

Duiding Monitor Regioakkoord 2020

Inleiding

De voorliggende Monitor 2020 is de eerste monitor, waarbij voorzichtig de eerste effecten van het regioakkoord zichtbaar kunnen worden. Deze monitor laat de stand van zaken zien per 1 januari 2020. Het regioakkoord is afgesloten in januari 2019.

De gepresenteerde cijfers zijn met name verkregen via de databestanden van het CBS. Dat betekent dat gekeken wordt naar de gerealiseerde stand van zaken. Plannen en projecten in uitvoering worden niet meegenomen.

Voor inzicht in de omvang van de particuliere sociale huursector is gebruik gemaakt van de gegevens van de Lokale Monitor Wonen. Deze cijfers benaderen de werkelijkheid het best. Voor de gegevens betreffende de corporatiewoningen is gebruik gemaakt van de input van de corporaties, verenigd in Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties. Van enkele, kleinere, corporaties, die niet zijn aangesloten bij Maaskoepel ontbreken deze cijfers, maar het betreft een relatief beperkt aantal corporatiewoningen. Bij verhuringen aan huishoudens met een onbekend inkomen (bijvoorbeeld vanuit opvanginstellingen) wordt er van uitgegaan dat het om huishoudens uit de primaire doelgroep gaat.

Voor de voorliggende Monitor betekent dit dat vooral moet worden gekeken naar 'werken we in de goede richting' (kolommen Saldo 2030 t.o.v. 2017). Dus: werken we inderdaad toe naar groei/krimp (afhankelijk van wat van toepassing is) van de sociale voorraad zoals in de geaccepteerde biedingen van de gemeenten bij het Regioakkoord is afgesproken.

Van belang bij het bezien van de resultaten van de monitor is het gegeven dat bij elk jaar steeds wordt uitgegaan van de feitelijke situatie per 1 januari van dat jaar. Dat wil zeggen dat de gegevens, vermeld onder jaar X, betrekking hebben op de situatie per 1 januari van dat jaar X. Uitzondering op deze peildatum zijn de tabellen 4.1. en 4.2., Vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs tot de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep. Hoewel overwogen is om ook hier de cijfers in de periode tot 1 januari 2020 op te nemen, is gekozen om de meest recente beschikbare gegevens te laten zien.

Indexering

In het Regioakkoord is de afspraak opgenomen dat de prijsgrens van de sociale koopvoorraad geïndexeerd diende te worden. Bij de vaststelling van de Monitor 2019 is besloten om hiervoor de Nibud-methodiek te gebruiken. Bij de Monitor 2019 is voor de indexering gebruik gemaakt van de toen bekende gegevens. Deze golden voor het jaar 2020, waardoor voor de Monitor 2020 geen nieuwe indexering is opgenomen. Voor de Monitor 2021 wordt op basis van de Nibud-methodiek gerekend met een indexatie van de sociale koopvoorraad tot € 181.000,--.

Uiteraard heeft deze aanpassing gevolgen hebben voor de omvang van de sociale koopvoorraad (en daarmee de totale sociale voorraad). Aangetekend dient hierbij te worden dat de woonlasten van huishoudens in deze woningen niet veranderen. Door indexering wordt het "administratief" weglekken van sociale koopwoningen ondervangen.

Eerste bevindingen Monitor 2020

- a. Totale voorraad
In de periode 1 januari 2019 – 1 januari 2020 blijkt de totale woningvoorraad met 1,1% te zijn gegroeid van 588.459 naar 594.668 woningen. Deze groei is hoger dan de jaren er voor.
- b. Ontwikkeling sociale voorraad
Binnen deze totale voorraad blijkt in genoemde periode de sociale woningvoorraad te zijn gedaald van 333.410 naar 311.268. Een daling van 22.142 woningen.
De sociale corporatievoorraad is licht gekrompen, maar de krimp in de sociale particuliere

voorraad was sterker. Deze daling is met name te verklaren uit de forse daling van het segment sociale koop. Na de forse stijging in de periode 1 januari 2018 – 1 januari 2020 ten gevolge van de toegepaste indexering, is de nu geconstateerde daling vooral toe te schrijven aan de stijging van de koopprijzen door de krappe woningmarkt. Uiteraard gaat dit om een deels papieren werkelijkheid: de woningen zijn niet verdwenen maar in veel gevallen de sociale kooprijscategorie ontstegen. Dit betekent niet dat deze woningen op dit moment niet meer bewoond worden door de doelgroep. Pas bij mutaties zullen zij niet meer beschikbaar zijn.

Wat betreft de voorraad particuliere sociale huur kan het volgende worden opgemerkt. De omvang van de particuliere sociale huurvoorraad is gebaseerd op de cijfers uit de Lokale Monitor Wonen (LMW). In de voorliggende versie zijn de cijfers verwerkt, beschikbaar gekomen per 14 juli 2021. Deze betreffen peildatum 1/1- 2019. Voor de berekening is uitgegaan van deze cijfers uit de LMW en de feitelijke stand van de particuliere voorraad van het CBS. Op basis van deze gegevens wordt de situatie per 1-1-2020 berekend. Deze berekeningswijze is gelijk aan die is gehanteerd bij de eerste monitor. Uit deze theoretische berekening blijkt de voorraad particuliere sociale huur juist te zijn toegenomen.

De cijfers voor het jaar 2019 zoals die in deze monitor 2020 zijn opgenomen betreffende de feitelijke gegevens uit de LMW.

