

Gemeentelijke Biedingen BIJLAGE 2 bij Regioakkoord 2022



**Gemeente
Albrandswaard**

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

Uw brief van: 12 april 2022

Uw kenmerk: n.v.t.

Bijlage(n): 1

Ons kenmerk: 634581

Contact: Bart Smulders

Doorkiesnummer: 06 - 83 48 73 08

Emailadres: b.smulders@bar-organisatie.nl

Datum: 8 november 2022

Betreft: Herziening inzet Albrandswaard actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Geachte heer Mijns,

INLEIDING

Middels een brief op 29 augustus 2022 heeft de gemeente Albrandswaard een indicatief bod uitgebracht bij u, ten behoeve van het actualiseren van het Regioakkoord. Enige tijd geleden is tot onze attentie gekomen dat dit woningbod niet volledig was, met bijbehorende gevolgen voor het Regioakkoord. Met deze brief willen wij u graag op de hoogte stellen van een bijgesteld bod.

HERZIENE BOD

Het herziene woningbod dat wij u nu toesturen is gebaseerd op een voorstel van het college. De raad zal gedurende de eerstvolgende reguliere raadsvergadering van 19 december 2022 een besluit maken over het vaststellen van dit bod.

Net als het eerder uitgebrachte bod, is het aantal sociale huurwoningen gebaseerd op het raadsbesluit van 4 oktober 2021. Dit betekent dat de gemeente Albrandswaard in zal blijven zetten op een toevoeging van 511 woningen. Onttrekkingen hierbij opgenomen zal dat neerkomen op een netto toevoeging van 370 sociale huurwoningen.

TOELICHTING HERZIENING

Middels deze brief geeft de Gemeente Albrandswaard u ook graag een korte toelichting op de reden dat het bod herzien is. Zoals u weet diende het bod uitgebracht te worden middels een vast opgesteld format, opgedeeld in meerdere prijssegmenten, nader verdeeld tussen koop- en huurwoningen.

Recent is het bij ons bekend geworden dat het format niet sluitend bleek voor de Gemeente Albrandswaard, hierdoor zijn er onzorgvuldigheden in het bod gesloten. Dit had tot gevolg dat woningen welke wel in de woningbouwprogrammering zijn opgenomen, niet waren opgenomen in het format. Er zijn de afgelopen tijd dus geen extra woningen toegevoegd aan de programmering.



Met het oog op de strakke planning, is er geprobeerd op zo kort mogelijke termijn tot een oplossing te komen. In overleg met begeleidend onderzoeksbureau RIGO is besloten om het format zo aan te passen dat alle woningen uit de woningbouwprogrammering van de Gemeente Albrandswaard in het format passen. Hetzelfde format kan RIGO ook gebruiken om verder te gaan met analyse.

Om het proces niet verder te vertragen, zijn op een eerder moment de cijfers op ambtelijk niveau bij RIGO aangeleverd. Op deze wijze kon RIGO verder met de rapportage, zij het met enige vertraging.

INHOUDELIJKE WIJZIGINGEN VAN HET BOD

Het herziene bod dat de Gemeente Albrandswaard u nu toestuurde, kent enkele inhoudelijke verschillen. Vooropgesteld is het van belang te benoemen dat er niets verandert aan de programmering. Daarnaast veranderen de aantallen binnen de sociale sector niet. Er zijn enkel wijzigingen in het dure en middeldure segment.

De Gemeente Albrandswaard kent verschillende (grotere) projecten binnen de programmering, welke dusdanig zacht zijn dat een aandeel hiervan nog niet toebedeeld is aan een woningsegment, prijssegment en/of woningsoort. Om dit probleem op te lossen is het format aangepast, zoals hierboven benoemd. Hiervoor heeft de Gemeente Albrandswaard de Woonvisie gebruikt als uitgangspunt. De Albrandswaardse Woonvisie stelt dat binnen elk project 1/3 gebouwd wordt in elk segment. Op basis hiervan is een grove inschatting gemaakt van de extra aantallen die binnen de segmenten duur en middelduur zouden vallen.

Binnen de meeste zachte plannen is er op basis van de Woonvisie al een toebedeling gemaakt aan de sociale sector. Uitgaande van een gelijke verdeling (1/3 per segment), zijn overige woningen in gelijke mate verdeeld over het dure en middeldure segment. Er is niet bepaald of dit koopwoningen of huurwoningen zullen zijn. Gebaseerd op deze gedachte, zijn er twee gelijke regels toegevoegd aan het format (X en Y). Als laatste zijn er enkele projecten op basis van particuliere initiatieven, welke ook zacht zijn. Binnen deze plannen bleek het nog lastiger dit toe te bedelen aan een sector en/of segment. In overleg met RIGO zijn deze woningen ook verdeeld via de ratio uit de Woonvisie. Hiermee komt regel X, dure koop/huur, uit op 397. Regel Y, middeldure koop/huur, komt uit op 398.

In totaal zet de gemeente Albrandswaard dan in op een toevoeging van 565 woningen binnen het dure segment en 490 woningen in het middeldure segment.

Wij hopen op uw begrip voor de ontstane situatie en mogelijk opgelopen vertraging.

VRAGEN

Heeft u nog vragen over deze brief, neem dan contact op met Bart Smulders. Zijn contactgegevens staan bovenaan deze brief vermeld.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans Cats', with a stylized, cursive script.

Hans Cats

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jolanda de Witte', with a stylized, cursive script.

drs. Jolanda de Witte

Albrandswaard

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Ontwikkeling van de totale en de sociale woningvoorraad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verdamping

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

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

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

	Albrandswaard	Opgave meer even- wicht sociale voorraad	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	1300	1.566	
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	0	4	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	0	164	
X	uitbreidingsopgave voorraad duur koop/huur onbekend	-	397	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	100	73	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	100	19	
Y	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop/huur onbekend	-	398	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	1100	511	
A	waarvan DAEB	1000	511	
B	waarvan particulier	100	0	
C	waarvan koop	0	0	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-100	-100	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
D2	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop		0	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-140	-141	
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	0	0	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	10	10	Zie noot 4 onder tabel

	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	1230	742	
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	100	0	
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)+X+Y	110	965	
	Totaal	1440	1.707	

Noot 1: Alleen invullen indien de gemeente aannemelijk kan maken dat de aanname van ABF (15% verdamping) niet klopt

Noot 2: De verdamping van goedkope koop is niet door ABF in de rapportage opgenomen, vanwege het volatile karakter ervan. Toch wordt gemeenten gevraagd om hiervoor een inschatting te geven

Noot 3: Uitgangspunt is dat sociale woningen die worden verkocht worden toegevoegd aan het middensegment (koop). Verkochte aantallen worden gesaldeerd met aangekochte aantallen in DAEB.

