Bestuurlijke opdracht: monitoring NWMA

Van: Werkgroep Monitoring NWMA
Voor: Bestuurlijk opdrachtgevers BTW, SVH, SHH en provincie Zuid-Holland
Datum: versie 19 mei, vastgesteld op 11 juni

Corporaties, gemeenten, provincie en huurdersorganisaties werken momenteel aan het opstellen van de Nieuwe woningmarktafspraken Haaglanden. Verwachting is dat er medio 2021 een Regioakkoord op tafel ligt waarin de afspraken bekrachtigd worden. Bij het maken van afspraken hoort ook het nagaan of partijen zich houden aan de gemaakte afspraken. Of te wel, dit vraagt om monitoring. De monitor NMWA is daarmee een uitwerking van paragraaf 3 'monitoring en borging' uit het Regioakkoord.
De werkgroep monitoring wordt gevraagd om op basis van de bestuurlijke opdracht de monitor verder vorm te geven en te concretiseren.

De werkafspraken inzake de monitoring worden in twee stappen gemaakt:

1. Deze memo geeft de kaders weer waar de monitor aan dient te voldoen. Hieronder wordt ingegaan op de gewenste inhoud van de monitor, de frequentie van actualisatie en de ontwikkeling.
2. Er volgt nog een tweede memo waarin akkoord wordt gevraagd voor de uitbesteding van de ontwikkeling van een monitoringsysteem. In deze tweede memo staat in hoger detailniveau wat er in de monitor wordt opgenomen (bijlage opdrachtbrief) en worden de kosten van de ontwikkeling van de monitor voor Bestuurlijke Tafel Wonen, SVH, SHH en PZH gespecificeerd. Ook wordt een inschatting toegevoegd inzake de kosten voor het beheer.

Inhoud van de monitor

De concrete afspraken worden vastgelegd in het Regioakkoord. De regionale opgave is uitgebreid beschreven in het ABF rapport 'Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden' en het RIGO rapport 'Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden: de regionale opgave'.
Uitgangspunt is dat binnen de monitor aandacht is voor de volgende vier onderdelen:

1. de monitoring van de afspraken;
2. de monitoring van de realisatie gemeentelijke biedingen;
3. de toetsing van bronnen aan actualiteit;
4. en de neveneffecten.

AD 1 Monitoring afspraken.

Deze informatie wordt op gemeentelijk en regionaal niveau inzichtelijk gemaakt. De monitoring van de afspraken geschiedt op basis van de afgesproken doelen, zie hieronder.

a) Woningvoorraad van voldoende omvang: netto[1] groei woningvoorraad
   - behoefte: netto toevoeging ca 65.870[2]
   - opgave: netto toevoeging 79.430

[1] Saldo van wijzigingen woningvoorraad: nieuwbouw, sloop, verkoop (aan bewoners, overig), aankoop, transacties naar DAEB/ niet-DAEB.

[2] Het verschil tussen behoefte en opgave: Behoefte is o.b.v. WBR 2019. Opgave is o.b.v. extra plannen van 4 gemeenten

b) Voldoende omvang doelgroepvoorraad: netto groei doelgroepvoorraad
   - behoefte: netto toevoeging: ca 6.420 (benodigde realisatie: ca 16.360, waarvan minstens ca 12.000 DAEB)
   - opgave: netto toevoeging 11.550

   De doelgroepvoorraad bestaat uit drie 'communicerende vaten':
   - Netto groei DAEB-voorraad
   - Netto groei particuliere huursegment van de doelgroepvoorraad
   - Netto groei koopsegment van de doelgroepvoorraad

c) Voldoende spreiding van de doelgroepvoorraad, weer te geven in aandeel doelgroepvoorraad ten opzichte van de totale voorraad (startvoorraad 2019, bod 2030 en relatie naar ME-scenario).
d) Voldoende beschikbaarheid binnen de DAEB-voorraad voor de primaire doelgroep (70% van al het DAEB-aanbod, incl. DAEB-nieuwbouw).

AD 2 monitoring realisatie gemeentelijke biedingen (planmonitor versus realisatiemonitor).
Planmonitor regionale woningbouwprogramma (inclusief markering 'flexwoning'), uitgesplitst naar ontwikkeling totale voorraad en de doelgroepvoorraad, inclusief specificering DAEB, goedkope particuliere huur en goedkope koop.

