

Lansingerland

In januari 2019 zijn in de regio Rotterdam nieuwe woningmarktafspraken vastgesteld in de vorm van een Regioakkoord voor de periode 2018-2030. Dit akkoord is ondertekend door de veertien betrokken gemeenten in de regio (en hun gezamenlijk vertegenwoordiger, de SvWrR), de 22 corporaties (en hun gezamenlijk vertegenwoordiger, Maaskoepel) en de provincie Zuid-Holland. Het Regioakkoord geeft (een eerste) invulling aan de vijf vastgestelde doelen:

- Ontwikkeling van de totale woningvoorraad (1);
- Ontwikkeling van de totale sociale woningvoorraad (2);
- Spreiding van de sociale woningvoorraad over de regio (3);
- Beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad (4);
- Betaalbaarheid van deze sociale woningvoorraad (5).

De ontwikkelingen in de woningmarkt hebben inmiddels geleid tot een opgave die groter en urgenter is dan in het vigerende akkoord als vertrekpunt gold. Om die reden hebben de betrokken gemeenten afgesproken een hernieuwd bod uit te brengen dat voorziet in het realiseren van de huidige opgaven voor de periode tot en met 2030.

Middels dit format wordt gemeenten gevraagd een bod te doen voor hun bijdrage aan de bovengenoemde vijf doelen voor een termijn **tot en met 2030, gerekend vanaf peildatum 1 januari 2021**.

Gevraagd wordt om alle **donkerblauwe** cellen in te vullen.

Daarnaast wordt gevraagd om – gegeven de grote uitbreidingsopgave - inzicht te geven in de verwachte ontwikkelingen van de middensegmenten in huur en koop.

Waar het gaat om aantallen met betrekking tot de **omvang van de voorraad** (totaal, sociaal en middenhuur) is 31-12-2030 de peildatum, dat wil zeggen de datum waarop het resultaat van de biedingen en vervolgens de regionale afspraken betrekking hebben.

De startvoorraad is bepaald op 1 januari 2021. Dit is ook de startdatum, dat wil zeggen dat de aantallen voor nieuwbouw, sloop etc. die aan dit bod ten grondslag liggen betrekking hebben op de periode 1 januari 2021 – 31 december 2030. De woningen gerealiseerd in 2021 en het eerste kwartaal van 2022 tellen dus ook mee. De cijfers in de tabel van 1.1 zijn ontleend aan het Meer Evenwicht scenario (ABF) en de analyse 'Hoe staan we ervoor?' (RIGO).

Voor de drie segmenten (sociaal, midden en duur) gelden de volgende prijsgrenzen (per 1-1-2022):

Huurprijsgrenzen: sociaal < € 763,47, midden > € 763,47 en < € 1.075, duur > € 1.075

Koopprijsgrenzen: sociaal < € 210.000, midden > € 210.000 en < € 355.000, duur > € 355.000

Geef **geen bandbreedten** op maar enkelvoudige aantallen.

Kern van het bod op de eerste drie doelen is de netto uitbreiding van de voorraad als geheel en van het sociale segment als onderdeel van deze voorraad.

Beschouw het bod als een commitment waar de gemeente zich hard voor zal maken.

De vraag naar het middensegment vormt (nog) geen onderdeel van de doelstellingen van het akkoord en betreft dus geen bod, maar is bedoeld om inzicht te krijgen in de beoogde realisatie versus de opgave in het middensegment.

De uitvraag begint met een samenvattend overzicht waarin tevens de uitbreidings- en nieuwbouwopgaven, zoals berekend voor uw gemeente, zijn opgenomen.

1 Ontwikkeling van de totale en de sociale woningvoorraad

- ✓ **Doel: de totale woningvoorraad is ultimo 2030 voldoende in omvang gegeven de opgave.**
- ✓ **Doel: de sociale woningvoorraad (sociale huur en goedkope koop) is ultimo 2030 voldoende in omvang gegeven de opgave.**
- ✓ **Doel: de sociale voorraad in de regio is evenwichtig gespreid.**

Welke bijdrage kan uw gemeente leveren aan de ontwikkeling van de totale woningvoorraad en de sociale woningvoorraad in de regio tot en met 2030?

In onderstaande tabel (2.1) is de **‘Meer Evenwicht’** opgave volgens de berekening van ABF (2021) gepresenteerd.