Noot 4: Het gaat hier om de overheveling van DAEB naar NDAEB (liberalisatie) of andersom (deliberalisatie).

Noot 5: De toevoeging bestaat (voornamelijk) uit nieuwbouw, maar eventueel ook uit het effect van splitsingen (onder aftrek van eventuele samenvoegingen), aankoop of transformatie (hier niet door aankoop of overheveling DAEB ↔ NDAEB volgens de dPi-cijfers, want die aantallen zijn al in regel G opgenomen).

Noot 6: Heeft u rekening gehouden met de aanpassing van het WWS-stelsel (minder invloed van de WOZ-waarde) waardoor het weglekken van sociale particuliere huur iets zal afnemen?

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

D: De gemeente heeft geen inzicht waar en hoeveel particuliere huurwoningen in Albrandswaard in de prijsklasse sociale huur vallen. Vermoedelijk is 100 te veel, maar de berekeningen van RIGO/ABF zijn hierbij als leidend genomen.

D2: In Albrandswaard zijn nagenoeg geen woningen die vallen in de categorie sociale koop.

F/G: Overgenomen op basis van de berekeningen.

X/Y/Z: In Albrandswaard zijn dusdanig veel zachte plannen, dat er niet aan te geven is binnen welk (prijs)segment deze woningen (zullen) vallen. Hierover is gemeente nog in gesprek met onder andere initiatiefnemers en projectontwikkelaars. Toewijzing binnen het reguliere format is daarom niet mogelijk voor Albrandswaard.

1.2 Specificatie van de regels K, L en M: Toevoeging aan voorraad met nieuwbouw, transformatie en/of splitsingen (minus samenvoegingen).

Toevoegingen vinden niet alleen plaats door middel van nieuwbouw, maar ook door middel van transformatie (van bijvoorbeeld kantoren) en door het splitsen van grote woningen. Hieronder vragen we een specificatie hiervan.

Totale voorraad	Nieuwbouw	Transformatie	Splitsing *	Samenvoegingen (-/-) *	Totaal
Sociale huur corporaties	511	0	0	0	511
Sociale huur particulier	0	0	0	0	0
Sociale koop	0	0	0	0	0
Overige segmenten	1.055	0	0	0	1.566

* Splitsing en samenvoeging: alleen indien bekend, anders weglaten. Bij samenvoeging een negatief getal invullen

1.3 Specificatie van Flexwoningen

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

Voorraadontwikkeling flexwoningen	Toevoeging	Onttrekking
Totaal	0	0
Waarvan sociale huur corporaties		
Waarvan sociale huur particulier		
Waarvan middeldure huur		

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

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

Albrandswaard heeft geen inzicht in particuliere sociale huur. Op 6 juli 2021 is de 'Verordening sociale en middeldure huur gemeente Albrandswaard' vastgesteld. Deze verordening regelt een instandhoudingstermijn van 25 jaar voor 'nieuwe' sociale en middeldure huurwoningen.

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

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

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

1.5 Extra: Onzelfstandige studentenwoningen

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

	Toevoeging door nieuw- bouw	Onttrekking door sloop	Netto totaal
Onzelfstandige studentenwoningen	0	0	0

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

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

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

	Toevoeging en onttrekking middensegment (€ 763,47 - € 1.075 en € 210.000 - € 355.000)			
Toevoegingen *	Huur	Koop	Onbekend ¹	Totaal
Nieuwbouw door corporaties	0	0	0	0
Nieuwbouw door particulieren	73	19	398	490
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	100 **			100
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		0 **		0
Totaal toevoegingen	173	19	398	590
Onttrekkingen	Huur	Koop		Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	40 ***	0	0	40
Totaal onttrekkingen	40	0	0	40
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)				550

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

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

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

¹ Toevoeging kolom op basis van overleg met RIGO, zie ingeleverd format.

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

De woningvoorraad in het middensegment van de koopsector is in Albrandswaard nagenoeg gelijk gebleven over de afgelopen 10 jaar. Weglek is daarom nauwelijks aan de orde.

Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

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

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

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

2.1 Betaalbaarheid

Het aandeel beschikbare corporatiewoningen tot de 2^e aftoppingsgrens.

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Betaalbaarheid	<u>Minimaal</u> 70%*	78%	70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

Tabel 3.1 en 3.2

Albrandswaard en de woningcorporaties hebben in de prestatieafspraken (2021/2022) vastgelegd te streven naar de regionaal afgesproken doelen.

2.2 Beschikbaarheid

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

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Beschikbaarheid	<u>Minimaal</u> 75%*	69%	75%

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



Aan het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam
t.a.v. de heer J.W. Mijmans

Uw brief van: 12 april 2022
Uw kenmerk: -
Bijlage(n): 1

Ons kenmerk: 573641
Contactpersoon: M. de Jonge
Team: Ontwikkeling Leefomgeving en Regio
Telefoonnummer: 14 0180
Datum: 23 augustus 2022

Onderwerp: Bod actualisering regioakkoord
Barendrecht

Geachte heer Mijmans,

Op 12 april jl. heeft u alle gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam verzocht om voor 1 september a.s. een bod uit te brengen ten behoeve van de actualisering van het regioakkoord. Voordat wij tot ons bod komen, willen wij graag kort terugblikken op de voorgaande periode.

Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030
In 2018 zijn het Referentiescenario en het Meer evenwichtscenario berekend:

Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030

2018-2030	Totale opgave	Sociaal	Vrije sector	% Sociaal
Referentiescenario	1.090	-166	1.256	< 0%
Meer evenwichtscenario	1.090	1.754	-664	> 100%

Het Referentiescenario kwam overeen met het beleid van de op dat moment geldende regionale woningmarktafspraken: 'Dat spreken we af! Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020'. Het uitgangspunt daarbij was dat gemeenten in de behoefte aan sociale woningen van de eigen lage inkomensgroep moesten kunnen voorzien. De nieuwbouwplannen van Barendrecht voldeden meer dan prima aan het Referentiescenario. Er werd echter niet gekozen voor het Referentiescenario maar voor het Meer evenwichtscenario zodat Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen circa 11.000 sociale woningen aan de voorraad konden onttrekken. De overige regiogemeenten moesten deze circa 11.000 woningen terugbouwen. Dit was een enorme beleidsomslag die niet van het ene op het andere moment kon worden toegepast. De opgave voor Barendrecht volgens het Meer evenwichtscenario, met meer dan 100% sociaal, was uiteraard onmogelijk maar gelukkig was in het regioakkoord opgenomen dat niemand aan het onmogelijke wordt gehouden. Barendrecht heeft een realistisch bod uitgebracht waarmee een zo goed mogelijke bijdrage werd geleverd aan het Meer evenwichtscenario. Dat bod werd echter niet goedgekeurd. Naar aanleiding daarvan zijn de nieuwbouwplannen, onder leiding van bureau Antea,





geoptimaliseerd. Verder zorgden met name het behoud van de bijna 900 woningen van Vestia en de eerder niet voorziene grootschalige nieuwbouw in de Stationstuinen met 30% sociaal voor een enorme extra bijdrage aan het Meer evenwichtscenario.

Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2021-2031

In 2021 zijn het Referentiescenario en het Meer evenwichtscenario opnieuw berekend:

Actualisatie regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2021-2031

2021-2031	Totale opgave	Sociaal	Vrije sector	% Sociaal
Referentiescenario	1.800	300	1.500	17%
Meer evenwichtscenario	2.400	2.200	200	92%

Wederom is de conclusie dat Barendrecht met haar nieuwbouwplannen meer dan prima voldoet aan het Referentiescenario. Het Meer evenwichtscenario is echter nog steeds leidend. Ondanks dat Barendrecht dit keer 'slechts' 92% sociaal hoeft te bouwen, is er helaas weer sprake van een onmogelijke opgave.

Bod actualisatie regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2021-2031

Barendrecht brengt opnieuw een realistisch bod uit waarin de onder begeleiding van Antea geoptimaliseerde nieuwbouwplannen, het behoud van de woningen van Vestia en de grootschalige nieuwbouw in de Stationstuinen zijn verwerkt. Het bod van Barendrecht vormt een compromis tussen het Referentiescenario en het Meer evenwichtscenario. Door een aanzienlijk grotere hoeveelheid woningen te bouwen, voegt Barendrecht in absolute zin meer sociale woningen toe zonder onrealistische percentages sociaal te bouwen. Verder is het oorspronkelijke percentage middelduur van 20%, ten koste van het percentage duur, verhoogd tot 30%:

Bod actualisatie regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2021-2031

2021-2031	Bod Meer evenwichtscenario
% Sociaal	30%
% Middelduur	30%
% Duur	40%
Totaal	3.600

Wij vertrouwen erop u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Barendrecht,

de secretaris,

G.J. Bravenboer

de burgemeester,

G. Veldhuijzen



Barendrecht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Ontwikkeling van de totale en de sociale woningvoorraad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verdamping

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

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

1.1 **Bod m.b.t. de woningvoorraad, samenvattend:** rood = input gemeente, geel = overgenomen van RIGO en groen = berekening o.b.v. rood en geel

	Barendrecht	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	2.400	3.622 (P+Q+R+S+ A+B+C)	Uitbreiding is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen (zoals nieuwbouw en sloop)
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	100	316 (input gemeente)	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	0	1.059 (input gemeente)	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	0	317 (input gemeente)	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	100	729 (input gemeente)	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	2.200	1.201 (A+B+C)	
A	waarvan DAEB	2.000	1.201 (input gemeente)	
B	waarvan particulier	200	0 (input gemeente)	
C	waarvan koop	0	0 (input gemeente)	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-200	-200 (schatting rigo overgenomen)	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
D2	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop		0 (input gemeente)	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-130	-88 (input gemeente)	Zijn de dPi-cijfers nog actueel en afgestemd?

F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	550	0 (input gemeente)	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	10	10 (schatting rigo overgenomen)	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	1.770	1.479 (A-D-E-F-G)	Zijn deze cijfers nog actueel en met partijen afgestemd?
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	200	0 (B+C)	
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	560	2.231 (P+Q+R+S+D+F+G)	
	Totaal	2.530	3.710 (T-E)	

Noot 1: Alleen invullen indien de gemeente aannemelijk kan maken dat de aanname van ABF (15% verdamping) niet klopt

Noot 2: De verdamping van goedkope koop is niet door ABF in de rapportage opgenomen, vanwege het volatile karakter ervan. Toch wordt gemeenten gevraagd om hiervoor een inschatting te geven

Noot 3: Uitgangspunt is dat sociale woningen die worden verkocht worden toegevoegd aan het middensegment (koop). Verkochte aantallen worden gesaldeerd met aangekochte aantallen in DAEB.

Noot 4: Het gaat hier om de overheveling van DAEB naar NDAEB (liberalisatie) of andersom (deliberalisatie).

Noot 5: De toevoeging bestaat (voornamelijk) uit nieuwbouw, maar eventueel ook uit het effect van splitsingen (onder aftrek van eventuele samenvoegingen), aankoop of transformatie (hier niet door aankoop of overheveling DAEB ↔ NDAEB volgens de dPi-cijfers, want die aantallen zijn al in regel G opgenomen).

Noot 6: Heeft u rekening gehouden met de aanpassing van het WWS-stelsel (minder invloed van de WOZ-waarde) waardoor het weglekken van sociale particuliere huur iets zal afnemen?

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

Rij D: cijfer overgenomen

Verdamping goedkope koop: 0 want er zijn geen/nauwelijks koopwoningen met woz < €210.000

Rij E: enkel 88 woningen (Zeeheldenwijk) worden gesloopt

Rij F: de corporaties verkopen geen woningen (prestatieafspraken)

Rij G: cijfer overgenomen

1.2 Specificatie van de regels K, L en M: Toevoeging aan voorraad met nieuwbouw, transformatie en/of splitsingen (minus samenvoegingen).

Toevoegingen vinden niet alleen plaats door middel van nieuwbouw, maar ook door middel van transformatie (van bijvoorbeeld kantoren) en door het splitsen van grote woningen. Hieronder vragen we een specificatie hiervan.