AD 3 Toetsing bronnen aan actualiteit.
Naast de monitoring op afspraken en biedingen is het zinvol om in de monitor aandacht te schenken aan de bronnen die gebruikt zijn bij het bepalen van de regionale opgave. Een voorbeeld is de veronderstelde ontwikkeling van de afname van particuliere huur binnen de doelgroepvoorraad. Vraag is dan of deze ontwikkeling zich daadwerkelijk voltrekt, en in welk tempo.

a) 'Verdamping' goedkope particuliere huurvoorraad
b) WOZ-waarde ontwikkeling, koopsegment doelgroepvoorraad
c) Ontwikkeling prijssegmenten doelgroepvoorraad (vanwege bereikbaarheid voor de primaire en secundaire doelgroep).
d) Ontwikkeling EC-doelgroep (primaire en secundaire doelgroep) op totaal aantal huishoudens
e) Aannames woonsituatie van de doelgroep (koop, part. Huur, soc. Huur)
f) Woningbehoefteraming (WBR) 2019 van PZH is de basis voor onze regionale opgave. Omdat de wereld er in bijvoorbeeld 2025 anders uit kan zien is het zinvol gedurende de looptijd van het Regioakkoord de geactualiseerde prognoses tegen onze opgave te houden → 3-jaarlijks toetsen aan geactualiseerde prognose (in lijn met frequentie actualisering prognoses PZH)
g) Ontwikkeling doelgroep/ inkomensontwikkeling scenario midden (0,4% per jaar boven inflatie)

AD 4 Neveneffecten
Het is wenselijk een vinger aan de pols te houden voor mogelijke (negatieve) neveneffecten. Een neveneffect van het sturen op de beschikbaarheid van DAEB-voorraad voor primaire inkomens, is het oplopen van de wachttijd voor de secundaire doelgroep.

a) Wachttijdenmonitor primaire-doelgroep en secundaire doelgroep (samen de EC-doelgroep)
b) Slaagkansen primaire-doelgroep en secundaire doelgroep

De werkgroep monitoring wordt gevraagd de exacte definities van de NWMA te operationaliseren en vast te leggen.

Werkafspraken:

1. Jaarlijks monitoren partijen de voorgestelde data mbt de afspraken en de biedingen (No 1 en 2) .
2. De partijen actualiseren de bronnen (no3) driejaarlijks, waarvan de eerste keer in 2022.
3. De neveneffecten (No4) worden jaarlijks gemonitord en volgen uit de (half)jaarrapportages van SVH.
4. De werkgroep monitoring operationaliseert de inhoud van de monitor, definities en databronnen.

Frequentie van de monitor

Het startpunt voor de monitor is 1-1-2019, gelijk aan de peildatum van de WBR. Dit is tevens het uitgangspunt bij het bepalen voor de opgave NWMA.
Bij een monitor horen afspraken over de frequentie van het actualiseren van de cijfers.

Dit hangt af van:

- de gekozen vorm; een online monitor laat zich eenvoudiger periodiek updaten dan een pdf-versie.
- Ook de beschikbaarheid van geactualiseerde gegevens speelt een rol. Woonruimteverdelingscijfers zijn halfjaarlijks bij te werken, WOZ-waarde jaarlijks, dPi's jaarlijks etc. Het moment waarop de gegevens beschikbaar komen verschilt naar alle waarschijnlijkheid.
- De actualisatie van de WBR gebeurt iedere drie jaar, het ligt daarom voor de hand om dan de actualisatie van de prognosecijfers , toetsing van de aannames e.d. om de drie jaar te doen.

De opdracht is een jaarlijkse monitoring op te zetten, waarin de meest recente cijfers worden opgenomen. De werkgroep monitoring komt met een voorstel voor het meest passende moment waarop de monitor geactualiseerd wordt (dit hangt immers van de beschikbaarheid van gegevens). Gezien de afhankelijkheid van de beschikbaarheid en moment actualisering van gegevens, is de opdracht om te kijken per onderdeel hoe vaak dit geactualiseerd kan worden.

Werkafspraken:

5. De werkgroep werkt een geschikte vorm voor de monitor uit.
6. Jaarlijks vindt er een actualisatie plaats van de monitor (wetende dat de afspraken, de biedingen en neveneffecten jaarlijks geactualiseerd kunnen worden en het toetsen van de aannames driejaarlijks).
7. De werkgroep werkt o.b.v. beschikbaarheid van de gegevens uit wat een logisch moment is om jaarlijks de monitor te actualiseren.

Ontwikkeling van de monitor

De opdracht aan de werkgroep monitoring luidt om een monitor te (laten) ontwikkelen, die voldoet aan boven gestelde onderdelen. Hierbij zal de ontwikkeling van de monitor extern uit worden besteed, waarbij het eigenaarschap van de monitor gezamenlijk bij de drie opdrachtgevers komt te liggen. Het is aan de werkgroep om de vereisten aan de monitor nader te specificeren in een opdrachtbrief. De werkgroep wordt gevraagd partijen te selecteren voor de uitvraag. De memo voor de werkafspraken inzake de uitbesteding wordt vervolgens afzonderlijk geagendeerd. Verzoek aan de werkgroep monitor is om te komen tot een monitor waarbij het beheer (*de jaarlijkse actualisatie)* bij de werkgroep komt te liggen.

Werkafspraken:

8. De werkgroep monitoring is verantwoordelijk voor het (laten) ontwikkelen van de monitor
9. Ontwikkeling van de monitor wordt uitbesteed, het beheer en eigenaarschap ligt bij de drie opdrachtgevers.
10. De memo voor de werkafspraken inzake de uitbesteding wordt afzonderlijk geagendeerd indien er een beeld is van de kosten.