Voor veel gemeenten leiden deze cijfers tot nieuwbouwopgaven in het sociale segment die niet reëel te noemen zijn. Maar tot het onmogelijke is niemand gehouden. De verwachting is echter wel dat deze gemeenten een bod doen dat **zoveel mogelijk** tegemoet komt aan de opgave die uit het Meer Evenwicht scenario voortvloeit!

In de tabel (2.1) is de mogelijkheid om de bijdrage van de gemeente aan de totale woningvoorraad tot en met 2030 in te vullen, uitgesplitst naar soorten ontwikkelingen.

Het gaat in onderstaande tabel om een bod voor de netto uitbreiding met als resultaat de omvang van de totale voorraad per 31-12-2030.

Uit dit bod voor de netto uitbreiding volgt een bod voor nieuwbouw (eventueel aangevuld met toevoeging door splitsingen) als verschil tussen het bod op uitbreiding en de verwachte onttrekkingen als gevolg van sloop en – in het geval van de sociale voorraad – verkoop en liberalisatie van huurwoningen.

De aantallen zijn **inclusief flexwoningen en exclusief onzelfstandige studentenwoningen**. Hiervoor worden verderop specificaties gevraagd.

In de tabel staan dus zowel cijfers die de uitbreiding van de voorraadsegmenten betreffen als cijfers die op nieuwe toevoegingen en onttrekkingen betrekking hebben. Die cijfers zijn onderling consistent. We vragen u bij de invulling van het bod erop toe te zien dat deze cijfers onderling consistent blijven.

Na deze samenvattende tabel volgen enkele invulschema's die een nadere specificatie vormen van de samenvattende tabel.

Verdamping

ABF heeft het weglekken van particuliere huurwoningen uit het goedkope segment als gevolg van prijsstijgingen geprognoseerd (aanname: 15% goedkope particuliere huur 'verdampt'). Deze aantallen hebben we overgenomen. Daarnaast hebben we als uitgangspunt genomen dat 10% van de middenhuur naar het dure huursegment zal weglekken als gevolg van prijsstijgingen. Het gaat hierbij om relatief bescheiden aantallen.

Omdat de prijsontwikkeling in het koopsegment niet goed te voorspellen is, laat ABF in zijn rapportage het eventueel weglekken van woningen uit het goedkope koopsegment als gevolg van prijs(marktwaarde)stijgingen buiten beschouwing, hoewel we weten dat dit effect in de afgelopen jaren groot is geweest. Om die reden willen we toch van de gemeenten een inschatting vragen. In de onderstaande tabellen is zowel de verwachte afname van het goedkope particuliere huur- en het middenhuur segment opgenomen, als de afname van het goedkope koopsegment.

1.1 Bod m.b.t. de woningvoorraad, samenvattend

	Lansingerland	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	4900		
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	0		
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	100	5.765	Geen verdeling tussen dure huur en dure koop. Dure segment belangrijk voor gevarieerde wijken en doorstroming.
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	100		
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	600	2.250	Geen verdeling tussen middeldure huur en middeldure koop. Koop gestaffeld tot 245.000 en tot NHG. Huur gestaffeld tot 900 en tot 1.000 Euro. Belangrijk opgave t.b.v. doorstroming uit en beschikbaarheid van huidige sociale woningvoorraad.
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	4100	3.090	Nu ca. 4.500 DAEB woningen in Lansingerland, waarvan 4.400 in bezit van woningcorporaties.
A	waarvan DAEB	3600	3.090	Alle DAEB toevoegingen minimaal 25 jaar geëxploiteerd door woningcorporaties. Nu ca. 4.500 sociale huurwoningen (DAEB). Betekent uitbreiding van ca. 69% DAEB.
B	waarvan particulier	300	0	Woonvisie Lansingerland: zet in op langdurige sociale woningvoorraad. Particulier sociale huur daarom niet wenselijk vanwege uitponden, liberalisatie na mutatie.
C	waarvan koop	200	0	Woonvisie Lansingerland: zet in op langdurige sociale woningvoorraad. Sociale koop daarom niet wenselijk vanwege verdamping uit voorraad.
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-300	ca. -65	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel.

