

MEMO

Datum 11 april 2023

Aan Gemeenteraad

Kopie aan

Van College van burgemeester en wethouders

Onderwerp Percentage sociale huur

Tijdens de rond de tafel in maart is door de fractie van de PvdA gevraagd om inzicht te geven in het percentage gerealiseerde en te realiseren sociale huurwoningen ten opzichte van de totale woningbouwprogrammering. In dit memo kijken we terug op de afgelopen jaren en geven we een doorkijk naar de programmering voor de komende jaren.

Het beleid voor sociale huurwoningen

In het programma Wonen uit 2021 staat het volgende:

Toename van de huidige sociale huurwoningvoorraad

Gezien de huidige druk op de huurmarkt vinden wij het van belang dat de corporatie op korte termijn (tot 2024) zorgt voor een groei van de sociale huurwoningvoorraad. Het uitgevoerde woningmarktonderzoek beschrijft een aantal economische scenario's.

Op basis van het bijbehorende Rigo 2019 onderzoek waren er in het economisch slechtste scenario tot 2030 235 sociale huurwoningen extra nodig.

Met de realisatie van de afgelopen jaren en de huidige nieuwe planning komen we hier ruim boven.

tabel 4-5 Ontwikkeling behoefte aan corporatiewoningen tot € 720 in 2019 tot 2025, 2030 en 2040 bij drie economische varianten

		2019-2025	2025-2030	2030-2040
Raalte	positief	0	5	-75
	basis	75	45	-20
	negatief	135	100	70

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Daarnaast staat in het vastgestelde programma wonen over de percentages het volgende:

Om meer diversiteit in de huurvoorraad en diverse wijken mogelijk te maken wordt in de woningbouwprogrammering ruimte geboden om 25% sociale huurwoningen (klein en levensloopbestendig) te realiseren

Dit om de disbalans van destijds te corrigeren en daarnaast ook om meer diversiteit in de huurvoorraad en diversiteit in wijken te realiseren.

Per plan kan het percentage dus verschillen. Het kan zijn dat er in plan X een percentage van bijvoorbeeld 50% wordt gerealiseerd en in plan Y bijvoorbeeld 15%. Het gaat er om dat overall het percentage 25% is. Bij alle nieuwe (grotere) plannen geeft het college als eis mee dat er 25% sociale huur in het plan moet. Vervolgens is het bij externe plannen aan de ontwikkelaar en SallandWonen om tot een akkoord te komen over de voorwaarden.

Wat is er de afgelopen jaren gerealiseerd

Als we kijken naar de nieuwbouwopleveringen van de afgelopen jaren ontstaat het volgende beeld.

Jaar	Aantal toegevoegde woningen	Huurwoningen van Salland Wonen	Percentage
2019	142	18	12,5 %
2020	149	18	12 %
2021	131	16	12 %
2022 (voorlopige cijfers)	202	16	8 %

Bij bovenstaande tabel valt op te merken dat de gemeente vóór 2021 geen percentage sociale huur hanteerde. Daarnaast is het zo dat bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen van deze woningen voor 2021 in gang zijn gezet maar nu pas tot realisatie komen. Deze “oude” plannen bevatten dus nog geen 25% sociale huurwoningen. Daarnaast zit er tussen start bouw en gereedmelding van een woning doorgaans ook nog eens 2 jaar tijd. Dit betekent dat er vaak een vertraging zit in de realisatiecijfers.

Wat hebben we de komende jaren in de planning?

Als we vooruit kijken naar de plannen die op dit moment in de planning zijn ontstaat het volgende beeld.

We zijn op verschillende locaties bezig met het maken van plannen in verschillende stadia voor ongeveer 1200 woningen. Voor 723 van deze woningen is het woningbouwprogramma bekend. Voor de overige locaties moet het programma nog worden vastgesteld. Te denken valt aan de volgende fase van de Veldegge, locatie Velderman Mariënheem en de nieuwe fasen van Broekland, Liederholthuis en Laag Zuthmen maar ook voeren we gesprekken met diverse initiatiefnemers en ontwikkelaars. In dit overzicht zitten nog niet de plannen die nog in schetsfase zijn en waarbij wel de eis van 25% is meegegeven.

Van de 723 woningen ,waarvan het programma op dit moment bekend is, worden er 220 woningen in de huur onder de liberalisatiegrens gebouwd (sociale huur). Dit komt neer op **iets meer dan 30% sociale huur**. Hiervan worden er naar schatting 185 woningen door SallandWonen gerealiseerd en 35 door derden/particuliere verhuurders.

Plannaam	Totaal aantal woningen	Koop/middenhuur boven € 800	huur onder liberalisatiegrens
Franciscushof Raalte	171	140	31
Nieuwe Deventerweg (rood voor rood) Raalte	13	13	
Arkelstein Raalte	31		31
Grote Markt Raalte	9		9
Douma Raalte	84	63	21
De Ware Raalte	12		12
De Brink Raalte	20	16	4

Nog niet met de buurt gecommuniceerde locatie	12		12
Bredenhorst/Sallandse Poort Raalte	53	40	13
Kulturhus Raalte	16		16
De Roef/Brugstraat Raalte	44	33	11
Elzenlaan Raalte	8	8	
Raalte centrum	20	10	10
Veltkamplaan Heino	14		14
Molenweg Heino	110	90	20
vd vechte Heino	11	11	
Stellingmolen Heeten	26	18	8
Luttenbergerweg Luttenberg	19	15	4
Broeck laatste kavels Broekland	13	13	
Marissink Nieuw Heeten	13	9	4
Lierderholthuis laatste kavels	5	5	
Laag Zuthem laatste kavels	7	7	
Rood voor rood diversen	12	12	
	723	503	220