoorde de regio met circa 77% naar behoren. Lokaal zien we verschillen van 58% (Albrandswaard) tot 92% (Lansingerland). Afstemming lijkt dan ook wenselijk. Over de beschikbaarheid van vrijkomende huurwoningen voor huurtoeslaggerechtigden zijn in de regio vooralsnog geen afspraken gemaakt.

3.4.4 | Urgent woningzoekenden

In 2016 werd in de regio ruim 70% van de vrijgekomen sociale huurwoningen aan reguliere woningzoekenden verhuurd; in 2015 was dit percentage nog 83%. De overige 29% werd verhuurd aan huishoudens met een voorrangspositie op de woningmarkt: iets meer dan 10% aan vergunninghouders, bijna 5% aan herhuisvestingskandidaten en ruim 14% aan overige woningzoekenden. Het beeld over de regio is divers. De stijging van het aandeel geslaagde huishoudens met voorrang is niet alleen door de taakstelling voor vergunninghouders veroorzaakt. Er is een overall toename van het aandeel urgenten; de vraag is of dit structureel is.

Het is bekend dat in veel gemeenten de taakstelling voor vergunninghouders eind 2016 niet is gehaald. Door de dalende instroom van vluchtelingen komt het realiseren van de taakstelling voor de tweede helft van 2017 voor vele gemeenten binnen handbereik.

3.4.5 | Enkele conclusies inzake beschikbaarheid

- ▶ Omdat de overmaat aan sociale voorraad afneemt en de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad onder druk staat, wordt een efficiënte(r) bewoning van de sociale voorraad belangrijker.
- ▶ Het aantal beschikbare (vrijkomende) woningen nam de afgelopen jaren af; hierdoor kunnen er jaarlijks minder huishoudens gehuisvest worden.
- ▶ Bijna 30% van de nieuwe bewoners van sociale huurwoningen zijn urgent woningzoekenden.

- ▶ De taakstelling vergunninghouders is/wordt door veel gemeenten (nog) niet gehaald.
- ▶ Het passend toewijzen van beschikbare (vrijkomende) woningen wordt om bovenstaande redenen belangrijker; regionale afspraken over de beschikbaarheid van woningen tot de aftoppingsgrens zou kunnen helpen.
- ▶ Het aandeel beschikbare woningen dat aan de primaire doelgroep huurtoeslaggerechtigden is verhuurd, is sinds de introductie van het Passend toewijzen een fractie hoger dan voorheen. Wel zijn er forse verschillen binnen de regio.
- ▶ Het is van belang om beleidsinstrumenten voor gerichte doorstroming breder in te zetten, zodat de voorraad efficiënter benut kan worden en er meer woningen beschikbaar komen voor de doelgroep.
- ▶ Nadrukkelijker willen/moeten sturen op de beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad betekent dat daarover concrete afspraken moeten worden gemaakt: SMART geformuleerd en goed te monitoren.
- ▶ Ook hier geldt als doelstelling een 'evenwichtiger verdeling' binnen de regio.

3.5 | Planaanbod als antwoord op aandachtspunten

Dit hoofdstuk heeft een aantal kwesties op tafel gelegd die om actie vragen. Het planaanbod voor de komende jaren (2017 tot en met 2019) kan al een deel van de oplossing zijn, maar kan de zorgen ook vergroten. Het planaanbod voor 2020 tot 2025 geeft dan een tweede indicatie hoe de situatie zich zal ontwikkelen, als er geen aanvullende acties of vervolgafspraken worden voorbereid. In hoofdstuk 4 wordt ingezoomd op het planaanbod.

De nadruk in deze actualisatie ligt op de sociale voorraad. Natuurlijk is deze regio erbij gebaat ook middelduur en duur, in koop- en huursector toe te voegen om de aantrekkelijkheid van het wonen in dit gebied te benadrukken. In de volgende fase, na 1 juli, kunnen we de aandacht weer beter verdelen.

► Hoofdstuk 4: ·Zicht op het planaanbod

Door alle gemeenten is deelgenomen aan het vullen van de provinciale planmonitor: op 23 mei 2017 zijn de data uit de planmonitor geëxporteerd en vervolgens geanalyseerd. De volledigheid, en daarmee ook de betrouwbaarheid, van gegevens over de plancapaciteit is het grootst voor de periode tot 2025. Planaanbod voor de periode erna is vaker onzeker, of niet specifiek genoeg om conclusies aan te verbinden. De analyse beperkt zich tot de korte termijn (2017 tot en met 2019) en middellange termijn (tot 2025).

4.1 | Nieuwbouw en sloop 2017 - 2020 en 2020 - 2025

De actuele informatie over het woningbouwprogramma 2017 tot 2020 (zie 1.4) duidt op een productie van ruim 20.100 woningen en de sloop van 3.000 woningen; dit betekent een netto toevoeging van 17.100 woningen in drie jaar tijd, met een jaarlijks opleveringsgemiddelde van 6.700, en 1.000 gesloopte woningen per jaar!

De grote aantallen nieuwbouw doen zich voor in de subregio's Zuidrand (als gevolg van de aanpak van Rotterdam Zuid), Waterweg (Delfshaven en Maassluis) en Hart van Rotterdam. Lansingerland en Nissewaard leveren elk meer dan 1.000 woningen op, in drie jaar tijd.

Het planaanbod voor de periode 2020 tot 2025 laat een daling zien van het gemiddelde aantal nieuw te bouwen woningen, van 6.700 per jaar in de periode 2017 – 2020, naar 4.800 per jaar in de periode 2020 – 2025.

Periode	Nieuwbouw	Sloop	Netto toevoeging	Bouw p.j.	Netto toevoegingen p.j.
2017 - 2020	20.138	3.018	+ 17.120	6.700	+ 5.700
2020 - 2025	23.913	5.515	+ 18.398	4.800	+ 3.700
2017 - 2025	44.051	8.533	+ 35.518	5.500	+ 4.400

Bron: PZH planmonitor.

4.2 | Sociale planvoorraad 2017 – 2020 en 2020 – 2025

Uit de planmonitor zijn ook gegevens over het planaanbod voor de sociale voorraad geanalyseerd, maar dan op basis van startjaar bouw, niet het jaar van oplevering. De sociale voorraad is samengesteld uit de componenten koopwoningen en particuliere huurwoningen tot (en met) € 140.000 WOZ-waarde en corporatiehuurwoningen tot de liberalisatiegrens. Een onzekere factor is dat het prijssegment niet van elk planaanbod volledig bekend is, en daarmee is het aandeel 'sociaal' niet definitief.

In de periode 2017 tot 2020 is het aandeel sociale woningen in de planvoorraad 20%, zowel voor de regio in totaal als voor Rotterdam (regio-aandeel met onbekende prijs: 15%). Het gaat in absolute termen om de start van bijna 4.000 sociale nieuwbouwwoningen waarvan 2.200 binnen de grenzen van de gemeente Rotterdam.

Sterk beneden het regiogemiddelde van 20% ligt het sociaal planaanbod van de gemeenten Albrandswaard (0%) en Lansingerland (9%). Bij Albrandswaard wordt nog wel onderzocht welke mogelijkheden er zijn om 200 sociale woningen te bouwen; vanwege de onzekerheid over o.a. de locatie is dit aantal nog niet in de planmonitor opgevoerd.

Ruim boven het regiogemiddelde vallen de percentages sociaal planaanbod van Krimpen a/d IJssel (56%), Baarendrecht (46%) en Vlaardingen (35%) op, naast Hart van Rotterdam met 34%.

Subregio Bron: PHZ planmonitor	Gemeente	Sociaal Planaanbod 2017 - 2020	% Sociaal Planaanbod 2017 - 2020	Sociaal Planaanbod 2020-2025	% Sociaal Planaan- bod 2020 - 2025
Hart van R'dam	deel R'dam	1.431	34%	713	15%
Noordrand	Lansingerland	129	9%	139	7%
	deel R'dam	128	13%	0	0%
Oostrand	Capelle a/d IJssel	57	14%	151	25%
	Krimpen a/d	176	56%	80	31%
	deel R'dam	0	0%	0	0%
VPR	Brielle	69	16%	58	8%
	Hellevoetsluis	51	10%	10	2%
	Nissewaard	118	11%	145	10%
	Westvoorne	35	17%	50	25%
	deel R'dam	0	0%	0	0%
Waterweg	Maassluis	250	24%	313	20%
	Vlaardingen	284	35%	225	18%
	Schiedam	135	18%	264	24%
	deel R'dam	425	26%	67	7%
Zuidrand	Albrandswaard	0	0%	0	0%
	Barendrecht	211	46%	79	25%
	Ridderkerk	265	27%	0	0%
	deel R'dam	253	6%	987	16%
Totaal regio		3.982	20%	3.231	14%
Rotterdam totaal		2.237	20%	1.767	13%

Het sociaal planaanbod voor de volgende periode, 2020 tot 2025 (zie meest rechtse kolommen), laat een daling zien naar 3.200 sociale nieuwbouwwoningen waarvan bijna 1.800 – dus opnieuw meer dan helft - in Rotterdam (aandeel prijssegment onbekend is 43% dus hierin kan nog veel veranderen!).

Ondanks een hoog aandeel planaanbod zonder bekend prijssegment (dus in potentie meer sociaal planaanbod) moet geconstateerd worden dat voor twee gemeenten het aandeel sociaal op 0% staat: Albrandswaard (met zoeklocatie voor een deel van de 200 gewenste sociale woningen) en Ridderkerk (herstructurering). Het sociale planaanbod in Lansingerland daalt van 9% naar 7% (in absolute zin een stijging van 129 naar 139, maar twee jaar meer productietijd). Hellevoetsluis (2%) en Brielle (8%) scoren ver onder het gemiddelde, en ook onder dat van Rotterdam (13%).

Met 20% of meer sociaal planaanbod springt de gemeente Krimpen a/d IJssel er uit (31%), op enige afstand gevolgd door de gemeenten Capelle a/d IJssel, Barendrecht, Westvoorne (allen 25%) en Schiedam (24%). Dan volgt Maassluis met 20%.

Een snelle indicator voor een route naar een meer 'evenredige' verdeling van de sociale voorraad is: wanneer

het aandeel 'sociaal planaanbod' van gemeenten met een (ruime) overmaat [> 1.000 in 3.1.3; bruin/oranje aangeduid], lager uitkomt dan het aandeel 'sociaal planaanbod' van de andere gemeenten of het regionaal gemiddelde. Een blik op bovenstaande tabel wijst uit dat het nieuwbouwprogramma meer mogelijkheden zou kunnen bieden om tot een evenwichtiger regio te komen dan nu het geval is.