				De particuliere sociale huurvoorraad bedraagt ca. 100 woningen. Daarvan gaan ca. 35 woningen dit jaar van ASB naar 3B Wonen middels een fusie. Onze inschatting bedraagt daarom dat er - 65 woningen verdampen.
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop			Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-120	-130 maximaal	Cijfers 3B Wonen
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	-60	-50	Zie noot 3 onder tabel Met woningcorporaties afgesproken via Prestatieafspraken om gem. 5 woningen per jaar te verkopen. Dus 10x5 = -50
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	0	0	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	4080		Zijn deze cijfers nog actueel en met partijen afgestemd?
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	500		
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	440		
	Totaal toevoeging aan woningvoorraad	5020		

1.3 Specificatie van Flexwoningen

Een deel van de nieuwbouw (regels K en L) kan bestaan uit flexwoningen. Over deze eventuele flexwoningen wordt hieronder een verbijzondering gevraagd, bedoeld om inzicht te krijgen in de specifieke onzekerheden die samenhangen met dit segment. Het gaat hier om alle prijscategorieën.

Voorraadontwikkeling flexwoningen	Toevoeging	Onttrekking
Totaal		
Waarvan sociale huur corporaties	150	
Waarvan sociale huur particulier		
Waarvan middeldure huur		

1.4 Specificatie van regel L (alleen huur): Nieuwbouw/transformatie particuliere huur tot liberalisatiegrens

Van goedkope particuliere huur weten we dat de kans aanwezig is dat deze na verloop van tijd weer 'vanzelf' (middels huurverhoging, uitpolding) aan het sociale segment wordt onttrokken. Om die reden vragen we in onderstaande tabel naar een verbijzondering op basis van de verwachte instandhoudingstermijn in het particuliere sociale huursegment. Daarmee wordt inzicht verkregen in het duurzaam betaalbare karakter van de te ontwikkelen nieuwbouw.

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	0	Sloop	0	
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)	0			
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment	0			
			Totaal Netto	0

De aantallen zijn exclusief flexwoningen en exclusief onzelfstandige studentenwoningen (zie hierna).

1.5 Extra: Onzelfstandige studentenwoningen

Bovenstaande tabellen zijn exclusief onzelfstandige woningen voor studenten. Omwille van het inzicht graag hieronder aangeven hoeveel onzelfstandige studentenwoningen tot en met 2030 netto aan de voorraad worden toegevoegd.

	Toevoeging door nieuwbouw	Onttrekking door sloop	Netto totaal
Onzelfstandige studentenwoningen	0	0	0

2 Woningen voor middengroepen (zie ook regels R, S en M in 2,1)

Hoewel over de ontwikkeling van de woningensegmenten voor de middeninkomensgroepen (nog) geen regionale afspraken gemaakt zijn (en dus nog geen bod gevraagd wordt), willen we graag in de ontwikkeling van deze segmenten inzicht verkrijgen. De reden is dat een belangrijk deel van de woningmarktopgave juist deze middensegmenten betreft.

Daar waar het lastig is om aantallen te noemen vragen we om een schatting ('best guess') te geven omwille van het gevraagde inzicht. Enkele cellen zijn al ingevuld op basis van de ABF-rapportage.

Toevoeging en onttrekking middensegment (€ 763,47 - € 1.075 en € 210.000 - € 355.000)			
Toevoegingen *	Huur	Koop	Totaal
Nieuwbouw door corporaties			
Nieuwbouw door particulieren			2.284
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	300 **		65
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		60 **	50
Totaal toevoegingen			2.399
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	110 ***		110
Totaal onttrekkingen	110		
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)			2.289

* We gaan uit van nieuwbouw, maar toevoeging door splitsing kan uiteraard ook. Als het om substantiële aantallen zal gaan, kunt u dat in de toelichting hieronder aangeven.

** Over te nemen uit samenvattende tabel in 2.1 (regels D en F)

*** Op basis van de aanname dat 10% van de middenhuur-voorraad weglekt. Voor het weglekken van middeldure koop naar dure koop wordt een schatting gevraagd.

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

3 Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

Welke bijdrage kan uw gemeente leveren aan de doelstellingen betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale voorraad?

De regio heeft een tweetal normen bepaald voor deze twee doelstellingen:

- Betaalbaarheid: Op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste (tweede) aftoppingsgrens.
- Beschikbaarheid: Op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).

3.1 Betaalbaarheid

Het aandeel beschikbare corporatiewoningen tot de 2^e aftoppingsgrens.

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Betaalbaarheid	<u>Minimaal</u> 70%*	79%	Minimaal 70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

--

3.2 Beschikbaarheid

Het aandeel vrijkomend aanbod sociale huurwoningen verhuurd aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigd inkomen)

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Beschikbaarheid	<u>Minimaal</u> 75%*	75%	Minimaal 75%

*van al het DAEB-aanbod, inclusief DAEB-nieuwbouw