Bij de afsluiting van het Regioakkoord is geconstateerd dat de maximale krimp van de sociale voorraad 19.191 woningen ten opzichte van de uitgangssituatie zou dienen te zijn. De ontwikkelingen zien er als volgt uit:

Tabel 1

	uitgangssituatie	Situatie per 1 – 1 - 2020	Vershil
Sociale koop	55.110	42.510	-12.600
Sociale corp.huur	217.110	214.929	- 2.181
Part. Soc. huur	55.155	54.164	- 991
Totaal	327.375	311.268	-15.772

Als gevolg van de geschetste ontwikkelingen (groei totale voorraad, nieuwbouw sociaal + krimp sociale voorraad) is het aandeel sociale voorraad binnen de totale voorraad in 2020 ten opzichte van de monitor 2019 met 4,5% gedaald tot: 52,3%. Het regionaal streven is 50,2%.

Toewijzing vrijgekomen woningen van corporaties tot de liberalisatiegrens.

Zoals hierboven reeds is aangegeven betreffen de cijfers bij dit onderdeel de periode 1 januari 2019 tot 1 januari 2020.

In het Regioakkoord is als doelstelling opgenomen dat van de vrijkomende corporatiehuurwoningen tot de liberalisatiegrens minstens 75% wordt verhuurd aan huishoudens uit de primaire doelgroep. Voor de regio als geheel wordt dit percentage net niet gehaald (72,6%). Slechts voor vijf gemeenten wordt de 75% gedurende 2020 gerealiseerd: Vlaardingen, Hellevoetsluis, Maassluis, Krimpen aan den IJssel en Lansingerland. Brielle, Barendrecht, Westvoorne en Schiedam blijven sterk achter, op zo'n vijftien tot zelfs meer dan vijftientwintig procentpunten onder de afgesproken doelstelling. Vermoedelijk speelt het uitpanden van het Vestia-bezit een rol in Brielle (zie verderop); het is niet duidelijk of dit ook geldt voor Barendrecht. Schiedam heeft op voorhand toegelicht dat bij de herhuisvesting van huishoudens in de aanloop naar grootschalige sloop een probleem ontstaat voor het realiseren van deze doelstelling omdat de gedwongen verhuizing in relatief veel gevallen huishoudens treft die net boven de primaire doelgroep vallen die vervolgens opnieuw in een corporatiewoning onder de liberalisatiegrens terecht komen. Ook de lage score in Westvoorne moet nog nader geduid worden.

Het aandeel corporatiewoningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens lag ook in 2020 met 86,1% ruim boven het minimale aandeel van 70%.

Gemeenten algemeen

De ontwikkeling van het aandeel sociale voorraad ten opzichte van de totale woningvoorraad per gemeente afgezet tegen de biedingen conform ME-scenario is opgenomen in tabel 2.

De opgave per gemeente voor de komende jaren is niet 1:1 te herleiden vanuit de hier gepresenteerde cijfers. De opgave sociaal wordt naast deze cijfers bepaald door de geplande totale nieuwbouw. Immers het percentage dient te worden afgezet als percentage van de totale woningvoorraad.

Tabel 2:

	1-1-2017 (*)	1-1-2020	Biedingen	Gewenst ME
Rotterdam	66,2%	60,5%	58,2%	56,6%
Vlaardingen	61,4%	60,6%	52,1%	52,1%
Schiedam	62,2%	59,6%	57,4%	52,2%
Maassluis	46,4%	45,6%	44,1%	44,2%
Brielle (**)	26,8%	26,8%	9,5%	29,8%
Westvoorne (**)	32,6%	29,4%	25,7%	30,2%
Hellevoetsluis	35,6%	37,1%	38,1%	39,0%
Nissewaard	45,4%	45,0%	47,0%	47,1%
Albrandswaard (**)	27,6%	26,0%	27,6%	33,1%
Barendrecht (**)	22,7%	22,0%	20,9%	31,3%
Ridderkerk	52,4%	47,1%	46,9%	47,5%
Krimpen	37,3%	38,6%	39,3%	40,0%
Capelle	50,7%	46,1%	47,0%	46,7%
Lansingerland (**)	19,5%	18,9%	21,3%	28,7%
Regio	51,6%	52,3%	50,2%	50,2%

(*) Bijgestelde percentage cf. Monitor 2019

(**) Biedingen vooralsnog niet geaccepteerd; bijstellingen volgen.

(***) Zie toelichting gemeente Brielle

Toelichting gemeente Brielle:

Bij de afsluiting van het Regioakkoord is voor de gemeente Brielle vooralsnog rekening gehouden met het verdwijnen van de sociale corporatiehuurvoorraad ten gevolge van de ontwikkelingen bij Vestia. De ontwikkelingen in de afgelopen jaren hebben (nog) niet geleid tot een forse dan wel gehele afname van deze sociale woningvoorraad. Het in de monitor opgenomen doel van 9,5% aandeel sociale voorraad was gebaseerd op het verdwijnen van de voorraad van Vestia. In het ME-scenario voor de gemeente is het gewenste percentage 29,8%. Het huidige feitelijke percentage van 27% laat zien dat vooralsnog de opgave voor de komende jaren voor de gemeente beperkt is. Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de toekomstige opgave mede afhankelijk is van de toekomst van het huidige sociale huurbezit van Vestia en de nieuwbouwontwikkelingen binnen de gemeente.

Bij de toewijzing van de vrijgekomen sociale corporatiewoningen aan de primaire doelgroep lijkt de forse achterstand het gevolg van het uitpenden van het bezit van deze woningen door Vestia.