4.3 | Planaanbod 2017-2025 naar woonmilieus

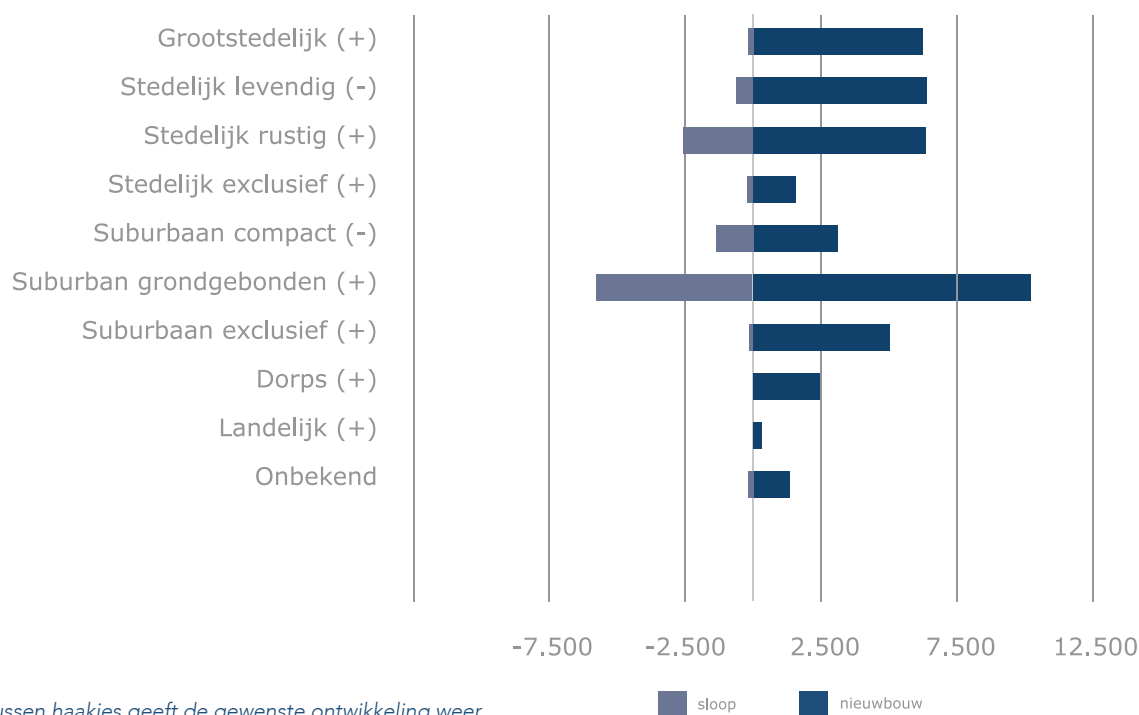
Het grootste deel van de bekende planvoorraad bestaat uit woningen in het suburbaan grondgebonden woonmilieu (10.500; 24% van totaal). Het is ook het woonmilieu waar veel woningen worden gesloopt (3.253; 41% van totaal). Het aantal netto toevoegingen is in andere woonmilieus bijna net zo groot:

- ▶ grootstedelijk woonmilieu (6.430 toevoegingen),
- ▶ levendig stedelijk woonmilieu (5.840 toevoegingen) en
- ▶ het suburbaan exclusieve woonmilieu (5.130 toevoegingen).

Dit zijn, op het levendig stedelijke woonmilieu na, woonmilieus waar volgens het Verstedelijkingsscenario een toename gewenst is.

De toevoegingen in het levendig stedelijke woonmilieu zijn vooral in Rotterdam Zuid, onder meer in Katendrecht (een bijzonder gewilde plek om te wonen). Het is ook het woonmilieu waarin veel woningen worden gesloopt. Aan het suburbaan compacte woonmilieu is eveneens minder behoefte. De groei van dit woonmilieu is ook relatief beperkt. Slechts 5% van de toevoegingen vindt plaats in dit woonmilieu, terwijl de totale woningvoorraad voor 25% tot dit woonmilieu behoort. Daarmee wordt het aandeel van dit woonmilieu kleiner.

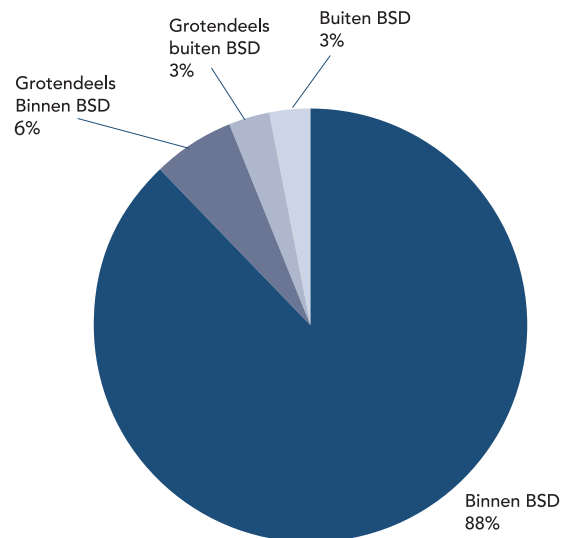
Bron: PHZ planmonitor



4.4 | Planaanbod: indeling naar binnen-/buitenstedelijk

Het bouwprogramma van de regio bestaat voor 88% uit "binnenstedelijk". Als daar de plannen bij opgeteld worden die grotendeels binnenstedelijk vallen (minder dan 10% buiten BSD), dan komt het aandeel op 94%. De gemeenten op Voorne Putten en Maassluis hebben het laagste aandeel binnenstedelijk.

Afbeelding 10: bouwprogramma binnen- en buitenstedelijk 2017 tot 2025 [Bron: PZH planmonitor.]



4.5 | Woningmarktverkenning PZH 2016: gevolgen?

In november 2016 is door de provincie een woningmarktverkenning 2016 gepubliceerd (ABF – Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland). Voor de Rotterdamse regio wordt een groei van het aantal huishoudens verwacht, van 594.000 in 2017 naar 642.000 in 2030. Dit is een groei met 48.000 huishoudens (+ 8%). Ook de samenstelling van de huishoudens zal veranderen: meer 65- en 75-plussers, meer alleenstaanden. Een beperkte groei van eenoudergezinnen, paren zonder kind en paren met kind(eren). Met deze prognose zou ook de trend dat er structureel meer kleine huishoudens ontstaan, 'gevangen' moeten zijn.

Voor het accommoderen van een groei van het aantal huishoudens (+ 48.000) is een netto toevoeging nodig van bijna 3.700 woningen per jaar. Dat zit op het niveau van het actuele planaanbod voor de periode 2020 tot 2025 (gemiddelde netto toevoeging 2020 tot 2025: 3.680 per jaar).

Aan de hand van een inkomensscenario is ook een verwachting te formuleren rond de ontwikkeling van het aantal huishoudens per onderscheiden inkomensklasse. Bij inkomensscenario Nul (= 0% reële inkomenstoename per jaar vanaf 2018) zal in elke inkomensklasse het aantal huishoudens toenemen. Wordt gekozen voor een ander inkomensscenario als meest waarschijnlijke ontwikkeling, dan leidt dit tot een ander beeld van de ontwikkeling van huishoudens naar inkomensklasse. Dit heeft vanzelfsprekend gevolgen voor de behoefte aan bepaalde prijssegmenten in de huur- en de koopsector, maar de uitkomsten worden –zo blijkt uit het ABF-rapport- niet ineens wezenlijk anders.

De woningmarktverkenning is een document waarmee het vervolgtraject, dus na 1 juli 2017, goed kan worden gevoed: welke soorten huishoudens nemen toe, en welke juist niet. En er wordt een stip aan de horizon geplaatst. Dat kan inspireren maar het is geen exact selectie criterium per woningbouwplan voor 'goed of fout' planaanbod. De woningmarktverkenning van de provincie is niet het enige document dat richtinggevend is, of moet zijn, voor woonbeleid en woningbouwprogrammering in regionaal verband. Er speelt meer. In hoofdstuk 5 geven we een indruk van de veranderingen die al invloed hebben, of nog meer invloed zullen krijgen op het wonen (werken, recreëren, leven) in de Rotterdamse regio. Het zet de woningmarktverkenning van de provincie in een breder perspectief. Daarmee verandert overigens de stip aan de horizon niet!

► Hoofdstuk 5: De veranderende omgeving

Er zijn diverse omgevings- of exogene factoren die van invloed zijn, of zouden moeten zijn op de regionale opgaaf. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van veranderingen in wet- en regelgeving, verordeningen of visies, aangevuld met een enkel incident en enige passages over grotere maatschappelijke en macro-economische ontwikkelingen, die de woningmarkt beïnvloeden, door effecten op vraag, op aanbod of op beide. Een endogene factor, zoals de trend naar meer kleine huishoudens, wordt geacht te zijn meegenomen in de Woningmarktverkenning.

5.1 | Omgevingsvariabelen met invloed op de uitgangspunten

In 2014 werd al geconstateerd dat er behoorlijk wat veranderd was in wet- en regelgeving, geldstromen en economische situatie ten opzichte van 2010, het jaar waarin het Verstedelijkingsscenario 2020 werd vastgesteld. Het is nu 2017 en de stand van zaken luidt als volgt:

- de voorgenomen aanpassingen in het woonbeleid van het rijk zijn vastgelegd in nieuwe wet- en regelgeving zoals o.a. Woningwet en Huisvestingswet; in de breedte van het rijksbeleid voor Wonen gaat het om:
 - de modernisering van het huurbeleid en die van de woningwaardering,
 - passend toewijzen,
 - opties voor tijdelijke verhuur,
 - verruiming van het schenkingsrecht, afstel van verlaging van de NHG-grens en versoepeling van leennormen voor tweeverdieners (positief effect op de koopwoningmarkt), maar tevens om
 - inperking van de leencapaciteit door aanscherping van de Loan To Value (negatief effect op de koopwoningmarkt),
 - de invoering en toepassing van de Verhuurderheffing en de kortingsmogelijkheden ervan,
 - de scheiding tussen Daeb- en niet-Daeb-bezit,
 - de invoering van de kernwerkgebieden waar corporaties volledig werkzaam mogen zijn,
 - het concentreren van corporatiewerkzaamheden op de (primaire of EU-)doelgroep van beleid,
 - de kansen om via de markttoets corporaties in de gelegenheid te stellen voor hogere inkomens-huishoudens huisvesting te bieden enz.;
- de provincie heeft een Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgelegd en in 2016 geactualiseerd; de Staten zijn in discussie over het sturingsinstrumentarium waarmee de VRM kan worden gerealiseerd; dit kan deze zomermaanden leiden tot duidelijkheid over de 'instrumentenkoffer' van de provincie; het beschikbaar stellen van provinciaal instrumentarium kan van invloed zijn op nieuw te maken afspraken;
- er is door provincie en Netwerk Zuidelijke Randstad een Verstedelijkingsstrategie en Verstedelijkingsagenda vastgesteld die tijdens maar ook na de kabinetsformatie de koers van de lobbyactiviteiten bepaalt/bepaald heeft; deze strategie versterkt de ambitie waarvoor eerder is gekozen in het Verstedelijkingsscenario 2020;
- de provincie heeft een Programma Verstedelijking in voorbereiding wat voor de Verstedelijkingsstrategie/-agenda een uitvoeringsprogramma en instrumentarium ter versnelling kan opleveren;
- er is/wordt door een combinatie van overheden gewerkt aan een MIRT-onderzoek naar de Bereikbaarheid van Rotterdam en Den Haag (MIRT-BRDH) om voor de langere termijn de keuze van bouwlocaties beter te koppelen aan infrastructurele ontwikkelingen en voornemens, en omgekeerd, d.w.z. daar te investeren in bereikbaarheid waar straks gebouwd en gewoond gaat worden;
- per 1 juli 2015 is in elke regiogemeente een (regionaal gelijklopende) Verordening Woonruimtebemiddeling ingevoerd die toe is aan een onderhouds- en herstelbeurt (combinatie van herstel van kleine omissies en grotere beleidsmatige wijzigingen); vooral een toenemend aantal urgentieaanvragen en verleende urgenties kan aanleiding zijn voor aanpassing van de regels;
- ook zal in 2018 de Verordening Woonruimtebemiddeling geëvalueerd worden; deze evaluatie zal onder meer een oordeel van de doelmatigheid van de verordening bevatten; uit de huidige actualisatie en uit de actuele jaarmonitor Woonruimtebemiddeling (2016) blijkt dat de aanleiding om een verordening in werking te stellen nog staat: de vraag naar sociale huurwoningen in de corporatievoorraad

overschrijdt het vrijkomende aanbod en legitimeert dat door lokale overheden wordt (bij)gestuurd in het verhuurtraject van sociale huurwoningen van corporaties; deze actualisatie geeft inzicht in de (gewenste) inspanningen om schaarste tegen te gaan;

- ▶ naar aanleiding van de Vestia-problematiek is een saneringsplan in werking getreden waardoor de inzet van Vestia, als belangrijke sociale huisvester, werd ingeperkt door financiële richtlijnen met potentieel grote gevolgen voor het corporatiebezit in – vooral – de regiogemeenten Barendrecht, Brielle en Rotterdam (en in mindere mate Albrandswaard);
- ▶ voor twee gebieden binnen de regio zijn nieuwe woonvisies vastgesteld die voor de periode tot 2020 binnen de marges van de regionale woonvisie passen:
 - ▶ voor de subregio Voorne-Putten is eind 2015 een (kwalitatieve) woonvisie geformuleerd, o.a. als antwoord op de zorg van de provincie dat het subregionale planaanbod te ruim leek; deze woonvisie is in januari 2016 vastgesteld en in mei 2017 geactualiseerd;
 - ▶ voor Rotterdam is in december 2016 de "Rotterdamse Woonvisie, Koers naar 2030, Agenda tot 2020" vastgesteld.

