



REGIOAKKOORD

Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam

2018 - 2030



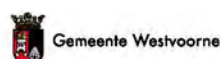
maaskoepel
Federatie van Woningcorporaties



provincie
ZUID HOLLAND



SvWvR



Regioakkoord Nieuwe Woningmarkt-afspraken Regio Rotterdam

Vastgesteld tijdens Regiotafel Wonen op 23-01-2019

VOORWOORD

Vertrouwen in elkaar en de wil om eruit te komen. Dat is wat veertien gemeenten en 25 woningcorporaties op koers heeft gehouden richting een Regioakkoord met nieuwe woningmarktafspraken.

In het Regioakkoord maken de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden. De gemeenten en de woningcorporaties zetten zich ook in voor een betere balans van het woningaanbod in de regio.

De regionale doelen zijn vastgesteld en de afspraken laten zien welke bijdrage iedere gemeente daaraan levert. In de periode tot 2030 worden zo voldoende woningen gerealiseerd en daarnaast wordt de sociale woningvoorraad beter verspreid. Ook ten aanzien van de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de corporatiewoningen zijn aanvullende afspraken gemaakt. Zo zorgen we ervoor dat de corporatiewoningen daadwerkelijk terecht komen bij de doelgroep waarvoor deze bedoeld is. De regio ligt in grote lijnen op koers voor 2030. Dat betekent dat we voor iedereen een plek hebben. Daar mogen we trots op zijn!

Dit is een goede stap, maar er is nog werk te doen. Zo zien wij in de uitbreiding het aantal corporatiewoningen verhoudingsgewijs afnemen en zouden we nog meer spreiding willen zien. Daar hebben we de aandacht en de sturende en faciliterende rol van de provincie Zuid-Holland bij nodig.

Betere afstemming van het woningbouwprogramma op regionale schaal brengt vraag en aanbod meer in balans. Zo zorgen we voor de juiste woning op de juiste plek. Dat had niet gekund zonder de intensieve regionale samenwerking van de gemeenten, corporaties, Maaskoepel en provincie Zuid-Holland. Waarvoor dank!

Prioriteit moet nu gelegd worden op de uitvoering en de monitoring. Dat vraagt om intensief contact, grote transparantie onderling en veel vertrouwen in elkaar, om elkaar bij de les, en de afspraken, te houden. "Commitment" is immers meer dan handtekeningen plaatsen onder een document. En daarvoor staan we zelf aan de lat!

Jan Willem Mijmans

voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam,
wethouder Wonen van de gemeente Nissewaard.
Nissewaard, 28 januari, 2019

OPLEGBRIEF JANUARI 2019

Aan: Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
t.a.v. de Gedeputeerde voor Ruimte & Wonen,
Mevrouw mr. A.W. Bom-Lemstra
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Betreft: Regioakkoord nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam

Geachte mevrouw Bom,

Met deze brief bieden de gezamenlijke gemeenten uit de regio Rotterdam, verenigd in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR), u het Regioakkoord nieuwe Woningmarktafspraken 2018-2030 en de veertien gemeentelijke biedingen met de bijbehorende RIGO-analyses ter beoordeling aan. Het Rapport van RIGO m.b.t. de regio "De eerste stap!" heeft u reeds in uw bezit. Aangetekend moet hierbij worden dat enkele gemeenten en corporaties het akkoord hebben ondertekend, onder voorbehoud van goedkeuring door hun gemeenteraad respectievelijk RvC.

Zoals u bekend is, hebben de veertien SvWrR-gemeenten en de corporaties, samenwerkend binnen Maaskoepel, Federatie van woningcorporaties, en het Woonbedrijf Westvoorne, samen met u en uw beleidsadviseurs, in de afgelopen maanden toegewerkt naar het Regioakkoord nieuwe Woningmarktafspraken 2018 – 2030.

In het Regioakkoord maken de partners afspraken omtrent de gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt tot 2030 en de wijze waarop deze ontwikkelingen worden gerealiseerd. Tevens wordt in het Regioakkoord aangegeven op welke wijze deze ontwikkelingen zullen worden gemonitord en er wordt uitgesproken dat er, zo nodig, zal worden bijgestuurd. De nakoming van de afspraken en het onlosmakelijk verband tussen deze woningmarktafspraken en het verdelen van de schaarse woningvoorraad middels de regionaal uniforme huisvestingsverordening zullen worden geborgd in het vervolg van de Bestuursovereenkomst van het samenwerkingsverband.

De brief van Gedeputeerde Staten van 3 december 2018 is een welkome bijdrage geweest aan de afronding van het traject naar nieuwe woningmarktafspraken. Er wordt duidelijk aangegeven welke rol en positie de provincie wil innemen, dat de biedingen individueel getoetst zullen worden en welke middelen de provincie in dit traject ter beschikking staan. Dat geeft de partijen die betrokken zijn bij de afspraken vertrouwen.

De regionale doelstellingen, zoals die zijn vastgesteld en in het Regioakkoord zijn opgenomen, betreffen:

- a. De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad.
Concreet: de streefvoorraad bedraagt 638.300 woningen in 2030.
- b. De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad.
Concreet: de streefvoorraad bedraagt 322.100 sociale woningen in 2030.
- c. De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad.
- d. De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad voor huurtoeslaggerechtigden.
Concreet: Op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).
- e. De regio wil voldoende betaalbare woningen met een huur onder de bovenste aftoppingsgrens, zijnde € 640,-, prijspeil 2018, op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio.
Concreet: Op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.

Voor de realisatie van de doelstellingen zijn door de gemeenten, vertegenwoordigd door hun colleges, en in de meeste gevallen na overleg met de binnen hun gemeenten opererende corporaties en Woonbedrijf Westvoorne, biedingen uitgebracht betreffende de inspanningen van elke gemeente. Elke bieding is doorgesproken in driehoeksgesprekken waarbij RIGO en provincie zijn betrokken. In diverse gevallen hebben deze indringende gesprekken geleid tot aangescherpte biedingen. Deze (aangescherpte) biedingen, die als bijlagen bij deze brief zijn opgenomen, zijn gericht op het realiseren van de regionale doelstellingen, maar geven ook inzicht in de inspanningen van elke gemeente om deze doelstellingen te bereiken en in de belemmeringen, voorwaarden en risico's die daarbij een rol spelen. Door RIGO zijn de gemeentelijke biedingen, en daarmee de lokale inspanningen, geanalyseerd op hun effecten op de regionale doelstellingen. Voor de biedingen van Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk, Vlaardingen, Nissewaard, Hellevoetsluis, Maassluis en Krimpen aan den IJssel verwijzen we voor het hoogste detailniveau niet alleen naar de biedingen zelf, maar ook naar de RIGO-analyses van de betreffende biedingen.

De gezamenlijke gemeenten, vertegenwoordigd door de wethouders Wonen, constateren het volgende:

1. Met alle partijen is in een intensief traject gekomen tot het Regioakkoord inzake de regionale woningmarkafspraken en tot de gemeentelijke biedingen.
2. De biedingen laten zien dat er regionaal een voorzichtige beweging op gang is gekomen, om de doelstellingen en ambities uit het Regioakkoord wat betreft de regionale spreiding te realiseren. Deze beweging is zichtbaar wanneer gemeenten in absolute aantallen meer inspanningen toezeggen dan doorgerekend in het Referentiescenario dat door ABF is opgesteld. Hoewel iedereen begrijpt dat de disbalans niet in één keer gecorrigeerd kan worden, is de afstand tot het regionaal 'sociaal gemiddelde' en tot het "Meer Evenwicht"-scenario (vaak) nog groot.

3. Ten behoeve van de doelstelling om per 2030 voldoende woningen in de totale voorraad te realiseren, overstijgt het planaanbod van de veertien gemeenten in beperkte mate de gewenste omvang van de woningvoorraad. Bij minimale planuitval, nauwelijks vertraging en ruimte in meerdere opzichten om 'zachte/voorwaardelijke' plannen tot planologisch hard planaanbod om te vormen, lijkt de doelstelling binnen handbereik. Bij doorlopende inzet op idee- en planontwikkeling moet het mogelijk zijn om de gewenste groei van de woningvoorraad te realiseren.
4. Ten behoeve van de doelstelling betreffende de gewenste omvang van de sociale voorraad gelden vergelijkbare kwalificaties. Bij realisatie van de gemeentelijke biedingen blijft het sociale segment op regioniveau in voldoende mate behouden. Er is wel behoefte aan goede monitoring en een extra stimulans om deze noodzakelijke voorraad beschikbaar te houden/krijgen. Relevant is hiervoor ook de gezamenlijke inzet op het Vestia-dossier!
5. Ten behoeve van de doelstellingen rond beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn ambitieuze streefpercentages gesteld. De beweging naar meer balans in de regio op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid is stevig ingezet. Deze beweging vereist, ook, een goede monitoring.

Tevens constateren de gezamenlijke gemeenten, dat de biedingen nog (vaak) onvoldoende resultaten geven op het bereiken van de gewenste samenstelling van de sociale voorraad, het bijbuigen van de daling van de corporatievoorraad blijft een aandachtspunt. Verder vraagt het tempo van de ontwikkelingen een goede afstemming.

De gemeenten zijn van mening, dat de concrete biedingen een goede stap zijn in de richting van het bereiken van de doelen en ambities uit het Regioakkoord.

In uw brief van 3 december 2018 geeft u aan dat u het regionale woningbouwprogramma, maar ook de biedingen en inspanningen per gemeente zal beoordelen aan de hand van de regionale doelen.

Naast een toets aan de hand van de regionale doelen vragen wij u in de beoordeling ook te letten op de woningbehoefte(raming), of de juiste woningen op de juiste plek worden gerealiseerd en of de kansen voor betere spreiding van de sociale voorraad worden benut. De bedoelde beoordeling van de regionale en gemeentelijke biedingen kan concrete handvatten geven voor het realiseren van de doelen die nu nog niet binnen handbereik zijn. Het verzoek aan u is om met behulp van een provinciale beoordeling van wat tot nu bereikt is, de vervolgstappen in het traject te zetten. We verwachten dat wij, samen met de provincie, de regionale doelen en ambities nog verder binnen handbereik kunnen brengen.

Daartoe bieden wij u hierbij het Regioakkoord en de veertien gemeentelijke biedingen aan, alsmede de analyses (per afzonderlijke gemeente) op deze biedingen. Tevens verwijzen wij u naar het overzicht van de actuele planmonitor op basis van de gegevens die door alle veertien gemeenten zijn ingevoerd (peildatum is 13 december 2018; dit geldt zowel voor de planmonitor PZH als voor de importbestanden van Rotterdam en Lansingerland). Wij hebben geconstateerd dat de gegevens in de provinciale planmonitor in grote lijnen overeenkomen met de gemeentelijke biedingen maar het is mogelijk dat in de biedingen extra plannen zijn opgenomen, voor latere jaren en/of met andere/bijzondere voorwaarden.

De regio-corporaties hebben tezamen naar alle waarschijnlijkheid onvoldoende financiële ruimte om de opgaven nieuwbouw, verduurzaming, renovaties en huurmatiging te realiseren en de risico's op krimp van het particuliere sociale segment op te kunnen vangen. Hopelijk herkent en waardeert u de stappen die door gemeenten en corporaties zijn gezet in de 'weerbarstige' materie. De veertien gemeenten hebben vertrouwen in een effectieve rol van de provincie om de regio verder op weg te helpen. Het stimuleren van een goed functionerende woningmarkt in een regio in balans, is een zoektocht naar de balans tussen wat moet en wat kan!

Met vriendelijke groet,
namens de wethouders Wonen van de veertien gemeenten, samenwerkend binnen het SvWrR,

Jan Willem Mijnans,
voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

Préambule

Dit regionaal akkoord maakt inzichtelijk hoe de regio Rotterdam, door middel van bijdragen van veertien gemeenten en zesentwintig corporaties en één gemeentelijk woonbedrijf, invulling geeft aan de volkshuisvestelijke opgaven binnen de regio. Daarmee wordt ingegaan op de aanvaardingsbrief van de provincie Zuid-Holland over de geactualiseerde woonvisie en woningbouwprogramma 2017 (d.d. 26 september 2017) en op de brief van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland over voldoende regionale spreiding (d.d. februari 2018). Het voortliggende akkoord heeft betrekking op de periode 2018 – 2030.

In 2014 is door de voormalige Stadsregio Rotterdam een samenvattende "Woningmarktstrategie en Woonvisie regio Rotterdam 2014 – 2020" vastgesteld, met als titel "Dat Spreken We Af!". Echter de woningmarkt ontwikkelt zich snel en ingrijpend. Dat biedt kansen en brengt ons nieuwe uitdagingen. Nieuwe onderzoeken, verkenningen en wijzigingen in wet- en regelgeving samen zijn aanleiding om de vigerende regionale woningmarktafspraken te herzien. De uitkomsten worden vastgelegd in dit regionaal akkoord. Vanaf 2020 zal een nieuwe woonvisie voor de regio aan de orde zijn. Een cijfermatige actualisatie was wel aan de orde en die is in 2017 aan de provincie aangeboden. Dit akkoord kan als opmaat worden gezien voor de nieuwe woonvisie vanaf 2020.

Het Regioakkoord dient er mede toe om de keuzes transparant te maken en overeenstemming te hebben over de uitgangspunten.

Naast afspraken over de benodigde ontwikkeling van de totale woningvoorraad, wordt specifiek ingezoomd op de na te streven omvang van de sociale voorraad en een evenwichtiger spreiding ervan over de regio. Om de lokale woningvoorraad in balans te brengen dan wel te houden wordt de extra aandacht voor de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen gerelateerd aan de voorraadontwikkeling binnen de andere woningsegmenten.

Gevolg is dat in dit Regioakkoord naast de concrete aanpak van de sociale woningvoorraad ook de ontwikkelingen in de andere segmenten, in hun onderlinge relatie, worden aangegeven.

Partijen onderkennen het belang van aan het wonen gerelateerde onderwerpen zoals zorg, leefbaarheid, opvang verwarde personen en duurzaamheid. In dit akkoord over nieuwe woningmarktafspraken, binnen het kader van de regionale Woonvisie, "Dat Spreken We Af!", worden deze onderwerpen niet opnieuw tegen het licht gehouden. Bij het opstellen van een nieuwe woonvisie zullen deze onderwerpen terugkomen.

Voorop staat dat de veertien gemeenten, de zesentwintig woningcorporaties en het gemeentelijk Woonbedrijf Westvoorne (hierna beschouwd als corporatie) in de regio Rotterdam samen werken aan goed en betaalbaar wonen in de regio. Het afstemmend overleg tussen regiogemeenten, per subregio en op regionaal niveau, vereist intensief contact, grote transparantie onderling en veel vertrouwen in elkaar. Het gaat erom dat het bouwwerk van woonvisie, woningmarktstrategie en dit "Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken" wordt gedragen, geoperationaliseerd, onderhouden en aangepast als daartoe aanleiding is. Dit vanuit de erkenning dat gemeenten en corporaties, samen met de provincie en marktpartijen, gezamenlijk zorg dragen voor de volkshuisvestelijke opgaven in de regio Rotterdam.

Daarbij zien de partijen het belang van het doorbreken van het patroon waarbij alle gemeenten de eigen consumentgerichte sociale woningbehoefte meten en daar vervolgens op sturen. Immers het aanbod van sociale huurwoningen creëert voor een groot deel de vraag. Gemeenten met een kleine sociale voorraad meten een kleine behoefte aan sociale voorraad en gemeenten met een grote sociale voorraad meten een grote behoefte aan sociale voorraad. Meting op deze wijze versterkt ongewild de lokale verschillen.

De betrokken partijen onderkennen dat het maken van woningmarktafspraken voor een langere periode ook onzekerheden met zich mee brengt. Immers het is onduidelijk hoe de woningmarkt zich ontwikkelt, welke aannames realiteit worden en hoe de woningmarkt reageert op het ingrijpen. Mogelijk worden nieuwe doelgroepen benoemd, die aandacht behoeven. Ook zijn de gevolgen van nieuwe wet- en regelgeving nog niet bekend. Denk daarbij aan de modernisering van de huurtoeslag en de invoering van de beleidswaardering. Allemaal redenen om heldere afspraken te maken over de monitoring van de afspraken en de woningmarkt, zodat, indien dat nodig blijkt, tijdig bijgestuurd kan worden.

Een punt van aandacht is de bijzondere positie van Vestia. Vestia heeft bezit in de regio. Vestia is voornemens het bezit buiten Rotterdam af te stoten. Momenteel wordt onderzocht hoe dat op een volkshuisvestelijk verantwoorde wijze vorm te geven. Vestia kan vanuit de huidige situatie onvoldoende invulling geven aan de wens van een meer evenwichtige spreiding in de regio.

Bij het opzetten van de nieuwe Woningmarktafspraken zijn de volgende kernwaarden richtinggevend:

- 1. We acteren op basis van onze verantwoordelijkheid voor de doelgroepen, met bijzondere aandacht voor de sociale doelgroep.*
- 2. De definitie van sociale voorraad is gebaseerd op de realiteit (nader toegelicht onder Overwegingen a.2.)*
- 3. Iedere gemeente heeft haar eigen woon-dynamiek, karakter en historie.*

In bijlage 1 is de brief opgenomen van de provincie met betrekking tot het tot stand komen van voorliggend akkoord en de wijze waarop zij de invulling van haar rol ziet.

In bijlage 2 treft u de formele biedingen van de gemeenten. In de biedingen staan de handelingsperspectieven. Deze handelingsperspectieven geven de wijze weer waarop elke gemeente tot de gewenste resultaten binnen de eigen gemeente wil komen. In veel gevallen heeft daarover overleg plaatsgevonden met de in de betreffende gemeente werkzame corporatie(s)

De ondergetekenden, partijen, deels onder voorbehoud van de goedkeuring van resp. gemeenteraden, Raden van Toezicht of Commissarissen

De samenwerkende gemeenten, vertegenwoordigd door hun wethouders, in de regio Rotterdam, te weten: Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne hierna te noemen 'de gemeenten'

En

Het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

EN

De samenwerkende corporaties in de regio Rotterdam, te weten: 3B Wonen, BVOW, De Leeuw van Putten, Havensteder, Humanitas Huisvesting, Laurens Wonen, Maasdelta Groep, Patrimonium Barendrecht, QuaWonen, Ressorst Wonen, Rendom Wonen, SOR, Vestia, Waterweg Wonen, Woningstichting Eendracht, Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Woningbouwvereniging Hoek van Holland, Woningbouwvereniging Poortugaal, Woonbron, WoonCompas, Woonstad Rotterdam, Woonstichting De Zes Kernen, Woonvisie, Woonplus Schiedam, Woonzorg Nederland en het gemeentelijk Woonbedrijf Westvoorne, hierna te noemen: 'de corporaties'

En

Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties

En

De provincie Zuid-Holland, die tekent voor de in de bijlage opgenomen toelichting op haar rol en positie,

Nemen het volgende in overweging:

Bij het tot stand komen van dit Regioakkoord hebben diverse overwegingen een rol gespeeld. Hieronder volgt een weergave hiervan:

a. Inhoudelijke kaders

1. Ambitie van de regionale woningmarktafspraken

Het hoofddoel van de nieuwe Woningmarktafspraken is het behoud en de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio Rotterdam. Dat wil zeggen een regio met voldoende woningvoorraad en specifiek voldoende woningen in het sociale segment, evenwichtig en ruimtelijk goed gespreid.

2. Definitie van de sociale voorraad

- De sociale voorraad bestaat uit de volgende segmenten:
 - Corporatievoorraad: Hele DAEB voorraad
 - Corporatievoorraad: Niet-DAEB < huurliberalisatiegrens (prijspeil 2018: € 710,68);
 - Particuliere huurvoorraad < huurliberalisatiegrens (prijspeil 2018: € 710,68);
 - Koopwoningenvoorraad < € 140.000 WOZ-waarde (prijspijl 2018);
- Partijen zijn zich ervan bewust dat het Niet-DAEB gedeelte van de corporatievoorraad in de hierboven aangegeven sociale voorraad nu nog een sociale functie vervult, maar op termijn

in principe een commerciële functie zal gaan vervullen. Veelal zal de huurprijs bij mutatie worden aangepast tot boven de liberalisatiegrens.

3. Cijfermatige ambities en kaders

- Door ABF en RIGO zijn richtinggevende modelmatige rekenkundige rapporten opgesteld, die als brondocumenten zijn vastgesteld voor de gespreksrondes voor het formuleren van de nieuwe woningmarktafspraken 2018 – 2030.
- Uit de brondocumenten van ABF (18 mei 2018) en/of RIGO (7 juni 2018) blijkt dat
 - o de sociale voorraad tot 2030 mag afnemen met 14.700 woningen volgens de definities in het ABF-rapport. Deze afname vindt, naar verwachting, plaats door - 19.400 particuliere huur tot € 711,- en +3.900 koopwoningen tot € 140.000,-, wat resulteert in een opgave van + 800 corporatiehuur tot € 711,-.
 - o RIGO in haar onderzoek een extra (DAEB/niet-DAEB) perspectief aan het ABFperspectief heeft toegevoegd. Als gevolg daarvan behoort ook de DAEB-voorraad boven de liberalisatiegrens (ca. 4.500 corporatiewoningen) in de definitie tot het sociale segment, want op termijn krijgen die woningen doorgaans een huur onder de liberalisatiegrens. Toen die nieuwe definitie werd vastgesteld, is afgesproken dat de krimp van het sociale segment (incl. die DAEB boven de liberalisatiegrens) dan maximaal ca. 19.000 zou mogen zijn: de krimp die ABF passend vindt (14.700) plus die extra 4.500. Deze aanpassing heeft uiteraard zijn weerslag op de bovengenoemde opgave.
 - o de beleidsvoornemens van de corporaties een veel sterkere daling laten zien en op het schaalniveau van de regio een tekort aan corporatievoorraad verwacht moet worden.
 - o De mate van dat tekort (of overschot) verschilt per gemeente (ABF/RIGO).
 - o er nog steeds sprake is van een onevenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de regio (ABF).
 - o de niet-sociale voorraad tot 2030 met 68.400 moet toenemen.
 - o per saldo de totale woningvoorraad tot 2030 met 53.700 moet toenemen om de verwachte huishoudensgroei op te vangen en voldoende doorstroming te realiseren.
- Het onderzoek van ABF heeft twee theoretische, modelmatige scenario's opgeleverd. Enerzijds het consumentgerichte Referentiescenario, het klassieke onderzoek met het eindbeeld welke opgave gemeenten hebben die voor hun eigen doelgroep zorgen. En anderzijds het Meer Evenwicht scenario met het eindbeeld welke opgave de gemeenten hebben als zij allen de afstand tot het regionaal sociaal gemiddelde (50%) met 1/3 deel verkleinen. Dit laatste vertaald naar concrete aantallen.
- Met het Meer Evenwicht scenario wordt rekenkundig en modelmatig aangetoond dat voor een evenwichtig verspreide sociale voorraad de herverdeling van ca 11.000 woningen van de 3 centrumgemeenten (Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen) naar de overige gemeenten maximaal haalbaar is in de woningmarkt. Dit rapport houdt daarbij nog geen rekening met lokaal volkshuisvestelijk beleid, financiële, ruimtelijke en politieke haalbaarheid en de duurzaamheidsopgave.
- Het Meer Evenwicht scenario wordt gezien als de stip op de horizon. En vormt daarmee het kader waarlangs de inzet van gemeenten gemeten wordt. Daarbij wordt ook gemeld dat "niemand aan het onmogelijke wordt gehouden". Of er sprake is van onmogelijkheden wordt in een onderlinge bestuurlijke discussie binnen het SvWrR en in overleg met de provincie Zuid-Holland in gezamenlijkheid vastgesteld op basis van de onderliggende onderbouwing van deze onmogelijkheden.

- Het onderzoek van RIGO concentreert zich op de corporatievoorraad omdat daar de meeste invloed op uitgeoefend kan worden. Het onderzoek laat een trend zien waarbij (de meeste) gemeentelijke tekorten oplopen (en gemeentelijke overschotten afnemen) indien er geen bijbuiging van beleid plaatsvindt. Het rapport biedt handelingsperspectieven voor partijen om in de gewenste richting te bewegen.

b. Risico's

- Vestia herijkt momenteel haar Verbeterplan. De sanering van Vestia loopt van 2012 tot en met 2021. Op dit moment is de uitkomst van de herijking op bepaalde aspecten nog ongewis en dat kan impact hebben op de lange termijn voorraadontwikkeling in haar werkgebied. In het kader van deze afspraken speelt dit vooral in Barendrecht en Brielle.
- Partijen zijn zich ervan bewust dat gemeenten en corporaties naast de woningbouwopgave nog andere forse opgaven op het gebied van wonen hebben, zoals de kwaliteit van de voorraad en verduurzaming, met in het bijzonder de energietransitie. Wettelijke taken zullen leidend zijn bij het prioriteren van de diverse opgave van de corporaties.
- Gegeven de huidige kennis van de investeringsruimte van de gezamenlijke corporaties is duidelijk dat deze ontoereikend is om de benodigde investeringsopgave te realiseren. Dat is zeker het geval als gemeenten de investeringsopgave niet faciliteren met nieuwbouwlocaties tegen sociale grondprijzen en gunstige voorwaarden.
- Sommige gemeenten hebben bij hun biedingen een inschatting gemaakt van de ontwikkeling van de particuliere sociale voorraad. Deze inschattingen wijken af van de berekende ontwikkelingen, zoals in de rapportage van ABF zijn opgenomen. De particuliere sociale huurvoorraad zou zich anders kunnen ontwikkelen dan door deze gemeenten wordt aangenomen.
- De afname van de sociale voorraad door sloop, verkoop en liberalisatie verloopt mogelijk sneller dan wat er aan nieuwbouw kan worden toegevoegd. De beschikbaarheid van sociale woningen en een evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de regio kunnen daardoor (tijdelijk) in gevaar komen.

Spreeken met elkaar het volgende af:

I. Rol en positie

1. Gemeenten:

- Gemeenten geven invulling aan de afspraken uit dit Regioakkoord en aan het eigen bod.
- Gemeenten Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk, Vlaardingen, Nissewaard, Hellevoetsluis, Maassluis en Krimpen aan den IJssel verwijzen voor het gewenste detailniveau naar het bod en naar de RIGO-analyse van het bod. Dit gewenste detailniveau is niet direct uit de biedingen te destilleren.
- Gemeenten spreken elkaar aan op ieders individuele verantwoordelijkheid en op de gezamenlijke verantwoordelijkheid. Over een eventuele afwijking van de afspraken wordt bestuurlijk verantwoording afgelegd.

- d. Gemeenten zijn individueel verantwoordelijk voor de uitvoering van de afspraken in samenspraak met alle relevante partijen, zoals de corporaties en, waar mogelijk, de particuliere sector c.q. marktpartijen.
- e. Gemeenten zijn individueel verantwoordelijk voor het elkaar, binnen het samenwerkingsverband, tijdig informeren, betrekken en ondersteunen ter nakoming van de afspraken in dit Regioakkoord.
- f. De individuele gemeenten dragen zorg voor verankering van dit akkoord in het lokale dan wel subregionale woonbeleid en de lokale prestatieafspraken. Dit laatste in samenspraak met de ondertekenaars van de prestatieafspraken.

2. Corporaties

- a. De corporaties zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor de realisatie van het corporatiedeel van de benodigde voorraadontwikkeling uit dit Regioakkoord. De basis hierbij is de voorraad sociale huurwoningen in 2030 die is afgestemd op de uitgebrachte biedingen door de gemeenten in 2018, voor zover van toepassing, en vervolgens vastgelegd in de prestatieafspraken voor 2019 en verder. De corporaties spannen zich maximaal in om op regionaal niveau het verlies van sociale huurwoningen tot een minimum te beperken en bij te dragen aan het bereiken van Meer Evenwicht. Zij doen dit binnen de wettelijke kaders, financiële ruimte en in regionaal verband afgestemd gemeentelijk beleid.
- b. De corporaties geven invulling aan de afspraken uit dit Regioakkoord en spreken elkaar aan op ieders individuele verantwoordelijkheid en de gezamenlijke verantwoordelijkheid.
- c. Gegeven de woningwet richten de corporaties zich primair op de huisvesting van de ECdoelgroep.
- d. De Corporaties zullen zich inspannen voor de regionale opgave, eventueel buiten de "eigen" gemeenten, indien mogelijk en passend binnen het beleid van de corporatie. Zulks vorm te geven binnen de cyclus van de prestatieafspraken.
- e. De corporaties dragen zorg voor de verankering van de afspraken uit dit akkoord in de lokale prestatieafspraken.
- f. De corporaties zorgen voor de inbreng van de lokale huurdersvertegenwoordiging t tervake de verankering van dit Regioakkoord in de lokale prestatieafsprakencyclus.

3. Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

- a. SvWrR monitort of de individuele verantwoordelijkheid van de gemeenten wordt nagekomen en is verantwoordelijk voor het proces hiertoe.
- b. SvWrR zet zich in om in geval van conflicten, die tussen individuele gemeenten en/of individuele gemeenten en corporaties ontstaan en die het realiseren van de afspraken belemmeren, te bemiddelen. Indien noodzakelijk zal de provincie hierbij worden betrokken.
- c. SvWrR initieert de totstandkoming van een nieuwe regionale woonvisie in 2020.

4. Provincie Zuid-Holland

- a. De rol en positie van de provincie wordt beschreven in haar brief d.d. 3 december 2018, zoals in de bijlagen is opgenomen.

5. Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties.

- a. Maaskoepel, federatie van Woningcorporaties, draagt zorg voor een algemene coördinatie van de inbreng van de belangen van de corporaties;

- b. Maaskoepel, federatie van Woningcorporaties, draagt zorg voor het aanleveren van gegevens van de corporaties die nodig zijn om te beoordelen of de afspraken goed na worden komen;

II. De volgende doelen

1. De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad.
Concreet: de streefvoorraad bedraagt 638.300 woningen in 2030
Hierdoor staan de gemeenten voor de uitdaging een netto groei van 53.700 woningen in de periode 2018 tot 2030 te bewerkstelligen.
2. De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad, onderverdeeld in corporatievoorraad, particuliere sociale huurvoorraad en koop tot € 140.000,- (prijspeil 2018, bron: ABF, Streefvoorraad, vastgesteld tijdens regiotafel feb. 2018).
Concreet: De streefvoorraad bedraagt 322.100 sociale woningen in 2030.
Hierdoor staan de gemeenten, corporaties en marktpartijen voor de uitdaging de afname van de sociale voorraad te beperken tot netto ca. -19.000 woningen (14.700 + 4.500, zie cijfermatige ambities en kaders) in de periode 2018 tot 2030.
3. De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad.
4. Beschikbaarheid: De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad van huurtoeslaggerechtigden
Concreet: Op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).
5. Betaalbaarheid: De regio wil voldoende betaalbare woningen met een huur onder de bovenste aftoppingsgrens, zijnde € 640,-, prijspeil 2018, op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio.
Concreet: Op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.

III. Nadere voorwaarden

1. Voortdurende monitoring van onttrekking en toevoeging is noodzakelijk om tijdelijke onbalans inzichtelijk te hebben.
2. Het Meer Evenwicht scenario wordt gezien als de stip op de horizon. En vormt daarmee het kader waarlangs de inzet van gemeenten gemeten wordt. Daarbij wordt ook gemeld dat "niemand aan het onmogelijke wordt gehouden".
3. De nakoming van de afspraken en het onlosmakelijk verband tussen deze woningmarktafspraken en het verdelen van de schaarse woningvoorraad middels de regionaal uniforme huisvestingsverordening (in 2018: verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015) zullen worden geborgd in het vervolg van de Bestuursovereenkomst van het samenwerkingsverband.
4. Elke gemeente zorgt er voor dat de verlenging tot 1 juli 2020 van de identieke verordening woonruimtebemiddeling aan haar gemeenteraad wordt voorgelegd, zodat een zorgvuldige

evaluatie van de lopende verordening en een goede onderbouwing van een vernieuwde verordening kan plaatsvinden. Gedurende deze verlenging zal gezamenlijk binnen de SvWrR gewerkt worden aan een nieuwe verordening.

5. Voor minimaal de looptijd van deze afspraken borgen de gemeenten continuering van SvWrR of gelijksoortige samenwerking van de veertien gemeenten in de regio Rotterdam.

IV. Monitoring van de afspraken en biedingen, inclusief de aanscherpingen, voortkomend uit de provinciale beoordeling.

1. Ter borging van de afspraken uit dit akkoord, willen de gemeenten op korte termijn monitoren en bijsturen en op langere termijn sturen Monitoring zal plaats vinden op de vraag of er gebeurt wat is afgesproken, of de doelen bereikt worden, maar ook of onze aannames daadwerkelijk kloppen. Als gekeken wordt naar de ontwikkelingen op de markt, zal driejaarlijks, in relatie tot de woningmarktverkenning, gezien worden of dan nog de juiste dingen worden gedaan of dat er moet worden bijgestuurd. Naast nieuwbouw zal hierbij ook de bestaande voorraad en de ontwikkeling van de particuliere voorraad worden meegenomen.
De monitoring vindt o.a. plaats op basis van de planmonitor en een te ontwikkelen realisatiemonitor in samenwerking met de provincie. Tevens zal worden gemonitord of de verankering van de biedingen in de ruimtelijke plannen heeft plaats gevonden.
2. Een werkgroep Monitoring krijgt de opdracht de monitoring op detailniveau uit te werken en uit te voeren. Daarbij zal de werkgroep afwijkingen van de daadwerkelijke gegevens ten opzichte van de theoretische modellen van ABF registreren en te verklaren.. Naast de hiervoor benodigde analyse van de data, zullen ook de partners worden geraadpleegd.
3. Ten behoeve van de monitoring spreken SvWrR, gemeenten, Maaskoepel, federatie van Woningcorporaties, en provincie, tegen de achtergrond van de in de bijlage 1 opgenomen brief van de Provincie, het volgende met elkaar af:
 - a. Gemeenten actualiseren:
 1. jaarlijks het planaanbod in de door de provincie ter beschikking gestelde planmonitor. Zij doen dit uiterlijk op 1 maart van elk kalenderjaar, voor het eerst op 1 maart 2020.
 2. jaarlijks in overleg met de corporaties of en hoe de ontwikkeling van de woningvoorraad dichterbij het einddoel komt. Gemeenten en corporaties bepalen gezamenlijk wat de meetpunten zijn. Ook gedurende het traject worden nieuwe kansen gezocht, gecreëerd en verzilverd om zo dichterbij de gestelde doelen te komen.
 - b. Maaskoepel levert:
 1. twee keer per jaar dataset over de woonruimtebemiddeling in de regio Rotterdam, ter verwerking door het OBI/Rotterdam (of ander door het samenwerkingsverband gecontracteerd onderzoeksbureau). In de dataset wordt in ieder geval aandacht geschonken aan de wachttijden, het aantal mutaties, de beschikbaarheid en de betaalbaarheid. De leverdatum van de datasets wordt afgestemd met de partij die verantwoordelijk is voor het tabellenboek op basis van de eerste zes maanden en voor de jaarmonitor over het gehele kalenderjaar.
 2. een keer per jaar informatie over de dpi's van de in de regio actieve woningcorporaties. Daarbij maakt zij de corporatievoorraad per huurprijssegment inzichtelijk op 1 januari van datzelfde jaar en geeft zij een vooruitblik van minimaal vier jaar. Indien mogelijk

maakt zij dit voor een langere periode inzichtelijk. Dit doet zij uiterlijk op 1 maart van elk kalenderjaar.

c. SvWrR draagt zorg voor de oplevering van:

1. jaarlijks een feitenkaart over de inkomensgegevens van de inwoners van de individuele gemeenten in de Rotterdamse regio. Dit doet zij uiterlijk 1 maart van elk kalenderjaar.
2. op basis van de datasets van Maaskoepel, federatie van Woningcorporaties, na de eerste zes maanden van elk jaar een tabellenboek en na afloop van het kalenderjaar jaarlijks de jaarmonitor woonruimtebemiddeling. Dit doet zij uiterlijk op 1 april van elk kalenderjaar.
3. in samenwerking met de provincie en gemeenten, jaarlijks een overzicht (of dashboard) over de ontwikkelingen op de woningmarkt van de regio Rotterdam als geheel en de individuele gemeenten in de regio. Er wordt daarbij gemonitord op de verschillende segmenten van de woningvoorraad als geheel en de sociale voorraad in het bijzonder. Dit zal, na controle door de regio, gepubliceerd worden op de Staat van Zuid-Holland en zo nodig in een samenvattende notitie.
4. een analyse met betrekking tot de voortgang en nakoming van de afspraken en doet bijsturingsvoorstellen.

d. SvWrR:

1. vat jaarlijks, met hulp van de provincie, de informatie samen die door de gemeenten wordt ingevoerd in de planmonitor en biedt dit jaarlijks voor 1 juni als woningbouwprogramma aan, aan de provincie.
2. zorgt ervoor dat bovengenoemde informatie tijdig door de partijen wordt aangeleverd.
3. agendeert alle stukken voor de ambtelijke en bestuurlijke tafels.

e. De provincie Zuid-Holland:

laat eens in de drie jaar een woningmarktverkenning uitvoeren, bij voorkeur op een wijze die vergelijkbaar is met eerdere onderzoeken en in samenspraak met het SvWrR. Dit doet zij in 2019 voor het eerst weer, waarna deze opdracht eens in de drie jaar wordt verstrekt. De opgestelde woningmarktverkenning dient mede als basis voor de mogelijke bijsturing als bedoeld in de afspraken onder monitoring in c.1.

V. Nakoming afspraken

1. Als de monitoring van de afspraken aanleiding geeft tot herijking van het beleid of afspraken, dan zullen partijen met elkaar in gesprek gaan en gericht bijsturen.
2. Als er onvoorziene ontwikkelingen zijn in bv de ontwikkeling van de sociale segmenten, wordt in SvWrR-verband een analyse gemaakt en het gesprek gevoerd waarbij het behalen van de regionale doelen centraal staat bij het maken van aanvullende afspraken.
3. Als een gemeente afwijkt van de gemaakte afspraken dan maakt die gemeente zelf een voorstel voor bijsturing om zo alsnog de afspraken na te komen.
4. Gemeenten zullen zo spoedig mogelijk lokale visies en/of lokaal woonbeleid in lijn brengen met de regionale afspraken.

5. Gemeenten zullen de afspraken uit dit regionaal akkoord, inclusief de nodige facilitering, met de lokale corporaties uitwerken en bekrachtigen in de prestatieafspraken die in 2019 worden gemaakt. Indien een meerjarige prestatieafsprakencyclus is overeengekomen, dan wordt deze uitwerking via een tussentijdse aanpassing doorgevoerd zodat per 1 januari 2020 alle afspraken uit het Regio-akkoord vertaald zijn naar lokale prestatieafspraken. Gemeenten informeren elkaar wanneer het regioakkoord belegd is in de lokale prestatieafspraken.
6. De gemeenten sturen, afhankelijk van hun bod en hun strategie, voor zover nodig en mogelijk op het particuliere segment in de sociale woningvoorraad.
7. Verschillende biedingen kennen voorbehouden. Om de geconcretiseerde doelen te bereiken, zal over de belemmeringen en de nadere voorwaarden gezamenlijk in regionaal verband nader overleg plaats vinden met provincie en Rijk, of met andere partijen die relevant kunnen zijn voor het wegnemen van belemmeringen of het vervullen van voorwaarden. In 2019 zijn deze inzichtelijk voor de regio en start een werkgroep om de voorbehouden weg te nemen.
8. SvWrR verzoekt de provincie, indien nodig, haar instrumentarium, tegen de achtergrond van en onder verwijzing naar de in de bijlage opgenomen brief, in te zetten om nakoming van de gemaakte afspraken te borgen.
9. De provincie wordt verzocht haar instrumenten in te zetten om de financiële belemmeringen bij gemeenten te verkleinen bij het realiseren van meer sociale woningen. Te denken valt aan de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Rotterdam (i.o.) en de Knelpuntenpunt (i.o.). Tevens wordt verzocht om de inzet van de middelen af te stemmen met het SvWrR.

VI. Resultaten

De gezamenlijke gemeenten constateren het volgende:

1. Met alle partijen is in een intensief traject gekomen tot dit akkoord inzake de regionale woningmarktafspraken en tot de gemeentelijke biedingen.
2. De biedingen laten zien dat er regionaal een voorzichtige beweging op gang is gekomen, om de doelstellingen en ambities uit het Regioakkoord wat betreft de regionale spreiding te realiseren. Deze beweging is zichtbaar wanneer gemeenten in absolute aantallen meer inspanningen toezeggen dan doorgerekend in het Referentiescenario dat door ABF is opgesteld. Hoewel iedereen begrijpt dat de disbalans niet in één keer gecorrigeerd kan worden, is de afstand tot het regionaal 'sociaal gemiddelde' en tot het "Meer Evenwicht"-scenario nog groot.
3. Ten behoeve van de doelstelling om per 2030 voldoende woningen in de totale voorraad te realiseren, overstijgt het planaanbod van de veertien gemeenten in beperkte mate de gewenste omvang van de woningvoorraad. Bij minimale planuitval, nauwelijks vertraging en ruimte in meerdere opzichten om 'zachte/voorwaardelijke' plannen tot planologisch hard planaanbod om te vormen, lijkt de doelstelling binnen handbereik. Bij doorlopende inzet op idee- en planontwikkeling moet het mogelijk zijn om de gewenste groei van de woningvoorraad te realiseren.

4. Ten behoeve van de doelstelling betreffende de gewenste omvang van de sociale voorraad gelden vergelijkbare kwalificaties als bij punt 3. Bij realisatie van de gemeentelijke biedingen blijft het sociale segment op regioniveau in voldoende mate behouden. Er is wel behoefte aan goede monitoring en een extra stimulans om deze noodzakelijke voorraad beschikbaar te houden/krijgen. Relevant is hiervoor ook de gezamenlijke inzet op het Vestia-dossier!
5. Ten behoeve van de doelstellingen rond beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn ambitieuze streefpercentages gesteld. De beweging naar meer balans in de regio op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid is stevig ingezet. Deze beweging vereist, ook, een goede monitoring.

Tevens constateren de gezamenlijke gemeenten dat de biedingen nog onvoldoende resultaten geven op het bereiken van de gewenste samenstelling van de sociale voorraad, op het bijbuigen van de daling van de corporatievoorraad en op een goede afstemming in tijd en het tempo van de ontwikkelingen.

De gemeenten zijn van mening, dat de concrete biedingen een eerste stap zijn in de richting van het bereiken van de doelen en ambities uit het regioakkoord, maar dat het noodzakelijk is verdere stappen te zetten om de doelen en ambities binnen handbereik te brengen.

Samenvattende tabellen:

Tabel 1: De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad

Gemeente	Totale voorraad 2017	Totale voorraad 2030 o.b.v. biedingen	Saldo 2030 t.o.v. 2017
Rotterdam	310.300	340.300	30.000
Vlaardingen	34.910	37.344	2.434
Schiedam	36.770	40.609	3.839
Maassluis	14.970	17.070	2.100
Brielle	7.810	9.644	1.834
Westvoorne	6.750	7.460	710
Hellevoetsluis	17.390	18.550	1.160
Nissewaard	39.210	42.122	2.912
Albrandswaard	10.300	11.477	1.177
Barendrecht	19.130	20.220	1.090
Ridderkerk	20.790	21.620	830
Krimpen	12.350	12.912	562
Capelle	30.750	32.100	1.350
Lansingerland	23.270	30.000	6.730
Totaal	584.700	641.428	56.728
Ambitie		638.300	53.700

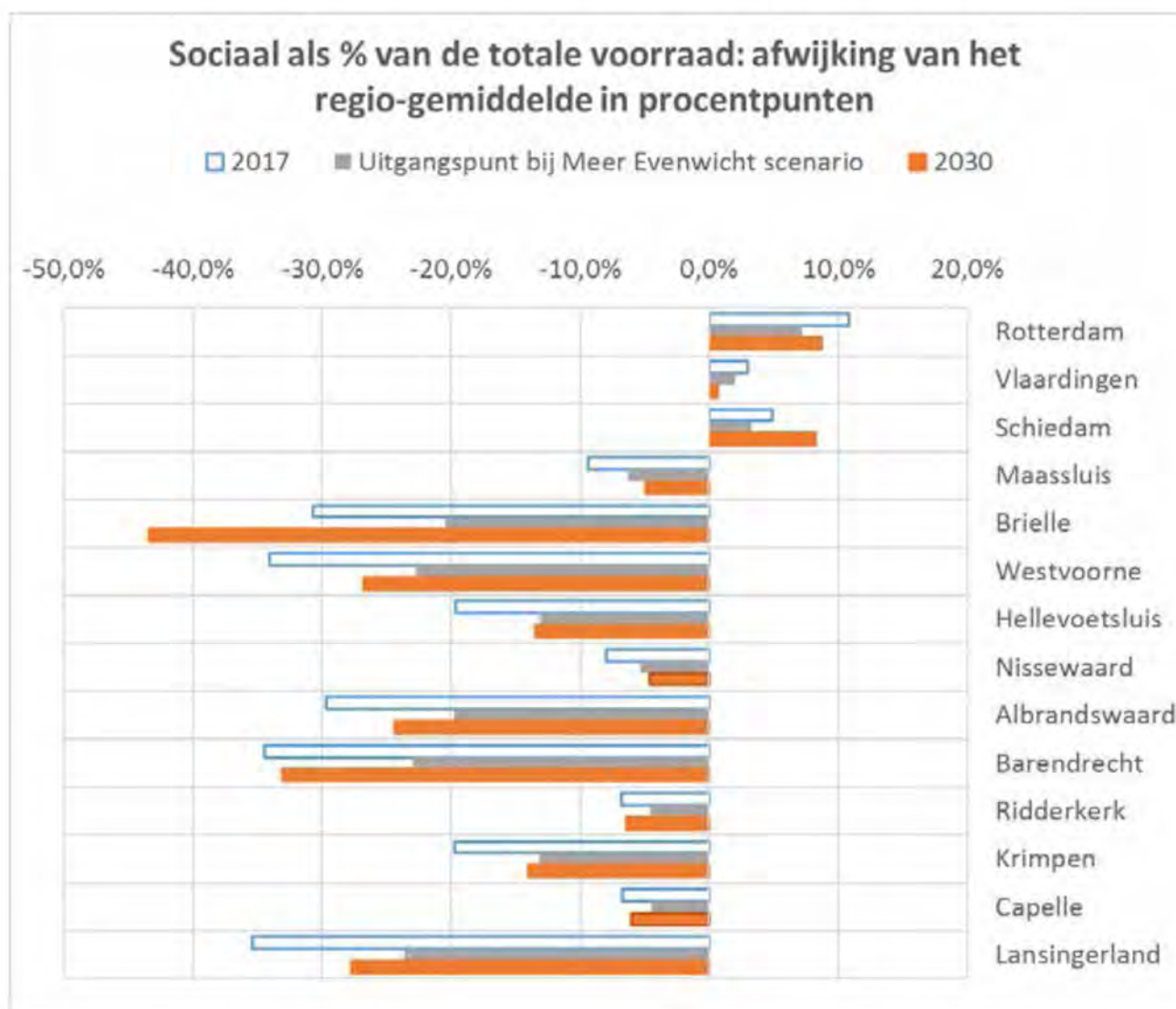
Tabel 2: De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad

Gemeente	Totale voorraad 2017	Totale voorraad 2030 o.b.v. biedingen	Saldo 2030 t.o.v. 2017
Rotterdam	214.751	198.151	-16.600
Vlaardingen	21.443	19.468	-1.975
Schiedam	23.262	23.293	31
Maassluis	7.336	7.520	184
Brielle	2.166	917	-1.249
Westvoorne	1.641	1.915	274
Hellevoetsluis	6.744	7.075	331
Nissewaard	19.772	19.800	28
Albrandswaard	2.960	3.170	210
Barendrecht	4.576	4.225	-351
Ridderkerk	10.728	10.129	-599
Krimpen	4.774	5.079	305
Capelle	15.901	15.101	-800
Lansingerland	5.358	6.378	1.020
Totaal	341.412	322.221	-19.191*
Ambitie		322.100	-19.200*

* RIGO heeft in haar onderzoek een extra (DAEB/niet-DAEB) perspectief aan het ABFperspectief toegevoegd. Als gevolg daarvan behoort ook de DAEB-voorraad boven de liberalisatiegrens (ca. 4.500 corporatiewoningen) in de definitie tot het sociale segment, want op termijn krijgen die woningen doorgaans een huur onder de liberalisatiegrens. Toen die nieuwe definitie werd vastgesteld, is afgesproken dat de krimp van het sociale segment (incl. die DAEB boven de liberalisatiegrens) dan maximaal ca. 19.000 zou mogen zijn: de krimp die ABF passend vindt (14.700) plus die extra 4.500.

Tabel 3: Evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad.
(cijfers incl. verlies van Vestia-voorraad uit het sociaal segment)

Gemeente	% sociaal t.o.v. totale voorraad 2017	% sociaal totale voorraad 2030 op basis van biedingen	% sociaal gewenst bij scenario Meer Evenwicht	Afstand in procentpunten tot het percentage van het scenario Meer Evenwicht
Rotterdam	69,2%	58,2%	56,6%	-1,6%
Vlaardingen	61,4%	52,1%	52,1%	0,0%
Schiedam	63,3%	57,4%	52,2%	-5,1%
Maassluis	49,0%	44,1%	44,2%	0,2%
Brielle	27,7%	9,5%	29,8%	20,3%
Westvoorne	24,3%	25,7%	30,2%	4,5%
Hellevoetsluis	38,8%	38,1%	39,0%	0,8%
Nissewaard	50,4%	47,0%	47,1%	0,1%
Albrandswaard	28,7%	27,6%	33,1%	5,5%
Barendrecht	23,9%	20,9%	31,3%	10,4%
Ridderkerk	51,6%	46,9%	47,5%	0,6%
Krimpen	38,7%	39,3%	40,0%	0,7%
Capelle	51,7%	47,0%	46,7%	-0,4%
Lansingerland	23,0%	21,3%	28,7%	7,5%
Totaal	58,4%	50,2%	50,2%*	0,0%



Voor een uitgebreide weergave wordt verwezen naar de rapportages van ABF (18 mei 2018) en RIGO (7 juni 2018 en 23 januari 2019)

VII. Vervolg stappen

1. Alle partijen blijven zich inzetten om haalbaarheid van het ME-scenario zo groot mogelijk te maken. Hiertoe wordt door gemeenten en corporaties over de eigen gemeentegrenzen heen samengewerkt.
2. Partijen starten gezamenlijk een lobby richting het rijk om meer financiële armslag te krijgen. In 2019 volgt een actieplan waarin de inzet is uitgewerkt en de rollen zijn toebedeeld.
3. De provincie is bereid financiële middelen ter beschikking te stellen voor het realiseren en versnellen van extra sociale corporatiewoningen. De gemeente Rotterdam heeft daarnaast toegezegd een financiële bijdrage te leveren vanuit de Regiodeal Rotterdam Zuid. De provincie, de gemeente Rotterdam en SvWrR stemmen de wijze van inzet van financiële middelen van de provincie en de gemeente Rotterdam af. Dit betreft de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Rotterdam (i.o.) en de Knelpuntenpot (i.o.).
4. Partijen zetten zich individueel en/of gezamenlijk in voor de versnelde afwikkeling van het Vestia-dossier.
5. Uiterlijk in 2022 wordt nader bezien of een verdiepend onderzoek nodig is naar de streefvoorraad.
6. De gemeenten zullen het samenwerkingsverband verder professionaliseren en van voldoende middelen voorzien. Het samenwerkingsverband legt verantwoording af over alle middelen die het tot haar beschikking heeft in relatie tot beoogde doelen en bereikte resultaten.
7. De provincie wordt verzocht zorg te dragen voor interne afstemming tussen Wonen en RO. Hiertoe worden bestemmingsplannen getoetst aan de gemaakte afspraken en wordt de provincie verzocht, indien nodig, deze te doen aanpassen.

ONDERTEKENING REGIOAKKOORD

DE GEMEENTEN,

De colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne,

1. Onderschrijven het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018 – 2030, gericht op een voldoende totale en sociale woningvoorraad en een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de Regio Rotterdam en de binnen het Regioakkoord voor de eigen gemeente opgenomen bieding;
2. Onderkennen de rol en positie van de provincie om de gestelde doelen te bereiken, zoals weergegeven in haar brief (bijlage 1)

Gemeente Albrandswaard

Gemeente Barendrecht

Gemeente Brielle

Gemeente Capelle aan den IJssel

Gemeente Hellevoetsluis

Gemeente Krimpen aan den IJssel

Gemeente Lansingerland

Gemeente Maassluis

Gemeente Nissewaard

Gemeente Ridderkerk

Gemeente Rotterdam

Gemeente Schiedam

Gemeente Vlaardingn

Gemeente Westvoorne

ONDERTEKENING REGIOAKKOORD

DE CORPORATIES,

De besturen van de corporaties 3B Wonen, BVOW, De Leeuw van Putten, Havensteder, Humanitas Huisvesting, Laurens Wonen, Maasdelta Groep, Patrimonium Barendrecht, QuaWonen, Ressorst Wonen, Random Wonen, SOR, Vestia, Waterweg Wonen, Woningstichting Eendracht, Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Woningbouwvereniging Hoek van Holland, Woningbouwvereniging Poortugaal, Woonbron, WoonCompas, Woonstad Rotterdam, Woonstichting De Zes Kernen, Woonvisie, Woonplus Schiedam, Woonzorg Nederland en het gemeentelijk Woonbedrijf Westvoorne, hierna te noemen: 'de corporaties'.

1. Onderschrijven het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018 – 2030, gericht op een voldoende totale en sociale woningvoorraad en een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de Regio Rotterdam
2. Onderkennen de rol en positie van de provincie om de gestelde doelen te bereiken, zoals weergegeven in haar brief (bijlage 1)

3B Wonen

BVOW

De Leeuw van Putten

Havensteder

Humanitas Huisvesting

Laurens Wonen

Maasdelta Groep

Patrimonium Barendrecht

QuaWonen

Ressorst Wonen

Random Wonen

SOR

	Vestia	Waterweg Wonen
Woningstichting Eendracht	Woningstichting Samenwerking Vlaardingen	Woningbouwvereniging Hoek van Holland
Woningbouwvereniging Poortugaal	Woonbron	WoonCompas
Woonstad Rotterdam	Woonstichting De Zes Kernen	Woonvisie
Woonplus Schiedam	Woonzorg Nederland	Gemeentelijk Woonbedrijf Westvoorne

ONDERTEKENING REGIOAKKOORD

PROVINCIE ZUID-HOLLAND

1. Spreekt haar waardering uit voor het proces dat de gemeenten, het SvWvR, de corporaties en Maaskoepel, federatie van Woningcorporaties, gezamenlijk hebben doorlopen om tot voorliggend Regioakkoord 2018 - 2030 te komen.
2. Onderschrijft haar rol en positie zoals is weergegeven in de in de bijlagen opgenomen brief.



Provincie Zuid-Holland

ONDERTEKENING REGIOAKKOORD

HET SAMENWERKINGSVERBAND WONEN REGIO ROTTERDAM

1. Onderschrijft het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018 – 2030, gericht op een voldoende totale en sociale woningvoorraad en een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de Regio Rotterdam
2. Onderkennen de rol en positie van de provincie om de gestelde doelen te bereiken, zoals weergegeven in haar brief (bijlage 1)



Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam

ONDERTEKENING REGIOAKKOORD

MAASKOEPEL, FEDERATIE VAN WONINGCORPORATIES

1. Onderschrijft het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018 – 2030, gericht op een voldoende totale en sociale woningvoorraad en een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de Regio Rotterdam
2. Onderkennen de rol en positie van de provincie om de gestelde, doelen te bereiken, zoals weergegeven in haar brief (bijlage 1)

Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties

BIJLAGE 1: brief Provincie Zuid-Holland



provincie
ZUID HOLLAND

Gedeputeerde Staten

gemeente Nissewaard	Postadres Provinciehuis
Afd. LO-VUH	Postbus 90602
04 DEC. 2018	2509 LP Den Haag
	T 070 - 441 66 11
	www.zuid-holland.nl
	Datum
c.c. CRG - col	Zie verzenddatum links onder
	Ons kenmerk
	PZH-2018-669238002
	Uw kenmerk
	Bijlagen

Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam
T.a.v. de heer J.W. Mijns
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

Onderwerp
Inzet bij de beoordeling van de regionale
woningmarktafspraken regio Rotterdam

Geachte heer Mijns,

De afgelopen periode heeft u, samen met de andere gemeenten binnen het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWvR), intensief gewerkt aan het proces om tot nieuwe woningmarktafspraken te komen. Het voornaamste doel hiervan is voldoende sociale woningen in de regio te realiseren en een evenwichtigere spreiding daarvan binnen de regio.

Wij hebben kennis genomen van de in ontwikkeling zijnde afspraken in het 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam' en het intensieve samenwerkingsproces dat hier gaande is. Wij willen onze waardering uitspreken dat u als samenwerkingsverband gezamenlijke doelen hebt gesteld en dat u erkent dat de opgaven met betrekking tot de sociale voorraad gezamenlijke opgaven zijn. Met deze brief geven wij aan u aan wat onze inzet is bij de in het ontwikkeling zijnde akkoord gemaakte afspraken en bij de beoordeling van de woningmarktafspraken. Wij kijken er naar uit om de samenwerking voort te zetten en de benoemde opgaven te realiseren.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
60, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Proces

Zoals wij per brief 'Actualisering regionale woonvisie en woningbouwprogramma 2017' (dd. 10-11-2017) aan u kenbaar hebben gemaakt, hebben wij uw regionale woonvisie en woningbouwprogramma aanvaard. Hierbij is het woningbouwprogramma aanvaard met uitzondering van plannen voor de periode na 2020 omdat het toekomstige aanbod en de spreiding van de sociale voorraad onvoldoende inzichtelijk was. Hierbij is aangegeven dat het woningbouwprogramma opnieuw zal worden beoordeeld nadat inzichtelijk en aannemelijk is geworden dat een passend aanbod is opgenomen voor de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij is ook aangegeven dat de regiogemeenten gezamenlijk een overzicht met procesafspraken en gerichte acties moeten indienen om tot een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid en een (meer) evenredige spreiding te komen. In reactie op de

ingediende procesafspraken is met u afgesproken dat wij onder andere ambtelijke ondersteuning en bestuurlijke bemiddeling inzetten in dit proces.

Het 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam' biedt inzicht in de individuele gemeentelijke bijdragen aan het bereiken van voldoende en meer evenwichtige gespreide sociale woningen. Om de regionale doelen te ondersteunen zal de provincie haar faciliterende en toetsende instrumentarium inzetten op het niveau van de regio en indien nodig tevens op de gemeentelijke bijdragen.

Het genoemde regioakkoord bevat, naast afspraken over de benodigde omvang van de totale woningvoorraad voor de periode 2018-2030, ook afspraken over de na te streven omvang van de sociale voorraad, de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale voorraad en een evenwichtiger spreiding van die voorraad over de regio. Deze afspraken zullen centraal staan bij onze beoordeling van het akkoord en het woningbouwprogramma.

Beoordelende rol en monitoring

In de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) is opgenomen dat op lokaal niveau wordt bijgedragen aan een evenwichtig gespreide sociale woningvoorraad over de regio. De individuele bijdragen zullen getoetst worden aan de hand van de regionale doelen. Daar waar gemeenten onvoldoende bijdragen aan de regionale doelen zullen we zo nodig proactieve aanwijzingsbesluiten¹ nemen en in het uiterste geval regels opnemen in het ruimtelijke beleid om meer sociale woningbouw te realiseren (bijvoorbeeld door het benoemen van een te hanteren percentage sociale bouw bij nieuwbouw).

U heeft ons verzocht om de realisatie van het regionale woningbouwprogramma te monitoren. Aan dit verzoek voldoen wij graag maar daarvoor zijn we wel afhankelijk van de informatieverstrekking door de gemeenten. De afspraak nu is dat de gemeenten in regionaal verband het regionale woningbouwprogramma jaarlijks actualiseren. In het vervolg zullen de gemeenten bij de jaarlijkse actualisatie ook informatie moeten verstrekken over de realisatie van de plannen uit het regionale woningbouwprogramma.

Wij zullen samen met u de voortgang van de doelen het eerder genoemde 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam' monitoren. Wij willen dit proces graag verder met u vormgeven de komende periode. Hierbij vragen wij bijzondere aandacht voor de ontwikkelingen binnen de sociale particuliere huur en voor onderlinge afstemming om te borgen dat er op ieder moment voldoende voorraad is voor de doelgroep.

Faciliterende rol provincie

De Provincie hecht veel waarde aan de door u geformuleerde doelen. Daarom hebben Provinciale Staten gelden vrijgemaakt ten behoeve van een stimuleringsregeling (subsidie) die nauw samenhangt met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Gemeenten binnen de SvWrR kunnen met behulp van deze regeling de stichtingskosten van corporatiewoningen

¹ Op basis van artikel 4.2 van de Wet ruimtelijke ordening.

mitigeren tot een totaalbedrag voor de regio van € 5 miljoen. Deze subsidieregeling wordt de komende periode nader uitgewerkt.

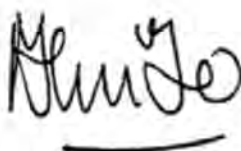
Tevens verkennen wij mogelijkheden om geld van de provinciale Knelpuntenpot (i.o.) in te zetten om bouwplannen met sociale woningen te realiseren indien er een beperkende financiële factor is.

Als gemeenten in hun bod hebben opgenomen dat meer sociale woningbouw mogelijk is mits er belemmeringen worden weggenomen, is de provincie bereid om hierover in gesprek te gaan. Hierbij kan ook gezamenlijk optrekken richting het Rijk aan de orde zijn.

Aanvullend signaleren wij, samen met onder andere de woningmarkt Haaglanden, dat de saneringsopgave van Vestia de opgave van sociale huisvesting in uw regio bemoeilijkt. Ten behoeve hiervan willen wij samen met Haaglanden en u het Rijk stimuleren om een oplossing te vinden deze problematiek. Hierbij willen wij gezamenlijk optrekken richting de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

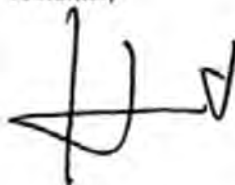
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



drs. H.M.M. Koek

voorzitter,



drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.



Gemeente Rotterdam
College van Burgemeester en Wethouders

drs. S.A. Kurvers MPA
Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie
Gebouwde Omgeving

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: 18bb7118
Uw kenmerk: -

Datum: B&W 2 oktober 2018

Betreft: Bod Rotterdam tbv nieuwe regionale
Woningmarktafspraken

Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam
T.a.v. voorzitter J.W. Mijmans
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

- 3 OKT 2018

Geachte heer Mijmans,

I. Aanleiding

Het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) heeft elk van de veertien gemeenten verzocht om een (eerste) serieus bod te doen als inzet voor de nieuwe Woningmarktafspraken. Met deze brief wordt op het verzoek gereageerd. De inhoud van brief en bod is afgestemd in het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam. Dit bod is in lijn met de doelstellingen die zijn vastgelegd in het coalitieakkoord en de ambities uit de Rotterdamse Woonvisie.

II. Onze inzet op het gebied van wonen voor de stad

Het college houdt vast aan de doelstellingen uit de Rotterdamse Woonvisie. Het gaat dan om:

- (1) Het realiseren van meer aantrekkelijke woonmilieus. Grote concentraties van zwakke woongebieden behoren tot het verleden. Daarmee ontstaat een beter evenwicht tussen het goedkope, midden en hoge segment en wordt de stedelijke balans hersteld.
- (2) Een woningvoorraad met toekomstwaarde. Op energetisch vlak, maar ook door in te zetten op een flexibele voorraad die mee kan bewegen met verschuivende woonbehoeften.
- (3) Rotterdam houdt de basis op orde. In Rotterdam blijft het goed en betaalbaar wonen voor alle Rotterdammers.

III. Beantwoording vragen

1. Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan de totale bouwproductie die in de regio benodigd is?

De gunstige economische omstandigheden en aantrekkingskracht van stad en regio bieden volop kansen. We zien ook dat de woningmarkt gespannen is. Het is zeer belangrijk dat we snel nieuwe woningen toevoegen. Het gaat echter niet alleen om aantallen maken. Wij bouwen kwalitatieve, duurzame en toekomstbestendige woningen, goed verdeeld over de wijken en buurten van de stad, met bijzondere aandacht voor het bouwen rond knooppunten. Wij gaan niet voor uniformiteit, maar kijken op gebiedsniveau wat nodig is, waarbij de stedelijke doelen ons drijven.



Concreet zetten wij forser in op nieuwbouw, in totaal 42.000 woningen tot 2030. We stellen ons tot doel de komende vier jaar te starten met de bouw van 18.000 woningen. We bouwen voor alle inkomensgroepen, waarbij de prioriteit ligt bij toevoeging in het midden en hoge segment omdat daar de grootste mismatch is tussen vraag en aanbod. Extra aandacht is er voor de doelgroep die aanspraak maakt op de sociale voorraad. We hebben er daarom voor gekozen het aantal te onttrekken woningen terug te brengen van 15.000 woningen naar 12.000 woningen. Het saldo voor uitbreiding van de woningvoorraad bedraagt daarmee +30.000 woningen.