Totale voorraad	Nieuwbouw	Transformatie	Splitsing *	Samenvoegingen (-/-) *	Totaal
Sociale huur corporaties	1.201 (A)	0	-	-	1.201
Sociale huur particulier	0 (B)	0	-	-	0
Sociale koop	0 (C)	0	-	-	0
Overige segmenten	0	0	-	-	0

* Splitsing en samenvoeging: alleen indien bekend, anders weglaten. Bij samenvoeging een negatief getal invullen

1.3 Specificatie van Flexwoningen

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

Voorraadontwikkeling flexwoningen	Toevoeging	Onttrekking
Totaal	0	0
Waarvan sociale huur corporaties	-	-
Waarvan sociale huur particulier	-	-
Waarvan middeldure huur	-	-

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

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

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

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

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

1.5 Extra: Onzelfstandige studentenwoningen

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

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

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

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

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

Toevoeging en onttrekking middensegment (€ 763,47 - € 1.075 en € 210.000 - € 355.000)			
Toevoegingen *	Huur	Koop	Totaal
Nieuwbouw door corporaties	0	0	0
Nieuwbouw door particulieren	317 (R)	729 (S)	1.046
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	200 **	0 (D2)	200
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment	0 (F)	200 **	200
Totaal toevoegingen	517	929	1.446
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	140 ***		
Totaal onttrekkingen	140		
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)			

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

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

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

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

3 Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

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

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

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

3.1 Betaalbaarheid

Het aandeel beschikbare corporatiewoningen tot de 2^e aftoppingsgrens.

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Betaalbaarheid	<u>Minimaal</u> 70%*	73%	Minimaal 70% (o.b.v. prestatieafspraken)

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

[illegible]

3.2 Beschikbaarheid

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

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Beschikbaarheid	<u>Minimaal</u> 75%*	53%	Minimaal 75% (o.b.v. prestatieafspraken)

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



De voorzitter van het
Samenwerkingsverband Wonen
Regio Rotterdam,
de heer J.W. Mijns
Postbus 25
3200 AA SPIJKENISSE

datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
30 augustus 2022	759599/894194	22U0004803	(010) 284 8644
onderwerp	behandeld door/e-mail		
format voor het gemeentelijke bod voor de actualisatie van het Regieakkoord	J. Waas j.waas@capelleaandenijssel.nl		

Geachte heer Mijns,

In de vergadering van de Stuurgroep van 17 juni 2022 is uitvoerig stil gestaan bij de urgentie van de herziening van het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken 2019-2030 en de mogelijke spanning op de planning als gevolg van het moment van de installatie van sommige colleges, het ingetreden zomerreces en de benodigde interne procedures die gevolgd moeten worden bij de besluitvorming ten aanzien van het bod. Met uw brief van 24 juni 2022 heeft u nogmaals het belang onderstreept dat per 1 september 2022 een gemeentelijk bod wordt gedaan, gebaseerd op de nieuwe ontwikkelingen.

Wij zijn verheugd dat wij erin geslaagd zijn om voor 1 september 2022 een bod te kunnen uitbrengen middels het invulformat dat aan de gemeenten ter beschikking is gesteld. Dit ingevulde format is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Door RIGO zijn naar aanleiding van het onderzoek naar de stand van zaken ten opzichte van de afspraken uit het Regioakkoord 2019 de volgende conclusies voor Capelle aan den IJssel getrokken:

- Prognose totale voorraadontwikkeling is hoger dan geboden in 2019 (+7.000 i.p.v. +1.350). *Het is met name te danken aan het potentieel van 5.000 woningen dat bij de gebiedstransformatie op Rivium is gevonden.*
- Prognose ontwikkeling sociale voorraad (koop en huur) is licht hoger dan geboden in 2019 (-700 i.p.v. -800). Krimp goedkope koopvoorraad speelt een grote rol. – *voor Capelle aan den IJssel was in het Regioakkoord 2019 op basis van het Meer Evenwicht-scenario lichte krimp in de sociale sector toegestaan. Met Rivium werden echter 500 extra sociale huurwoningen aan het woningbouwprogramma toegevoegd.*

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111	Telefoon: 14010
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

- Beschikbaarheid blijft wat achter bij het Regioakkoord (79% in 2017, 69% in 2020). *Dit percentage fluctueert jaarlijks. De laatste 5 jaar lag dit percentage gemiddeld op 73,4%. In 2021 lag dit op 73,2%.*
- Betaalbaarheid scoort uitstekend (86%)

In de afgelopen jaren is gewerkt aan de verdere uitwerking en ontwikkeling van de plannen die de basis vormden voor het bovengenoemde resultaat. Daarover zijn ook afspraken neergelegd in Gebiedspaspoorten, overeenkomsten, prestatieafspraken et cetera. Capelle aan den IJssel heeft geen uitbreidingslocaties of eigen grond. Herstructurering, transformaties en verdichting zijn de instrumenten die nu voor het in beperkte mate toevoegen van nieuwe woningen kunnen worden ingezet. Grote aanpassingen in het lopende bouwprogramma zijn dan ook nauwelijks te maken.

Op dit moment worden door de gemeente Capelle aan den IJssel voorbereidingen getroffen voor de actualisatie van het Programma Wonen 2019-2022. In de eerste helft van 2023 zal dit leiden tot een geactualiseerd Programma Wonen 2023-2026. Naast de lokale opgaven zullen ook de regionale opgaven in de actualisatie een rol spelen. Het actualiseren van het Programma Wonen zal met de benodigde participatie en inbreng van partners tot stand worden gebracht. Ook de gemeenteraad vervult uiteraard in de besluitvorming hiervan een belangrijke rol. Zo nodig worden op basis van de uitkomsten van dit proces de mogelijkheden tot aanpassing van de woningprogrammering binnen of toevoegingen aan het programma onderzocht. Hiermee en met mogelijke nieuwe ontwikkelingen is in dit bod nog geen rekening gehouden.

In het bod zoals dat er nu ligt zijn aantallen woningen per segment opgenomen zoals die in de Capelse planmonitor (CBADS-monitor 25-05-2022) staan. Deze planmonitor is bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2022 is vastgesteld.

Wij vertrouwen hiermee een realistisch en haalbaar bod gedaan te hebben.

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

A.L. Duijmaer van Twist

de burgemeester,

mr. P. Oskam

Bijlage: bod Capelle ten behoeve van actualisatie regioakkoord

Bod ten behoeve van Actualisatie Regioakkoord Rotterdam

Capelle aan den IJssel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Ontwikkeling van de totale en de sociale woningvoorraad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verdamping

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

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

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

	Capelle a/d IJssel	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	4500	7416	Uitbreiding is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen (zoals nieuwbouw en sloop)
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	300	1109	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	1000	1980	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	300	2506	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	1300	480	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	1600	1341	
A	waarvan DAEB	1100	320	
B	waarvan particulier	200	1019	
C	waarvan koop	300	2	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-500	-290	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop		pm	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-340	-339	
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	-100	-75	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	-180	-193	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad		In bouw-programma opgenomen	Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	2220	320	
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	500	1.021	
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	2120	6.075	
	Totaal	4840	7,416	

Noot 1: Alleen invullen indien de gemeente aannemelijk kan maken dat de aanname van ABF (15% verdamping) niet klopt

Korte toelichting op deze aanname.