Uit de aanpassingen in wet- en regelgeving die in recente jaren zijn doorgevoerd blijkt bovenal dat woningcorporaties moeten focussen op werkzaamheden die direct gerelateerd zijn aan de reden van bestaan van de corporatiesector. Het bestaansrecht van corporaties is immers gebaseerd op het (financiële) onvermogen van een groep kwetsbare huishoudens om zelfstandig in de huisvestingsbehoefte te voorzien. Dan is, ook volgens "Europa", ingrijpen in de woningmarkt toegestaan, en dat is gelabeld als een "dienst van algemeen economisch belang" (Daeb). Een verdere inperking van de kerntaak is niet uitgesloten. Door de doelgroep van beleid te verkleinen aan de hand van een lagere, of minder meegroeierende inkomensgrens, wordt de beschermde handelings- of markt-ruimte van corporaties gereduceerd. En krijgt 'de markt' meer ruimte, zo is de redenatie. In elk geval de redenatie van de commerciële verhuursector die als IVBN de oneerlijke concurrentie van corporaties bij Europa heeft aangekaart; de oneerlijke concurrentie zou ertoe leiden dat vooral in het middensegment te weinig huurwoningen beschikbaar zouden zijn.

De laatste tijd klinkt vaker de waarschuwing dat de omvang van de sociale woningvoorraad steeds strakker past om het volume van de doelgroep van beleid. De regel dat een corporatiewoning die gerekend wordt tot het commercieel te verhuren bezit (niet-Daeb), daarna niet meer Daeb-bezit kan worden, maakt de corporatie minder flexibel voor het geval de doelgroep groeit. Met die strikte scheiding neemt Nederland een unieke positie in, elders kent het nationaal beleid ten aanzien van het onderscheid tussen sociale en commerciële sector minder 'harde schotten'. Ruimte voor een beleid zoals we elders in Europa zien, vereist een omslag in rijksbeleid.

5.2 | Financiële vooruitzichten

Qua geldstromen is de toekomst onzeker. De investeringsbudgetten voor stedelijke vernieuwing, de ISV-gelden, zijn gestopt: de derde tranche liep eind 2014 af. De periode waarbij het rijk (en de provincie) financieel deelnamen aan de bevordering van de leefbaarheid in wijken die slecht scoorden op fysieke en sociale kwaliteit, is voorbij. De focus van het rijk is niet meer gericht op subsidiëring van lokale (of regionale) leefbaarheidsinitiatieven of sociale woningbouw, mede dankzij de discussie over staatssteun. Een belangrijke uitzondering op de lijn om subsidiëring te mijden is de financiële inzet op verduurzaming van de woningvoorraad (o.a. STEP-regeling).

Voor het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid heeft het rijk wel tot een investeringsimpuls besloten, maar dan in de vorm van een reeks heffingskortingen voor verhuurders/woningcorporaties, dus geen financiële overdracht in de vorm van een subsidie.

Met het instellen van de landelijke Verhuurderheffing zijn geldstromen verlegd: er loopt nu een geldstroom van verhuurders van meer dan 10 woningen (per 1 januari 2018: meer dan 50 woningen) naar het rijk, om een bijdrage van circa € 2 miljard per jaar te leveren aan de sanering van de schuldenpositie van het rijk. Met de heffingskorting tracht het rijk op gewenste ontwikkelingen te sturen door verhuurders, zoals corporaties, te 'belonen' met een verminderde aanslag, om de aanpak van maatschappelijk-dringende kwesties te stimuleren.

Dit geldt sinds de laatste wijziging per 1 april 2017 ook voor goedkope nieuwbouw (in dit geval: huur onder de

laagste aftoppingsgrens): de verhuurder (dat zal, gezien het prijssegment, een corporatie zijn) die nieuwbouw pleegt in dat huurprijssegment krijgt een korting van € 10.000 op de Verhuurderheffing. De korting zou de onrendabele top van het investeren in goedkope woningen moeten verminderen.

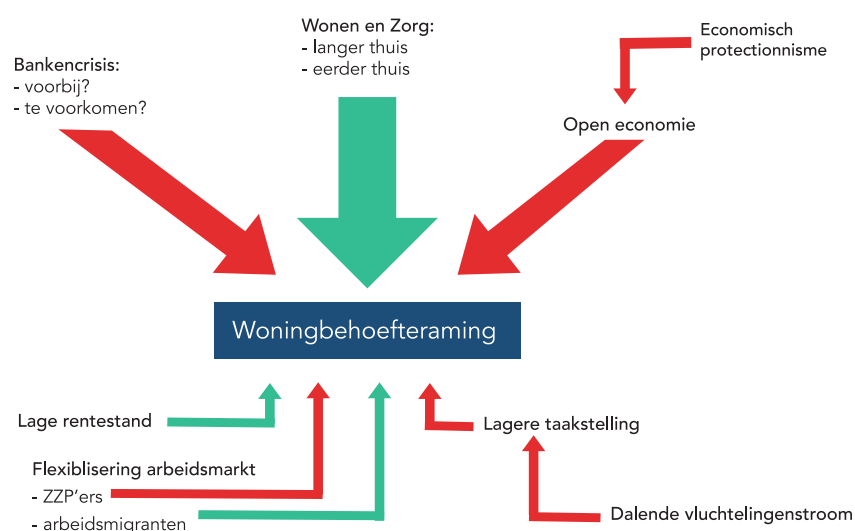
Voor corporaties in de Rotterdamse regio is een heffingskorting ter verkleining van de onrendabele top zeker een welkome aanvulling. De eerste beelden van de investeringscapaciteit van de corporaties die in de Rotterdamse regio werkzaam zijn, zijn niet positief: de gemiddelde IBW (Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties) van de corporaties in het kernwerkgebied van Rotterdamse regio/Haaglanden/Midden-Holland is veruit het laagst van alle kernwerkgebieden in Nederland. Met € 9.457 per Daeb-woning ligt dit kernwerkgebied al circa € 3.500 lager dan het kernwerkgebied op de tweede plaats van onderaf, dat van de Metropoolregio Amsterdam (€ 13.073), en meer dan € 17.000 lager dan het kernwerkgebied met het hoogste gemiddelde (Metropoolregio Eindhoven: € 26.679).

Eind mei 2017 zijn de meest recente IBW-cijfers verschenen, maar nog niet per kernwerkgebied. Er is alom sprake van een daling maar de vergelijking wordt bemoeilijkt door het versmallen van de basis voor de berekening van de IBW: door uitsluitend te rekenen met de Daeb-voorraad (en de potentie in de niet-Daeb-voorraad negerend). Bij veel corporaties heeft een gematigd huurprijsbeleid en/of extra investeringen geresulteerd in lagere huuropbrengsten, en daarmee in een lagere IBW. De IBW-daling duidt niet op een 'schip met geld' aan de horizon.

De economische situatie is sterk verbeterd ten opzichte van 2014: het consumentenvertrouwen is vooral in de eerste helft van 2017 toegenomen, de verwachtingen over de inkomensontwikkeling worden positiever. Dit kan ertoe leiden dat de doelgroep van beleid (vooral het segment net onder de bovengrens van de EU-doelgroep) op korte termijn zal afnemen. In 2014 werd nog gesignaleerd dat de EU-doelgroep, en daarmee het betaalbaarheidsrisico van vele huishoudens, groter werd. Er zijn ook signalen dat de financiële situatie van een toenemend aantal huishoudens in de primaire doelgroep juist verder verslechtert; het economisch perspectief lijkt aan hen voorbij te gaan.

Het aantrekken van de economie leidt in sommige gebieden van Nederland ook al tot de eerste tekenen van schaarste, na jaren waarin het ruime woningaanbod in de koopsector een 'kopersmarkt' te zien gaf. De landelijk toegenomen vraag naar koop- en (middel-)dure huurwoningen vergt een aanpassing aan de aanbodzijde om aan de gestegen vraag te kunnen voldoen: extra planaanbod, versnelling van bouwproductie en projectontwikkeling, transformatie van leegstaande winkels en kantoren. Nu de vraag naar woningen stijgt, kan het aanbod niet achterblijven!

5.3 | Relevante trends in maatschappij en economie



In deze afbeelding zijn een aantal majeure trends, met een positief of negatief effect op een woningbehoefteraming weergegeven. De richting en de omvang van elk effect is open voor discussie! Het illustreert slechts dat een raming voor een periode van vijf à tien jaar vooral indicatief is, niet onkwetsbaar of in beton gegoten. Bij elk van de trends is hieronder een toelichting gevoegd.

Zoals al eerder geconstateerd: de economische crisis lijkt voorbij, maar gaat wellicht nog schade oplopen van de Brexit en oplopend economisch protectionisme dat nadelig is voor een open economie als die van Nederland. Het consumentenvertrouwen stijgt, net als dat van de bouwers van woningen, de eerste koopkrachteisen bij loononderhandelingen zijn gesignaleerd, de werkloosheidspercentages dalen en hier en daar is al een tekort aan te koop staande woningen te melden. Het zijn stuk voor stuk aanwijzingen dat er sprake is van economisch herstel. Maar...

Voorbij de bankencrisis?

Het economisch herstel heeft kwetsbare plekken. Een volgende bankencrisis is niet uit te sluiten: de 'oude' oorzaken zijn niet allemaal verdwenen en de maatregelen tegen een volgende bankencrisis zijn niet 100% gegarandeerd succesvol. De overheid heeft de voorwaarden voor het verstrekken van hypotheekleningen wel aangescherpt waardoor de inleg van eigen geld meer dan voorheen een rol speelt, zeker voor starters op de woningmarkt. Dat leidt al tot berichten over verdringing van starters door doorstromers waaronder veel 55-plussers. Aanbod van nieuwbouw in het prijssegment tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens) is daarbij beperkt; de korting op het rentepercentage als gevolg van de NH-garantie zou juist starters kunnen helpen.

Het aanhouden van spaartegoeden is financieel onaantrekkelijk door de lage rentestand en zo wordt zelfs het compleet, of in grote stappen gefaseerd, aflossen van bestaande (zeker aflossingsvrije) hypotheekleningen financieel bevorderd. En de lage rentestand leidt ook tot een extra verhoogde vraag naar koopwoningen, en dat zorgt voor (meer) krapte op de koopwoningmarkt, met prijsstijgingen tot gevolg.

Na berichten over krapte en verdringing op de koopwoningmarkt kan (te) makkelijk de conclusie worden getrokken dat er vooral meer koopwoningen gebouwd moeten worden. Zo simpel werkt de woningmarkt helaas niet. Deze relativisering betekent niet dat er geen behoefte is aan koopwoningen. In de provincie en in de regio is in algemene zin een groot tekort aan woningen, en ook aan koopwoningen!