De exacte omvang van de voorraad is op 2 manieren te bepalen. ABF gebruikt alle objecten met een woonbestemming in de BAG. Rotterdam gaat uit van alle zelfstandige woningen in de BAG.

	Voorraad 1-1-2017	Voorraad 1-1-2025*	Voorraad 1-1-2030
Objecten met woonbestemming	310.300	328.800	340.600
Zelfstandige woningen	298.000	317.500	328.000

* Dit betreft een indicatief getal, waarbij de totale beweging over de gehele periode gelijk is verdeeld over de tussenliggende jaren.

Periode	Nieuwbouw	Onttrekking	Voorraadontwikkeling
1-1-2017 tot en met 1-1-2030	42.000	-12.000	30.000

2. Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan het realiseren van *meer evenwicht van de sociale voorraad* in de regio. Dit gaat bijvoorbeeld over het slopen, verkopen, liberaliseren, behouden en toevoegen van sociale voorraad.
3. Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan het realiseren van *voldoende sociale voorraad* in de regio. Dit gaat bijvoorbeeld over het slopen, verkopen, liberaliseren, behouden en toevoegen van sociale voorraad.

De sociale voorraad in de regio is onevenwichtig verdeeld. De verschillen tussen de gemeenten zijn groot. Ingrijpen is noodzakelijk om grotere concentraties van zwakkere woonmilieus tegen te gaan. Uit de cijfers van ABF blijkt dat de sociale voorraad in de gemeente Rotterdam in het Meer Evenwicht-scenario met 20.300 woningen kan afnemen tot 2030. Dat scenario van ABF is woningmarkt-technisch haalbaar gebleken. ABF geeft aan dat daarmee wel de grenzen worden opgezocht van wat de woningmarkt in de regio aan kan.



	Sociale voorraad 2017		Sociale voorraad Meer Evenwicht 2030			
	Aantal	%	Aantal	%	Beweging	Beweging %
Lansingerland	5.220	22%	8.620	30%	3.400	8%
Barendrecht	4.480	23%	6.340	31%	1.860	8%
Westvoorne	1.580	23%	2.260	31%	680	8%
Brielle	2.160	28%	2.870	33%	710	5%
Albrandswaard	2.870	28%	3.790	34%	920	6%
Hellevoetsluis	6.510	37%	7.230	39%	720	2%
Krimpen aan den IJssel	4.770	39%	5.170	41%	400	2%
Maasluis	7.080	47%	7.550	44%	470	-3%
Ridderkerk	10.280	49%	10.260	47%	-20	-2%
Nissewaard	19.310	49%	19.840	47%	530	-2%
Capelle aan den IJssel	15.450	50%	14.980	48%	-470	-2%
Vlaardingen	21.040	60%	19.500	51%	-1.540	-9%
Schiedam	23.240	63%	21.200	54%	-2.040	-9%
Rotterdam	212.900	69%	192.600	57%	-20.300	-12%
Totaal	336.890	58%	322.210	50%	-14.680	-8%

Bron: Naar een meer evenwichtige regio, ABF Research, mei 2018

Wij zetten in op afname van -/- 16.600 woningen in de sociale voorraad tot 2030. Dat aantal ligt lager dan de -/- 20.300 woningen uit het Meer Evenwicht-scenario van ABF. Wij zien ons bod als een goede bijdrage aan meer evenwicht, waarbij wij niet het onmogelijke van andere gemeenten vragen. Hoe we tot de afname van -/- 16.600 woningen komen, staat bij vraag 4 nader toegelicht. Verhoudingsgewijs zal Rotterdam de grootste sociale voorraad behouden.

4. Verklaar voor de handelingsperspectieven uit het rapport van RIGO en uit de subregionale ronde in welke mate u deze wel of niet gaat/kunt inzetten om meer spreiding van de sociale voorraad in de regio te bereiken.

Wij zetten verschillende handelingsperspectieven van RIGO in bij de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad. Tot 2030 zullen 12.000 sociale woningen met een slechte bouwtechnische en energetische kwaliteit onttrokken worden. Tegelijkertijd zetten we in op 20% sociale woningbouw binnen de totale nieuwbouwopgave, wat neerkomt op nieuwbouw van 8.400 sociale woningen tot 2030. Daarmee bieden wij de corporaties ruimte voor portefeuillevernieuwing. Ook creëren we hiermee ruimte voor particuliere initiatieven in het bijzonder gericht op studenten, jongeren en ouderen. Vanwege de huidige disbalans in de regio verwachten wij van gemeenten met een kleine sociale voorraad een relatief grotere bijdrage qua nieuwbouw.

Daarnaast zetten wij in op liberalisatie van 10.000 woningen van de sociale voorraad naar het midden en hoge segment. We verwachten daarnaast dat 3.000 particuliere koopwoningen door gunstige marktomstandigheden uit het sociale segment verdwijnen.



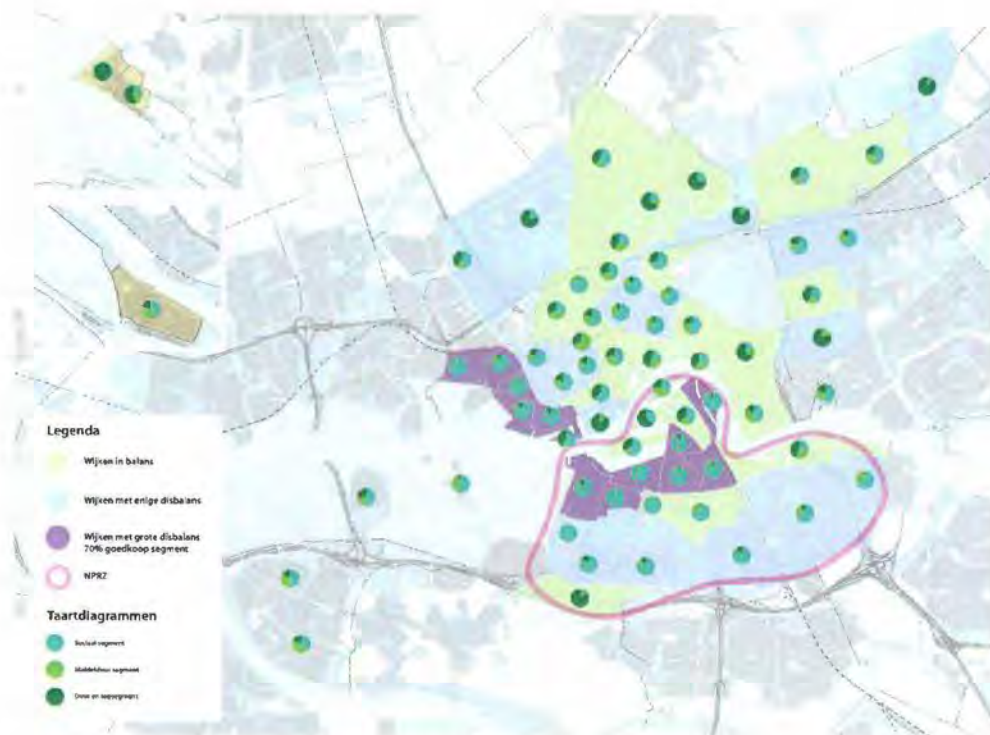
Periode	Nieuwbouw	Onttrekking	Liberalisatie	Waarde-ontwikkeling	Saldo sociale voorraad
1-1-2017 tot en met 1-1-2030	8.400	-12.000	-10.000	-3.000	-16.600

In de gebiedsatlas van de gemeente Rotterdam is de opgave om tot een gebalanceerde stad te komen per wijk gespecificeerd. In de gebiedsatlas zien we wijken in disbalans, wijken met enige disbalans en wijken in balans. Wijken met disbalans hebben een eenzijdige opbouw van de woningvoorraad.

De focuswijken binnen het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, vallen allen in deze laatste groep. Het betreft wijken met grote concentraties woningen (>70% van de totale voorraad in die wijk) met lage en dalende WOZ-waarden, die sterk verouderd en van slechte bouwtechnische en energetische kwaliteit zijn. Juist hier is de inzet dan ook op een dubbelslag, namelijk én een kwaliteitsslag in de voorraad én een meer gedifferentieerd woningaanbod via toevoeging van het midden en hogere segment. Dit met als doel sociale stijgers meer mogelijkheden te geven om wooncarrière te maken in deze wijken, waar zij nu bij gebrek aan interessant aanbod min of meer gedwongen worden naar elders te verhuizen. De ingrepen zijn divers: sloop/nieuwbouw, grootschalige renovatie, samenvoegen en transformatie van bijv scholen en kantoren. Het aandeel sociale voorraad zal door deze ingrepen dalen.

Elders in de stad zijn wijken waar daarentegen verhoudingsgewijs weinig sociale voorraad aanwezig is. In die wijken zetten we juist in op een toevoeging van sociale voorraad. Zo creëren we in die wijken ruimte voor jongeren en ouderen die in de wijken een stap in hun wooncarrière willen maken.

We doorlopen een intensief traject met de woningcorporaties om hun portefeuillestrategie en de gebiedsatlas op elkaar aan te laten sluiten. Zij zijn in veel gebieden een belangrijke partner in de ontwikkeling van het gebied. Daarnaast zetten we in op afspraken met studentenhuysvesters om studentenwoningen en/of kamers toe te voegen. Ook werken we samen met onze partners aan het Langer thuis-akkoord. Doel daarvan is te komen tot voldoende, geschikte en nieuwe woonvormen voor ouderen en mensen met een beperking. Richting marktpartijen gebruiken we de gebiedsatlas om initiatieven vroegtijdig en in goed overleg bij te sturen en daar waar wij zelf grond uitgeven gebruiken we de gebiedsatlas om de tenders of uitvragen te preciseren.



Bron: Gebiedsatlas, gemeente Rotterdam, februari 2018 (bewerking voor regio)

- Maak helder welke handelingsperspectieven haalbaar worden indien er voldoende financiële middelen zijn.

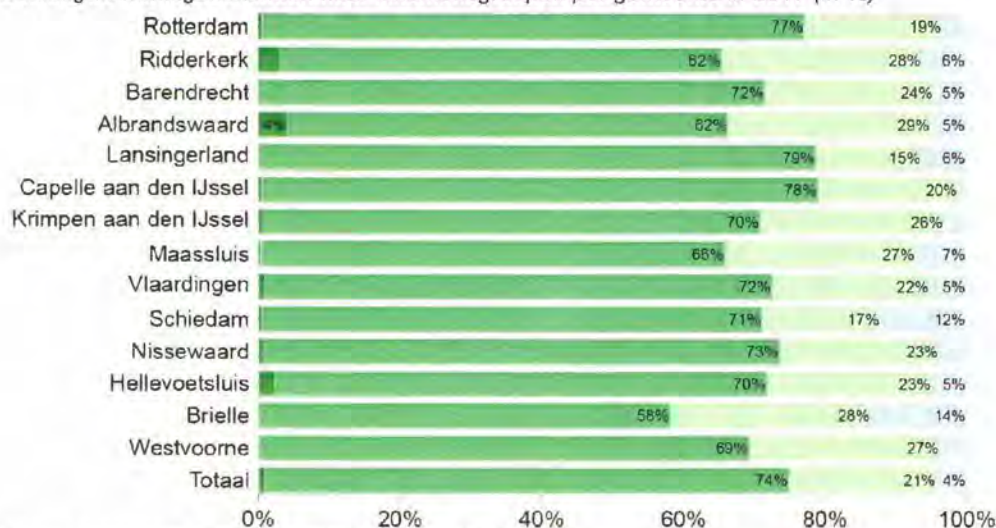
We doen een sterk beroep op het investeringsvermogen van corporaties in de bestaande voorraad en in de ontwikkeling van kwetsbare wijken (ook in relatie tot verwerven van te herstructureren particulier bezit). Vanuit een gezamenlijke lobby met omliggende gemeenten én provincie zetten wij graag in op het vergroten van het investeringsvermogen van de corporaties in de gehele regio.

- Leg uit en laat zien op welke wijze uw gemeente uitvoering geeft aan de richtinggevende uitspraken ten aanzien van beschikbaarheid en betaalbaarheid.

In de prestatieafspraken met woningcorporaties zijn afspraken gemaakt over hun bijdrage aan de ijkpunten die zijn opgenomen in de Woonvisie 2030 over de beschikbaarheid van de betaalbare voorraad. Uitgangspunt zoals vastgelegd in de Woonvisie 2030 is dat het onwenselijk is als op jaarbasis sprake is van minder dan 5.376 verhuurde woningen in de goedkope voorraad en minder dan 582 verhuringen onder de kwaliteitskortingsgrens. Dit zijn absolute aantallen, ongeacht het aantal woningen dat in een jaar muteert. Met deze inzet borgen wij dat 75% van de woningen beschikbaar komt voor de primaire doelgroep.



Geslaagde woningzoekenden naar inkomensgroepen per gemeente in 2017 (in %)



Bron: Jaarmonitor woonruimtebemiddeling 2017, OBI

IV. Verwachtingen en voorwaarden

- Het is essentieel om ons richting de nieuwe woningmarktafspraken niet alleen te focussen op nieuwbouw van de sociale voorraad. We moeten er met elkaar juist ook zorgen dat de huidige omvang van de voorraad op peil blijft.
- De opgave in Rotterdam is groot en staat geen uitstel toe. Het meest prominente voorbeeld is NPRZ. Voorwaarde is daarom dat de provincie Zuid-Holland intervenueert wanneer gemeenten in de regio onderpresteren of de gemaakte afspraken niet nakomen. De stimulerende en sanctionerende rol van de provincie is essentieel om de nadelige effecten van mogelijk toekomstig onderpresteren te minimaliseren.
- Het is voor de gemeente Rotterdam een voorwaarde om naast afspraken over voorraadontwikkeling van de sociale voorraad ook afspraken te maken over de beschikbaarheid van de bestaande sociale voorraad. Eerder is aan de regiotafel de richtinggevende uitspraak gedaan dat dit minimaal 75% moet zijn. Dat moet ook onderdeel worden van de nieuwe woningmarktafspraken.
- Monitoring van de afspraken dient integraal onderdeel te zijn van de afspraken. Wij verwachten dat de provincie Zuid-Holland als onafhankelijk partij en hoger overheidsorgaan de woningmarktafspraken monitort.

V. Vervolg

Er zijn voor de eerste helft van de maand oktober driehoeksgesprekken aangekondigd; daarin zullen de biedingen besproken worden. Ik zal namens het college van Rotterdam aan het driehoeksgesprek deelnemen. Later dit najaar zal ik de gemeenteraad van Rotterdam informeren over het definitieve Rotterdamse bod en de verwachtingen ten aanzien van de nieuwe Woningmarktafspraken. Hoewel dit bod qua ambities en richting in lijn is met de Woonvisie 2030, verzoek ik het samenwerkingsverband met de volgende omstandigheden rekening te houden:

1. de aantallen zoals hier genoemd vormen nog geen onderdeel van de in 2016 vastgestelde Woonvisie 2030 en worden nog ter vaststelling aan de raad voorgelegd als aanvulling op de Woonvisie 2030. Dit zal dit najaar gebeuren. Tot die tijd geldt voor het Rotterdamse bod en eventuele ondertekening van de nieuwe Woningmarktafspraken dan ook een formeel voorbehoud.



2. het Rotterdamse bod zal met diverse marktpartijen en corporaties verder moeten worden uitgewerkt, o.a. in de vorm van prestatieafspraken.

Ik zal mij ervoor inzetten om dit bod namens Rotterdam uit te dragen en – waar nodig – nader te concretiseren. Ik reken erop dat mijn collega-wethouders Wonen in de regio een goed bod doen waardoor in november nieuwe regionale Woningmarktafspraken kunnen worden ondertekend, waarmee een meer evenwichtige verdeling van de sociale voorraad beter dan ooit gestalte zal krijgen.

Met vriendelijke groet,



Bas Kurvers

Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving

Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).

Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Rotterdam zijn: Woonstad Rotterdam, Woonbron, Havensteder, Vestia, SOR, woningbouwvereniging Hoek van Holland, Rondom Wonen, Ressort Wonen, Onze Woning, Laurens Wonen en WoonCompas. Woonstad Rotterdam heeft de meeste Rotterdamse corporatiewoningen in bezit. Ook Woonbron, Havensteder en Vestia bezitten in Rotterdam grote aantallen woningen.

Volgens cijfers van ABF (februari 2018), aangevuld met dPi 2018 cijfers (begrotingscijfers corporaties) omvat de sociale voorraad in Rotterdam de volgende aantallen woningen:

	Voorraadgegevens 2017	Rotterdam
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	214751
	B: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie ABF	212900
	Totale voorraad 2017	310300
	% A van totale voorraad 2017	69%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <710	124700
	particuliere huur < 710	51500
	koop < 140k	36700
RIGO-cijfers	DAEB >710	1851

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment

gewenste ontwikkeling 2018-2030	Rotterdam
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario ¹	849
particuliere huur < 711 in referentiescenario ¹	-15700
koop < 140k in referentiescenario	2000
sociale voorraad totaal in referentiescenario	-12851
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	-6351 ²
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-16900 ²
koop < 140k in meer evenwicht scenario	1100
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	-22151

¹ Gemeente Rotterdam wijst erop, dat het ABF prognosemodel de behoefte berekent aan sociale koop en huur in 2030. Het standaardmodel maakt binnen huur geen onderscheid tussen corporaties en particuliere sector. Op verzoek van het SvWrR maakte ABF op basis van diverse aannames, dit onderscheid in de ABF scenario's alsnog. Op basis hiervan is de regionale streefvoorraad vastgesteld. De gemeente Rotterdam is van mening dat de aannames resulteren in een té sterke afname in het particuliere segment. Rotterdam gaat daarom uit van de huur als geheel, zoals het ABF model berekent. Voor het Referentiescenario betekent dit een behoefte van (849-15700=) -14851 woningen sociale huur.

² Zie voetnoot 1: de totale ontwikkeling wordt dan -6351 – 16900 = -23251.

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Rotterdam
Totale voorraad 2017	310300
Totale voorraad 2030	340300
Ontwikkeling totale voorraad	30000

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling	Waarschijnlijk	Onzeker	Totaal
Corporatie-huur DAEB <710	-1300	0	-1300
DAEB >710	0	0	0
N-DAEB < 710	-5000	0	-5000
Particuliere huur <710	-5300	0	-5300
Sociale koop <140k	-5000	0	-5000
Sociaal onbekend	0	0	0
Totaal	-16600	0	-16600

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten	Rotterdam
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	51500
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-16900
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	-5300
Verschil	11600
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	36700
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	1100
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	-5000
Verschil	-6100
NDAEB < 711 2017 (dPi)	7595
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	-5000

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- Kijkend naar alle objecten met woonbestemming (zoals ook ABF doet) neemt de voorraad **netto** t/m 2024 met 18.500 toe en t/m 2029 met +30.300. Rotterdam gaat zelf uit van het aantal zelfstandige woningen in de BAG. Hiervan uitgaande neemt te voorraad met 19.500 toe t/m 2024 en met +30.000 t/m 2029.
- De gemeente bouwt voor alle inkomensgroepen, waarbij de prioriteit ligt bij toevoeging in het midden en hoge segment omdat daar de grootste mismatch is tussen vraag en aanbod. Extra aandacht is er voor de doelgroep die aanspraak maakt op de sociale voorraad. Men kiest er daarom voor het aantal te onttrekken woningen terug te brengen van 15.000 woningen naar 12.000 woningen.
- De gemeente zet in op afname van -16.600 woningen in de sociale voorraad t/m 2029.
- Tot en met 2029 zullen ca. 12.000 sociale woningen met een slechte bouwtechnische en energetische kwaliteit onttrokken worden. Het gaat dan om zowel corporatiewoningen als particulier bezit. Hier staat de nieuwbouw van 8.400 woningen tegenover. Per saldo een afname van 3.600 woningen. Binnen de nieuwbouw van 8.400 sociale woningen geeft de gemeente o.a. de corporaties de ruimte voor portefeuillevernieuwing. Ook creëren we hiermee ruimte voor particuliere initiatieven in het bijzonder gericht op studenten, jongeren en ouderen.
- Daarnaast zet de gemeente in op de liberalisatie van ca. 10.000 woningen van de sociale voorraad naar het midden en hoge segment, wat leidt tot een afname in Niet-DAEB tot €711 en het particuliere huursegment.
- De verwachting is dat 3.000 particuliere koopwoningen door gunstige marktomstandigheden uit het sociale segment verdwijnen.
- De gemeente ziet dit bod als een goede bijdrage aan meer evenwicht, waarbij niet het onmogelijke van andere gemeenten wordt gevraagd. Vanwege de huidige disbalans in de regio verwacht de gemeente Rotterdam van gemeenten met een kleine sociale voorraad dat zij een relatief grotere bijdrage zullen leveren qua nieuwbouw.
- Er kunnen volgens de gemeente meer woningen gerealiseerd worden, wanneer het investeringsvermogen van de corporaties in de gehele regio toeneemt.
- Op het gebied van de beschikbaarheid en betaalbaarheid geldt dat 75% van de woningen beschikbaar komt voor de primaire doelgroep. Dit uit zich in de woonvisie waarin is opgenomen dat op jaarbasis nooit minder dan 5.376 woningen verhuurd worden in de goedkope voorraad en niet minder dan 582 verhuringen worden gedaan onder de kwaliteitskortingsgrens. Dit ongeacht het aantal woningen dat in een jaar muteert.

Projectoverzicht

Onderstaand een overzicht van de geplande en verwachte mutaties in het sociale segment.

Naam project	Aantallen
Nieuwbouw	8.400
Onttrekking	-12.000
Liberalisatie	-10.000
Waardeontwikkeling goedkope koopwoningen	-3.000
Totaal	-16.600

Opgave versus bod

Als het bod van de gemeente wordt afgezet tegen de geschetste scenario's uit de ABF-rapportage, dan ontstaat het volgende beeld:

Opgaven vs. Scenario's	huidig	gewenste ontwikkeling bij referentie scenario ³	gewenst ontwikkeling bij meer evenwicht scenario ³	feitelijke ontwikkeling	resterende opgave bij referentie scenario ³	resterende opgave bij meer evenwicht scenario ³
corporatiebezit DAEB <711	117105	849	-6351	-1300	7149	-51
corporatiebezit DAEB >711	1851			0		
corporatiebezit NDAEB <711	7595			-5000		
particulier bezit <711	51500	-15700	-16900	-5300	-10400	-11600
goedkope koop < 140k	36700	2000	1100	-5000	7000	6100
sociaal onbekend				0	0	0
Totaal	214751	-12851	-22151	-16600	3749	-5551

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ Uit de bieding komt naar voren dat Rotterdam inzet op een afname van de sociale voorraad met 16.600 woningen tot 2030. Dat aantal ligt aanzienlijk lager dan de afname van ruim 22.000 woningen die in het Meer Evenwicht-scenario van ABF aangegeven wordt. De gemeente geeft aan dat zij hun bod zien als een goede bijdrage aan meer evenwicht, waarbij zij niet het onmogelijke van andere gemeenten vragen.

³ Zie de voetnoten 1 en 2.

BIJLAGE 3: GEMEENTE VLAARDINGEN

Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

Wethouder J.W. Mijnans
Postbus 25
3200 AA SPIJKENISSE



gemeente Nissewaard	
Afd.	J.W. Mijns
08 NOV. 2018	
c.c.	A. CALAME



Gemeente Vlaardingen

Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

Bezoekadres:
Westnieuwland 6
3131 VX Vlaardingen

Telefoon:
(010) 248 4000

www.vlaardingen.nl/contact

www.vlaardingen.nl

datum
6 november 2018

onderwerp
Aangepast gemeentelijk
bod Vlaardingen op de
regionale woonvisie

pagina
1/8

briefnummer
1688420

uw kenmerk
-

bijlage(n)

Geachte voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam,

In uw brief d.d. 16 juli 2018 heeft u aan de gemeente Vlaardingen gevraagd een formeel bod te doen dat is afgestemd met de eigen corporaties en is behandeld in het college. Op 18 september 2018 hebben wij een bod gedaan conform het door de raad vastgestelde Actualisatie Actieplan Wonen.

Ons bod op hoofdlijnen

Naar aanleiding van het driehoeksgesprek en het gesprek dat de functionele wethouder op 12 oktober 2018 met Gedeputeerden van de Provincie Zuid Holland heeft gevoerd, passen wij ons bod aan. Dit bod is conform het in regioverband opgesteld scenario 'Meer Evenwicht'.

Wij willen in verband met de toegenomen woningbehoefte de omvang van onze woningvoorraad extra laten groeien door nieuwbouw. Ook willen wij de krimp van de sociale woningvoorraad minderen om huishoudens met een laag inkomen te kunnen huisvesten.

Als gevolg van de huishoudensgroei op grond van de meest recente prognoses zal de woningvoorraad in Vlaardingen volgens het regionale ABF rapport met circa 2.000 woningen extra moeten groeien bovenop de door gemeente vastgestelde planningscijfers van het Actieplan Wonen.

Het gaat in het Meer Evenwichtsscenario om een woningvoorraad van circa 38.000 woningen in 2030 waarvan circa 13.800 corporatiewoningen, waarvan circa 13.350 met een huurprijs onder de liberalisatiegrens¹.

Dit bod doen wij op voorwaarde dat alle regiogemeenten hun verantwoordelijkheid voor de sociale opgave van de regio nemen en dat de Provincie op dit dossier waar nodig handelend optreedt. Belangrijk voor ons is dat de bouwplannen (grondexploitatie) en de bestemmingsplannen vooraf worden getoetst en niet alleen achteraf door de ontwikkelingen te monitoren. Wij vragen van de provincie Zuid Holland om hun controlerende functie (toezicht en handhaving) uit te oefenen om er voor te zorgen dat de woningmarktafspraken worden nageleefd.

Bij het bouwen van 2.000 extra woningen willen wij in overleg met de provincie Zuid Holland bespreken of er mogelijkheden zijn om gebruik te maken van additionele financiële middelen voor het versnellen van de woningbouw (bijvoorbeeld voor bodemsanering of infrastructuur). Ook vragen wij aan de provincie om medewerking te verlenen aan het wegnemen van belemmeringen op het gebied van de ruimtelijke ordening / milieucontouren in onze Rivierzone die effect hebben op onze mogelijkheden om de gewenste aantallen woningen te realiseren.

¹ Conform in regioverband afgesproken definitie te tellen als het aantal DAEB-woningen + niet-DAEB-woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

briefnummer
1688420

In behandeling bij
mevrouw H.J. Prins - de Jager

pagina
1/8

Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

Dit bod wordt gedaan onder voorbehoud van goedkeuring door de raad.

Ons college heeft geen coalitieakkoord, maar een raadsprogramma. Op grond van dit raadsprogramma 2018-2021 wil Vlaardingen eind 2019 een geactualiseerde Toekomstvisie hebben (start van het proces in het najaar 2018).

Wij onderschrijven de regionale kernwaarden en doelen.

Kernwaarden SvWR

- We acteren op basis van onze verantwoordelijkheid voor de doelgroep.
- De definitie van sociale voorraad is gebaseerd op de daadwerkelijke bewoning van de sociale voorraad door de EU doelgroep.
- Iedere gemeente heeft haar eigen woon-dynamiek, karakter en historie.

Doelen SvWR

- Voldoende woningen van de totale voorraad realiseren (53.700 tot 2030)
- Voldoende sociale woningen realiseren
- De regio gaat voor een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad
- Betaalbaarheid: Een evenwichtigere spreiding van het percentage sociale huurwoningen onder de 640 euro.

De gemeente Vlaardingen heeft onderstaande strategische doelen op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting

Vlaardingen behoort tot de gemeenten die een overmaat aan sociale huurwoningen hebben en het aantal sociale huurwoningen mag verminderen. Bijna 2/3 deel van het woningbezit van Vlaardingen behoort tot de sociale woningvoorraad (corporatiehuur, particuliere huur en koop tot WOZ waarde tot € 140.000), daarom:

1. Meer balans tussen sociaal en niet sociale woningbouw:
2. Spiegelbeeldige bouwen
 - 60% eengezinswoningen en 40% appartementen
 - 60% koop en 40% huur
3. Kwaliteitsverbetering
4. Doorstroming te bevorderen (door extra in het middeldure huursegment, appartementen voor oudere alleenstaanden te bouwen).

Woningbouwopgave Vlaardingen

In het Meer Evenwichtsscenario van ABF kan de sociale woningvoorraad in Vlaardingen krimpen met een saldo van 1.570 woningen, te weten:

- 1.430 sociale corporatiewoningen tot 711 euro,
- 370 corporatiewoningen boven de liberalisatiegrens van € 711,
- 550 particuliere huurwoningen tot € 711, en toename van
- + 410 goedkope koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 140.000

Op basis van het vastgestelde woningbouwprogramma Actieplan Wonen krimpt Vlaardingen tot 2030 met 2.220 woningen. In het Meer Evenwichtsscenario kan Vlaardingen met circa 650 sociale corporatiewoningen(=2.220-1.570) minder krimpen dan in het Actieplan Wonen

Vlaardingen heeft een verouderd kwalitatief slechte woningbezit in de sociale woningvoorraad. Hierbij kunnen handelingsperspectieven worden ingezet, door kwalitatief slechte woningen te slopen en in de (vervangende) nieuwbouw sociale corporatiewoningen te bouwen.

Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

Als gevolg van de huishoudensgroei op grond van de meest recente prognoses zal de woningvoorraad in Vlaardingen volgens het regionale ABF-rapport met circa 2.000 woningen extra moeten groeien boven de huidige planningscijfers van het Actieplan Wonen.

We staan in beginsel positief tegenover deze uitdaging. Op welke locaties de benodigde 2.000 extra woningen binnen het Bestaand Stedelijk Gebied (waaronder herstructureringslocaties, Vijfsluizen en Unileverterrein) gerealiseerd kunnen worden, zullen we nader bekijken op basis van de Toekomstvisie die op grond van het raadsprogramma eind 2019 wordt opgeleverd.

Het streven is om circa 30% van de 2.000 woningen als sociale huurwoningen te bouwen. Dit betekent circa 600 extra sociale huurwoningen boven op de huidige programmering. Of dit haalbaar is hangt ook af van de grondpositie (al dan niet eigendom van de gemeente). Als de grond in eigendom is van marktpartijen of andere derden dan spelen de kosten van grondexploitatie een rol en of de woningcorporaties voldoende financiële middelen hebben om sociale huurwoningen te kunnen bouwen.

Handelingsperspectieven

In 2019 zal de gemeente parallel aan het proces van de Toekomstvisie met de corporaties bekijken welke handelingsperspectieven het beste ingezet kunnen worden om de krimp van de sociale woningvoorraad te beperken tot het Meer Evenwichtsscenario. Dit voornemen willen wij in 2019 in de prestatie-afsprakencyclus een plek geven.

De kwaliteitsopgave van de bestaande woningvoorraad is groot als gevolg van de sterke dominantie van kleine vroeg naoorlogse gestapelde woningen en transitie gasloos / verduurzaming. De voorkeur van de gemeente is om de krimp van de sociale woningvoorraad te matigen via extra sociale nieuwbouw. Ook kunnen andere handelingsperspectieven (bijvoorbeeld temporisering sloop en meer renovatie) worden ingezet. Uit ons overleg met de Vlaardingse corporaties blijkt dat er voldoende handelingsperspectieven aanwezig zijn om het Meer Evenwichtsscenario te kunnen bereiken.

Gemeente de corporaties zullen oog hebben voor het tempo waarmee tot 2030 enerzijds extra sociale nieuwbouwwoningen in Vlaardingen en de regio kunnen worden toegevoegd en anderzijds woningen gesloopt worden. Dit dient in balans met elkaar te zijn.

Hieronder treft u onze cijfermatige bijdrage aan.

I. Totale voorraad

Op grond van de vastgestelde plancapaciteit (exclusief de 2.000 extra te realiseren woningbouwproductie) kan gemeente de volgende bijdrage leveren aan de totale bouwproductie die in de regio benodigd is"

Totale voorraad	31-12-2016 (ABF- rapport)	31-12-2024	31-12-2029
Aantallen woningen	34.910	36.580	35.970

Bron: ABF rapport en vastgestelde woningbouwprogramma

Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

Totale voorraad	31-12-2016 t/m 31-12-2024	31-12-24 t/m 31-12-2029
Nieuwbouw	3.130	600
Onttrekking	- 1.460	- 1.210
Netto voorraadontwikkeling	1.670	-610

Bron: Vastgestelde Woningbouwprogramma 2018

	Aantal woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
Totaal*	Circa 2.000 extra te realiseren woningen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (waaronder Vijfsluizen en Unileverterrein) nader te bekijken in kader van de te maken Toekomstvisie (2019). Doel is circa 38.000 woningen in 2030.

Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

Sociale voorraad

Conform ABF2030, waarbij de bijsturing via de nieuwe handelingsperspectieven zich naar verwachting vooral vanaf 2025 effect zullen hebben.

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Verschil 31-12-2024 en 31-12-2016	Verschil 31-12-2029 en 31-12-2024
Corporatie DAEB*	Dpi= 15.200	14.050	13.770	-1.150	-280
Corporatie niet-DAEB < 711	dpi	Nvt	Nvt		
particuliere huur < 711 euro	2.270 (ABF)	1.870 Conform ABF, geen specifiek doel	1.720 Conform ABF, geen specifiek doel	-400	-150
particuliere koop < 140.000 euro	3.980 (ABF)	4.280 Conform ABF, geen Specifiek doel	4.380 Conform ABF, geen Specifiek doel	+300	+100
Totaal van sociale voorraad	21.450	20.200	19.870	-1.250	-330

*Aanname is dat 330 Daeb woningen van de overige woningcorporaties (Mooiland, Woonzorg en Maasdelta) gelijk blijven.

Handelingsperspectieven die gemeente Vlaardingen gaat inzetten op de sociale voorraad.

Bijgaand indicatieve cijfers, omdat we in het Vlaardingse Actieplan Wonen niet op exact dezelfde manier de woningen tellen als in de regio-definities. Een en ander zal in 2019 nader bekeken worden in het kader van de Toekomstvisie. Uitgangspunt tot 2030 is een krimp van maximaal 1.430 corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens + een afname van maximaal 370 corporatiewoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (conform pag. 80 ABF-rapport).

Handelingsperspectief* (RIGO rapport, eigen subregionale brainstorm)* Daeb	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2024	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2024 tot 31-12-2029	Totale toename/afname in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2029
Handelingsperspectieven corporatievoorraad			
Nieuwbouw	700	370	1.070
Verkoop	-200	-100	-300

Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

Sloop	-1.650	- 550	-2.200
Handelingsperspectieven particuliere huur <711			
Geen	Nvt.	Nvt.	Nvt.
Handelingsperspectieven particuliere koop <140k			
Geen	Nvt.	Nvt.	Nvt.
Netto totaal	-1.150	- 280	- 1.430

Toelichting

Gemeente en corporaties zijn nog in gesprek over het inzetten van dit handelingsperspectief. E.e.a. hangt ook af van de financiële armslag van de woningcorporaties.

De gemeente gaat uit van de aannames van ABF voor wat betreft de particuliere huur tot €711 (- 550 woningen) en goedkope koop (+ 410 woningen). In de regio is destijds afgesproken dat primair op de corporatievoorraad wordt gestuurd. Vlaardingen zal driejaarlijks (op basis van WoON) de ontwikkeling van de goedkope particuliere voorraad blijven volgen en indien mogelijk maatregelen nemen.

	Nieuwe in te zetten handelingsperspectieven
Extra nieuwbouw sociaal in kader van extra te realiseren 2.000 woningen.	Circa 30% van de nieuwbouwproductie van 2.000 woningen op binnenstedelijke locaties (=circa 600 sociale huurwoningen). De haalbaarheid hiervan hangt af of de grond in eigendom is van de gemeente. Als de grond niet in eigendom is van de gemeente hangt het van het onderhandelingsproces af. Een en ander relateren we aan handelingsperspectief 2.
Bijsturen herstructureringsprogramma.	Minder sloop van sociale huurwoningen, ander nieuwbouwprogramma op slooplocaties. Een en ander relateren we aan handelingsperspectief 1. Zoveel als nodig om op een corporatievoorraad uit te komen zoals geschetst in het Meer Evenwicht-scenario.
Totaal	Deze nieuwe handelingsperspectieven zijn voldoende om de krimp van de corporatievoorraad te kunnen matigen tot het Meer Evenwicht-scenario. Nader uit te werken in 2019.

Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

III Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

- *“Leg uit en laat zien op welke wijze uw gemeente uitvoering geeft aan de richtinggevende uitspraken ten aanzien van betaalbaarheid en beschikbaarheid.”*

Richtinggevende uitspraken van de Regiotafel ten aanzien van Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betaalbaarheid

Richtinggevende uitspraak van de regiotafel dat het de gemeenten een sociale huurvoorraad nastreven die voor minstens 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens (2018: € 640).

Beschikbaarheid

Richtinggevende uitspraak van de Regiotafel dat het SvWvR in elke gemeente 75% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (= huurtoeslaggerechtigde doelgroep).

Betaalbaarheid

Regionale richtlijn

	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2024	31-12-2029
			Doel 70%	Doel 70* %
- Toelichting ontwikkeling: Betaalbaarheid is nu geen groot probleem, op lange termijn mogelijk in de knel door kosten vanuit benodigde duurzaamheidsinvesteringen als gevolg van doorvertaling in huurprijs. In de prestatieafspraken zijn hierover de volgende afspraken met de woningcorporaties gemaakt. Bij Waterweg Wonen heeft minimaal 67% van de sociale huurvoorraad een huurprijs onder de bovenste aftoppingsgrens van € 640. Bij Woningstichting Samenwerking is dit percentage 57%. Het gemiddelde percentage is voor Vlaardingen 64%. Wij passen deze streefcijfers aan de richtlijnen van de regio aan en sturen zo nodig bij.				

Handelingsperspectieven betaalbaarheid die gemeente Vlaardingen gaat inzetten

Handelingsperspectief	Hoger % betaalbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Huurprijsbeleid	Nvt	Nvt

Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

Beschikbaarheid (woonnetcijfers, Inkomen onbekend = huurtoeslaggerechtigd inkomen)

	2016	2019	2024
% Beschikbaarheid		Doel 75%	Doel 75%
Toelichting ontwikkeling:	in 2017 is in Vlaardingen 72% van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuurd aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens. De richtlijn van de regio is 75%. De corporatie Waterweg Wonen haalt met 78% het percentage van 75%. Dit percentage wordt niet gehaald door Samenwerking. Voorstel is om dit percentage te wijzigen in het gemiddelde regionale instroompercentage van huurtoeslaggerechtigden evenredig aan het percentage van het aantal actief woningzoekenden.		

Wij denken met dit bod een bij de lokale en regiodoelen passende bijdrage te hebben gedaan om in de woningbehoefte van de doelgroepen - en in het bijzonder die van de huishoudens met een laag inkomen - in Vlaardingen en de regio te kunnen blijven voorzien.

Mocht u een nader toelichting op het bod willen, dan verzoek ik u contact op te nemen met Hermi Prins-de Jager, telefoon 06 83693799, email: h.de.jager@vlaardingen.nl

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



A.J. Hoekstra
Wethouder van Vlaardingen

Wilt u bij beantwoording van deze brief het briefnummer 1688420 vermelden.

briefnummer
1688420

In behandeling bij
mevrouw H.J. Prins - de Jager

pagina
8/8

Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).

Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Vlaardingen zijn: Waterweg wonen, Woningstichting Samenwerking en Maasdelta. Ook Mooiland en Woonzorg Nederland hebben in deze gemeente corporatiewoningen in bezit, maar vallen niet onder Maaskoepel.

De corporaties met het meeste bezit in Vlaardingen zijn Waterweg Wonen en Samenwerking.

Volgens cijfers van ABF (februari 2018), aangevuld met dPi 2018 cijfers (begrotingscijfers corporaties) omvat de sociale voorraad in Vlaardingen de volgende aantallen woningen:

	Voorraadgegevens 2017	Vlaardingen
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	21443
	B: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie ABF	21040
	Totale voorraad 2017	34910
	% A van totale voorraad 2017	61%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <710	14790
	particuliere huur < 710	2270
	koop < 140k	3980
RIGO-cijfers	DAEB >710	403

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment

gewenste ontwikkeling 2018-2030	Vlaardingen
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	-933
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-500
koop < 140k in referentiescenario	490
sociale voorraad totaal in referentiescenario	-943
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	-1843
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-550
koop < 140k in meer evenwicht scenario	410
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	-1983

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Vlaardingen
Totale voorraad 2017	34910
totale voorraad 2030	37344
Ontwikkeling totale voorraad	2434

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling	Waarschijnlijk	Onzeker	Totaal
Corporatie-huur DAEB <710	-1775	-50	-1825
DAEB >710	0	0	0
N-DAEB < 710	0	0	0
Particuliere huur <710	0	-550	-550
Sociale koop <140k	0	400	400
Sociaal onbekend	0	0	0
Totaal	-1775	-200	-1975

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten	Vlaardingen
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	2270
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-550
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	-550
Verschil	0
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	3980
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	410
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	400
Verschil	-10
NDAEB < 711 2017 (dPi)	2
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	0

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- De gemeente constateert dat niet alle gemeenten zich de afgelopen jaren aan de verstedelijkingsafspraken hebben gehouden. De gemeente wil eerst het vertrouwen hebben dat de gemeenten in de regio met te weinig sociale woningvoorraad, daadwerkelijk sociale woningen bouwen. Dit aan de voorkant en niet bij monitoring. Toezicht en handhaving is nodig.
- De gemeente is voornemens een toekomstvisie te maken die eind 2019 gereed is. Daarna zal het Actieplan Wonen uit 2017 worden geactualiseerd. Tot die tijd is het Actieplan Wonen geldig en daarmee de basis voor het gemeentelijke bod.
- De gemeente geeft aan dat "Indien de komende twee jaar blijkt dat gemeenten met te weinig sociale huurwoningen ervoor zorgdragen dat zij meer sociale huurwoningen bij bouwen, zijn wij [de gemeente] bereid om de uitkomsten van de onderhandelingen, die in het kader van de regionale woonvisie worden gevoerd, bij de Toekomstvisie te betrekken."
- In 2019 zal de gemeente parallel aan het proces van de Toekomstvisie met de corporaties bekijken welke handelingsperspectieven het beste ingezet kunnen worden om de krimp van de sociale woningvoorraad te beperken tot het Meer Evenwichtsscenario. Dit voornemen willen wij in 2019 in de prestatie-afsprakencyclus een plek geven.

- Netto voorraadontwikkeling totaal: + 1.670 t/m 2024 / + 3.060 t/m 2029.
- De gemeente gaat in de tweede bieding uit van een daling van 1.671 corporatiewoningen t/m 2029.
- Er is een extra uitbreiding denkbaar van circa 2.000 woningen op binnenstedelijke locaties, waarvan 600 sociaal. De haalbaarheid hiervan hangt af of de grond in eigendom is van de gemeente. Als de grond niet in eigendom is van de gemeente, dan hangt de haalbaarheid van het onderhandelingsproces af. Als deze nieuwbouw gerealiseerd kan worden, dan kunnen 650 woningen van minder goede kwaliteit gesloopt worden.
- Aangegeven wordt dat de gemeente hier nog over in gesprek is met de corporaties en een en ander afhankelijk is van de financiële armslag van de corporaties.
- Aanvullend stelt de gemeente als voorwaarde dat er meer geldelijke compensatie komt (bijvoorbeeld grote steden geld) voor gemeenten met een grote sociale woningvoorraad. Dit omdat een groter aandeel sociale huurwoningen meer kosten voor de gemeente met zich meebrengt voor het sociaal domein (extra inzet sociale wijkteams, kosten voor gezondheid, extra uitgaven onderwijs, verslavingszorg), op het gebied van leefbaarheid en veiligheid (politie en handhaving).
- De gemeente volgt de aannames van ABF wat betreft particuliere huur tot €711 (-550 woningen) en goedkope koop (+400 woningen). Vlaardingen zal driejaarlijks op basis van WoON de ontwikkeling van de goedkope particuliere voorraad blijven volgen en indien mogelijk maatregelen nemen.
- Op het vlak van de betaalbaarheid en beschikbaarheid conformeert de gemeente zich aan de regionale doelstellingen. Op het vlak van de beschikbaarheid stelt de gemeente een definitiewijziging voor. Gehanteerd zou kunnen worden: het gemiddelde regionale instroompercentage van huurtoeslaggerechtigden evenredig aan het percentage van het aantal actief woningzoekenden.

Projectoverzicht

Onderstaand een overzicht van de geplande activiteiten waarbinnen sociale woningen zijn gepland. Projecten zijn alleen opgenomen als (een indicatie van) de toe- of afname van het aantal sociale woningen reeds bekend is.

Naam project	Aantallen
Corporatie DAEB sloop	-2.649
Particuliere huur < €711	-550
Particuliere koop < €140.000	400
Nieuwbouw sociaal, waarschijnlijk	874
Extra sloop onzeker	-650
Extra nieuwbouw sociaal onzeker	600
totaal	-1.975

Opgave versus bod

Als het bod van de gemeente wordt afgezet tegen de geschetste scenario's uit de ABF-rapportage, dan ontstaat het volgende beeld:

Opgaven vs. Scenario's	huidig	gewenste ontwikkeling bij referentie scenario	gewenste ontwikkeling bij meer evenwicht scenario	feitelijke ontwikkeling	resterende opgave bij referentie scenario	resterende opgave bij meer evenwicht scenario
corporatiebezit DAEB <711	14788	-933	-1843	-1825	892	-18
corporatiebezit DAEB >711	403			0		
corporatiebezit NDAEB <711	2			0		
particulier bezit <711	2270	-500	-550	-550	50	0
goedkope koop < 140k	3980	490	410	400	90	10
sociaal onbekend				0	0	0
Totaal	21443	-943	-1983	-1975	1032	-8

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ Op basis van de bieding kan geconcludeerd worden dat de sociale voorraad in Vlaardingen niet verder zal afnemen dan volgens het Meer Evenwicht scenario mogelijk zou zijn.
- ✓ Vlaardingen heeft het bod gedaan op voorwaarde dat alle regiogemeenten hun verantwoordelijkheid voor de sociale opgave van de regio nemen en dat de provincie op dit dossier waar nodig handelend optreedt. Daarnaast is de gedane bieding nog afhankelijk van gesprekken tussen gemeente en corporaties en de financiële armslag van corporaties.

Geachte voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWvR),

In uw brief d.d. 16 juli 2018 heeft u ons gevraagd een formeel bod te doen dat is afgestemd met de eigen corporaties en is behandeld in het college. Dit bod is onder voorbehoud van goedkeuring van de raad. Voor u ligt het formele bod van gemeente Schiedam.

Dit bod zal de input zijn voor het driehoeksgesprek dat de wethouder Wonen van Schiedam zal voeren met een collega-wethouder Wonen uit de regio. In het driehoeksgesprek zal de wethouder Wonen het bod toelichten in het kader van de regionale uitdagingen en de (on)mogelijkheden van mijn Schiedam om bij te dragen aan de gezamenlijke doelen. Dit bod zal gebruikt worden als input voor de regionale nieuwe woningmarktafspraken, verwerkt worden in de lokale woonvisie bij de actualisatie in 2019 en deel uitmaken van de prestatieafspraken met de corporaties.

Wij onderschrijven de regionale kernwaarden en doelen van het SvWvR:

Kernwaarden SvWvR:

- We acteren op basis van onze verantwoordelijkheid voor de doelgroep;
- De definitie van sociale voorraad is gebaseerd op de daadwerkelijke bewoning van de sociale voorraad door de EU-doelgroep;
- Iedere gemeente heeft haar eigen woon-dynamiek, karakter en historie.

Doelen SvWvR

1. Voldoende woningen van de totale voorraad realiseren (53.700 tot 2030)
2. Voldoende sociale woningen realiseren.
3. De regio gaat voor een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad.
4. Betaalbaarheid: Een evenwichtigere spreiding van het percentage sociale huurwoningen onder de 640 euro.

Naast de regionale doelen heeft de gemeente de volgende onderstaande strategische doelen op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting.

- Een meer evenwichtiger bevolkingssamenstelling, waarbij wordt gestreefd naar een evenwichtiger balans tussen sociale doelgroep en niet sociale doelgroep. Voor Schiedam betekent dit een procentuele afname van de sociale doelgroep ten opzichte van de niet sociale doelgroep.
- Het gelijk houden van de sociale voorraad in absolute aantallen, zodat er voldoende aanbod is voor woningzoekenden die een beroep moeten doen op deze voorraad en anderszins niet kunnen voorzien in hun woonbehoefte. Dit betekent dat de herstructureringsopgave in Schiedam niet leidt tot een structurele afname van de sociale voorraad. Als streven wordt hierbij een sociale kernvoorraad van 22.853 woningen in 2030 aangehouden.
- Streven naar een duurzame en kwalitatief betere woningvoorraad, waarvoor grote (herstructurerings)ingrepen nodig zijn in de verouderde en moeilijk te verduurzamen delen van de corporatievoorraad van Woonplus en de particuliere woningvoorraad. Dit is mede overeenkomstig het landelijk beleid ten aanzien van verduurzaming van de woningvoorraad en de klimaatdoelstellingen.
- Het realiseren van nieuwe woonmilieus en een levensloopvriendelijke stad om voor iedereen sociale stijging mogelijk te maken, waarbij leefbaarheid, duurzaamheid, woningdifferentiatie, woonkwaliteit en woningen voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen speerpunten zijn.

Middels dit bod laat gemeente Schiedam zien wat de bijdrage aan de regionale doelstellingen is. Hieronder treft u onze cijfermatige bijdrage aan.

I. Totale voorraad

Totale voorraad	31-12-2016 (ABF-rapport)	31-12-2024	31-12-2029
Aantallen woningen	36.770	37.579	40.609

Totale voorraad	31-12-2024	2025-2030	31-12-2029
Nieuwbouw	1.912	3.150	5.062
Onttrekking	1.103	120	1.223
Netto voorraadontwikkeling	809	3.030	3.839

Toelichting

In dit bod zitten zowel harde als zachte plannen. De zachte plannen zijn nog volop in ontwikkeling en de uiteindelijke getallen kunnen afwijken. Ook zijn de financiële, juridische en planologische componenten, alsmede de bestuurlijke besluitvorming, van de zachte plannen nog niet geborgd. Dit bod is echter de ambitie van Schiedam en waar we ons voor willen inzetten om te realiseren. In bod zijn dan ook plannen opgenomen op ingewikkelde binnenstedelijke locaties. Om realisatie mogelijk te maken is echter wel hulp nodig van diverse partijen, omdat er sprake is van een aantal ingewikkelde locaties en van extra benodigde investeringen in het sociale segment, die corporatie Woonplus niet kan realiseren. Op basis van onze strategische doelstellingen (zoals hiervoor verwoord) willen wij onze bijdrage leveren aan terugdringen van de tekorten op de woningmarkt.

Het bod van Schiedam kan worden gerealiseerd mits er oplossingen gevonden worden voor de volgende vraagstukken:

1. Onrendabele toppen op ingewikkelde binnenstedelijke ontwikkellocaties;
2. Beperkte investeringscapaciteit van de lokale corporatie Woonplus door vereveningsafspraken of investeringen van ander partijen in Schiedam in de sociale sector;
3. Milieubelemmeringen: geluid, geur, fijnstof, externe veiligheid, bodemvervuiling door o.a. verruiming van mogelijkheden binnen wetgeving;
4. Knelpunten in de gemeentelijke capaciteit;
5. Viersporigheid traject Den Haag-Rotterdam en behoud van de IC-status van station Schiedam;
6. Eventuele beperkende en vertragende effecten ten gevolge van (landelijke) wet- en regelgeving in het kader van de Schiedamse duurzaamheidsambities.

Meer woningen voor de totale voorraad te realiseren indien

	Aantal woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan.
Versnellen nieuwbouw	Schiedam kan op een tweetal projecten de laatste fases (nu gepland na 2029) versnellen. Deze projecten maken onderdeel uit van de hiervoor genoemde projecten en hiervoor gelden de zelfde voorwaarde waaronder ze gerealiseerd kunnen worden. Totaal gaat het om maximaal 2.200 woningen extra.
Totaal	Maximaal 2.200 woningen

Toelichting:

Schiedam maakt onderdeel uit van de Verstedelijkingsalliantie dat tot doel heeft het woningtekort en de woonbehoefte langs verkeers- en OV-knooppunten op te lossen. In dit kader is samen met Delft, Rotterdam, Rijswijk, Dordrecht, Leiden, Zoetermeer en Den Haag een bod uitgebracht aan de provincie Zuid-Holland om voor het jaar 2040 in totaal 170.000 woningen te realiseren. Schiedam heeft in dit kader eveneens een bod uitgebracht dat in lijn is met dit huidige regionale bod. Het verklaart tevens de hoge ambitie die Schiedam in dit huidige bod laat zien en dat de uitkomsten van het ABF rapport 'Naar een meer evenwichtige regio Rotterdam' in aantallen ver overstijgt.

II. Sociale voorraad

Toelichting

In Schiedam wordt de druk op de sociale woningmarkt sterk ervaren. De wachttijden lopen op en met name starters en gezinnen met een laag inkomen moeten erg lang wachten op een woning. Ook neemt in Schiedam het aandeel woningzoekenden, dat zich (financieel) niet meer zelfstandig kan redden op de woningmarkt, sterk toe. Deze woningzoekenden moeten steeds vaker een beroep doen op de urgentieregeling en andere tussenoplossingen van de gemeente om in hun huisvesting te voorzien. Deze groep versterkt de druk op de sociale woningmarkt, waar de mutatiegraad al laag is en de doorstroming is vastgelopen.

In het coalitieakkoord is afgesproken dat de sociale voorraad in absolute aantallen gelijk moet blijven (kernvoorraad 22.853 sociale woningen in 2030). Dit lijkt haaks te staan op de gemeentelijke strategische doelen om te streven naar een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling en daarbij de sociale woningvoorraad (en doelgroep) af te laten nemen. Echter door het toevoegen van een groot aantal niet-sociale woningen zal de doelgroep procentueel afnemen, terwijl de voorraad in absolute aantallen gelijk kan blijven.

Uit onderzoek (ABF, RIGO) is gebleken dat regionaal een nog verder oplopend tekort dreigt aan woningen voor de sociale doelgroep. Derhalve is een oproep gedaan aan alle gemeenten en corporaties om een bijdrage te leveren aan het oplossen van dit tekort. Daarnaast is er ook een oproep gedaan om de sociale voorraad te spreiden, waarbij het meer-evenwicht-scenario van ABF richtinggevend is. Schiedam zou op basis van dit scenario flink kunnen afnemen in de sociale voorraad als de randgemeenten een flinke toevoeging realiseren. Met dit bod houdt Schiedam vast aan het streven procentueel een afname in de sociale voorraad te realiseren en de sociale voorraad beter over de regio te spreiden. Dit wordt mogelijk gemaakt door het veel grotere aantal niet-sociale woningen dat Schiedam wil toevoegen. Hierdoor kan Schiedam in absolute aantallen de sociale voorraad gelijk houden, terwijl het aandeel procentueel daalt. Schiedam denkt hiermee een substantiële bijdrage te leveren aan het terugdringen van het tekort aan sociale woningen in de regio en aan het meer-evenwicht-scenario.

Er is wel een belangrijk voorwaarde voor het kunnen realiseren van dit grotere sociale aandeel in het oplossen van het regionaal tekort. Corporatie Woonplus (97% van het corporatiebezit in Schiedam) zal haar investeringscapaciteit volledig inzetten voor haar duurzaamheids- en herstructureringsopgave. RIGO benoemt in haar rapport dat Woonplus minder dan gemiddelde financiële ruimte heeft om extra te investeren. Derhalve zullen de 550 extra sociale woningen die in Schiedam gebouwd moeten worden dan ook gefinancierd moeten worden door andere corporaties en particuliere investeerders. Omdat de sociale opgave onderdeel is van de totale opgave blijven ook deze voorwaarden van toepassing om het sociale deel van het bod te kunnen realiseren.

Daarnaast vinden we dat er ook aandacht moet zijn voor een kwalitatieve spreiding van sociale woningen in de regio. Daarom zou niet alleen het aantal sociale woningen, maar ook het aantal duurdere (>€640) en minder dure (<€640) meer evenwichtig gespreid moeten worden over de regio. Nu is het nog zo dat de grootste deelgemeenten niet alleen de meeste maar ook de goedkoopste sociale woning in hun voorraad hebben. Het gevolg is dat het grootste aandeel van de sociale doelgroep met de laagste inkomens derhalve ook in Schiedam, Vlaardingen en Rotterdam moet worden gehuisvest.

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Vershil 31-12-2024 en 31-12-2016	Vershil 31-12-2029 en 31-12-2024	Vershil 31-12-2029 en 31-12-2016
Corporatie DAEB**	11.751	10.907	10.646	-844	-261	-1.105
Corporatie niet-DAEB < 711	101	101	101	=	=	=
particuliere huur <711 euro	5.160	4.810	4.460	-350	-350	-700
particuliere koop <140.000 euro	6.360	6.826	7.146	466	320	786
Overig sociaal n.t.b.*	-	50	500	50	500	550
Totaal sociale voorraad	23.372	22.694	22.853	-678	209	-469
Percentage sociaal van totale voorraad	64%	60%	56%			

*sociale woningbouw die reeds in de plannen is opgenomen, maar waarvan nog niet duidelijk is of deze woningen onderdeel uit gaan maken van de corporatievoorraad of particuliere huur/koop-voorraad

** de herstructureringsplannen na 2025 zijn nog niet in de cijfers opgenomen, omdat deze buiten de scope van de huidige prestatieafspraken vallen. Tevens zijn mogelijke verkoopplannen van andere corporaties dan Woonplus (97% van het corporatiebezit in Schiedam) niet opgenomen.

Handelingsperspectieven die Schiedam gaat inzetten op de sociale voorraad.

Handelingsperspectief (RIGO rapport, eigen subregionale brainstorm)	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2024	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2024 tot 31-12-2029	Totale toename/afname in periode van 31-12- 2016 tot 31-12-2029
Handelingsperspectieven corporatievoorraad/particuliere huur<711 en particuliere koop <140k	+50	+500	+550
Nieuwbouw; compensatie van herstructureringsopgave met nieuwbouw. Hiervoor moeten echter nog investerende partijen gefounden worden. Dit zal ook bepalen hoeveel sociale woningen binnen de corporatievoorraad komen te vallen en binnen de sociale particuliere huur of koop.			

Handelingsperspectief (RIGO rapport, eigen subregionale brainstorm)	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2024	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2024 tot 31-12-2029	Totale toename/afname in periode van 31-12- 2016 tot 31-12-2029
Handelingsperspectieven particuliere huur <711 De cijfers van ABF voorspellen een afname van sociale particuliere woningen met 1.400 tot het jaar 2030. Gelet op de kwaliteit van de particuliere huurwoningen in Schiedam is het naar onze mening onrealistisch dat 1.400 woningen binnen deze termijn boven de sociale grens uitkomen, ondanks de huidige economische context (RIGO). Daarom hebben wij gehalveerd van 1.400 naar 700. Als uit monitoring blijkt dat de sociale voorraad onder de grens van 22.853 uit blijkt te komen, dan zal Schiedam dit bijsturen.	+475	+225	+700
Handelingsperspectieven particuliere koop <140k De aanname van ABF dat er 350 woningen in de sociale koop bijkomen is overgenomen met het voorbehoud dat het op dit moment nog niet duidelijk is in welke plannen ze worden opgenomen en wat het daadwerkelijke aantal sociale koop wordt. Er wordt binnen Schiedam gestuurd op een kernvoorraad van 22.853 woningen in de sociale voorraad en hierop wordt (bij)gestuurd.	0	0	0
Netto totaal	+400	+850	+1.250

Toelichting handelingsperspectief particuliere huur <711

De WOZ-waardes in Schiedam behoren tot de laagste van Nederland en met name de woningen die via particuliere verhuurders op de markt worden gezet behoren in Schiedam tot deze groep. Het zijn vaak woningen met een achterstand in kwaliteit, waarbij met name de omvang en het onderhoud van de woningen achterblijft. Er zal flink in deze woningen geïnvesteerd moeten worden, alvorens ze voor een hogere huurprijs of (bij verkoop) koopprijs op de markt kunnen worden gezet. Om deze redenen is het niet aannemelijk dat ze op korte termijn uit het sociale segment verdwijnen. We zullen dit op (laten) nemen in de monitoring en mochten er via deze weg toch teveel woningen uit het sociale segment verdwijnen, dan zal dit in worden gecompenseerd.

Meer woningen voor de sociale voorraad te realiseren indien

	Aantal sociale woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan.
Versnellen nieuwbouw	Schiedam kan op een tweetal projecten de laatste fases (nu gepland na 2029) versnellen. Deze projecten maken onderdeel uit van de hiervoor genoemde projecten en hiervoor gelden de zelfde voorwaarden waaronder ze gerealiseerd kunnen worden. Totaal gaat het om maximaal 500 sociale woningen extra, waarvoor nog geen investeerders uit de corporatie- en/of particuliere sector zijn.
Totaal	Maximaal +500

Handelingsperspectieven die in het RIGO advies staan die Schiedam niet gaat inzetten

Handelingsperspectief die niet worden ingezet	Motivatie om handelingsperspectief niet in te zetten.
Extra verkoop en/of sloop	Dit handelingsperspectief is gericht op verdere afname van de sociale voorraad en past niet binnen het door ons geschetste perspectief. Daarnaast is binnen de vastgoedportefeuille van Woonplus het meest realistische en haalbare scenario reeds opgenomen.
Minder vervangende sociale huur	Dit handelingsperspectief is gericht op verdere afname van de sociale voorraad en past niet binnen het door ons geschetste perspectief.
Verhoging van het aantal te herstructureren complexen	Dit handelingsperspectief is gericht op verdere afname van de sociale voorraad en past niet binnen het door ons geschetste perspectief, alsmede binnen de financiële mogelijkheden van Woonplus. Daarnaast is de herstructurering gekoppeld aan een urgente kwaliteits- en duurzaamheidsopgave.

III. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

Richtinggevende uitspraken van de Regiotafel ten aanzien van Betaalbaarheid en beschikbaarheid
Betaalbaarheid

Richtinggevende uitspraak van de regiotafel dat de gemeenten een sociale huurvoorraad nastreven die voor minstens 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens (2018: € 640).

Beschikbaarheid

Richtinggevende uitspraak van de Regiotafel dat in elke gemeente 75% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (= huurtoeslaggerechtigde doelgroep).

Een meer evenwichtige spreiding van de sociale doelgroep en –voorraad omvat ook een evenwichtiger spreiding van de inkomensgroepen uit de sociale doelgroep. Betaalbaarheid en beschikbaarheid gaan daarbij hand-in-hand. Het kan niet zo zijn, dat een grootstedelijke gemeente als Schiedam in hogere mate opdraait voor het huisvesten van de laagste inkomensgroepen op basis van de beschikbaarheid van deze woningen. Derhalve vindt Schiedam het belangrijk dat alle randgemeenten hier hun aandeel in nemen en de bovenstaande richtinggevende uitspraken omzetten in afspraken. Schiedam heeft hierbij echter wel een aanvullend verzoek. De steden Schiedam, Vlaardingen en Rotterdam zouden in het kader van een evenwichtiger spreiding van de sociale doelgroep lagere percentages en de randgemeenten juist hogere percentages mogen aanhouden ten behoeve van het realiseren van een meer evenwichter bevolkingssamenstelling. Wij stellen daarom dat de 11 randgemeenten ten aanzien van betaalbaarheid een percentage moeten hanteren van tenminste 80%. Ten aanzien van het beschikbaarheidspercentage stellen wij dat dit percentage voor 11 randgemeenten minimaal 85% moet zijn. De centrumgemeenten moeten streven naar het laten dalen van deze percentages naar respectievelijk maximaal 60% (betaalbaarheid) en 65% (beschikbaarheid).

Betaalbaarheid

	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2024	31-12-2029
% Betaalbaarheid	87%	85%	80%	60%

Handelingsperspectieven betaalbaarheid die gemeente Schiedam gaat inzetten

Handelingsperspectief	Hoger % betaalbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Via nieuwbouw na herstructurering vindt er verschuiving binnen de prijssegmenten plaats. Streven is om het betaalbaarheidspercentage te laten dalen.	Niet van toepassing, reeds zeer hoog percentage in Schiedam.	Realiseren meer evenwichter bevolkingssamenstelling en regionale spreiding. Een nadere verdeling binnen de segmenten, alsmede of deze binnen de sociale corporaties of particuliere sector gaan vallen is nog onbekend (zie hiervoor).

Beschikbaarheid

	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2024	31-12-2029
% Betaalbaarheid	71%	70%	68%	65%

Handelingsperspectieven beschikbaarheid die gemeente X gaat inzetten

Handelingsperspectief	Hoger % beschikbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Actief toewijzingsbeleid binnen de wettelijke mogelijkheden aan secundaire doelgroep en midden- en hogere inkomens.	Als de primaire doelgroep in de knel komt.	Realiseren meer evenwichter bevolkingssamenstelling en regionale spreiding.