Bij het opstellen van de update van de regionale Monitor Regioakkoord 2021 is geconstateerd dat het niet mogelijk was een goede inschatting te maken van het actuele aantal particuliere sociale huurwoningen. Er zal regionaal gekeken worden naar een nieuwe methodiek om dit te bepalen. Besloten is om de gegevens hierover vanuit de laatste update uit de vorige Monitor te 'bevriezen'. In de laatste update van de Monitor blijkt Capelle in 2019 te beschikken over 1.935 particuliere sociale huurwoningen. Wanneer rekening gehouden wordt met een verdamping van 15%, komt dit neer op 290 woningen.

Noot 2: De verdamping van goedkope koop is niet door ABF in de rapportage opgenomen, vanwege het volatile karakter ervan. Toch wordt gemeenten gevraagd om hiervoor een inschatting te geven

Noot 3: Uitgangspunt is dat sociale woningen die worden verkocht worden toegevoegd aan het middensegment (koop). Verkochte aantallen worden gesaldeerd met aangekochte aantallen in DAEB.

Noot 4: Het gaat hier om de overheveling van DAEB naar NDAEB (liberalisatie) of andersom (deliberalisatie).

Noot 5: De toevoeging bestaat (voornamelijk) uit nieuwbouw, maar eventueel ook uit het effect van splitsingen (onder aftrek van eventuele samenvoegingen), aankoop of transformatie (hier niet door aankoop of overheveling DAEB ↔ NDAEB volgens de dPi-cijfers, want die aantallen zijn al in regel G opgenomen).

De in de vorenstaande tabel opgenomen aantallen woningen per segment, komen uit de Woningbouwmonitor Voorjaarsnota 2022 die bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2022 door de raad is vastgesteld. Voor de plannen uit de monitor waarbij woningen opgenomen stonden met 'prijs onbekend' is o.a. op basis van Gebiedspaspoorten een inschatting gemaakt van de verdeling van de woningen over de verschillende categorieën.

Op dit moment worden door de gemeente Capelle aan den IJssel voorbereidingen getroffen voor de actualisatie van het Programma Wonen 2019-2022. In de eerste helft van 2023 zal dit leiden tot een geactualiseerd Programma Wonen 2023-2026. Naast de lokale opgaven zullen ook de regionale opgaven in de actualisatie een rol spelen. Zo nodig worden op basis hiervan de mogelijkheden tot aanpassing van de woningprogrammering binnen of toevoegingen aan het programma onderzocht. Aanpassingen in het woningbouwprogramma zullen moeten worden voorgelegd aan de raad. Hiermee en met mogelijke nieuwe ontwikkelingen is in dit bod nog geen rekening gehouden. Gemeente Capelle aan den IJssel kent wel de nodige beperkingen in de bijsturing van het woonprogramma:

- De gemeente Capelle aan den IJssel heeft geen uitbreidingslocaties. Transformatie, herstructurering en verdichting zijn de instrumenten die voor toevoeging van woningen worden ingezet.*
- De gemeente heeft geen tot nauwelijks eigen grond die voor nieuwe ontwikkelingen kunnen worden ingezet en is derhalve afhankelijk van initiatieven door derden.*
- Sturing binnen het woonprogramma van de lopende projecten wordt beperkt door lopende afspraken en inpassing in bestaand stedelijk gebied.*

Noot 6: Heeft u rekening gehouden met de aanpassing van het WWS-stelsel (minder invloed van de WOZ-waarde) waardoor het weglekken van sociale particuliere huur iets zal afnemen?

Korte toelichting op bovenstaande tabel:

1.2 Specificatie van de regels K, L en M: Toevoeging aan voorraad met nieuwbouw, transformatie en/of splitsingen (minus samenvoegingen).

Toevoegingen vinden niet alleen plaats door middel van nieuwbouw, maar ook door middel van transformatie (van bijvoorbeeld kantoren) en door het splitsen van grote woningen. Hieronder vragen we een specificatie hiervan.

Totale voorraad	Nieuwbouw	Transformatie	Splitsing *	Samenvoegingen (-/-) *	Totaal
Sociale huur corporaties	313	7			320
Sociale huur particulier	935	84			1019
Sociale koop	0	2			2
Overige segmenten	5958	117			6075

* Splitsing en samenvoeging: alleen indien bekend, anders weglaten. Bij samenvoeging een negatief getal invullen

1.3 Specificatie van Flexwoningen

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

Voorraadontwikkeling flexwoningen	Toevoeging	Onttrekking
Totaal	0	0
Waarvan sociale huur corporaties		
Waarvan sociale huur particulier		
Waarvan middeldure huur		

Korte toelichting op bovenstaande tabel:

Er zijn in het huidige woningbouwprogramma geen flexwoningen opgenomen. Wel worde/zijn kantoorgebouwen geschikt gemaakt voor de tijdelijke opvang van Oekraïners en wordt naar andere tijdelijke huisvestingsmogelijkheden gekeken bij leegstaande gebouwen (of woningen die op termijn worden gesloopt).

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

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

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	1019	Sloop		
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)	435			
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment	584			
			Totaal Netto	1.019

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

Korte toelichting op bovenstaande tabel:

Er zijn geen sloopplannen bekend van particuliere sociale huurwoningen.

1.5 Extra: Onzelfstandige studentenwoningen

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

	Toevoeging door nieuwbouw	Onttrekking door sloop	Netto totaal
Onzelfstandige studentenwoningen			pm

Korte toelichting op bovenstaande tabel:

Er zijn in het huidige woningbouwprogramma geen onzelfstandige studentenwoningen opgenomen.

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

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

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

Toevoeging en onttrekking middensegment (€ 763,47 - € 1.075 en € 210.000 - € 355.000)			
Toevoegingen *	Huur	Koop	Totaal
Nieuwbouw door corporaties	9		9
Nieuwbouw door particulieren	2506	480	2986
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	290		290
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		onbekend	0
Totaal toevoegingen			3315
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	100	onbekend	100
Totaal onttrekkingen	100	onbekend	100
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)			3215

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

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

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

3 Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

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

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

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

3.1 Betaalbaarheid

Het aandeel beschikbare corporatiewoningen tot de 2^e aftoppingsgrens.