Flexibilisering van de arbeidsmarkt?

Vaste dienstverbanden zijn 'uit', de flexwerker, ZZP'er en arbeidsmigrant zijn 'in'!

Passend bij de flexibele werkhouding is een flexibele levenshouding die op de woningmarkt geassocieerd kan worden met tijdelijke huurcontracten, een wisselend budget om van te wonen, korte of geen opzegtermijnen, "small/tiny housing", spoed zoeken en gemeubileerd huren.

Anderzijds heeft de flexibel inzetbare werknemer minder inkomenszekerheid waardoor langdurende verplichtingen, zoals huur- en koopcontracten, moeilijker zijn aan te gaan. Het is vooral voor ZZP'ers lastiger om een hypotheek af te sluiten wanneer zij geen goed perspectief op maandelijkse inkomsten kunnen aantonen.

Het is niet helder of de flexibilisering van de arbeid al in voldoende mate in een woningbehoefteraming kan zijn meegenomen. Het is tevens te vroeg om met zekerheid te stellen dat deze ontwikkeling doorzet; wellicht blijft het bij een relatief klein aantal huishoudens en/of voor een beperkte periode in loopbaan en/of leven.

Aan de andere kant is er wel een indicatie over het aantal tweeverdieners: volgens de toelichting bij de Woningbehoefteraming 2016 van de provincie moet ervan uit worden gegaan, dat de omvang van het aantal tweeverdieners niet meer groeit. Dit leidt tot een minder koopkrachtige vraag naar middeldure en dure woningen.

De rol van arbeidsmigranten?

Een specifieke invulling van de flexibilisering (of mondialisering) van de arbeidsmarkt is de grootschalige en tijdelijke/kortdurende inzet van werknemers uit andere Europese landen. De arbeidsmigranten werken in veel secto-

ren: tuinbouw, transport & logistiek, bouw, productie/assemblage, voedingsindustrie, enz.

In oorsprong is erop gerekend dat de inzet tijdelijk zou zijn: een kortdurende inzet, eventueel jaarlijks terugkerend, maar niet leidend tot langdurig of permanent verblijf in Nederland. Daarmee kan ook de vraag naar locaties voor tijdelijke huisvesting worden verklaard: snel uit te breiden en weer in te krimpen woonvoorzieningen voor arbeidsmigranten die voor een seizoen, of een jaar, of twee, zonder gezin, op kamers verblijven.

De verwachting is nu dat arbeidsmigranten op de Nederlandse arbeidsmarkt een blijvend verschijnsel zijn. Er is een toenemend aantal arbeidsmigranten dat meerdere jaren, en mogelijk zelfs definitief, in Nederland woonachtig is, met het complete gezin. Op kamers wonen is dan geen geschikte huisvesting meer, zelfstandig wonen wel.

Dit betekent dat er nog wel een vraag naar flexibele huisvesting is (voor de seizoenwerkers, voor incidentele grote orders, voor de eerste verblijfsjaren van arbeidsmigranten), maar dat er daarnaast een vraag naar reguliere huisvesting is ontstaan, om tegemoet te komen aan de woningbehoefte van arbeidsmigranten die van plan zijn meer dan drie of vier jaar, of definitief, in Nederland te gaan wonen. Het is de vraag of dit inzicht zou moeten leiden tot een aanpassing van de provinciale prognose (minder vraag naar flexibele huisvesting en meer vraag naar reguliere huisvesting voor arbeidsmigranten). De provincie zou graag zien dat de huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten een plaats krijgt in de regionale woonvisie en/of onderlinge afspraken ter uitvoering ervan.

De instroom en integratie van vluchtelingen?

De taakstellingen dalen en er kan voorzichtig optimisme ontstaan over het inlopen van achterstanden bij het huisvesten van vluchtelingen, mits het verhoogde tempo van woningaanbiedingen in de tweede helft van 2017 wordt voortgezet. Daarna is er nog steeds een claim op de goedkope huurvoorraad, maar beduidend minder groot dan gedurende 2015 en 2016.

Met tussenvoorzieningen als het Gemeentelijk VersnellingsArrangement (GVA) is de hoogste druk op een lokale woningmarkt tijdelijk, voor maximaal twee jaar, ontsnapt. De taakstelling blijft wel staan en daar moet wel aan voldaan worden.

Gelet op het moment van inzaken van de taakstellingen is het de moeite waard om de bevolkingsprognose en woningbehoefteraming 2016 op deze factor nader te valideren. Wat niet betekent dat er ogenblikkelijk een correctie moet worden doorgevoerd: enige stabiliteit in prognoses wordt op prijs gesteld!

Wonen en zorg: langer en eerder thuis?

Als "Langer & Eerder Thuis" succesvol is, dan maken mensen (eerder en) langer gebruik van een reguliere woning dan voorheen. In plaats van vooral een raming in aantallen verpleeg- en verzorgplekken in zorginstellingen, is er (daarnaast) behoefte aan een raming van voorzieningen en aanpassingen die de woonduur in de reguliere woningvoorraad verlengen. De bevolkingssamenstelling in een gebied, gemeente of regio bepaalt wat vermoedelijk nodig is om die woonduur in de reguliere woning te verlengen totdat uiteindelijk het moment aanbreekt om tijdens een volgende (of laatste) levensfase nabij - of zelfs in - een zorginstelling te verblijven.

Voor het lokale woonbeleid zou een behoeferaming die meer is toegesneden op langer en eerder thuis, met als gevolg een grotere vraag naar aanpasbaarheid van de reguliere woningvoorraad, een goede aanvulling zijn. Dit kan de provinciale woningbehoefteraming nader inkleuren.

5.4 | Koersbepalende nieuwe trends en inzichten

Er zijn trends en visies die neerslaan in koersbepalende documenten die bij een actualisatie van een regionale woonvisie/woningmarktstrategie gerespecteerd moeten worden: de trends en visies zijn van invloed op de inzet voor de periode tot 2020, tot 2025/2030 en/of daarna. Het gaat o.a. om:

- ▶ de Roadmap Next Economy, van de MRDH,
- ▶ de Bouwagenda, van de Taskforce Bouw o.l.v. Bernard Wientjes
- ▶ de Investeringsagenda/het pamflet "Naar een duurzaam Nederland", van VNG, IPO en UWW,

- ▶ de Woonagenda 2017 – 2021 van Aedes, en
- ▶ het MIRT-onderzoek naar de Bereikbaarheid van Rotterdam en Den Haag (MIRT-BRDH).

Deze lijst is incompleet en hieronder wordt niet op elk van deze documenten ingezoomd maar wel op de rode draad die herkenbaar is in diverse van deze visies, agenda's en onderzoeken.

Verduurzaming en energietransitie!

De toenemende aandacht voor duurzaamheid en energietransitie betekent voor de woningvoorraad dat, steeds scherper omlijnd, een omvangrijke, meerjarige investeringsopgave aan de orde is, voor eigenaar-bewoners en verhuurders. Doel is een klimaatneutrale gebouwde omgeving in 2050. De urgentie wordt nog niet overal, in elk huishouden, gevoeld.

De financiële belangen van de huurder van een corporatiewoning en van de corporatie die investeert in verduurzaming van de energievoorziening, moeten goed tegen en met elkaar worden afgewogen. De subsidiëring van duurzaamheidsinitiatieven biedt kansen voor een afweging in het voordeel van zowel huurder als verhuurder.

Met de Bouwagenda (van de Taskforce Bouwagenda onder leiding van Bernard Wientjes) is in maart 2017 gevraagd om een schaa sprong, met als doelstelling dat er uiterlijk in 2021 per jaar 100.000 bestaande woningen worden aangepakt en 100.000 energieneutrale nieuwbouwwoningen worden opgeleverd. Het programma "Stroomversnelling" is specifiek gericht op de verduurzaming van de corporatiesector. De Verhuurderheffing zou voor een substantieel deel moeten worden omgebogen om verduurzaming te stimuleren. De verwachting is dat ook een regeerakkoord (ongeacht de samenstelling van het kabinet) de aandacht voor de verduurzaming van de corporatievoorraad zal stimuleren. Er ligt de suggestie te streven naar - gemiddeld per corporatie - label B in 2021, en zo is dat ook in de Woonagenda van Aedes opgenomen. De financiële omvang van deze operatie kan nadelig zijn voor het voorgenomen tempo.

Infrastructuur, verstedelijking en landschapsontwikkeling

Een andere pijler in de Bouwagenda is de infrastructuur; nodig is een ontwikkelingsperspectief dat partijen mobiliseert om slimmer en sneller antwoord te geven op de vraag naar infrastructurele oplossingen die verder gaan dan "meer asfalt" en "meer rails". Daarbij gaat het ook over dubbel grondgebruik: door gebruik te maken van tunnel-daken worden concurrerende ruimteclaims inventief met elkaar gecombineerd.

Gelijktijdig met de actualisatie van de regionale woonvisie is/wordt gewerkt aan een MIRT-onderzoek naar de bereikbaarheid van Rotterdam en Den Haag (MIRT-BRDH). De keuze was eerst tussen Krachten Bundelen (perspectief van de compacte stad) of Krachten Verdelen (het perspectief van de netwerkstad) maar een combinatie van beide perspectieven is waarschijnlijk. De volgende uitgangspunten zijn in elk geval gemeenschappelijk:

- ▶ groene gebieden openhouden,
- ▶ geconcentreerde verstedelijking, met accent op de stad,
- ▶ het OV-systeem functioneert als drager, en
- ▶ geen grote uitleglocaties.

Door middel van bestuurlijke bijeenkomsten (portefeuilles ruimtelijke ordening, verkeer, wonen, economie) is gestart om de verstedelijkingsagenda te bespreken en daarbij het gecombineerd perspectief integraal op te pakken, vanuit bereikbaarheid, wonen, stedelijke inrichting, landschapsontwikkeling en economie. Het kan verstandig zijn het (zachte) planaanbod vanaf 2020 of 2025 te beschouwen in het perspectief van Verstedelijkingsagenda en de studie naar de bereikbaarheid.

In de "Roadmap Next Economy" (RNE) van Jeremy Rifkin, geschreven in opdracht van de MRDH, speelt de infrastructuur ook een belangrijke rol. Het onderwerp wordt daar breed opgepakt, met fysieke, digitale en circulaire infrastructuur. De RNE is een alomvattende economische strategie, waarmee de Metropoolregio de concurrentiepositie kan behouden en een hoopvolle toekomst kan creëren voor de mensen in deze regio. De nieuwe economie moet sociaal inclusiever zijn en een alternatief bieden voor de toenemende ongelijkheid.

Zwaktes	(Regionale) Sterke punten
Lage economische groei	Sterk internationaal netwerk in Den Haag
Verouderde industriële structuren en bedrijfsmodellen	Haven en logistiek systeem
Lage levenskwaliteit	Kennis en industriële posities in IT, petrochemie, agro/food, maritiem, security, HTSM, DeltaTech, Medtech
Sociale scheiding	

Bedreigingen	(Internationale) Kansen
Disruptie in internationale energiemarkt	Energieconversie en -opslag
Nieuwe risico's als gevolg van klimaatverandering	Lokale maakindustrie
Zorgkosten en -capaciteit	Betrouwbare lokale voedselvoorziening
	Veilige delta's
	Zorgrobotica, eHealth
	Veilige digitale handel
	Toerisme

Het RNE-overzicht van zwaktes, bedreigingen, sterke punten en kansen geeft inzicht in het transitieprogramma; elk transitiepad van de RNE pakt een zwak punt of bedreiging aan, met één of meer (regionale) sterke punten, terwijl een (internationale) kans wordt benut en tevens groei wordt bevorderd en werkgelegenheid wordt gecreëerd.