Verwachtingen en voorwaarden

De gemeente Schiedam legt hierbij een ambitieus maar realistische bod aan de regio voor. Belangrijk uitgangspunt van Schiedam is dat wij hierbij onze verantwoordelijkheid nemen ten aanzien van het oplossen van de woningtekorten ten aanzien van de totale en sociale voorraad. Daarbij houden wij naast onze eigen belangen ook vooral die van de regionale woningmarkt in het oog. Een woningmarktregio waar wij allen deel van uitmaken en waarvan wij verwachten dat alle gemeenten en corporaties hun verantwoordelijkheid nemen.

Wij verwachten van alle betrokken partijen (gemeenten, woningcorporaties, Maatskoopel en provincie Zuid-Holland), dat zij zich tot het uiterste inzetten voor de totale en sociale woonopgave waar we als regio voor staan. Dit vergroot de (economische) aantrekkelijkheid van onze regio en komt ons allen te goede. Daartoe willen we alleen duidelijk en afrekenbare afspraken maken, die goed gemonitord worden en waarbij afspraken over tussentijds bijsturen worden gemaakt. Wij verwachten van de provincie Zuid-Holland hierbij een belangrijke rol, omdat zij de regionale afspraken aanvaardt als regionale woonvisie, die kaderstellend is voor de gemeentelijke woonvisies en prestatieafspraken. Wij verwachten naast een concrete rol van de provincie richting gemeenten, die eventueel onwelwillend zijn om de noodzakelijke bijdrage aan de opgave te leveren of afspraken na te komen, ook inzet bij het realiseren en versnellen van woningbouwprojecten op ingewikkelde locaties. Wij stellen als voorwaarde dat hierover duidelijke afspraken worden opgenomen.

Daarnaast achten wij het noodzakelijk dat de regionale woningmarktafspraken worden geborgd in de Bestuursovereenkomst voor het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam. Deze bestuursovereenkomst eindigt op 1 juli 2019 en komt niet overeen met de looptijd van deze woningmarktafspraken tot 2030. In de bestuursovereenkomst staan ook afspraken over de regionale huisvestingsverordening. Deze kunnen niet los gezien worden van de woningmarktafspraken, omdat deze regels gaan over het toewijzen van de sociale corporatiewoningen waarover afspraken worden gemaakt. Daarom stellen wij het als voorwaarde dat de bestuursovereenkomst wordt verlengd om borging van de regionale woningmarktafspraken en woningtoewijzing te kunnen garanderen.

Wij gaan graag met u en de overige deelnemende partijen in gesprek over ons bod. Op basis daarvan en na goedkeuring door onze gemeenteraad zullen wij u uiteindelijk ons definitieve bod doen toekomen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Schiedam,
de secretaris, de burgemeester,

drs. K.D. Handstede ir F.B. Minhas, lb.

Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).

Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Schiedam zijn: Woonplus Schiedam, Vestia en Maasdelta Groep. Andere corporaties die niet aangesloten zijn bij Maaskoepel, maar wel actief zijn in Schiedam, zijn: De Woonplaats, Habion en Mooiland. Woonplus Schiedam heeft de meeste corporatiewoningen in bezit.

Volgens cijfers van ABF (februari 2018), aangevuld met dPi 2018 cijfers (begrotingscijfers corporaties) omvat de sociale voorraad in Schiedam de volgende aantallen woningen:

	Voorraadgegevens 2017	Schiedam
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	23262
	B: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie ABF	23240
	Totale voorraad 2017	36770
	% A van totale voorraad 2017	63%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <710	11720
	particuliere huur < 710	5160
	koop < 140k	6360
RIGO-cijfers	DAEB >710	22

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment

gewenste ontwikkeling 2018-2030	Schiedam
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	-422
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-1220
koop < 140k in referentiescenario	410
sociale voorraad totaal in referentiescenario	-1232
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	-1002
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-1400
koop < 140k in meer evenwicht scenario	350
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	-2052

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Schiedam
Totale voorraad 2017	36770
totale voorraad 2030	40609
Ontwikkeling totale voorraad	3839

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling	Waarschijnlijk	Onzeker	Totaal
Corporatie-huur DAEB <710	-1105	0	-1105
DAEB >710	0	0	0
N-DAEB < 710	0	0	0
Particuliere huur <710	-700	0	-700
Sociale koop <140k	0	786	786
Sociaal onbekend	0	1050	1050
Totaal	-1805	1836	31

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten	Schiedam
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	5160
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-1400 ¹
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	-700
Vershil	700
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	6360
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	350
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	786
Vershil	436
NDAEB < 711 2017 (dPi)	101
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	0

¹ In de bieding heeft de gemeente aangegeven dat een afname van 1.400 woningen in de particuliere huur onrealistisch is gezien de kwaliteit van de particuliere huurwoningen in Schiedam. Daarom is de afname volgens ABF door de gemeente gehalveerd van 1.400 naar 700 woningen.

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- De gemeente streeft naar een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling, d.w.z. een procentuele afname van de sociale doelgroep, ten opzichte van de niet sociale doelgroep. In absolute aantallen wil Schiedam de sociale voorraad gelijk houden (de kernvoorraad is in 2030 groter dan 22.832 sociale woningen). Met haar bod houdt Schiedam vast aan het streven procentueel een afname in de sociale voorraad te realiseren en de sociale voorraad beter over de regio te spreiden. Dit wordt mogelijk gemaakt door het veel grotere aantal niet-sociale woningen dat Schiedam wil toevoegen. Dit ondanks het feit dat Schiedam de sociale voorraad zou kunnen laten afnemen (blijkens de ABF-onderzoeken), wanneer de randgemeenten een flinke toevoeging realiseren.
- Netto voorraadontwikkeling totaal: + 809 t/m 2024 / + 3.839 t/m 2029. Deze ambitie is in overeenstemming met de eerder door de Verstedelijkingsalliantie gedane bieding.
- Hierbij geldt dat sommige plannen nog een “zachte status” hebben. Financiële, juridische en planologische componenten en besluitvorming hebben nog niet plaats gehad. De belemmeringen hierin zijn:
 - Onrendabele toppen op ingewikkelde binnenstedelijke ontwikkellocaties.
 - Beperkte investeringscapaciteit van Woonplus door vereveningsafspraken of investeringen van andere partijen in Schiedam in de sociale sector.
 - Milieubelemmeringen.
 - Beperkte gemeentelijke capaciteit.
 - Viersporentraject en behoud van IC-status van station Schiedam.
 - Hoge duurzaamheidsambities die vertragend kunnen werken.
- Het is mogelijk twee projecten die nu op de planning staan voor de periode na 2029 naar voren te halen. Het gaat dan om +2.200 woningen extra, waarvan maximaal 500 sociale woningen. Al gelden voor deze projecten dezelfde belemmeringen als hierboven. Ook zijn er nog geen investeerders uit de corporatie- en/of particuliere sector gevonden.
- Toevoeging in de sociale voorraad zijn denkbaar door compensatie van de herstructureringsopgave met nieuwbouw. Het gaat dan om een plus van 550 woningen. Corporatie Woonplus (97% van het corporatiebezit in Schiedam) zal haar investeringscapaciteit volledig inzetten voor haar duurzaamheids- en herstructureringsopgave. Derhalve zullen de 550 extra sociale woningen die in Schiedam gebouwd moeten worden dan ook gefinancierd moeten worden door andere corporaties en particuliere investeerders.
- De gemeente acht de in de ABF-cijfers verwachtte afname van de sociale particuliere woningen met 1.400 woningen t/m 2029 onrealistisch en wil met de helft rekenen, daar de kwaliteit en daarmee de prijs relatief laag is.
- Idealiter zou de gemeente meer detail in de spreiding aanbrengen (goedkoper en duurder binnen de sociale voorraad).
- De gemeente verwacht van alle partijen dat zij zich tot het uiterste inzetten voor de opgave waar de regio voorstaat. De Provincie heeft hier ook een rol waar het, het maken van afspraken, monitoren en nakomen betreft. Zeker waar het de gemeenten betreft. In dit kader is het ook van belang dat een en ander in de (een nieuwe) bestuursovereenkomst geborgd wordt.
- Waar het de betaalbaarheid en beschikbaarheid betreft zou Schiedam differentiatie willen aanbrengen in de regionaal geldende normen. De steden Schiedam, Vlaardingen en Rotterdam zouden in het kader van een evenwichtiger spreiding van de sociale doelgroep lagere percentages en de randgemeenten juist hogere percentages mogen aanhouden ten behoeve van het realiseren van een meer evenwichtiger bevolkingssamenstelling. Het voorstel is om Rotterdam, Vlaardingen & Schiedam een betaalbaarheidspercentage te laten hanteren van 60% en voor de 11 overige gemeenten 80%. Ten aanzien van het beschikbaarheidspercentage is het voorstel om Rotterdam, Vlaardingen & Schiedam een percentage te laten hanteren van 65% en de 11 overige gemeenten 85%.

Projectoverzicht

Onderstaand een overzicht van de geplande projecten / maatregelen waarbinnen sociale woningen zijn gepland. Projecten zijn alleen opgenomen als een indicatie van het aantal te realiseren sociale woningen reeds bekend is.

Naam project	Aantallen
Afname corporatie DAEB ²	-1105
Afname particuliere huur < €711	-700
Toename particuliere koop < €140.000 ³	786
Toename sociaal onbekend door compensatie van herstructurering en versnellen nieuwbouw	1050
Totaal	31

Opgave versus bod

Als het bod van de gemeente wordt afgezet tegen de geschetste scenario's uit de ABF-rapportage, dan ontstaat het volgende beeld:

Opgaven vs. Scenario's						
	huidig	gewenste ontwikkeling bij referentie scenario	gewenst ontwikkeling bij meer evenwicht scenario	feitelijke ontwikkeling	resterende opgave bij referentie scenario	resterende opgave bij meer evenwicht scenario
corporatiebezit DAEB <711	11619	-422	-1002	-1105	683	103
corporatiebezit DAEB >711	22			0		
corporatiebezit NDAEB <711	101			0		
particulier bezit <711	5160	-1220	-1400	-700	-520	-700
goedkope koop < 140k	6360	410	350	786	-376	-436
sociaal onbekend				1050	-1050	-1050
Totaal	23262	-1232	-2052	31	-1263	-2083

² Herstructureringsplannen na 2025 zijn nog niet opgenomen in deze cijfers en ook zijn mogelijke verkoopplannen van andere corporaties dan Woonplus (97% van het corporatiebezit in Schiedam) niet opgenomen.

³ In toelichtende tabel wordt door de gemeente gesteld dat zij zich conformeren aan de aanname van ABF dat er 350 woningen in de sociale koop bij zullen komen. In de overzichtstabel over de ontwikkeling van de sociale voorraad staat aangegeven dat tussen 2016 en 2024 er 466 woningen in de sociale koop bij zullen komen en tussen 2024 en 2029 zijn dit 320 woningen (totaal 786). In vergelijking met de eerste bieding is dit laatstgenoemde aantal in de tweede bieding aangepast, daarom zijn wij uitgegaan van het aangepaste aantal woningen in de tweede bieding (786).

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ Volgens het Meer Evenwicht scenario kan de sociale voorraad tot 2030 afnemen met 2.052 woningen. Op basis van de plannen zoals geformuleerd in de bieding zal de Schiedamse sociale voorraad tot 2030 toenemen met 31 woningen.
- ✓ De sociale voorraad zal dus in absolute aantallen in Schiedam min of meer gelijk blijven. Wel neemt de sociale voorraad procentueel gezien af door de toevoeging van een groot aantal niet-sociale woningen.
- ✓ Daarbij aangetekend dat de door ABF gedane aannamen m.b.t. de goedkope particuliere huur en de goedkope koop niet door de gemeente worden overgenomen. Ten opzichte van de ABF laten de gemeentelijke cijfers een verschil zien van 1.136 woningen. Indien de ABF-cijfers aangehouden zouden worden neemt de ruimte t.o.v. het Meer Evenwicht scenario af van 2.083 naar 947 woningen.

minut



Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam
t.a.v. De heer T.a.v. de voorzitter J.W. Mijns
Postbus 25
3200 AA SPIJKENISSE

Postbus 55
3140 AB Maassluis

T 14 010
E gemeente@maassluis.nl
I www.maassluis.nl

28 SEP. 2018

ons kenmerk	Uit-18-36307/Z-17-20223	datum	
uw kenmerk	18U0016371	uw brief van	16 juli 2018
contactpersoon	de heer drs. O.F.C.D. Dorsman	doorkiesnummer	010-5931984
onderwerp	Gemeentelijk bod (regionale) woningbouw	bijlage(n)	1

Geachte heer Mijns,

In uw brief van 16 juli 2018 inzake uitbrengen gemeentelijk bod, vraagt u om de gemeentelijke bijdrage in de totale bouwproductie, in het realiseren van meer evenwicht in de sociale voorraad in de regio en het realiseren van voldoende sociale voorraad, alsmede welke handelingsperspectieven daar bij horen. Tevens vraagt u hoe we uitvoering geven aan regionale uitspraken op het vlak van bereikbaarheid en beschikbaarheid, alsmede om het een en ander nader uit te werken in een format voor het bod voor de woningmarktafspraken. Bijgaand treft u dit format bod ingevuld aan.

In antwoord op uw verzoek kunnen wij u het volgende mededelen.

De huidige regionale woningmarktafspraken betreffen de periode van 2014-2020. Voor die periode is een bandbreedte afgesproken van 900-1500 bruto toevoeging aan de woningvoorraad. Zoals het er nu naar uitziet zal dit aantal uitkomen op ca. 1.000 woningen bruto en ca. 700 netto. Er is veel tot stand gekomen in met name de projecten Balkon en Burgemeesterswijk en is er ook een begin gemaakt met Sluispolder-West en Wilgenrijk. Ca. 110 sociale huurwoningen zullen er in deze periode teruggebouwd worden. Per saldo zal er daardoor sprake zijn van een afname van sociale huur, zoals ook de afspraak was. Sinds de Woonvisie Maassluis 2016-2020 is het beleid lokaal gericht op het op peil houden van de sociale huurvoorraad. Wij hebben de afgelopen jaren lokaal plannen en afspraken gemaakt om dit ook op diverse kleinere en grotere locaties te gaan doen. Samen met Maasdelta zijn er plannen in de maak om meer sociale huurwoningen te gaan bouwen voor de komende periode, zoals het er nu naar uitziet ca. 650.

Als bijdrage in de totale bouwproductie wil Maassluis een bandbreedte aanhouden van ca. 1600-2600 woningen tot 2030 netto toe te voegen woningen aan de woningvoorraad. Deze bandbreedte is nodig omdat er vooral enkele grotere projecten in Maassluis zijn, waarbij vooraf niet goed is te voorspellen wat het bouwtempo per project zal zijn. Enerzijds weten we indicatief wat Maassluis kan toevoegen en ligt al veel vast in contracten en anderzijds is er in beginsel meer planaanbod en meer ambitie. Deels moet er nog bouwcapaciteit in bestemmingsplannen beschikbaar komen en tegelijk is het zo dat de markt het bouwtempo bepaalt. Waar mogelijk stimuleren we versnelling. Er is immers veel vraag en (te) weinig concreet aanbod.



ons kenmerk: /Z-17-20223

Wij zijn voorstander van het realiseren van meer spreiding van de sociale voorraad over de regio. Rigo noemt 6020 als aantal voor Maassluis in 2030. Dit aantal is ook voor ons inzet/richtcijfer (uitgaande van genoemde bandbreedtes). De haalbaarheid daarvan is echter nog niet in zicht. Vanuit gesprekken met corporaties komt naar voren dat op Daeb basis (op termijn) 5.725 mogelijk is, tegen ca. 5.500 sociale huurwoningen in de huidige plannen. Er zal de komende periode vooral ook lokaal verder gesproken moet worden hoe we dat aantal kunnen realiseren. Wij denken het verschil te maken via sociale huur. De overige delen van de sociale voorraad i.c. particuliere huur en sociale koop zijn slechts beperkt stuurbaar.

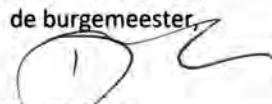
Er zijn afspraken met corporaties over vooral verkoop en sloop/nieuwbouw, maar wij zouden met name de verkoop het liefst lager hebben. De afspraken over sloop/nieuwbouw gaan we de komende periode tegen het licht houden. We gaan daarbij bezien wat beter behouden kan blijven en wat eventueel juist versnelling behoeft. Mogelijk kan er op sommige locaties meer sociale huur (terug)komen. De 5.725 (op termijn) zien we als een tussenstand. De hier werkzame corporaties zien (voorlopig) geen mogelijkheden om meer te doen. Wij willen ongeveer 250 sociale huurwoningen extra bouwen, maar daarvoor zijn we op zoek naar (andere) corporatie(s), naar locaties en naar financiële bijdragen van Rijk en/of provincie. Het gaat hierbij vooral om nieuwe locaties waarvoor ook de capaciteit in bestemmingsplannen nog moeten worden geregeld.

Op het vlak van beschikbaarheid en betaalbaarheid hopen wij dat we lokaal voor het komende jaar tot afspraken kunnen komen die overeenstemmen met het regionale beleid. Voorts loopt een experiment met gerichte doorstroming via de inzet van een wooncoach.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Maassluis,
de secretaris,



A.L. Duijmaer van Twist



Dr. T.J. Haan

Bijlage
Bod gemeente Maassluis regionale woningmarktafspraken

Afschrift gezonden aan:		
Afdeling: ROVM: ing. P.D. Verstoep Projecten: ir. I. Vroegop	College / Directie: Directeur ir. J. Frele wethouder S.B. Kuiper	Externe ontvangers: Maasdelta: F. van Velzen en mr. F. van der Plas

Geachte voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWvR),

In uw brief d.d. 16 juli 2018 heeft u ons gevraagd een formeel bod te doen dat is afgestemd met de eigen corporaties en is behandeld in het college. Dit bod is onder voorbehoud van goedkeuring van de raad. Voor u ligt het formele bod van gemeente Maassluis.

Dit bod zal de input zijn voor het driehoeksgesprek dat ik zal voeren met u en een collega-wethouder Wonen uit de regio. In het driehoeksgesprek zal ik het bod toelichten in het kader van de regionale uitdagingen en de (on)mogelijkheden van mijn gemeente om bij te dragen aan de gezamenlijke doelen. Dit bod zal gebruikt worden als input voor de regionale nieuwe woningmarktafspraken, verwerkt worden in de lokale woonvisie bij de volgende actualisatie medio 2019 en deel uitmaken van de prestatieafspraken met de corporaties.

Kernwaarden SvWvR

- We acteren op basis van onze verantwoordelijkheid voor de doelgroep.
- De definitie van sociale voorraad is gebaseerd op de daadwerkelijke bewoning van de sociale voorraad door de EU-doelgroep.
- Iedere gemeente heeft haar eigen woon-dynamiek, karakter en historie.

Doelen SvWvR

1. Voldoende woningen van de totale voorraad realiseren (53.700 tot 2030)
2. Voldoende sociale woningen realiseren
3. De regio gaat voor een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad.
4. Betaalbaarheid: Een evenwichtigere spreiding van het percentage sociale huurwoningen onder de 640 euro.
5. Beschikbaarheid: Een evenwichtigere spreiding van instroom van huutoeslaggerechtigden.

De gemeente heeft daarnaast onderstaande strategische doelen op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting.

- Er is een grote behoefte aan woningen voor alle inkomensgroepen en in het bijzonder voor ouderen, starters en mensen die zorg en/of begeleiding nodig hebben.
- We gaan de bouw van woningen waar mogelijk versnellen, doorstroming bevorderen en er voor zorgen dat er ten minste 33% sociale huur is.

Middels dit bod laat gemeente Maassluis zien wat de bijdrage aan de regionale doelstellingen is. Hieronder treft u onze cijfermatige bijdrage aan.

I. Totale voorraad

- "Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan de totale bouwproductie die in de regio benodigd is"

Totale voorraad* grove schatting	31-12-2016 (ABF-rapport)	31-12-2024	31-12-2029
Aantallen woningen	14.970	16.600	17600

Totale voorraad grove schatting	31-12-2024	31-12-2029
Nieuwbouw	1600-3000	600-2000
Onttrekking	500-900	0-400
Netto voorraadontwikkeling**	700-2000	600-2000

Totale voorraad* = verwachtingen rondom bekend planaanbod naar rato gelijk verdeeld over periodes (ca. 200 per jaar netto), optimaal resultaat, voor woningmarktafspraken ligt voor Maassluis echter een bandbreedte in de rede, zie hieronder:
Netto voorraadontwikkeling** = bandbreedte van naar rato gelijk verdeeld planaanbod tot aan verwacht/gewenst planaanbod door ontwikkelaars in relatie tot bestemmingsplancapaciteit, contracten en planuitval; bruto of netto bruikbaar voor woningmarktafspraken.

Toelichting

Als bijdrage in de totale bouwproductie wil Maassluis een bandbreedte aanhouden van circa 1600-2600 woningen tot 2030 (max. ca. 200 per jaar) netto toe te voegen woningen aan de woningvoorraad. De bandbreedte is nodig omdat er vooral enkele grotere projecten in Maassluis, waarbij vooraf niet goed is te voorspellen wat het bouwtempo per project zal zijn. Enerzijds hebben we indicatie wat Maassluis kan toevoegen (70-200 woningen jaarlijks, Fakton 2014), anderzijds is er in beginsel meer planaanbod en meer ambitie. Deels moet er nog bouwcapaciteit in bestemmingsplannen beschikbaar komen en tegelijk is het zo dat de markt het bouwtempo bepaalt. Waar mogelijk stimuleren we versnelling. Er is immers veel vraag en (te) weinig concreet aanbod. Zie voor een verdere toelichting onze strategische doelen, op blz. 1.

Meer woningen voor de totale voorraad te realiseren indien

Ca. ¼ van het planaanbod moet nog planologisch bestemd en contractueel vastgelegd te worden. Daarnaast is er evt. nog ruimte voor nog eens ca. 500 woningen op binnenstedelijke locaties	Aantal woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
--	--

totaal	500-1400 (incl. 500 extra), indicatieve aantallen
---------------	---

II. **Sociale voorraad**

- a) corporatiewoningen
 - ☒ corporatiewoningen DAEB
 - ☒ corporatie niet-DAEB <711
- b) particuliere huur < 711 euro
- c) particuliere koop < 140.000 euro

- "Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan het realiseren van meer evenwicht van de sociale voorraad in de regio. Dit gaat bijvoorbeeld over het slopen, verkopen, liberaliseren, behouden en toevoegen van sociale voorraad."
- "Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan het realiseren van voldoende sociale voorraad in de regio. Dit gaat bijvoorbeeld over het slopen, verkopen, liberaliseren, behouden en toevoegen van sociale voorraad."
- "Verklaar voor de handelingsperspectieven uit het rapport van RIGO en uit de subregionale ronde in welke mate u deze wel of niet gaat/kunt inzetten om meer spreiding van de sociale voorraad in de regio te bereiken."

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Verschil 31-12-2024 en 31-12-2016	Verschil 31-12-2029 en 31-12-2024
Corporatie DAEB	Dpi = 5580	5700*	6020 (Rigo ME)**	+120	+320
Corporatie niet-DAEB	dpi	nvt	Nvt		
Corporatie < 711					
particuliere huur < 711 euro	ABF	geen specifiek doel	geen specifiek doel		
particuliere koop < 140.000 euro	ABF	geen specifiek doel	geen specifiek doel		
Totaal soc voorraad					

Nb. 5700* = Maasdelta 5531 en Vestia 150; 6020** is wens om Rigo Meer Evenwicht scenario te realiseren, waarvan 5575 bij Maasdelta; verschil met Daeb huidige corporaties behoeft nieuwe financieringsarrangementen (nu geen dekking).

Handelingsperspectieven die gemeente Maassluis gaat inzetten op de sociale voorraad. Denk hierbij aan handelingsperspectieven zoals Nieuwbouw, Liberalisatie, Vervanging/Sloop (Handelingsperspectieven die leiden tot een afname van woningen, hebben een negatief cijfer)

Handelingsperspectief* (RIGO rapport, eigen subregionale brainstorm)	Toename/Afname woningen in periode van 31-12- 2016 tot 31-12- 2024	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2024 tot 31- 12-2029	Totale toename/afname in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2029
Handelingsperspectieven corporatievoorraad			
Nieuwbouw	650-900	0-250	900**
Liberalisatie/verkoop	0	0	0
Sloop	-900	0	-900
Handelingsperspectieven particuliere huur <711			
Handelingspersp 1 met korte typering	Nvt.	Nvt.	Nvt.
Handelingsperspectieven particuliere koop <140k			
Handelingspersp 1 met korte typering	Nvt.	Nvt.	Nvt.
Netto totaal			

Nb. * op basis van gewenst planaanbod; 900, waarvan 650 cf. begroting MDG**

Toelichting

De gemeente Maassluis is voorstander is van het realiseren van meer spreiding van de sociale voorraad over de regio. Rigo noemt 6020 als aantal voor Maassluis in 2030. Dit aantal is de inzet/richtcijfer (uitgaande van genoemde bandbreedtes). De haalbaarheid daarvan is echter nog niet in zicht. Vanuit de gesprekken met corporaties komt naar voren dat op Daeb basis (op termijn) 5.725 mogelijk is, tegen 5.500 sociale huurwoningen nu. Er zal de komende periode vooral ook lokaal verder gesproken moet worden hoe we dat aantal kunnen realiseren. Wij denken het verschil te maken via sociale huur. De overige delen van de sociale voorraad i.c. particuliere huur en sociale koop zijn beperkt aanwezig en ook beperkt stuurbaar. Er zijn afspraken met corporaties over vooral verkoop en sloop/nieuwbouw. Maasdelta geeft aan verkoop nodig te hebben omwille van financiële Rijkscriteria. Wij zouden deze aantallen het liefst op 0 hebben. De afspraken over sloop/nieuwbouw gaan we de komende periode tegen het licht houden. We gaan daarbij opnieuw bezien wat beter behouden kan blijven en wat eventueel juist versnelling behoeft. Mogelijk kan er op sommige locaties meer sociale huur

(terug)komen. Wij gaan ons daarvoor inzetten. Tegelijk weten we dat we er nog niet zijn. De 5.725 (op termijn) zien we als een tussenstand. Maasdelta heeft gemeld tegen financiële grenzen aan te lopen mede vanwege doelen op duurzaamheid en betaalbaarheid. Zij zien derhalve voorlopig geen mogelijkheden om meer te doen. Wij zien qua bouwlocaties wel mogelijkheden om tot meer te komen. Graag openen wij een gesprek met corporaties uit de regio om meer voortgang te maken. Zodra realisatiekansen zich voordoen zullen we er ook locaties bij kunnen betrekken waarvoor nu ter zake nog geen bestemmingsplan is vastgesteld.

Meer woningen voor de sociale voorraad te realiseren indien

	Aantal sociale woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
Handelingsperspectief 1 met korte typering	Van de ca. 900 zullen er ca. 250 alternatieve (corporatie) financiering behoeven, alsmede planologie en subsidie op grondkosten
Handelingsperspectief 2	
Etc.	
totaal	

Toelichting:

De gemeente Maassluis gaat er vanuit dat de bouw van ca. 650 sociale huurwoningen binnen bestemmingsplannen mogelijk is. Over dit aantal is ook een afspraak met Maasdelta.

Voor ten minste 250 extra sociale huurwoningen zal een corporatie gezocht moeten worden die bereid is deze te bouwen en te beheren (dit laatste kan evt. ook een andere (lokale) doen); Daarnaast heeft dit bestemmingswijziging (planologie): er zijn extra bouwlocaties nodig. Er is voor de provincie mogelijk een rol om te bevorderen dat deze bestemmingswijziging er komt. Voor zover nu bekend gaat het bij deze locaties (vaak binnenstedelijk) om hoge grondkosten. Bezien moet worden hoe dit verschil is terug te brengen en of en in hoeverre andere partijen, waaronder de overheid (Rijk? provincie?) bereid zijn om hierin bij te dragen.

Handelingsperspectieven die in het RIGO advies staan die gemeente Maassluis niet gaat inzetten

Handelingsperspectief die niet worden ingezet	Motivatie om handelingsperspectief niet in te zetten.
Handelingsperspectief 1 met korte typering	Nvt.
Etc.	

III. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

- "Leg uit en laat zien op welke wijze uw gemeente uitvoering geeft aan de richtinggevende uitspraken ten aanzien van betaalbaarheid en beschikbaarheid."

Richtinggevende uitspraken van de Regiotafel ten aanzien van Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betaalbaarheid

Richtinggevende uitspraak van de regiotafel dat het de gemeenten een sociale huurvoorraad nastreven die voor minstens 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens (2018: € 640).

Beschikbaarheid

Richtinggevende uitspraak van de Regiotafel dat het SWvR in elke gemeente 75% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (= huurtoeslaggerechtigde doelgroep).

Betaalbaarheid

	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2024	31-12-2029
% Betaalbaarheid		Doel 70%	Doel 70%	Doel 70%
Toelichting ontwikkeling: e.e.a. komt vanaf 2019 in prestatieafspraken				

Handelingsperspectieven betaalbaarheid die gemeente Maassluis gaat inzetten

Handelingsperspectief	Hoger % betaalbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Handelingsperspectief 1 met korte typering	Nvt	Nvt

Beschikbaarheid (woonnetcijfers, inkomen onbekend = huurtoeslaggerechtigd inkomen)

	2016	2019	2024
% Beschikbaarheid		Doel 75%	Doel 75%

Toelichting ontwikkeling:	e.e.a. komt vanaf 2019 in prestatieafspraken
---------------------------	--

Handelingsperspectieven beschikbaarheid die gemeente Maassluis gaat inzetten

Handelingsperspectief	Hoger % beschikbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Handelingsperspectief 1 met korte typering	Nvt	Nvt

Nb. Voorts loopt een gezamenlijk experiment bij Maasdelta met gerichte doorstroming via de inzet van een wooncoach, dat bij een positieve evaluatie mogelijk structureel wordt.

Verwachtingen en voorwaarden

Voor ten minste 250 extra sociale huurwoningen zal een corporatie gezocht moeten worden die bereid is deze te bouwen en te beheren (dit laatste kan evt. ook een andere (lokale) doen); Daarnaast behoeft dit bestemmingswijziging (planologie); er zijn extra bouwlocaties nodig. Er is voor de provincie mogelijk een rol om te bevorderen dat deze bestemmingswijziging er komt. Voor zover nu bekend gaat het bij deze locaties (vaak binnenstedelijk) om hoge grondkosten. Bezien moet worden hoe dit verschil is terug te brengen en of en in hoeverre andere partijen, waaronder de overheid (Rijk? provincie?) bereid zijn om hierin bij te dragen.

Om elkaar scherp te houden is (provinciale) monitoring op hoofdlijnen van de ontwikkeling van woningen in het algemeen en sociale huur in het bijzonder van belang, alsmede periodieke monitoring via Maaskoepel van de concrete behoefte aan sociale huur.

Het is de bedoeling om het bod en de woningmarktafspraken in te brengen bij de actualisatie van de Maassluise Woonvisie in het voorjaar van 2019, en om daar met corporaties prestatieafspraken over te maken.

Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).

Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Maassluis zijn: Maasdelta en Vestia. Maasdelta bezit ruim 95% van de corporatievoorraad.

Volgens cijfers van ABF (februari 2018), aangevuld met dPi 2018 cijfers (begrotingscijfers corporaties) omvat de sociale voorraad in Maassluis de volgende aantallen woningen:

	Voorraadgegevens 2017	Maassluis
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep ¹	7336
	B: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie ABF	7080
	Totale voorraad 2017	14970
	% A van totale voorraad 2017	49% ²
ABF-cijfers	corporatie voorraad <710	5580
	particuliere huur < 710	690
	koop < 140k	810
RIGO-cijfers	DAEB >710	256

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment

gewenste ontwikkeling 2018-2030	Maassluis
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	-276
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-100
koop < 140k in referentiescenario	40
sociale voorraad totaal in referentiescenario	-336
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	174
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-60
koop < 140k in meer evenwicht scenario	100
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	214

¹ De ABF vormen hier het vertrekpunt, maar ze kloppen (niet meer) met de huidige cijfers.

² De gemeente Maassluis streeft naar de corporatievoorraad. Die is nu ca. 37%.

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Maassluis
Totale voorraad 2017	14970
totale voorraad 2030	17070
Ontwikkeling totale voorraad	2100 ³

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling ⁴	Waarschijnlijk	Onzeker	Totaal
Corporatie-huur DAEB <710	-25	209	184
DAEB >710	0	0	0
N-DAEB < 710	0	0	0
Particuliere huur <710	0	0	0
Sociale koop <140k	0	0	0
Sociaal onbekend	0	0	0
Totaal	-25	209	184

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten	Maassluis
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	690
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-60
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	0
Verschil	60
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	810
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	100
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	0
Verschil	-100
NDAEB < 711 2017 (dPi)	20
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	0

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- Netto voorraadontwikkeling totaal: + 1.630 t/m 2024 / + 2.630 t/m 2029. Hierin geldt dat t/m 2029 gerekend wordt met een ruime bandbreedte van 1.600 tot 2600 woningen. Dit gezien fluctuaties in het bouwtempo en de snelheid waarmee bouwcapaciteit in bestemmingsplannen beschikbaar komt en rekening houdend met bijvoorbeeld planuitval.⁵
- Ca. ¼ van het planaanbod moet nog planologisch bestemd en contractueel vastgelegd worden.

³ Conform het midden van de in de bieding aangegeven bandbreedte (zie toelichting verderop).

⁴ Deze ontwikkeling is gebaseerd op het gemeentelijke voornemen om aan het ME scenario te voldoen: een toename van de corporatievoorraad met 184 woningen (op basis van de huidige voorraad incl. de DAEB-voorraad > €711 cf. de definitie van de regio) en 440 woningen (op basis van de huidige voorraad exclusief de DAEB-voorraad > €711). Voor de ontwikkeling van de goedkope particuliere voorraad en de goedkope koopvoorraad heeft Maassluis bewust geen handelingsperspectieven benoemd.

⁵ In de berekeningen gaan we uit van het midden van de bandbreedte: 2.100 woningen.

- Wat betreft de uitbreiding van de sociale voorraad is het wensbeeld van de Gemeente Maassluis om het corporatiehuursegment te verhogen met 440 woningen en hiermee aan te sluiten bij het Meer Evenwicht scenario. In de segmenten corporatie niet-DAEB < 711, particuliere huur < 711 euro en de particuliere koop < 140.000 euro worden geen toevoegingen of onttrekkingen voorzien, gezien de beperkte aanwezigheid op dit moment en de beperkte stuurbaarheid hiervan.
- Belangrijk aandachtspunt is dat er nog geen dekking is gevonden voor deze volledige uitbreiding met 184 woningen bij de huidige woningcorporaties Maasdelta en Vestia. Hiervan zijn middelen beschikbaar tot in totaal ca. 5700 woningen in 2025. Dekking voor ca. 250 woningen ontbreekt.
- Maasdelta heeft gemeld tegen financiële grenzen aan te lopen mede vanwege doelen op duurzaamheid en betaalbaarheid. Zij zien derhalve voorlopig geen mogelijkheden om meer te doen. Graag opent de gemeente het gesprek met corporaties uit de regio om meer voortgang te maken.
- De bouwlocaties kunnen gevonden worden. Mogelijk kan er op sommige locaties meer sociale huur (terug)komen. De gemeente wil zich daar voor inzetten. Er is voor de provincie mogelijk een rol om te bevorderen dat deze bestemmingswijziging er komt. Voor zover nu bekend gaat het bij deze locaties (vaak binnenstedelijk) om hoge grondkosten. Bezien moet worden hoe dit verschil is terug te brengen en of en in hoeverre andere partijen, waaronder de overheid (Rijk? provincie?) bereid zijn om hierin bij te dragen.
- De gemeente geeft aan in te willen zetten op sociale huur en daarmee het verschil te willen maken, omdat de overige delen van de sociale voorraad i.c. particuliere huur en sociale koop beperkt aanwezig en stuurbaar zijn.
- Er is daarnaast de wens dat de Provincie en Maaskoepel een rol gaan spelen in de periodieke monitoring.
- Waar het de normen rond betaalbaarheid en beschikbaarheid betreft conformeert de gemeente zich aan de regionale afspraken en neemt dit op in de prestatieafspraken 2019.

Projectoverzicht

- De gemeente geeft in het bod aan dat er 900 sociale woningen gesloopt zullen worden, daarentegen staat er ook vervangende nieuwbouw van 900 sociale woningen op de planning op de herstructureringslocaties of op compenserende locaties. Het saldo komt daarom uit op 0.
- In de bieding is daarbinnen extra nieuwbouw van ruim 180 sociale huurwoningen voorzien, waarmee inclusief andere maatregelen een totaal van 6020 sociale huurwoningen in 2030 haalbaar kan worden, conform ME scenario. De gemeente heeft aangegeven dat er de komende periode lokaal verder gesproken moet worden hoe deze woningen gerealiseerd kunnen gaan worden; Maasdelta heeft hiervoor niet voldoende middelen. Een projectoverzicht is nu dan ook (nog) niet beschikbaar.

Opgave versus bod

Als het bod van de gemeente wordt afgezet tegen de geschetste scenario's uit de ABF-rapportage, dan ontstaat het volgende beeld:

Opgaven vs. Scenario's	huidig	gewenste ontwikkeling bij referentie scenario	gewenste ontwikkeling bij meer evenwicht scenario	feitelijke ontwikkeling	resterende opgave bij referentie scenario	resterende opgave bij meer evenwicht scenario
corporatiebezit DAEB <711	5560	-276	174	184	-460	-10
corporatiebezit DAEB >711	256			0		
corporatiebezit NDAEB <711	20			0		
particulier bezit <711	690	-100	-60	0	-100	-60
goedkope koop < 140k	810	40	100	0	40	100
sociaal onbekend				0	0	0
Totaal	7336	-336	214	184	-520	30

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ Het bod van de gemeente Maassluis sluit aan bij de gewenste ontwikkeling in het Meer Evenwicht scenario. De gewenste ontwikkeling binnen dit scenario omvat een toename van 184 sociale huurwoningen in DAEB <€710 tot aan 2030.
- ✓ Ook in relatieve zin sluit de bieding van de gemeente aan bij het Meer Evenwicht scenario. De gewenste ontwikkeling binnen dit scenario is dat de sociale voorraad in deze gemeente met 3% afneemt. Dat is ook de ontwikkeling zoals staat beschreven in de bieding, aangezien totale woningvoorraad sterker zal toenemen dan de sociale voorraad.
- ✓ De gemeente heeft aangegeven geen handelingsperspectieven te hebben voor de ontwikkeling van de goedkope particuliere huur en goedkope koop. RIGO is bij het berekenen van de resterende opgave van een realisatie van 0 woningen uitgegaan (dus: geen krimp van het goedkope particuliere huursegment en geen groei van het goedkope koopsegment), waardoor in deze segmenten nog een opgave resteert van per saldo 40 woningen.

Geachte voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWvR),

In uw brief d.d. 16 juli 2018 heeft u ons gevraagd een formeel bod te doen dat is afgestemd met de eigen corporaties en is behandeld in het college. Dit bod is op 25 september 2018 besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brielle en is nog onder voorbehoud van goedkeuring van de raad. Voor u ligt het formele bod van gemeente Brielle.

Dit bod zal de input zijn voor het driehoeksgesprek dat ik zal voeren met u en een collega-wethouder Wonen uit de regio. In het driehoeksgesprek zal ik het bod toelichten in het kader van de regionale uitdagingen en de (on)mogelijkheden van mijn gemeente om bij te dragen aan de gezamenlijke doelen. Dit bod zal gebruikt worden als input voor de regionale nieuwe woningmarktafspraken, verwerkt worden in de lokale woonvisie bij de volgende actualisatie en deel uitmaken van de prestatieafspraken met de corporaties.

Kernwaarden SvWvR

- We acteren op basis van onze verantwoordelijkheid voor de doelgroep.
- De definitie van sociale voorraad is gebaseerd op de daadwerkelijke bewoning van de sociale voorraad door de EU-doelgroep.
- Iedere gemeente heeft haar eigen woon-dynamiek, karakter en historie.

Kernwaarden gemeente Brielle:

- Goede balans in de woningvoorraad, in zowel de koop- als de huursector.
- Goede balans en verspreiding van de verschillende doelgroepen in de gemeente Brielle.
- Voldoende beschikbare woningen voor lokale doorstroming.
- Voldoende betaalbare woningen voor lokale bewoners.
- Spoedige overname bestaande voorraad DAEB en niet-DAEB woningen van Vestia door toegelaten instelling/collega corporatie.

Doelen SvWvR

- Voldoende woningen van de totale voorraad realiseren (53.700 tot 2030).
- Voldoende sociale woningen realiseren.
- De regio gaat voor een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad.
- Betaalbaarheid: Een evenwichtiger spreiding van het percentage sociale huurwoningen < € 640,00
- Beschikbaarheid: Een evenwichtiger spreiding van instroom van huutoeslaggerechtigden.

Doelen gemeente Brielle

- Spoedige overname bestaande voorraad DAEB en niet-DAEB woningen van Vestia door toegelaten instelling/collega corporatie.
- Voldoende woningen realiseren voor lokale- en regionale behoefte voor een goede verdeling in de woningvoorraad.
- Ressort Wonen realiseert in de nieuwbouwlocaties de gewenste sociale huurwoningen.
- 25% - 30% sociale woningvoorraad in zowel de huur- als koopwoningenvoorraad in nieuwbouwlocaties.
- Zie weergave pagina 2.

Naast de regionale doelen heeft de gemeente Brielle onderstaande strategische doelen op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting.

- Korte termijn oplossing Vestiaproblematiek, bestaande woningvoorraad DAEB en niet-DAEB van Vestia naar collega corporatie.
- Investering van woningcorporatie Ressor Wonen.
- Investering van Woonbedrijf Westvoorne.
- Investeren sociale woningvoorraad door Ressor Wonen, Woonbedrijf Westvoorne en Particuliere opdrachtgeverschappen.
- Momenteel wordt alleen naar de sociale woningvoorraad gekeken, maar nog belangrijker is dat ook de koopwoningvoorraad wordt betrokken bij de actualisatie van de woonvisie regio Rotterdam. Immers is een gedifferentieerd koopwoningenaanbod ook erg belangrijk voor de lokale- en regionale behoeften.
- Gelijke verdeling van de woningvoorraad DAEB, niet-DAEB, vrije sector huur en gedifferentieerd aanbod koopwoningen.
- Om het voorzieningenniveau op peil te houden is het van belang dat voor de verschillende doelgroepen gebouwd blijft worden, het voorzieningenniveau van de gemeente Brielle is erg hoog. Daardoor is de gemeente Brielle erg in trek bij jongeren en jonge gezinnen die momenteel géén betaalbare woning meer in de steden zoals Rotterdam kunnen vinden.
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor zowel de verschillende soorten huurwoningen als verschillende typologieën koopwoningen is erg belangrijk om de aantrekkelijkheid te behouden, hierdoor zal ook de doorstroming bevorderd worden.
- Doorstroming van de verschillende doelgroepen, welke momenteel scheef wonen is erg belangrijk. Zowel goedkope als dure scheefheid komt voor in de gemeente Brielle.

Middels dit bod laat gemeente Brielle zien wat de bijdrage aan de regionale doelstellingen is.
Hieronder treft u onze cijfermatige bijdrage aan.

I. Totale voorraad

Onderstaand overzicht (totale voorraad) geeft de weergave van de planmonitor van de Provincie Zuid-Holland van de gemeente Brielle. De gemeente Brielle heeft de plancapaciteit volstaan met gedifferentieerd woningaanbod, zodat er voor elke doelgroep en voor elke prijscategorie gebouwd gaat worden. De kwalitatieve toevoeging en de juiste woning op de juiste locatie bouwen zijn al enige tijd belangrijke componenten voor de gemeente Brielle. In alle gesprekken zowel intern als extern wordt er gekeken naar het gedifferentieerd woningaanbod in de bouwlocatie.

Totale voorraad	31-12-2016 (ABF-rapport)	31-12-2024	31-12-2029
Aantallen woningen	7.810	8.550	8.680

Totale voorraad	31-12-2024	31-12-2029
Nieuwbouw	1.153	375
Onttrekking	-	-
Netto voorraadontwikkeling	1.153	375

Toelichting

Om de sociale huurwoningen voorraad op peil te krijgen en vervolgens te houden is het van groot belang dat er voldoende koopwoningen gebouwd worden, waarmee de grondexploitatie sluitend gemaakt kan worden. De GREX van de gemeente Brielle zal zeker sluitend en of (licht) winstgevend moeten zijn. De gronden voor sociale huurwoningen worden met een lagere grondprijs verkocht aan de corporaties.

In alle nieuwbouwprojecten worden verschillende typologieën opgenomen en voor de verschillende doelgroepen gebouwd. Hiermee creëer je een evenwichtige verdeling van de bevolking in de gemeente Brielle. Eveneens is het van belang dat de verschillende woonmilieus worden toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Brielle, momenteel is veel van de bestaande voorraad subuurbaan grondgebonden. De woningen die worden toegevoegd tot 2029 vallen meer in de categorie: Centrum Stedelijk, Buiten Centrum, Groen Stedelijk, Dorps en Landelijk Wonen. Echter moet nog wel gezegd worden dat subuurbaan grondgebonden een veel voorkomend woonmilieu is in de subregio Voorne-Putten en hierdoor ook in de gemeente Brielle. Dit komt voornamelijk door het landelijke karakter en de omgeving, hierdoor blijft er niet veel keuze over qua categorie.

Doordat de gemeente Brielle zwaar gedupeerd wordt door de Vestia-problematiek qua sociale huurwoningenvoorraad en er zich nog geen corporatie heeft gemeld die de bestaande woningen van Vestia met de marktwaaarde/beleidswaarde inclusief onderliggende lening wenst over te nemen, is het voor de gemeente Brielle 'dweilen met de kraan open' en zal het al een hele grote uitdaging worden om te komen tot het referentiescenario, laat staan 'naar een meer evenwichtige regio Rotterdam'. Echter is de gemeente Brielle uiteraard bereid om mee te buigen binnen de mogelijkheden die zij heeft.

Meer woningen voor de totale voorraad te realiseren indien

Aantal woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.	
Handelingsperspectief 1: overname bestaande voorraad Vestla	Urgenties hiervoor zijn financiële middelen noodzakelijk om de bestaande voorraad met de marktwaarde/beleidswaarde over te nemen inclusief de onderliggende leningen. Totaal circa 1.644 woningen waarvan 411 van DAEB naar niet-DAEB worden omgezet (absoluut)
Handelingsperspectief 2: Ressort Wonen voegt sociale huurwoningen toe	Ressort Wonen voegt in de nieuwbouwlocaties 250 sociale huurwoningen toe onder de liberalisatiegrens en met de verschillende aftoppingsgrenzen. Met Ressort Wonen is er een intentieovereenkomst getekend. Financiële middelen noodzakelijk. (absoluut). Dit aantal is al opgenomen in de planmonitor Wonen Van de provincie Zuid-Holland, daarom wordt hij niet opgeteld bij het totaal.
Handelingsperspectief 3: Woonbedrijf Westvoorne is voornemens om ook sociale huurwoningen toe te voegen in de nieuwbouwlocaties	Woonbedrijf Westvoorne is voornemens om ook circa 50 sociale huurwoningen toe te voegen in de nieuwbouwlocaties ook wordt gekeken naar transformatie. Met het Woonbedrijf Westvoorne wordt binnenkort een intentieovereenkomst getekend. Financiële middelen noodzakelijk. (indicatief)
Handelingsperspectief 4: Uitbreiding van een aantal bouwlocaties met een zoekcirkel	In het huidige woningbouwprogramma is er ruimte om het aantal woningen uit te breiden mits akkoord van de provincie Zuid-Holland en ruimtelijke aspecten. Hierover willen we in gesprek

	met de provincie zowel qua Wonen als met Ruimtelijke Ordening. Echter komt met de uitbreiding van de locaties er een hoger kwalitatieve woonwijk tot stand. (Indicatief circa 150 koopwoningen en circa 50 sociale woningen)
totaal	250 exclusief handelingsperspectief 1 en 2

Toelichting:

Als er financiële middelen beschikbaar worden gesteld zou het in theorie mogelijk zijn om de 411 woningen welke met het scheidingsvoorstel van Vestia van DAEB voorraad naar niet-DAEB voorraad bij mutatie wordt overgeheveld in de DAEB voorraad te houden, mits een collega corporatie bereid is om de woningen met marktwaarde/beleidswaarde inclusief de onderliggende leningen wil overnemen. (handelingsperspectief 1)

Tegenover het nog meer toevoegen van sociale huurwoningenvoorraad en of 'sociale' koopwoningenvoorraad zal er financieel gecompenseerd moeten worden om de GREX van de gemeente gezond te houden. (handelingsperspectieven 2 en 3)

Als er ruimtelijke aspecten binnen de BSD en buiten de BSD worden opgerekt en akkoord van de provincie wordt gegeven om de al bekende nieuwbouwlocaties van de gemeente Brielle uit te breiden is het mogelijk om het aantal woningen op te plussen met een gedeelte van 25% sociale woningvoorraad daarin opgenomen. (handelingsperspectief 4)

II. Sociale voorraad

- a) ☐ corporatiewoningen
- ☒ corporatiewoningen DAEB
- ☒ corporatie niet-DAEB <711
- b) particuliere huur < 711 euro
- c) particuliere koop < 140.000 euro

- Door de Vestiatproblematiek welke vanaf 2011 zichtbaar is in de gemeente Brielle, participeert de gemeente Brielle op alle nieuwbouwlocaties dat er tussen de 20% - 30% toegevoegd dient te worden voor de sociale voorraad in zowel koop als huur. Corporatie Ressoort Wonen gaat in de diverse nieuwbouwlocaties sociale huurwoningen toevoegen onder de liberalisatiegrens en in de diverse aftoppingsgrenzen. Ook heeft Woonbedrijf Westvoorne interesse getoond om sociale huurwoningen toe te voegen in de gemeente Brielle onder de liberalisatiegrens.
- In de voorraad van de gemeente Brielle, welke toegankelijk is voor de doelgroep (EC-doelgroep) zijn de huurtoeslag gerechtigde en de EC-doelgroep sterk verdeeld over de verschillende vormen van wonen: corporatie huur in de diverse aftoppingsgrenzen, particuliere huur in de diverse huurgrenzen, goedkope koop en overige koop. Opvallend is dat er in de gemeente Brielle veel van de doelgroep in een koopwoning wonen. Denk hierbij aan het feit dat een grote groep senioren in de al afbetaalde koopwoning wonen en toch onder de EC-doelgroep vallen. Zij vallen onder de EC-doelgroep, maar maken geen gebruik van een woning die hiervoor bestemd is.
- Ook woont er een grote groep van de doelgroep in een particuliere huurwoning met de verschillende huurgrenzen, ook kan het zijn dat deze woningen een hogere WOZ waarde hebben, maar wel verhuurd wordt < €710,68.
- Doordat de gemeente Brielle de volledige corporatieportefeuille huurwoningen heeft met de saneringscorporatie Vestia en het onder toezicht gestelde SOR is het erg moeilijk of zelfs bijna onmogelijk om via deze weg handelingsperspectieven in te zetten om de lokale behoefte al dan niet de regionale behoefte qua spreiding te realiseren.

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Verschil 31-12-2024 en 31-12-2016	Verschil 31-12-2029 en 31-12-2024
Corporatie DAEB	1.384	Gelijkblijvend/toename	Toename	-	-
Corporatie niet-DAEB < 711	268	Gelijkblijvend	Gelijkblijvend	-	-
particuliere huur < 711 euro	860	Gelijkblijvend	Gelijkblijvend	-	-
particuliere koop < 140.000 euro	160 (820 doelgroep huutoeslag en EC doelgroep in een woning > 140K)	WOZ waarde ligt in de gemeente Brielle veel hoger, aantal woningen met een WOZ waarde <140K is zeer schaars	WOZ waarde ligt in de gemeente Brielle veel hoger, aantal woningen met een WOZ waarde <140K is zeer schaars	-	-
Totaal van sociale voorraad	2.880	-	-	-	-

Handelingsperspectieven die gemeente Brielle gaat inzetten op de sociale voorraad. Denk hierbij aan handelingsperspectieven zoals nieuwbouw, Liberalisatie, Vervanging/Sloop (Handelingsperspectieven die leiden tot een afname van woningen, hebben een negatief cijfer)

Handelingsperspectief (RIGO rapport, eigen subregionale brainstorm)	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2016 tot 31-12- 2024	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2024 tot 31-12-2029	Totale toename/afname in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2029
Handelingsperspectieven corporatievoorraad			
Handelingsperspectief 1 overname bestaande voorraad Vestia	Urgentie: hiervoor zijn financiële middelen noodzakelijk om de bestaande voorraad met de marktwaarde/beleidswaarde over te nemen inclusief de onderliggende leningen. Totaal circa 1.644 woningen waarvan 411 van DAEB naar niet-DAEB worden omgezet (absoluut).	n.t.b.	Totaal waarschijnlijk 1.644 (indicatief), waarvan 411 (absoluut).
Handelingsperspectief 2 Ressort Wonen voegt sociale huurwoningen toe	Ressort Wonen voegt in de nieuwbouwlocaties 150 sociale huurwoningen toe onder de liberalisatiegrens en met de verschillende aftoppingsgrenzen. Met Ressort Wonen is er een intentieovereenkomst getekend. Financiële middelen noodzakelijk. (absoluut).	Ressort Wonen voegt in de nieuwbouwlocaties 100 sociale huurwoningen toe onder de liberalisatiegrens en met de verschillende aftoppingsgrenzen. Met Ressort Wonen is er een intentieovereenkomst getekend. Financiële middelen noodzakelijk. (absoluut).	
Handelingsperspectief 4 Uitbreiding van een aantal bouwlocaties met een zoekcirkel	In het huidige woningbouwprogramma is er ruimte om het aantal woningen uit te breiden mits akkoord van de provincie Zuid-	n.t.b.	

	Holland en akkoord ruimtelijke aspecten. Hierover willen we in gesprek met de provincie zowel qua Wonen als met Ruimtelijke Ordening. Echter komt met de uitbreiding van de locaties er een hoger kwalitatieve woonwijk tot stand. (Indicatief circa 150 koopwoningen en circa 50 sociale woningen)			
Handelingsperspectieven geen toegelaten instelling (particuliere) huur <711				
Handelingsperspectief 3 Woonbedrijf Westvoorne is voornemens om ook sociale huurwoningen toe te voegen in de nieuwbouwlocaties	Woonbedrijf Westvoorne is voornemens om ook circa 50 sociale huurwoningen toe te voegen in de nieuwbouwlocaties ook wordt gekeken naar transformatie. Met het Woonbedrijf Westvoorne wordt binnenkort een intentieovereenkomst getekend. Financiële middelen noodzakelijk. (indicatief)	n.t.b.		
Handelingsperspectieven particuliere koop 140k - 180K				
Handelingsperspectief 4 Uitbreiding van een aantal bouwlocaties met een zoekcirkel	In het huidige woningbouwprogramma is er ruimte om het aantal woningen uit te breiden mits akkoord van de provincie Zuid-Holland en akkoord ruimtelijke	n.t.b.		

	aspedien. Hierover willen we in gesprek met de provincie, zowel qua Wonen als met Ruimtelijke Ordening. Echter komt met de uitbreiding van de locaties er een hoger kwaliteitsniveau woonwijk tot stand. (Indicatief circa 150 koopwoningen en circa 50 sociale woningen)		
Handelingsperspectief 6 Transformatie pand naar sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens	SOR is voornemens om 45 sociale huurwoningen toe te voegen in de gemeente Brielle.		
Netto totaal	295	100	250 (exclusief bestaande voorraad Vestia)

Toelichting

Doordat de gemeente Brielle zwaar gedupeerd wordt door de Vestiaproblematiek qua sociale huurwoningenvoorraad en er zich nog geen corporatie heeft gemeld die de bestaande woningen van Vestia met de marktwaarde/beleidswaarde inclusief onderliggende lening wenst over te nemen, is het voor de gemeente Brielle 'dweilen met de kraan open' en zal het al een hele grote uitdaging worden om te komen tot het referentiescenario, laat staan 'naar een meer evenwichtige regio Rotterdam'. Echter is de gemeente Brielle uiteraard bereid om mee te buigen binnen de mogelijkheden die zij heeft.

In de afgelopen weken en maanden is uitvoerig gesproken met de corporaties Vestia, SOR en MaasDelta Groep welke huurwoningen in de gemeente Brielle bezitten. Zoals u weet is Vestia een saneringscorporatie en staat de SOR onder toezicht. MaasDelta Groep heeft enkel en alleen 19 woningen in Brielle als niet-DAEB bezit. Bijgaand treft u de besprekingsverslagen van alle drie de corporaties, waarin zij aangeven en toelichten waarom zij niet investeren in nieuwbouw in de gemeente Brielle. De gemeente Brielle verwacht wel wat van de corporaties, maar de twee corporaties met DAEB bezit in de gemeente Brielle geven aan dat zij geen mogelijkheden hebben binnen de regels van de toezichthouder. SOR heeft aangegeven dat ze voornemen zijn om een pand in de gemeente Brielle te transformeren naar 45 sociale huurwoningen.

Meer woningen voor de sociale voorraad te realiseren indien

	Aantal sociale woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
Handelingsperspectief 5 Uitbreiding van een aantal bouwlocaties met een zoekcirkel	In het huidige woningbouwprogramma is er ruimte om het aantal woningen uit te breiden mits akkoord van de provincie Zuid-Holland en akkoord ruimtelijke aspecten. Hierover willen we in gesprek met de provincie zowel qua Wonen als met Ruimtelijke Ordening. Echter komt met de uitbreiding van de locaties er een hoger kwalitatieve woonwijk tot stand. (Indicatief circa 150 koopwoningen en circa 50 sociale woningen)
totaal	200 (Ressort en Woonbedrijf Westvoorne)

Toelichting:

In het huidige woningbouwprogramma is er ruimte om het aantal woningen uit te breiden mits akkoord van de provincie Zuid-Holland en akkoord ruimtelijke aspecten. Hierover willen we in gesprek met de provincie zowel qua Wonen als met Ruimtelijke Ordening. Echter komt met de uitbreiding van de locaties er een hoger kwalitatieve woonwijk tot stand. Wat alle partijen aanspreekt om toch tot een kwalitatievere woningvoorraad te komen.

De gemeente Brielle heeft op korte termijn een afspraak met provincie Zuid-Holland op de plangebieden uit te breiden buiten de BSD om extra woningbouw te realiseren, aantallen welke bovenop de al ingevoerde aantallen in de planmonitor Wonen van de provincie Zuid-Holland. Wel dient deze extra toevoeging van sociale woningbouw gezien worden binnen de kaders van de juiste balans in de gemeente.

Handelingsperspectieven die in het RIGO advies staan die gemeente Brielle niet gaat inzetten

Handelingsperspectief die niet worden ingezet	Motivatie om handelingsperspectief niet in te zetten.
Handelingsperspectief 7 Nieuwbouw van sociale huur door corporaties Vestia en SOR	In de gesprekken die de afgelopen jaren worden gevoerd met zowel Vestia als met SOR, blijft naar voren treden dat zijn niet gaan investeren in de gemeente Brielle en wel met de reden dat zij een saneringscorporatie zijn en een corporatie zijn die onder toezicht staan.

III. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

- In de biedingen met betrekking tot de prestatieafspraken van de corporaties komt uiteraard de betaalbaarheid en beschikbaarheid aan bod. Echter hebben we voor 2018 géén prestatieafspraken kunnen maken met Vestia en voor 2019 zijn we nog in gesprek. In de prestatieafspraken 2019 is uiteraard de betaalbaarheid en beschikbaarheid één van de onderwerpen.
- Doordat de gemeente Brielle de volledige corporatieportefeuille huurwoningen heeft met de saneringscorporatie Vestia en het onder toezicht gestelde SOR is het erg moeilijk of zelfs bijna onmogelijk om via deze weg de 'betaalbaarheid' en 'beschikbaarheid' in te zetten om de lokale behoefte al dan niet de regionale behoefte qua spreiding te realiseren.
- Zowel de gemeente Brielle als Vestia en SOR doen er alles aan, om zoveel mogelijk te buigen naar het streven van de SwWrR qua 'betaalbaarheid' en 'beschikbaarheid'.

Richtinggevende uitspraken van de Regiotafel ten aanzien van Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betaalbaarheid

Richtinggevende uitspraak van de regiotafel dat het de gemeenten een sociale huurvoorraad nastreven die voor minstens 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens (2018: € 640,00).

Beschikbaarheid

Richtinggevende uitspraak van de Regiotafel dat het SwWrR in elke gemeente 75% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (= huutoeslaggerechtigde doelgroep).

Betaalbaarheid

	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2024	31-12-2029
% Betaalbaarheid	64%	Gelijkblijvend/toename	Toename	Toename
Toelichting ontwikkeling: met het toevoegen van sociale voorraad en het behoud van de al bestemde sociale voorraad van Vestia kan de betaalbaarheid stabiel en op termijn gestaag toenemen. De regionale richtlijnen van betaalbaarheid en beschikbaarheid wordt aangehouden als beleidslijn.				

Handelingsperspectieven betaalbaarheid die gemeente Brielle gaat inzetten

Handelingsperspectief	Hoger % betaalbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Handelingsperspectief 1 overname bestaande voorraad Vestia	n.t.b.	De al sociale huurwoningen voorraad van oudsher kan hiermee in stand gehouden worden.
Handelingsperspectief 8 toekomstige (extra) toevoegingen van sociale woningvoorraad in nieuwbouwlocaties	n.t.b.	In combinatie met handelingsperspectief 1 en 8 is zou het theoretisch mogelijk zijn om de beschikbaarheid op peil te houden en gestaag laten toenemen.

Beschikbaarheid (woonnetcijfers, Inkomen onbekend = huurtoeslaggerechtigd inkomen)

	2016	2019	2024	2029
% Beschikbaarheid	58% (peil 2017)	Gelijkblijvend/toename	Gelijkblijvend/toename	Gelijkblijvend/toename
Toelichting ontwikkeling: met het toevoegen van sociale voorraad en het behoud van de al bestemde sociale voorraad van Vestia kan de beschikbaarheid stabiel en op termijn gestaag toenemen. De regionale richtlijnen van betaalbaarheid en beschikbaarheid wordt aangehouden als beleidslijn.				

Handelingsperspectieven beschikbaarheid die gemeente Brielle gaat inzetten

Handelingsperspectief	Hoger % beschikbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Handelingsperspectief 1 overname bestaande voorraad Vestia	n.t.b.	De al sociale huurwoningen voorraad van oudsher kan hiermee in stand gehouden worden.
Handelingsperspectief 8 toekomstige (extra) toevoegingen van sociale woningvoorraad in nieuwbouwlocaties	n.t.b.	In combinatie met handelingsperspectief 1 en 8 is zou het theoretisch mogelijk zijn om de beschikbaarheid op peil te houden en gestaag laten toenemen.

Verwachtingen en voorwaarden

De gemeente Brielle verwacht dat er op korte termijn een oplossing gevonden worden voor de Vestiaproblematiek en dat de woningen van Vestia beschikbaar blijven voor de doelgroepen die deze woningen zo hard nodig hebben. De gemeente Brielle verwacht ook van de regio, provincie Zuid-Holland, Maaskoepel en BZK dat we voor de oplossing van de Vestiaproblematiek een commitment met elkaar aangaan, hebben en blijven continueren.

Zoals eerder aangegeven is, blijft de gemeente Brielle zich extra inzetten om te trachten de sociale woningvoorraad in de gemeente Brielle op peil te houden. Echter moeten we niet uit het oog verliezen dat de kwalitatieve samenstelling van zowel de koopwoningvoorraad als de huurwoningvoorraad erg belangrijk is in elke gemeente om zo een goede balans in de woningvoorraad te hebben en te houden. Hiermee creëer je een goede balans en spreiding van de verschillende doelgroepen in de gemeente Brielle.

Vanuit de gemeente Brielle stellen we voor dat de provincie Zuid-Holland de woningmarktregio's in Zuid-Holland gelijken waarden toekent, zodat men een juiste vergelijking kan maken. Ook stellen we voor dat we met elkaar in gesprek blijven en dat we meer de samenwerking opzoeken op de diverse beleidsterreinen, denk hierbij aan Wonen en Ruimtelijke Ordening.

Wij achten het noodzakelijk dat de regionale woningmarktafspraken worden geborgd in de Bestuursovereenkomst voor het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam. Deze bestuursovereenkomst eindigt op 1 juli 2019 en komt niet overeen met de looptijd van deze woningmarktafspraken tot 2030. In de bestuursovereenkomst staan ook afspraken over de regionale huisvestingsverordening. Deze kunnen niet los gezien worden van de woningmarktafspraken, omdat deze regels gaan over het toewijzen van de sociale corporatiewoningen waarover afspraken worden gemaakt. Daarom stellen wij het als voorwaarde dat de bestuursovereenkomst wordt verlengd om borging van de regionale woningmarktafspraken en woningtoewijzing te kunnen garanderen.

