



**Gemeente
Albrandswaard**

Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	n.v.t.	Ons kenmerk:	377452
Uw kenmerk:	n.v.t.	Contact:	S.F.H. Kleinendorst
Bijlage(n):	n.v.t.	Telefoonnummer:	010 506 11 11
KvKnummer:	n.v.t.	E-mailadres:	s.embregts@bar-organisatie.nl
		Datum:	14 september 2021

Betreft: Ontwikkeling sociale woningvoorraad in bezit van woningcorporatie in Albrandswaard 2010 - 2021

Geachte raadsleden,

INLEIDING

De afgelopen tijd is de ontwikkeling van de (sociale) woningvoorraad met regelmaat onderwerp van gesprek geweest in de regio en binnen onze gemeente. In dat verband heeft u gevraagd om een overzicht van het totaal aantal sociale huurwoningen in Albrandswaard in de jaren 2010, 2015 en 2020.

KERNBOODSCHAP

Met deze raadsinformatiebrief maken wij de ontwikkeling van de sociale voorraad, in bezit van woningcorporaties tussen 2010 en juni 2021, inzichtelijk. Kort samengevat is het aantal woningen, waarmee de sociale woningvoorraad is afgenomen beperkt en verklaarbaar. De woningcorporaties houden zich goed aan de gemaakte prestatieafspraken, maar moeten de afname van de sociale woningvoorraad vanaf 2018 nog compenseren door nieuwbouw of aankoop van woningen. De portefeuillehouder is hierover in gesprek met de woningcorporaties. Hieronder vindt u de getalsmatige toelichting.

TOELICHTING

De sociale woningvoorraad in Albrandswaard bestaat uit woningen in corporatiebezit en woningen in bezit van marktpartijen. Het startpunt van de monitoring van de sociale woningvoorraad ligt in 2014. In dat jaar heeft de gemeente met de regio in het document 'Dat spreken we af' vastgelegd dat de gemeente Albrandswaard een uiterste inspanning levert om de sociale woningvoorraad op peil te houden ten opzichte van 2010. In de samenwerkingsafspraken uit 2014 wordt verwezen naar 2630 woningen in 2010. Hiertoe behoorden ook woningen die niet in bezit zijn van woningcorporaties. De sociale voorraad in corporatiebezit bedroeg in 2010, 2548 woningen.



Ontwikkeling sociale corporatie voorraad 2010 – 2021

- In 2010 bestond de sociale woningvoorraad in corporatiebezit uit 2548 woningen.¹
- In 2016 bestond de sociale woningvoorraad in corporatiebezit uit 2524 woningen.
- in 2021 bestond de sociale woningvoorraad in corporatiebezit uit 2508 woningen.²

De conclusie is dus dat de sociale woningvoorraad in corporatiebezit met 40 woningen is afgenomen in de jaren 2010 tot 2021 (2548-2508). De ontwikkeling van de sociale voorraad in het bezit van marktpartijen is in de genoemde jaren niet gemonitord. Er zijn alleen aannames beschikbaar in een rapport van ABF, behorend bij het Regioakkoord Woningmarktafspraken voor de regio Rotterdam. Dit rapport laat een afname van het aantal particuliere sociale huurwoningen in Albrandswaard zien.

Afname sociale voorraad door verkoop, sloop en huurbeleid

De afname van de sociale voorraad van de corporaties kan verschillende oorzaken hebben. Er kunnen daadwerkelijk woningen uit de sociale voorraad verdwijnen door verkoop of sloop. Daarnaast kunnen ook administratief woningen verdwijnen door bijvoorbeeld tijdelijke of blijvende verhoging van de huurprijs.

1. Sinds 2010 zijn 19 sociale woningen fysiek uit het corporatiebezit verdwenen. Deze woningen zijn verkocht.
Corporaties verkopen af en toe woningen om hun vastgoedportefeuilles op peil te houden. In de prestatieafspraken is hierop sinds 2018 een compensatieafpraak gemaakt.
2. Er zijn sinds 2010 geen sociale corporatiewoningen gesloopt.
3. Door verhoging van de huurprijs tot boven de liberalisatiegrens wijkt de sociale corporatievoorraad met 21 woningen af t.o.v. 2010. Deze woningen zijn hierdoor niet meer sociaal. Vaak is dit tijdelijk als de huur bij mutatie weer wordt teruggebracht tot onder de liberalisatiegrens.

Prestatieafspraken

Sinds 2018 maakt de gemeente prestatieafspraken met de vier actieve woningcorporaties: WBV Poortugaal, Wooncompas, Woonzorg Nederland en Havensteder.

Afgesproken is dat woningen die uit de sociale woningvoorraad worden onttrokken door verkoop of sloop, in lijn met de Woonvisie 2016-2025, tot 2025 minimaal worden gecompenseerd door nieuwbouw of aankoop. Deze prestatieafpraak betekent niet dat er geen sociale woning meer uit de voorraad van de corporaties verdwijnt. De redenen daarvoor zijn immers hierboven aangegeven. De portefeuillehouder bespreekt in het kader van de monitoring van de prestatieafspraken met de corporaties wel steeds de reden waarom woningen uit de voorraad verdwijnen en de mogelijkheden van compensatie.

Ook zetten gemeente en corporaties zich samen in om de sociale woningvoorraad uit te breiden conform de afspraken in het Regioakkoord en conform de uitkomsten van het proces dat met de provincie wordt uitgewerkt voor uitbreiding van sociale woningbouw.

Marktpartijen – Verordening sociale en middeldure huur

Om grip te krijgen op de sociale woningvoorraad in bezit van marktpartijen heeft u op 6 juli 2021 de Verordening sociale en middeldure huur vastgesteld. Hiermee kan toekomstig te bouwen sociale en

¹ Aantallen uit de Woningmarktstrategie en Woonvisie regio Rotterdam 2014 -2020, Dat spreken we af!

² Dit blijkt uit de gemeentelijke monitoringscijfers.



Betreft: Ontwikkeling sociale woningvoorraad in bezit van woningcorporatie Pagina 3 van 3
in Albrandswaard 2010 - 2021

middeldure voorraad, door een koppeling met het bestemmingsplan, voor minimaal 25 jaar behouden worden.

Deze verordening is niet van toepassing op de bestaande voorraad sociale en middeldure huurwoningen in bezit van marktpartijen. Op het aanpassen van de huurprijzen en/of het verkopen van deze huurwoningen heeft de gemeente geen invloed.

FINANCIËN

Niet van toepassing.

CONSEQUENTIES

Niet van toepassing.

VERVOLG

Wij blijven de sociale woningvoorraad van de corporaties monitoren in het kader van de prestatieafspraken.

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

Hans Cats

drs. Jolanda de Witte