De fundamentele uitdagingen zijn: klimaatverandering, bevolkingsgroei in steden, digitalisering, de opkomst van nieuwe economieën en wereldmachten en de dreigende uitputting van natuurlijke hulpbronnen. Dat vraagt om een fundamentele omslag in de manier waarop samenleving en economie opnieuw worden ingericht en tot bloei komen: het gaat om een langetermijnstrategie, gecombineerd met handelingsperspectieven en projecten die de basis leggen voor de transformatie van de regionale economie.

Aan de attractiviteit van de regio (Rotterdams en MRDH) wordt ook een bijdrage geleverd door de 'groene ruimte' te honoreren. In het MIRT-BRDH is in elk perspectief opgenomen dat groene gebieden open moeten worden gehouden. De insteek om met 'landschapstafels' meer dan alleen overheden te betrekken bij het behoud en het benutten van landschappelijke gebieden is vastgelegd in de provinciale Beleidsvisie Groen.

Betaalbaar wonen in gemengde wijken: duurzaam, harmonieus

In de Woonagenda 2017-2021 van Aedes, positief gewaardeerd door Woonbond en VNG, wordt de inzet van de verenigde woningcorporaties voor de komende jaren gespecificeerd. Er wordt een verband gelegd tussen betaalbaarheid, energiebesparing en verduurzaming.

De zorg over betaalrisico's bij een groeiende groep huurders gaat gelijk op met de zorg over onvoldoende locaties om de sociale woningvoorraad daar uit te breiden waar er te weinig woningen zijn.

En deze agenda bevat o.a., naast de ambitie om 34.000 sociale huurwoningen te bouwen in vier jaar tijd, de belofte om extra middeldure huurwoningen te bouwen in gebieden waar middeninkomens niet aan bod komen en marktpartijen niet investeren.

De intentie is tevens om de uitstroom van 10.000 mensen uit de opvang en beschermd wonen te faciliteren, indien zorg en begeleiding goed georganiseerd zijn door partners in de wijk. Opeenstapeling van problemen in buurten wil men daarbij voorkomen.

Diverse onderdelen van de Woonagenda 2017-2021 sluiten goed aan bij de thema's en trends in de Rotterdamse regio.

5.5 | Effecten van trends en visies

Het is lastig om de effecten van alle trends en visies direct om te zetten in concrete aantallen of miljoenen investeringen. Veelal is er sprake van bewegingen op hoofdlijnen, zonder getallen of bedragen te noemen. En waar wel cijfers en euro's worden genoemd is dat nog niet altijd specifiek aan deze regio toegedeeld. Dat hoeft ook (nog) niet altijd. Belangrijk is dat er vanuit trends en visies nieuwe elementen worden gesignaleerd die vervolgens een plaats krijgen in ontwerp- en besluitvormingsprocessen die uiteindelijk leiden tot planaanbod, investeren in de voorraad (verduurzaming) of bezit van de corporaties.

Voorbeeld: wie in 2017 nog hele woonwijken laat/gaat schetsen zonder rekening te houden met duurzaamheid, met principes als 'gasloos' of nul-op-de-meter, die neemt een groot risico en/of legt de rekening voor toekomstige grootschalige aanpassingen bij een andere partij of generatie.

Natuurlijk is het in de praktijk niet zo zwart/wit maar 'gasloos' of niet, is een eenvoudig selectie criterium. Zeker een eenvoudiger criterium om planaanbod op te beoordelen dan of er voldoende rekening wordt gehouden met Langer Thuis blijven wonen, met ZZP'ers die moeite hebben om elke maand een vast bedrag aan woonlasten op te brengen, met een groeiend percentage immigranten onder de arbeidsmigranten uit Oost-Europa, enz.

► Hoofdstuk 6: •Doorkijk naar het vervolgtraject

Tijdens het traject dat heeft geleid tot deze actualisatie van de regionale woonvisie is voor een aantal punten draagvlak ontstaan of geconstateerd:

- De gemeenten willen elkaar meer aanspreken op gemaakte afspraken.
- De afspraken dienen hier en daar aangepast te worden als gevolg van nieuwe wetgeving.
- De omvang, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale voorraad als totaal is moeilijk te beïnvloeden maar de meeste kans op sturing is er bij de component sociale huurwoningen van woningcorporaties.
- De afspraken dienen (nog) SMART-er –of in elk geval meer eenduidig- gemaakt te worden.

Deze punten vragen om concretisering, en vaak om nadere analyse, zeker wanneer gemeenten zelf constateren dat sommige voornemens niet realistisch waren, bij gebrek aan politiek draagvlak, aan financiële slagkracht van een corporatie, of vanwege bezwaren vanuit de omgeving van een (sociaal) bouwplan, bij zwaarwegender andere prioriteiten.

In de tijd gezien betekent dit dat in de tweede helft van 2017 grote stappen op dit vlak nodig zijn. Met het indienen van de actualisatie van de regionale woonvisie voor 1 juli 2017 is de klus nog niet geklaard. Een eerste aanzet voor concretisering is er wel.

Draagvlak is er ook voor verduurzaming. Het is goed om te constateren dat thema's als verduurzaming van de voorraad en leefbaarheid in de wijken vooral lokaal al worden opgepakt. De regionale optelsom van lokale projecten, programma's en afspraken, en de uitwisseling van informatie over de lokale initiatieven, zou voldoende 'regionale ambitie' moeten zijn. Er is geen behoefte aan aparte regionale afspraken als toetssteen voor lokale afspraken over duurzaamheid of leefbaarheid. Wel is er reden voor afstemming indien het ene lokale initiatief nadelig is voor de uitvoering van een project in een andere gemeente. Zo is in het kader van aanvragen voor toepassing van de Rotterdam wet afgesproken dat de aanvragende gemeente de buurgemeenten, subregio en/of regio tijdig informeert aan de hand van de onderbouwing van de aanvraag; op deze wijze vindt afstemming plaats door inzicht te geven in een mogelijk verdringingseffect op de woningmarkt.

6.1 | Uitgangspunten en keuzes

De publicatie van de woningmarktverkenning en de begeleidende brief van de provincie heeft de discussie in de regio versneld. Zo is eerder dan gepland een keuze gemaakt welk inkomensscenario in de Rotterdamse regio het meest waarschijnlijk wordt geacht: het Midden Doelgroep-scenario wordt als meest aannemelijke inkomensscenario gehanteerd.

Ook is er al voor gekozen om de definitie van de sociale voorraad inhoudelijk zo veel als mogelijk vast te houden (op indexering na) maar de diverse componenten in de sociale voorraad wel te ordenen, naar mogelijkheden tot beïnvloeding/sturing.

Het nut van de dPi-prognoses lijkt ook aangetoond: zij bieden kansen om per corporatie – en per gemeente? – de gevolgen van keuzes van partners in de volkshuisvesting verder te doorgronden, als opening van het overleg.

Leidend voor een vervolgtraject met als doel een evenwichtiger verdeling van de sociale voorraad, zijn drie principes:

- 1) Het SvWrR acteert op basis van de verantwoordelijkheid voor de doelgroep van beleid; dit betekent dat er vanuit de daadwerkelijke mogelijkheden van de doelgroep, en daarmee vraaggericht wordt gedacht, om in de woningbehoefte van de woningzoekenden te kunnen voorzien.
- 2) Het SvWrR hanteert een definitie van sociale voorraad die realistisch is, d.w.z. die een woningvoorraad omvat die in de praktijk door de EU-doelgroep bewoond wordt of kan worden; dit betekent dat naast huurwoningen –

met als grootste component de corporatiewoningen- tot een bepaalde huurprijsgrens, ook koopwoningen kunnen worden meegenomen. Daarbij hoort wel het besef dat de mate van beïnvloeding door de gemeenten per component verschilt.

3) Het SvWrR respecteert dat iedere gemeente een eigen woon-dynamiek, -karakter en -historie heeft; dit betekent dat een meer evenwichtige verdeling van de sociale voorraad over de regio, niet wil zeggen dat in iedere gemeente hetzelfde percentage sociaal zou moeten komen, in voorraad of planaanbod. Het samenwerkingsverband is zich ervan bewust dat de regio gemeenten moet steunen die een extra stap moeten zetten om tot een evenwichtiger spreiding te komen, d.w.z. om de beschikbaarheid voor de doelgroep regiobreed te vergroten.

6.2 | Actieplannen ten behoeve van, en tijdens het vervolgtraject

Om te komen tot lokaal en regionaal gedragen vervolgaafspraken is het komende half jaar (of langer) een intensief traject nodig. Het voorstel is om een Regionale Agenda te formuleren waaraan elke gemeente (ambtelijk en bestuurlijk) een bijdrage kan leveren. Aan de provincie biedt deze opzet mogelijkheden om te concretiseren waar hulp kan worden geboden.

Te onderscheiden thematische actieplannen en agenda's zijn:

- A. Actieplan huisvesting eigen EU-doelgroep: Barendrecht, Albrandswaard, Krimpen, Hellevoetsluis, Brielle, Westvoorne, Maassluis en Lansingerland.
- B. Actieplan Betaalbaarheid: Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk, Brielle en Westvoorne.
- C. Actieplan Beschikbaarheid: Albrandswaard en Hellevoetsluis.
- D. Kwaliteitsagenda: Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen
- E. Agenda Groeistadtransitie: Nissewaard, Hellevoetsluis en Capelle a/d IJssel

De selectie van gemeenten heeft plaats gevonden aan de hand van een kerntypering van de 14 gemeenten (en de regio) op de thema's omvang sociale huurvoorraad, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Extra zijn de agenda's voor de drie gemeenten met de grootste uitdaging inzake de kwaliteit van de woningvoorraad. Voormalige groeikernen hebben eveneens een bijzondere uitdaging. De indeling betekent juist niet dat uitsluitend – of exact – de genoemde gemeenten het actieplan moeten ontwikkelen; het is de bedoeling in onderlinge samenwerking, lerend van elkaars ervaringen, actieplannen te formuleren die de regio als geheel en de genoemde gemeenten helpen.

In onderstaande schema's zijn kerntyperingen opgenomen. Deze kerntyperingen zijn het startpunt voor het vervolgtraject en dienen in onderlinge samenhang gezien te worden. En: "bijsturing nodig" wil niet altijd zeggen dat die bijsturing nu ontbreekt!

Beneden- en bovengemiddelde scores geven de positie binnen de regio weer ten opzichte van het regionaal gemiddelde. Dit geeft inzicht in het 'evenwicht' binnen de regio en waar bijsturing nodig is/kan zijn.

Let wel: het regionaal gemiddelde is geen vaste norm waaraan voldaan moet worden maar geeft een indicatie voor de gewenste beweging indien een meer evenwichtige verdeling wordt nagestreefd. Het doel van de 'scherpe foto' is daarbij niet om in elke gemeente van de regio Rotterdam een identieke samenstelling van de woningvoorraad te creëren, en/of een gemeente die niet aan "het regio-gemiddelde" voldoet in een kwaad daglicht te stellen.

De typering van de gemeenten op het punt van 'omvang sociale voorraad (huur + koop)' is gebaseerd op de getalsmatige confrontatie van:

- ▶ de absolute omvang van het tekort / overmaat (huur + koop) in 2015,
- ▶ de absolute ontwikkeling van de sociale voorraad (huur + koop) in de periode 2010-2015,
- ▶ en de ontwikkeling van de corporatievoorraad 2017 t/m 2024,
- ▶ gegeven een gelijkblijvende doelgroep en gelijkblijvende sociale particuliere voorraad en ongewijzigde definitie WOZ-waarde (= niet geïndexeerd).