Het bod is de ambitie van de gemeente Brielle!

(De regionale richtlijnen van betaalbaarheid en beschikbaarheid wordt als beleidslijn aangehouden en de cijfers in de tabellen zijn aantallen welke haalbaar zijn voor de gemeente Brielle om te realiseren).

Handtekening wethouder, namens college



André Schoon

2018

Datum

Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).

Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Brielle zijn: Vestia, SOR en Maasdelta.

Volgens cijfers van ABF (februari 2018), aangevuld met dPi 2018 cijfers (begrotingscijfers corporaties) omvat de sociale voorraad in Brielle de volgende aantallen woningen:

	Voorraadgegevens 2017	Brielle
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	2166
	B: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie ABF	2160
	Totale voorraad 2017	7810
	% A van totale voorraad 2017	28%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <710	1570
	particuliere huur < 710	430
	koop < 140k	160
RIGO-cijfers	DAEB >710	6

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment

gewenste ontwikkeling 2018-2030	Brielle
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	-106
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-140
koop < 140k in referentiescenario	200
sociale voorraad totaal in referentiescenario	-46
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	544
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-110
koop < 140k in meer evenwicht scenario	270
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	704

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad ¹	Brielle
Totale voorraad 2017	7810
totale voorraad 2030	9644
Ontwikkeling totale voorraad	1834

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling	Waarschijnlijk	Onzeker ²	Totaal
Corporatie-huur DAEB <710	300	-1281	-981
DAEB >710	0	0	0
N-DAEB < 710	0	-268	-268
Particuliere huur <710	0	0	0
Sociale koop <140k	0	0	0
Sociaal onbekend	0	0	0
Totaal	300	-1549	-1249

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten	Brielle
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	430
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-110
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	0
Verschil	110
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	160
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	270
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	0
Verschil	-270
NDAEB < 711 2017 (dPi)	268
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	0

¹ De netto voorraadontwikkeling in de bieding (+375) strookt niet met de aangegeven aantallen woningen in 2016, 2024 en 2029 (+870). In dit rapport is de netto voorraadontwikkeling berekend op basis van de aantallen woningen in 2016, 2024 en 2029.

² Dit betreft grotendeels de Vestia-voorraad

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- Netto voorraadontwikkeling op basis van aantallen woningen: +740 t/m 2024 en +870 t/m 2029.
- Om de grondexploitaties sluitend te maken moeten voldoende koopwoningen gebouwd worden. Sociale huurwoningen hebben reeds een lagere grondprijs.
- Het huidige woonprogramma is uit te breiden met 150 koopwoningen en 50 sociale woningen, mits de Provincie hiermee akkoord gaat en een en ander vanuit de RO ingepast kan worden.
- Meer woningen in de sociale voorraad zijn te realiseren wanneer:
 - Het bezit van Vestia overgenomen kan worden (1.644 woningen), samen met de onderliggende leningen. Wanneer extra financiële middelen beschikbaar komen zou ook de overheveling van 411 woningen van DAEB naar N-DAEB uit deze portefeuille niet door hoeven te gaan.
 - Voor uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen wil Ressort Wonen 250 sociale huurwoningen toevoegen. Extra financiële middelen zijn noodzakelijk.
 - Voor uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen wil Woonbedrijf Westvoorne 50 sociale huurwoningen toevoegen. Extra financiële middelen zijn noodzakelijk.
 - SOR is voornemens 45 sociale huurwoningen toe te voegen middels transformatie.
- Het goedkope koop segment is in Brielle klein en schaars. De verwachting is dat deze gelijk in omvang blijft. Dit laatste geldt ook voor het particuliere huursegment < €711. Voor deze twee segmenten heeft de gemeente geen handelingsperspectieven geformuleerd om de door ABF geprognosticeerde ontwikkeling (afname particuliere huur met 110 woningen; toename goedkope koop met 270 woningen) te realiseren.
- In voorwaardelijke zin is het nodig dat de Vestiaproblematiek wordt opgelost.
- Het is wenselijk dat de nieuwe regionale woningmarktafspraken in een (nieuwe) bestuurs-overeenkomst worden vastgelegd.
- Omdat de corporatieportefeuille bestaat uit saneringscorporatie Vestia en het onder toezicht staande SOR, is het moeilijk zo niet onmogelijk om te werken aan betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad. Al werken alle partijen toe naar de regionale doelstellingen. Overname van het Vestia bezit en toekomstige extra toevoeging van sociale voorraad op nieuwbouwlocaties is hierin van belang.

Projectoverzicht

- Onderstaand een overzicht van de geplande nieuwbouwprojecten waarbinnen sociale woningen zijn gepland. Projecten zijn alleen opgenomen als (een indicatie van) de toe- of afname van het aantal sociale woningen reeds bekend is.

Naam project	Aantallen
Toevoegen van sociale woningen door Ressort Wonen op verschillende nieuwbouwlocaties	250
Uitbreiding bouwlocaties	50
Nieuwbouw/transformatie door woonbedrijf Westvoorne	50
Transformatie door SOR	45
Vestia voorraad	-1.644
totaal	-1.249

Opgave versus bod

Als het bod van de gemeente wordt afgezet tegen de geschetste scenario's uit de ABF-rapportage, dan ontstaat het volgende beeld:

Opgaven vs. Scenario's	huidig	gewenste ontwikkeling bij referentie scenario	gewenst ontwikkeling bij meer evenwicht scenario	feitelijke ontwikkeling	resterende opgave bij referentie scenario	resterende opgave bij meer evenwicht scenario
corporatiebezit DAEB <711	1302	-106	544	-1249	1143	1793
corporatiebezit DAEB >711	6			0		
corporatiebezit NDAEB <711	268			0		
particulier bezit <711	430	-140	-110	0	-140	-110
goedkope koop < 140k	160	200	270	0	200	270
sociaal onbekend				0	0	0
Totaal	2166	-46	704	-1249	1203	1953

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ Het bod van de gemeente Brielle komt niet in de buurt van de opgave zoals geformuleerd in het Meer Evenwicht scenario. De portefeuille van Vestia is hiervoor grotendeels bepalend. Indien de portefeuille van Vestia structureel behouden blijft in het sociale segment resteert nog een opgave t.o.v. het Meer Evenwicht scenario van ongeveer 300 woningen.
- ✓ De gemeente zit in een lastig pakket, omdat Vestia een groot deel van de sociale voorraad in Brielle bezit en ook SOR onder toezicht staat. De prioriteit is om samen met regionale partners naar een oplossing te zoeken om het Vestia bezit te behouden binnen de sociale voorraad. Vervolgens kan gezamenlijk onderzocht worden hoe de sociale voorraad in Brielle mogelijk verder vergroot kan worden.

Geachte voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR), de heer J.W. Mijmans.

In uw brief van 16 juli 2018 heeft u ons gevraagd een formeel bod te doen dat is afgestemd met de eigen corporaties en is behandeld in het college. Op 25 september 2018 hebben wij u het formele bod van gemeente Westvoorne gedaan. In het driehoeksgesprek van 3 oktober 2018 is afgesproken om tot een aanscherping van het bod te komen. Die aanscherping is in dit document verwerkt. Het betreft een toevoeging van 7 handelingsperspectieven.

Dit bod zal de input zijn voor het driehoeksgesprek dat ik zal voeren met u en een collega-wethouder Wonen uit de regio. In het driehoeksgesprek zal ik het bod toelichten in het kader van de regionale uitdagingen en de (on)mogelijkheden van mijn gemeente om bij te dragen aan de gezamenlijke doelen. Dit bod zal gebruikt worden als input voor de regionale nieuwe woningmarktafspraken, verwerkt worden in de lokale woonvisie bij de volgende actualisatie en deel uitmaken van de prestatieafspraken met de corporaties.

Kernwaarden SvWrR

- We acteren op basis van onze verantwoordelijkheid voor de doelgroep.
- De definitie van sociale voorraad is gebaseerd op de daadwerkelijke bewoning van de sociale voorraad door de EU-doelgroep.
- Iedere gemeente heeft haar eigen woon-dynamiek, karakter en historie.

Doelen SvWrR

1. Voldoende woningen van de totale voorraad realiseren (53.700 tot 2030)
2. Voldoende sociale woningen realiseren.
3. De regio gaat voor een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad.
4. Betaalbaarheid: Een evenwichtigere spreiding van het percentage sociale huurwoningen onder de 640 euro.
5. Beschikbaarheid: Een evenwichtigere spreiding van instroom van huurtoeslaggerechtigden.

De gemeente Westvoorne heeft onderstaande strategische doelen op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting.

1. We willen in de toekomst een evenwichtige bevolkingssamenstelling in de gemeente, zowel in leeftijd als qua sociaal economische samenstelling. Dat betekent, rekening houdend met de vergrijzing, voldoende passend aanbod voor ouderen. Passend bij hun behoeften, qua prijs, omvang en fysieke bouw. En passend aanbod voor jongeren en jonge gezinnen. Jongeren en jonge gezinnen vertrekken uit de gemeente, en jongeren en jonge gezinnen uit andere gemeenten worden niet (genoeg) aangetrokken door gemeente Westvoorne.

2. We willen duurzamer worden. Zowel bouwtechnisch (woningen en materialen gaan lang mee, woningen zijn tenminste levensloopbestendig), als energetisch.
3. We bereiken in de toekomst alleen een diversiteit in leeftijden in de gemeente wanneer zowel de woningen als voorzieningen op peil én passend zijn. Een diversiteit in leeftijden brengt ook diversiteit in leefstijlen met zich mee. Dat betekent dat de voorzieningen in de gemeente daarop dienen aan te sluiten. We sturen op een diverse bevolkingssamenstelling en monitoren alle ontwikkelingen daarin. Op basis daarvan bepalen we aan welke voorzieningen behoefte is, en waar we deze realiseren.
4. Het vergroten van de woningvoorraad en daarmee het vergroten van de bevolking, kan ook vragen om extra ingrijpen in de infrastructuur, om de bereikbaarheid van Voorne-Putten te waarborgen. We houden de ontwikkelingen in de gaten en treffen maatregelen als dat nodig is.
5. Bij het vergroten van de woningvoorraad is het uitgangspunt dat we inbreiden en daarbij de Ladder van Duurzame Verstedelijking toepassen. We houden rekening met het gegeven dat inbreiden ook zijn grenzen heeft en rekenen dan op de provincie dat zij onze gemeente faciliteert in het oprekken van de grenzen van bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).

Met dit bod laat gemeente Westvoorne zien wat de bijdrage aan de regionale doelstellingen is. Hieronder treft u onze cijfermatige bijdrage aan.

I. Totale voorraad

Totale voorraad	31-12-2016 (ABF- rapport)	31-12-2024	31-12-2029
Aantallen woningen	6.750	7.050	7.250

Totale voorraad	31-12-2024	31-12-2029
Nieuwbouw	350	225
Onttrekking	50	25
Netto voorraadontwikkeling	300	200

Toelichting

Wij verwachten tot 2030 zo'n 500 woningen aan onze woningvoorraad toe te voegen. We vinden een goed evenwicht tussen de koopsector, huursector en de diverse prijsklassen daarbinnen erg belangrijk. Wij baseren ons hierbij op het rapport "Ontwikkeling woningvoorraad 2017-2030", van FM Consultants (maart 2017).

Onze ambitie om een evenwichtige bevolkingssamenstelling te krijgen verwezenlijken wij door:

1. het vergroten van de sociale woningvoorraad
2. het vergroten van de middeldure woningvoorraad
3. het flexibel bouwen voor verschillende doelgroepen
4. het klimaatneutraal bouwen
5. Uitgangspunt voor het bouwen van de genoemde aantal woningen vindt in eerste instantie plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). We houden rekening met het gegeven dat inbreiden ook zijn grenzen heeft en rekenen dan op de provincie dat zij onze gemeente faciliteert in het oprekken van het BSD.

Overigens is er in Westvoorne een grotere voorraad potentiële woningbouwlocaties waardoor meer woningen aan de markt zouden kunnen worden toegevoegd. Die planvoorraad bestaat echter voor een deel uit meer complexe locaties omdat deze niet (geheel) binnenstedelijk zijn gelegen en voor een belangrijk deel in particulier eigendom.

Meer dan het hiervoor genoemde aantal van 500 woningen voor de totale voorraad te realiseren indien

	Aantal woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
Handelingsperspectief 1 : meer flexibiliteit in de regionale programmering	- Een soepelere opstelling van de provincie met betrekking tot de grenzen van BSD om te kunnen inspelen op nieuwe initiatieven. Minder sturing op woningbouw aantallen.
Handelingsperspectief 2 : bouwen aan de randen van de	- Idem.

dorpen	- Idem.
Handelingsperspectief 3: realisatie van specifieke woonvormen zoals meergeneratiewoningen, Initiatieven a la knarrenhof, Tiny houses	
totaal	Indicatief 500 woningen incl. sociale woningbouw
Handelingsperspectief 4: verdere uitbreiding sociale voorraad	Daarnaast ziet de gemeente Westvoorne mogelijkheden de sociale voorraad verder te laten toenemen met 70 woningen. Dit zou echter wel betekenen dat om de doelstellingen, zoals eerder verwoord, te behalen, er dus totaal 210 extra woningen zouden moeten worden gebouwd. (70 sociaal en 140 overige). Een van de belangrijkste randvoorwaarden is de financiering van de mogelijkheden. Een bijdrage van het rijk of provincie hier toe zou de realisatie aanmerkelijk vereenvoudigen. Niet alleen de financiering van sociale woningen maar ook de opgave voor duurzaamheid zetten realisatie zwaar onder druk. Daarnaast blijven de eisen rondom het loslaten van de grenzen van de BSD een nadrukkelijk probleem.
Handelingsperspectief 5: Verplaatsing van de voetbalvelden in de locatie "Drenkeling"	Op dit moment wordt onderzocht in hoeverre het financieel en ruimtelijk haalbaar is om dit sportcomplex te verplaatsen buiten de BSD. Hierdoor zou ruimte van ca. 3 hectare ontstaan om extra woningen te realiseren. Daarbij bestaat ook de mogelijkheid van gestapelde bouw.
Handelingsperspectief 6: Sanering bejaardenhuis "Catharinastichting"	Aangrenzend aan de locatie van de Drenkeling ligt een terrein waar het verzorgingstehuis Swinshoek stond. Herontwikkeling van deze locatie, mits financieel haalbaar, biedt ruimte voor extra woningbouw. Deze ontwikkeling zal door een externe partij moeten worden geïnitieerd.
Handelingsperspectief 7: Nog verder loslaten van de BSD-contour	De gemeente Westvoorne wil zijn kernen het groene en dorpse karakter laten behouden. Dat stelt grenzen aan de mogelijkheden van inbreiding.
Handelingsperspectief 8: in huur brengen van Koopgarant	Het Woonbedrijf Westvoorne heeft ca. 100 woningen in Koopgarant verkocht. Het Woonbedrijf kan deze woningen, ca. 4 á 5 woningen per jaar, bij terugkoop weer in het sociale huursegment terugbrengen.
Handelingsperspectief 9: Coöporaties benaderen voor extra investeringen	Ook hierbij geldt dat de eisen rondom het loslaten van de grenzen van de BSD een nadrukkelijk probleem is. Om woningen te kunnen realiseren is ruimte nodig.

Handelingsperspectief 10: Het verleiden van scheefwoners om door te schuiven naar passende woningen	Scheefwoners van de sociale voorraad kunnen worden verleid om op zoek te gaan naar woningen, meer passend bij hun inkomen. Dit zou kunnen door bijvoorbeeld een extra huurverhoging voor die categorie. Weliswaar neemt daardoor niet de sociale voorraad toe maar komen er wel meer woningen beschikbaar.
---	--

II. Sociale voorraad

- a) corporatiewoningen
 - ☐ corporatiewoningen DAEB
 - ☐ corporatie niet-DAEB <711
- b) particuliere huur < 711 euro
- c) particuliere koop < 140.000 euro

In het rapport van ABF, referentiemodel, wordt geacht dat in de gemeente Westvoorne tot 2030 er een toename is van 90 sociale huurwoningen. Op grond van ons eigen onderzoek, Ontwikkeling woningvoorraad 2017-2030 van maart 2017, vinden wij het verantwoord om dit aantal te vergroten naar 150 sociale huurwoningen. Voor dit bod zijn de vastgestelde kaders het referentiescenario en het meer evenwicht scenario.

Het gemeentelijk Woonbedrijf Westvoorne verkoopt sociale huurwoningen op basis van de geformuleerde uitgangspunten in het strategisch voorraadbeleid. De opbrengsten worden gebruikt als investering in (sloop-)nieuwbouw en duurzaamheidstoepassingen. De verkochte woningen worden elders met nieuwbouw gecompenseerd, zodat de sociale huurvoorraad niet krimpt door verkoop.

Overigens zien wij hier ook een rol weggelegd voor projectontwikkelaars. Wij geven projectontwikkelaars een volkshuisvestelijk kader mee met de gewenste aantallen woningen in de sociale voorraad die in de planuitwerking moeten worden opgenomen..

Voor meer sociale huurwoningen (richting 700 van het evenwichtsmodel) zien wij op dit moment geen mogelijkheden in onze gemeente binnen de huidige kaders. Daarnaast is het realiseren van nieuwbouw in sociale huur, prijzig door de kleinschaligheid van nieuwbouwprojecten in deze gemeente. Wij hebben dus ook onvoldoende middelen om deze aantallen te realiseren, mede gelet op de duurzaamheidsopgave, temeer omdat deze ook uit gemeentelijke middelen gefinancierd moeten worden.

Betaalbaarheid van onze sociale huurwoningen realiseert het gemeentelijk Woonbedrijf Westvoorne door inflatie-volgend huurbeleid te volgen. Voor sociale koopwoningen willen wij de betaal- en beschikbaarheid waarborgen door, waar nodig, meer KoopGarant toe te passen. We willen dat onze gemeentelijke woningmarkt in evenwicht is: zowel qua eigendomsvorm (huur, koop) als qua prijsklassen. Voor ieder wat wils, en geen overheersing van bepaalde woningtypen of -prijsklassen. Daarom realiseren we naast 150 sociale huurwoningen, ook zo'n 350 vrije sector woningen. Deze verdelen we ongeveer als volgt:

Bouwopgave van vrije sector, verdeeld naar eigendom. Uitgedrukt in percentages van het aantal vrije sector woningen.

Bouwopgave vrije huur (percentage van bouwopgave in vrije sector)	10-20%
Bouwopgave sociale koop (percentage van bouwopgave in vrije sector)	10-20%
Bouwopgave vrije sector koop (percentage van bouwopgave in vrije sector)	80-60%

Bouwopgave van vrije sector koop, verdeeld naar prijsklasse. Uitgedrukt in percentages van het aantal vrije sector koopwoningen.

Tot 200.000	20%
200.000 tot 350.000	50%
350.000 of meer	30%

Precieze aantallen en percentages kunnen we niet geven voor de lange periode die dit bod beslaat. De precieze aantallen en verhoudingen bepalen we periodiek opnieuw, telkens gebaseerd op het meest recente woningmarktonderzoek in onze gemeente. Op die manier ligt onze koers vast, maar kunnen we bijsturen op basis van actuele ontwikkelingen.

Onze insteek is om zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren, conform de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking. Met de verwachte totale bouwopgave tot 2030, zullen we echter de grenzen van het binnenstedelijk bouwen op moeten zoeken. Dit zal misschien niet altijd binnen BSD lukken.

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Verschil 31-12-2024 en 31-12-2016	Verschil 31-12-2029 en 31-12-2024
Corporatie DAEB	1.140	1.240	1.290	100	50

Corporatie niet- DAEB < 711	10	-	-	-	-
particuliere huur < 711 euro	210	210	210	-	-
particuliere koop < 140.000 euro	230	230	230	-	-
Totaal van sociale voorraad	1.590	1.680	1.730	100	50

Handelingsperspectieven die gemeente Westvoorne gaat inzetten op de sociale voorraad.

Handelingsperspectief (RGO rapport, eigen subregionale brainstorm)	Toename/Afname woningen in periode van 31-12- 2016 tot 31-12- 2024	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2024 tot 31- 12-2029	Totale toename/afname in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2029
Handelingsperspectieven corporatievoorraad			
Nieuwbouw	100	50	150
Handelingsperspectieven particuliere huur <711	-	-	-
Handelingsperspectieven particuliere koop <140k	-	-	-
Netto totaal	100	50	150

Toelichting:

Zie hiervoor.

De gemeente Westvoorne heeft geen mogelijkheden om invloed te hebben op de hoeveelheid woningen die in de particuliere voorraad verhuurd worden en de woningen die een WOZ-waarde onder de € 140.000,- hebben.

Meer woningen voor de sociale voorraad te realiseren indien

	Aantal sociale woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
Handelingsperspectief 1	Mits Westvoorne meer ruimte krijgt voor toename van de totale voorraad t.b.v. een evenwichtige bevolkingsopbouw is verdere uitbreiding van de sociale voorraad haalbaar
Handelingsperspectief 2 :	De mogelijkheden om in Westvoorne meer te doen aan sociaal dan gevraagd worden beperkt door de ongunstige ligging en de afwezige bereikbaarheid per openbaar vervoer. Deze doelgroep vindt Westvoorne niet aantrekkelijk en zal niet snel geneigd zijn om zich hier te vestigen. We bouwen dan voor de leegstand. En dat

	is iets wat we niet willen.
totaal	150

Toelichting:
Zie hiervoor.

Handelingsperspectieven die in het RIGO advies staan die gemeente Westvoorne niet gaat inzetten

Handelingsperspectief die niet worden ingezet	Motivatie om handelingsperspectief niet in te zetten.
Handelingsperspectief 1 : omzetten niet-DAEB in DAEB	In Westvoorne bezitten de corporaties en het gemeente woon-bedrijf Westvoorne bij elkaar ca. 270 niet-DAEB woningen. In principe is het mogelijk om deze woningen in het DAEB-segment terug te brengen, maar daar zijn erg hoge kosten mee gemoeid, te meer omdat deze woningen in hoofdzaak nu al een hoge huurprijs hebben (> € 710,68). Vestia bezit ca. 100 van deze woningen en zal alleen verkoop hiervan aan een andere corporatie willen overwegen.

III. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

Betaalbaarheid

	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2024	31-12-2029
% Betaalbaarheid	75 %	Doel 75 %	Doel 75 %	Doel 75 %
Toelichting ontwikkeling: Op dit moment is het percentage 75%. Met inachtneming van de taakstelling omtrent verduurzaming van het bezit zal het een hele uitdaging blijven om dit percentage ook in de toekomst te kunnen				

garanderen.

Handelingsperspectieven betaalbaarheid die gemeente Westvoorne gaat inzetten

Handelingsperspectief	Hoger % betaalbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Handelingsperspectief 1 : huurbeleid		Betaalbaarheid van onze sociale huurwoningen realiseert het gemeentelijk Woonbedrijf Westvoorne door inflatie-volgend huurbeleid te volgen. Voor sociale koopwoningen willen wij de betaal- en beschikbaarheid waarborgen door, waar nodig, meer KoopGarant toe te passen.

Beschikbaarheid (woonnetcijfers, Inkomen onbekend = huutoeslaggerechtigd inkomen)

	2016	2019	2024
% Beschikbaarheid	75 %	Doel 75 %	Doel 75 %
Toelichting ontwikkeling:	Is conform richtinggevende uitspraak regiotafel wonen. Toekomstige beschikbaarheid hangt mede af van wijzigingen in de regelgeving van de landelijke overheid.		

Handelingsperspectieven beschikbaarheid die gemeente Westvoorne gaat inzetten

Handelingsperspectief	Hoger % beschikbaarheid te realiseren indien	Toelichting
n.v.t.		

Verwachtingen en voorwaarden

Gemeente Westvoorne wil binnen haar mogelijkheden een groter aantal sociale huurwoningen (150 woningen) realiseren dan in het referentiemodel van ABF (90 woningen) is opgenomen om daarmee een bijdrage te leveren aan de in de regio gewenste herverdeling van deze woningen. De bijdrage van 150 sociale huurwoningen op een totaal te realiseren voorraad van 500 woningen is behoorlijk hoog, namelijk 30%. Daarmee levert Westvoorne een bijdrage die substantieel te noemen is. Voorwaarde daarbij is wel dat de huidige evenwichtige opbouw van de bevolking ook in de toekomst aanwezig blijft. Deze is van groot belang om de voorzieningen in de dorpen op peil te kunnen houden en de infrastructuur passend. Het uitgangspunt voor de toename van het aantal woningen is dat we die realiseren binnen BSD. Mocht dat niet mogelijk blijken, omdat de juiste locaties hiervoor niet tijdig beschikbaar zijn, rekenen we er op dat de provincie ons faciliteert en de grenzen van BSD oprekt, ook wat betreft de toegestane woningbouw aantallen. Als we meer moeten realiseren dan horen daar de genoemde handelingsperspectieven bij.

De garantie dat de realisatie van het aantal sociale huurwoningen ook daadwerkelijk kan plaatsvinden is aanwezig omdat de gemeente Westvoorne nog een eigen gemeenlijk Woonbedrijf heeft. Het traject van het maken van de benodigde prestatieafspraken hiervoor is vele malen simpeler.

Het totale aantal van 500 woningen, waaronder de 150 sociale huurwoningen, wordt opgenomen in het door de gemeenteraad vast te stellen woningbouwprogramma.

Strikt te moeten werken met woningbouw aantallen vinden wij te beperkend. Wij ervaren die als de oude contingenten. Wij verwachten dan ook dat de aantallen worden losgelaten. Bij een "volle" planvoorraad kan bovendien moeilijk worden ingespeeld op zich aandienende nieuwe initiatieven, waardoor kansen verloren gaan. Meer flexibiliteit in de regionale programmering is dan ook gewenst.

Rockanje, 30 oktober 2018.

Burgemeester en wethouders van Westvoorne,



Rob Beek
Secretaris



Peter de Jong
Burgemeester

Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de regio gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).

Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Westvoorne zijn: Maasdelta, SOR en Vestia. Het gemeentelijk woningbedrijf heeft echter veruit het meeste bezit in deze gemeente.

Volgens cijfers van ABF (februari 2018), aangevuld met dPi 2018 cijfers (begrotingscijfers corporaties) omvat de sociale voorraad in Westvoorne de volgende aantallen woningen:

	Voorraadgegevens 2017	Westvoorne
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	1641
	B: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie ABF	1580
	Totale voorraad 2017	6750
	% A van totale voorraad 2017	24%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <710	1140
	particuliere huur < 710	210
	koop < 140k	230
RIGO-cijfers	DAEB >710	61

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment

gewenste ontwikkeling 2018-2030	Westvoorne
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	-51
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-100
koop < 140k in referentiescenario	70
sociale voorraad totaal in referentiescenario	-81
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	539
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-100
koop < 140k in meer evenwicht scenario	170
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	609

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad ¹	Westvoorne
Totale voorraad 2017	6750
totale voorraad 2030	7460
Ontwikkeling totale voorraad	710

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling	Waarschijnlijk	Onzeker	Totaal
Corporatie-huur DAEB <710	150	124	274
DAEB >710	0	0	0
N-DAEB < 710	0	0	0
Particuliere huur <710	0	0	0
Sociale koop <140k	0	0	0
Sociaal onbekend	0	0	0
Totaal	150	124	274

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten ²	Westvoorne
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	210
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-100
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	0
Vershil	100
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	230
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	170
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	0
Vershil	-170
NDAEB < 711 2017 (dPi)	10
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	0

¹ In de bieding staat vermeld dat er uit gegaan wordt van een totale toename van de woningvoorraad van 500 woningen. In handelingsperspectief 4 staat dat de gemeente daarnaast mogelijkheden ziet om de sociale voorraad verder te laten toenemen met 70 woningen. Dit betekent dat er volgens de doelstellingen van de gemeente in totaal 210 extra woningen gerealiseerd zouden moeten worden om 70 sociale woningen te kunnen realiseren (1/3 sociaal).

² In de overzichtstabel van de sociale voorraad staat dat de gemeente verwacht – in tegenstelling tot de prognose van ABF – dat de het aantal woningen binnen het particuliere huursegment < €711 en het aantal woningen binnen het goedkope koopsegment (< €140.000) gelijk zal blijven. De gemeente heeft hier verder geen toelichting bij gegeven.

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- Netto voorraadontwikkeling totaal: + 300 t/m 2024 / + 710 t/m 2029 (zie ook voetnoot 1).
- Waar het de sociale huurvoorraad betreft wordt een groei in nieuwbouw voorzien van +150 t/m 2029. De gemeente bouwt zelf (gemeentelijk woonbedrijf) en een en ander wordt opgenomen in het woningbouwprogramma. Hiermee draagt de gemeente bij aan herverdeling binnen de Regio (het referentiemodel ging uit van +90 t/m 2029). Verkoop door Woonbedrijf Westvoorne wordt een op een gecompenseerd door nieuwbouw. Projectontwikkelaars krijgen een kader mee voor het aantal woningen in de sociale voorraad die in de planuitwerking moeten worden opgenomen.
- Daarnaast ziet de gemeente Westvoorne mogelijkheden de sociale voorraad verder te laten toenemen met 70 woningen. Dit zou echter wel betekenen dat om de doelstellingen te behalen er dus totaal 210 extra woningen gerealiseerd zouden moeten worden (1/3 sociaal). Een van de belangrijkste randvoorwaarden zijn de financieringsmogelijkheden. Een bijdrage van het Rijk of provincie zou de realisatie aanmerkelijk vereenvoudigen. Ook de opgave voor duurzaamheid en de eisen rondom het loslaten van de grenzen van de BSD kunnen een probleem vormen. De gemeente vraagt medewerking van de provincie in het oprekken van de BSD-grenzen.
- De gemeente ziet mogelijkheden om meer sociaal te realiseren door de voetbalvelden bij de Drenkeling te verplaatsen. Op dit moment wordt onderzocht in hoeverre het financieel en ruimtelijk haalbaar is om het sportcomplex te verplaatsen. Ook is het een mogelijkheid om het terrein aangrenzend aan de Drenkeling te herontwikkelen. Deze ontwikkeling zal wel door een externe partij geïnitieerd moeten worden. Uit de bieding wordt niet duidelijk in hoeverre er een relatie is tussen deze locaties en de bovenstaand benoemde 500 woningen die mogelijk gerealiseerd zouden worden. Deze optie is in de berekeningen niet meegenomen.
- De gemeente ziet mogelijkheden om ca. 54 woningen van Koopgarant terug te brengen in sociale huur.
- Niet DAEB in DAEB omzetten is geen optie gegeven hoge kosten en bijzondere positie van Vestia.
- Betaalbaarheid (doel 75%) staat onder druk gegeven noodzakelijke investeringen voor verduurzaming. Verder hanteert men een inflatievolgend huurbeleid.
- Waar het de beschikbaarheid betreft volgt de gemeente de richtinggevende uitspraak van de regietafel wonen, die stelt dat minimaal 75% van de vrijgekomen sociale huurwoningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep.
- De wens is geen contingent afspraken te maken of je volledig vast te leggen op een programma; je moet kansen (initiatieven) die zich aandienen kunnen benutten. Meer flexibiliteit in de regionale programmering is gewenst.

Projectoverzicht

Onderstaand een overzicht van de geplande projecten / maatregelen waarbinnen sociale woningen zijn gepland. Projecten zijn alleen opgenomen als een indicatie van het aantal te realiseren sociale woningen reeds bekend is.

Naam project	Aantallen
Nieuwbouw als onderdeel van totale toevoeging van 500 woningen	150
Terugkoopregeling van Woonbedrijf Westvoorne	54 ³
Verdere uitbreiding sociale voorraad	70 ⁴
Totaal	274

³ Dit aantal is prognose van het aantal aangeboden woningen. Bij de berekening van het aantal woningen is er vanuit gegaan dat in 6 jaren 5 woningen worden teruggekocht en de andere 6 jaren 4 woningen (periode 2018 – 2029).

⁴ Vanwege de formulering van handelingsperspectief 4 is er vanuit gegaan dat de 70 sociale woningen die extra gerealiseerd kunnen worden geen onderdeel uitmaken van de eerder benoemde 150 woningen.

Opgave versus bod

Als het bod van de gemeente wordt afgezet tegen de geschetste scenario's uit de ABF-rapportage, dan ontstaat het volgende beeld:

Opgaven vs. Scenario's	huidig	gewenste ontwikkeling bij referentie scenario	gewenst ontwikkeling bij meer evenwicht scenario	feitelijke ontwikkeling	resterende opgave bij referentie scenario	resterende opgave bij meer evenwicht scenario
corporatiebezit DAEB <711	1130	-51	539	274	-325	265
corporatiebezit DAEB >711	61			0		
corporatiebezit NDAEB <711	10			0		
particulier bezit <711	210	-100	-100	0	-100	-100
goedkope koop < 140k	230	70	170	0	70	170
sociaal onbekend				0	0	0
Totaal	1641	-81	609	274	-355	335

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ Het bod van de gemeente Westvoorne komt (nog) niet in de buurt van de opgave zoals geformuleerd in het Meer Evenwicht scenario. De resterende opgave bij dit scenario zijn 355 woningen. Het realiseren van de opgave kan mogelijk dichterbij komen als het de gemeente lukt om de onzekere plannen bij de voetbalvelden in de locatie "Drenkeling" en het aangrenzend terrein kan realiseren.
- ✓ De gemeente gaat er vanuit dat het aantal woningen binnen particuliere huur en goedkope koop gelijk zullen blijven de komende jaren.

Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam
p/a gemeente Nissewaard
T.a.v. wethouder J.W. Mijns
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

Postbus 13
3220 AA Hellevoetsluis
bezoekadres: Oostzandijk 26
telefoon 14 0181
fax 0181 330330
IBAN NL16BNGH0285003720
E-mail adres: gemeente@hellevoetsluis.nl
www.hellevoetsluis.nl

uw kenmerk	stuknummer	2018057652	zaaknummer	2018/18923
bijlage(n)	datum	21 december 2018	verzonden	21 december 2018

onderwerp Herzien bod Woningmarktafspraken 2018-2030 regio Rotterdam

Beste meneer, mevrouw,

In uw brief d.d. 16 juli 2018 heeft u ons gevraagd een formeel bod te doen dat is afgestemd met de eigen corporaties en is behandeld in het college. Dit bod is onder voorbehoud van goedkeuring van de raad. Voor u ligt het formele bod van gemeente Hellevoetsluis.

Naar aanleiding van de driehoeksgesprekken die met alle gemeenten uit de regio zijn gevoerd, wordt alle gemeenten gevraagd om het bod aan te scherpen. Dit herziene bod zal gebruikt worden als input voor de regionale nieuwe woningmarktafspraken, zal verwerkt worden in de subregionale en lokale woonvisies bij de volgende actualisatie voor de periode in 2020 en vervolgens deel uitmaken van de prestatieafspraken met de corporaties.

Nieuwe Woningmarktafspraken

Op 20 september 2016 heeft de Provincie Zuid-Holland het samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) verzocht om de regionale woonvisie vóór 1 juli 2017 te actualiseren. Het verzochte actualisatiedocument is in de zomer van 2017 opgeleverd en verstuurd aan de PZH. In de aanvaardingsbrief van november 2017 heeft de provincie het SvWrR laten weten dat alle plannen voor de periode na 2020 niet aanvaard worden, totdat inzichtelijk en aannemelijk is geworden dat een passend aanbod is opgenomen voor de doelgroepen van het huurbeleid. Daarnaast heeft de provincie bij de subregio Voorne Putten geconstateerd dat het woningbouwprogramma in aantallen groter was dan de berekende woningbehoefteraming. Daarom aanvaardden zij de plannen Boomgaard, Akkerranden (beide Hellevoetsluis) en Meeuwenoord (gemeente Brielle) niet. Het woningbouwprogramma van Voorne Putten is dusdanig aangepast dat het voldoet aan de voorwaarden die PZH heeft gesteld. Op 12 juli stuurde PZH een brief aan de subregio Voorne Putten waarin zij het voorbehoud voor de plannen opheffen, maar dat nog steeds rekening gehouden dient te worden met het voorbehoud wat gemaakt is voor alle regionale woningbouwplannen na 2020.

Om inzichtelijk en aannemelijk te maken dat er een passend aanbod is voor de doelgroepen van huurbeleid, worden er nieuwe woningmarktafspraken gemaakt. Door het is SvWrR als grondbeginsel een aantal kernwaarden en doelstellingen opgesteld:

Kernwaarden

- Gemeenten acteren op basis van onze verantwoordelijkheid voor de doelgroep.
- De definitie van sociale woningvoorraad is gebaseerd op de daadwerkelijke bewoning van de sociale voorraad door de EU-doelgroep.
- Iedere gemeente heeft haar eigen woon-dynamiek, karakter en historie,

Wilt u zo vriendelijk zijn om bij beantwoording van deze brief het zaaknummer te vermelden?

Doelen

- Voldoende woningen van de totale voorraad realiseren (53.700 tot 2030)
- Voldoende sociale woningen realiseren.
- De regio gaat voor een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad
- Betaalbaarheid: Een evenwichtigere spreiding van het percentage sociale huurwoningen onder de 640 euro.
- Beschikbaarheid: Een evenwichtigere spreiding van instroom van huurtoeslaggerechtigden.

Naast de regionale doelen die door de samenwerkende gemeenten zijn opgesteld, heeft de gemeente Hellevoetsluis ook verschillende doelen op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting. Deze doelen zijn onder andere het creëren van doorstroming en aanbod voor ouderen, verduurzaming en het verbeteren van de leefbaarheid van onze gemeente.

- Vanwege de groeikernhistorie van de kern Hellevoetsluis heeft Hellevoetsluis een zeer eenzijdig woningaanbod. Het overgrote deel van de woningen in Hellevoetsluis zijn enigszins gedateerde eengezinswoningen met een vergelijkbare prijsklasse en woonmilieu. Hellevoetsluis heeft een relatief goedkope woningvoorraad, maar inwoners met een relatief hoog inkomen. Er is sprake van een "scheefheid" in de woningvoorraad ten opzichte van de inwoners. Middels het toevoegen van alternatieve woningen in een ander type woonmilieu, willen we een doorstromingseffect creëren waardoor de woningvoorraad beter passend wordt. In onderzoek gedaan door de STEC-groep wordt geconstateerd dat de ontwikkeling van Boomgaard per woning ongeveer 4 á 5 verhuisbewegingen veroorzaakt. Dit komt ten goede aan de doorstroming van de stad, omdat er meer woningen beschikbaar komen in alle segmenten.
- Het aantal ouderen in Hellevoetsluis neemt sterk toe. Gezamenlijk met Maasdelta is door het ABF onderzoek gedaan naar de lokale woonbehoefte voor de ouderendoelgroep in Hellevoetsluis. Zij constateren dat het aantal huishoudens boven de 75 jaar tot 2030 met ruim 1.680 huishoudens gaat toenemen. Bovendien zorgt deze toename voor een stijging van het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking. Deze ontwikkeling heeft grote gevolgen voor de kwalitatieve woningbehoefte in Hellevoetsluis, omdat er in Hellevoetsluis maar beperkt woningen geschikt zijn voor ouderen of mensen met een mobiliteitsbeperking. Middels woningbouw specifiek voor deze doelgroep willen we voldoen aan de toenemende vraag, zodat ouderen niet gedwongen worden om uit Hellevoetsluis te verhuizen. Hierdoor kunnen zij in de buurt van hun familie en vrienden blijven wonen waardoor zij ook eventuele mantelzorg kunnen ontvangen. Het ABF heeft deze inzichten gekwantificeerd en hebben ons inzicht gegeven in de omvang van de behoefte. Deze behoefte nader toegelicht in hoofdstuk 1B.
- In de groeikern periode zijn in een korte tijd veel woningen gebouwd. Dit is ten koste gegaan van de kwaliteit van de woningen die in die periode gebouwd zijn. Met name in deze wijken is de kwaliteitssopgave het grootst.
- De leefbaarheid van Hellevoetsluis is een belangrijk aandachtspunt. In bepaalde gebieden van de stad is er een sterke concentratie van sociale problematiek of voldoet de woonomgeving niet maar aan de verwachtingen van nu. Om een vitale gemeente te blijven, is het belangrijk dat de voorzieningen van de stad behouden blijven. Zeker omdat de voorzieningen van Hellevoetsluis een belangrijke functie vervullen voor de mensen die ook wonen of recreëren op Voorne en Goeree-Overflakkee.

Middels dit bod laat gemeente Hellevoetsluis zien wat de bijdrage aan de regionale doelstellingen is. Hieronder treft u onze cijfermatige bijdrage aan.

1A. Totale voorraad

Totale voorraad	31-12-2016 (ABF-rapport)	31-12-2024	31-12-2029
Aantallen woningen	17.390	18.520	18.550

Totale voorraad	31-12-2024	31-12-2029
Nieuwbouw	1.150	30
Onttrekking	20	0
Netto voorraadontwikkeling	1.130	30

Toelichting

Zoals beschreven in de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van wonen, heeft Hellevoetsluis een zeer eenzijdig woningaanbod. Middels het woningbouwprogramma worden er in de gemeente woningen toegevoegd die bijdragen aan deze doelstellingen. In het bovenstaande overzicht zijn de aantallen te bouwen woningen opgenomen.

ABF stelt dat er behoefte is aan een netto toevoeging van 1.160 woningen tot 2030. Het bod van Hellevoetsluis is hier op af gestemd (zie bovenstaande tabel). Echter, de woningbehoefteraming (944 woningen in de periode 2015-2030) is kleiner dan het door het ABF berekende aantal woningen dat benodigd is. Deze toetsing aan de woningbehoefteraming (WBR) is een voorwaarde voor het doorlopen van de ladder van duurzame verstedelijking.

Bovendien is met de grenscorrectie van Oudenhorn (per 1-1-2018) met Nissewaard, een woningbouwproject toegevoegd aan het woningbouwprogramma van Hellevoetsluis, waardoor de gemeente Hellevoetsluis boven de WBR uit komt. Met ingang van deze grenscorrectie heeft geen herziening van de WBR of de woningbehoefte zoals deze beschreven is in het onderzoek van ABF plaatsgevonden. Het project in Oudenhorn, genaamd Akkerranden, bevat 180 woningen. Dit project is wel opgenomen in de bovenstaande tabel.

In deze tabel zijn ook de sociale woningbouwaantallen opgenomen die worden beschreven in hoofdstuk 2A. Omdat de sociale woningbouwopgave een regionale opgave betreft en er lokaal een negatieve behoefte aan sociale woningen is, gaan wij er in ons bod van uit dat de woningbehoefteraming geen belemmering is voor het woningbouwprogramma in relatie tot de woningbehoefteraming.

1B. Totale woningvoorraad

Meer woningen voor de totale voorraad te realiseren indien

	Aantal woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan.
1. Verruiming van de woningbehoefteraming	Zie onderstaande
1A. Binnenstedelijke ontwikkeling	- Behoeft naar 400 woningen geschikt voor ouderen (absoluut) - Hiernaast nog voor voldoende locaties voor maximaal 300 woningen, waarvan 20% sociaal (indicatief)
1B. Bouwen aan de rand van de stad	432 woningen, inclusief 20% extra sociale woningbouw (absoluut)
totaal	Tussen de 832 en 1.132 woningen

Toelichting:

1. Verruiming Woningbehoefteraming: De woningbehoefteraming bepaalt voor de gemeenten op Voorne Putten voor een grote mate de hoeveelheid woningen die er in een gemeente gebouwd mogen worden. Deze raming is voor Hellevoetsluis te beperkt, namelijk 944 woningen in de periode van 2015-2030. Ons woningbouwprogramma bevat mede door deze reden, slechts een beperkt deel van wat we achtten te bouwen om onze doelstellingen op het gebied van wonen te behalen.
- 1A. Binnenstedelijke ontwikkeling: Zoals aan het begin van dit bod beschreven is, heeft Hellevoetsluis grote lokale woonopgaven. Deze hebben onder andere te maken met de doorstroming, de sterke toename van het aantal huishoudens, de vergrijzing en de diversiteit en kwaliteit van de woningvoorraad.
Naar aanleiding van de vergrijzing en de sterke toename van het aantal huishoudens bij ouderen is in opdracht van Maasdelta en de gemeente, door het ABF onderzoek gedaan naar de behoefte naar woningen die geschikt zijn voor ouderen. De conclusie uit dit onderzoek is dat door de sterke vergrijzing, de behoefte naar zelfstandige woningen (waar extramurale zorg mogelijk is) voor een deel wordt opgevangen in het woningbouwprogramma, maar dat er ruim 400 koopwoningen in het segment tot €220.000 moeten worden toegevoegd om te voldoen aan de behoefte naar woningen die geschikt zijn voor ouderen die zelfstandig willen blijven wonen. Deze doelgroep dient binnenstedelijk nabij de noodzakelijke voorzieningen gehuisvest te worden.
Daarnaast zijn elders in de gemeente nog meer locaties beschikbaar waar woningen gerealiseerd kunnen worden zodat een extra impuls gegeven kan worden aan zowel de lokale als regionale doelstellingen. Wij zijn bereid om van dit aantal 20% sociaal te realiseren.
- 1B. Bouwen aan de rand van de stad: In onze doelen beschrijven we dat de wij voornemens zijn om alternatieve woningtypen en woonmilieus te creëren, om zo een doorstromingseffect in gang te zetten. Voor een alternatief woningtype of woonmilieu, speelt de locatie van de woning een belangrijke rol. Hellevoetsluis ziet de mogelijkheid om aan de randen van de stad te bouwen als een goede mogelijkheid om dit alternatief te realiseren. Het landelijke woonmilieu

van een project als Boomgaard is daar een goede invulling in. Vanwege de kleine omvang van de kern Hellevoetsluis, is het voor de nieuwe bewoners van een dergelijk woonmilieu, nog steeds heel gemakkelijk om gebruik te maken van de voorzieningen van de stad. Vanaf Boomgaard is het ongeveer 5 minuten fietsen naar het winkelcentrum en de HOV verbinding.

2A. Sociale voorraad

- a) corporatiewoningen
 - corporatiewoningen DAEB
 - corporatie niet-DAEB <711
- b) particuliere huur < 711 euro
- c) particuliere koop < 140.000 euro

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Verschil 31-12-2024 en 31-12-2016	Verschil 31-12-2029 en 31-12-2024
Corporatie DAEB	5.365*	5.360**	5.308**	- 5	- 53
Corporatie niet-DAEB < 711	16	≤16	≤16	-	-
particuliere huur < 711 euro	230	230	230	-	-
particuliere koop < 140.000 euro	1.290	1.290	1.290	-	-
Totaal van sociale voorraad	6.901	6.896	6.844	- 5	- 53

- * Conform dVl 2016 inclusief het bezit van Woonstichting De Zes Kernen in Oudenhorn. Sinds 1 januari 2018 hoort de kern Oudenhorn door een grenscorrectie bij de gemeente Hellevoetsluis en niet meer bij de gemeente Nissewaard. In de dVl 2016 is dit aantal woningen dus nog niet meegerekend, maar in dit geval wel:

Maasdelta	4.678
Woonzorg Nederland	327
Mooiland	142
De Zes Kernen	134
Vestia	84
Totaal:	5.365

- ** Prognose aantallen. Het is de verwachting dat enkel bij Maasdelta het aantal DAEB woningen muteert.

Maasdelta per 31-12-2024	4.673
Maasdelta per 31-12-2029	4.620

Handelingsperspectieven die gemeente Hellevoetsluis gaat inzetten op de sociale voorraad. Denk hierbij aan handelingsperspectieven zoals Nieuwbouw, Liberalisatie, Vervanging/Sloop (Handelingsperspectieven die leiden tot een afname van woningen, hebben een negatief cijfer)

Handelingsperspectief (RIGO rapport, eigen subregionale brainstorm)	Toename/Afname woningen in periode van 31-12- 2018 tot 31-12- 2023	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2024 tot 31- 12-2029	Totale toename/afname in periode van 31-12-2018 tot 31- 12-2029
Handelingsperspectieven sociale corporatievoorraad			
Nieuwbouw	185	0	185
Verkoop	-32*	-71	-103
Sloop	-19	0	-19
Deliberalisatie Maasdelta (>711 naar <711)	76	18	94
Handelingsperspectieven particuliere huur <711			
Zie hoofdstuk "meer woningen realiseren indien"	-	-	-
Handelingsperspectieven particuliere koop <140k	-	-	-
Netto totaal	210	-53	157

*naar dit aantal wordt gestreefd. Dit is echter afhankelijk van een goede financiële positie van Maasdelta.

Toelichting

- Omdat de sociale opgave een regionale opgave is, verwachten we dat alle toe te voegen sociale woningen niet van de lokale woningbehoefte afgetrokken worden. De lokale behoefte aan sociale woningen in Hellevoetsluis is namelijk negatief. Deze verwachting geldt voor alle sociale nieuwbouw woningen op alle locaties in de gemeente Hellevoetsluis. Dit is een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van het gehele bod.
- Ten opzichte van het oorspronkelijk bod is een extra aantal sociale nieuwbouw woningen op drie bouwlocaties opgenomen: Boomgaard, Akkerranden en Sportlaan. De realisatie van de sociale woningen op deze bouwlocaties is afhankelijk van de realisatie van de locaties als geheel. Wij hebben bovendien de voorkeur dat deze woningen geëxploiteerd worden door een corporatie, vandaar dat dit op deze wijze is opgenomen in bovenstaand bod. Het is echter nog niet zeker dat dit het geval is. We staan er wel voor om deze woningen sociaal te realiseren.
- Om deze doelstellingen te behalen is het belangrijk dat corporaties van elders in de regio zich in spannen voor de regionale opgave, zo nodig buiten de "elgen" gemeente.
- De aantallen sociale woningen kunnen nog verhoogd worden afhankelijk van de realisatie van woningen op locaties in de gemeente. Afhankelijk van de realisatie van de tweede fase van

Boomgaard is het mogelijk om 72 extra sociale woningen te realiseren. Dit betreft een extra 20% van het aantal sociale woningen dat er oorspronkelijk voorzien is in de tweede fase van Boomgaard.

- Om te voldoen aan de behoefte naar woningen die geschikt zijn voor ouderen, is de gemeente met Antes in gesprek over het transformeren van een zorgcomplex. Gezamenlijk met Antes wordt onderzocht wat hierbij de mogelijkheid is om hier sociale woningen van te maken. Woningaantallen zijn daarom nog niet opgenomen in bovenstaande tabel.
- Ten opzichte van het oorspronkelijk bod zijn aanpassingen gedaan in de te verkopen woningen. Hierover zijn afspraken gemaakt in de prestatieafspraken met Maasdelta voor 2019. Zij geven aan dat zij tot 2023, 95 sociale woningen zullen verkopen, maar dat zij afhankelijk van de financiële positie van Maasdelta en marktontwikkeling streven naar een lager verkoopprogramma tot 53 woningen waarvan 32 sociaal. De goede financiële positie van Maasdelta stellen we als voorwaarde voor het te behalen aantal woningen wat in de bovenstaande tabel is opgenomen. We blijven hierover nadrukkelijk in gesprek met Maasdelta. Hierover zijn procesafspraken gemaakt met de corporaties middels de prestatieafspraken.
- Het ABF rapport laat zien dat in 2030 de sociale koop voorraad met 60 woningen tot 1.350 in 2030 zal toenemen. Gemeente Hellevoetsluis heeft echter geen mogelijkheden om invloed te hebben op de hoeveelheid woningen die in de particuliere voorraad verhuurd worden en de woningen die een WOZ-waarde onder de €140.000 hebben. Hier heeft de gemeente ook geen doelstelling voor. In de bovenstaande tabel blijven deze aantallen voor de totale optelling gelijk.
- De DAEB-woningen die onder de €711 euro verhuurd worden zullen uit de sociale voorraad verdwijnen. Hoe snel dit gaat is afhankelijk van mutatie van de woningen. Het gaat hier echter om bijzonder kleine aantallen.
- Alle sociale corporatie woningen die gesloopt gaan worden, zullen worden vervangen door nieuwe sociale woningen. Deze woningen zijn vaak niet onderheid en zijn van dusdanig slechte kwaliteit dat ze vervangen moeten worden. Verdere sloopplannen zijn vooralsnog niet aan de orde.
- Het faciliteren van doorstroming binnen de woningvoorraad heeft grote aandacht. Wij onderzoeken de mogelijkheden om de doorstroming te versnellen. Naast het toevoegen van nieuwe woningen, wat mensen moet verleiden om een nieuwe woning te betrekken, zullen we de mogelijkheden gaan bekijken of het mogelijk is om voor een doelgroep te bouwen in een specifieke levensfase en onderzoeken we de mogelijkheid voor het instellen van een wooncoach.

2B. Meer woningen voor de sociale voorraad te realiseren indien

	Aantal sociale woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan.
Meer woningen boven aftoppingsgrens realiseren	Mits de gemeente Hellevoetsluis meer ruimte krijgt in de woningbehoefteraming, zoals beschreven is in paragraaf 1B, zijn er meer mogelijkheden om sociale woningen te realiseren. Het betreft dan 20% van de woningen waarvoor bouwlocaties beschikbaar zijn en 20% extra sociale woningen aan de rand van de stad.
totaal	Tussen de 72 en 132 sociale woningen

Toelichting:

Indien de gemeente Hellevoetsluis de ruimte krijgt om meer woningen te realiseren zoals beschreven in 1B, zijn wij voornemens om een deel van deze woningen sociaal in te vullen. Hier zijn reeds locaties voor beschikbaar. Het is voor de financiële haalbaarheid van deze locaties van belang dat er naast

sociale woningbouw ook andersoortige woningen gerealiseerd zullen worden. Dit zal tevens bijdragen aan de evenwichtige spreiding van sociale woningen over de gemeente. Wij hebben de voorkeur dat deze extra sociale woningen geëxploiteerd worden door een corporatie. Om deze extra sociale woningen te realiseren is het belangrijk dat corporaties van elders in de regio zich in spannen voor de regionale opgave, zo nodig buiten de "eigen" gemeente.

Handelingsperspectieven die beschreven worden in het RIGO advies rapport

Handelingsperspectieven uit het RIGO rapport	Motivatie om handelingsperspectief in te zetten	Motivatie om handelingsperspectief niet in te zetten
Van sloop naar renovatie		Alles wat gesloopt wordt, betreft plannen waar ook dezelfde hoeveelheid sociale woningen voor terug komen. Deze worden vaak gesloopt omdat ze niet onderheid zijn. Renovatie is dan niet aan de orde.
Minder Verkoop	Maasdelta en De Zes Kernen passen hun verkoop strategie aan. In vergelijking met het eerdere bod is de verkoopstrategie nog sterker teruggedrongen.	
Extra nieuwbouw sociale huur	In totaal kunnen er netto 165 sociale woningen gerealiseerd worden. Het is mogelijk om extra woningen te realiseren mits voldaan wordt aan de in 2B beschreven voorwaarden.	

3. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

Richtinggevende uitspraken van de Regiotafel ten aanzien van Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn:

Betaalbaarheid

Richtinggevende uitspraak van de regiotafel dat het de gemeenten een sociale huurvoorraad nastreven die voor minstens 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens (2018: € 640).

Beschikbaarheid

Richtinggevende uitspraak van de Regiotafel dat het SvWrR in elke gemeente 75% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (= huurtoeslaggerechtigde doelgroep).

Betaalbaarheid

	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2024	31-12-2029
% Betaalbaarheid	79%	70 %	70 %	70 %
Toelichting ontwikkeling: Gemeente Hellevoetsluis conformeert zich aan de regionale doelstelling met betrekking tot betaalbaarheid.				

Handelingsperspectieven betaalbaarheid die gemeente Hellevoetsluis gaat inzetten

Handelingsperspectief	Hoger % betaalbaarheid te realiseren indien	Toelichting
nvt	-	-

Beschikbaarheid (woonnetcijfers, Inkomen onbekend = huurtoeslaggerechtigd inkomen)

	2016	2019	2024
% Beschikbaarheid	65%	75%	75%
Toelichting ontwikkeling:	Gemeente Hellevoetsluis committeert zich aan de regionale doelstelling met betrekking tot beschikbaarheid. Maasdelta heeft verreweg het meeste bezit in Hellevoetsluis. Omdat een groot deel van de sociale woningvoorraad van Maasdelta verhuurd wordt onder de tweede aftoppingsgrens is er voor gekozen om een deel van deze voorraad te verhuren aan de secundaire doelgroep. Hierdoor kan deze doelgroep beter bediend worden en zal er een stabielere mix ontstaan van mensen met hogere inkomens. Naar aanleiding van de gesprekken die gevoerd zijn met de gemeenten waar Maasdelta bezit heeft, is gekozen om de woningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens enkel te verhuren aan de primaire doelgroep. Dit doet Maasdelta door haar huurinkomentabel aan te passen. Hierdoor kan Hellevoetsluis zich conformeren aan de beschikbaarheidsdoelstelling.		

Handelingsperspectieven beschikbaarheid die gemeente Hellevoetsluis gaat inzetten

Handelingsperspectief	Hoger % beschikbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Aanpassing huurinkomentabel Maasdelta	Maasdelta past haar huurinkomentabel aan.	Omdat Hellevoetsluis een hoog betaalbaarheidspercentage heeft, zal met deze actie ook een hoog beschikbaarheidspercentage gerealiseerd worden.

Verwachtingen en voorwaarden

- Om een bijdrage te kunnen leveren aan de regionale opgave voor zowel de sociale als niet sociale woningen, stellen we als voorwaarde dat er meer beleidsruimte is voor het realiseren van woningen doormiddel van een ophoging van de woningbehoefteraming. De benodigde ruimte staat beschreven in de bovenstaande tabellen.
- Omdat de sociale opgave een regionale opgave is, verwachten we dat alle toe te voegen sociale woningen niet van de lokale woningbehoefte afgetrokken worden. De lokale behoefte aan sociale woningen in Hellevoetsluis is namelijk negatief. Deze verwachting geldt voor alle sociale nieuwbouw woningen op alle locaties in Hellevoetsluis. Dit is een voorwaarde voor alle te realiseren sociale woningen.
- We conformeren ons aan de richtinggevende uitspraken met betrekking tot betaalbaarheid en beschikbaarheid.
- De uitgangspunten van de op te stellen regionale woonvisie zullen wij opnemen bij de herziening van onze eigen lokale woonvisie, welke een looptijd heeft tot en met 2020.
- Prestatieafspraken worden gemaakt op basis van lokaal woonbeleid. Ondanks dit, zullen we in de prestatieafspraken die we maken voor het jaar 2019, de huidige regionale uitgangspunten meenemen.
- We gaan graag in gesprek met partners die ons kunnen helpen bij het verwezenlijken van onze grote lokale woonopgave in combinatie met de grote regionale woonopgave. De doelstellingen die we aan het begin van onze brief geschreven hebben nemen we daarvoor als uitgangspunt.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Hellevoetsluis,
de secretaris de burgemeester,




Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).

Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Hellevoetsluis zijn: Maasdelta, De Zes Kernen en Vestia. Ook Mooiland en Woonzorg Nederland hebben bezit in Hellevoetsluis. Deze twee corporaties vallen niet onder Maaskoepel. Maasdelta heeft verreweg het meeste bezit in Hellevoetsluis. Deze corporatie bezit ongeveer 87% van de corporatiewoningen in de gemeente.

Volgens cijfers van ABF (februari 2018), aangevuld met dPi 2018 cijfers (begrotingscijfers corporaties) omvat de sociale voorraad in Hellevoetsluis de volgende aantallen woningen:

	Voorraadgegevens 2017	Hellevoetsluis
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	6744
	Totale voorraad 2017	17390
	% A van totale voorraad 2017	39%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <710	4990
	particuliere huur < 710	230
	koop < 140k	1290
RIGO-cijfers	DAEB >710	234

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment

gewenste ontwikkeling 2018-2030	Hellevoetsluis
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	-524
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-120
koop < 140k in referentiescenario	70
sociale voorraad totaal in referentiescenario	-574
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	406
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-90
koop < 140k in meer evenwicht scenario	170
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	486

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Hellevoetsluis
Totale voorraad 2017	17390
totale voorraad 2030	18550
Ontwikkeling totale voorraad	1160

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling	Waarschijnlijk	Onzeker	Totaal ¹
Corporatie-huur DAEB <710	157	174	331 ²
DAEB >710	0	0	0
N-DAEB < 710	0	0	0
Particuliere huur <710	0	0	0
Sociale koop <140k	0	0	0
Sociaal onbekend	0	0	0
Totaal	157	174	331

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten	Hellevoetsluis
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	230
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-90
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	0
Verschil	90
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	1290
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	170
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	0
Verschil	-170
NDAEB < 711 2017 (dPi)	16
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	0

¹ In de overzichtstabel in de tweede bieding lijken t.o.v. de eerste bieding geen wijzigingen te zijn doorgevoerd voor het eerste tijdvak (2016-2024). Uit de toelichtende tabel met handelingsperspectieven blijkt wel dat er wijzigingen zijn doorgevoerd in vergelijking met de eerste bieding. Volgens onze berekening neemt in dit tijdvak de corporatievoorraad toe met 210 DAEB woningen.

² Alle te realiseren woningen zijn ingedeeld onder corporatiehuur, omdat de gemeente heeft aangegeven geen handelingsperspectieven te zien voor particuliere huur en goedkope koopwoningen. De gemeente gaat er vanuit dat het aantal woningen binnen het particuliere huursegment en het goedkope koopsegment gelijk blijft.

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- Netto voorraadontwikkeling totaal: + 1.130 t/m 2024 / + 1.160 t/m 2029. Hierin zijn 180 woningen in Oudendoorn opgenomen, dit a.g.v. de grenscorrectie met Nissewaard. Deze woningen in Oudendoorn zijn echter niet meegenomen in de berekeningen om een dubbeltelling met Nissewaard te voorkomen.³
- Op dit moment wordt de geldende woningbehoefteraming en laddertoets de mate waarin woning toegevoegd moeten worden. Deze zou verruimd moeten worden. Wanneer deze ruimte er is kan de totale voorraad met ca. 832 tot 1.132 woningen groeien t/m 2029. Dit middels invulling van binnenstedelijke- en uitleglocaties.
- In de tweede bieding geeft de gemeente aan dat op de locaties Boomgaard, Akkerranden en Sportlaan in totaal 185 sociale woningen gerealiseerd kunnen worden. Mogelijk kunnen er op de locatie de Boomgaard nog eens 72 extra sociale woningen gerealiseerd worden. De verwezenlijking van deze woningen is afhankelijk van de realisatie van deze locatie in zijn geheel.
- Sloop-nieuwbouw is niet te voorkomen wegens funderingsproblematiek. In de nieuwbouwplannen is een compenserende hoeveelheid sociale nieuwbouw hier voor opgenomen.
- Verkoopstrategieën van de corporaties zijn reeds naar beneden bijgesteld en zijn in de tweede bieding nog verder naar beneden bijgesteld (totaal worden nog 103 woningen verkocht (een en ander afhankelijk van de mutatiegraad en financiële positie van Maasdelta)).
- Los hiervan is er - wanneer er meer ruimte komt in de woningbehoefteraming - een extra aantal sociale woningen mogelijk van 72-132 sociale woningen.
- De gemeente is op dit moment in gesprek met Antes over het transformeren van een zorgcomplex. Gezamenlijk met Antes wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn hier om sociale woningen te realiseren. Woningaantallen die hiermee gerealiseerd kunnen worden zijn nog niet bekend.
- Omdat de sociale opgave een regionale opgave is, verwacht de gemeente dat alle toe te voegen sociale woningen niet van de lokale woningbehoefte afgetrokken worden. De lokale behoefte aan sociale woningen in Hellevoetsluis is namelijk negatief. Deze verwachting geldt voor alle sociale nieuwbouw woningen op alle locaties in Hellevoetsluis. Dit is een voorwaarde voor alle te realiseren sociale woningen.

Projectoverzicht

- Onderstaand een overzicht van de geplande nieuwbouwprojecten waarbinnen sociale woningen zijn gepland. Projecten zijn alleen opgenomen als (een indicatie van) de toe- of afname van het aantal sociale woningen reeds bekend is.

³ De scenario's van ABF hebben met deze grenswijziging nog geen rekeningen gehouden.

Naam project	Aantallen
Boomgaard, Akkerranden en Sportlaan	185 ⁴
Verkoop corporatiewoningen	-103
Sloop	-19
Deliberalisatie Maasdelta	94
Boomgaard	72 extra
Sociaal op nieuwbouwlocaties (20%)	102 ⁵
totaal	331

Opgave versus bod

Als het bod van de gemeente wordt afgezet tegen de geschetste scenario's uit de ABF-rapportage, dan ontstaat het volgende beeld:

Opgaven vs. Scenario's	huidig	gewenste ontwikkeling bij referentie scenario	gewenste ontwikkeling bij meer evenwicht scenario	feitelijke ontwikkeling	resterende opgave bij referentie scenario	resterende opgave bij meer evenwicht scenario
corporatiebezit DAEB <711	4974	-524	406	331	-855	75
corporatiebezit DAEB >711	234			0		
corporatiebezit NDAEB <711	16			0		
particulier bezit <711	230	-120	-90	0	-120	-90
goedkope koop < 140k	1290	70	170	0	70	170
sociaal onbekend				0	0	0
Totaal	6744	-574	486	331	-905	155

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ Met het bod van de gemeente Hellevoetsluis wordt de opgave zoals geformuleerd in het Meer Evenwicht scenario nog niet helemaal gerealiseerd. De resterende opgave bij dit scenario omvat 155 woningen. Het realiseren van de opgave kan mogelijk dichterbij komen als het de gemeente lukt om een onzeker plan, het transformeren van een zorgcomplex tot sociale woningen, te verwezenlijken. Op dit moment wordt nog onderzocht hoeveel woningen dit zou kunnen opleveren.