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Betaalbaarheid	<u>Minimaal</u> 70%*	86%	Minimaal 79%

Korte toelichting op bovenstaande tabel:

Capelle aan den IJssel blijft zich samen met de corporaties inzetten voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen in Capelle aan den IJssel. Met het streefpercentage van minimaal 79% blijft Capelle aan den IJssel ruim boven het regionaal afgesproken percentage van minimaal 70%.

3.2 Beschikbaarheid

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

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Beschikbaarheid	<u>Minimaal</u> 75%*	69%	Minimaal 75%

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

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

Het % beschikbaarheid fluctueert in de loop der jaren. De laatste 5 jaar lag dit percentage voor Capelle aan den IJssel gemiddeld op 73,4%. In 2021 lag dit op 73,2%.

Capelle aan den IJssel blijft zich samen met de corporaties inzetten om minimaal 75% van het vrijkomend aanbod sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep toe te wijzen.

Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam,
t.a.v. dhr. W. Mijmans; voorzitter,
Postbus 25,
3200 AA SPIJKENISSE

Datum: 23-8-2022
Zaaknummer: 643305
Team:: Duurzaam Wonen en Werken
Contactpersoon: Ton Versteeg
Uw brief van:
Onderwerp: Bod op herijking Regioakkoord
Wonen 2019

Beste heer Wijnans,

In het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken 2019 (Regioakkoord Wonen 2019) zijn de met alle 14 gemeenten in de regio Rotterdam gemaakte afspraken opgenomen over het in de periode 2018 t/m 2030 netto toe te voegen totale aantal woningen en het (daarbinnen) netto toe te voegen aantal sociale woningen. De verdeling van de toe te voegen sociale woningen per gemeente is daarbij gebaseerd op het Meer Evenwicht Scenario: streven naar een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad over de 14 regiogemeenten.

In het Regioakkoord Wonen 2019 is afgesproken dat de woningbehoefte in de Rotterdamse regio elke drie jaar opnieuw in beeld wordt gebracht. Dat is in de 2^e helft van 2021 gebeurd. De conclusie is: met het sociale segment gaat het niet goed en er moeten de komende jaren meer en sneller woningen aan de bestaande voorraad worden toegevoegd dan we hadden afgesproken in het Regioakkoord Wonen 2019, met daarbij een overwegende focus op de uitbreiding van de sociale en (nu ook) de middeldure woningvoorraad. Een nieuwe koers voor de ontwikkeling van de woningvoorraad is nodig om gezamenlijk een passend antwoord te vinden op de huidige woningmarktcrisis. Gelet hierop is in SvWrR-verband een proces gestart ten behoeve van een herijking van het Regioakkoord Wonen, waarbij wij zijn aanbeland bij de fase dat iedere gemeente vóór 1 september een bod op die herijking moet doen, gestroomlijnd door het daarvoor opgestelde format.

In onze vergadering van 23 augustus 2022 hebben wij ons bod op de herijking van het Regioakkoord Wonen 2019 vastgesteld. Bijgevoegd treft u ons bod (het format) aan.

Het bod is tot stand gekomen na intensieve afstemming met de diverse projectleiders en tevens met de in Krimpen aan den IJssel werkzame woningcorporaties. Ook heeft tussentijds uitgebreid contact plaatsgevonden met RIGO.

Wilt u bij al uw correspondentie het zaaknummer vermelden.

Wij zien met belangstelling de analyse van en rapportage over het totaal van de 14 biedingen en de nog te houden bestuurlijke intervisie tegemoet.



Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,
De secretaris, De burgemeester,

Mr. A. Boele

M.W. Vroom

Bijlage: bod gemeente Krimpen aan den IJssel op herijking Regioakkoord Wonen 2019

Format Actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Krimpen aan den IJssel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Ontwikkeling van de totale en de sociale woningvoorraad

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

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

In onderstaande tabel (1.1) is de '**Meer Evenwicht**' opgave volgens de berekening van ABF (2021) gepresenteerd.

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

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

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

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

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

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

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

Verdamping

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

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

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

	Krimpen a/d IJssel	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal = totale nieuwbouw	600	733	Uitbreiding is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen (zoals nieuwbouw en sloop)
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur = feitelijke nieuwbouw	0	0	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop = feitelijke nieuwbouw	100	249	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur = feitelijke nieuwbouw	0	153	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop = feitelijke nieuwbouw	100	57	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal = feitelijke nieuwbouw	400	274	
A	waarvan DAEB	400	175	
B	waarvan particulier	0	94	
C	waarvan koop	0	5	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur = schatting	-100	-45	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop = schatting		0	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop = feitelijke onttrekking	-150	-117	Zijn de dPi-cijfers nog actueel en afgestemd? plus 102 sloop in particuliere sociale huur en 2 sloop in dure koop
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB = feitelijk saldo	-150	-50	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ DAEB (v.v.) = feitelijk saldo	20	20	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	780		Zijn deze cijfers nog actueel en met partijen afgestemd?
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	0		
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	-30		
	Totaal	750		

Noot 1: Alleen invullen indien de gemeente aannemelijk kan maken dat de aanname van ABF (15% verdamping) niet klopt

Noot 2: De verdamping van goedkope koop is niet door ABF in de rapportage opgenomen, vanwege het volatiele karakter ervan. Toch wordt gemeenten gevraagd om hiervoor een inschatting te geven

Noot 3: Uitgangspunt is dat sociale woningen die worden verkocht worden toegevoegd aan het middensegment (koop). Verkochte aantallen worden gesaldeerd met aangekochte aantallen in DAEB.

Noot 4: Het gaat hier om de overheveling van DAEB naar NDAEB (liberalisatie) of andersom (deliberalisatie).

Noot 5: De toevoeging bestaat (voornamelijk) uit nieuwbouw, maar eventueel ook uit het effect van splitsingen (onder aftrek van eventuele samenvoegingen), aankoop of transformatie (hier niet door aankoop of overheveling DAEB ↔ NDAEB volgens de dPi-cijfers, want die aantallen zijn al in regel G opgenomen).

Noot 6: Heeft u rekening gehouden met de aanpassing van het WWS-stelsel (minder invloed van de WOZ-waarde) waardoor het weglekken van sociale particuliere huur iets zal afnemen?