Gemeente	Typering gemeenten: kwantiteit sociale huur	Typering gemeenten: betaalbaarheid	Typering gemeenten: beschikbaarheid
Barendrecht	tekort aan sociale voorraad, sociale huurvoorraad krimpt verder	benedengemiddeld, neemt af	benedengemiddeld
Albrandswaard	tekort aan sociale voorraad, sociale huurvoorraad stijgt marginaal	benedengemiddeld, neemt af	ver beneden het gemiddelde
Ridderkerk	afgenomen overmaat, krimpt sociale huurvoorraad binnen overmaat	benedengemiddeld, neemt af	gemiddeld
Capelle aan den IJssel	afgenomen overmaat, sociale voorraad krimpt harder dan overmaat	gemiddeld, neemt af	gemiddeld
Krimpen aan den IJssel	tekort aan sociale voorraad, sociale huurvoorraad groeit licht	gemiddeld, neemt af	gemiddeld
Nissewaard	afgenomen overmaat, sociale voorraad krimpt harder dan overmaat	benedengemiddeld, stabiel	benedengemiddeld
Hellevoetsluis	tekort aan sociale voorraad, sociale huurvoorraad krimpt verder	gemiddeld, neemt af	ver beneden het gemiddelde
Brielle	tekort aan sociale voorraad, sociale huurvoorraad krimpt verder	benedengemiddeld, neemt af	bovengemiddeld
Westvoorne	tekort aan sociale voorraad, sociale huurvoorraad krimpt verder	benedengemiddeld, neemt af	gemiddeld
Schiedam	afgenomen overmaat, krimpt sociale huurvoorraad binnen overmaat	bovengemiddeld, neemt af	bovengemiddeld
Vlaardingen	afgenomen overmaat, krimpt sociale huurvoorraad binnen overmaat	bovengemiddeld, neemt af	gemiddeld
Maassluis	overmaat omgeslagen in tekort, sociale huurvoorraad krimpt verder	gemiddeld, neemt af	benedengemiddeld
Lansingerland	tekort sociale voorraad, sociale huurvoorraad groeit	benedengemiddeld, stabiel	ver boven het gemiddelde
Rotterdam	afgenomen overmaat, krimpt sociale huurvoorraad binnen overmaat	bovengemiddeld, neemt af	gemiddeld
regio Rotterdam	afgenomen overmaat, in periode 2020 - 2024 dreigt tekort	2016: 80% tot €628, 2024: 72%	77% verhuurd aan HT-gerechtigden

De typering van gemeenten op het punt betaalbaarheid is gebaseerd op een onderlinge vergelijking van de 14 regiogemeenten ('evenwicht') op de peildata 31-12-2016 en 31-12-2024 met als 'vuistregel':

- ▶ dat een corporatievoorraad met minder dan 60% woningen tot de bovenste aftoppingsgrens bijsturing nodig heeft,
- ▶ dat een corporatievoorraad met 60%-70% woningen tot de bovenste aftoppingsgrens een aandachtspunt is,
- ▶ dat een corporatievoorraad met meer dan 70% woningen tot de bovenste aftoppingsgrens op orde is,
- ▶ met de aanname dat het percentage woningen tot aan de aftoppingsgrens een indicatie geeft welk deel van de corporatiewoningen bewoond wordt dan wel bewoond kan worden door de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).

De typering van gemeenten op het punt beschikbaarheid is gebaseerd op:

- ▶ een onderlinge vergelijking van de 14 regiogemeenten ('evenwicht') op basis van het kalenderjaar 2016, op het % vrijkomende sociale huurwoningen dat is verhuurd aan huurtoeslaggerechtigden,
- ▶ met als aanname dat het percentage van 77% een aandachtspunt is omdat er nog niet eerder prestatieafspraken op dit punt zijn gemaakt.
- ▶ met de aanname dat een hogere score als positief betiteld wordt, een percentage 70% t/m 77% als 'aandachtspunt' betiteld wordt (benedengemiddeld) en een lager percentage dan 70% als 'bijsturing nodig' betiteld wordt (ver beneden gemiddeld).

Gemeente	Typering gemeenten: kwantiteit sociale huur	Typering gemeenten: betaalbaarheid	Typering gemeenten: beschikbaarheid*
Barendrecht	tekort aan sociale voorraad, bijsturing nodig	bijsturing nodig	aandachtspunt
Albrandswaard	tekort aan sociale voorraad, bijsturing nodig	bijsturing nodig	bijsturing nodig
Ridderkerk	afgenomen overmaat, krimp sociale huurvoorraad binnen overmaat	bijsturing nodig	aandachtspunt
Capelle aan den IJssel	afgenomen overmaat, bijsturing nodig	in orde	aandachtspunt
Krimpen aan den IJssel	tekort aan sociale voorraad, er wordt bijgestuurd maar er is meer nodig	in orde	in orde / aandachtspunt
Nissewaard	afgenomen overmaat, bijsturing nodig	in orde	aandachtspunt
Hellevoetsluis	tekort aan sociale voorraad, bijsturing nodig	in orde	bijsturing nodig
Brielle	tekort aan sociale voorraad, bijsturing nodig	bijsturing nodig	in orde
Westvoorne	tekort aan sociale voorraad, bijsturing nodig	bijsturing nodig	in orde / aandachtspunt
Schiedam	afgenomen overmaat, krimp sociale huurvoorraad binnen overmaat	in orde	in orde
Vlaardingen	afgenomen overmaat, krimp sociale huurvoorraad binnen overmaat	in orde	aandachtspunt
Maassluis	overmaat omgeslagen in tekort, bijsturing nodig	aandachtspunt	aandachtspunt
Lansingerland	tekort sociale voorraad, er wordt bijgestuurd maar er is meer nodig	in orde	in orde
Rotterdam	afgenomen overmaat, krimp sociale huurvoorraad binnen overmaat	in orde	in orde / aandachtspunt

N.B.: de kleurcodering is bedoeld om te attenderen (geen "naming and shaming"!).

6.3 | Te zetten stappen na 1 juli 2017

In het kort, en niet volledig, gaat het na 1 juli 2017 om de volgende stappen:

- F.
 1. Huidige afspraken in "Dat spreken we af!" per subregio zoveel mogelijke uniform en meetbaar gelijk trekken, inclusief verwerken van definitie sociale voorraad (indexering € 140.000; tot liberalisatiegrens; onderscheiden huurprijssegmenten).
 2. Huidige afspraken aanpassen aan veranderde wet- en regelgeving.
 3. Monitoring van doelgroep, van componenten en huurprijssegmenten sociale voorraad, en van realisatie verbeteren (digitaal platform voor dashboards); aansluiting bij landelijke data, zoals de Lokale Monitor, is daarbij wenselijk.
 4. Regionale spreidingsafpraak voor een meer evenwichtige verdeling van de sociale voorraad binnen de regio formuleren.
 5. Mede aan de hand van de actieplannen een plus voor de sociale voorraad vastleggen (regionaal, subregionaal, lokaal).
 6. Vanuit de actieplannen sturingsafspraken vastleggen voor omvang, betaalbaarheid en bereikbaarheid van de sociale voorraad.
 7. In samenwerking met de provincie stimulerende maatregelen ontwikkelen ten behoeve van de omvang en verdeling van de sociale voorraad (zie discussie in Statencommissie over sturingsinstrumentarium).
 8. Periode van afspraken verlengen van "tot 2020" naar "tot 2025" [Na de gemeenteraadsverkiezingen in 2018].
 9. In samenwerking met de provincie een aanpak ontwikkelen ter compensatie van nadelige gevolgen van het saneringsplan van Vestia.

10. In samenwerking met de provincie de faciliteiten van de PZH-planmonitor uitbreiden.
11. Onderzoeken hoe de transformatie van niet-woningen (kantoren, winkels enz.) naar zelfstandige woningen kan worden meegenomen als prestatie die vergelijkbaar is met nieuwbouwproductie.
12. De tijdelijke dan wel langdurige huisvesting van arbeidsmigranten een plaats geven in de vervolgafspraken, mede door middel van flexwonen-initiatieven.
13. Planaanbod op termijn, Verstedelijkingsopgaaf (-agenda en -programma) en resultaten van MIRT-onderzoek naar de bereikbaarheid van Rotterdam en Den Haag op elkaar afstemmen; hierbij relatie leggen met de aanstaande Omgevingsvisie van de provincie.
14. Afstemmingsmogelijkheden bepalen binnen en tussen subregio's voor de VNG-thema's van lokale prestatieafspraken:
 - a. Huisvesting urgente doelgroepen: ACTIE: analyse lokale wachtduur voor lokale/regionale urgente doelgroepen inclusief taakstelling statushouders (VNG-2).
 - b. Wonen met zorg en seniorenhuisvesting: ACTIE: vraag- en zorgbehoefteraming versus lokaal geschikte voorraad + planaanbod tot 2025 (VNG-3).
 - c. Kwaliteit/energiezuinigheid/verduurzaming: ACTIE: inventarisatie en uitwisseling van lokale initiatieven naar sector (corporaties, VvE's, commerciële verhuurders, eigenaar-bewoners) (VNG-5); hierbij relatie leggen met Regionale Investeringsprogramma dat met de provincie is overeengekomen.
 - d. Verkoop, liberaliseren, huurbeleid (VNG-6): ACTIE: meenemen in afspraken over omvang, betaalbaarheid en bereikbaarheid sociale voorraad.
 - e. Inzet voor leefbaarheid (VNG-7): ACTIE: inventariseren en uitwisselen van lokale initiatieven.
- G. 15. Vervolgopdracht organiseren (projectleiding, personele inzet regiogemeenten, taakverdeling, op Actieplannen, Agenda's en acties.)
16. Tijdpad voor vervolgtraject preciseren, inclusief prioritering.
- H. 17. Uiterlijk in 2018 evaluatie en actualisatie van de Huisvestingsverordening starten t.b.v. de continuïteit in juni 2019 (de uniforme Huisvestingsverordening van de 14 regiogemeenten loopt in juni 2019 af).

**Kortom: de klus is nog niet af.
Het echte werk komt nu!**

► Colofon:

De actualisatie van de regionale woonvisie en woningmarktstrategie heeft plaatsgevonden onder aansturing en met ondersteuning van de projectgroep, bestaande uit:

Esther van der Velden (externe projectleider), Bas van Rosmalen (Waterweg Wonen), Robbert Willé (Maas-koepel), Hans Holwerda en Peter Groeneweg (beiden van de gemeente Rotterdam).

Er zijn bijdragen, cijfers en inzichten geleverd door de coördinatoren van de subregio's en de gemeentelijke beleidsadviseurs Wonen. Aan allen is dank verschuldigd.

Zonder de service van Jesper van Loon, van de PZH planmonitor, zou deze actualisatie niet op tijd tot stand zijn gekomen.

Tekstuele bijdragen:

alle subregio's (via invulformats en correctie-/aanvulrondes)

Bas van Rosmalen

Esther van der Velden

Hans Holwerda

Peter Groeneweg (tevens eindredactie)

Vaststelling op 28 juni 2017, tijdens de Regiotafel Wonen te Vlaardingen, onder voorzitterschap van Hans Versluijs, voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam en wethouder Wonen van de gemeente Vlaardingen.

Versie 5.3, vastgesteld tijdens Regiotafel Wonen op 28-6-2017

VAN DER VELDEN

► Bijlagen

Bijlagen bij hoofdstuk 1:

Van SRR naar SvWrR, een wijziging van bestuurlijke structuur

Met "Dat spreken we af!" is voorgesorteerd op de afschaffing per 1 januari 2015 van de stadsregio Rotterdam, als bestuurlijke entiteit, als ondersteunend en adviserend ambtelijk orgaan en als inningskantoor en (her-)verdelers van financiële middelen van gemeenten, provincie en rijk. De stadsregio was ook een podium voor onderlinge afstemming, en die functie is behouden.