⁴ In de tabel waarin de handelingsperspectieven die beschreven worden in het RIGO rapport zijn toegelicht, wordt aangegeven dat er extra nieuwbouw sociale huur gerealiseerd kan worden. Dit gaat volgens deze tabel om 165 woningen. Deze tabel lijkt een uitwerking van de overzichtstabel van de sociale voorraad en daarom zijn wij er vanuit gegaan dat dit betrekking heeft op de 185 woningen die eerder benoemd zijn in de overzichtstabel. De 165 woningen die benoemd worden in de tabel zijn dan nu ook niet meegenomen in het totaal aantal woningen dat gerealiseerd kan worden.

⁵ In de bieding geeft de gemeente aan mogelijk sociale woningen te kunnen realiseren op extra nieuwbouwlocaties. Daarbij wordt een bandbreedte aangegeven van 72 tot 132 woningen. Er is gerekend met het midden van de bandbreedte (=102 woningen).

- ✓ De gemeente heeft in die bieding aangegeven geen mogelijkheden te zien om invloed uit te oefenen op de hoeveelheid woningen die in de particuliere huurvoorraad worden verhuurd en de woningen die een WOZ-waarde onder de €140.000 hebben. Hier heeft de gemeente dan ook geen doelstelling of handelingsperspectief voor.

Geachte collega's van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWvR),

In de brief d.d. 16 juli 2018 is ons gevraagd een formeel bod te doen dat is afgestemd met de eigen corporaties en is behandeld in het college. Voor u ligt het formele bod van gemeente Nissewaard. Dit bod wordt nog ter informatie aan de raad aangeboden.

Dit bod zal de input zijn voor het driehoeksgesprek dat ik zal voeren met een tweetal van u als collega-wethouders Wonen uit de regio. In het driehoeksgesprek zal ik het bod toelichten in het kader van de regionale uitdagingen en de (on)mogelijkheden van mijn gemeente om bij te dragen aan de gezamenlijke doelen. Dit bod zal gebruikt worden als input voor de regionale nieuwe woningmarktafspraken, verwerkt worden in de lokale woonvisie bij de volgende actualisatie, verwachting is dat deze al in 2019/2020 vorm gaat krijgen, en deel uitmaken van de prestatieafspraken met de corporaties.

In het proces zijn de volgende regionale kernwaarden en doelen binnen het SvWvR benoemd;

Kernwaarden SvWvR

- We acteren op basis van onze verantwoordelijkheid voor de doelgroep.
- De definitie van sociale voorraad is gebaseerd op de daadwerkelijke bewoning van de sociale voorraad door de EU-doelgroep.
- Iedere gemeente heeft haar eigen woon-dynamiek, karakter en historie.

Doelen SvWvR

- Voldoende woningen van de totale voorraad realiseren (53.700 tot 2030)
- Voldoende sociale woningen realiseren.
- De regio gaat voor een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad.
- Betaalbaarheid: Een evenwichtiger spreiding van het percentage sociale huurwoningen onder de 640 euro.

Naast de regionale doelen heeft de gemeente onderstaande strategische doelen op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting.

- Het realiseren van meer balans binnen de gemeente, waarbij de disbalans voornamelijk is ontstaan vanuit de voormalige groeikernstatus van Spijkenisse. Hierbij behorende sociaal - economische problemen, zoals o.a. de verouderde woningvoorraad, de disbalans in de verhouding huur- en koopwoningen, de omvangrijke herstructureringsopgave, de onevenwichtige en kwetsbare bevolkingssamenstelling, zijn de voornaamste aandachtspunten.
- Het creëren van een aantrekkelijke en gevarieerde woningmarkt, waarbij er nadrukkelijk gekeken wordt naar het toevoegen van nu nog ontbrekende woonsegmenten en typologieën.

Middels dit bod laat gemeente Nissewaard zien wat de bijdrage aan de regionale doelstellingen is.

Hieronder treft u onze cijfermatige bijdrage aan.

I. Totale voorraad

- *"Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan de totale bouwproductie die in de regio benodigd is"*

Totale voorraad	31-12-2016 (ABF-rapport)	31-12-2024	31-12-2029
Aantallen woningen	39.210	41.196	42.122

Totale voorraad	31-12-2024	31-12-2029
Nieuwbouw	2704	926
Onttrekking	718	0
Netto voorraadontwikkeling	1986	926

Toelichting

Verschillende wijken in Nissewaard kennen een verouderde, eenzijdige woningvoorraad, voornamelijk ontstaan vanuit de voormalige groeikernstatus van Spijkenisse en de kenmerkende bouwstromen uit die perioden in de kleine kernen. Hierbij komen ook de bijbehorende sociaal – economische problemen, zoals o.a. de verouderde woningvoorraad, de disbalans in de verhouding huur- en koopwoningen, de omvangrijke herstructureringsopgave, de onevenwichtige en kwetsbare bevolkingssamenstelling. Door het toevoegen van verschillende segmenten en typologieën en het verdunnen en verdichten in wijken waar dat nodig is en kan, wordt de algehele balans op de woningmarkt verbeterd. Verwacht gevolg is dat mensen die de mogelijkheid hebben, door zullen stromen naar een ander segment en wooncarrière maken in de eigen wijk. Ook wordt de bevolkingssamenstellingen in de wijken als geheel hierdoor evenwichtiger.

Naar aanleiding van het ontwikkelperspectief 'Nissewaard naar 2040' is er overeenstemming met de provincie om meer woningen toe te voegen, passend binnen het ontwikkelperspectief en zoveel mogelijk met een relatie met het HOV.

Verder zijn er (kleinschalige) toevoegingen in de kernen van Nissewaard, in verschillende segmenten en typologieën. Deze specifieke toevoegingen zijn ook gericht op de mogelijkheden voor wooncarrière en de balans in bevolkingssamenstelling.

Tot slot zijn is er nog de herstructureringsopgave in voornamelijk Spijkenisse, welke nu al effecten sorteert en nog verder door zal lopen. Verwachting is dat deze pas ook na 2024 vorm blijft krijgen.

Meer woningen voor de totale voorraad te realiseren indien

	Aantal woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
HP1 Toevoegen andere woonvormen, zoals bijvoorbeeld; flexwonen, onzelfstandig en sociale koop met anti-speculatiebeding.	Op verschillende (kleine) invullocaties en in leegstaande kantoorpanden kunnen andere woonvormen worden gerealiseerd. Voorwaarden hierbij zijn; - Meer ruimte en flexibiliteit t.o.v. de wbr (pzh) - Financiën om investering rendabel te maken - Ruimte in regelgeving m.b.t. bv parkeernormen - Ruimtelijke aspecten zoals bv geluid Indicatieve aantallen hierbij zijn; 10-30 sociale koopwoningen 20-50 onzelfstandige en/of flexwoningen Als er meer gebouwd kan worden en financiën beschikbaar komen om de investering rendabel te maken, wil Nissewaard ook meer toevoegen. Op nieuwbouwlocaties kan dan gedacht worden aan indicatief percentage van 15 tot 30% sociaal. Hierbij de belangrijke kanttekening dat 'balans in de stad' het uitgangspunt is. Op sommige locaties is en blijft het onwenselijk om sociaal toe te voegen, vanuit dat oogpunt.
HP2 Toevoegingen in de kleine kernen. Voor de vitaliteit en balans in de kleine kernen kan hier op kleine schaal toegevoegd worden.	Op verschillende (kleine) invullocaties in de kleine kernen van Nissewaard kunnen woningen worden gerealiseerd. Voorwaarden hierbij zijn; - Meer ruimte en flexibiliteit t.o.v. de wbr (pzh) - Financiën om investering rendabel te maken - Ruimte in regelgeving m.b.t. bv de BSD - Ruimtelijke aspecten zoals bv geluid Indicatieve aantallen hierbij zijn; 50-100 woningen verdeeld over de kleine kernen, waarbij een deel ook voor sociale woningbouw gebruikt kan worden. Dit moet echter wel in relatie en balans zijn met de huidige samenstelling van de woningvoorraad en bevolkingssamenstelling. Wenselijk is dat er meer ruimte is voor een kwalitatief gesprek i.p.v. harde toetsing aan de wbr. Hierdoor kan er beter geschakeld worden wanneer er zich kansen voordoen.
HP3 Wooncarrière; door een relatief eenzijdige woningvoorraad, zal toename in andere segmenten en typologieën doorstroming bevorderen.	
totaal	Indicatief; 80 – 180 woningen + nog onbenoemde kansen.

Toelichting:
Zie tabel.

II. Sociale voorraad

- a) corporatiewoningen
- corporatiewoningen DAEB
- corporatie niet-DAEB <711
- b) particuliere huur < 711 euro
- c) particuliere koop < 140.000 euro

- *"Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan het realiseren van meer evenwicht van de sociale voorraad in de regio. Dit gaat bijvoorbeeld over het slopen, verkopen, liberaliseren, behouden en toevoegen van sociale voorraad."*
- *"Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan het realiseren van voldoende sociale voorraad in de regio. Dit gaat bijvoorbeeld over het slopen, verkopen, liberaliseren, behouden en toevoegen van sociale voorraad."*
- *"Verklaar voor de handelingsperspectieven uit het rapport van RIGO en uit de subregionale ronde in welke mate u deze wel of niet gaat/kunt inzetten om meer spreiding van de sociale voorraad in de regio te bereiken."*

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Vershil 31-12-2024 en 31-12-2016	Vershil 31-12-2029 en 31-12-2024
Corporatie DAEB	14.133	13.542	13.660	13.542 - 14.133 = afname van 591 woningen	13.660 - 13.542 = toename van 118 woningen
Corporatie niet-DAEB < 711	223	285	258	285-223 = toename van 62 woningen	258-285= afname van 27 woningen
particuliere huur < 711 euro	830	710	590	710-830 = afname van 120 woningen	590-710= afname van 120 woningen
particuliere koop < 140.000 euro	4510	4720	4810	4720-4510 = toename van 210 woningen	4810-4720= toename van 90 woningen
Totaal van sociale voorraad	19696	19257	19318		

Handelingsperspectieven die gemeente Nissewaard gaat inzetten op de sociale voorraad. Denk hierbij aan handelingsperspectieven zoals Nieuwbouw, Liberalisatie, Vervanging/Sloop (Handelingsperspectieven die leiden tot een afname van woningen, hebben een negatief cijfer)

Handelingsperspectief (RIGO rapport, eigen subregionale brainstorm)	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2024	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2024 tot 31-12-2029	Totale toename/afname in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2029
Handelingsperspectieven corporatievoorraad			
HP4 Beperken verkoop corporaties en minder liberaliseren	56 woningen behouden voor de voorraad	20 woningen behouden voor de voorraad	86 woningen behouden voor de voorraad
HP5 Koopgarant-woningen bij mutatie terug brengen in de voorraad	16 koopgarantwoningen bij mutatie terug brengen in de voorraad		16 koopgarantwoningen bij mutatie terug brengen in de voorraad
HP6 Toevoegen sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten Spijkenisse Centrum	40 sociale huurwoningen toevoegen (indicatief)	60 sociale huurwoningen toevoegen (indicatief)	100 sociale huurwoningen toevoegen in nieuwbouwproject Spijkenisse Centrum (indicatief)
Handelingsperspectieven particuliere huur <711			
-			
Handelingsperspectieven particuliere koop <140k			
-			
Netto totaal	..	..	..

Toelichting

Verschillende wijken in Nissewaard kennen een verouderde, eenzijdige woningvoorraad, voornamelijk ontstaan vanuit de voormalige groeikernstatus van Spijkenisse. Hierbij komen ook de bijbehorende sociaal - economische problemen, zoals o.a. de verouderde woningvoorraad, de disbalans in de verhouding huur- en koopwoningen, de omvangrijke herstructureringsopgave, de onevenwichtige en kwetsbare bevolkingssamenstelling. Door het toevoegen van verschillende segmenten en typologieën en het verdunnen en verdichten in wijken waar dat nodig is en kan, wordt de algehele balans op de woningmarkt verbeterd. Verwacht gevolg is dat mensen die de mogelijkheid hebben, door zullen stromen naar een ander segment en wooncarrière maken in de eigen wijk. Ook wordt de bevolkingssamenstellingen in de wijken als geheel hierdoor evenwichtiger.

Daarbij is er ook een substantiële koopvoorraad onder de €140.000. Verwacht wordt dat een groot deel van deze voorraad (als gevolg van de oppervlakte, huidige en gemiddelde WOZ-waarde, onderhoudsstaat, etc) altijd beschikbaar zal blijven voor de doelgroep. Hetzelfde geldt ook voor de (voornamelijk) onzelfstandige huurwoningen van wisselend corporaties en particuliere verhuurders. Daarnaast zullen corporatie- en particuliere huurwoningen die verkocht worden, voor een deel terecht komen in de goedkope koopvoorraad en daarmee de stijging van 4.510 naar 4.810 verklaren. Nissewaard volgt in dezen de aanname van ABF.

Gelet op voorgaande ziet gemeente Nissewaard haar bijdrage aan:

- Voldoende sociale woningen in de regio als volgt; gelet op de cijfers van ABF en RIGO, het beleidsstreven naar meer balans in de eigen bevolkingssamenstelling en woningmarkt en de uitdagingen komend vanuit de voormalige groei kernstatus van Spijkenisse, concluderen wij dat de gemeente een (cijfermatig) overschot heeft. De bijdrage is dan ook om vooral aan de interne balans te werken en het saldo op 0 (verduunen-verdichten) te houden.
- Meer evenwicht van de regionale sociale voorraad als volgt; gelet op de cijfers van ABF en RIGO, het beleidsstreven naar meer balans in de eigen bevolkingssamenstelling en woningmarkt en de uitdagingen komend vanuit de voormalige groei kernstatus van Spijkenisse, concluderen wij dat de gemeente een opgave heeft. De bijdrage die de corporaties in Nissewaard leveren is het beperken van de verkoop- en liberalisatieplannen. Verder biedt de aanwezige sociale koopvoorraad en particuliere verhuur (<711) een substantieel vangnet voor de doelgroep.

Wanneer de cijfers naast de scenario's zoals beschreven door ABF gelegd worden kan het volgende geconcludeerd worden;

Sociale voorraad	31-12-2016	Bod 31-12-2024	Referentie- scenario 2025	Meer evenwicht 2025	Bod 31-12-2029	Referentie-scenario 2030	Meer evenwicht 2030
Corporatie DAEB	14.252	13.542	13750	14060	13.660	13660	14390
Corporatie niet-DAEB < 711	272	285			258		
Subtotaal (direct stuurbare voorraad)	14524	13.827	13750 (verschil = +77) (verschil zonder OH = +211)	14060 (verschil = -233) (verschil zonder OH = - 99)	13.918	13660 (verschil = +258) (verschil zonder OH = +392)	14390 (verschil = -472) (verschil zonder OH = -338)
particuliere huur < 711 euro.	830	710	710	710	590	580	590
particuliere koop < 140.000 euro	4510	4720	4720	4730	4810	4810	4860
Totaal van sociale voorraad	19.842	19.257	19180 (verschil = +77) (verschil zonder OH = +211)	19500 (verschil = -243) (verschil zonder OH = -109)	19.318	19050 (verschil = +268) (verschil zonder OH = +402)	19840 (verschil = -522) (verschil zonder OH = -388)

- Bij de scenario's is geen rekening gehouden met het vertrek van Oudenhoorn naar Hellevoetsluis. De voorraad (en daarmee het bod) is 134 woningen lager door deze overgang. We gaan ervan uit dat dit bij een toekomstige herijking van de scenario's wordt gecorrigeerd.

Meer woningen voor de sociale voorraad te realiseren indien

	Aantal sociale woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
Zie HP1	Zie HP1
Zie HP2	Zie HP2
HP7 Sociale woningen (koop/huur) toevoegen	Indicatief; 100 woningen In nieuwbouwprojecten worden sociale koopwoningen toegevoegd op relatief beperkte schaal. Daarnaast kunnen meer sociale huurwoningen worden toegevoegd indien de andere opgaven zoals de duurzaamheidsopgave goed op streek is en er voldoende financiële middelen zijn, zijn de corporaties bereid om mee te denken of en waar beperkte toevoeging van nieuwe sociale woningen mogelijk is.
totaal	

Toelichting:

Zie tabel.

Handelingsperspectieven die in het RIGO advies staan die gemeente Nissewaard niet gaat inzetten

Handelingsperspectief die niet worden ingezet	Motivatie om handelingsperspectief niet in te zetten.
Nissewaard <i>Van sloop naar renovatie. De sloopplannen van Maasdelta en Woonbron kunnen wellicht gedeeltelijk vervangen worden door renovaties, hoewel de aan te pakken complexen al meer dan 50 jaar oud zijn.</i>	Bij de herstructurering gaat het vaak niet enkel om de aan te pakken complexen, maar om de aanpak van de totale opzet van de buurt of wijk. Bij iedere herstructurering zal nadrukkelijk gekeken worden naar de mogelijkheden en waar mogelijk wordt de optie renovatie in plaats van sloop ook overwogen. Bij de nu bekende projecten is de kwaliteitsimpuls die de sloop en vooral de terugkomende nieuwbouw met zich mee brengt dusdanig groot dat er geen renovatie gaat plaatsvinden.
<i>Meer sociale huur terugbouwen bij herstructurering. Terugbouwen in hogere dichtheden is wellicht mogelijk. Hiermee is eventueel een beperkte toename van het aantal sociale huurwoningen mogelijk.</i>	Bij de herstructurering gaat het vaak niet enkel om de aan te pakken complexen, maar om de aanpak van de totale opzet van de buurt of wijk. Bij iedere herstructurering zal nadrukkelijk gekeken worden naar de mogelijkheden en waar mogelijk wordt de optie om meer woningen dan gepland terug te bouwen ook overwogen. Echter is de kwaliteit van het her te structureren gebied hier wel leidend in. Bij (grootschalige) sloop is wel het uitgangspunt dat er op andere locaties verdicht wordt en daar ook sociale huurwoningen onderdeel van zijn.
<i>Extra nieuwbouw sociale huur. Het belangrijkste handelingsperspectief is het realiseren van extra nieuwbouw van betaalbare woningen. De corporaties zijn daartoe bereid, zij het dat zij niet in staat zal zijn om het volledige tekort weg te werken, gezien ook de noodzakelijke inspanningen in de bestaande voorraad in haar werkgebied en nieuwbouwactiviteiten elders. Wellicht zijn andere corporaties in de subregio bereid om een bijdrage aan extra nieuwbouw te leveren. Te denken valt aan De Leeuw van Putten.</i>	De Leeuw van Putten is al een waardevolle partner en volledig actief in Nissewaard. Met deze en de andere corporatie welke actief zijn in Nissewaard is in het totale bod een bijdrage in de vorm van nieuwbouw opgenomen. De Leeuw van Putten benut zijn investeringscapaciteit om te herstructureren in wijk De Hoek. De gemeente is nauw betrokken bij deze plannen om de wijk leefbaarder te maken. De investeringsruimte van deze corporatie zal naast het voorgaande, waar mogelijk ook ingezet worden voor de verduurzamingsopgave. Verder in de subregio zijn geen corporaties actief die iets kunnen betekenen voor Nissewaard. Nissewaard staat hier wel voor open. Wel wordt gekeken naar het (beperkt) toevoegen van sociale koop en onzelfstandige woningen om de doelgroep te bedienen en een buffer te kunnen bieden.

Voorne Putten <i>De groeiopgaven in Westvoorne en Brielle kunnen verminderd worden indien Hellevoetsluis en Spijkenisse bereid en in staat zijn om de omvang van het sociale huursegment te laten groeien. Gezien de herstructureringsopgaven in beide steden (vooral in Spijkenisse op korte termijn) betekent dat een zoektocht naar in- en uitbreidingslocaties voor sociale huur in combinatie met een hoger percentage sociale huur op de herstructureringslocaties dan momenteel gepland.</i>	Gemeente Nissewaard is altijd bereid mee te denken hoe opgaven in de rest van de subregio opgepakt kunnen worden. Het verder laten groeien van het sociale huursegment is niet wenselijk. Binnen vooral de kern Spijkenisse is de laatste jaren bewust gekozen voor het zoeken naar een betere balans in zowel de woning- als bevolkingssamenstelling door de signalering van fysieke en sociale problematiek komend vanuit de opbouw van de kern door de status als ex-groei kern. Vanuit de verantwoordelijkheid naar de regio is de gemeente bereid om te zoeken naar de stappen die zij kan zetten, maar de gewenste en vooral benodigde balans blijft voor de gemeente Nissewaard voorop staan.
<i>De opgave vermindert met ca. 260 woningen, indien het geregleerde deel van de niet-DAEB portefeuille van Vestia door een andere corporatie overgenomen en in het DAEB-segment gebracht kan worden.</i>	De overname van het bezit van Vestia zou een hele goede stap zijn. Een corporatie van buiten de subregio Voorne Putten zou hier waarschijnlijk de beste mogelijkheid zijn.

III. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

- *“Leg uit en laat zien op welke wijze uw gemeente uitvoering geeft aan de richtinggevende uitspraken ten aanzien van betaalbaarheid en beschikbaarheid.”*

Richtinggevende uitspraken van de Regiotafel ten aanzien van Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betaalbaarheid

Richtinggevende uitspraak van de regiotafel dat het de gemeenten een sociale huurvoorraad nastreven die voor minstens 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens (2018: € 640).

Beschikbaarheid

Richtinggevende uitspraak van de Regiotafel dat het SwvR in elke gemeente 75% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (= huurtoeslaggerechtigde doelgroep).

Betaalbaarheid

	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2024	31-12-2029
% Betaalbaarheid	75%	Doel 74%	Doel 75%	Doel 75%
Toelichting ontwikkeling: De gemeente Nissewaard stuurt niet op deze ontwikkeling omdat bovenstaande verwachte ontwikkeling (stabilisatie) de gewenste is. Cijfers zijn afkomstig van het document 'Data en conclusies woningmarkt voor actualisatie Regionale Woonvisie'.				

Handelingsperspectieven betaalbaarheid die gemeente Nissewaard gaat inzetten

Handelingsperspectief	Hoger % betaalbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Nvt	Nvt	Nvt

Beschikbaarheid (woonnetcijfers, inkomen onbekend = huurtoeslaggerechtigd inkomen)

	2016	2019	2024
% Beschikbaarheid	71%	Doel 75%	Doel 75%
Toelichting ontwikkeling:	In prestatieafspraken conformeren gemeente en corporaties in Nissewaard zich aan de regionale richtinggevende uitspraak van de Regiotafel. Het streven dit percentage te behalen, niet om het te maximaliseren, want het is geen lokaal beleid.		

Handelingsperspectieven beschikbaarheid die gemeente Nissewaard gaat inzetten

Handelingsperspectief	Hoger % beschikbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Corporaties wijzen minder woningen uit het segment onder de aftoppingsgrens toe aan huishoudens uit de secundaire doelgroep. In het verleden gebeurde dit uit leefbaarheidsoverwegingen vaker.	Nvt	Nvt

Verwachtingen en voorwaarden

- Voorwaarde bij het gehele bod is dat er duidelijke afspraken gemaakt worden over de monitoring en de mogelijkheden van bijsturing. Hierbij zijn een aantal vragen voor ons zeker van belang;
 - o Waar de doelgroep echt woont i.r.t. de voorraad
 - o De relatie tussen de sociale voorraad en de rest van de voorraad
 - o De financiële (on)mogelijkheden en ondersteuningsmogelijkheden van bijvoorbeeld provincie

Handtekening wethouder Jan Willem Mijnans, namens het college van Nissewaard



Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).

Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Nissewaard zijn: De Leeuw van Putten, De Zes Kern en, Maasdelta en Woonbron. Woonzorg Nederland (niet bij Maaskoepel aangesloten) bezit eveneens ruim 500 woningen in Nissewaard. Ook de SOR, WoonCompas, Vestia bouwvereniging Huis en Hof (niet bij Maaskoepel aangesloten) bezitten kleine aantallen woningen in Nissewaard.

Volgens cijfers van ABF (februari 2018), aangevuld met dPi 2018 cijfers (begrotingscijfers corporaties) omvat de sociale voorraad in Nissewaard de volgende aantallen woningen:

	Voorraadgegevens 2017	Nissewaard
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	19772
	Totale voorraad 2017	39210
	% A van totale voorraad 2017	50%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <710	13970
	particuliere huur < 710	830
	koop < 140k	4510
RIGO-cijfers	DAEB >710	462

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment

gewenste ontwikkeling 2018-2030	Nissewaard
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	-782
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-250
koop < 140k in referentiescenario	310
sociale voorraad totaal in referentiescenario	-722
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	-42
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-240
koop < 140k in meer evenwicht scenario	350
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	68

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Nissewaard
Totale voorraad 2017	39210
totale voorraad 2030	42122
Ontwikkeling totale voorraad	2912

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling	Waarschijnlijk	Onzeker	Totaal ¹
Corporatie-huur DAEB <710	-239	0	-239
DAEB >710	0	0	0
N-DAEB < 710	35	0	35
Particuliere huur <710	-240	0	-240
Sociale koop <140k	300	20	320
Sociaal onbekend	0	152	152
Totaal	-144	172	28

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten	Nissewaard
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	830
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-240
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	-240
Verschil	0
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	4510
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	350
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	320
Verschil	-30
NDAEB < 711 2017 (dPi)	272
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	35

¹ Oudenhorn hoort sinds kort niet langer bij Nissewaard. Deze kern hoort nu bij Hellevoetsluis. In de cijfers van ABF (m.b.t. de huidige situatie en de scenario's) is Oudenhorn echter nog deel van Nissewaard. In het bod zouden dus de 134 woningen sociale woningen in Oudenhorn nog meegenomen moeten worden. Dat is niet het geval; de betreffende cijfers hebben we hiervoor gecorrigeerd.

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- Netto voorraadontwikkeling totaal: + 1.986 t/m 2024 / + 2.912 t/m 2029.
- Door het toevoegen van verschillende segmenten en typologieën en het verdunnen en verdichten in wijken waar dat nodig is en kan, wordt de algehele balans op de woningmarkt verbeterd. Verwacht gevolg is dat mensen die de mogelijkheid hebben, door zullen stromen naar een ander segment en wooncarrière maken in de eigen wijk. Ook wordt de bevolkingssamenstellingen in de wijken als geheel hierdoor evenwichtiger.
- Gelet op de cijfers van ABF, het beleidsstreven naar meer balans in de eigen bevolkingssamenstelling en woningmarkt en de uitdagingen komend vanuit de voormalige groeikernstatus van Spijkenisse, concludeert de gemeente dat men een (cijfermatig) overschot heeft. De bijdrage is dan ook om vooral aan de interne balans te werken en het saldo op 0 te houden.
- Vanuit het Meer Evenwicht scenario ziet de gemeente een kleine (cijfermatige) opgave. De bijdrage die de corporaties in Nissewaard leveren is het beperken van de verkoop- en liberalisatieplannen. Verder biedt de aanwezige sociale koopvoorraad en particuliere verhuur (<711) een substantieel vangnet voor de doelgroep.
- Naar aanleiding van het ontwikkelperspectief 'Nissewaard naar 2040' is er overeenstemming met de provincie om meer woningen toe te voegen, passend binnen het ontwikkelperspectief en zoveel mogelijk met een relatie met het HOV. Ook worden mogelijkheden voor (kleinschalige) toevoegingen in de kernen benut en heeft herstructurering plaats.
- Het is denkbaar om op verschillende (kleine) invullocaties en in leegstaande kantoorpanden kunnen (indicatief) 10-30 sociale koopwoningen en 20-50 onzelfstandige en/of flexwoningen te realiseren.
- Voorwaarden hierbij zijn:
 - Meer ruimte en flexibiliteit t.o.v. de woningbehoefteraming (Provincie) (wenselijk is dat er meer ruimte is voor een kwalitatief gesprek i.p.v. harde toetsing aan de woningbehoefteraming. Hierdoor kan er beter geschakeld worden wanneer er zich kansen voordoen);
 - Financiën om investering rendabel te maken;
 - Ruimte in regelgeving m.b.t. bv parkeernormen;
 - Ruimtelijke aspecten zoals bv geluid Ruimte in regelgeving m.b.t. bv de BSD.
- In de tweede bieding is door de gemeente toegevoegd dat er mogelijk nog meer sociale woningen kunnen worden toegevoegd als er financiën beschikbaar komen om de investering rendabel te maken. Een belangrijke kanttekening is dat 'balans in de stad' het uitgangspunt is.
- In de tweede bieding wordt ook door gemeente aangegeven dat er in nieuwbouwprojecten in het centrum van Spijkenisse in totaal 100 sociale huurwoningen extra toegevoegd kunnen worden.
- Nissewaard heeft geen handelingsperspectieven geformuleerd voor particuliere huur en sociale koop. In de tweede bieding wordt aangemerkt dat men verwacht dat een groot deel van deze voorraad als gevolg van onder andere oppervlakte, WOZ-waarde en onderhoudsstaat, altijd beschikbaar zal blijven voor de doelgroep. De corporatie- en particuliere huurwoningen die verkocht worden, komen voor een groot deel terecht in de goedkope koopvoorraad.
- Handelingsperspectieven waarop niet ingezet wordt, zijn:

- **Van sloop naar renovatie.** De sloopplannen van Maasdelta en Woonbron kunnen wellicht gedeeltelijk vervangen worden door renovaties, hoewel de aan te pakken complexen al meer dan 50 jaar oud zijn. De gemeente gaat dit steeds overwegen. Bij de nu bekende projecten is de kwaliteitsimpuls die de sloop en vooral de terugkomende nieuwbouw met zich mee brengt dusdanig groot dat er geen renovatie gaat plaatsvinden.
- **Meer sociale huur terugbouwen bij herstructurering.** Terugbouwen in hogere dichtheden is wellicht mogelijk en wordt deze mogelijkheid overwogen. Echter is de kwaliteit van het her te structureren gebied hier wel leidend in. Bij (grootschalige) sloop is wel het uitgangspunt dat er op andere locaties verdicht wordt en daar ook sociale huurwoningen onderdeel van zijn.
- **Extra nieuwbouw sociale huur.** De corporaties zijn daartoe bereid, zij het dat zij niet in staat zal zijn om het volledige tekort weg te werken, gezien ook de noodzakelijke inspanningen in de bestaande voorraad in haar werkgebied en nieuwbouwactiviteiten elders. Wellicht zijn andere corporaties in de (sub)regio bereid om een bijdrage aan extra nieuwbouw te leveren. Wel wordt gekeken naar het (beperkt) toevoegen van sociale koop en onzelfstandige woningen om de doelgroep te bedienen en een buffer te kunnen bieden.
- Gemeente Nissewaard is altijd bereid mee te denken hoe opgaven in de rest van de subregio opgepakt kunnen worden. Het verder laten groeien van het sociale huursegment is niet wenselijk. Binnen vooral de kern Spijkenisse is de laatste jaren bewust gekozen voor het zoeken naar een betere balans in zowel de woning- als bevolkingssamenstelling door de signalering van fysieke en sociale problematiek komend vanuit de opbouw van de kern door de status als ex-groeikern. Vanuit de verantwoordelijkheid naar de regio is de gemeente bereid om te zoeken naar de stappen die zij kan zetten, maar de gewenste en vooral benodigde balans blijft voor de gemeente Nissewaard voorop staan.

Projectoverzicht

- Onderstaand een overzicht van de geplande projecten / maatregelen waarbinnen sociale woningen zijn gepland. Projecten zijn alleen opgenomen als een indicatie van het aantal te realiseren sociale woningen reeds bekend is.

Naam project	Aantallen
Toevoeging sociale koopwoningen	20
Toevoeging onzelfstandige en/of flexwoningen	35
Sociale woningen (koop/huur) toevoegen	100
Toevoeging in kleine kernen	17 ²
Netto afname sociaal door herstructurering	-373 ³
Bijtellling van de sociale voorraad in Oudenhorn (zie voetnoot 1).	134
Omzetting NDAEB >711 in NDAEB < 711 (netto)	35
Afname particuliere huur < 711 ⁴	-240
Toename goedkope koop < 140k	300
Totaal	28

² Gerekend met de aangegeven bandbreedte van 50-100 woningen waarvan 15 tot 30% sociaal zal zijn.

³ Toevoegingen door het beperken van de verkoop van corporaties en minder liberaliseren, door koop-garant woningen terug te brengen in de voorraad en door nieuwbouw in Spijkenisse zijn in dit aantal verrekend.

⁴ De gemeente ziet de goedkope particuliere huur en de goedkope koop deels als communicerend vat (bestaande goedkope huur wordt in goedkope koop omgezet).

Opgave versus bod

Als het bod van de gemeente wordt afgezet tegen de geschetste scenario's uit de ABF-rapportage, dan ontstaat het volgende beeld:

Opgaven vs. Scenario's						
	huidig	gewenste ontwikkeling bij referentie scenario	gewenste ontwikkeling bij meer evenwicht scenario	feitelijke ontwikkeling	resterende opgave bij referentie scenario	resterende opgave bij meer evenwicht scenario
corporatiebezit DAEB <711	13698	-782	-42	-239	-578	162
corporatiebezit DAEB >711	462			0		
corporatiebezit NDAEB <711	272			35		
particulier bezit <711	830	-250	-240	-240	-10	0
goedkope koop < 140k	4510	310	350	320	-10	30
sociaal onbekend				152	-152	-152
Totaal	19772	-722	68	28	-750	40

Kanttekening bij bod en bij argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ Het bod van de gemeente Nissewaard komt – in vergelijking met de opgave bij het referentiescenario – vlak in de buurt van het Meer Evenwicht scenario. De resterende opgave bij dit scenario is 40 woningen.
- ✓ In de bieding is aangegeven dat de gemeente mogelijk meer woningen kan realiseren onder bepaalde voorwaarden, namelijk: meer ruimte en flexibiliteit t.o.v. de woningbehoefteraming, voldoende financiële middelen om de investering rendabel te maken en ruimte in regelgeving m.b.t. bijvoorbeeld de bestaand stads- en dorpsgezicht. Als aan deze voorwaarden voldaan wordt kan Nissewaard op nieuwbouwlocaties 15 tot 30% sociaal toevoegen, met de kanttekening dat 'balans in de stad' een belangrijk uitgangspunt is.
- ✓ Daarnaast kan Nissewaard als aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan indicatief 50-100 woningen extra realiseren, waarbij ook een deel sociaal zal zijn.



Gemeente Albrandswaard

Regionaal Samenwerkingsverband Regio Rotterdam
t.a.v. de heer J.W. Mijns, voorzitter
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

Uw brief van: 16 juli 2018
Uw kenmerk:
Bijlage(n):

Ons kenmerk: 1351105
Contact: Jeannette Wijnmalen
Doorkiesnummer: 010-506 1158
E-mailadres: j.wijnmalen@bar-organisatie.nl
Datum: 4 september 2018

Betreft: bod gemeente Albrandswaard voor regionale woningmarktafspraken

VERZONDEN 11 SEP 2018

Geachte heer Mijns,

Inleiding

Met uw brief van 16 juli 2018 heeft u de gemeente Albrandswaard verzocht uiterlijk 24 september 2018 een formeel bestuurlijk bod uit te brengen op de regionale doelstellingen voor nieuwe woningmarktafspraken. Dit bod is de eerste stap in het proces om eind november 2018 tot de ondertekening van nieuwe woningmarktafspraken te kunnen komen.

In de afgelopen tijd is uit onderzoek van ABF gebleken dat de gewenste uitbreiding van de regionale woningvoorraad tot 2030 in totaal bijna 54.000 woningen bedraagt. Daarnaast is het streven de sociale woningvoorraad meer evenwichtig te verspreiden over de regio. Volgens het ABF onderzoek is in Albrandswaard in het zogenaamde referentiescenario (autonome behoefte van gemeente zelf) tot 2030 per saldo geen sprake van een tekort in de sociale woningvoorraad. Dit komt vooral doordat het aantal particuliere huurwoningen in de sociale sector voor een positief beeld zorgt. In het zogenaamde meer evenwicht scenario zou Albrandswaard echter tot 2030 860 sociale huurwoningen en 150 sociale koopwoningen moeten toevoegen. Onder aan de streep is ook in dit scenario het beeld iets positiever in verband de verwachte 80 particuliere huurwoningen in de sociale sector.

Hieronder geven wij u een eerste inzicht in de realistische mogelijkheden die Albrandswaard de regio kan bieden.

Bod



Hofhoek 5 - 3176 PD Poortugaal - Postbus 1000 - 3160 GA Rhoon - T (010) 506 11 11 - E info@albrandswaard.nl

Voorop staat dat Albrandswaard het streven van de regio naar een evenwichtigere spreiding van de sociale woningvoorraad in principe kan onderschrijven. Wij zijn ons daarbij terdege bewust van de complexiteit van deze opgave, mede in relatie tot andere belangrijke waarden in onze gemeente en in de regio, zoals natuur en recreatie. Ten aanzien van deze waarden brengen wij bijvoorbeeld de planologische kernbeslissing met betrekking tot het Buitenland van Rhoon onder uw aandacht. Dit gebied vervult een regionale functie ten aanzien van natuur en recreatie, hetgeen uiteraard grote gevolgen heeft voor onze ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw.

Dit neemt niet weg dat wij de urgentie van de woningbouwopgave begrijpen. In de afgelopen jaren hebben wij enerzijds met de in Albrandswaard werkzame woningcorporaties afgesproken dat de sociale huurwoningvoorraad in absoluut aantal op peil blijft. Anderzijds hebben wij verkend welke locaties binnen onze gemeente voor woningbouw geschikt zijn en welk draagvlak onder onze inwoners daarvoor bestaat. Daarbij geldt als uitdrukkelijk uitgangspunt dat de leefbaarheid in de woonmilieus van Albrandswaard behouden blijft. De uitkomsten van deze verkenning en de besluiten die de gemeenteraad op grond daarvan heeft genomen leiden tot de conclusie dat Albrandswaard conform het referentiescenario de komende jaren in de autonome behoefte aan sociale huurwoningen kan voorzien. De gemeenteraad heeft op 20 november 2017 locatie de Omloop in Rhoon aangewezen als woningbouwlocatie.

De inspanning die u van Albrandswaard verwacht in het meer evenwichtscenario vergt wat ons betreft verder onderzoek in nauwe samenwerking met onze partners in de regio en met de provincie Zuid-Holland. Wij begrijpen de noodzaak en willen in de komende gespreksronde de (on)mogelijkheden bespreken. De noodzaak van meer onderzoek betekent dus voor ons dat het op dit moment te vroeg is om inhoudelijk in te gaan op de handelingsperspectieven van het RIGO. Duidelijkheid over onze inzet in het meer evenwichtscenario vergt namelijk niet alleen meer onderzoek, maar ook besluitvorming door de gemeenteraad.

Vervolg

Wij zien de komende gespreksronde met vertrouwen tegemoet en hopen u met deze brief inzicht te hebben geboden in onze inzet voor het vervolgproces. Wij stellen de raad met een raadsinformatiebrief van dit bod op de hoogte.



Vragen

Heeft u nog vragen over deze brief, neem dan contact op met Jeannette Wijnmalen. Haar contactgegevens staan bovenaan deze brief vermeld.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard.

de secretaris,

Hans Cats

de burgemeester,

drs. Hans-Christoph Wagner

Regionaal Samenwerkingsverband Regio Rotterdam
t.a.v. de heer J.W. Mijns, voorzitter
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

gemeente Nissewaard	
Afd.	J.W. MIJNS
15 NOV, 2018	
c.c.	

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Bijlage(n):

Ons kenmerk: 1362013

Contact: Jeannette Wijnmalen

Doorkiesnummer: 010-506 1158

E-mailadres: j.wijnmalen@bar-organisatie.nl

Datum: 6 november 2018
VERZONDEN 13 NOV 2018

Betreft: aanscherping bod nieuwe regionale woningmarktafspraken

Geachte heer Mijns,

Inleiding

Met onze brief van 4 september 2018 hebben wij een formeel bestuurlijk bod uitgebracht op de regionale doelstellingen voor nieuwe woningmarktafspraken. Wij hebben in ons bod aangegeven dat Albrandswaard, op basis van besluiten van de raad, conform het zogenoemde referentiescenario de komende jaren in de autonome behoefte aan sociale huurwoningen kan voorzien. Daarnaast heeft Albrandswaard in het bod aangegeven te willen beoordelen welke bijdrage wij kunnen leveren aan het zogenoemde meer evenwicht scenario. Duidelijkheid over onze inzet in het meer evenwicht scenario vergde evenwel niet alleen meer onderzoek, maar ook besluitvorming door de raad.

De wethouder Wonen, de heer Boender, heeft ons bod toegelicht in het gesprek van 12 oktober 2018 met u en met de wethouder Wonen van de gemeente Lansingerland. In dit gesprek heeft u ons gevraagd het ingediende bod nog verder aan te scherpen. Hieronder treft u onze reactie op uw vraag.

Aanscherping Bod

Ons bod blijft op de hoofdlijn, zoals wij in onze brief van 4 september 2018 hebben aangegeven. In aanvulling hierop geven wij u een doorkijk naar de mogelijkheden die wij zien om de woningvoorraad van Albrandswaard de komende jaren uit te breiden. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat deze doorkijk nog niet zo concreet is dat alle onderdelen daarvan in een geactualiseerd planaanbod kunnen worden opgenomen. Hiervoor is verder onderzoek en besluitvorming door de raad vereist.



Hofhoek 5 - 3176 PD Poortugaal - Postbus 1000 - 3160 GA Rhoon - T (010) 506 11 11 - E info@albrandswaard.nl

Totale woningvoorraad

De totale woningvoorraad in Albrandswaard bedraagt in 2018 10.343 woningen. Ongeveer 2500 woningen behoren tot de sociale woningvoorraad.

In de periode tot en met 2021 is de concrete verwachting dat de totale woningvoorraad in Albrandswaard toeneemt met 520 woningen. Het betreft projecten die voldoende concreet zijn om in de zogenaamde Planmonitor voor 2018 te worden opgenomen. Het gaat om woningen in de vrije sector en dus niet om sociale (huur)woningen, die aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Het betreft bijvoorbeeld koopappartementen en huurwoningen, die natuurlijk wel een bijdrage kunnen leveren aan de doorstroming op de Albrandswaardse woningmarkt. Ook de transformatie van een kantoor naar huurwoningen in de vrije sector is in de Planmonitor opgenomen.

Sociale woningvoorraad

1. Behoud sociale huurwoningvoorraad

Albrandswaard heeft in de prestatieafspraken voor 2018 met de (gezamenlijke) woningcorporaties vastgelegd dat de onttrekking van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad door verkoop of sloop minimaal wordt gecompenseerd door nieuwbouw of aankoop in de periode van 2017 tot 2020. Op dit moment loopt het proces voor nieuwe prestatieafspraken voor de jaren 2019 en 2020. De gemeentelijke inzet op het punt van onttrekking van woningen aan de sociale voorraad is niet veranderd. Wij verwachten ook voor 2019 en 2020 op dit punt een concrete afspraak met de woningcorporaties te kunnen maken.

2. Verdichten sociale huurwoningvoorraad

De komende jaren vinden er binnen Albrandswaard 2 herstructureringsprojecten van woningcorporaties plaats. Het betreft de Vogelbuurt in Rhoon met woningen van Woonvisie en de Schutskooiwijk in Poortugaal met woningen van WBV Poortugaal. De inzet van de gemeente ten aanzien van deze herstructureringen richt zich allereerst op de onder punt 1 genoemde prestatieafspraken. Daarnaast dringen wij er bij de corporaties op aan daar waar mogelijk enkele sociale huurwoningen in de plangebieden toe te voegen. Wij verwachten dat dit in totaal hooguit om een tiental woningen zal gaan.

3. Uitbreiden van de woningvoorraad

In het kader van uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad heeft Albrandswaard in 2016 verkend welke locaties binnen onze gemeente voor sociale woningbouw geschikt zijn en welk draagvlak daarvoor onder onze inwoners bestaat. Daarbij geldt als uitdrukkelijk uitgangspunt dat de leefbaarheid in de woonmilieus van Albrandswaard behouden blijft. De raad heeft op 20 november 2017 locatie de Omloop in Rhoon aangewezen als woningbouwlocatie. Wij verwachten op deze locatie in totaal ongeveer 225 woningen te kunnen realiseren binnen de

looptijd van de nieuwe woningmarktafspraken. Het betreft circa 75 sociale huurwoningen en 175 woningen in de vrije sector, die nodig zijn voor een budgetneutrale financiering.

Daarnaast verwachten wij op nog meer (kleinschalige) locaties woningen te kunnen realiseren. Het onderzoek naar deze locaties is nog niet zo ver uitgekristalliseerd dat zij ter besluitvorming aan de raad kunnen worden voorgelegd. Ons bod is in die zin dus voorwaardelijk, omdat er nog besluitvorming door de raad moet volgen. In totaal streven we ernaar op deze manier binnen de looptijd van de nieuwe woningmarktafspraken nog eens 125 sociale huurwoningen en 282 vrij sector woningen aan de woningvoorraad te kunnen toevoegen.

In totaal gaat het dus om ongeveer 200 sociale huurwoningen + 457 vrije sector woningen + 520 vrije sector woningen uit de planmonitor = 1177 woningen.

Het ontwikkeltempo van locaties en projecten stemmen wij af op het jaarlijks opnamevermogen van onze samenleving. Een goede invulling van dit uitgangspunt vergt nader onderzoek en verdere besluitvorming door de raad.

4. Sociale koopwoningen en particuliere huurwoningen in de sociale sector

Albrandswaard zet niet in op het realiseren van goedkope koopwoningen tot een bedrag van € 140.000,-. De reden hiervoor is dat deze woningen in de huidige woningmarkt nauwelijks goedkoop te houden zijn. Zelfs met woningbouwcorporaties is het lastig hierover concrete afspraken te maken. Wel kent Albrandswaard de starterslening, waarmee starters op de woningmarkt worden gestimuleerd tot het kopen van een woning.

In de Woonvisie 2016-2025 zet Albrandswaard in op een evenwichtige verdeling tussen de diverse woningmarktsectoren passend bij de in de woonvisie benoemde doelgroepen. Waar mogelijk faciliteren wij particuliere initiatiefnemers bij het realiseren van sociale huurwoningen.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Albrandswaard heeft in de prestatieafspraken voor 2018 vastgelegd dat de woningcorporaties inkomensafhankelijke huurverhoging als instrument inzetten. Dat geldt in ieder geval voor de situatie waarin voldoende alternatieven worden geboden en het aannemelijk is dat deze maatregel een positief effect heeft op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. In de nieuwe prestatieafspraken voor 2019 en 2020 is de inzet de afspraken nog concreter te maken. De uitkomst van het proces is op dit moment nog niet bekend.

Handelingsperspectieven RIGO

RIGO benoemt voor Albrandswaard uitleggebieden voor (sociale) woningbouw. Geen van de genoemde gebieden levert wat Albrandswaard betreft mogelijkheden voor (sociale)woningbouw van

aanzienlijke omvang op. De reden hiervoor is dat voor deze locaties andere bestemmingen gelden dan woningbouw. Deze bestemmingen hangen onder andere samen met de functie die Albrandswaard in de regio vervult op het gebied van natuur en recreatie.

Vervolg

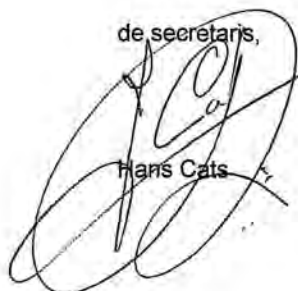
Wij zien de verdere stappen in het proces met vertrouwen tegemoet. Wij stellen de raad met een raadsinformatiebrief van de aanscherping van ons bod op de hoogte.

Vragen

Heeft u nog vragen over deze brief, neem dan contact op met Jeannette Wijnmalen. Haar contactgegevens staan bovenaan deze brief vermeld.

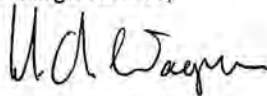
Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Cats'.

Hans Cats

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans-Christoph Wagner'.

drs. Hans-Christoph Wagner

Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).

Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Albrandswaard zijn:
Woningbouwvereniging Poortugaal, Woonvisie, Havensteder en Woonzorg Nederland.

Volgens cijfers van ABF (februari 2018), aangevuld met dPi 2018 cijfers (begrotingscijfers corporaties) omvat de sociale voorraad in Albrandswaard de volgende aantallen woningen:

	Voorraadgegevens 2017 ¹	Albrandswaard
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	2960
	B: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie ABF	2870
	Totale voorraad 2017	10300
	% A van totale voorraad 2017	29%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <710	2470
	particuliere huur < 710	200
	koop < 140k	200
RIGO-cijfers	DAEB >710	90

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment

gewenste ontwikkeling 2018-2030	Albrandswaard
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	-70
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-80
koop < 140k in referentiescenario	50
sociale voorraad totaal in referentiescenario	-100
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	770
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-80
koop < 140k in meer evenwicht scenario	150
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	840

¹ Er zit verschil tussen de cijfers van ABF en de dPi cijfers. De dPi cijfers geven 71 sociale woningen meer aan dan ABF. Deze zijn niet meegerekend in de voorraadgegevens.

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Albrandswaard
Totale voorraad 2017	10300
totale voorraad 2030	11477 ²
Ontwikkeling totale voorraad	1177

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling	Waarschijnlijk	Onzeker	Totaal
Corporatie-huur DAEB <710	0	210	210
DAEB >710	0	0	0
N-DAEB < 710	0	0	0
Particuliere huur <710	0	0	0
Sociale koop <140k	0	0	0
Sociaal onbekend	0	0	0
Totaal	0	210	210

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten	Albrandswaard
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	200
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-80
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	0
Vershil	80
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	200
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	150
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	0
Vershil	-150
NDAEB < 711 2017 (dPi)	20
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	0

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- Albrandswaard onderschrijft het streven van de regio naar een evenwichtigere spreiding van de sociale woningvoorraad.
- Deze opgave is complex in relatie tot andere belangrijke waarden in onze gemeente en in de regio, zoals natuur en recreatie. Ten aanzien van deze waarden wijst de gemeente op de planologische kernbeslissing met betrekking tot het Buitenland van Rhoon. Dit gebied vervult een regionale functie ten aanzien van natuur en recreatie, hetgeen de ruimte voor woningbouw van de gemeente beperkt.

² De gemeenteraad heeft goedkeuring verleend aan een nieuwbouwprogramma van 553 woningen (vanaf 2017). Hiertoe behoren geen sociale woningen. In zachte plannen, nog niet door de raad goedgekeurde plannen, zijn nog 624 woningen voorzien, waaronder ca. 200 woningen in het sociale segment.

- Met de woningcorporaties is afgesproken dat de sociale huurwoningvoorraad in absoluut aantal op peil blijft. Ook is verkend welke locaties binnen onze gemeente voor woningbouw geschikt zijn en welk draagvlak onder onze inwoners daarvoor bestaat. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de leefbaarheid in de woonmilieus van Albrandswaard behouden blijft. Dit en de besluiten die de gemeenteraad op grond daarvan heeft genomen leiden tot de conclusie dat Albrandswaard conform het referentiescenario de komende jaren in de autonome behoefte aan sociale huurwoningen kan voorzien. De gemeenteraad heeft locatie de Omloop in Rhoon aangewezen als woningbouwlocatie.
- In de tweede bieding is het verder uitgewerkt welke locaties geschikt kunnen zijn voor woningbouw. Binnen twee herstructureringsprojecten van woningcorporaties in de Vogelbuurt in Rhoon en de Schutskooiwijk in Poortugaal kunnen hooguit een tiental sociale woningen gerealiseerd worden. Op de eerder genoemde locatie de Omloop in Rhoon kunnen naar verwachting ongeveer 225 woningen gerealiseerd worden, waarvan 75 sociale huurwoningen. Daarnaast verwacht de gemeente op (kleinschalige) locaties ongeveer 407 woningen te realiseren waarvan 125 sociale huurwoningen.
- Albrandswaard zet niet in het bijzonder in op het realiseren van goedkope koopwoningen tot een bedrag van €140.000/ De reden hiervoor is dat deze woningen in de huidige woningmarkt nauwelijks goedkoop te houden zijn. Ook is het lastig om met woningbouwcorporaties hier concrete afspraken over te maken. Wel kent Albrandswaard een starterslening.
- De inspanning die wordt verwacht in het meer evenwicht scenario vergt verder onderzoek in nauwe samenwerking met de partners in de regio en met de provincie Zuid-Holland en uiteindelijk besluitvorming in de gemeenteraad.
- De noodzaak van meer onderzoek betekent dat het op dit moment te vroeg is om inhoudelijk in te gaan op de geschetste handelingsperspectieven.

Projectoverzicht

Onderstaand een overzicht van de geplande nieuwbouwprojecten waarbinnen sociale woningen zijn gepland. Projecten met indicatie van het aantal te realiseren sociale woningen zijn alleen opgenomen als hierover een raadsbesluit is genomen.

Naam project	Aantallen
Vogelbuurt / Schutskooiwijk	10
Omloop Rhoon	75
Kleinschalige locaties	125
Totaal	210

Opgave versus bod

Als het bod van de gemeente wordt afgezet tegen de geschetste scenario's uit de ABF-rapportage, dan ontstaat het volgende beeld:

Opgaven vs. Scenario's						
	Huidig	gewenste ontwikkeling bij referentie scenario	gewenste ontwikkeling bij meer evenwicht scenario	feitelijke ontwikkeling	resterende opgave bij referentie scenario	resterende opgave bij meer evenwicht scenario
corporatiebezit DAEB <711	2450	-70	770	210	-280	560
corporatiebezit DAEB >711	90			0		
corporatiebezit NDAEB <711	20			0		
particulier bezit <711	200	-80	-80	0	-80	-80
goedkope koop < 140k	200	50	150	0	50	150
sociaal onbekend				0	0	0
Totaal	2960	-100	840	210	-310	630

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ Hoewel de gemeente Albrandswaard stappen zet om het meer evenwicht scenario te realiseren blijft het bod van de gemeente nog ver verwijderd van de opgave zoals geformuleerd in dat scenario. De resterende opgave bij dit scenario omvat 630 woningen.
- ✓ Indien bij een uitbreiding van de voorraad een percentage 'sociaal' van 30% wordt toegepast, vereist deze resterende opgave een uitbreiding van ruim 2.000 woningen.
- ✓ Om de resterende opgave te kunnen realiseren is naar het oordeel van de gemeente nader onderzoek nodig en zijn afspraken tussen de gemeente, regio en de provincie van belang. Behalve de noodzaak tot uitbreiding van het sociale segment betreft dit overleg de gewenste leefmilieus in de gemeente en de bestemming van eventuele uitleglocaties voor natuur en recreatie.



GEMEENTEBARENDRECHT

Binnenhof 1, 2991 AA Barendrecht
Postbus 501, 2990 EA Barendrecht
14 0180 (Algemeen nummer)
gemeente@barendrecht.nl
www.barendrecht.nl
Bank: 30.54.00.215 Rabobank
(Iban: NL04RABO0305400215,
swift/BIC: RABONL2U)
KvK nummer: 24494374



AAN
Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam
t.a.v. de voorzitter, de heer J.W. Mijmans
Postbus 25
3200 AA SPIJKENISSE

Uw brief van: 16 juli 2018
Uw kenmerk: -
Bijlage(n): -

Ons kenmerk: 1352359
Contact: M. de Jonge
Doorkiesnummer: +31180698429
E-mailadres: m.d.jonge@bar-organisatie.nl
Datum: 20 september 2018

Betreft: Concept-bod woningbouw Barendrecht

Geachte heer Mijmans,

In uw brief d.d. 16 juli 2018 heeft u ons een procesvoorstel voor de nieuwe woningmarktafspraken toegestuurd. Daarin benoemt u een aantal fases die moeten worden doorlopen, alvorens op 26 november 2018 de nieuwe regionale woningmarktafspraken te kunnen ondertekenen. Wij pakken uw verzoek welwillend op want ook wij maken ons zorgen over het realiseren van voldoende woningen in de regio. Tegelijkertijd lopen wij helaas tegen beperkende factoren aan die ons in onze mogelijkheden beperken. Uiteraard heeft dat ons er niet van weerhouden om een serieus bod uit te brengen. Wij hebben dit bod besproken met Patrimonium.

Eerste fase – elke gemeente doet een bod

De eerste fase betreft het uitbrengen van het gemeentelijke bod waarin wordt beschreven op welke wijze kan worden bijgedragen aan het Scenario Meer Evenwicht. U heeft een zestal vragen geformuleerd op basis waarvan het bod dient te worden uitgebracht en verzoekt om het bod uiterlijk 24 september 2018 in te dienen. Wij hebben daarvoor navolgende onderzoeksresultaten van ABF en RIGO gebruikt (zie tabel 1):

Tabel 1: Onderzoeksresultaten ABF en RIGO voor Barendrecht

Uit het cijfermatige onderzoek van ABF blijkt dat Barendrecht in 2030:	
• Een tekort heeft van 1.564 sociale woningen;	
• Een overschot heeft van 474 niet-sociale woningen;	
• Een tekort heeft van in totaal 1.090 woningen;	
• Het percentage sociale voorraad moet hebben verhoogd van 23% naar 31%.	
Als handelingsperspectieven zijn door RIGO voor Barendrecht genoemd:	
• Overname niet-DAEB voorraad van Vestia;	
• Nieuwbouw binnenstedelijk;	
• Nieuwbouw op uitleggebieden.	





Met de ontwikkeling van Vinex-locatie Carnisselande (met in totaal circa 7.500 woningen waarvan 30-32,5% in de sociale sector) is Barendrecht destijds in omvang bijna verdubbeld en heeft een enorme bijdrage geleverd aan de regionale woningbouwopgave. Onze woningbouwplannen zijn daarna dan ook vooral gericht op de lokale woonbehoefte en in mindere mate op een evenwichtigere spreiding van de sociale woningvoorraad over de regio. Dit komt globaal overeen met het Referentiescenario van ABF. U zult begrijpen dat met het bijdragen aan het Scenario Meer Evenwicht een totaal andere koers moet worden gevaren en dat om die reden onze raad hierbij uitvoerig dient te worden betrokken. Het mag duidelijk zijn dat het in het door u aangegeven tijdspad helaas onmogelijk was om onze raad hier op voorhand voldoende bij te betrekken. Om die reden brengen wij ons concept-bod dan ook nadrukkelijk uit onder voorbehoud van goedkeuring door de raad. Navolgend hebben wij uw vragen voorzien van ons concept-bod:

1. Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan de totale bouwproductie die in de regio benodigd is

Barendrecht kan hier volledig aan bijdragen: Barendrecht dient tot 2030 in totaal 1.090 woningen te realiseren. In de planmonitor van 2018 staan tot 2025 reeds circa 800 woningen in de planning. Voor de realisering van de resterende circa 300 woningen na 2025 zijn circa 30 binnenstedelijke locaties beschikbaar met in totaal een capaciteit van circa 300 woningen.

2. Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan het realiseren van meer evenwicht van de sociale voorraad in de regio

Barendrecht kan hier gedeeltelijk aan bijdragen: Barendrecht dient tot 2030 het percentage sociale woningvoorraad te verhogen van 23% naar 31%. Barendrecht dient hiervoor tot 2030 1.564 sociale woningen toe te voegen en tegelijkertijd 474 niet-sociale woningen te onttrekken. Om een goede leefbaarheid te behouden, is het niet wenselijk om uitsluitend sociale woningen te realiseren en het onttrekken van 474 niet-sociale woningen is in de praktijk uiteraard onmogelijk.

In de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie Barendrecht 2016-2025 is aangegeven dat van de nieuwbouw 25% als sociale woning wordt uitgevoerd om de toenmalige 22% (inmiddels 23%) sociale woningvoorraad minimaal te behouden. Wij bieden aan om aan de gemeenteraad voor te stellen om per project te bepalen of het percentage sociale nieuwbouw kan worden verhoogd.

3. Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan het realiseren van voldoende sociale voorraad in de regio

Barendrecht kan hier gedeeltelijk aan bijdragen: Het behalen van het gevraagde percentage sociale woningvoorraad is niet mogelijk, maar in absolute zin doen wij ons uiterste best om zoveel mogelijk bij te dragen aan de gevraagde 1.564 sociale woningen.

Locatieonderzoek heeft opgeleverd dat behalve de circa 800 woningen, waarvan circa 25% sociale woningen uit de planmonitor 2018, er nog ruimte is voor circa 300 woningen verspreid over circa 30 binnenstedelijke locaties. Dat deze locaties overwegend voor maximaal tien woningen geschikt zijn, maakt het niet eenvoudig om hier sociale woningen te realiseren. Het gegeven dat deze locaties grotendeels in bezit zijn van particulieren, versterkt dit.

Mogelijk kunnen financiële middelen de haalbaarheid echter vergroten, maar om substantieel aan het gevraagde aantal te kunnen bijdragen, moet naar nieuwe, grotere, binnenstedelijke locaties worden gezocht. Gezien de ontsluitingsmogelijkheden komt er dan slechts één locatie in beeld en dat is rondom het treinstation. U zult begrijpen dat dit voor ons een compleet nieuwe opgave is en de haalbaarheid ervan sterk afhangt van de mogelijkheid tot herbestemming, ontsluiting en uiteraard ook goedkeuring door de gemeenteraad. De planvorming kan aansluiten op het stedenbaan-programma.



4. Verklaar voor de handelingsperspectieven uit het rapport van Rigo en uit de subregionale ronde in welke mate u deze wel of niet gaat/kunt inzetten om meer spreiding van de sociale voorraad in de regio te bereiken

I. Handelingsperspectieven RIGO

a) Overname niet-DAEB voorraad van Vestia

De gemeente onderschrijft dit handelingsperspectief van RIGO volledig en is reeds een beroepsprocedure gestart om te voorkomen dat Vestia haar sociale woningen aan de sociale voorraad mag onttrekken aangezien onttrekking van deze woningen het tekort aan sociale woningen alleen maar vergroot. Vestia heeft in haar scheidingsvoorstel van 2016 aangegeven slechts 268 van haar 894 woningen sociaal te willen houden. Wij houden u op de hoogte van de ontwikkelingen.

b) Nieuwbouw binnenstedelijk

De gemeente onderschrijft dit handelingsperspectief van RIGO volledig en heeft onderzocht op welke binnenstedelijke locaties er nog mogelijkheden zijn om (extra) sociale woningen toe te voegen. Allereerst willen wij graag weergeven wat Barendrecht in het (recente) verleden al heeft bijgedragen (met name in uitleggebieden) omdat wij hebben geconstateerd dat de beeldvorming helaas soms anders blijkt te zijn (zie tabel 2).