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

-Alle feitelijke nieuwbouw (en sloop): Zie bijlage 1: 'Woningbouwprogramma Krimpen aan den IJssel 1-1-2021 t/m 31-12-2030'.

-Regel D/'onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur': ABF-prognose (o.b.v. aanname dat 15% van de goedkope particuliere huurvoorraad gaat verdampen) staat op -100. ABF heeft afgerond op 100-tallen. Werkelijke aantal voor Krimpen is echter: $15\% \times 300$ (=startvoorraad goedkope particuliere huur: zie ABF-rapport) = 45.

-Regel D/'onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop': Is niet in ABF-rapportage opgenomen. Aan gemeente wordt gevraagd een inschatting te geven. In ABF-rapport staat dat Krimpen een startvoorraad goedkope koopwoningen heeft van (afrondding op 100-tallen) 400. Een eigen WOZ-uitdraai d.d. 1-3-2022 bevat 346 koopwoningen met WOZ-waarde < euro 210.000. Het betreft een zeer gering percentage van onze totale voorraad koopwoningen. Bovendien lijkt de koopwoningenmarkt inmiddels zijn top te hebben bereikt. Wij verwachten geen verdamping meer van goedkope koopwoningen. Daarom is de geschatte onttrekking door verdamping goedkope koop op 0 gezet.

-Regel E 'onttrekking DAEB (d.i. sociale corporatie huurwoningen) door sloop': Er worden 117 sociale corporatie huurwoningen gesloopt (Centrum-Zuid). Daarnaast worden er nog 102 particuliere sociale huurwoningen gesloopt (sloop verpleeghuis Crimpenersteyn: gebleken is dat het huidige verpleeghuis 102 zelfstandige sociale huurwoningen bevat; in BAG geregistreerd met een woonfunctie) en ook nog 2 dure koopwoningen (in Centrum-Zuid). Laatstgenoemde aantallen (102 en 2) zijn vermeld in de kolom 'toelichting' in de tabel.

Regel F 'saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB': QuaWonen heeft aangegeven naar verwachting 5 sociale huurwoningen per jaar te zullen verkopen: in totaal 50. SOR, Havensteder en Mooiland (de overige in Krimpen werkzame corporaties) hebben aangegeven geen verkoop van sociale huurwoningen te verwachten. Daarom is het saldo op -50 gezet.

Regel G 'toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ DAEB (v.v.): Mooiland, Havensteder en SOR hebben aangegeven geen woningen tussen DAEB en niet-DAEB te gaan overhevelen. QuaWonen heeft bevestigd te verwachten in de betreffende periode 20 woningen te zullen overhevelen van niet-DAEB naar DAEB. Dus een toevoeging van 20.

1.2 Specificatie van de regels K, L en M: Toevoeging aan voorraad met nieuwbouw, transformatie en/of splitsingen (minus samenvoegingen).

Toevoegingen vinden niet alleen plaats door middel van nieuwbouw, maar ook door middel van transformatie (van bijvoorbeeld kantoren) en door het splitsen van grote woningen. Hieronder vragen we een specificatie hiervan.

Totale voorraad	Nieuwbouw	Transformatie	Splitsing *	Samenvoegingen (-/-) *	Totaal
Sociale huur corporaties	175	-	-	-	175
Sociale huur particulier	94	-	-	-	94
Sociale koop	5	-	-	-	5
Overige segmenten	459	-	-	-	459

* Splitsing en samenvoeging: alleen indien bekend, anders weglaten. Bij samenvoeging een negatief getal invullen

1.3 Specificatie van Flexwoningen

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

Voorraadontwikkeling flexwoningen	Toevoeging	Onttrekking
Totaal	0	0
Waarvan sociale huur corporaties	0	0
Waarvan sociale huur particulier	0	0
Waarvan middeldure huur	0	0

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

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

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	94	Sloop	102	
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)				
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment	94			
			Totaal Netto	-8

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

1.5 Extra: Onzelfstandige studentenwoningen

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

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

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

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

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

Toevoeging en onttrekking middensegment (€ 763,47 - € 1.075 en € 210.000 - € 355.000)			
Toevoegingen *	Huur	Koop	Totaal
Nieuwbouw door corporaties	0	0	
Nieuwbouw door particulieren	153	57	210
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment **	45		45
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment **		50	50
Totaal toevoegingen			305
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen ***	29	0	29
Totaal onttrekkingen	29	0	29
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)			276

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

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

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

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

Geschatte 'weglek' middenhuur-voorraad naar het dure segment door prijsstijgingen:

De projectgroep-aanname is dat 10% van de middenhuur-voorraad (startvoorraad in Krimpen is volgens ABF-rapport 500 middeldure huurwoningen) gaat weglekken naar het dure segment door prijsstijgingen. Dan zou het gaan om 10% van de 500 middeldure huurwoningen = weglek van 50 middeldure huurwoningen.

500 middeldure huurwoningen: Er zijn 2 in Krimpen werkzame corporaties die middeldure huurwoningen in bezit hebben: QuaWonen heeft er 114 en de SOR heeft er 97. In totaal dus 211 middeldure corporatie huurwoningen. Dan zijn er dus nog 289 middeldure particuliere huurwoningen.

De verwachting is niet dat er van de 211 middeldure corporatie huurwoningen woningen naar duur zullen weglekken. Als de projectgroep-aanname van 10% wordt toegepast op alleen de 289 middeldure particuliere huurwoningen, dan komt de weglek van middeldure huurwoningen uit op 29 (namelijk 10% x 289). Daarom is een aantal van 29 ingevuld.

Geschatte 'weglek' middeldure koopwoningen naar het dure segment door prijsstijgingen:

De koopwoningenmarkt lijkt inmiddels zijn top te hebben bereikt. Wij verwachten geen verdamping meer van middeldure koopwoningen. Daarom is de geschatte weglek van middeldure koopwoningen naar het dure segment door prijsstijgingen op 0 gezet.

3 Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

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

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

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

3.1 Betaalbaarheid

Het aandeel beschikbare corporatiewoningen tot de 2^e aftoppingsgrens.

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Betaalbaarheid	<u>Minimaal</u> 70%*	85%	Minimaal 70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

Krimpen aan den IJssel conformeert zich aan de in 2019 afgesproken norm van minimaal 70% en heeft geen beleid om het huidige percentage (dat beduidend hoger ligt) neerwaarts bij te stellen.