In de aanloop naar "Dat spreken we af!" zijn er vijf subregiotafels ingesteld voor afstemming en monitoring tussen nabijgelegen regiogemeenten, met veel verhuisbewegingen onderling als bindende factor. Per subregio zijn samenwerkingsafspraken geformuleerd, wordt er ambtelijk en bestuurlijk overleg georganiseerd, in vele gevallen in aanwezigheid van betrokken woningcorporaties en incidenteel ook met marktpartijen. De indeling in subregio's is bijgevoegd.

De bestuurlijke trekkers van de subregiotafels nemen deel aan de Stuurgroep Wonen, onder voorzitterschap van wethouder Versluijs van Vlaardingen. De wethouder van Rotterdam is, als bestuurlijke trekker van de virtuele subregiotafel "Hart van Rotterdam", ook lid van de Stuurgroep.

Twee à driemaal per jaar komen alle veertien wethouders Wonen bijeen onder leiding van wethouder Versluijs. De veertien gemeenten van de Rotterdamse regio hebben met een Bestuursovereenkomst het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) opgericht. Door centrumgemeente Rotterdam wordt, voor de kernactiviteiten, ambtelijke inzet beschikbaar gesteld voor deze lichtste vorm van een gemeenschappelijke regeling.

Binnen de regio Rotterdam worden de volgende subregio's onderscheiden:

Subregio	Gemeenten	Delen van Rotterdam
1. Waterweg	Schiedam, Vlaardingen, Maassluis	Delfshaven, Hoek van Holland
2. Noordrand	Lansingerland	Hillegersberg/Schiebroek, Overschie
3. Oostrand	Capelle a/d IJssel, Krimpen a/d IJssel	Prins Alexander
4. Zuidrand	Albrandswaard, Barendrecht, Ridderkerk	Feijenoord, Charlois, IJsselmonde, Pernis, Hoogvliet
5. Voorne-Putten	Nissewaard, Brielle, Hellevoetsluis, Westvoorne	Rozenburg
-virtueel-		
6. Hart van Rotterdam		Centrum, Noord, Kralingen/Crooswijk

De Rosetta-methode, ter indeling van woonmilieus

De gebruikte indeling in woonmilieus wordt niet veranderd: de Rosetta-methode. De onderscheiden woonmilieus sluiten aan op de leefstijlen van bewoners en bevatten niet alleen kenmerken van de woningen maar ook van de woonomgeving, zoals de dichtheid van bebouwing, de woningtypen en de menging daarvan, de (sociale) samenhang in de buurt, de ligging in de stad of het dorp en de nabijheid van voorzieningen. De indeling in woonmilieus is bijgevoegd.

De (economische) aantrekkingskracht van de Rotterdamse regio, en die van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), wordt mede bepaald door de kwaliteit en diversiteit van het wonen, in de zin van woningen en woonmilieus, en die van gevarieerde voorzieningen in de nabijheid van de woonlocatie. De Europese concurrentiekracht van de Rotterdamse(/MRDH-) regio hangt af van de mate waarin de regiogemeenten een optimaal woon- en werkklimaat weten te realiseren. Met aantrekkelijke woonmilieus voor alle segmenten van de bevolking: voor directeuren en expats, voor migranten en werklozen, voor eenoudergezinnen, kenniswerkers en "high potentials", voor starters en senioren. Want waar het goed wonen is, wordt meer gepresteerd en wordt een bijdrage geleverd aan het vliegwieltje van de economische ontwikkeling.

De regio zet zich daarom blijvend in voor een grote verscheidenheid aan woonmilieus, afgestemd op de behoefte, de smaak en de portemonnee van huidige en toekomstige bewoners. Voor de lange termijn kan dit wel betekenen dat de nadruk moet worden gelegd op andere woonmilieus dan nu in het planaanbod zijn opgenomen. Dit is een uitdaging voor het traject ná 1 juli.

Voor de kwaliteit van het wonen spelen enkele grote ontwikkelingen en beleidskeuzes een bijzonder relevante rol; dan gaat het om de bereikbaarheid van woon- en werklocaties, om de nieuwe Verstedelijkingsstrategie van de provincie Zuid-Holland en het Netwerk Zuidelijke Randstad maar ook om groene initiatieven zoals het Hof van Delfland en andere recreatieve landschappelijke ontwikkelingen die de aantrekkingskracht van deze regio vergroten.

Woonmilieus	Onderverdeling	Voorbeeld
Grootstedelijk		Centrale binnenstad, internationale OV-knoop, citygebied Rotterdam
Stedelijk	Levendig	Historisch binnenstad, vooroorlogse winkelstraten, centrale stationsgebieden, 19 ^e -eeuwse gordel
	Rustig	Hofjes, geherstructureerde plekken in vooroorlogse stadswijken, langs oude singels, tuindorpen, waterfronten
	Exclusief	Vooroorlogse villawijken, rond oude stadsparken, oud lanenkwartier
Suburbaan	Compact	Zuidelijke Tuinsteden Rotterdam, (stads)wijken uit de jaren '50 tot '70, directe omgeving grote winkelcentra (Alexandrium, Krimpenhof)
	Grondgebonden	VINEX-wijken, woonerven, wijken uit jaren '30, '70, '80 en '90, oudere geannexeerde dorpen
	Exclusief	Villawijken en -buurtjes, resorts, badplaats, wonen bij golfbaan/jachthaven, verstedelijkt lint
Dorps		Dorpen op Voorne-Putten, oude kernen groeigemeenten
Landelijk		Landelijk lint, (omgebouwde) boerderijen in buitengebied, vrijstaande villa's, rood-voor-rood-ontwikkeling, wonen aan de duinrand, wonen aan de dijk

De Rosette-indeling van woonmilieus luidt als volgt:

De Rosetta-methode was oorspronkelijk bedacht als manier om verschillende woonmilieu-indelingen op elkaar aan te sluiten ('naar elkaar te kunnen vertalen', zoals de Steen van Rosetta betekenis kreeg als sleutel voor de ontcijfering van Egyptische hiërogliefen, door een tekst in hiërogliefen te kunnen vergelijken met de identieke tekst in demotisch schrift en in Grieks alfabet). Uiteindelijk werd de Rosetta-methode een eigen, nieuwe indeling die tegelijk met het Verstedelijkingsscenario 2020 werd uitgebracht. In de planmonitor van de provincie is de Rosetta-methode als variant geaccepteerd.

Bijlagen bij hoofdstuk 3:

Ontwikkeling sociale voorraad 2010 tot en met 2015, onderscheiden naar sector (absolute aantallen)

Subregio	Gemeente	Woningcorporaties tot huurliberalisatiegrens										Particulier huurwoningen tot WOZ €140.000										Koopwoningen (eig-nr-bevnr-s) tot WOZ €140.000									
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Waterweg	Schiedam	12.478	12.308	11.968	11.608	11.664	11.698	3.257	3.800	3.626	4.036	4.323	4.580	5.449	5.654	5.893	6.260	6.260	6.260	5.449	5.654	5.893	6.260	6.260	7.341	5.449	5.654	5.893	6.260	6.260	7.341
	Vlaardingen	16.588	16.254	15.726	15.368	15.123	14.773	1.145	1.298	1.223	1.354	1.588	1.683	3.263	3.266	3.541	3.952	4.445	4.668	3.263	3.266	3.541	3.952	4.445	4.668	3.263	3.266	3.541	3.952	4.445	4.668
	Maassluis	6.044	6.051	5.890	5.886	5.818	5.563	176	110	132	140	206	230	143	222	336	356	578	775	143	222	336	356	578	775	143	222	336	356	578	775
	Hoek van Holland	2.150	2.150	2.100	1.997	1.967	1.846	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Delfshaven	17.200	16.850	16.550	15.690	15.667	15.647	5.550	5.350	5.500	5.530	6.117	6.493	5.300	4.550	4.800	10.300	10.750	11.400	5.300	4.550	4.800	10.300	10.750	11.400	5.300	4.550	4.800	10.300	10.750	11.400
	Totaal subregio	54.460	53.613	52.234	50.549	50.439	49.527	10.128	10.558	10.481	5.530	6.117	6.493	14.155	13.692	14.570	20.918	22.899	24.334	14.155	13.692	14.570	20.918	22.899	24.334	14.155	13.692	14.570	20.918	22.899	24.334
Noordrand	Lansingerland	4.084	4.117	4.122	4.110	4.155	4.207	72	17	24	31	78	122	187	38	49	54	206	260	187	38	49	54	206	260	187	38	49	54	206	260
	Overschie	3.550	3.500	3.350	3.221	3.209	3.091	400	350	400				1.250	1.050	1.100	1.700	1.850	1.850	1.250	1.050	1.100	1.700	1.850	1.850	1.250	1.050	1.100	1.700	1.850	1.850
	Hillegersberg-Schiebroek	6.250	6.050	5.950	5.563	5.637	5.540	900	900	1.050				1.300	1.150	1.150	2.600	2.850	3.000	1.300	1.150	1.150	2.600	2.850	3.000	1.300	1.150	1.150	2.600	2.850	3.000
	Totaal subregio	13.884	13.667	13.422	12.894	13.001	12.838	1.372	1.267	1.474	31	78	122	2.737	2.238	2.299	4.354	4.906	5.110	2.737	2.238	2.299	4.354	4.906	5.110	2.737	2.238	2.299	4.354	4.906	5.110
Oost	Capelle aan den IJssel	11.602	11.557	11.196	11.387	11.369	10.897	1.172	1.059	1.047	830	1.053	1.321	1.386	1.367	1.903	1.972	2.817	3.197	1.386	1.367	1.903	1.972	2.817	3.197	1.386	1.367	1.903	1.972	2.817	3.197
	Krimpen aan den IJssel	4.351	4.270	4.344	4.365	4.127	4.100	59	13	15	29	38	57	30	51	96	160	286	324	30	51	96	160	286	324	30	51	96	160	286	324
	Prins Alexander	19.800	19.400	19.000	17.840	17.899	17.674	1.700	1.700	1.750				1.750	1.750	1.900	3.850	4.950	5.100	1.750	1.750	1.900	3.850	4.950	5.100	1.750	1.750	1.900	3.850	4.950	5.100
	Totaal subregio	35.753	35.227	34.540	33.592	33.395	32.671	2.931	2.772	2.812	859	1.091	1.378	3.166	3.168	3.899	5.982	8.053	8.621	3.166	3.168	3.899	5.982	8.053	8.621	3.166	3.168	3.899	5.982	8.053	8.621
Zuidrand	Barendrecht	3.936	3.937	3.961	3.938	3.881	3.887	32	34	38	35	41	53	34	30	49	40	76	107	34	30	49	40	76	107	34	30	49	40	76	107
	Albrandswaard	2.548	2.528	2.523	2.545	2.514	2.539	52	36	26	13	21	29	28	76	64	55	91	119	28	76	64	55	91	119	28	76	64	55	91	119
	Ridderkerk	8.173	8.103	8.054	7.848	7.797	7.655	619	268	287	304	385	508	1.432	1.266	1.334	1.659	1.987	2.355	1.432	1.266	1.334	1.659	1.987	2.355	1.432	1.266	1.334	1.659	1.987	2.355
	Charlois	14.650	14.650	14.200	13.501	13.536	13.382	8.100	7.600	7.600				9.200	7.600	7.600	14.800	15.600	15.750	9.200	7.600	7.600	14.800	15.600	15.750	9.200	7.600	7.600	14.800	15.600	15.750
	Feijenoord	21.450	21.900	21.000	20.702	20.943	20.611	3.050	2.850	3.000				2.850	2.450	2.500	5.600	6.300	6.300	2.850	2.450	2.500	5.600	6.300	6.300	2.850	2.450	2.500	5.600	6.300	6.300
	Usselmonde	14.350	14.150	13.800	13.041	13.045	12.907	2.250	2.100	2.300				3.950	3.450	3.500	5.850	6.600	6.600	3.950	3.450	3.500	5.850	6.600	6.600	3.950	3.450	3.500	5.850	6.600	6.600
	Hoogvliet	8.350	8.300	7.450	7.106	7.137	7.079	700	700	700				750	700	750	1.850	2.200	2.000	750	700	750	1.850	2.200	2.000	750	700	750	1.850	2.200	2.000
	Pernis	500	450	450	438	434	430	100	100	100				300	300	350	550	750	800	300	300	350	550	750	800	300	300	350	550	750	800
	Totaal subregio	74.157	74.018	71.438	69.119	69.287	68.490	14.903	13.688	14.051	352	447	590	18.544	15.872	16.147	30.404	34.031	34.031	18.544	15.872	16.147	30.404	34.031	34.031	18.544	15.872	16.147	30.404	34.031	34.031
VoornePutten	Nissewaard	14.357	14.692	14.326	14.608	14.400	14.092	639	660	531	515	622	740	959	1.078	1.352	1.777	2.613	3.302	959	1.078	1.352	1.777	2.613	3.302	959	1.078	1.352	1.777	2.613	3.302
	Hellevoetsluis	5.329	5.218	5.098	5.119	5.047	4.835	30	28	26	102	101	146	51	37	105	270	555	932	51	37	105	270	555	932	51	37	105	270	555	932
	Brielle	1.893	1.904	1.803	1.937	1.866	1.784	84	110	112	85	141	153	27	14	43	22	88	149	27	14	43	22	88	149	27	14	43	22	88	149
	Westvoorne	1.102	1.341	1.238	1.23	1.18	1.103	84	77	65	275	379	443	35	63	24	31	145	134	35	63	24	31	145	134	35	63	24	31	145	134
	Rozenburg	2.300	2.250	2.200	2.320	2.300	2.286	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totaal subregio	24.981	25.405	24.665	24.107	23.731	24.100	837	875	734	977	1.243	1.482	1.072	1.192	1.524	2.650	4.351	5.517	1.072	1.192	1.524	2.650	4.351	5.517	1.072	1.192	1.524	2.650	4.351	5.517
Hart van Rotterdam	Stadscentrum	6.050	5.950	5.700	5.207	5.188	5.069	1.100	1.000	1.200				1.100	800	900	3.100	4.000	4.000	1.100	800	900	3.100	4.000	4.000	1.100	800	900	3.100	4.000	4.000
	Noord	10.650	10.500	10.350	9.826	9.848	9.661	3.550	3.500	3.700				3.900	3.300	3.350	7.850	8.700	9.350	3.900	3.300	3.350	7.850	8.700	9.350	3.900	3.300	3.350	7.850	8.700	9.350
	Kralingen-Crooswijk	12.750	12.600	12.600	12.448	12.162	12.066	2.200	2.050	2.150				2.300	1.950	1.950	4.650	5.500	5.500	2.300	1.950	1.950	4.650	5.500	5.500	2.300	1.950	1.950	4.650	5.500	5.500
	Totaal subregio	29.450	29.050	28.650	27.481	27.198	26.796	6.850	6.550	7.050	-	-	-	7.300	6.050	6.200	15.600	17.750	18.850	7.300	6.050	6.200	15.600	17.750	18.850	7.300	6.050	6.200	15.600	17.750	18.850
Rotterdam	Rotterdam	140.185	138.684	134.636	128.900	129.172	127.289	29.677	28.240	29.350	29.990	32.803	34.119	34.277	29.089	29.845	33.325	37.540	38.753	34.277	29.089	29.845	33.325	37.540	38.753	34.277	29.089	29.845	33.325	37.540	38.753
	Regio excl. Rotterdam	92.485	92.280	90.249	88.842	87.879	87.133	7.421	7.510	7.152	7.749	8.976	10.065	13.024	13.162	14.789	16.608	20.913	23.663	13.024	13.162	14.789	16.608	20.913	23.663	13.024	13.162	14.789	16.608	20.913	23.663
	Totaal regio	232.670	230.964	224.885	217.742	217.051	214.422	37.098	35.750	36.502	37.739	41.779	44.184	47.301	42.251	44.634	49.933	58.453	62.416	47.301	42.251	44.634	49.933	58.453	62.416	47.301	42.251	44.634	49.933	58.453	62.416