Tabel 2: Nieuwbouw Barendrecht

Reeds gerealiseerd of vergeworpen planvorming
• Carnisselande: Circa 7.500 woningen waarvan 30-32,5% sociaal; • Sociale koop tot €180.000: Barendrecht heeft hier veel in geïnvesteerd, maar door de (om duidelijke redenen) door de regio drastisch verlaagde prijsgrens voor sociale koop naar €140.000 vallen deze nieuwbouwwoningen nu buiten de sociale sector; • Spring: 57 woningen in 2018 opgeleverd waarvan 100% sociaal; • Botter: 70 woningen met geplande oplevering in 2019 waarvan het percentage sociaal vooruitlopend op de nieuwe woningmarkt afspraken al is verhoogd van 25% naar 50%; • Planmonitor 2018: In totaal staan circa 800 woningen in de planning tot 2025 waarvan circa 25% sociaal.
Kansrijk voor meer sociaal tot 2030
• Vrouwenpolder fase 4: 110 woningen waarvan we het percentage sociaal na goedkeuring door de gemeenteraad willen verhogen (locatie is in bezit van de gemeente); • Herontwikkeling circa 40 woningen Borgstede: Op deze locatie kunnen door verdichting meer sociale woningen worden gerealiseerd in samenwerking met Woonzorg; • Herontwikkeling van circa 100 woningen van Patrimonium: Op deze locatie kunnen door verdichting meer sociale woningen worden gerealiseerd in samenwerking met Patrimonium.
Nader te onderzoeken voor meer sociaal tot 2030
• Circa 30 kleine binnenstedelijke locaties met in totaal een capaciteit van circa 300 woningen.
Nader te onderzoeken voor meer sociaal na 2030
• Woningbouw rondom het treinstation (stedenbaan-programma): aantallen zijn sterk afhankelijk van herbestemming, ontsluiting en goedkeuring door de gemeenteraad; • Woningbouw A29.

c) Nieuwbouw op uitleggebieden

Na de ontwikkeling van circa 7.500 woningen (waarvan circa 30-32,5% sociale woningen) in uitleggebied Carnisselande wil Barendrecht de schaarse nog resterende groengebieden ook echt





groen houden. Het belangrijkste ononderbroken uitleggebied van Barendrecht is de Zuidpolder die aansluit op het groengebied aan de andere kant van de A29 in Carnisselande. Eén van de speerpunten van het coalitieakkoord Barendrecht 2018-2022 is: "Ontwikkel het natuurgebied in de Zuidpolder verder in goede samenspraak met de huidige eigenaren, agrarische ondernemers en andere stakeholders met als uitgangspunt dat er geen nieuwe bebouwing plaatsvindt." Het door RIGO aangewezen deel van de Zuidpolder is het laatste stukje dat nog ingericht dient te worden als recreatiegebied. Zoals u weet, is dit "compensatie-groen" voor de verbreding van zowel de snelweg A15 als de aanleg van de 2^e Maasvlakte. Natuur- en recreatieschap IJsselmonde is hier nauw bij betrokken. Indien er in de Zuidpolder woningbouw wordt gerealiseerd, wordt daarmee de groene zone versnipperd en daarover is ook de MRDH van mening dat dit moet worden voorkomen. De druk op de omliggende groengebieden is namelijk al ontzettend groot. Deze gebieden zijn daarom juist essentieel om een aantrekkelijk woonmilieu (medebepalend voor de identiteit van het eiland IJsselmonde) te bieden met een recreatieve functie voor zowel Barendrechters, maar vooral ook voor inwoners van Rotterdam-Zuid. De groengebieden hebben overigens niet alleen een grote recreatieve waarde, maar dragen ook bij aan de gezondheid (luchtkwaliteit, hittestress, biodiversiteit) van inwoners. Daarnaast leveren ze een belangrijke bijdrage aan het goede vestigingsklimaat in de regio en spelen bovendien een grote rol in de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, waterberging en energietransitie (zonneparken). Dat een dergelijke groene zone een tegenwicht biedt aan het stedelijke gebied is bij de "groene" afdelingen van de provincie dan ook wel bekend. We hebben naar alternatieve uitleggebieden gekeken en komen dan terecht bij het ten noorden van Barendrecht en de snelweg A15 gelegen zuidelijk randpark. Deze groene zone behoort tot de gemeente Barendrecht, maar hoort gevoelsmatig bij Rotterdam-Zuid en heeft dan ook vooral een recreatieve functie voor inwoners van Rotterdam-Zuid. Deze locatie zou voor Barendrecht een "makkelijke" optie kunnen zijn om grootschalige woningbouw te realiseren, maar omdat hiervoor grotendeels dezelfde tegenargumenten als voor de Zuidpolder gelden, wil Barendrecht ook deze ononderbroken zone intact laten.

II. Handelingsperspectieven subregionale ronde

d) Bouwhoogte

Door de woningcorporaties is aangegeven dat hoger bouwen een handelingsperspectief is. Barendrecht is van oudsher een gemeente zonder hoogbouw vanwege de wens om het dorps karakter zoveel mogelijk te behouden, maar op enkele locaties (bijvoorbeeld op het Middeldijkerplein) is er al hoger gebouwd of staat hogere bebouwing in de planning (bijvoorbeeld op de Stationstuin). De gemeente neemt dit handelingsperspectief dan ook serieus en kijkt per project welke bouwhoogte wenselijk is.

III. Overige handelingsperspectieven

e) Percentage sociale nieuwbouw

Wij willen de gemeenteraad voorstellen om te besluiten om anders dan in de recent vastgestelde woonvisie Barendrecht 2016-2025 het percentage sociale nieuwbouw van 25% te verhogen tot een per project te bepalen hoger percentage sociale nieuwbouw.

f) Herontwikkeling

Bij de herontwikkeling van woningbouwlocaties wordt getracht de nieuwbouw met een hogere dichtheid te realiseren. Gezien de grote hoeveelheid bestaande eengezinswoningen zal het realiseren van nieuwe appartementen al gauw tot een verdichting leiden.





g) Transformatie

De gemeente Barendrecht onderzoekt de mogelijkheden om leegstaande kantoor- en bedrijfspanden te transformeren naar woningbouwlocaties.

h) Prestatieafspraken

De gemeente heeft op basis van de Woningwet handvatten om goede prestatieafspraken te maken met woningcorporaties en die handvatten zal de gemeente, voor zover dit nog niet gebeurt, zeker benutten. Twee belangrijke afspraken in dit kader betreffen het niet liberaliseren en niet verkopen van sociale woningen.

i) Parameters

Van een heel andere orde en afhankelijk van landelijk beleid is het gebruik van financiële parameters. Overleg met Patrimonium heeft opgeleverd dat wanneer anders met parameters mag worden omgegaan een woningcorporatie, nog steeds op een verantwoorde wijze, aanzienlijk meer sociale woningen per jaar zou kunnen realiseren.

j) Woningbouw A29

De overkapping van de snelweg A29 kan meerdere voordelen bieden: grootschaligere ruimte voor extra woningbouw, een gewenste verbinding tussen de door de snelweg van elkaar geïsoleerd liggende delen Centrum en Carnisselande, een recreatieve functie en bijdragen aan het milieu. Financieel is dit uiteraard een enorme uitdaging, maar desondanks willen wij dit graag als handelingsperspectief benoemen.

k) Bovenlokale blik

Naast de lokale handelingsperspectieven willen wij toch ook buiten de gemeentegrenzen kijken. Zo zijn wij van mening dat er bijvoorbeeld teveel wordt gekeken naar Rotterdam als geheel terwijl er ook in Rotterdam meerdere deelgemeenten zijn waar het percentage sociale woningvoorraad ruim onder het regionale gemiddelde ligt (ondanks eerdere toezeggingen door de regio zijn wij nog in afwachting van de betreffende cijfers). Daarnaast zijn er andere gemeenten in de regio die kunnen en willen bouwen, maar niet mogen bouwen.

Tot slot willen wij ook kijken buiten de grenzen van de regio Rotterdam. Wij denken dat de Hoeksche Waard ook een belangrijke bijdrage zou kunnen en willen leveren.

5. Maak helder welke handelingsperspectieven haalbaar worden indien er voldoende financiële middelen zijn

Voor Barendrecht is het primaire knelpunt het ontbreken van voldoende locaties. Dat neemt echter niet weg dat financiële middelen wel degelijk tot bepaalde ontwikkelingen zouden kunnen leiden. Als meest kansrijk en zeer belangrijk handelingsperspectief willen wij de overname van het woningbezit van Vestia noemen. Het zou namelijk bijzonder zuur zijn als we enerzijds ons uiterste best doen om extra sociale woningen te realiseren en anderzijds onze op één-na-grootste woningcorporatie al haar sociale woningen aan de sociale woningvoorraad onttrekt.

Een financiële bijdrage kan verder mogelijk ook bijdragen aan goedkeuring door de raad om het percentage sociale woningen in fase 4 van Vrouwenpolder te verhogen.

Verder denken wij dat financiële middelen positief kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van sociale woningen op de circa 30 (te) kleine binnenstedelijke locaties die grotendeels het bezit zijn van





particulieren. Financiële middelen ten behoeve van herbestemming en ontsluiting kunnen in het stedenbaan-programma ook een positieve bijdrage leveren aan een grotere hoeveelheid woningbouw.

Tot slot willen we ook de overkapping van de A29 benoemen waar met voldoende financiële middelen meerdere doelen kunnen worden bereikt.

6. Leg uit en laat zien op welke wijze uw gemeente uitvoering geeft aan de richtinggevende uitspraken ten aanzien van beschikbaarheid en betaalbaarheid

I. Beschikbaarheid sociaal

Naast onze inzet om de sociale woningvoorraad te behouden (Vestia!) en te vergroten, willen wij ook de beschikbaarheid van de bestaande sociale voorraad vergroten. Volgens onderzoek uit 2015 woonde in Barendrecht namelijk maar liefst 30-40% goedkoop scheef en was daardoor niet beschikbaar voor de lage inkomensgroep. De beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad willen wij vergroten door de in de woonvisie Barendrecht 2016-2025 ingezette lijn van inkomensafhankelijke huurverhoging in combinatie met 25% nieuwbouw in de middeldure huur (€710,68-circa €850) voort te zetten om op die manier goedkope scheefwoners te verleiden om naar middeldure woningen te verhuizen en "potentiële goedkope scheefwoners" te weren. Tot deze laatste categorie rekenen wij met name ouderen die weliswaar tot de lage inkomensgroep behoren (en dus naar een sociale woning mogen verhuizen), maar die nu in dure afbetaalde koopwoningen wonen en om die reden niet afhankelijk zijn van sociale woningen. Om goedkope scheefwoners eenvoudiger te verleiden om naar middeldure woningen te verhuizen, moet verder beter worden gelet op het realiseren van passende prijs-/kwaliteitverhoudingen. Een middeldure woning moet kwalitatief aantrekkelijker zijn dan een sociale woning om goedkope scheefwoners te verleiden om te verhuizen. Een andere maatregel om de doorstroming binnen de sociale sector te vergroten, is de Doorstroomregeling grote woningen die de gemeente in 2017 heeft vastgesteld.

Behalve beschikbaarheid voor de lage inkomensgroep in het algemeen maken we ook onderscheid binnen de lage inkomensgroep namelijk de primaire en de secundaire doelgroep. Richtinggevende uitspraak van de regiotafel is dat gemeentelijk 75% van de vrijgekomen woningen moet worden toegewezen aan de primaire doelgroep zodat de primaire doelgroep ten minste een even grote slaagkans heeft als de secundaire doelgroep. Wij nemen dit mee in de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

II. Betaalbaarheid sociaal

Behalve voldoende beschikbaarheid is ook voldoende betaalbaarheid belangrijk. Dit heeft wederom te maken met het onderscheid tussen de primaire en de secundaire doelgroep. Richtinggevende uitspraak van de regiotafel is dat gemeenten een sociale huurvoorraad nastreven die voor ten minste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de (bovenste) aftoppingsgrens. Met Patrimonium (de grootste woningcorporatie van Barendrecht) is reeds afgesproken dat 70% van haar sociale woningen een huur tot de aftoppingsgrens heeft ten behoeve van de primaire doelgroep (de huurtoeslaggerechtigden) en 30% van de sociale woningen een huur boven de aftoppingsgrens heeft ten behoeve van de secundaire doelgroep. Zoals bekend is, kunnen hierover op dit moment geen afspraken worden gemaakt met Vestia (de op één-na-grootste woningcorporatie van Barendrecht). Met Havensteder (de op twee-na-grootste woningcorporatie van Barendrecht) zal hierop bij de prestatieafspraken worden ingezet.





Tweede fase – analyse van de biedingen

Wij spreken onze zorg uit over het feit dat de woningmarktafspraken tot op dit moment niet integraal worden opgesteld. De afspraken zijn wederom vooral gericht op de kwantiteit van de sociale woningvoorraad terwijl de kwaliteit van wonen ook de veel grotere vraag naar niet-sociale woningen betreft en bovendien wordt beïnvloed door andere beleidsvelden waarmee in de woningmarktafspraken geen rekening wordt gehouden. Om te voorkomen dat de nieuwe woningmarktafspraken een belemmering voor andere regionale ambities op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, recreatie en vestigingsklimaat voor bedrijven vormen, willen wij u erop wijzen dat de tweede fase verder zou moeten gaan dan enkel een analyse van de biedingen.

Derde fase – bespreking biedingen

Wij willen hiervoor graag een alternatief aandragen. Wij hebben begrepen dat in het kader van efficiëntie is gekozen voor zeven gesprekken met twee wethouders van gemeenten die onderling geen directe belangen hebben onder leiding van een deskundige van RIGO om tot een verdiepingsslag van het bod te komen. Wij zijn echter van mening dat 14 gesprekken met één of meerdere wethouders van één gemeente met een deskundige van RIGO meer resultaat oplevert en mogelijk in minder tijd kan worden bereikt. Voor de gemeente Barendrecht zou in dat geval behalve de wethouder Wonen ook de wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling kunnen deelnemen.

Vierde fase – aanpassing van de gemeentelijke biedingen en opstellen nieuwe afspraken (november)

Akkoord. Wel plaatsen wij een kanttekening bij het uiterst korte tijdsbestek waarbinnen de nieuwe woningmarktafspraken moeten worden opgesteld.

Wij vertrouwen erop dat wij met dit bod een goede bijdrage leveren aan de regionale woningbehoefte.

Hoogachtend,

Het college van Barendrecht,

De secretaris,

G.J. Bravenboer

de burgemeester,

drs J. van Belzen





GEMEENTEBARENDRECHT

Binnenhof 1, 2991 AA Barendrecht
Postbus 501, 2990 EA Barendrecht
14 0180 (Algemeen nummer)
gemeente@barendrecht.nl
www.barendrecht.nl
Bank: 30.54.00.215 Rabobank
(Iban: NL04RABO0305400215,
swift/BIC: RABONL2U)
KvK nummer: 24494374



AAN
Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam
t.a.v. de voorzitter, de heer J.W. Mijns
Postbus 25
3200 AA SPIJKENISSE

Uw brief van: -
Uw kenmerk: -
Bijlage(n): -

Ons kenmerk: 1358159
Contact: M. de Jonge
Doorkiesnummer: +31180698429
E-mailadres: m.d.jonge@bar-organisatie.nl
Datum: 1 november 2018

Betreft: Aanvulling op concept-bod woningbouw Barendrecht

Geachte heer Mijns,

Op 20 september 2018 hebben wij u het concept-bod woningbouw Barendrecht toegestuurd. Naar aanleiding van ons concept-bod heeft er op 10 oktober 2018 een driehoeksgesprek plaatsgevonden tussen de wethouder wonen van de gemeente Maassluis, een onderzoeker van Rigo en de wethouder wonen van de gemeente Barendrecht. Tijdens dat gesprek is een aantal verhelderende vragen gesteld. Navolgend geven wij daar een antwoord op.

Stationsgebied

Aanvullend op ons bod kunnen wij zeggen dat de ontwikkeling van project Stationstuin (met in totaal 82 woningen waarvan bijna 30% in de sociale sector) in een vergevorderd stadium verkeert en dat project Spring (met in totaal 57 woningen waarvan 100% in de sociale sector) recent is opgeleverd. Het stationsgebied is echter groter dan enkel Stationstuin en Spring maar hoe groot dat is, is zoals aangegeven afhankelijk van de mogelijkheid van met name herbestemming en ontsluiting van dit gebied. De provincie heeft de locatie recent bezocht en aangegeven waar mogelijk medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling van dit gebied. Tijdens het driehoeksgesprek is door u aangegeven dat er meer dan 25% in de sociale sector moet worden gebouwd om richting het Scenario Meer Evenwicht te gaan. Dit is correct. De mogelijkheid om een hoger percentage in de sociale sector te bouwen, wordt daarom per project onderzocht en kan net als bij onder andere Stationstuin en Spring tot een hoger percentage sociale woningbouw leiden. Voor het stationsgebied is recent intern gestart met het ontwikkelen van een visie. De planning is dat deze visie in het derde kwartaal van 2019 gereed is.

Verkoop en liberalisatie

Er werd tijdens het gesprek een aanscherping gevraagd op het verkoop- en liberalisatiebeleid van de woningcorporaties. Daarover kan worden gezegd dat zowel met Patrimonium als met Havensteder in de prestatieafspraken is afgesproken dat zij geen woningen verkopen en geen woningen liberaliseren. Zoals al eerder is aangegeven, geldt dit helaas niet voor Vestia. Patrimonium gaat tevens woningen die nu een huurprijs boven de €710,68 hebben bij mutatie in huurprijs verlagen tot onder de €710,68. Verder is met Havensteder afgesproken dat zij, ondanks de zeer hoge kwaliteit van haar woningen in Barendrecht,





opnieuw bekijkt hoe, in het kader van beschikbaarheid, tot een betere benadering van de gewenste 70% voor de primaire doelgroep en 30% voor de secundaire doelgroep kan worden gekomen.

Groengebied A15

Het groengebied ten noorden van de A15 behoort tot de gemeente Barendrecht. Wij gaven aan dat wij om dezelfde redenen als voor de Zuidpolder ten zuiden van Barendrecht hier geen woningbouwplannen hebben. Het is namelijk net als de Zuidpolder een belangrijk natuur- en recreatiegebied. Bovendien heeft de provincie dit gebied aangewezen als een voorgenomen locatie voor windmolens. Om deze redenen is woningbouw in het groengebied ten noorden van de A15 niet voor de hand liggend. Tijdens het driehoeksgesprek is echter verzocht om toch de mogelijkheden van woningbouw in dit gebied te bekijken. Wij zullen daarom in overleg treden met Rotterdam alvorens wij deze locatie definitief uitsluiten.

Regio en provincie

Zowel vanuit de regio als de provincie ligt er het aanbod om een bijdrage te leveren aan het informeren van de gemeenteraad. De regio hadden wij reeds gevraagd om een presentatie te geven aan de commissie Ruimte. Inmiddels is ook de provincie gevraagd of zij hierbij aanwezig kan zijn. De geplande datum is, onder voorbehoud van goedkeuring door de agendacommissie, 27 november 2018.

Wij vertrouwen erop u hiermee een goede aanvulling op ons concept-bod te hebben gegeven.

Hoogachtend,

Het college van Barendrecht,

De secretaris,

G.J. Bravenboer

de burgemeester,

drs J. van Belzen



Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).

Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Barendrecht zijn: Patrimonium, Vestia, Havensteder, Mooiland, Woonzorg, Laurens en (binnenkort) Woonvisie. Patrimonium neemt het grootste deel voor haar rekening: ruim 60%. Vestia bezit ruim 20% en Havensteder 12% van de corporatievoorraad. Vestia heeft het beleid om zich op lange termijn uit Barendrecht terug te trekken en heeft het grootste deel van haar woningvoorraad in het niet-DAEB-segment opgenomen.

Volgens cijfers van ABF (februari 2018), aangevuld met dPi 2018 cijfers (begrotingscijfers corporaties) omvat de sociale voorraad in Barendrecht de volgende aantallen woningen:

	Voorraadgegevens 2017	Barendrecht
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	4576
	Totale voorraad 2017	19130
	% A van totale voorraad 2017	24%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <710	3810
	particuliere huur < 710	520
	koop < 140k	150
RIGO-cijfers	DAEB >710	96

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment

gewenste ontwikkeling 2018-2030	Barendrecht
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	-106
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-170
koop < 140k in referentiescenario	110
sociale voorraad totaal in referentiescenario	-166
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	1524
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-70
koop < 140k in meer evenwicht scenario	300
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	1754¹

¹ Hetgeen nodig is om het gewenste percentage 'sociaal' van 31% in de totale voorraad te bereiken.

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Barendrecht
Totale voorraad 2017	19130
totale voorraad 2030	20220
Ontwikkeling totale voorraad	1090

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling	Waarschijnlijk	Onzeker	Totaal
Corporatie-huur DAEB <710	0	0	0
DAEB >710	0	0	0
N-DAEB < 710	0	-626 ²	-626
Particuliere huur <710	57	0	57
Sociale koop <140k	0	0	0
Sociaal onbekend	58	160	218
Totaal	115	-466	-351

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten	Barendrecht
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	520
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-70
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	57
Verschil	127
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	150
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	300
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	0
Verschil	-300
NDAEB < 711 2017 (dPi)	626
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	-626

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- De bieding is onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad.
- De voorraadontwikkeling is totaal: + 800 2017 t/m 2024 en + 290 2025 t/m 2029. De plancapaciteit is hiervoor beschikbaar zowel op uitleg- als op binnenstedelijke locaties.
- Bij nieuwbouw gaat de gemeente uit van 25% sociaal en biedt aan per project te bezien of dit percentage kan worden verhoogd. Extra financiële middelen kunnen hierbij helpen.
- Uitgaande van 25 procent van de toevoeging van 1.090 woningen kan de sociale voorraad groeien met ca. 275 woningen.

² Dit betreft de NDAEB-woningen van Vestia waarvan momenteel nog uit wordt gegaan dat ze verloren raken voor de sociale voorraad.

- Deels wordt ruimte gevonden voor toevoeging van 300 woningen verspreid over ca. 30 binnenstedelijke locaties. Omdat de locaties overwegend geschikt zijn voor toevoeging van 10 woningen en grotendeels in bezit zijn van particulieren is sociale toevoeging lastig. Mogelijk kan de haalbaarheid worden vergroot door financiële middelen beschikbaar te stellen.³
- Wanneer gezocht wordt naar grotere locaties biedt het gebied rond het station wellicht mogelijkheden. De planvorming is hier in een zeer pril stadium en kan aansluiten op het Stedenbaan-programma.
- Wat betreft de overname van Vestia-bezit is de gemeente een procedure gestart om onttrekking van een groot deel van de woningvoorraad te voorkomen. Een overname wordt mogelijk wanneer hiervoor financiële middelen beschikbaar komen.
- Na de bouw van Carnisselande wil de gemeente de resterende groengebieden, groen houden. Mogelijk zou er in het *Zuidelijk Randpark* enige ontwikkeling mogelijk zijn. Zij het dat dit vooral een functie heeft voor Rotterdam-Zuid. Barendrecht neemt ter afstemming contact op met Rotterdam.
- Aanvullend zou kunnen worden ingezet op het verhogen van de bouwhoogte, verdichting bij herontwikkeling, transformatie, en het beperken van verkoop en liberalisatie van corporaties.
- De overkapping van de A29 kan veel bouwmogelijkheden bieden. Dit vraagt dan grote investeringen van meerdere partijen, maar daarmee bereik je meerdere doelen.
- Landelijk zou de corporaties meer investeringsruimte geboden kunnen worden. De parameters werken te beklemmend en zouden op een verantwoorde wijze verruimd kunnen worden
- De gemeente doet een oproep om ook naar een mogelijke bijdrage van de Hoeksche Waard te kijken en naar de spreiding van de opgave over de verschillende Rotterdamse deelgemeenten.
- Op het vlak van beschikbaarheid en betaalbaarheid conformeert de gemeente zich aan de regionale uitgangspunten en geeft hier invulling aan in haar prestatieafspraken met de woningcorporaties. Ook zet de gemeente in op het bestrijden van scheefwonen en het behouden van het Vestia bezit.

Projectoverzicht

- Onderstaand een overzicht van de geplande nieuwbouwprojecten waarbinnen sociale woningen zijn gepland. Projecten zijn alleen opgenomen als de locatie en (een indicatie van) het aantal te realiseren sociale woningen reeds bekend is.

Naam project	Aantallen
Stationstuin	23
Spring	57
Botter	35
Nog niet ingerekende of vastgestelde locaties (o.a. Vrouwenpolder, Borgstede, verdichting bij herstructurering)	160 ⁴
Totaal	275

Opgave versus bod

Als het bod van de gemeente wordt afgezet tegen de geschetste scenario's uit de ABF-rapportage, dan ontstaat het volgende beeld:

³ In de rekensom gaan we uit van 25% sociaal, dus 75 woningen.

⁴ Inclusief de 75 woningen genoemd in noot 2.

Opgaven vs. Scenario's	Barendrecht					
	huidig	gewenste ontwikke- ling bij referentie scenario	gewenste ontwikke- ling bij meer evenwicht scenario	feitelijke ontwikke- ling	resterende opgave bij referentie scenario	resterende opgave bij meer evenwicht scenario
corporatiebezit DAEB <711	3184	-106	1524	0	520	2150
corporatiebezit DAEB >711	96			0		
corporatiebezit NDAEB <711	626			-626		
particulier bezit <711	520	-170	-70	57	-227	-127
goedkope koop < 140k	150	110	300	0	110	300
sociaal onbekend				218	-218	-218
Totaal	4576	-166	1754	-351	185	2105

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ Barendrecht zet stappen om de sociale voorraad uit te breiden, maar met het bod van de gemeente Barendrecht wordt het Meer Evenwicht scenario nog zeker niet gerealiseerd. De NDAEB-portefeuille van Vestia is hiervoor in belangrijke mate bepalend, maar het is niet de enige factor; indien de NDAEB-portefeuille van Vestia structureel behouden blijft in het sociale segment resteert nog een opgave t.o.v. het meer evenwicht scenario van ruim 1.470 woningen. Dit vergt aanvullende nieuwbouw (bij een aandeel sociaal van 30% vraagt dit een extra plancapaciteit van ca. 4.900 woningen).
- ✓ Het gebied rondom het station kan mogelijkheden bieden voor het realiseren van extra (sociale) woningen. Of deze locatie daadwerkelijk bebouwd kan gaan worden is sterk afhankelijk van de mogelijkheid tot herbestemming, ontsluiting en de goedkeuring van de gemeenteraad.
- ✓ De overkapping van de A29 en/of de bebouwing van de locatie Zuidelijk Randpark kunnen op langere termijn eventueel tot uitbreiding van het sociale segment leiden, maar dat is nog zeer onzeker. De gemeente gaat met de gemeente Rotterdam in gesprek over de mogelijkheden in het Zuidelijk Randpark.
- ✓ Met Patrimonium en Havensteder is in de prestatieafspraken afgesproken dat zij geen woningen meer verkopen of liberaliseren. Ook zal Patrimonium DAEB-woningen met een vrije sector huur in DAEB terugbrengen naar sociale huur. Havensteder heeft aangegeven dit t.a.v. de beschikbaarheid opnieuw te blijven bekijken. Het is nog onduidelijk of, dan wel in welke mate dit een rol in bovenstaande cijfers kan spelen.
- ✓ De gemeente acht het toevoegen van goedkope koop niet realistisch en niet toekomstbestendig. Gevolg is dat de prognose van ABF (toevoeging van 300 goedkope koop < 140.000 bij Meer Evenwicht) niet wordt overgenomen. Deze 300 blijft dus onderdeel van de (resterende) opgave. Aan de particuliere huur < 711 worden 57 woningen toegevoegd, terwijl de prognose van ABF (bij Meer Evenwicht) -70 is. Het verschil - 127 woningen - wordt aan de opgave toegevoegd.
- ✓ Als belangrijke belemmering wordt gewezen op de afwezigheid van financiële middelen, de omvang van het financiële tekort is onbekend. Het gebrek aan geschikte locaties is de belangrijkste belemmering.

BIJLAGE 12: GEMEENTE RIDDERKERK

ARCHIEF

RIDDERKERK



Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam
T.a.v. de heer J.W. Mijnans, voorzitter
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

Uw brief van: 16 juli 2018
Uw kenmerk:
Bijlage(n):

Ons kenmerk: 1351119
Contact: Mw. A. Blankendaal
Doorkiesnummer: +31180451623
E-mailadres: a.blankendaal@bar-organisatie.nl
Datum: VERZONDEN 21 SEP 2018

Betreft: Woningbod gemeente Ridderkerk

Geachte heer Mijnans,

Met uw brief van 16 juli 2018 heeft u ons geïnformeerd over het vervolg van het traject om tot nieuwe woningmarktafspraken in de regio Rotterdam te komen. U heeft ons uitgenodigd om een formeel bod uit te brengen op de regionale doelstellingen en roept ons op om allemaal ons steentje bij te dragen om te zorgen dat er de komende jaren in de regio voldoende woningen zijn in alle prijssegmenten.

Voordat we op het bod van de gemeente Ridderkerk ingaan, willen we aandacht vragen voor de context van de regio en die van Ridderkerk. Daarna volgt conform de gemaakte afspraken het bod van de gemeente Ridderkerk. Ons bod hebben wij besproken met woningcorporatie Woonvisie.

1. Context

De gemeente Ridderkerk draagt al decennialang bij aan de vraag naar sociale woningen in de regio. Eind 2017 was het percentage sociale woningen ongeveer 47% van de totale woningvoorraad en jaarlijks wordt zo'n 48% van de sociale woningen toegewezen aan personen van buiten Ridderkerk. Wij delen met u de zorg voor voldoende woningen (in alle prijssegmenten) en over een betere spreiding van de sociale voorraad. Tegelijk is dat echter slechts één aspect van integraal omgevingsbeleid. Om ook andere aspecten, die wat ons betreft van minstens even grote waarde zijn te blijven onderkennen, hebben wij hieronder een aantal inhoudelijke kanttekeningen geplaatst bij het traject richting nieuwe woningmarktafspraken.

1.1 Context Regio

Wij blijven de context van de regio als geheel en de bijdrage van iedere individuele gemeente daaraan missen. Het is naar ons idee een gemiste kans, dat in opmaat naar nieuwe woningmarktafspraken in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) vooral over aantallen sociale voorraad wordt gesproken, waarbij een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad uitgangspunt is.



Koningsplein 1
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

Dit zonder te bezien wat dit doet met de aantrekkelijkheid van de regio Rotterdam in z'n geheel en met de eigenheid, aantrekkelijkheid en draagkracht van afzonderlijke gemeenten. Bij andere bestuurlijke tafels in de regio wordt juist over de samenhang tussen beleidsterreinen gesproken. Zo wordt ook over voorwaarden gesproken, waaronder bepaalde ontwikkelingen wel of niet kunnen plaatsvinden. Dit om te voorkomen dat de ene ontwikkeling andere (gezamenlijk gestelde) doelen in gevaar brengt. We hebben het dan bijvoorbeeld over de regionale ambities op het gebied van duurzaamheid, groen en recreatie, en vestigingsklimaat voor bedrijven, een onderwerp dat regelmatig op de agenda van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) staat.

Het gaat ook over leefbaarheid voor alle inwoners van de regio. De onderwerpen verstedelijking, mobiliteit en duurzaamheid worden tot op heden niet integraal betrokken bij de nieuw te maken woningmarktafspraken. Ook de vraag naar uitbreiding van de voorraad met niet-sociale woningen in koop- en huursector, die vele malen groter is dan die in de sociale sector was tot voor kort niet of nauwelijks geagendeerd. De kwaliteit waaraan nieuwe sociale huurwoningen moeten voldoen, in relatie tot betaalbaarheid, is tot op heden niet in beeld gebracht.

Wij kunnen ons overigens voorstellen, dat de provincie wellicht bereid is met ons over de regiegrenzen heen te kijken voor het toevoegen van woningen in alle prijssegmenten in een naburige regio. Dit voor het geval we moeten constateren dat de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in de Regio Rotterdam te zeer onder druk komt te staan door voortgaande verstedelijking.

1.2 Context Ridderkerk

De gemeente Ridderkerk zet in op het herstructureren van de bestaande woningvoorraad en het transformeren van (geïsoleerd liggende) kleinere bedrijfslocaties/bedrijven naar wonen, waarbij wordt verdicht binnen het bestaand stedelijk gebied. De druk op de omliggende groene gebieden is groot. Deze zijn echter essentieel om een aantrekkelijk woonmilieu te bieden voor de inwoners van de regio en Ridderkerk. De groengebieden hebben een grote recreatieve waarde en dragen in positieve zin bij aan het vestigingsklimaat in de regio. Bovendien spelen deze gebieden een belangrijke rol in de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Ontwikkellocaties buiten het bestaand stedelijk gebied zijn daarom voor ons geen realistisch handelingsperspectief.

Hieronder worden de belangrijkste beleidsdocumenten kort toegelicht die de context van Ridderkerk verder beschrijven.

Omgevingsvisie Ridderkerk 2035

In 2017 is de Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 vastgesteld. De omgevingsvisie geeft richting aan ontwikkelingen in Ridderkerk voor de langere termijn. De kernwaarden en identiteit van Ridderkerk dienen behouden te worden en versterkt waar mogelijk. De inzet van de gemeente Ridderkerk is kort samengevat: behoud en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Prestatieafspraken Woonvisie

Met Woonvisie zijn prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2016 tot 2020. Deze afspraken zijn gemaakt vanuit een gezamenlijk belang bij een gezonde en evenwichtige woningmarkt in Ridderkerk. Er is bewust gekozen om afspraken voor meerdere jaren te maken, waarbij de afspraken jaarlijks worden geëvalueerd en gemonitord.



Visie Ruimte en Mobiliteit

De Provincie Zuid-Holland heeft inmiddels al weer jaren geleden in de Visie Ruimte en Mobiliteit een ruimtelijke claim gelegd voor een tramtracé door de gemeente Ridderkerk. De ruimtelijke claim staat ontwikkeling van woningbouw op verschillende locaties echter wel in de weg. Waaronder een reeds aanbesteed project met 119 gasloze woningen. Het opheffen van de ruimtelijke claim is dan ook nodig voor het realiseren van onze ambities en een deel van het navolgende bod.

Interbestuurlijk Programma (IBP)

Overheden hebben in het hoofdstuk 'Toekomstbestendig Wonen' uit het IBP een gezamenlijke verantwoordelijkheid geformuleerd: er zijn meer woningen nodig van goede kwaliteit, op de juiste locatie en passend bij de financiële mogelijkheden en wensen van bewoners, waarbij er aandacht is voor betaalbaarheid, duurzaamheid en bereikbaarheid. Daarbij zou meer nadruk gelegd moeten worden op binnenstedelijke herstructurering.

De opgaven op de woningmarkt hangen bovendien samen met de keuzes met betrekking tot het mobiliteitssysteem. In het IBP wordt dit uitgangspunt vastgelegd. Er worden afspraken gemaakt over hoe de op te lossen woningbehoefte en de toekomstige mobiliteitsvraag in samenhang kunnen worden opgelost. De koppeling tussen mobiliteit en woningbouw is een belangrijk onderwerp in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In het SvWrR is mobiliteit echter geen onderwerp van gesprek en wordt tot op heden vooral gesproken over aantallen sociale woningen die gerealiseerd moeten worden, waarbij een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad uitgangspunt is. Onze ambities met betrekking tot binnenstedelijke herstructurering en woningbouw enerzijds en hoogwaardig openbaar busvervoer anderzijds, zijn twee belangrijke samenhangende pijlers uit onze Omgevingsvisie om de kwaliteit en de leefbaarheid in Ridderkerk te bevorderen.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de cijfers van de woningvoorraad van Ridderkerk in 2017 en de woningbouwopgave volgens het Referentiescenario en het Meer Evenwichtscenario. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de handelingsperspectieven uit het onderzoeksrapport van RIGO en nieuwe handelingsperspectieven. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven hoeveel woningen totaal en sociaal de gemeente Ridderkerk in de toekomst kan ontwikkelen. Vervolgens wordt geconcludeerd welke bijdrage de gemeente Ridderkerk kan leveren aan het realiseren van meer evenwicht in de sociale voorraad in de regio. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 en 6 toegelicht op welke wijze de gemeente Ridderkerk uitvoering geeft aan de richtinggevende uitspraken van de Regiotafel over betaalbaarheid en beschikbaarheid.

2. Woningbouwopgave Ridderkerk

Uit het onderzoeksrapport van ABF blijkt dat de gemeente Ridderkerk in 2030 in het Meer Evenwichtscenario (zie tabel 1):

- Voldoende sociale voorraad heeft (20)
- Een tekort heeft aan particuliere huurwoningen > € 710,68 en koopwoningen > € 140.000,- van in totaal 1170 woningen.



Tabel 1: Woningvoorraad gemeente Ridderkerk

	2017	Referentie- scenario 2030	Tekort/ overschot	Meer Evenwicht- scenario 2030	Tekort/ overschot
Sociale voorraad	10280	9860	420	10260	20
Niet-sociale voorraad	10510	12080	-1570	11680	-1170
Totaal	20790	21940	-1150	21940	-1150

Bron: ABF Research, Naar een meer evenwichtige regio Rotterdam, 18 mei 2018, p.66-68

ABF heeft geen onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB voorraad. DAEB-voorraad > € 710,68 behoort tot de sociale voorraad, maar is door ABF niet apart inzichtelijk gemaakt. Volgens RIGO zijn dit 450 woningen in 2017 (RIGO-rapport, p. 65, tabel 4-46). In werkelijkheid is de sociale voorraad dus groter en de niet-sociale voorraad kleiner dan in dit overzicht.

In de prestatieafspraken 2016-2020 is met Woonvisie afgesproken dat zij hun sociale voorraad verminderen. Volgens de Prognose-informatie (dPi) voor 2022 neemt de sociale voorraad van Woonvisie (DAEB < € 710,68, DAEB > € 710,68 en niet-DAEB < € 710,68) met ongeveer 600 woningen af. Met de sociale voorraad van niet-Maaskoepel corporaties erbij opgeteld en aftrek van onzelfstandige woningen is het tekort aan sociale voorraad een kleine 450 woningen in 2022 (RIGO-rapport, p. 65-66, tabel 4-46/4-48). Echter, heeft ABF de DAEB-voorraad > € 710,68 van 450 woningen niet apart inzichtelijk gemaakt als sociale voorraad.

Eenzijds mogen we dus 450 DAEB-woningen > € 710,68 bij de sociale voorraad optellen, anderzijds moeten we daar 450 corporatiewoningen vanaf trekken, waardoor er per saldo een klein overschot aan sociale woningen blijft. De gemeente Ridderkerk voldoet hiermee aan het Meer Evenwichtscenario.

3. Handelingsperspectieven

RIGO heeft in haar rapport verschillende handelingsperspectieven genoemd die gericht zijn op het vergroten van de sociale corporatievoorraad. Hieronder geven wij aan welke handelingsperspectieven wij wel en niet inzetten. Daarnaast zijn er ook nieuwe handelingsperspectieven genoemd. Beiden in relatie met het kleine overschot aan sociale voorraad.

3.1 Handelingsperspectieven RIGO

1. Omzetten van sloop naar renovatie: wel inzetten
 - Voorafgaand aan een sloopbesluit wordt al afgewogen of renovatie (bedrijfsmatig) mogelijk is. We gaan hier uitdrukkelijker met Woonvisie naar kijken.
2. Meer sociale huur bij herstructurering: niet inzetten
 - Met dit handelingsperspectief is weinig winst te behalen. Het grootste deel bij herstructurering is al sociale huur. Om een kwaliteitsslag te maken in de wijken alsmede een bijdrage te leveren aan de behoefte aan kwalitatief goede woningen in het middensegment is het van belang ook een klein deel van de woningen in de niet-DAEB voorraad te realiseren.
3. Sociale huur binnenstedelijke locatie (Het Zand): niet inzetten
 - Het Zand biedt geen ruimte meer. Gelet op de totale verhoudingen in de woningvoorraad en de woningvraag is deze laatste ruimte op gemeenteground gebruikt voor het bouwen van niet-sociale woningen in verschillende prijssegmenten. Hier is volgens ABF ook behoefte aan. Bovendien is de planvorming, grondexploitatie en het bouwrijp maken afgerond.



4. Omzetten van niet-DAEB in DAEB: niet inzetten
 - Woonvisie heeft aangegeven dat hun huidige scheidingsvoorstel voor de DAEB en niet-DAEB voorraad een intensief en langdurig proces was, waarbij verschillende zaken goed zijn afgewogen.
5. Niet DAEB betaalbaar houden: wel inzetten
 - Met Woonvisie blijven wij de betaalbaarheid goed monitoren. Woonvisie heeft aangegeven dat hier lastig op te sturen is, omdat de huurprijs van een huurwoning pas aangepast kan worden als deze vrijkomt. Voor verdere toelichting, zie hoofdstuk 5.
6. Nieuwe uitleg
 - Polders genoemd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Ridderkerk' bij Bolnes: niet inzetten
 - Gaat ten koste van de leefbaarheid in Ridderkerk.
 - Overlast van geluid en fijnstof van de aangrenzende rijkswegen.
 - Geïsoleerde ligging.
 - De Oude Molen: niet inzetten
 - Gaat ten koste van de leefbaarheid in Ridderkerk.
 - Overlast van geluid en fijnstof van de aangrenzende rijkswegen.
 - Geïsoleerde ligging.
 - Doet afbreuk aan ontwikkeling van de Hollandse Baan als aantrekkelijke fietsroute.
 - Doet afbreuk aan ingezette natuurontwikkeling Crezéepolder.
 - Doet verder afbreuk aan cultuurhistorie van Ridderkerk.
 - Heroverweging bestemming bedrijvenlocatie Nieuw Reijerwaard: niet inzetten
 - Het betreft de uitvoering van een onherroepelijk inpassingsplan van de provincie.
 - De uitvoering is in volle gang.
7. Locaties langs het water: wel inzetten
 - Dit zijn financieel lastige locaties omdat de grond door zware industrie vervuild is. Daardoor zijn deze locaties niet geschikt voor sociale woningbouw, tenzij er veel geld bij wordt gelegd. De verkeersontsluiting en externe veiligheid van de rivier zijn belangrijke aandachtspunten. Verder heeft de Provincie Zuid-Holland aangegeven dat in dit gebied ook watergebonden bedrijvigheid gewenst is. Eventuele ontwikkeling is waarschijnlijk pas mogelijk na 2030. Daarbij is de gemeente Ridderkerk afhankelijk van grondeigenaren en initiatieven van marktpartijen.

3.2 Nieuwe handelingsperspectieven

8. Temporiseren afname sociale voorraad

In de prestatieafspraken 2016-2020 is met Woonvisie afgesproken dat zij hun sociale voorraad verminderen. Volgens de dPi prognose voor 2022 neemt de sociale corporatievoorraad (DAEB < € 710,68, DAEB > € 710,68 en niet-DAEB < € 710,68) met een kleine 450 woningen af, waardoor een tekort aan sociale voorraad dreigt te ontstaan. Echter heeft ABF de DAEB-voorraad > € 710,68 van 450 woningen niet apart inzichtelijk gemaakt als sociale voorraad. Per saldo blijft er een klein overschot aan sociale woningen. Vooralsnog worden de huidige prestatieafspraken met Woonvisie voortgezet. Samen met Woonvisie blijven we de sociale voorraad jaarlijks goed monitoren.



9. Nieuwe prestatieafspraken Woonvisie

In 2020 worden met Woonvisie nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Dit biedt de mogelijkheid om in goed overleg desgewenst de kaders bij te stellen. Dit gaat bijvoorbeeld over verkopen, liberaliseren, behouden en toevoegen van sociale voorraad. Ook kan dan als onderdeel van toevoegen besproken worden of op enkele binnenstedelijke herontwikkelingslocaties van derden voor een deel sociale huurwoningen te realiseren zijn (bijvoorbeeld herontwikkeling van maatschappelijk vastgoed en (detailhandels-)bedrijven).

4. Niet-sociale en sociale voorraad tot 2030

4.1 Niet-sociale voorraad

De gemeente Ridderkerk heeft volgens het onderzoeksrapport van ABF in het Meer Evenwichtscenario tot 2030 een tekort aan niet-sociale voorraad (particuliere huurwoningen > € 710,68 en koopwoningen > € 140.000,-) van in totaal 1170 woningen. Bij dit tekort moeten nog 340 woningen uit de DAEB-voorraad > 710,68 (prognose voor 2022) opgeteld worden, omdat deze woningen tot de sociale voorraad behoren. Het tekort is dan in totaal 1510 vrije sector woningen.

In de planmonitor (bijgewerkt tot 1 april 2018) zijn 770 nieuwe vrije sector woningen opgenomen. Voor ongeveer de helft van het toekomstige tekort aan vrije sector woningen zijn dus al plannen in ontwikkeling.

Naast de ontwikkellocaties uit de planmonitor heeft de gemeente Ridderkerk onderzoek gedaan naar nieuwe potentiële ontwikkellocaties voor vrije sector woningen. Op verschillende kleine locaties kunnen ongeveer 100 woningen gerealiseerd worden. Op een paar grote locaties kunnen wellicht nog ongeveer 500 à 700 woningen gerealiseerd worden. Deze potentiële ontwikkellocaties zijn echter niet in eigendom van de gemeente Ridderkerk. Mogelijke ontwikkeling hangt dus mede af van wat grondeigenaren en marktpartijen doen.

4.2 Sociale voorraad en Meer Evenwicht

De gemeente Ridderkerk heeft volgens het onderzoeksrapport van ABF in het Meer Evenwichtscenario tot 2030 voldoende sociale voorraad. De afname van de sociale corporatievoorraad wordt opgeheven door de niet meegerekende DAEB-voorraad > € 710,68. Per saldo blijft er een klein overschot aan sociale voorraad. Daarmee voldoet de gemeente Ridderkerk aan het Meer Evenwichtscenario en blijft hier ook aan voldoen.

5. Betaalbaarheid

De Regiotafel heeft de richtinggevende uitspraak gedaan dat het SvWrR gemeentelijk een sociale huurvoorraad nastreeft die voor ten minste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens (< € 635,-).

Strikt genomen moet dit zijn de *sociale corporatievoorraad* in plaats van de (totale) sociale huurvoorraad. Alleen met de corporaties kunnen gemeenten hier afspraken over maken. Wij zijn uitgegaan van de corporatievoorraad.



Volgens de monitor 2017 van Woonvisie bedraagt het percentage betaalbare woningen 72% (per 31 december 2017). Daarbij komen nog ruim 300 betaalbare woningen van de kleine corporaties (niet aangesloten bij Maaskoepel) en Vestia, waardoor dit percentage stijgt naar 73%. De gemeente Ridderkerk voldoet dus aan de richtinggevende uitspraak van de Regiotafel.

In de prestatieafspraken met Woonvisie voor 2016-2020 is afgesproken dat minimaal 50% van het woningbezit een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen houdt. Wij hebben met het oog op nieuw te maken regionale woningmarktafspraken met Woonvisie afgesproken dat percentage te verhogen.

6. Beschikbaarheid

De Regiotafel heeft de richtinggevende uitspraak gedaan dat het SvWrR gemeentelijk 75% van de vrijgekomen woningen toewijst aan de primaire doelgroep.

Strikt genomen moet dit zijn *vrijgekomen huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens*. Omdat de definitie niet helder genoeg is veroorzaakt dit verwarring met de percentages.

Uit het jaarverslag en rapportage woonruimtebemiddeling van Woonvisie blijkt dat zij 99% van de woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen hebben toegewezen aan huishoudens uit de primaire doelgroep. In de Woningwet 2015 is dit percentage vastgesteld op 95%. Woonvisie voldoet dus aan deze wettelijke eis en de richtinggevende uitspraak van de Regiotafel.

7. Tot slot

De tabellen uit het format voor het bod vullen wij nog in en zenden wij u na.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passend bod te hebben gedaan.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,



dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,



mw. A. Attema

gemeente Nissewaard	
Afd.	BR-SIR-SO
05 NOV. 2018	
c.c.	CRG-col

RIDDERKERK



Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam
T.a.v. Dhr. J.W. Mijnans, voorzitter
Postbus 25
3200 AA SPIJKENISSE

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Bijlage(n):

Ons kenmerk: 1358079
Contact: Blankendaal
Doorkiesnummer: +31180451623
E-mailadres: a.blankendaal@bar-organisatie.nl
Datum:

VERZONDEN 02 NOV 2018

Betreft: Aanvulling woningbod gemeente Ridderkerk

Geachte heer Mijnans,

Op 21 september 2018 hebben wij u een brief gestuurd met ons woningbod. Naar aanleiding daarvan heeft op 12 oktober 2018 een driehoeksgesprek plaatsgevonden met de portefeuillehouders Wonen van de gemeente Vlaardingen en onze gemeente. In het driehoeksgesprek is aan de gemeente Ridderkerk gevraagd om drie vragen over het bod schriftelijk te beantwoorden. In deze brief beantwoorden wij deze vragen.

1. Hoe gaat de gemeente Ridderkerk om met het planningsvraagstuk sloop/nieuwbouw?

In projecten die al in procedure zijn zit geen rek meer. Indien mocht blijken dat er een onevenredige discrepantie is in de snelheid van sloop ten opzichte van nieuwbouw dan gaat de gemeente Ridderkerk in gesprek met Woonvisie over het temporiseren van sloop.

2. Onderzoeksbureau ABF veronderstelt een afname van de particuliere huur. Afgelopen jaren heeft de gemeente Ridderkerk juist een stijging gezien. Wat zijn de aannames van de gemeente Ridderkerk?

Onderzoeksbureau ABF veronderstelt dat de behoefte aan particuliere huurwoningen met een huurprijs < € 710,68 in het Meer Evenwichtscenario in 2030 afneemt ten opzichte van 2017. Daarnaast is het aantal van deze woningen in Ridderkerk in 2016 en 2017 gestegen ten opzichte van 2015. Daarom heeft de gemeente Ridderkerk de aanname gedaan dat er, gelet op het grote aantal op dit moment, nog steeds een overschot aan deze woningen zal zijn in het Meer Evenwichtscenario in 2030. Sloopplannen zijn er namelijk niet voor deze woningen.

3. Met betrekking tot betaalbaarheid en beschikbaarheid expliciteren dat Ridderkerk zich conformeert aan de regionale doelstellingen.

De gemeente Ridderkerk voldeed met een percentage betaalbare woningen van 73% in 2017 aan de regionale doelstelling van 70%. Met een percentage beschikbare woningen van ruim 71% in de eerste helft van 2018 is de gemeente Ridderkerk dichtbij de regionale doelstelling van 75%. Het streven van de gemeente Ridderkerk is om met Woonvisie de regionale doelstellingen voor

■
Koningsplein 1
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

Betreft: Aanvulling woningbod gemeente Ridderkerk

Pagina 2 van 2

betaalbaarheid en beschikbaarheid te bereiken en daarover zo nodig nieuwe afspraken vast te leggen in nieuwe prestatieafspraken vanaf 2020.

Wij vertrouwen erop hiermee uw vragen naar tevredenheid te hebben beantwoord.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,



dhr. H.W.J. Klaucke *c.r.*

de burgemeester,

mw. A. Attema



Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).

Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Ridderkerk zijn: Vestia en Woonvisie. De niet-Maaskoepel corporaties die actief zijn in Ridderkerk zijn: Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting Rijsoord, Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting Vooruitgang, Woningbouwvereniging Bolnes en Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer. Woonvisie heeft veruit het meeste bezit heeft in Ridderkerk.

Volgens cijfers van ABF (februari 2018), aangevuld met dPi 2018 cijfers (begrotingscijfers corporaties) omvat de sociale voorraad in Ridderkerk de volgende aantallen woningen:

	Voorraadgegevens 2017 ¹	Ridderkerk
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	10728
	B: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie ABF	10280
	Totale voorraad 2017	20790
	% A van totale voorraad 2017	52%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <710	7130
	particuliere huur < 710	1330
	koop < 140k	1820
RIGO-cijfers	DAEB >710	448

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment

gewenste ontwikkeling 2018-2030	Ridderkerk
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	-238
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-440
koop < 140k in referentiescenario	-190
sociale voorraad totaal in referentiescenario	-868
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	92
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-420
koop < 140k in meer evenwicht scenario	-140
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	-468

¹ Er zit verschil tussen de cijfers van ABF en de dPi cijfers. De dPi cijfers geven 78 sociale woningen meer aan dan ABF. Deze zijn niet meegerekend in de voorraadgegevens.

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Ridderkerk
Totale voorraad 2017	20790
totale voorraad 2030	21620
Ontwikkeling totale voorraad	830

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling ²	Waarschijnlijk	Onzeker	Totaal
Corporatie-huur DAEB <710	-191	0	-191
DAEB >710	-111	0	-111
N-DAEB < 710	-297	0	-297
Particuliere huur <710	0	0	0
Sociale koop <140k	0	0	0
Sociaal onbekend	0	0	0
Totaal	-599	0	-599

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten ³	Ridderkerk
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	1330
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-420
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	0
Vershil	420
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	1820
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	-140
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	0
Vershil	140
NDAEB < 711 2017 (dPi)	576
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	0

² In de tabel over de ontwikkeling van de sociale voorraad in Ridderkerk is de afname gebaseerd op dPi cijfers van corporaties en niet op de eigen handelingsperspectieven van de gemeente. Deze dPi cijfers voorspellen een afname van de corporatievoorraad met 302 woningen en de niet-DAEB-voorraad met 297 woningen.

³ De gemeente gaat er vanuit dat de aantallen woningen binnen het particuliere huursegment en het goedkope koopsegment gelijk zullen blijven. De gemeente benoemt geen handelingsperspectieven voor deze segmenten.

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- De gemeente vindt het een gemiste kans dat vooral over de omvang van de sociale voorraad wordt gesproken, waarbij een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad het uitgangspunt is. Dit zonder te bezien wat dit doet met de aantrekkelijkheid van de regio Rotterdam in z'n geheel en met de eigenheid, aantrekkelijkheid en draagkracht van afzonderlijke gemeenten. Bij andere bestuurlijke tafels in de regio wordt juist over de samenhang tussen beleidsterreinen gesproken. Zo wordt ook over voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen wel of niet kunnen plaatsvinden. Dit om te voorkomen dat de ene ontwikkeling andere (gezamenlijk gestelde) doelen in gevaar brengt. Het gaat dan bijvoorbeeld over de regionale ambities op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid, groen en recreatie, en vestigingsklimaat voor bedrijven. De onderwerpen verstedelijking, mobiliteit en duurzaamheid worden tot op heden niet integraal betrokken bij de nieuw te maken woningmarktafspraken.
- Wellicht is de provincie bereid met de gemeenten bereid om over de regiogrenzen heen te kijken voor het toevoegen van woningen in alle prijssegmenten in een naburige regio.
- Netto voorraadontwikkeling op basis van het aantal woningen: + 650 t/m 2024 / + 830 t/m 2029.
- Potentiële grote en kleine ontwikkellocaties kunnen nog leiden tot een uitbreiding van de totale woningvoorraad van 600-800 woningen (indicatief). Deze potentiële ontwikkellocaties zijn echter niet in eigendom van de gemeente Ridderkerk. Mogelijke ontwikkeling hangt dus mede af van wat grondeigenaren en marktpartijen doen en is waarschijnlijk pas mogelijk na 2030. Locaties langs het water zijn financieel lastig, omdat de grond door zware industrie vervuild is. Daardoor zijn deze locaties niet geschikt voor sociale woningbouw, tenzij er veel geld bij wordt gelegd. De verkeersontsluiting en externe veiligheid van de rivier zijn belangrijke aandachtspunten. Verder heeft de provincie Zuid-Holland aangegeven dat in dit gebied ook watergebonden bedrijvigheid gewenst is.
- Voor het uitbreiden van de sociale voorraad zet de gemeente in op het omzetten van sloop naar renovatie: voorafgaand aan een sloopbesluit wordt al afgewogen of renovatie (bedrijfsmatig) mogelijk is. De gemeente gaat hier uitdrukkelijker met Woonvisie naar kijken.
- Extra sociale voorraad creëren is denkbaar wanneer de in de Prestatieafspraken overeengekomen afname van de sociale voorraad wordt getemporeerd. Vooralsnog worden de huidige prestatieafspraken met Woonvisie voortgezet. Nieuwe prestatieafspraken worden in 2020 gemaakt.

De volgende handelingsperspectieven zet de gemeente niet in:

- Meer sociale huur bij herstructurering: met dit handelingsperspectief is weinig winst te behalen. Het grootste deel bij herstructurering is al sociale huur. Om een kwaliteitsslag te maken in de wijken alsmede een bijdrage te leveren aan de behoefte aan kwalitatief goede woningen in het middensegment is het van belang ook een klein deel van de woningen in de niet-DAEB voorraad te realiseren.
- Sociale huur binnenstedelijke locatie Het Zand: Het Zand biedt geen ruimte meer. Gelet op de totale verhoudingen in de woningvoorraad en de woningvraag is deze laatste ruimte op gemeentegrond gebruikt voor het bouwen van niet-sociale woningen in verschillende prijssegmenten. Bovendien is de planvorming, grondexploitatie en het bouwrijp maken afgerond.
- Omzetten van niet-DAEB in DAEB: Woonvisie heeft aangegeven dat hun huidige scheidingsvoorstel voor de DAEB en niet-DAEB voorraad een intensief en langdurig proces was, waarbij verschillende zaken goed zijn afgewogen.
- Nieuwe uitleg: Ontwikkellocaties bebouwen buiten het bestaand stedelijk gebied zijn voor de gemeente geen realistisch handelingsperspectief. De groengebieden hebben een grote recreatieve waarde en dragen in positieve zin bij aan het vestigingsklimaat in de regio. Bovendien spelen deze gebieden een belangrijke rol in de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

- Polders genoemd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Ridderkerk' bij Bolnes zou ten koste gaan van de leefbaarheid in Ridderkerk, de locatie heeft een geïsoleerde ligging en bewoners zouden overlast gaan ondervinden van geluid en fijnstof van de aangrenzende rijkswegen.
 - De Oude Molen bebouwen zou ten koste gaan van de leefbaarheid in Ridderkerk, doet afbreuk aan ontwikkeling van de Hollandse Baan als aantrekkelijke fietsroute, de ingezette natuurontwikkeling Crezéepolder en cultuurhistorie van Ridderkerk. Ook deze locatie heeft een geïsoleerde ligging en bewoners zouden overlast gaan ondervinden van geluid en fijnstof van de aangrenzende rijkswegen.
 - Heroverweging bestemming bedrijvenlocatie Nieuw Reijerwaard: niet in te zetten voor woningbouw. Het betreft de uitvoering van een onherroepelijk inpassingsplan van de provincie en de uitvoering is in volle gang.
- Op het vlak van betaalbaarheid is in de prestatieafspraken met Woonvisie voor 2016-2020 is afgesproken dat minimaal 50% van het woningbezit een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen houdt. De gemeente heeft met het oog op nieuw te maken regionale woningmarktafspraken met Woonvisie afgesproken dat percentage te verhogen. De gemeente Ridderkerk voldeed met een percentage betaalbare woningen van 73% in 2017 aan de regionale doelstelling van 70%.
 - Met een percentage beschikbare woningen van ruim 71% in de eerste helft van 2018 is de gemeente Ridderkerk dichtbij de regionale doelstelling van 75%. Het streven van de gemeente Ridderkerk is om met Woonvisie de regionale doelstellingen voor beschikbaarheid te bereiken en daarover zo nodig nieuwe afspraken vast te leggen in nieuwe prestatieafspraken vanaf 2020.

Projectoverzicht

- De gemeente Ridderkerk heeft in de bieding geen projecten genoemd waarmee de sociale voorraad vergroot of verkleind wordt.

Opgave versus bod

Als het bod van de gemeente wordt afgezet tegen de geschetste scenario's uit de ABF-rapportage, dan ontstaat het volgende beeld:

Opgaven vs. Scenario's						
	huidig	gewenste ontwikke- ling bij referentie scenario	gewenste ontwikke- ling bij meer evenwicht scenario	feitelijke ontwikke- ling	resterende opgave bij referentie scenario	resterende opgave bij meer evenwicht scenario
corporatiebezit DAEB <711	6554	-238	92	-191	361	691
corporatiebezit DAEB >711	448			-111		
corporatiebezit NDAEB <711	576			-297		
particulier bezit <711	1330	-440	-420	0	-440	-420
goedkope koop < 140k	1820	-190	-140	0	-190	-140
sociaal onbekend				0	0	0
Totaal	10728	-868	-468	-599	-269	131

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ Volgens de dPi cijfers zou de corporatievoorraad tot 2029 afnemen met bijna 600 woningen. De gewenste ontwikkeling van de corporatievoorraad bij het Meer Evenwicht scenario is een toename van 92 woningen.
- ✓ Binnen het Meer Evenwicht scenario zou de particuliere huur en goedkope koop volgens de prognose van ABF wel afnemen. De gemeente verwacht dat het aantal woningen binnen deze segmenten onveranderd blijft. Daarmee wordt de afname van de corporatiehuur in belangrijke mate in rezensom gecompenseerd en het resterende tekort in het sociale segment bij het Meer Evenwicht scenario beperkt tot ca. 130 woningen. De gemeente formuleert echter geen concrete handelingsperspectieven die de afname van de goedkope particuliere huur en de goedkope koop doen voorkomen, waardoor het risico bestaat dat de tekorten in het sociale segment oplopen.

De heer W.J. Mijns; wethouder Wonen/voorzitter SvWrR
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Datum: 24/09/2018
Zaaknummer: ZK18001375
Afdeling: Ruimte
Contactpersoon: A.K. Versteeg
Uw brief van:
Onderwerp: Bod op doelen nieuwe regionale woningmarktafspraken

Datum verzending:

Geachte heer Mijns,

Inleiding

Het proces richting het in november 2018 vaststellen van nieuwe regionale woningmarktafspraken is een nieuwe fase ingegaan. In uw brief d.d. 16 juli 2018 vraagt u aan alle 14 gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) een formeel bod uit te brengen. Voor u ligt het formele bod van de gemeente Krimpen aan den IJssel, waarmee wij laten zien wat onze bijdrage is aan de regionale, tijdens het proces vastgestelde, doelstellingen. Het bod is afgestemd met onze corporaties en is behandeld in ons college van burgemeester en wethouders.

Dit bod zal de input zijn voor het driehoeksgesprek dat ik zal voeren met u en met een collega-wethouder wonen uit de regio. In het driehoeksgesprek zal ik het bod toelichten in het kader van de regionale uitdagingen en de mogelijkheden (en onmogelijkheden) van mijn gemeente om bij te dragen aan de gezamenlijke doelen. Dit bod zal ook input zijn voor de eind 2018 op te starten actualisatie van onze lokale woonvisie en voor de met de corporaties te maken prestatieafspraken.

Ten aanzien van de Bestuursovereenkomst voor het SvWrR merken wij het volgende op. De Bestuursovereenkomst eindigt op 1 juli 2019 en dat komt niet overeen met de looptijd van de nieuwe regionale woningmarktafspraken tot 2030. De portefeuillehouders wonen hebben begin 2018 aangegeven dat de samenwerking binnen het SvWrR nuttig is. Daarnaast is borging van de regionale woningmarktafspraken in de Bestuursovereenkomst nodig. In de Bestuursovereenkomst staan ook afspraken over de regionale Verordening Woonruimtebemiddeling. Woningmarktafspraken en woningtoewijzing kunnen niet los van elkaar worden gezien. Verlenging van de Bestuursovereenkomst SvWrR ligt dan ook voor de hand om borging van woningmarktafspraken en woningtoewijzing te kunnen garanderen.

De door het SvWrR vastgestelde kernwaarden en doelen

Het SvWrR heeft de volgende kernwaarden geformuleerd:

1. We acteren op basis van onze verantwoordelijkheid voor de EU-doelgroep.
2. De definitie van sociale voorraad is gebaseerd op de daadwerkelijke bewoning van de sociale voorraad door de EU-doelgroep.
3. Iedere gemeente heeft haar eigen woon-dynamiek, karakter en historie.

Wilt u bij al uw correspondentie het zaaknummer vermelden.



Postbus 200
2920 AE Krimpen aan den IJssel
Bezoekadres: Raadhuisplein 2

T: 14 0180 | F: (0180) 51 60 40
E: gemeente@krimpenaandenijssel.nl
I: www.krimpenaandenijssel.nl

De door het SvWrR geformuleerde doelen voor de periode 2018 t/m 2030 zijn:

1. De (14 gemeenten van de) regio Rotterdam voegt voldoende nieuwe woningen toe aan de totale regionale woningvoorraad. Berekend is dat het gaat om een netto groei van 53.700 woningen tot 2030.
2. De regio realiseert voldoende sociale woningen. Berekend is dat er in 2030 322.100 sociale woningen dienen te zijn. Een afname van 14.700 sociale woningen t.o.v. de op dit moment aanwezige 336.800 sociale woningen. De verwachting is echter dat de particuliere huur <€711 zodanig fors zal afnemen, dat de voorraad €711 van corporaties toch licht (met zo'n 800 woningen) dient toe te nemen.
3. Er komt een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad tot stand, waarbij de 14 gemeenten een inspanningsverplichting hebben om te zoeken naar 'handelingsperspectieven', ten einde de in het Meer Evenwicht-scenario berekende aantallen sociale woningen zoveel mogelijk te realiseren.
4. Een betere 'betaalbaarheid' van de sociale huurwoningen c.q. een meer evenwichtige spreiding over de regio van de sociale huurwoningen met een huurprijs onder €635 per maand (de bovenste aftoppingsgrens). De richtinggevende uitspraak van de Regiotafel Wonen in dit verband luidt: alle gemeenten streven een sociale huurvoorraad na die voor minstens 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.
5. Een betere 'beschikbaarheid' van de sociale huurwoningen c.q. een meer evenwichtige spreiding van de instroom van de primaire doelgroep (d.i. de huurtoeslaggerechtigden) in de sociale huurwoningen met een huurprijs onder €635 per maand. De richtinggevende uitspraak van de Regiotafel Wonen in dit verband luidt: alle gemeenten streven na dat 75% van de vrijgekomen woningen met een huurprijs onder €635 wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (waardoor de primaire doelgroep tenminste een even zo grote slaagkans heeft als de niet-primaire doelgroep).

Hieronder treft u onze (cijfermatige) bijdrage aan de regionale doelstellingen aan.

TOTALE WONINGVOORRAAD

ABF heeft door middel van het consumentgerichte Referentiescenario berekend wat de meest optimale invulling van de gemeentelijke woningbouwprogramma's tot 2030 zou zijn (op basis van de huishoudensgroei, een economische middenscenario, verwachtingen m.b.t. het huurbeleid en de woonwensen vanuit het WoonOnderzoek Nederland 2015). Daaruit komt naar voren dat de totale regionale woningvoorraad richting 2030 met 53.700 woningen zou moeten toenemen: +34.300 in de periode 2017 t/m 2024 en +19.400 in de periode 2025 t/m 2030.

Binnen het Referentiescenario mag in de regio de totale sociale voorraad (corporatie huur <€711, particuliere huur <€711 en goedkope koop <€140.000 tezamen) met 14.600 afnemen en moet de overige voorraad (geliberaliseerde huur en duurdere koop) met

68.300 toenemen: netto een toename van -zoals gezegd- 53.700 woningen. Daarmee wordt in het Referentiescenario de gehele uitbreiding van de woningvoorraad dus gevonden in de geliberaliseerde huur en de duurdere koop.

Het Referentiescenario is door ABF voor iedere individuele gemeente verder uitgewerkt. Voor Krimpen aan den IJssel is de minimaal gewenste (netto) toename van de totale voorraad 400: +300 in de periode 2017 t/m 2024 en +100 in de periode 2025 t/m 2030.

Voor de gehele periode 2017 t/m 2029 behelst ons woningbouwprogramma de (bruto) oplevering van 623 nieuwe woningen.

In de periode 2017 t/m 2024 worden 583 nieuwe woningen opgeleverd en worden 117 woningen gesloopt, waarmee in die periode de netto toevoeging 466 bedraagt.

In de periode 2025 t/m 2029 worden 40 nieuwe woningen opgeleverd en worden er geen woningen gesloopt: in die periode dus een netto toevoeging van 40.

De totale (netto) toename van de totale woningvoorraad in Krimpen aan den IJssel in de gehele periode van 2017 t/m 2029 komt daarmee uit op 506 en ligt dus (ruim) boven de minimaal (door ABF berekende) gewenste toename van 400.

Ons woningbouwprogramma 2017 t/m 2030 (bruto, dus exclusief de sloop) bestaat enerzijds voor 51% uit particuliere huur en duurdere koop (8% particuliere huur (>€711) en 43% duurdere koop (>€140.000), maar anderzijds ook voor 49% uit sociale huur (DAEB). Ook in de afgelopen jaren is er steeds sprake geweest van een fors percentage sociale woningbouw binnen ons totale woningbouwprogramma.

Totale voorraad op basis van Krimpens woningbouwprogramma:

Totale voorraad volgens woningbouw-programma	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029
Aantal woningen	12.350	12.816	12.856
Nieuwbouw		+583	+40
Onttrekking		-117	0
Netto voorraad-ontwikkeling		+466	+40

(gewenste) Totale voorraad o.b.v. ABF-Referentiescenario:

(gewenste) Totale voorraad volgens ABF	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029
Aantal woningen	12.350	12.650	12.750
Netto voorraad-ontwikkeling		+300	+100



SOCIALE WONINGVOORRAAD

Zoals gezegd behelst de sociale woningvoorraad een 3-tal categorieën woningen: corporatie huur <€711 (DAEB), particuliere huur <€711 en goedkope koop <€140.000. Ons woningbouwprogramma voorziet in de periode tot 2030 geen woningbouw in de categorieën particuliere huur <€711 en goedkope koop (<€140.000). Bouwplannen in de sociale huursector zijn er wel.

Aan de hand van de prognose-informatie (die loopt tot 2022) van de 4 in onze gemeente werkzame woningcorporaties (QuaWonen, SOR, Mooiland en Havensteder) is berekend wat de verwachte ontwikkeling van de corporatievoorraad DAEB (sociale huurwoningen) in Krimpen aan den IJssel is. Het overgrote van alle sociale huurwoningen (bijna 94%) is in het bezit van QuaWonen. De totale corporatievoorraad DAEB neemt in Krimpen aan den IJssel toe van 4.243 per 1-1-2017 tot 4.353 per 1-1-2022: een toename derhalve van 110 DAEB-woningen. In de regio Rotterdam neemt de corporatievoorraad DAEB in genoemde periode slechts in 4 gemeenten toe en daar zijn wij er dus één van. Als in onze gemeente de corporatievoorraad in 2022 wordt vergeleken met de gewenste corporatievoorraad in 2025 conform het Referentiescenario, dan komen wij uit op een overschot van 293 woningen in de corporatievoorraad DAEB.

Door het SvWrR is vastgesteld dat we als regio gaan streven naar een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad over de regio. Er zijn gemeenten met een relatief grote voorraad sociale woningen en er zijn er ook die over een relatief kleine voorraad sociale woningen beschikken. Wij beschikken over een sociale voorraad die wat lager dan het gemiddelde ligt. Door ABF is onderzocht wat er, ten opzichte van het Referentiescenario, gebeurt als de drie 'centrumgemeenten' met een grote sociale voorraad (Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen) hun sociale voorraad wat meer (met 11.000 woningen) mogen laten afnemen, waarbij die woningen gecompenseerd moeten worden in de overige 11 regiogemeenten. In totaliteit en per gemeente is berekend wat er dan in die 11 gemeenten extra moet gebeuren. Voor Krimpen aan den IJssel is berekend dat in die situatie er niet meer sprake is van een overschot van 293 woningen in de corporatievoorraad DAEB, maar van een tekort van 137 DAEB-huurwoningen.

Sociale voorraad:

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Vershil 31-12-2024 en 31-12-2016	Vershil 31-12-2029 en 31-12-2024
Corporatie DAEB	4.243	4.353 (o.b.v. corporatie-prognose-informatie)	4.353*	+110	0 (bij wegwerken tekort: +137)
Corporatie niet-DAEB < 711	9	6 (o.b.v. corporatie-prognose-informatie)	6?*	-3	0?*
particuliere huur < 711 euro	280 (aannames ABF)	270 (inschatting conform ABF-scenario Meer Evenwicht)	240 (inschatting conform ABF-scenario Meer Evenwicht)	-10	-30
particuliere koop < 140.000 euro	310 (o.b.v. WOZ-registratie)	320 (inschatting conform ABF-scenario Meer Evenwicht)	440 (inschatting conform ABF-scenario Meer Evenwicht)	+10	+120
Totaal van sociale voorraad	4.842	4.949	5.039	+107	+90

*Het berekende tekort volgens het ABF-scenario Meer Evenwicht is 137. Als we dit tekort geheel willen wegwerken, dan zou genoemd aantal van 4.353 per 31-12-2029 moeten zijn opgehoogd naar 4.490.

**Deze informatie is niet bekend.

In een volgende fase van het proces is in de ambtelijke en bestuurlijke tafel subregio Oost, door (in opdracht van het SvWrR) RIGO en in door ons met QuaWonen en SOR gevoerde gesprekken gezocht naar mogelijke 'handelingsperspectieven' t.b.v. het kunnen toewerken in de richting van genoemd aantal van 137 extra DAEB-huurwoningen. RIGO heeft in dat verband ook gesprekken gevoerd met alle wethouders en met alle directeurs van in onze regio werkzame corporaties. Een en ander heeft geleid tot een reeks van eventuele handelingsperspectieven. Die handelingsperspectieven zijn op ambtelijk en bestuurlijk niveau tussen de gemeente en QuaWonen - en één handelingsperspectief ook met de SOR - besproken en gezamenlijk zijn daarbij conclusies getrokken.



In algemene zin moet bedacht worden dat onze gemeente praktisch tot aan haar gemeentegrenzen is vol gebouwd en dat tot nu toe behoud van de bestaande (relatief beperkte) groenstructuur beleidsuitgangspunt is geweest. Gemeente en provincie hechten aan handhaving van de groenstructuur van de eerste orde zoals die zowel binnen als buiten 'de rode contour' ligt. Deze groenstructuur speelt ook een belangrijke rol in het kader van klimaatadaptatie en aanpak van hittestress.

Opgemerkt wordt ook nog dat alle woningen van Havensteder (89) en Mooiland (64) al sociale huurwoningen zijn met een huurprijs <€711. Binnen het bezit van die corporaties kunnen dus geen extra sociale huurwoningen meer worden gecreëerd.

Hieronder treft u alle bedachte handelingsperspectieven aan, waarbij telkens aangegeven wordt wat daarbij het te verwachten (maximale) resultaat is/zou kunnen zijn. Alle handelingsperspectieven hebben betrekking op de corporatievoorraad DAEB. Handelingsperspectieven m.b.t. de particuliere huur <€711 en m.b.t. sociale koop <140.000 hebben wij niet gevonden.

BENOEMDE HANDELINGSPERSPECTIEVEN T.B.V. BEHOUD VAN C.Q. MOGELIJK LATEN TOENEMEN VAN DE CORPORATIEVOORRAAD DAEB

1. De locatie 'Centrum-Zuid' niet gedifferentieerd invullen, maar alles in de sociale huursector realiseren.

QuaWonen en wij hebben al meerdere jaren als gezamenlijk beleid om locaties gedifferentieerd in te vullen. Besproken is of wij dit beleid bij de ontwikkeling van de locatie Centrum-Zuid toch zouden kunnen loslaten, waardoor de locatie eenzijdig zou kunnen worden bebouwd met uitsluitend sociale huurappartementen. Dit zou mogelijk de bouw van zo'n 40 extra sociale huurappartementen kunnen opleveren. Gezamenlijk is besloten, ter bevordering van de leefbaarheid in het algemeen en ook in de betreffende buurt, het differentiatie-beleid te handhaven.

2. Wel alle op de locatie Centrum-Zuid te slopen 117 sociale huurwoningen terug laten keren door even zoveel nieuwe sociale huurwoningen, ten behoeve van behoud van onze voorraad sociale huurwoningen.

In de prestatieafspraken met QuaWonen is vorig jaar vastgelegd dat we ernaar zouden streven om alle 117 te slopen sociale huurwoningen te compenseren in de nieuwbouw. Gezocht is naar een compensatielocatie en die is ook gevonden: de locatie van het voormalige Gezondheidscentrum. Op die locatie zullen 40 sociale huurappartementen worden gebouwd t.b.v. behoud van de voorraad sociale huurwoningen in onze gemeente. Extra sociale huurwoningen levert dit handelingsperspectief niet op.

3. De op de locatie Centrum-Zuid geplande bouwblokken met sociale huurappartementen voorzien van nog een extra laag.

Deze optie hebben wij met QuaWonen besproken. In principe staat QuaWonen daar niet onwelwillend tegenover, maar bij de verdere ontwikkeling van het plan zal moeten blijken of

dit tot de mogelijkheden behoort. Bij het daadwerkelijk toevoegen van een extra laag kunnen er naar schatting maximaal 16 extra sociale huurappartementen worden gerealiseerd. Op voorhand lijkt het realiseren van het benodigde totale aantal openbare parkeerplaatsen daarbij een kwestie. Gezamenlijk is afgesproken om de mogelijkheid van het realiseren van nog een extra laag mee te nemen in het verdere planontwikkelingsproces.

4. De in de toekomst wellicht vrijkomende (aan de locatie Centrum-Zuid grenzende) locatie bebouwen met (deels) sociale huurwoningen.

Er zijn ontwikkelingen die erop duiden dat de huidige invulling van bedoelde locatie met een busstation, een kerkgebouw, een 2-tal particuliere woningen en een ingenieursbureau op (de wat langere) termijn (en wellicht in fasen) vrij zou kunnen komen. Alsdan lijkt de invulling daarvan met (deels) sociale huurappartementen een logische. Over realiseringstermijn en aantal woningen valt nu nog niets te zeggen.

5. Mogelijke toekomstige bebouwing van in Centrumvisie opgenomen bouwlocatie 'huidig evenemententerrein'.

De bouwlocatie 'huidig evenemententerrein' is in de boeken opgenomen als een benodigde 'verdienlocatie', hetgeen in principe de mogelijkheden voor bebouwing met sociale huurwoningen beperkt. Daarnaast is de realisatie van eventuele bebouwing op die locatie afhankelijk van nog veel onzekere factoren: waar is ruimte voor een nieuw evenemententerrein? hoe moet de parkeeropgave (ondergronds?) worden opgelost? hoe moet de grote onrendabele top worden gefinancierd? Voor deze locatie is nog geen woningbouwprogramma bepaald. Mocht de locatie in de toekomst vrijkomen, dan behoort een mix van verschillende type appartementen - eventueel ook sociale huur - wellicht tot de mogelijkheden. Een financiële bijdrage van provincie en/of rijk hierbij zou zeer gewenst zijn.

6. De reeds ontwikkelde woningbouwprogrammering op een locatie waar wij opdrachtgever zijn en waar andere woningtypen geprogrammeerd zijn, ombouwen naar ook (voor een deel) sociale huur: KOAG-locatie.

De KOAG-locatie is, naast de Admiraal de Ruyterschool-locatie één van de twee locaties waar een gedeeltelijke ombouw van het programma kan worden overwogen. Samen met QuaWonen is hier naar gekeken en gezamenlijk is besloten te onderzoeken of de realisatie van een aantal sociale huurwoningen (maximaal 15) tot de mogelijkheden behoort. In het planontwikkelingsproces wordt deze optie verder doordacht.

7. De reeds ontwikkelde woningbouwprogrammering op een locatie waar wij opdrachtgever zijn en waar andere woningtypen geprogrammeerd zijn, ombouwen naar ook (voor een deel) sociale huur: Admiraal de Ruyterschool-locatie.

Ook eventuele mogelijkheden om het voor deze locatie ontwikkelde woningbouwprogramma om te bouwen zijn samen met QuaWonen onder de loep genomen. Geconcludeerd is dat dit al een zwaar verliesgevende locatie is en er ook nog

een milieuhinder-contour op deze locatie ligt. Gezamenlijk is geconcludeerd dat dit geen potentiële locatie is voor het toevoegen van sociale huurwoningen.

8. (een deel van) De door QuaWonen, verspreid in onze gemeente, verhuurde 33 markthuurwoningen omzetten naar verhuur in de sociale huursector.

Ook dit handelingsperspectief is met QuaWonen besproken. QuaWonen heeft daarbij precies inzichtelijk gemaakt om welke, recent gerealiseerde, 6 grote/luxe hoekwoningen en om welke 27 ruime/luxe appartementen het gaat. Door QuaWonen is benadrukt dat verhuur van deze woningen in het sociale huur-segment zal gaan leiden tot een zeer onevenwichtige prijs-kwaliteitverhouding en ook 'scheve gezichten' tussen huurders. Daar komt bij dat dit QuaWonen veel geld gaat kosten. Gezamenlijk is geconstateerd dat het verhuren van deze luxe/grote markthuurwoningen als sociale huurwoningen niet reëel is: te groot, te luxe, te duur.

9. Samen met QuaWonen onderzoeken of er, en zo ja welke, woningen uit haar verkoopportefeuille voor de sociale huur behouden kunnen worden.

QuaWonen heeft inzichtelijk om welke in totaal 244 woningen het gaat: 174 sociale huurwoningen en 70 markthuurwoningen. Van de 174 sociale huurwoningen staan er 86 in de Schildersbuurt: een gezamenlijk als tamelijk 'kwetsbaar' beschouwde buurt. Gezamenlijk hebben wij geconstateerd dat bedoelde woningen terecht in de verkoopportefeuille zijn gezet: gemengd bezit in de Schildersbuurt is gewenst ter bevordering van de leefbaarheid van die buurt. De overige 88 sociale huurwoningen vormen sterk versnipperd bezit. De 70 geliberaliseerde huurwoningen zijn van een zodanig hoge kwaliteit, dat deze niet behouden kunnen worden als huurwoningen, laat staan als sociale huurwoningen.

10. De door RIGO binnen de ontwikkeling van de DAEB-voorraad gehanteerde 'aftrek onzelfstandig' van 45 woningen laten vervallen.

De corporaties hebben hun prognosegegevens (ontwikkeling van hun bezit van 2017 richting 2022) ingediend. Die hebben als basis gediend voor de berekeningen. Die prognosegegevens betreffen alle woongelegenheden: zelfstandige woningen en onzelfstandige/intramurale woningen. ABF heeft zich in haar rapportage gebaseerd op uitsluitende de zelfstandige woningvoorraad van de corporaties en daarna heeft RIGO zich in haar rapportages gebaseerd op alle woongelegenheden. Door RIGO is aangenomen dat in 2030 ca. 40% van de groep huishoudens die nu in de zelfstandige voorraad woont in een zelfstandige woning zal wonen. In verband daarmee is een aantal van 45 als 'aftrek onzelfstandig' in mindering gebracht op geprognosticeerde voorraad sociale huurwoningen in 2030. De consequentie hiervan is: een extra opgave van 45 sociale huurwoningen. In Krimpen betreft het de in Het Facet (SOR) en in Prinsessenpark (QuaWonen) aanwezige onzelfstandige woonruimten. Met SOR en QuaWonen is hierover overleg gepleegd en vastgesteld is dat richting 2030 er niets verandert in de voorraad onzelfstandige woonruimten. De aftrek van 45 woningen kan dus komen te vervallen, waardoor de extra opgave sociale huurwoningen met 45 kan worden verminderd.

11. Het overhevelen van (een deel van) de 97 duurdere huurwoningen van de SOR naar het sociale huursegment

In Het Facet heeft de SOR, naast de aanwezige 117 sociale huurwoningen/wooneenheden, ook een 97-tal duurdere huurwoningen. Met SOR is besproken of het mogelijk is om (een deel van) die woningen over te hevelen naar het sociale huur-segment. De SOR heeft aangegeven in ieder geval t/m 2022 onder verscherpt toezicht te staan en als gevolg daarvan geen enkele investeringsruimte te hebben. Onlangs heeft er nog een update van het herstelplan plaatsgevonden: alles is gericht op het halen van de financiële ratio's. Huurprijzen kunnen niet omlaag worden gebracht. Integendeel: als louter gekeken zou worden naar de verhouding prijs-kwaliteit (het woningwaarderingssysteem), dan zouden de huurprijzen juist nog verder omhoog moeten. Afgesproken is na 2022 de situatie opnieuw in ogenschouw te nemen.

Samenvattend:

	Toename/afname woningen in periode 31-12- 2016 tot 31-12- 2024	Toename/afname woningen in periode 31-12- 2024 tot 31-12- 2029	Toename/afname woningen in <u>totale</u> periode 31-12-2016 tot 31-12-2029	Mits.....
Handelingsperspectieven waarop wordt ingezet t.b.v. toename omvang sociale voorraad:				
Nr. 2. Wel alle op de locatie Centrum-Zuid te slopen 117 sociale huurwoningen terug laten keren door even zoveel nieuwe sociale huurwoningen binnen onze gemeente (behoud sociale voorraad).			0	
Nr. 3. De op de locatie Centrum- Zuid geplande bouwblokken met sociale huurappartementen voorzien van nog een extra laag.	+8 (maximaal)	+8 (maximaal)	+16 (maximaal)	..er voldoende ruimte blijft te zijn voor het realiseren van het benodigde aantal parkeerplaatsen.
Nr. 6. De reeds ontwikkelde woningbouwprogrammering op een locatie waar wij opdrachtgever zijn en waar andere woningtypen geprogrammeerd zijn, ombouwen naar ook (voor een deel) sociale huur: KOAG-locatie.	+15 (maximaal)		+15 (maximaal)	
Nr. 10. De door RIGO binnen de ontwikkeling van de DAEB- voorraad gehanteerde 'aftrek onzelfstandige woningen' (45 woningen) laten vervallen.	+45		+45	
Handelingsperspectieven die mogelijk op termijn kunnen worden ingezet:				
Nr. 4. De in de toekomst wellicht vrijkomende (aan de locatie Centrum-Zuid grenzende) locatie bebouwen met (ook) sociale huurwoningen.			?	

9/12

Nr. 5. Mogelijke toekomstige bebouwing van in Centrumvisie opgenomen bouwlocatie 'huidig evenemententerrein' met (ook) sociale huurwoningen.			?	..er een aanvullende financiële bijdrage van de provincie en/of rijk beschikbaar komt.
Nr. 11. Het op de wat langere termijn overhevelen van (een deel van) de 97 duurdere huurwoningen van de SOR in Het Facet naar het sociale huursegment.			?	
Handelingsperspectieven die niet worden ingezet:				
Nr. 1. De locatie Centrum-Zuid niet gedifferentieerd invullen, maar alles in de sociale huursector realiseren.				
Nr. 7. De reeds ontwikkelde woningbouwprogrammering op een locatie waar wij opdrachtgever zijn en waar andere woningtypen geprogrammeerd zijn, ombouwen naar ook (voor een deel) sociale huur: Admiraal de Ruyterschool-locatie.				
Nr. 8. (een deel van) De door QuaWonen, verspreid in onze gemeente, verhuurde 33 markthuurnwoningen omzetten naar verhuur in de sociale huursector.				
Nr. 9. Samen met QuaWonen onderzoeken of er, en zo ja welke, woningen uit haar verkoopportefeuille voor de sociale huur behouden kunnen worden.				
De opgave is +137				
Netto totaal haalbaar:	+68 (maximaal)	+8 (maximaal)	+76 (maximaal)	

Zoals gezegd neemt, volgens de prognose-informatie van de corporaties, onze DAEB-voorraad toe van 4.243 (per 1-1-2017) naar 4.353 (per 1-1-2022). Door de inzet van bovengenoemde handelingsperspectieven 2, 3, 6 en 10 is een verdere toename mogelijk: tot maximaal 4.429.

BETAALBAARHEID

In het kader van de betaalbaarheid van de sociale voorraad heeft het SvWrR het volgende doel geformuleerd: "Een betere 'betaalbaarheid' van de voorraad sociale huurwoningen c.q. een meer evenwichtige spreiding over de regio van de sociale huurwoningen met een huurprijs onder €635 per maand (de bovenste aftoppingsgrens)".

Met QuaWonen hebben wij vorig jaar in het kader van de prestatieafspraken de afspraak gemaakt dat zij een wensportefeuille vormgeeft, waarbij uit het oogpunt van betaalbaarheid

minimaal 2/3 (67%) een streefhuur krijgt onder de tweede aftoppingsgrens en maximaal 1/3 (33%) daarboven.

De richtinggevende uitspraak van de Regiotafel Wonen in dit verband luidt: alle regiogemeenten streven een sociale huurvoorraad na die voor minstens 70% bestaat uit een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.

In de bestaande voorraad ligt het percentage sociale huurwoningen met een huurprijs onder de bovenste aftoppingsgrens hoger:

	In 2017	In 2022 (volgens prognose-informatie van corporaties)
Krimpen-breed	84,4%	80,3%
QuaWonen	85,4%	80,0%
Havensteder	100%	100%
Mooiland	81,3%	81,3%
SOR	53,8%	53,8%

Handelingsperspectieven betaalbaarheid:

1. Wij gaan in de komende prestatieafsprakenronde aan QuaWonen vragen om haar streefhuurportefeuille vorm te geven met minimaal 70% van de woningen een streefhuur onder de tweede aftoppingsgrens en maximaal 30% boven de aftoppingsgrens.
Over dit punt heeft reeds oriënterend overleg plaatsgevonden en QuaWonen blijkt bereid te zijn om het percentage aan te passen naar 70%.
2. Ook via nieuwbouw toe te voegen sociale huurwoningen kunnen bijdragen aan een betere betaalbaarheid. Daartoe hebben wij vorig jaar met QuaWonen de prestatieafspraken gemaakt om 50% van de nieuwe sociale huurwoningen in de eerste fase van het project Prinsessenpark een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens te geven. Wij zijn voornemens om in de komende prestatieafspraken-ronde eenzelfde afspraak te maken m.b.t. de nog op te leveren/te verhuren nieuwe sociale huurwoningen in de laatste fase van genoemd project.

Doel betaalbaarheid:

	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2024	31-12-2029
% betaalbaarheid	84,8%	minimaal 70%	minimaal 70%	minimaal 70%

BESCHIKBAARHEID

Beschikbaarheid is gedefinieerd als: het percentage van de in een jaar vrijgekomen woningen dat daadwerkelijk wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (d.i. de huurtoeslaggerechtigde doelgroep).

De richtinggevende uitspraak van de Regiotafel Wonen in dit verband luidt: in alle regiogemeenten wordt minimaal 75% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan de primaire doelgroep.

11/

12

Blijkend uit de Jaarmonitor Woonruimteverdeling zijn wij in 2016 uitgekomen op 79% en in 2017 op 70%. Jaarlijks zijn er altijd schommelingen te verwachten: toevoegingen in de nieuwbouw bijvoorbeeld beïnvloeden het totaalpercentage.

Wij hebben hierover overleg gepleegd met QuaWonen. Daaruit is naar voren gekomen dat het zuiverder zou zijn om als definitie te hanteren: het percentage van de in een jaar vrijgekomen woningen dat is aangeboden met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. Het aanbieden van voldoende woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens kun je monitoren en daarop kun je sturen (d.m.v. eventuele tussentijdse huurprijsverlagingen; waarbij moet worden opgemerkt dat dit wel aanzienlijke financiële consequenties kan hebben en ook weer effect heeft op de investeringscapaciteit van QuaWonen). Woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens worden per definitie met voorrang aangeboden aan huurtoeslaggerechtigde inkomens (de primaire doelgroep). Toch kan het voorkomen dat er geen belangstelling vanuit de primaire doelgroep is en dan kan een woning uiteindelijk toch naar een hoger inkomen gaan. In de praktijk blijkt het hier om de uitzonderingen te gaan.

Handelingsperspectieven beschikbaarheid:

1. Wij gaan met met QuaWonen in gesprek over het in de prestatieafspraken vastleggen van een beschikbaarheidspercentage en de sturingsmogelijkheden t.a.v. het aanbieden/toewijzen van voldoende woningen onder de tweede aftoppingsgrens. Een bepaalde bandbreedte t.a.v. een beschikbaarheidspercentage (van bijvoorbeeld een paar procent meer of minder) vinden wij daarbij acceptabel.
2. Tevens gaan wij jaarlijks met QuaWonen in gesprek over het beschikbaar gekomen woningaanbod, zodat we gezamenlijk trends kunnen waarnemen en indien nodig kunnen bijsturen.

Tot slot

Een goede monitoring van de gang van zaken in de komende jaren achten wij zinvol. Wij zien daarbij een belangrijke rol weggelegd voor de Maaskoepel. De Maaskoepel beheert nu al heel veel gegevens en het zou mooi zijn als zij haar monitoringsmogelijkheden verder zou uitbreiden, met bijvoorbeeld een 'dashboard' of met de mogelijkheid om vanuit haar systeem relevante queries uit te kunnen draaien.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,
De secretaris,

De burgemeester,

12/
12

De heer W.J. Mijnans; wethouder Wonen/voorzitter SvWrR
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Datum: 31/10/2018
Zaaknummer: ZK18001375
Afdeling: Ruimte
Contactpersoon: A.K. Versteeg
Uw brief van:
Onderwerp: Aanscherping bod op
doelen nieuwe regionale
woningmarktafspraken

Datum
verzending:

Geachte heer Mijnans,

Inleiding

Met onze brief d.d. 24 september 2018 hebben wij ons bod op de doelen van de nieuwe regionale woningmarktafspraken ingediend: de bijdrage van de gemeente Krimpen aan den IJssel aan de regionale doelstellingen.

Inmiddels heeft het driehoeksgesprek tussen de wethouder van Westvoorne, de wethouder van Krimpen aan den IJssel en de voorzitter van het SvWrR plaatsgevonden. Tijdens dat gesprek zijn de mogelijkheden (en onmogelijkheden) om ons bod mogelijk nog verder te kunnen aanscherpen besproken, hetgeen heeft geleid tot de volgende actielijst:

1. Het lijkt haalbaar om nog circa 40 sociale woningen extra te realiseren, als aanscherping te specificeren in het bod, met de benodigde slagen om de arm.
2. Het als een extra optie verkennen van de bebouwing van een sportlocatie met o.a. sociale huurwoningen, hoewel op voorhand al duidelijk is dat daarvoor heel veel extra financiële middelen nodig zullen zijn.
3. Het verkennen van de optie om tijdelijk, tot alle nieuwbouwmogelijkheden zijn gerealiseerd, minder sociale huurwoningen te verkopen.
4. Het verkennen van de optie om tijdelijk, tot alle nieuwbouwmogelijkheden zijn gerealiseerd, niet-DAEB-woningen (markthuurwoningen >€711) te verhuren als DAEB-woningen (sociale huurwoningen <€711).

Hieronder volgt nogmaals de paragraaf uit ons bod, waarin wij alle handelingsperspectieven hebben beschreven, inclusief de daarbij behorende samenvattende tabel. In de beschrijvingen en in de tabel hebben wij cursief en onderstreept de nadere uitwerking van de uit het driehoeksgesprek gekomen actiepunten opgenomen.

In onze vergadering van 30 oktober 2018 hebben we besloten dit aangescherpte bod uit te brengen.

BENOEMDE HANDELINGSPERSPECTIEVEN T.B.V. BEHOUD VAN C.Q. MOGELIJK LATEN TOENEMEN VAN DE CORPORATIEVOORRAAD DAEB

1. De locatie 'Centrum-Zuid' niet gedifferentieerd invullen, maar alles in de sociale huursector realiseren.

QuaWonen en wij hebben al meerdere jaren als gezamenlijk beleid om locaties gedifferentieerd in te vullen. Besproken is of wij dit beleid bij de ontwikkeling van de locatie Centrum-Zuid toch zouden kunnen loslaten, waardoor de locatie eenzijdig zou kunnen worden bebouwd met uitsluitend sociale huurappartementen. Dit zou mogelijk de bouw van zo'n 40 extra sociale huurappartementen kunnen opleveren. Gezamenlijk is besloten, ter

Wilt u bij al uw correspondentie het zaaknummer vermelden.



bevordering van de leefbaarheid in het algemeen en ook in de betreffende buurt, het differentiatie-beleid te handhaven.

2. Wel alle op de locatie Centrum-Zuid te slopen 117 sociale huurwoningen terug laten keren door even zoveel nieuwe sociale huurwoningen, ten behoeve van behoud van onze voorraad sociale huurwoningen.

In de prestatieafspraken met QuaWonen is vorig jaar vastgelegd dat we ernaar zouden streven om alle 117 te slopen sociale huurwoningen te compenseren in de nieuwbouw. Gezocht is naar een compensatielocatie en die is ook gevonden: de locatie van het voormalige Gezondheidscentrum. Op die locatie zullen 40 sociale huurappartementen worden gebouwd t.b.v. behoud van de voorraad sociale huurwoningen in onze gemeente. Extra sociale huurwoningen levert dit handelingsperspectief niet op.

3. De op de locatie Centrum-Zuid geplande bouwblokken met sociale huurappartementen voorzien van nog een extra laag.

Deze optie hebben wij met QuaWonen besproken. In principe staat QuaWonen daar niet onwelwillend tegenover, maar bij de verdere ontwikkeling van het plan zal moeten blijken of dit tot de mogelijkheden behoort. Bij het daadwerkelijk toevoegen van een extra laag kunnen er naar schatting maximaal 16 extra sociale huurappartementen worden gerealiseerd. Op voorhand lijkt het realiseren van het benodigde totale aantal openbare parkeerplaatsen daarbij een kwestie. Gezamenlijk is afgesproken om de mogelijkheid van het realiseren van nog een extra laag mee te nemen in het verdere planontwikkelingsproces.

4. De in de toekomst wellicht vrijkomende (aan de locatie Centrum-Zuid grenzende) locatie bebouwen met (deels) sociale huurwoningen.

Er zijn ontwikkelingen die erop duiden dat de huidige invulling van bedoelde locatie met een busstation, een kerkgebouw, een 2-tal particuliere woningen en een ingenieursbureau op (de wat langere) termijn (en wellicht in fasen) vrij zou kunnen komen. Alsdan lijkt de invulling daarvan met (deels) sociale huurappartementen een logische. Over realiseringstermijn en aantal woningen valt nu nog niets te zeggen.

In het driehoeksoverleg is geconcludeerd dat (heel globaal en voorlopig gesteld) een aantal van (maximaal) 40 sociale huurwoningen op deze locatie haalbaar moet zijn. Nadien met woningcorporatie QuaWonen, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau, gevoerd overleg heeft hetzelfde beeld opgeleverd. In de tabel hieronder is genoemd aantal woningen toegevoegd.

5. Mogelijke toekomstige bebouwing van in Centrumvisie opgenomen bouwlocatie 'huidig evenemententerrein'.

De bouwlocatie 'huidig evenemententerrein' is in de boeken opgenomen als een benodigde 'verdienlocatie', hetgeen in principe de mogelijkheden voor bebouwing met sociale huurwoningen beperkt. Daarnaast is de realisatie van eventuele bebouwing op die locatie afhankelijk van nog veel onzekere factoren: waar is ruimte voor een nieuw evenemententerrein? hoe moet de parkeeropgave (ondergronds?) worden opgelost? hoe

moet de grote onrendabele top worden gefinancierd? Voor deze locatie is nog geen woningbouwprogramma bepaald. Mocht de locatie in de toekomst vrijkomen, dan behoort een mix van verschillende type appartementen - eventueel ook sociale huur - wellicht tot de mogelijkheden. Een financiële bijdrage van provincie en/of rijk hierbij zou zeer gewenst zijn.

6. De reeds ontwikkelde woningbouwprogrammering op een locatie waar wij opdrachtgever zijn en waar andere woningtypen geprogrammeerd zijn, ombouwen naar ook (voor een deel) sociale huur: KOAG-locatie.

De KOAG-locatie is, naast de Admiraal de Ruyterschool-locatie één van de twee locaties waar een gedeeltelijke ombouw van het programma kan worden overwogen. Samen met QuaWonen is hier naar gekeken en gezamenlijk is besloten te onderzoeken of de realisatie van een aantal sociale huurwoningen (maximaal 15) tot de mogelijkheden behoort. In het planontwikkelingsproces wordt deze optie verder doordacht.

7. De reeds ontwikkelde woningbouwprogrammering op een locatie waar wij opdrachtgever zijn en waar andere woningtypen geprogrammeerd zijn, ombouwen naar ook (voor een deel) sociale huur: Admiraal de Ruyterschool-locatie.

Ook eventuele mogelijkheden om het voor deze locatie ontwikkelde woningbouwprogramma om te bouwen zijn samen met QuaWonen onder de loep genomen. Geconcludeerd is dat dit al een zwaar verliesgevende locatie is en er ook nog een milieuhinder-contour op deze locatie ligt. Gezamenlijk is geconcludeerd dat dit geen potentiële locatie is voor het toevoegen van sociale huurwoningen.

8. (een deel van) De door QuaWonen, verspreid in onze gemeente, verhuurde 33 markthuurnwoningen omzetten naar verhuur in de sociale huursector.

Ook dit handelingsperspectief is met QuaWonen besproken. QuaWonen heeft daarbij precies inzichtelijk gemaakt om welke, recent gerealiseerde, 6 grote/luxe hoekwoningen en om welke 27 ruime/luxe appartementen het gaat. Door QuaWonen is benadrukt dat verhuur van deze woningen in het sociale huur-segment zal gaan leiden tot een zeer onevenwichtige prijs-kwaliteitverhouding en ook 'scheve gezichten' tussen huurders. Daar komt bij dat dit QuaWonen veel geld gaat kosten. Gezamenlijk is geconstateerd dat het verhuren van deze luxe/grote markthuurnwoningen als sociale huurwoningen niet reëel is: te groot, te luxe, te duur.

9. Samen met QuaWonen onderzoeken of er, en zo ja welke, woningen uit haar verkoopportefeuille voor de sociale huur behouden kunnen worden.

QuaWonen heeft inzichtelijk om welke in totaal 244 woningen het gaat: 174 sociale huurwoningen en 70 markthuurnwoningen. Van de 174 sociale huurwoningen staan er 86 in de Schildersbuurt: een gezamenlijk als tamelijk 'kwetsbaar' beschouwde buurt. Gezamenlijk hebben wij geconstateerd dat bedoelde woningen terecht in de verkoopportefeuille zijn gezet: gemengd bezit in de Schildersbuurt is gewenst ter bevordering van de leefbaarheid van die buurt. De overige 88 sociale huurwoningen



vormen sterk versnipperd bezit. De 70 geliberaliseerde huurwoningen zijn van een zodanig hoge kwaliteit, dat deze niet behouden kunnen worden als huurwoningen, laat staan als sociale huurwoningen.

10. De door RIGO binnen de ontwikkeling van de DAEB-voorraad gehanteerde 'aftrek onzelfstandig' van 45 woningen laten vervallen.

De corporaties hebben hun prognosegegevens (ontwikkeling van hun bezit van 2017 richting 2022) ingediend. Die hebben als basis gediend voor de berekeningen. Die prognosegegevens betreffen alle woongelegenheden: zelfstandige woningen en onzelfstandige/intramurale woningen. ABF heeft zich in haar rapportage gebaseerd op uitsluitende de zelfstandige woningvoorraad van de corporaties en daarna heeft RIGO zich in haar rapportages gebaseerd op alle woongelegenheden. Door RIGO is aangenomen dat in 2030 ca. 40% van de groep huishoudens die nu in de zelfstandige voorraad woont in een zelfstandige woning zal wonen. In verband daarmee is een aantal van 45 als 'aftrek onzelfstandig' in mindering gebracht op geprognosticeerde voorraad sociale huurwoningen in 2030. De consequentie hiervan is: een extra opgave van 45 sociale huurwoningen. In Krimpen betreft het de in Het Facet (SOR) en in Prinsessenpark (QuaWonen) aanwezige onzelfstandige woonruimten. Met SOR en QuaWonen is hierover overleg gepleegd en vastgesteld is dat richting 2030 er niets verandert in de voorraad onzelfstandige woonruimten. De aftrek van 45 woningen kan dus komen te vervallen, waardoor de extra opgave sociale huurwoningen met 45 kan worden verminderd.

11. Het overhevelen van (een deel van) de 97 duurdere huurwoningen van de SOR naar het sociale huursegment

In Het Facet heeft de SOR, naast de aanwezige 117 sociale huurwoningen/wooneenheden, ook een 97-tal duurdere huurwoningen. Met SOR is besproken of het mogelijk is om (een deel van) die woningen over te hevelen naar het sociale huur-segment. De SOR heeft aangegeven in ieder geval t/m 2022 onder verscherpt toezicht te staan en als gevolg daarvan geen enkele investeringsruimte te hebben. Onlangs heeft er nog een update van het herstelplan plaatsgevonden: alles is gericht op het halen van de financiële ratio's. Huurprijzen kunnen niet omlaag worden gebracht. Integendeel: als louter gekeken zou worden naar de verhouding prijs-kwaliteit (het woningwaarderingssysteem), dan zouden de huurprijzen juist nog verder omhoog moeten. Afgesproken is na 2022 de situatie opnieuw in ogenschouw te nemen.

12. Het bebouwen van een sportlocatie met o.a. sociale huurwoningen.

Deze in het driehoeksgesprek genoemde aanscherpingsoptie is intern binnen de gemeente op ambtelijk en ook bestuurlijk niveau verkend. Vastgesteld is dat de optie sowieso zeer kostbaar zal zijn en dat het realiteitsgehalte ervan heel laag is. Er zijn al langere tijd diverse opties in onderzoek, maar van enig wenkend perspectief is (nog) geen sprake. Op dit moment is alles nog in onderzoek en is er nog slechts sprake van een eerste oriëntatiefase. De toekomst zal uitwijzen of realisering toch nog tot de mogelijkheden gaat behoren. Wij beschouwen dit als een niet op in te zetten handelingsperspectief.

13. Tijdelijk minder sociale huurwoningen verkopen

Hierboven is bij punt 9. al verwoord hoe wij omgaan met het handelingsperspectief 'kunnen er, en zo ja welke, woningen uit de verkoopportefeuille QuaWonen voor de sociale huur worden behouden?'. Tijdens het driehoeksgesprek kwam de vraag naar boven of het soms mogelijk zou zijn om tijdelijk minder sociale huurwoningen te verkopen, tot het moment dat de nieuwbouw van sociale huurwoningen daadwerkelijk is gerealiseerd. Op ons verzoek heeft QuaWonen zich over deze vraag gebogen en daarna is er op bestuurlijk niveau gezamenlijk over gesproken. Wij hebben besloten dit handelingsperspectief niet in te zetten. QuaWonen heeft in onze gemeente een zeer beperkte verkoopportefeuille met sociale huurwoningen: alleen in de vorm van sterk versnipperd bezit en in de Schildersbuurt. De Schildersbuurt is een buurt waar wij vanwege het behoud van de leefbaarheid een mix aan koop en huur willen creëren. De Schildersbuurt heeft een zeer hoge concentratie van goedkopere sociale huurwoningen en we zien dat steeds meer kwetsbare huurders zich daar huisvesten. De gekozen strategie leidt tot meer differentiatie in de wijk. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt vinden we het van belang deze koers te bestendigen.

14. Tijdelijk niet-DAEB-woningen (>€711) verhuren als DAEB-woningen (<€711)

Hierboven is bij punt 8. al aangegeven hoe wij omgaan met het handelingsperspectief 'markthuurnwoningen omzetten naar verhuur in de sociale huursector'. Wij hebben met QuaWonen besproken of het tijdelijk verhuren van niet-DAEB-woningen als DAEB-woningen een toe te passen handelingsperspectief is. Enkele jaren geleden, bij de invoering van de nieuwe Woningwet, heeft QuaWonen al heel kritisch gekeken naar haar niet-DAEB voorraad. QuaWonen wil uitdrukkelijk een DAEB-corporatie zijn en daar ligt dan ook haar focus. Een groot deel van haar niet-DAEB woningen verhuurt QuaWonen bij mutatie weer voor een sociale huurprijs. Er zijn echter enkele uitzonderingen en daarbij gaat het om zeer ruime, luxe woningen. De prijs-kwaliteit verhouding zou volledig uit evenwicht zijn wanneer die voor een sociale huurprijs worden verhuurd. Als dat tijdelijk zou gaan gebeuren, tot het moment dat de nieuwbouw van sociale huurwoningen daadwerkelijk is gerealiseerd, dan is dat niet anders. Wij vinden dit onwenselijk, ook naar andere huurders toe die voor eenzelfde huurprijs dan echt een heel ander product krijgen. Wij hebben daarom besloten dit handelingsperspectief niet te gaan inzetten.

Samenvattend:

	Toename/afname woningen in periode 31-12- 2016 tot 31-12- 2024	Toename/afname woningen in periode 31-12- 2024 tot 31-12- 2029	Toename/afname woningen in totale periode 31-12-2016 tot 31-12-2029	Mits.....
Handelingsperspectieven waarop wordt ingezet t.b.v. toename omvang sociale voorraad:				
Nr. 2. Wel alle op de locatie Centrum-Zuid te slopen 117			0	

sociale huurwoningen terug laten keren door even zoveel nieuwe sociale huurwoningen binnen onze gemeente (behoud sociale voorraad).				
Nr. 3. De op de locatie Centrum-Zuid geplande bouwblokken met sociale huurappartementen voorzien van nog een extra laag.	+8 (maximaal)	+8 (maximaal)	+16 (maximaal)	..er voldoende ruimte blijkt te zijn voor het realiseren van het benodigde aantal parkeerplaatsen.
Nr. 6. De reeds ontwikkelde woningbouwprogrammering op een locatie waar wij opdrachtgever zijn en waar andere woningtypen geprogrammeerd zijn, ombouwen naar ook (voor een deel) sociale huur: KOAG-locatie.	+15 (maximaal)		+15 (maximaal)	
Nr. 10. De door RIGO binnen de ontwikkeling van de DAEB-voorraad gehanteerde 'aftrek onzelfstandige woningen' (45 woningen) laten vervallen.	+45		+45	
Handelingsperspectieven die mogelijk op termijn kunnen worden ingezet:				
Nr. 4. De in de toekomst wellicht vrijkomende (aan de locatie Centrum-Zuid grenzende) locatie bebouwen met (ook) sociale huurwoningen. <u>Het driehoeksoverleg/de 'aanscherpingsronde' heeft geresulteerd in een aantal van (maximaal) 40 sociale huurwoningen.</u>		+40 (maximaal)	+40 (maximaal)	
Nr. 5. Mogelijke toekomstige bebouwing van in Centrumvisie opgenomen bouwlocatie 'huidig evenemententerrein' met (ook) sociale huurwoningen.			?	..er een aanvullende financiële bijdrage van de provincie en/of rijk beschikbaar komt.
Nr. 11. Het op de wat langere termijn overhevelen van (een deel van) de 97 duurdere huurwoningen van de SOR in Het Facet naar het sociale huursegment.			?	
Handelingsperspectieven die niet worden ingezet:				
Nr. 1. De locatie Centrum-Zuid niet gedifferentieerd invullen, maar alles in de sociale huursector realiseren.				
Nr. 7. De reeds ontwikkelde woningbouwprogrammering op een locatie waar wij opdrachtgever zijn en waar andere woningtypen geprogrammeerd zijn, ombouwen naar ook (voor een deel) sociale huur: Admiraal de Ruijterschool-locatie.				
Nr. 8. (een deel van) De door QuaWonen, verspreid in onze				

gemeente, verhuurde 33 markthuurwoningen omzetten naar verhuur in de sociale huursector.				
Nr. 9. Samen met QuaWonen onderzoeken of er, en zo ja welke, woningen uit haar verkoopportefeuille voor de sociale huur behouden kunnen worden.				
<u>Nr. 12. Het bebouwen van een sportlocatie met o.a. sociale huurwoningen.</u>				
<u>Nr. 13. Tijdelijk minder sociale huurwoningen verkopen.</u>				
<u>Nr. 14. Tijdelijk niet-DAEB woningen verhuren als DAEB-woningen.</u>				
De opgave is +137 Netto totaal haalbaar:	+68 (maximaal)	+48 (maximaal)	+116 (maximaal)	

Volgens de prognose-informatie van de corporaties neemt onze DAEB-voorraad toe van 4.243 (per 1-1-2017) naar 4.353 (per 1-1-2022).

Door de inzet van bovengenoemde handelingsperspectieven 2, 3, 4, 6 en 10 is een verdere toename mogelijk: tot maximaal 4.469.

Tot slot

Wij vertrouwen erop u met het hierboven uiteengezette aangescherpte bod van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,

De secretaris,

De burgemeester,

Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad <711 (gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).

Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Krimpen aan den IJssel zijn: QuaWonen, SOR, Mooiland en Havensteder. Het overgrote deel van de corporatiewoningen in deze gemeente is in bezit van QuaWonen (94%).

Volgens cijfers van ABF (februari 2018), aangevuld met dPi 2018 cijfers (begrotingscijfers corporaties) omvat de sociale voorraad in Krimpen aan den IJssel de volgende aantallen woningen:

	Voorraadgegevens per 1-1-2017	Krimpen ad IJssel
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	4774
	B: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie ABF	4770
	Totale voorraad 2017	12350
	% A van totale voorraad 2017	39%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <711	4180
	particuliere huur < 711	280
	koop < 140k	310
RIGO-cijfers	DAEB >711	4

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment t.o.v. 1-1-2017¹

gewenste ontwikkeling 2017-2030	Krimpen ad IJssel
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	-194
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-70
koop < 140k in referentiescenario	30
sociale voorraad totaal in referentiescenario	-234
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	306
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-40
koop < 140k in meer evenwicht scenario	130
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	396

¹ Volgens de corporaties valt de prognose van de sociale voorraad positief uit waardoor er een plus van 110 opgeteld zou mogen worden bij de sociale voorraad. Deze 110 woningen zijn in de tabel niet meegenomen.

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Krimpen ad IJssel
Totale voorraad 2017	12350
totale voorraad 2030	12912
Ontwikkeling totale voorraad	562

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling	Waarschijnlijk	Onzeker	Totaal
Corporatie-huur DAEB <710	265	40	305
DAEB >710	0	0	0
N-DAEB < 710	0	0	0
Particuliere huur <710	0	0	0
Sociale koop <140k	0	0	0
Sociaal onbekend	0	0	0
Totaal	265	40	305

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten	Krimpen ad IJssel
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	280
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-40
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	0
Verschil	40
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	310
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	130
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	0
Verschil	-130
NDAEB < 711 2017 (dPi)	9
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	0

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- Netto voorraadontwikkeling totaal: + 466 t/m 2024 / + 562 t/m 2029. Dit is meer dan het ABF-referentiescenario dat uitgaat van +400 t/m 2029.
- In het reguliere nieuwbouw- en sloopprogramma van de gemeente is voorzien in een netto toename van de sociale voorraad van 189 woningen.
- Waar het de sociale huurvoorraad betreft wordt d.m.v. het (aangescherpte) bod nog een **extra** groei voorzien van +116 t/m 2029 in de sociale huursector.
- 10 handelingsperspectieven zijn verkend om dichterbij de buurt te komen van de opgave in het Scenario Meer Evenwicht 2025.
- 1. De locatie 'centrum-Zuid' 100% sociaal bebouwen zou 40 woningen opleveren, met het oog op de leefbaarheid en de opbouw van de buurt is besloten het geldende differentiatiebeleid te handhaven.

- 2. Op de locatie 'centrum-zuid' een extra bouwlaag en daarmee 16 extra sociale huurappartementen programmeren, wordt onderzocht in verdere planvorming.
- 3. Een aangrenzende locatie naast 'centrum-zuid' komt wellicht beschikbaar en is sociaal te bebouwen, de termijn waarop en aantallen woningen zijn nog onbekend.
- 4. Mogelijke ontwikkeling locatie 'huidig evenemententerrein'; staat in de boeken als verdienlocatie: herprogrammering een mogelijkheid, maar locatie vraagt om een alternatieve locatie voor evenementen, een parkeeroplossing en financiering voor de onrendabele top. Een financiële bijdrage van provincie of rijk is dan zeer gewenst.
- 5. Programma op 'KOAG-locatie' 15 van de in totaal 28 koopwoningen omzetten naar sociale huurwoningen. Mogelijkheden worden bezien.
- 6. Programma op 'Admiraal de Ruyterschool-locatie' uitbreiden met sociale huurwoningen is onmogelijk. Nu reeds verliesgevend en er geldt een milieuhinder-contour.
- 7. Aftoppen van de prijs van 33 markthuurloningen; gezien het type bezit is dit niet reëel. De kosten zijn te hoog en de prijs-kwaliteit verhouding zoek.
- 8. Verkoopvijver van Qua Wonen (174 sociale huurwoningen en 70 markthuurloningen) behouden voor de sociale sector. 86 zijn gelegen in een kwetsbare buurt, verkoop is wenselijk voor meer differentiatie. De overige woningen vormen sterk versnipperd bezit. De 70 geliberaliseerde huurwoningen hebben een zodanig hoge kwaliteit dat ze niet als (sociale) huurwoning behouden kunnen worden.
- 9. De aftrek onzelfstandige woningen van 45 is onterecht doorgevoerd, daar de voorraad behouden blijft, hiermee neemt de opgave met 45 af.
- 10. 97 duurdere huurwoningen van SOR sociaal maken. Gegeven het verscherpt toezicht op SOR tot in ieder geval 2022 en het geldende herstelplan is deze mogelijkheid er niet.
- In de tweede bieding is handelingsperspectief 4 geconcretiseerd. Door de gemeente is benoemd dat (maximaal) 40 sociale huurwoningen haalbaar moet zijn op deze locatie. Een overleg met woningcorporatie QuaWonen, op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau, heeft hetzelfde beeld opgeleverd.
- In de bieding zijn handelingsperspectieven opgenomen waar vooralsnog niet op ingezet wordt door de gemeente: Evenemententerrein, de Ruyterschool, sportlocatie, omzetting NDAEB QuaWonen > € 711, afname verkoopvijver QuaWonen. De voornaamste redenen om niet op deze perspectieven in te zetten zijn financiële en beleidsmatige overwegingen.
- Op het vlak van de betaalbaarheid is doel een sociale huurvoorraad na te streven die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens. Wat betreft de streefhuren ligt dit percentage in de huidige prestatieafspraken met QuaWonen op 67%. Het voornemen is deze prestatieafpraak op te hogen naar minimaal 70%. 80,3% van de bestaande voorraad heeft - volgens de prognose-informatie van de corporaties - anno 2022 een prijs lager dan de tweede aftoppingsgrens. Ook bij nieuwbouw maakt de gemeente met de corporaties afspraken over het aandeel woningen in het project onder de tweede aftoppingsgrens.
- Waar het de beschikbaarheid betreft volgt de gemeente de richtinggevende uitspraak van de regietafel wonen, die stelt dat minimaal 75% van de vrijgekomen sociale huurwoningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. De gemeente en corporaties zouden hier echter willen kiezen voor een definitie gebaseerd op het percentage van de in een jaar vrijgekomen woningen dat is aangeboden met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. De financiële consequenties voor de corporaties hiervan en daarmee het effect op de investeringscapaciteit is nog onbekend. Dit punt wordt nader besproken bij het overleg over de prestatieafspraken.

Projectoverzicht

Onderstaand een overzicht van de geplande nieuwbouwprojecten waarbinnen sociale woningen zijn gepland. Projecten zijn alleen opgenomen als de locatie en (een indicatie van) het aantal te realiseren sociale woningen (de netto toevoeging) reeds bekend is.²

Naam project	Aantallen netto toevoeging
Reguliere bouwprogramma	189
Extra Nieuwbouw in Centrum Zuid	16
Extra door omzetten woningbouwprogrammering KOAG-locatie	15
Extra nieuwbouw grenzend aan Centrum Zuid	40
Totaal	260

Naast deze projecten blijven er 45 woningen extra voor de sociale voorraad behouden, omdat eerder onterecht een aftrek van 45 onzelfstandige woningen is doorgevoerd. Hiermee neemt de opgave met 45 woningen af. Die 45 woningen zijn in onderstaand overzicht opgenomen in de feitelijke ontwikkeling (dus 116 i.p.v. 71).³

Opgave versus bod

Als de bieding van de gemeente wordt afgezet tegen de geschetste scenario's uit de ABF-rapportage, dan ontstaat het volgende beeld:

² Bij het aantal extra te realiseren woningen zijn maximale aantallen aangegeven, met deze maximalen is ook gerekend.

³ Door ABF is berekend dat in 2030 in de regio ca. 40% van de huishoudens die nu in de onzelfstandige voorraad woont dan in een zelfstandige woning zal wonen. Daarom is in Krimpen ad IJssel een aantal van 45 woningen als 'aftrek onzelfstandig' in mindering gebracht op de geprognoseerde voorraad sociale huurwoningen in 2030. De gemeente heeft overleg gehad met corporaties met onzelfstandige woningen in het bezit en die hebben aangegeven dat er richting 2030 niets veranderd in de voorraad onzelfstandige woonruimten. Daarom heeft de gemeente de aftrek van 45 woningen laten vervallen en neemt de opgave met 45 woningen af.

Opgaven vs. Scenario's						
	per 1-1-2017	gewenste ontwikkeling bij referentie scenario	gewenste ontwikkeling bij meer evenwicht scenario	feitelijke ontwikkeling	resterende opgave bij referentie scenario	resterende opgave bij meer evenwicht scenario
corporatiebezit DAEB <711	4171	-194	306	305	-499	1
corporatiebezit DAEB >711	4			0		
corporatiebezit NDAEB <711	9			0		
particulier bezit <711	280	-70	-40	0	-70	-40
goedkope koop < 140k	310	30	130	0	30	130
sociaal onbekend				0	0	0
Totaal	4774	-234	396	305	-539	91

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ De gemeente heeft geen handelingsperspectieven beschikbaar om de ontwikkelingen van de goedkope particuliere huur en de goedkope koop te beïnvloeden. Daarom is van beide woningmarktsegmenten de 'feitelijke' ontwikkeling op 0 gezet.
- ✓ Conclusie: Krimpen aan den IJssel behaalt met haar bieding het grootste deel (77%) van de opgave van het meer evenwicht scenario.

BIJLAGE 14: GEMEENTE CAPELLE AAN DEN IJSSEL



De voorzitter van het
Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam,
de heer J.W. Mijns
Postbus 25
3200 AA SPIJKENISSE

datum 25 september 2018	kenmerk R31/1044231	uw kenmerk/brief van 16-07-2018	doorkiesnummer (010) 284 8798
onderwerp gemeentelijk bod nieuwe Woningmarktafspraken 2019-2030		behandeld door/e-mail A.J. de Blécourt a.j.de.blecourt@capelleaandenijssel.nl	

Geachte heer Mijns,

In uw bovengenoemde brief 16 juli 2018 heeft u ons gevraagd een formeel bod te doen dat is afgestemd met de eigen corporaties en dat is behandeld in ons college. Voor u ligt het formele bod van gemeente **CAPELLE AAN DEN IJSSEL**.

Dit bod zal de input zijn voor het driehoeksgesprek dat wij zullen voeren met u en een collega-wethouder Wonen uit de regio. In het driehoeksgesprek zal wethouder Van Sluis het bod toelichten in het kader van de regionale uitdagingen en de (on)mogelijkheden van onze gemeente om bij te dragen aan de gezamenlijke doelen. Dit bod zal gebruikt worden als input voor de regionale nieuwe woningmarktafspraken, verwerkt worden in de lokale woonvisie bij de volgende actualisatie in het eerste kwartaal van 2019 en deel uitmaken van de prestatieafspraken met de corporaties.

De door het SvWrR vastgestelde kernwaarden en doelen

Het SvWrR heeft de volgende kernwaarden geformuleerd:

1. Wij acteren op basis van onze verantwoordelijkheid voor de EU-doelgroep.
2. De definitie van sociale voorraad is gebaseerd op de daadwerkelijke bewoning van de sociale voorraad door de EU-doelgroep.
3. Iedere gemeente heeft haar eigen woon-dynamiek, karakter en historie.

De door het SvWrR geformuleerde doelen voor de periode 2018 t/m 2030 zijn:

1. De (14 gemeenten van de) regio Rotterdam voegt voldoende nieuwe woningen toe aan de totale regionale woningvoorraad. Berekend is dat het gaat om een netto groei van 53.700 woningen tot 2030.
2. De regio realiseert voldoende sociale woningen. Berekend is dat er in 2030 322.100 sociale woningen dienen te zijn. Een afname van 14.700 sociale woningen ten opzichte van de op dit moment aanwezige 336.800 sociale woningen. De verwachting is echter dat de particuliere huur < €711 zodanig fors zal afnemen, dat de voorraad € 711 van corporaties toch licht (met zo'n 800 woningen) dient toe te nemen.

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111	Telefoon: 010 - 2848688
Postbus 70	Telefax: 010 - 2848800
2900 AB Capelle aan den IJssel	BTW nummer: 001877045B05
www.capelleaandenijssel.nl	IBAN: NL41INGB0006691797
gemeente@capelleaandenijssel.nl	BIC nummer: INGBNL2A

3. Er komt een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad tot stand, waarbij de 14 gemeenten een inspanningsverplichting hebben om te zoek naar 'handelingsperspectieven', ten einde de in het Meer Evenwicht-scenario berekende aantallen sociale woningen zoveel mogelijk te realiseren.
4. Een betere 'betaalbaarheid' van de sociale huurwoningen dan wel een meer evenwichtige spreiding over de regio van de sociale huurwoningen met een huurprijs onder € 635 per maand (de bovenste aftoppingsgrens). De richtinggevende uitspraak van de Regiotafel Wonen in dit verband luidt: alle gemeenten streven een sociale huurvoorraad na die voor minstens 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.
5. Een betere 'beschikbaarheid' van de sociale huurwoningen dan wel een meer evenwichtige spreiding van de instroom van de primaire doelgroep (d.i. de huurtoeslag-gerechtigden) in de sociale huurwoningen met een huurprijs onder € 635 per maand. De richtinggevende uitspraak van de Regiotafel Wonen in dit verband luidt: alle gemeenten streven na dat 75% van de vrijgekomen woningen met een huurprijs onder € 635 wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (waardoor de primaire doelgroep tenminste een even zo grote slaagkans heeft als de niet-primaire doelgroep).

Naast deze regionale doelen heeft de gemeente onderstaande strategische doelen op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting in het Coalitieprogramma 2018-2022:

- Strategisch doel 1: gevarieerd woningaanbod met speciale aandacht voor starters, alleenstaanden en senioren.
- Strategisch doel 2: voldoende sociale voorraad en een evenwichtige verdeling daarvan over de regio.
- Strategisch doel 3: aanbod van woningen moet aansluiten bij de woonwensen van de Capellenaren.
- Strategisch doel 4: behoud van het groene en blauwe karakter bij herstructurering.

Middels dit bod laat gemeente **CAPELLE AAN DEN IJSSEL** zien wat de bijdrage aan de regionale doelstellingen is.

Hieronder treft u onze cijfermatige bijdrage aan.

I. Totale voorraad

Totale voorraad	31-12-2016 (ABF-rapport)	31-12-2024	31-12-2029
Aantallen woningen	30.750	32.100	32.100

Totale voorraad	31-12-2024	31-12-2029
Nieuwbouw	1.700	pm
Onttrekking	350	pm
Netto voorraadontwikkeling	1.350	pm

Toelichting

Onze woningbouwplanning is vastgesteld op 29 mei 2018 en opgenomen in het Meerjaren Programma Stadsontwikkeling en -Beheer (MPS) 2018-2022. Op basis van geactualiseerde cijfers per september 2018 verwachten wij door nieuwbouw en transformatie van kantoren circa 1.700 woningen te kunnen bouwen, waarvan circa 500 met een huurprijs onder de € 710. Dat is dus ruim 29 procent van het nieuwbouwprogramma. Na sloop van ruim 350 woningen resulteert dit in een netto toevoeging van circa 1350 woningen aan de woningvoorraad in de periode tot 2024. Dat is ruim het vijfvoudige van de door ABF noodzakelijke geachte toename van de woningvoorraad, die dan zou toenemen van 30.750 naar circa 32.100 in 2024.

Er is in onze gemeente maar beperkt ruimte voor nieuwbouw omdat de gemeente in feite is volgebouwd.

In ons collegeprogramma is als doelstelling opgenomen dat we het groene en blauwe, waterrijke karakter van onze gemeente willen handhaven. Dit bepaalt in hoge mate de keuzes voor de toevoeging van nieuwbouw en de keuze van woonmilieus.

Na een jarenlange afname van de omvang van het aantal sociale huurwoningen zijn wij ons ervan bewust, dat een verdere daling niet gewenst is. Echter, vanwege de concentraties en verdeling over de gemeente van de huidige sociale corporatievoorraad achten wij nieuwbouw van sociale corporatiehuur op een aantal potentiële nieuwbouwlocaties in deze gebieden minder gewenst.

Hoewel wij ons willen conformeren aan de uitgangspunten voor een evenwichtige verdeling van het aandeel sociale huurwoningen over de regiogemeenten zullen wij daarom niet in dit bod kunnen aanbieden dat er sprake kan zijn van een substantiële toename. Dit heeft enerzijds te maken met de hierboven aangegeven ruimtelijke beperking, anderzijds is onder huidige omstandigheden de investeringsruimte van onze grootste corporatie Havensteder te beperkt om hierin een rol te spelen. Het is zelfs nodig ter verbetering van de financiële positie om het verkoopprogramma, zij het met enige vermindering, voort te zetten. De vermindering in Capelle zal worden gecompenseerd door meer verkoop en liberalisatie in het Rotterdamse bezit van Havensteder.

De toevoeging van nieuwbouw is voor een belangrijk deel in de vorm van grondgebonden woningen in middel dure (€ 200.000 - € 300.000) en dure prijscategorie (> € 300.000) en zeer duur (> € 400.000). Ook zijn er initiatieven voor toevoeging van huurwoningen in het middenhuursegment. Toevoeging van deze woningen aan de bovenkant van het woonprijsgedebouw achten wij zinvol, omdat er in onze gemeente veel woningen zijn in de goedkopere prijs categorieën en aanbod aan de bovenkant er voor kan zorgen dat er vanuit dit segment doorstroming kan plaatsvinden. Ook biedt dit de zogenaamde scheefwoners in een deel van de sociale huurvoorraad wellicht een alternatief om te kopen. Ook toevoeging van kwalitatief goede huurwoningen in de particuliere huursector kan hieraan bijdragen. Na jarenlange voorbereiding is er nu een akkoord om 300 sociale portiek-huurwoningen te slopen. In dit complex worden circa 60 sociale portiekwoningen gerenoveerd, deze blijven behoren tot de sociale huur voorraad. Er is een intentieovereenkomst om de sloop te compenseren met nieuwbouw in de sociale huur, zo mogelijk voor de primaire doelgroep. Daarnaast zullen door sloop/nieuwbouw van een zorgcomplex circa 64 huurwoningen uit de sociale voorraad verdwijnen. Hiervoor komen naar verwachting 30 sociale ouderenwoningen terug voor de secundaire doelgroep.

Meer woningen realiseren

Door de omvang van ons woningbouwprogramma is het op dit moment niet nodig om een extra inspanning te leveren voor de toename van de woningvoorraad in de regio. Overigens zijn er nog een groot aantal initiatieven voor transformatie bij onze gemeente ontvangen die uiteindelijk nog kunnen leiden tot een nog grotere toename van de woningvoorraad dan in bovenstaande getallen is aangegeven.

II. Sociale voorraad

- a) corporatiewoningen
 - ☐ corporatiewoningen DAEB
 - ☐ corporatie niet-DAEB < € 711
- b) particuliere huur < € 711
- c) particuliere koop < € 140.000

Voor de corporatievoorraad hebben wij de aantallen DAEB-woningen aangegeven met een huurprijs tot € 711 en boven € 711. Bij de scheidingsvoorstellen van Havensteder en Vestia is door deze corporaties ervoor gekozen om alle woningen die op dat moment een gereguleerde huurovereenkomst hadden onder te brengen in de DAEB-tak en woningen met een geliberaliseerde huurovereenkomst in de Niet-DAEB tak. Bij mutatie wordt conform de complexstrategie een keuze gemaakt om woningen in de DAEB-tak te houden of te liberaliseren en over te brengen naar de Niet-DAEB. De ontwikkeling van de DAEB-voorraad is daarom gelijk aan de ontwikkeling van het aantal woningen met een gereguleerd huurcontract. Havensteder heeft in Capelle ruim 400 DAEB-woningen met een huur boven de liberalisatiegrens.