Bron: CBS en Maaskoopel, bewerking OBI
Voor delen van Rotterdam zijn voor de jaren 2013, 2014 en 2015 de aantallen particuliere huur en koopwoningen gesommeerd en als totalen vermeld onder koopwoningen.

Ontwikkeling sociale voorraad en totale voorraad 2010 tot en met 2015

Subregio	Totaal sociale voorraad										Totaal voorraad					% sociale voorraad		
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2011	2015	2011-2015	2011	2015	2011-2015
Waterweg	Gemeente	21.184	21.762	21.487	21.904	23.013	23.619											
	Schiedam	20.996	20.818	20.490	20.674	21.156	21.124											
	Vlaardingen	6.363	6.383	6.358	6.382	6.602	6.568											
	Maasland	2.150	2.150	2.100	2.047	2.067	1.996											
	Hoek van Holland	28.050	26.750	26.850	25.990	26.617	27.047											
Noordrand	Delfshaven	78.743	77.863	77.285	76.997	79.455	80.354											
	Totaal subregio	4.343	4.172	4.195	4.195	4.439	4.390											
	Lansingerland	5.200	4.900	4.850	4.921	5.059	4.941											
	Overschie	8.450	8.100	8.150	8.163	8.487	8.540											
	Hillegersberg-Schiebroek	17.993	17.172	17.195	17.279	17.985	17.871											
Oost	Totaal subregio	14.160	13.983	14.146	14.189	15.239	15.415											
	Capelle aan den IJssel	4.440	4.334	4.455	4.554	4.451	4.481											
	Krimpen aan den IJssel	23.250	22.850	22.650	21.690	22.849	22.774											
	Prins Alexander	41.850	41.167	41.251	40.433	42.539	42.670											
	Totaal subregio	4.002	4.001	4.048	4.013	3.998	4.047											
Zuidrand	Barendrecht	2.628	2.640	2.613	2.613	2.626	2.687											
	Albrandswaard	10.224	9.637	9.675	9.811	10.169	10.518											
	Ridderkerk	31.950	29.850	29.400	28.301	29.136	29.132											
	Charlois	27.550	27.200	26.500	26.302	26.893	26.911											
	Feijenoord	20.550	19.700	19.600	18.891	19.595	19.507											
Voorne Potten	IJsselmonde	9.800	9.700	8.900	8.956	9.337	9.079											
	Hoogvliet	900	850	900	988	1.184	1.230											
	Pernis	107.604	103.578	101.636	99.875	102.938	103.111											
	Totaal subregio	15.955	16.430	16.209	16.900	17.635	18.134											
	Nissewaard	5.410	5.283	5.229	5.491	5.703	5.913											
Hart van Rotterdam	Hellevootsluis	2.004	2.028	1.958	2.044	2.095	2.086											
	Brielle	1.221	1.481	1.327	429	642	1.680											
	Westvoorne	2.300	2.250	2.200	2.870	3.250	3.286											
	Rozenburg	26.890	27.472	26.923	27.734	29.225	31.099											
	Totaal subregio	8.250	7.750	7.800	8.307	8.888	9.069											
Regio excl. Rotterdam	Stadscentrum	18.100	17.300	17.400	17.676	18.548	19.011											
	Noord	17.250	16.600	16.700	17.098	17.512	17.566											
	Kralingen-Crooswijk	43.600	41.650	41.900	43.081	44.948	45.646											
	Totaal subregio	204.139	196.013	193.831	192.215	199.515	200.161											
	Rotterdam	112.930	112.952	112.190	113.199	117.768	120.642											
Totaal regio	Regio excl. Rotterdam	317.069	308.965	306.021	305.414	317.283	320.823											
	Totaal regio																	

Bijlagen bij hoofdstuk 4:

Planaanbod tot en met 2024 per gemeente en per subregio

Planaanbod t/m 2024				2017 t/m 2019			2020 t/m 2024			2017 t/m 2024		
Subregio	Gemeentenaam	Bouw	Sloop	Netto	Bouw	Sloop	Netto	Bouw	Sloop	Netto	Bouw	Sloop
Hart van Rotterdam	Rotterdam	4.218	-22	4.196	4753		4753	8.971	-22	8.949	8.971	-22
	Totaal subregio	4.218	-22	4.196	4.753	0	4.753	8.971	-22	8.949	8.971	-22
Noordrand	Lansingerland	1.364		1.364	1.992		1.992	3.356		3.356	3.356	
	Rotterdam	983	-228	755	1.190	-720	470	2.173	-948	1.225	2.173	-948
	Totaal subregio	2.347	-228	2.119	3.182	-720	2.462	5.529	-948	4.581	5.529	-948
Oostrand	Capelle aan den IJssel	418	-361	57	605	-66	539	1.023	-427	596	1.023	-427
	Krimpenerwaard	312		312	260	-83	177	572	-83	489	572	-83
	Rotterdam	467		467	407		407	874		874	874	
	Totaal subregio	1.197	-361	836	1.272	-149	1.123	2.469	-510	1.959	2.469	-510
Voorne-Putten Rozenburg	Brielle	426		426	722		722	1.148		1.148	1.148	
	Hellevoetsluis	511	-6	505	439		439	950	-6	944	950	-6
	Nissewaard	1.048	-688	360	1.426		1.426	2.474	-688	1.786	2.474	-688
	Rotterdam	27		27	131		131	158		158	158	
	Westvoorne	204	-26	178	204	-30	174	408	-56	352	408	-56
	Totaal subregio	2.216	-720	1.496	2.922	-30	2.892	5.138	-750	4.388	5.138	-750
Waterweg	Maassluis	1.049	-309	740	1.589	-318	1.271	2.638	-627	2.011	2.638	-627
	Rotterdam	1.665	-33	1.632	964	-292	672	2.629	-325	2.304	2.629	-325
	Schiedam	753	-412	341	1.084	-248	836	1.837	-660	1.177	1.837	-660
	Vlaardingen	808	-312	496	1.217	-1.152	65	2.025	-1.464	561	2.025	-1.464
	Totaal subregio	4.275	-1.066	3.209	4.854	-2.010	2.844	9.129	-3.076	6.053	9.129	-3.076
Zuidrand	Albrandswaard	461		461	62		62	523	-	523	523	-
	Barendrecht	461	-55	406	319		319	780	-55	725	780	-55
	Ridderkerk	990	-231	759	365		365	1.355	-231	1.124	1.355	-231
	Rotterdam	3.973	-335	3.638	6.184	-2.606	3.578	10.157	-2.941	7.216	10.157	-2.941
	Totaal subregio	5.885	-621	5.264	6.930	-2.606	4.324	12.815	-3.227	9.588	12.815	-3.227
Regio Rotterdam	regio incl R'dam	20.138	-3.018	17.120	23.913	-5.515	18.398	44.051	-8.533	35.518	44.051	-8.533
	Totaal regio	11.333	-618	10.715	13.629	-3.618	10.011	24.962	-4.236	20.726	24.962	-4.236



SvWrR

Dat spreken we af!