Dit zijn woningen met een gereguleerd huurcontract, maar waarbij de huur bijvoorbeeld door een inkomensafhankelijke huurverhoging boven de liberalisatiegrens is uitgekomen. Volgens de definitie van de regio mogen ook deze woningen meegerekend worden met de sociale voorraad. Echter is de strategie van Havensteder voor deze woningen dat circa 90% van deze woningen bij mutatie wordt verkocht of geliberaliseerd en dat slechts 10% na mutatie in de DAEB blijft met een huurprijs lager dan € 711. Op de lange termijn (na 2030) zullen deze woningen dus voor het merendeel niet behouden blijven voor de sociale voorraad.

Binnen de particuliere huursector heeft ABF aannames gedaan over de voorraadontwikkeling. In de onderstaande overzichten houden wij de getallen van ABF aan.

Sociale voorraad volgens wensscenario ABF meer evenwicht	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Vershil 31-12-2024 en 31-12-2016	Vershil 31-12-2029 en 31-12-2024
Corporatie tot € 711	10.290	10.010	10.030	-280	20
particuliere huur < € 711 (ABF)	2.470	2.310	2.090	-160	-220
particuliere koop < € 140.000 (ABF)	2.670	2.790	2.860	120	70
Totaal van sociale voorraad	15.430	15.110	14.980	-320	-130

Echter, de corporaties hebben een prognose die lager uitvalt dan het wensscenario meer evenwicht

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Vershil 31-12-2024 en 31-12-2016	Vershil 31-12-2029 en 31-12-2024
Corporatie tot € 711	10.290	10.010	10.030	-280	+20
Prognose corporaties DAEB tot € 711		9.420	9.060	-420	-360
Prognose corporaties DAEB boven € 711		420	400	-30	-20
Vershil tot meer evenwicht scenario		-170	-570		

Handelingsperspectieven die onze gemeente gaat inzetten op de sociale voorraad

Havensteder is bereid om het verkoopprogramma in Capelle terug te brengen met circa 10 woningen per jaar ten opzichte van de verkopen in de huidige strategie en evenveel woningen minder te liberaliseren. Verkoop en liberaliseren blijft wel nodig vanwege de financiële positie van Havensteder en daarom worden deze verkopen en liberalisaties verschoven naar Rotterdam. Aanvullend ziet Havensteder na 2025 mogelijkheden voor extra nieuwbouw van circa 100 woningen.

In de bijlage zijn de aantallen woningen van het verkoop- en liberalisatiebeleid van Havensteder opgenomen en het resultaat na verwerking van de handelingsperspectieven. Zoals bij de strategische doelen is aangegeven is onze gemeente vrijwel volgebouwd en willen wij de groene ruimtes zoveel mogelijk handhaven.

Handelingsperspectief (RIGO rapport, eigen subregionale brainstorm)	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2024	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2024 tot 31-12-2029	Totale toename/afname in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2029
Handelingsperspectieven corporatievoorraad			
1. minder verkoop	+50	+50	+100
2. minder liberaliseren	+50	+50	+100
3. extra nieuwbouw	+12	+100	+112
Handelingsperspectieven particuliere huur <711			
1 transformatie kantoren	+330	pm	+330
Handelingsperspectieven particuliere koop <140k			
geen			
Netto totaal	442	200	642

De vele initiatieven tot transformatie van kantoorvastgoed resulteren voor een deel in de realisering van kleine studio's en appartementen, waarbij een deel met een huurprijs lager dan € 710, waardoor op deze wijze een toevoeging van de sociale voorraad zal plaatsvinden met circa 330 woningen. Het gaat dan meestal om woningen die niet groter zullen zijn dan maximaal 40-45 m², waarvan een deel zelfs tussen de 25 en 35 m².

Conclusie

Uit bovenstaande tabel blijkt, dat onze gemeente met het nu bekende bouwprogramma in staat is te voldoen aan het opheffen van de tekorten van het meer evenwicht scenario tot 2024, maar dat er daarna nog een tekort zal zijn van circa 100 woningen. Naar verwachting echter zullen de initiatieven tot transformatie nog meer woningen opleveren in deze prijscategorie, wellicht meer dan het nu aangegeven tekort.

Meer woningen voor de sociale voorraad te realiseren indien

	Aantal sociale woningen dat meer te realiseren is, indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bijvoorbeeld financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
1. versterking financiële positie corporaties	Indien de financiële positie van onze belangrijkste corporatie Havensteder meer ruimte zou bieden voor investeringen in nieuwbouw en er geschikte bouwlocaties zouden zijn, zou er wellicht nog een groter toevoeging van sociale corporatiehuur mogelijk zijn.
totaal	

Handelingsperspectieven die in het RIGO advies staan die wij niet gaat inzetten

Door de toevoeging van woningen onder de liberalisatiegrens bij de transformatie van kantoren wordt handelingsperspectief 1 van RIGO in feite ingezet. Dat geldt ook voor het tweede punt door bij de sloop van de Hoven 2 om 60 woningen te renoveren en binnen de sociale voorraad te houden. De enkele nieuwbouwlocaties die beschikbaar lenen zich niet of slechts in beperkte mate voor de bouw van woningen in de sociale voorraad.

Handelingsperspectief die niet worden ingezet	Motivatatie om handelingsperspectief niet in te zetten.
Handelingsperspectief 1 met korte typering	n.v.t.

III. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Richtinggevende uitspraken van de Regiotafel ten aanzien van Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betaalbaarheid

Richtinggevende uitspraak van de regiotafel dat het de gemeenten een sociale huurvoorraad nastreven die voor minstens 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens (2018: € 640).

Beschikbaarheid

Richtinggevende uitspraak van de Regiotafel dat het SvWrR in elke gemeente 75% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (= huurtoeslag-gerechtigde doelgroep).

Betaalbaarheid

	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2024	31-12-2029
% Betaalbaarheid		Doel 70%	Doel 70 %	Doel 70 %
Toelichting ontwikkeling: tot aan eind 2026 bestaat de sociale voorraad voor minimaal 70% uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens. Wel loopt dit aandeel door harmonisaties en huurverhoging terug van ruim 80% nu naar circa 70% eind 2026. Het is dus niet nodig om hiervoor een handelingsperspectief in te zetten.				

Handelingsperspectieven betaalbaarheid die de gemeente gaat inzetten: n.v.t.

Handelingsperspectief	Hoger % betaalbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Handelingsperspectief 1	n.v.t.	

Beschikbaarheid (woonnetcijfers, inkomen onbekend = huurtoeslaggerechtigd inkomen)

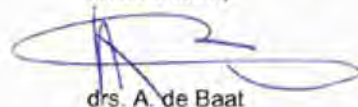
	2016	2017	2018-1 ^e halfjaar	2019	2024
% Beschikbaarheid	77%	78,5%	67,5%	Doel 75%	Doel 75%
Toelichting ontwikkeling:	Percentage fluctueert, oorzaak van de afname in het eerste halfjaar van 2018 komt doordat er vrij veel woningen een netto huurprijs hadden van minder dan één euro boven de tweede aftoppingsgrens. (€ 641 ten opzichte van € 640,14)				

Handelingsperspectieven beschikbaarheid die onze gemeente gaat inzetten

Handelingsperspectief	Hoger % beschikbaarheid te realiseren indien	Toelichting
1. Samenwerkingsafpraak	Havensteder is bereid om zich te committeren aan de regionale afspraak van 75%.	Daarvoor is het nodig dat Havensteder voldoende woningen voor de primaire doelgroep labelt
2. Doorstroming vanuit de voorraad voor de primaire doelgroep	Woningzoekenden voorrang verlenen die een woning voor de primaire doelgroep achterlaten	Wellicht zullen de extra huurverhogingen in de voorraad doorstroming bevorderen naar voorraad voor de secundaire doelgroep dan wel ook naar de geliberaliseerde voorraad.

Wij vertrouwen hiermee een realistisch en haalbaar bod gedaan te hebben.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,


drs. A. de Baat

de burgemeester,

mr. P. Oskam

Bijlage toelichting handelingsperspectieven Havensteder

	t/m 31-12-2024	01-01-2025 t/m 31-12-2029	Totaal t/m 31-12-2029
Basis			
Verkoop	-550	-335	-885
Liberalisaties (saldo)	-225	-125	-350
Nieuwbouw	314	69	383
Handelingsperspectieven	t/m 31-12-2024	01-01-2025 t/m 31-12-2029	Totaal t/m 31-12-2029
Verkoop	50	50	100
Liberalisaties (saldo)	50	50	100
Nieuwbouw		100	100
Basis na handelingsperspectieven	t/m 31-12-2024	01-01-2025 t/m 31-12-2029	Totaal t/m 31-12-2029
Verkoop	-500	-285	-785
Liberalisaties (saldo)	-175	-75	-250
Nieuwbouw	314	169	483

In de plaats van onderstaande tabel op pagina 4

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Verschil 31-12-2024 en 31-12-2016	Verschil 31-12-2029 en 31-12-2024
Corporatie tot € 711	10.290	10.010	10.030	-280	+20
Prognose corporaties DAEB tot € 711		9.420	9.060	-420	-360
Prognose corporaties DAEB boven € 711		420	400	-30	-20
particuliere huur < 711 euro (ABF)	2.470	2.310	2.090	-160	-220
particuliere koop < 140.000 euro (ABF)	2.670	2.790	2.860	120	70
Verschil tot meer evenwicht scenario DAEB		-170	-570		

Geef de volgende tabel een beter inzicht in de voorgestelde ontwikkeling van de sociale voorraad tot 2030

Ontwikkeling sociale voorraad Capelle aan den IJssel conform ABF prognose en toegevoegde handelingsperspectieven (aanvulling tabel op pagina 4 van het bod)

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Verschil 31-12-2024 en 31-12-2016	Verschil 31-12-2029 en 31-12-2024
Meer evenwichtsscenario ABF					
Corporatie tot € 711	10.290	10.010	10.030	-280	20
Prognose corporaties DAEB tot € 711		9.420	9.060	-420	-360
Prognose corporaties DAEB boven € 711		420	400	-30	-20
Totaal DAEB	10.290	9.840	9.460	-450	-380
<i>verschil tov meer evenwichtsscenario</i>		-170	-570		
<i>handelingsperspectief corporaties (cumulatief)</i>					
minder verkoop		50	100		
minder liberalisatie		50	100		
extra nieuwbouw			100		
Totaal DAEB	10.290	9.940	9.760	-350	-180
<i>verschil DAEB tov wensvoorraad</i>		-70	-270		
particuliere huur < € 711 (ABF prog+ productie tot 2024)	2.490	2.640	2.420	150	-220
particuliere koop < € 140.000 (ABF prog)	2.670	2.790	2.860	120	70
Totaal sociale voorraad	15.450	15.370	15.040	-80	-330
Totaal gewenst volgens ABF rapport, pagina 35	15.450	15.110	14.980	-340	-130
+/- tov meer evenwicht	0	260	60		
Overzicht handelingsperspectieven verwerkt in bovenstaande cijfers.					
minder verkoop DAEB		50	50		
minder liberalisatie DAEB		50	50		
extra nieuwbouw DAEB			100		
productie particuliere huur		330	pm		
productie particuliere koop		0	0		
Totaal		430	200		

Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).

Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Capelle aan den IJssel zijn: Havensteder en Vestia. Ook Woonzorg Nederland heeft corporatiewoningen in bezit in deze gemeente. Het overgrote deel van het corporatiebezit in Capelle aan den IJssel is in bezit van Havensteder.

Volgens cijfers van ABF (februari 2018), aangevuld met dPi 2018 cijfers (begrotingscijfers corporaties) omvat de sociale voorraad in Capelle aan den IJssel de volgende aantallen woningen:

	Voorraadgegevens 2017	Capelle ad IJssel
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	15901
	B: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie ABF	15450
	Totale voorraad 2017	30750
	% A van totale voorraad 2017	52%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <710	10290
	particuliere huur < 710	2490
	koop < 140k	2670
RIGO-cijfers	DAEB >710	451

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment

gewenste ontwikkeling 2018-2030	Capelle ad IJssel
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	-1011
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-440
koop < 140k in referentiescenario	150
sociale voorraad totaal in referentiescenario	-1301
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	-711
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-400
koop < 140k in meer evenwicht scenario	190
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	-921

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Capelle ad IJssel
Totale voorraad 2017	30750
totale voorraad 2030	32100
Ontwikkeling totale voorraad	1350¹

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling	Waarschijnlijk	Onzeker	Totaal ²
Corporatie-huur DAEB <710	-730	0	-730
DAEB >710	0	0	0
N-DAEB < 710	0	0	0
Particuliere huur <710	-70	0	-70
Sociale koop <140k	0	0	0
Sociaal onbekend	0	0	0
Totaal	-800	0	-800

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten	Capelle ad IJssel
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	2490
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-400
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	330
Vershil	730
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	2670
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	190
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	0
Vershil	-190
NDAEB < 711 2017 (dPi)	36
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	0

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- Netto voorraadontwikkeling totaal: + 1.350 t/m 2024. Daarmee zijn de grenzen voor nieuwbouw bereikt daar de gemeente in feite is volgebouwd. Een doelstelling van de gemeente is om het waterrijke karakter van Capelle te behouden.

¹ De ontwikkeling van de woningvoorraad na 2024 is nog niet bekend.

² Gemeente meldt in de bieding dat de prognose van de corporaties lager uitvalt dan het Meer Evenwicht scenario van ABF. De corporaties verwachten een afname van het aantal DAEB woningen met een huur tot €711 van 780. Van het aantal DAEB woningen met een huur boven €711 wordt een afname van 50 verwacht. Daarnaast ziet Havensteder ruimte voor 100 nieuwbouw DAEB. Deze aannamen worden door de gemeente overgenomen en zijn daarom meegenomen in deze tabel.

- Vanwege de concentraties en verdeling over de gemeente van de huidige sociale corporatievoorraad acht de gemeente nieuwbouw van sociale corporatiehuur op een aantal potentiële nieuwbouwlocaties minder gewenst. Het is daarom niet mogelijk om aan te bieden dat de sociale voorraad substantieel kan groeien.
- Daarnaast is de investeringsruimte van Havensteder te beperkt om hierin een rol te spelen. Ter verbetering van de financiële positie moet het verkoopprogramma, zij het met enige vermindering, voortgezet worden. Daarnaast beperkt zij haar liberalisatie. Beide met 10 woningen per jaar. In totaal levert dit ca. 200 woningen op. Deze vermindering wordt gecompenseerd door meer verkoop en liberalisatie in het Rotterdamse bezit van Havensteder. Regionaal heeft dit dus geen effect.
- Havensteder ziet mogelijkheden om na 2025, 100 woningen toe te voegen aan de sociale voorraad. Hier moeten dan wel locaties voor gevonden worden. Per saldo zullen door Havensteder 730 woningen aan het sociale segment worden onttrokken (zie voetnoot 2).
- Er zijn bij de gemeente een groot aantal initiatieven voor transformatie van kantoren ontvangen die uiteindelijk nog kunnen leiden tot een toevoeging van ca. 330 particuliere huurwoningen <€711 t/m 2024.³
- Indien de financiële positie van Havensteder meer ruimte zou bieden voor investeringen in nieuwbouw en er geschikte bouwlocaties zouden zijn, zou er wellicht nog een groter toevoeging van sociale corporatiehuur mogelijk zijn.
- Op het vlak van betaalbaarheid en beschikbaarheid conformeert de gemeente zich aan de regionaal gestelde normen en maakt hierover afspraken met de woningcorporaties.

Projectoverzicht

Onderstaand een overzicht van de geplande activiteiten waarbinnen sociale woningen zijn gepland. Projecten / activiteiten zijn alleen opgenomen als (een indicatie van) de toe- of afname van het aantal sociale woningen reeds bekend is.

Naam project	Aantallen
Extra nieuwbouw DAEB	100
Afname corporatie voorraad door verkoop en liberalisatie	-830
Transformatie t.b.v. particuliere huur	330 ⁴
Totaal	430

Opgave versus bod

Als het bod van de gemeente wordt afgezet tegen de geschetste scenario's uit de ABF-rapportage, dan ontstaat het volgende beeld:

³ De gemeente geeft geen handelingsperspectief aan waarmee de (autonome) krimp van dit segment in de bestaande voorraad (ABF: - 400 woningen) voorkomen kan worden. Per saldo betekent dit een afname van 70 woningen. Ook voor de door ABF verwachte groei in de goedkope koop (+190) geeft de gemeente geen handelingsperspectief en wordt in de berekening daarom op 0 gesteld.

⁴ Exclusief de door ABF berekende daling van de aantallen in dit segment.

Opgaven vs. Scenario's						
	huidig	gewenste ontwikkeling bij referentie scenario	gewenste ontwikkeling bij meer evenwicht scenario	feitelijke ontwikkeling	resterende opgave bij referentie scenario	resterende opgave bij meer evenwicht scenario
corporatiebezit DAEB <711	10254	-1011	-711	-730	-281	19
corporatiebezit DAEB >711	451			0		
corporatiebezit NDAEB <711	36			0		
particulier bezit <711	2490	-440	-400	-70	-370	-330
goedkope koop < 140k	2670	150	190	0	150	190
sociaal onbekend				0	0	0
Totaal	15901	-1301	-921	-800	-501	-121

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ In de gemeente Capelle aan den IJssel kan de sociale voorraad volgens het Meer Evenwicht scenario tot 2030 afnemen met 921 woningen. In de bieding heeft de gemeente aangegeven dat de sociale voorraad de komende jaren afneemt met 800 woningen.
- ✓ ABF prognosticeert een afname van de goedkope particuliere huur van 400 woningen; die nemen we over in de rekensom. Wel ziet de gemeente de mogelijkheid om 330 woningen in dit segment toe te (laten) voegen.
- ✓ Voor de door ABF verwacht groei van de goedkope koop reikt de gemeente geen handelingsperspectief aan. In de berekening stellen we de feitelijke groei daarom op 0.
- ✓ Omdat de geprognostiseerde afname volgens de corporaties wordt meegenomen in de feitelijke ontwikkeling van de sociale voorraad, dan neemt de sociale voorraad iets minder af (met 121 woningen) dan volgens het Meer Evenwicht scenario zou kunnen.



Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam,
t.a.v. voorzitter J.W. Mijns,
Postbus 25,
3200 AA SPIJKENISSE

Verzenddatum 5 oktober 2018
Ons kenmerk U18.09184
Uw brief van 16 juli 2018

Afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Amke Zevenbergen
Telefoon
14 010
E-mail
Amke.zevenbergen@lansingerland.nl
Fax
(010) 800 40 01

Onderwerp: **Bod gemeente Lansingerland**

Geachte voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR),

In uw brief d.d. 16 juli 2018 heeft u aan de 14 gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam gevraagd een formeel bod te doen in het kader van de nieuwe woningmarktafspraken. Met deze brief lichten wij ons bod toe.

Lansingerland groeit in een passend tempo naar een omvang van 75.000 inwoners. Gelegen in het hart van de Metropoolregio tussen Rotterdam en Den Haag biedt Lansingerland volop kansen om te wonen, te werken en te recreëren. Met een gedifferentieerd woningaanbod in een rustig, aantrekkelijk woonmilieu met veel voorzieningen bieden wij kansen aan een brede doelgroep uit de hele regio. Lansingerland heeft een uniek glastuinbouwgebied, met een hoog innovatief karakter, uitstekende logistieke dienstverlening en biedt daarmee veel werkgelegenheid, niet alleen voor onze eigen inwoners, maar ook voor de regio. We hebben daarnaast ruimte voor alle soorten bedrijvigheid waardoor Lansingerland een unieke propositie heeft. Ook hebben we een bloeiende lokale economie met veel Midden- en Kleinbedrijven en de wens om levendige dorpskernen te behouden. Er zijn volop recreatiemogelijkheden met het Rottemerengebied, de Groenzoom, de Vlinderstrik en het intensief gebruikte Annie M.G. Schmidtpark.

Onze gemeente heeft een unieke ligging in het stedelijk gebied: Op korte afstand van de grote steden met meer dan 300.000 te bereiken banen met het OV binnen 45 minuten. De groei van de gemeente en de dynamische regionale ontwikkelingen in de Metropoolregio vragen wel grote aandacht om Lansingerland ook bereikbaar te houden in de toekomst. Daarom onderzoeken wij samen met onze partners uit het Middengebied de mogelijkheden voor een verbeterde OV-verbinding tussen Zoetermeer, Delft en Rotterdam.

Lansingerland heeft ook een aantal uitdagingen als het gaat om het aantrekkelijk houden van onze woonomgeving. Vliegtuigen, HSL en de toekomstige verlengde A16 zijn onderwerpen waarmee wij in onze planontwikkeling rekening moeten houden.

De economische crisis heeft diepe impact gehad op Lansingerland. Tot en met 2015 stond onze gemeente onder preventief toezicht van de provincie. De haalbaarheid van vele woningbouwprojecten stond onder druk en corporaties hadden nauwelijks mogelijkheden om te investeren. In de afgelopen jaren is er hard gewerkt om de financiën weer op orde te brengen en de projecten weer op gang te krijgen. Lansingerland wil toekomstgericht ontwikkelen, waarbij we vraagstukken over bijvoorbeeld duurzaam en levensloopbestendig bouwen en het behouden van groen in relatie tot klimaatadaptatie meenemen. Op dit moment is de gemeentelijke exploitatie structureel in evenwicht, maar een flink aantal grondexploitaties van grote omvang zorgt ervoor dat dit evenwicht kwetsbaar is.

Kortom Lansingerland biedt volop kansen voor de toekomst, maar kent ook haar uitdagingen.

Vanuit deze context hebben wij onze ambities voor de toekomstige groei van onze gemeente geformuleerd. We willen de inwoners aansprekende, uitnodigende en bereikbare woningen aanbieden in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met een grote variëteit in type en prijsklassen, zowel koop als huur. De woningen zijn zowel voor starters als voor hen die willen doorstromen naar een woning, die past bij de volgende fase van het leven. Daarbij willen we het aantal woningen voor lagere en midden inkomens vergroten en doorstroming bevorderen door woningen te realiseren in alle prijssegmenten. Dit geldt ook bij renovatie en herbestemming. Uiteraard nemen we hierbij onze verantwoordelijkheid als het gaat om het huisvesten van de sociale doelgroep, niet alleen voor onze eigen behoefte, maar ook die van de regio. Wij sturen niet alleen op toevoeging van sociale woningbouw, maar ook op het behoud en optimaal benutten van de huidige voorraad. Daarbij is iedereen van harte welkom om hier te komen wonen, maar wij zijn er ook van overtuigd dat iedereen de beste kansen krijgt in een goede gedifferentieerde kwalitatief hoogwaardige woonwijk.

De afgelopen 2 jaar hebben wij samen met de regio Rotterdam (SvWrR) intensief gesproken over de actualisatie van de woningmarktafspraken en heeft SvWrR geconcludeerd dat er nieuwe concrete woningmarktafspraken nodig zijn. Daarbij zijn de regionale kernwaarden en doelen bestuurlijk benoemd en vanuit dat perspectief is ons gevraagd een bod te doen, dat is afgestemd met de eigen corporaties. Deze kernwaarden en doelen zijn:

De regionale kernwaarden

- We acteren op basis van onze verantwoordelijkheid voor de doelgroep.
- De definitie van sociale voorraad is gebaseerd op de daadwerkelijke bewoning van de sociale voorraad door de EU-doelgroep.
- Iedere gemeente heeft haar eigen woon-dynamiek, karakter en historie.

De regionale doelen

- Voldoende woningen van de totale voorraad realiseren (53.700 tot 2030).
- Voldoende sociale woningen realiseren.
- De regio gaat voor een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad.
- Betaalbaarheid: Een evenwichtigere spreiding van het percentage sociale huurwoningen onder de € 640,- p/m.
- Beschikbaarheid: Een evenwichtigere spreiding van instroom van huurtoeslaggerechtigden.

In bijgaande bijlage treft u ons bod aan. Dit bod lichten wij nog toe aan onze Raad tijdens een beeldvormende avond. Ons bod is input voor het driehoeksgesprek dat wethouder Kathy Arends voert met u en een collega-wethouder Wonen uit de regio. Dit bod gebruiken wij als input voor de nieuwe regionale woningmarktafspraken en in de lokale woonvisie bij de volgende actualisatie in 2020. Ook maakt het deel uit van de te actualiseren prestatieafspraken met de corporaties en de huurdersvereniging in 2019.

Met dit bod nemen wij onze verantwoordelijkheid in de regio om bij te dragen aan het voldoende, evenwichtig en passend kunnen huisvesten van woningzoekenden. Wij kijken uit naar een constructief gesprek op 12 oktober a.s.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'L' and 'V' intertwined.

Lucas Vokurka
Secretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Pieter van de Stadt'.

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlage: Bod gemeente Lansingerland

De gemeentelijke doelen

De gemeente Lansingerland heeft onderstaande strategische doelen op het gebied van Wonen en volkshuisvesting:

- We willen als gemeente in een passend tempo groeien naar een omvang van 75.000 inwoners in 2030. Dit doen we toekomstbestendig, financieel verantwoord en vanuit een breed volkshuisvestelijk perspectief.
- We willen de inwoners aansprekende, uitnodigende en bereikbare woningen aanbieden in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met een grote variëteit in type en prijsklassen, zowel koop als huur. De woningen zijn zowel voor starters als voor hen die willen doorstromen naar een woning, die past bij de volgende fase van het leven.
- Wij zijn en blijven een gemeente waar je midden in de Randstad in een dorpse landelijke omgeving prettig kunt wonen en goede voorzieningen hebt op het gebied van winkels, scholen, openbaar vervoer, sport en recreatie.
- We zetten in op het verder uitbreiden van de woningvoorraad in Lansingerland met 4.000 tot 7.000 aansprekende, gevarieerde en bereikbare nieuwe woningen tot 2030. Daarbij willen we het aantal woningen voor lagere en midden inkomens vergroten en doorstroming bevorderen door woningen te realiseren in alle prijssegmenten. Dit geldt ook bij renovatie en herbestemming.
- We zetten in op het op tempo houden van lopende en nieuwe woningbouwontwikkelingen. We streven naar een gemiddelde woningproductie van 400-500 woningen per jaar. We maken goede afspraken met ontwikkelaars en/of corporaties om de beoogde getallen en de gewenste kwaliteit voor de diverse doelgroepen te borgen.
- We blijven inzetten op voldoende aanbod van starterswoningen en jongerenhuisvesting. We houden in principe vast aan een percentage van 20% sociale woningbouw over de gehele gemeente, ook in nieuw te ontwikkelen wijken. Hierbij wegen we bij inbreidingslocaties en herontwikkelingen het (sociale) programma af rekening houdend met identiteit, differentiatie, leefbaarheids- en duurzaamheidsdoelstellingen en financiële haalbaarheid.
- We zetten onze 'brede aanpak sociaal' voort. Dit betekent niet alleen het toevoegen van nieuwe sociale woningen, maar ook grote aandacht voor het behoud van de sociale voorraad in Lansingerland nu en in de toekomst. In de prestatieafspraken sturen we op zo min mogelijk onttrekkingen door sloop, verkoop en liberalisatie. We kiezen voor betere benutting van de huidige voorraad door opties om gerichte doorstroming te stimuleren en het aantal goedkope scheefwoning te verlagen zoals nieuwbouw voor de lage middeninkomens (starters) met voorrang voor mensen die een sociale huurwoning in Lansingerland achterlaten en het stimuleren van emptynesters/ouderen in sociale eengezinswoningen om te verhuizen naar gelijkvloerse c.q. kleinere woningen. Daarnaast blijven we actief zoeken naar alternatieve tijdelijke huisvesting door transformatie van om de druk door urgenten op de (sociale) woningmarkt te verlichten.

Middels dit bod laat de gemeente Lansingerland zien wat de bijdrage aan de regionale doelstellingen is. Hieronder treft u onze cijfermatige bijdrage met toelichting aan. Het bod is gericht op de volgende onderwerpen:

- I. Totale voorraad (*voldoende woningen voor alle woningzoekenden*)
- II. Sociale voorraad (*voldoende en voldoende gespreid*)
- III. Betaalbaarheid en beschikbaarheid (*sociale voorraad*)

I. Totale voorraad

“Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan de totale bouwproductie die in de regio benodigd is”

Bod Lansingerland totale voorraad:

Totale voorraad	31-12-2016 (ABF-rapport)	31-12-2024	31-12-2029
Aantallen woningen	23.255 BAG	27.255	Ca 30.000

Totale voorraad	31-12-2016 t/m 31-12-2024	31-12-2024 t/m 31-12-2029
Nieuwbouw	4.100	1.750 - 3.000
Onttrekking	100	PM (niet grootschalig)
Netto voorraadontwikkeling	4.000	1.750 - 3.000

Meer woningen voor de totale voorraad te realiseren indien:

	Aantal woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
Inbreiding kernen, verdichten	Lagere parkeernorm bij OV-locaties, financiële steun voor toevoegen van sociale- en starterssegment, meer mogelijkheden voor corporaties om ook te kunnen investeren in huisvesting voor lage middeninkomens.
Extra bouwen buiten BSD in nabijheid van (H)OV	Een groot deel van de gemeente bestaat uit natuurgebied (polder Oude Leede, Groenzoom, Rottemereengebied enz.) en kassen waarbij functieverandering niet mogelijk of zeer complex is.
totaal	PM (zie bandbreedte)

Toelichting:

- Wij begrijpen de regionale en provinciale ambities en uitdagingen als het gaat om de verstedelijkings-opgave (met focus op sterke woonmilieus en het huisvesten van met name 1- en 2-persoonshuishoudens) en de regionale opgave (met name huisvesten van de sociale doelgroep).
- Lansingerland draagt haar steentje bij door het toevoegen van nieuwbouw in een kwalitatieve, gewilde woonomgeving midden in de Randstad en dichtbij voorzieningen en (H)OV. Dit doen we toekomst-bestendig, financieel verantwoord en vanuit een breed volkshuisvestelijk perspectief. Wij vragen de Provincie haar steun (procedureel, financieel) en begrip hiervoor en werken graag samen om onze plannen op een goede en snelle manier te realiseren.
- Om 75.000 inwoners goed te kunnen huisvesten is het voor werkgelegenheid, onderwijs en voorzieningen van belang dat de gemeente goed is ontsloten. Behalve de goede OV-verbinding tussen

Rotterdam en Den Haag (E-lijn) is het ook nodig dat er een verbeterde verbinding tussen Zoetermeer en Rotterdam via station Rodenrijs komt. Dit kan door het opwaarderen van de ZoRo-buslijn door bijvoorbeeld de aanleg van lightrail. Ook een goede OV-verbinding tussen Rotterdam (Alexandrium) en Delft via Lansingerland is van belang.

- De huidige woningbouwplanning staat onder druk. Dit betekent niet dat ontwikkelaars in totaal minder woningen gaan bouwen. Alleen het tempo ligt lager dan verwacht. Gezien de ontwikkelingen in de markt (tekort aan materiaal en menskracht, gasloos bouwen), is het de vraag of deze daling in 2018 ten opzichte van de eerdere prognose (volledig) wordt gecompenseerd in 2019 t/m 2021. Dit is een risico en geldt voor zowel de gemeentelijke grondexploitaties als de particuliere ontwikkelingen. Voor de komende 5 jaar gaan we op dit moment nog steeds uit van een gemiddelde planning van 400-500 woningen per jaar.

II. Sociale voorraad

a) Corporatiewoningen:

- corporatiewoningen DAEB
- corporatie niet-DAEB < 711

b) particuliere huur < 711 euro

c) particuliere koop < 140.000 euro



“Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan het realiseren van voldoende sociale voorraad in de regio. Dit gaat bijvoorbeeld over het slopen, verkopen, liberaliseren, behouden en toevoegen van sociale voorraad.”

+

“Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan het realiseren van meer evenwicht van de sociale voorraad in de regio. Dit gaat bijvoorbeeld over het slopen, verkopen, liberaliseren, behouden en toevoegen van sociale voorraad.”

Brede aanpak sociaal

Al jaren zijn we als gemeente samen met de corporaties op zoek naar mogelijkheden voor het geheel of gedeeltelijk toevoegen van sociaal of starterssegment in een woningbouwproject (met voorrang sociale huurders voor doorstroming/aanpak scheefwonen) en waar mogelijk worden deze ook uitgevoerd. Dit geldt ook voor de toekomst. Zoals bij onze strategische doelen aangegeven zetten we in op een ‘brede aanpak sociaal’. Dit betekent niet alleen het toevoegen van nieuwe sociale woningen, maar ook grote aandacht voor het behoud, de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de sociale voorraad in Lansingerland nu en in de toekomst. Dit blijkt ook uit de positieve resultaten die we hiermee in de regio hebben behaald. In de prestatieafspraken sturen we op zo min mogelijk onttrekkingen door sloop, verkoop en liberalisatie. We kiezen voor betere benutting van de huidige voorraad door opties om gerichte doorstroming te stimuleren en het aantal goedkope scheefwoners te verlagen zoals nieuwbouw voor de lage middeninkomens (starters) met voorrang voor mensen die een sociale huurwoning in

Lansingerland achterlaten en het stimuleren van emptynesters/ouderen in sociale eengezinswoningen om te verhuizen naar gelijkvloerse c.q. kleinere woningen. Daarnaast blijven we actief zoeken naar alternatieve tijdelijke huisvesting door transformatie van bestaand vastgoed om de druk door urgenten op de (sociale) woningmarkt te verlichten.

Op weg naar meer evenwicht

Als het gaat om voldoende sociale woningen ook in 2025 en in 2030 voldoen we ruim met onze plannen op basis van het door ABF aangegeven referentiescenario. Wij onderschrijven het belang van een vitale regio met een sociale voorraad die zo evenwichtig als mogelijk is gespreid. Met behoud van onze identiteit en ons aantrekkelijke woonmilieu en met als basis het minimaal kunnen huisvesten van de eigen doelgroep werken wij ook mee aan deze regionale opgave. Hier zit echter wel een grens aan. Met een huidige corporatievoorraad van ruim 4.000 sociale huurwoningen is het voor ons niet haalbaar om hieraan circa 2.800 sociale woningen op basis van het maximale meer evenwicht scenario toe te voegen tot 2030. Belangrijke aandachtspunten zijn: Financiële haalbaarheid, bouwclaims, de fase van het contract (er zijn al veel afspraken op basis van de Vinex-norm 20% en soms lager door de gevolgen van de crisis en de moeilijke financiële positie van corporaties en de gemeente), grootte van het plan (veel kleine particuliere plannen), parkeren, streven van goede mix voor leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, nabijheid voorzieningen, infrastructuur, monumentstatus, groen, eisen duurzaamheid (gasloos, nul op de meter, co2 neutraal), enz.

Onderstaande handelingsperspectieven zijn gebaseerd op de sessies met subregio Noord, de prestatieafspraken en de suggesties van Rigo. Dit sluit aan op de brede aanpak die sinds de vorige woningmarkt-afspraken in 2014 stevig is ingezet om te zorgen dat we ook in de toekomst onze nieuwe en bestaande sociale voorraad niet 'via de achterdeur' kwijtraken.

De kaart met ontwikkellocaties in Lansingerland is met de subregio Noord tijdens de sessie over handelingsperspectieven doorgenomen. De komende 10 jaar liggen er nog concrete plannen voor circa 5.000 woningen. Dit zijn naast Vinex-locaties/eigen grond exploitaties zoals Westpolder/Bolwerk, Wilderszijde, Meerpolder, Parkzoom en Rodenrijse Zoom enz. ook inbreidings/transformatielocaties/particuliere initiatieven zoals ASB-locatie (kantoor), Hordijk (palletfabriek), Hergerborch (verzorgingstehuis), Notaris Kruytstraat (bibliotheek Bergschenhoek) enz.

Zoals ook in de prestatieafspraken is overeengekomen sturen we op behoud en waar mogelijk toevoeging van de sociale voorraad in Lansingerland. 3B Wonen heeft als corporatie met het meeste bezit en beheer in Lansingerland haar beleid hier volledig op ingezet. Dit verwachten wij ook van corporaties die zowel in Rotterdam (of een andere gemeente) als in Lansingerland actief zijn. Positief is om te zien dat we hier de afgelopen jaren steeds meer eenduidigheid in hebben.

Een paar specifieke (recente) projecten eruit gelicht:

- Met Havensteder is in de prestatieafspraken overeengekomen dat zij alsnog gaan starten met de bouw van 37 sociale huurappartementen in Berkel en Rodenrijs. Daarnaast heeft Havensteder recent aangegeven het naastgelegen te bouwen complex met 31 vrije sector huurappartementen om te willen zetten naar sociale huur.
- We streven als experiment met 3B Wonen naar een markttoets voor een nieuwbouw complex in Lansingerland met als inzet 50% sociale huurwoningen en 50% huurwoningen tot €750,- per maand en deze voor een lange periode te behouden.
- Aan bureau Stec hebben wij gevraagd input te leveren voor het op korte termijn actualiseren van ons grond(prijs)beleid met zowel aandacht voor de sociale huur- en koopwoningen als die in het starterssegment (lage midden inkomens).

Handelingsperspectieven die gemeente Lansingerland gaat inzetten op de sociale voorraad:

Handelingsperspectief (RIGO rapport, eigen subregionale brainstorm + eerdere afspraken)	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2024	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2024 tot 31- 12-2029	Totale toename/ afname in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2029
Handelingsperspectieven corporatievoorraad			
Meer sociaal en/of verdichting in plannen c.q. extra locaties	Extra: 200	Extra: 350-600	Extra: 550-800
Bevorderen doorstroming (d.m.v. maatregelen als voorrang sociale huurder bij nieuwbouw starterskoop of -huur + doorstroommakelaar)	ca 190 extra vrijkomende sociale huurwoningen (=1% extra mutaties per jaar > ca 24 woningen p/j)	ca 120 extra vrijkomende sociale huurwoningen	Ca 310 extra vrijkomende sociale huurwoningen
Handelingsperspectieven particuliere huur <711			
We streven om met particuliere ontwikkelaars/beleggers bij nieuwbouw duidelijke afspraken te maken over met name de periode van 'beklemming'. Particulier sociale huurwoningen die geliberaliseerd c.q. verkocht kunnen worden na een bepaalde periode proberen we (indien haalbaar) over te laten nemen door corporaties.	(Max. afname van 100 zoals door ABF aangegeven.)	(Max. afname van 80)	(Max. afname van 180)
<i>Focus ligt op het zoveel mogelijk realiseren van sociale huurwoningen door corporaties i.p.v. particuliere ontwikkelaars met winstoogmerk.</i>			
Handelingsperspectieven particuliere koop <140k			
Nieuw gebouwde sociale koopwoningen zo lang mogelijk beschikbaar houden voor de doelgroep met een laag inkomen: Vereiste van een constructie als mge of koopgarant. Hanteren van een sociale grondprijs.	(140 zoals door ABF aangegeven)	(50 ABF)	(190 ABF)
Netto totaal <u>extra</u>:	200	350-600	550-800

	+ ca 190 extra vrijkomende sociale huurwoningen	+ ca 120 extra vrijkomende sociale huurwoningen	+ ca 310 extra vrijkomende sociale huurwoningen
--	---	---	---

Bod Lansingerland sociale voorraad

De gemeente Lansingerland ziet haar bijdrage aan *voldoende sociale woningen + meer evenwicht* in de regio als volgt:

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Verschil 31-12-2024 en 31-12-2016	Verschil 31-12-2029 en 31-12-2024
Corporatie DAEB	Dpi: 4.228	Doel: 4.628	Doel: 4.978-5.228	400 + ca 190 extra vrijkomende sociale huurwoningen (=1% extra mutaties per jaar > ca 24 woningen p/jj)	Ca 350-600 ca 120 extra vrijkomende sociale huurwoningen
Corporatie niet-DAEB < 711	0	Doel: 10	Doel: 10	10	0
particuliere huur < 711 euro	ABF: 630	ABF: 530	ABF: 450	- 100	- 80
particuliere koop < 140.000 euro	ABF: 430	ABF: 570	ABF: 620	140	50
Totaal van sociale voorraad	5.288	5.738	6.058-6.308	450 + ca 190 extra vrijkomende soc. huurwoningen in de bestaande voorraad	320-570 + ca 120 extra vrijkomende soc. huurwoningen in de bestaande voorraad

Meer woningen voor de sociale voorraad te realiseren indien:

	Aantal sociale woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
Extra locaties > inbreiding/herstructurering	Financiële middelen helpen met name bij de (particuliere) inbreidingslocaties. Waar mogelijk sturen we op sociaal dan wel het starterssegment. Door hoge kosten van parkeren, monumentale status, vervuilde grond, impact omwonenden, duurzaamheid e.d. maakt een dergelijk programma een ontwikkeling vaak moeilijk haalbaar. Een financiële

	tegemoetkoming per gerealiseerde woning (huur of koop) zou er voor kunnen zorgen dat dergelijke plannen wel c.q. sneller worden gerealiseerd.
Sociale huur en startershuur langer beschikbaar voor de doelgroep.	Door wijziging van regelgeving van het Rijk zou meer voorkomen moeten worden dat passende woningen voor de sociale doelgroep en de doelgroep met een laag midden inkomen al op korte termijn door liberalisatie of verkoop verdwijnen uit de voorraad.
Meer sociaal en of verdichting in uitleggegebied / extra locaties > nabij H(OV)	Kansen benutten waar mogelijk, zoals al gedaan bij Westpolder/Bolwerk bij station E-lijn.
totaal	PM

Handelingsperspectieven die in het RIGO advies staan die gemeente Lansingerland niet of deels gaat inzetten:

Handelingsperspectief die niet worden ingezet	Motivatie om handelingsperspectief niet in te zetten.
Meer sociaal en/of verdichting in uitleggegebied	Lansingerland is actief bezig om kansen te pakken waar een toevoeging van sociaal mogelijk is. 20% in Wilderszijde is ruim boven de door ABF aangegeven consumentenbehoefte en om ook de door ABF voor Lansingerland enorme huidige en toekomstige behoefte van betaalbare huisvesting voor lage midden inkomens te kunnen voldoen verhogen wij het percentage van 20% niet, maar streven wij wel naar 30-40% in het goedkope segment (20% sociaal + 10-20% lage middeninkomens). Dit doen wij dus vanuit een breed volkshuisvestelijk perspectief dat past bij onze brede aanpak sociaal en onze strategie en doelen als gemeente.
Extra locaties met sociaal	We hebben als bouwende gemeente veel ontwikkellocaties die wij eerst willen afronden. De wijken in Berkel & Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk moeten af. Extra locaties zoeken wij in eerste instantie binnen de kernen (binnen BSD) en/of bij (H)OV. Functieverandering van natuurgebied en kassen liggen inderdaad zoals Rigo aangeeft niet in de rede. In geval van kwalitatieve ruimtelijke meerwaarde en een aanvullend woningbouwprogramma voegen wij waar mogelijk woningen toe.

III. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

- *“Leg uit en laat zien op welke wijze uw gemeente uitvoering geeft aan de richtinggevende uitspraken ten aanzien van betaalbaarheid en beschikbaarheid.”*

Richtinggevende uitspraken van de Regiotafel Wonen van SvWvR ten aanzien van betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn:

Betaalbaarheid

Gemeenten streven een sociale huurvoorraad na die voor minstens 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens (2018: € 640).

Beschikbaarheid

Elke gemeente wijst minimaal 75% van de vrijgekomen woningen toe aan de primaire doelgroep (= huurtoeslaggerechtigde doelgroep).

Handelingsperspectieven betaalbaarheid die gemeente Lansingerland gaat inzetten/inzet:

Handelingsperspectief	Huidige % betaalbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Passende woningen met een passende prijs	Partijen blijven bij de nieuwbouw van sociale woningen streven naar met name kleine en betaalbare woningen, met specifieke aandacht voor de doelgroepen starters en ouderen/emptynesters. De hogere inkomens krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging waarbij de huur boven de liberalisatiegrens mag uitkomen. Daarmee wordt gestimuleerd dat scheefwoners (op termijn) uit een sociale huurwoning doorstromen naar een bij hun inkomen passende woning. Opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor investeringsprojecten sociale woningbouw in Lansingerland.	
Lagere energielasten zonder hogere huur; lagere woonlasten voor doelgroep	Kosten voor het aanbrengen van energetische voorzieningen binnen het bezit van 3B Wonen komen vanaf 2016 volledig ten laste van 3B Wonen (dus: geen huurverhoging en wel lagere woonlasten).	

Huurprijsbeleid in prestatieafspraken	Met de woningcorporatie wordt jaarlijks betaalbaarheidsbeleid en huurprijsbeleid overeengekomen als invloedsfactor op de sociale woningvoorraad.	
---------------------------------------	--	--

Bod Lansingerland Betaalbaarheid:

	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2024	31-12-2029
% Betaalbaarheid	71%	Minimaal 70%	Minimaal 70%	Minimaal 70%
Toelichting ontwikkeling: Lansingerland blijft zich samen met de corporaties en de huurdersvereniging inzetten voor betaalbare huurwoningen. Het percentage van minimaal 70% wordt waarschijnlijk hoger omdat 80% van in ieder geval de woningen van 3B Wonen is gelabeld tot de aftoppingsgrens (streefhuur). Dit wordt (nadrukkelijker) opgenomen in de prestatieafspraken. Verder zijn hierover al uitgebreide prestatieafspraken om de betaalbaarheid te waarborgen en doorstroming te bevorderen.				

Handelingsperspectieven beschikbaarheid die gemeente Lansingerland gaat inzetten/inzet:

Handelingsperspectief	Huidige % beschikbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Terugdringen van scheefwonen in de sociale huurvoorraad.	Aanpak van scheefwonen en bevorderen doorstroming binnen of vanuit de bestaande woningvoorraad. In te zetten instrumenten zijn: • Toestaan van 2x scheefwonen naar 1 x scheefwonen (oudere met hoger inkomen in sociale eengezinshuurwoning naar sociale kleinere (gelijkvloerse) woning. • bouwen van huur- en koopwoningen in het starterssegment tot €180.000 en middeldure huur 710-850 euro met daarbij voorrang voor inwoners uit Lansingerland die een sociale huurwoning achterlaten. • inzetten van een doorstroommakelaar door 3B Wonen • te formuleren gemeentelijk beleid over nadere voorwaarden nieuwbouw startershuursegment	Ca 20% woont (goedkoop) scheef in de sociale huurwoningen in Lansingerland. De mutatiegraad is laag. Door het beter benutten van deze woningen dmv het bevorderen van doorstroming is er veel winst te behalen. De effecten zijn al zichtbaar door de huidige maatregelen als voorrang bij nieuwbouw starterssegment en voorrang bij nieuwbouw sociaal gelijkvloerse woning.

Met de woningcorporatie wordt jaarlijks overeengekomen hoeveel sociale huurwoningen verkocht mogen worden, kijkend naar de mate waarin de sociale woningvoorraad en de behoefte in evenwicht zijn. Streven is naar zo min mogelijk verkoop.	Zo min mogelijk c.q. geen corporatiewoningen verkopen.	Nu al zijn er slechts 5 woningverkoop gemiddeld per jaar. In theorie zouden we voor nul verkopen per jaar kunnen gaan, maar om zittende huurders ook een kans te geven om hun woning te kunnen kopen is dit geen optie. Daarnaast heeft het uiteraard ook financiële consequenties voor de corporatie.
Zo min mogelijk onttrekkingen aan de sociale corporatievoorraad	Zeër beperkte verkoop (max. gemiddeld 5 per jaar) In geval van (noodzakelijke) sloop/herstructurering minimaal hetzelfde aantal woningen terug bouwen en liever nog meer sociaal toevoegen. Geen liberalisatie en waar toch door oude contracten mogelijk in prestatieafspraken stevige afspraken tbv vrije sector startershuur voor doorstroming. Waar mogelijk overhevelen van daeb naar niet daeb-segment.	Al jaren hebben we zeer strakke prestatieafspraken met de in Lansingerland actieve woningbouwcorporaties om de huidige sociale woningvoorraad te bestendigen. 3B Wonen heeft een fors deel van haar portefeuille van niet-daeb naar daeb overgeheveld.
Alternatieve (tijdelijke) huisvesting voor urgenten om druk op woningmarkt te verlichten bijv.	Asielgerechtigden in afwachting van gezinshereniging of alleenstaand tijdelijk bijv. in voormalig een verzorgingstehuis. Parentshome als tijdelijke oplossing voor gescheiden ouders.	
Monitoren huurprijzenbeleid vrijkomende sociale huurwoningen.	Met elkaar strak sturen en monitoren op huurprijzenbeleid in prestatieafspraken.	

Bod Lansingerland Beschikbaarheid:

	2016	2019	2024
% Beschikbaarheid	79% (2017)	Tenminste 75 % instroom van huurtoeslag-gerechtigden.	Tenminste 75 % instroom van huurtoeslag-gerechtigden.
Toelichting ontwikkeling:	Lansingerland blijft zich samen met de corporaties en de huurdersvereniging inzetten voor voldoende beschikbare huurwoningen voor de EU-doelgroep en met bijzondere aandacht voor de primaire doelgroep (groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot		

	de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag). Partijen monitoren jaarlijks de slaagkans van de primaire doelgroep in Lansingerland. Maximaal 5% wijzen we aan de niet EU-doelgroep toe. De andere helft (5%) van de vrije ruimte waarin de wet- en regelgeving voorziet, zullen wij alleen benutten om op die manier van dubbel scheefwonen naar enkel scheefwonen te kunnen gaan c.q. een ander volkshuisvestelijk doel te bereiken. Ook dit monitoren en verantwoorden wij jaarlijks.
--	--

Verwachtingen en voorwaarden

Om ons bod goed uit te kunnen voeren zullen wij - waar nodig - onze prestatieafspraken aanpassen en verwerken in onze in 2019 te actualiseren Woonvisie 2020-2025. Het toevoegen van extra sociaal in nog niet vastgestelde plannen heeft gevolgen voor onze gemeentelijke financiën en zullen dus altijd per project door de raad goedgekeurd moeten worden. Veel projecten zijn langlopend. Hoewel we nog veel gaan bouwen, hebben we niet onbeperkte mogelijkheden. Veel projecten liggen al vast en waar nog wel een programma uitgewerkt moet worden, hebben wij als gemeente vaak nog maar beperkte juridische en financiële mogelijkheden. Daarnaast hebben wij - net als de provincie - niet alleen ambities op het gebied van voldoende woningen voor de diverse inkomens en huishouden, maar hebben wij ook ambities op het gebied van duurzaamheid, levensloopbestendigheid, infrastructuur en kwaliteit van de woonomgeving die geld en inspanning vragen. Gelukkig hebben we een lokale corporatie die vergeleken met veel andere corporaties nog kan investeren in duurzaamheid, betaalbaarheid, herstructurering én nieuwbouw, maar ook hier zitten grenzen aan.

Naast een goede monitoring van de nieuwe woningmarktafspraken moet er ook voldoende ruimte zijn voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op gewijzigde omstandigheden en nieuwe (bijzondere) doelgroepen. Zo vinden wij het van groot belang dat er niet alleen focus is op de sociale doelgroep, maar zeker ook op de groep met een inkomen er net boven die tussen wal en schip dreigt te komen.

Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de regio gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).

Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Lansingerland zijn: 3B Wonen, Havensteder en Woon Compas. Ook de corporaties Wooninvest en Woonzorg Nederland hebben bezit in Lansingerland, maar vallen niet onder Maaskoepel. De corporatie 3B woningen heeft het overgrote deel van de corporatiewoningen in deze gemeente in bezit.

Volgens cijfers van ABF (februari 2018), aangevuld met dPi 2018 cijfers (begrotingscijfers corporaties) omvat de sociale voorraad in Lansingerland de volgende aantallen woningen:

	Voorraadgegevens 2017	Lansingerland
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	5358
	B: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie ABF	5220
	Totale voorraad 2017	23255
	% A van totale voorraad 2017	23%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <710	4160
	particuliere huur < 710	630
	koop < 140k	430
RIGO-cijfers	DAEB >710	138

De gewenste / verwachte ontwikkeling van het sociale segment

	Lansingerland
gewenste ontwikkeling 2018-2030	
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	272
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-180
koop < 140k in referentiescenario	190
sociale voorraad totaal in referentiescenario	282
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	2922
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-140
koop < 140k in meer evenwicht scenario	480
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	3262

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Lansingerland
Totale voorraad 2017	23270
totale voorraad 2030	Ca 30000
Ontwikkeling totale voorraad	6760

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling	Waarschijnlijk	Onzeker	Totaal ¹
Corporatie-huur DAEB <710	750	250	1000
DAEB >710	0	0	0
N-DAEB < 710	0	10	10
Particuliere huur <710	0	-180	-180
Sociale koop <140k	0	190	190
Sociaal onbekend	0	0	0
Totaal	750	270	1020

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten ²	Lansingerland
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	630
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-140
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	-180
Verschil	-40
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	430
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	480
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	190
Verschil	-290
NDAEB < 711 2017 (dPi)	0
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	10

¹ In een mailwisseling heeft de gemeente Lansingerland aangegeven dat 750 woningen deel uit maken van harde (realistische) plannen en 250 woningen deel uit maken van zachte plannen. Wij hebben daarom niet gerekend met een bandbreedte voor de toevoeging corporatie DAEB 2024-2029, zoals aangegeven in de overzichtstabel in de bieding, maar met een toevoeging van 400 woningen tussen 2016 en 2024 en een toevoeging van 600 woningen in 2024 tot 2029.

² In de bieding is gemeld dat voor particuliere huur tot €711 en particuliere koop tot €140.000 ABF wordt gevolgd. De gemeente gaat hierbij uit van het referentiescenario. De gemeente benoemd wel handelingsperspectieven voor beide segmenten.

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- Netto voorraadontwikkeling totaal: + 4.000 t/m 2024 / + 6745³ t/m 2029.
- Inbreiding kernen, verdichten kan extra mogelijkheden opleveren. Dan is wel een lagere parkeernorm bij OV-locaties, financiële steun voor toevoegen van sociale- en starterssegment en meer mogelijkheden voor corporaties om ook te kunnen investeren in huisvesting voor lage middeninkomens.
- Extra bouwen buiten BSD in nabijheid van (H)OV kan extra mogelijkheden opleveren. Hierbij aangetekend dat een groot deel van de gemeente bestaat uit natuurgebied (polder Oude Leede, Groenzoom, Rottemerengebied enz.) en kassen waarbij functieverandering niet mogelijk of zeer complex is.
- Behalve de goede OV-verbinding tussen Rotterdam en Den Haag (E-lijn) is het ook nodig dat er een verbeterde verbinding tussen Zoetermeer en Rotterdam via station Rodenrijs komt.
- De huidige woningbouwplanning staat onder druk; het tempo ligt lager dan verwacht gezien de ontwikkelingen in de markt (tekort aan materiaal en menskracht, gasloos bouwen). Voor de komende 5 jaar gaat de gemeente echter nog steeds uit van een gemiddelde planning van 400-500 woningen per jaar.
- De gemeente gaat voor behoud van eigen identiteit en het aantrekkelijke woonmilieu en met als basis het minimaal kunnen huisvesten van de eigen doelgroep werkt de gemeente mee aan de regionale opgave. Hier zit echter wel een grens aan. Met een huidige corporatievoorraad van ruim 4.000 sociale huurwoningen is het voor de gemeente niet haalbaar om het maximale meer evenwicht scenario te realiseren. Belangrijke redenen hiervoor zijn: de financiële haalbaarheid, bouwclaims, de fase van het contract (er zijn al veel afspraken op basis van de Vinex-norm 20% en soms lager door de gevolgen van de crisis en de moeilijke financiële positie van corporaties en de gemeente), grootte van het plan (veel kleine particuliere plannen), parkeren, streven van goede mix voor leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, nabijheid voorzieningen, infrastructuur, monumentstatus, groen, eisen duurzaamheid (gasloos, nul op de meter, CO₂-neutraal), enz.
- Zoals ook in de prestatieafspraken is overeengekomen stuurt de gemeente op behoud en waar mogelijk toevoeging van de sociale voorraad in Lansingerland. 3B Wonen zet hier volledig op in. Dit verwacht de gemeente ook van de andere corporaties die zowel in Rotterdam (of een andere gemeente) als in Lansingerland actief zijn. Hier wordt reeds gevolg aan gegeven.
- De sociale voorraad zal t/m 2024 met ca. 450 woningen groeien. Door de inzet op doorstroming en afname van de scheefheid komen waarschijnlijk in deze periode ca. 190 extra soc. huurwoningen in de bestaande voorraad vrij (d.m.v. maatregelen als voorrang sociale huurder bij nieuwbouw, starterskoop of –huur + doorstroommakelaar). In de periode 2025 t/m 2029 worden nog eens 570 woningen in de sociale voorraad toegevoegd en is de verwachting dat er ca. 120 extra soc. huurwoningen in de bestaande voorraad vrijkomen. Totaal neemt de sociale voorraad toe met 1.020 woningen, exclusief 310 vrijkomende woningen in de bestaande voorraad; deze laatste tellen niet mee in de berekeningen.
- De gemeente maakt afspraken met particuliere ontwikkelaars/beleggers bij nieuwbouw over de periode van ‘beklemming’. Particulier sociale huurwoningen die geliberaliseerd c.q. verkocht kunnen worden na een bepaalde periode probeert de gemeente (indien haalbaar) over te laten nemen door corporaties, tot zo’n 180 stuks.
- De gemeente maakt afspraken zodat nieuw gebouwde sociale koopwoningen zo lang mogelijk beschikbaar blijven voor de doelgroep met een laag inkomen: dat vereist een constructie als MGE of koopgarant, met een sociale grondprijs.
- Deze aantallen zijn mogelijk nog te verhogen door in te zetten op:

³ In de bieding gaat de gemeente uit van een toename van 5750 tot 7000 in 2030. RIGO heeft gekozen voor het midden van de bandbreedte.

- Extra locaties worden gevonden of meer ingezet wordt op inbreiding/herstructurering. Waar mogelijk stuurt de gemeente hier op sociale voorraad dan wel het starterssegment. Door hoge kosten van parkeren, monumentale status, vervuilde grond, impact omwonenden, duurzaamheid e.d. maakt een dergelijk programma een ontwikkeling vaak moeilijk haalbaar. Een financiële tegemoetkoming per gerealiseerde woning (huur of koop) zou er voor kunnen zorgen dat dergelijke plannen wel c.q. sneller worden gerealiseerd.
- Extra locaties met sociaal. De focus gaat eerst op het afronden van de bestaande projecten. Extra locaties zoekt de gemeente in eerste instantie binnen de kernen (binnen BSD) en/of bij (H)OV. Functieverandering van natuurgebied en kassen ligt niet in de rede. In geval van kwalitatieve ruimtelijke meerwaarde en een aanvullend woningbouwprogramma voegt de gemeente waar mogelijk woningen toe.
- In voorwaardelijke zin is het zaak dat:
 - Steeds de financiële (on)mogelijkheden worden gezien. Het toevoegen van extra sociaal in nog niet vastgestelde plannen heeft gevolgen voor de gemeentelijke financiën en zullen dus altijd per project door de raad goedgekeurd moeten worden.
 - Geld en inspanning ook dient uit te gaan naar ambities op het gebied van duurzaamheid, levensloopbestendigheid, infrastructuur en kwaliteit van de woonomgeving.
 - Er naast een goede monitoring van de nieuwe woningmarktafspraken ook voldoende ruimte moet zijn voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op gewijzigde omstandigheden en nieuwe (bijzondere) doelgroepen.
- Op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid conformeert de gemeente zich aan de regionale afspraken.

Projectoverzicht

- Onderstaand een overzicht van de geplande projecten / maatregelen waarbinnen sociale woningen zijn gepland. Concrete projecten zijn bij RIGO niet met naam en toenaam bekend.

Naam project	Aantallen
Toevoeging corporatie DAEB	1000
Toevoeging corporatie Niet-DAEB < €711	10
Afname particuliere huur < €711	-180
Toevoeging particuliere koop < €140.000	190
Totaal	1020

Opgave versus bod

Als het bod van de gemeente wordt afgezet tegen de geschetste scenario's uit de ABF-rapportage, dan ontstaat het volgende beeld:

Opgaven vs. Scenario's						
	huidig	gewenste ontwikke- ling bij referentie scenario	gewenste ontwikke- ling bij meer evenwicht scenario	feitelijke ontwikke- ling	resterende opgave bij referentie scenario	resterende opgave bij meer evenwicht scenario
corporatiebezit DAEB <711	4160	272	2922	1000	-738	1912
corporatiebezit DAEB >711	138			0		
corporatiebezit NDAEB <711	0			10		
particulier bezit <711	630	-180	-140	-180	0	40
goedkope koop < 140k	430	190	480	190	0	290
sociaal onbekend				0	0	0
Totaal	5358	282	3262	1020	-738	2242

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ De gemeenten behaalt ruimschoots de opgave in referentiescenario.
- ✓ Hoewel de gemeente Lansingerland stappen zet om het Meer Evenwicht scenario te realiseren, is het Meer Evenwicht scenario nog niet in beeld. De resterende opgave bij dit scenario omvat 2242 woningen.
- ✓ De gemeente benoemt dat mogelijk extra woningen gerealiseerd kunnen worden door herstructurering of verdichting of door op zoek te gaan naar meer bouwlocaties en ook door het aandeel sociale woningen op deze locaties te vergroten. Of er extra woningen gerealiseerd kunnen worden is afhankelijk van onder andere voldoende financiële middelen, maar ook van de andere ambities waar de gemeente op inzet, zoals duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving.
- ✓ In de bieding heeft de gemeente aangegeven dat het niet haalbaar is om het Meer Evenwicht scenario volledig te realiseren, vanwege onder andere de financiële haalbaarheid, bouwclaims, de fase van het contract (er zijn al veel afspraken op basis van de Vinex-norm 20% en soms lager door de gevolgen van de crisis en de moeilijke financiële positie van corporaties en de gemeente), grootte van het plan (veel kleine particuliere plannen), parkeren, streven van goede mix voor leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, nabijheid voorzieningen, infrastructuur, monumentstatus, groen, eisen duurzaamheid (gasloos, nul op de meter, CO₂-neutraal).

COLOFON

De totstandkoming van het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030 heeft plaatsgevonden onder aansturing en ondersteuning van de projectgroep, bestaande uit: Esther van der Velden (externe projectleider), Bas van Rosmalen (Waterweg Wonen), Stella van Veen (Maaskoepel), Jeffrey van den Hazel, Amke Zevenbergen, Eric de Bruijn (gemeentelijke ambtenaren) en Peter Groeneweg (secretaris).

Er zijn bijdragen, cijfers en inzichten geleverd door de gemeentelijke beleidsadviseurs Wonen. Aan allen is dank verschuldigd.

Tot slot willen we onze dank uitspreken voor de provinciale ambtenaren die in het proces hebben meegedacht en ondersteund en actief deel hebben uitgemaakt van de projectgroep. Dit zijn Klaas Spannenburg en Jurjen de Klerk.

Zonder de bezielende aansturing van Jan Willem Mijnans, voorzitter van het SvWrR zou dit Regioakkoord niet op tijd tot stand zijn gekomen.

Tekstuele bijdragen:

- De gemeenten (via biedingen en correctie-/aanvulrondes)
- De projectgroep
- RIGO (Analyses)
- Maaskoepel
- De corporaties

Vaststelling op 23 januari 2019, tijdens de Regiotafel Wonen, onder voorzitterschap van Jan Willem Mijnans, voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam en wethouder Wonen van de gemeente Nissewaard. Ondertekening op 30 januari 2019 door de wethouders Wonen, de corporatie directeur/ bestuurders en de gedeputeerde.





REGIOAKKOORD

Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam

MAASKOEPEL | PROVINCIE ZUID-HOLLAND | SVWRR

ALBRANDSWAARD, BARENDRECHT, BRIELLE, CAPELLE AAN DEN IJSSEL,
HELLEVOETSLUIS, KRIMPEN AAN DEN IJSSEL, LANSINGERLAND, MAASSLUIJ,
NISSEWAARD, RIDDERKERK, ROTTERDAM, SCHIEDAM, VLAARDINGEN EN WESTVOORNE

3B WONEN, BVOW, DE LEEUW VAN PUTTEN, HAVENSTEDER, HUMANITAS
HUISVESTING, LAURENS WONEN, MAASDELTA GROEP, PATRIMONIUM BARENDRECHT,
QUAWONEN, RESSORT WONEN, RONDON WONEN, SOR, VESTIA, WATERWEG WONEN,
WONINGSTICHTING EENDRACHT, WONINGSTICHTING SAMENWERKING VLAARDINGEN,
WONINGBOUWVERENIGING HOEK VAN HOLLAND, WONINGBOUWVERENIGING
POORTUGAAL, WOONBRON, WOONCOMPAS, WOONSTAD ROTTERDAM, WOONSTICHTING
DE ZES KERNEN, WOONVISIE, WOONPLUS SCHIEDAM, WOONZORG NEDERLAND EN
GEMEENTELIJK WOONBEDRIJF WESTVOORNE