3.2 Beschikbaarheid

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

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

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

Bijlage 1: **Woningbouwprogramma Krimpen aan den IJssel 1-1-2021 t/m 31-12-2030 (vaak op basis van zo goed mogelijke inschattingen)**

Project	Sociale koop < €210.000	Middeldure koop €210.000 - €355.000	Dure koop > €355.000	Sociale huur corpo < €763 p/m	Sociale huur particulier < €763 p/m	Middeldure huur €763 - €1.075 p/m	Dure huur > €1.075 p/m	<i>Totaal aan- tal wonin- gen in pro- ject</i>	Toelichting
De Wilgen			2					2	De laatste 2 opgeleverde vrijstaande koopwoningen in het project De Wilgen
Centrum-Zuid		8	126	143				277	8 middeldure koopappartementen in blokken E/F, 126 dure koopappartementen in blokken B/E/F, 143 sociale huurappartementen van QuaWonen in blokken A/C/D. <i>N.B. In 2021 zijn er 117 sociale huurwoningen van QuaWonen gesloopt en er worden nog 2 dure koopwoningen gesloopt</i>
DCV Veld 4	5	28		32				65	5 goedkope koop tiny houses, 28 middeldure koop eengezinswoningen, 32 sociale huur appartementen (QuaWonen). Dit is op grond van de laatste beelden die al weer enige tijd geleden besproken zijn. Inmiddels is duidelijk dat de 5 tiny houses niet in het dijktaalud kunnen worden gerealiseerd. Wellicht op een andere plek in het plan.
NoM-wijk aan Kerkdreef			23					23	Voorlopige inschatting is dat alle 23 woningen in de dure koop vallen. (inschatting projectleider: misschien worden er toch enkele woningen in de middeldure koop gerealiseerd. Dat zal nog moeten blijken)
Hof van IJssel			11					11	11 dure koop eengezinswoningen (dat is de inschatting van de projectleider)
Scheepswerf Van Duijvendijk – oostelijk deel		13	39					52	13 middeldure koopappartementen in appartementengebouw, 39 dure koopappartementen in appartementengebouw
Scheepswerf Van Duijvendijk – westelijk deel			11		22			33	11 dure koop woon-werk-woningen, 22 sociale huur zelfstandige zorgstudio's in loods (Heeren van Zorg)
KOAG-locatie		8	32					40	8 middeldure koop eengezinswoningen en 32 dure koop eengezinswoningen in Knarrenhof op KOAG-locatie

									(best mogelijk inschatting op dit moment; afgestemd met Stichting Knarrenhof)
Locatie Muziek-school Tuinstraat			5					5	5 dure koopwoningen (best mogelijke inschatting op dit moment)
Crimpenersteyn					72	153		225	180 zelfstandige zorgappartementen, waarvan 72 sociale huur en 108 middeldure huur. Daarnaast naar verwachting (ingeschat o.b.v. benodigde grondopbrengst) nog 45 middeldure huur appartementen Wonen met een Plus). (volgens externe projectleider de best mogelijke inschatting op dit moment) <i>N.B. Na onderzoek op basis van de BAG-registratie, mede in overleg/afstemming met het stafbureau van het SvWrR en met ABF Research is geconcludeerd dat het huidige Crimpenersteyn 102 zelfstandige woningen (zit/slaapkamer-combinaties, in BAG geregistreerd met een woonfunctie) bevat. Die woningen vallen allemaal in de categorie 'sociale huur' en maken deel uit van de huidige woningvoorraad. Door sloop van Crimpenersteyn worden er dus 102 sociale huurwoningen onttrokken aan de woningvoorraad.</i>
Locatie Centrum-Oost (deel van Centrumvisie)									locatie komt -met kennis van nu- vrij in betreffende periode/programma nog niet bekend
Locatie OBS Groei-planeet aan Berk									locatie komt -met kennis van nu- vrij in betreffende periode/programma nog niet bekend
Locatie OBS Groei-planeet aan Wierbaan/Sportsingel									locatie komt -met kennis van nu- vrij in betreffende periode/programma nog niet bekend
Locatie OBS Kortland aan Jozef Israëlsstraat									locatie komt -met kennis van nu- vrij in betreffende periode/programma nog niet bekend
Nieuwbouw totaal per categorie:	5	57	249	175	94	153	0	733	Totale nieuwbouw: 733 woningen (bruto)

Sloop Centrum-Zuid dure koop	0	0	-2	0	0	0	0	-2	Sloop van 2 dure koopwoningen in Centrum-Zuid (nog te slopen)
Sloop Centrum-Zuid sociale huur corpo	0	0	0	-117	0	0	0	-117	Sloop van 117 sociale huurwoningen in Centrum-Zuid (in 2021 al gesloopt)
Sloop Crimpenersteyn sociale huur particulier	0	0	0	0	-102			-102	Sloop van de 102 sociale huurwoningen in verpleeghuis Crimpenersteyn (nog te slopen)
Netto uitbreiding	5	57	247	58	-8	153	0	512	Totale uitbreiding (nieuwbouw – sloop): 512 woningen (netto)

Aan de heer J.W. Mijnans, Voorzitter SvWrR
P/a jw.mijnans@nissewaard.nl

Van Gemeente Lansingerland

Onderwerp **Begeleidend schrijven bieding actualisatie Regioakkoord**

Datum 31 augustus 2022

Ons kenmerk U22.03091

Uw brief van 12 april 2022

Geachte heer Mijnans,

Hierbij bieden wij u ons gemeentelijk bod aan ten behoeve van de actualisatie van het Regioakkoord met betrekking tot de regionale woningmarktafspraken. In uw brief van 12 april 2022 roept u ons op om dit voor 1 september toe te sturen.

Het gemeentebestuur van Lansingerland werkt aan een krachtige lokale samenleving, met een bevolkingsopbouw in balans. In een krachtige samenleving verstevigen, benutten en behouden we de sterke schouders. Dit betekent dat we investeren in de jongvolwassenen, vitale ouderen en economisch actieven in de middengroep zoals de leraar, de kleine ondernemer, arbeidsmigranten en de loodgieter. Daarnaast is het belangrijk dat er een goede sociale infrastructuur voor ouderen, zorgbehoevenden en minima is. Een krachtige samenleving heeft namelijk de basis op orde en biedt een vangnet voor kwetsbaren. Voor bovenstaande groepen is huisvesting niet meer vanzelfsprekend. Ons coalitieakkoord 2022-2025 *Samen verantwoord verder* tezamen met de gemeentelijke Woonvisie 2021-2025 *Een plek voor iedereen* zet uiteen hoe wij hieraan willen werken.

Met het bod leveren wij een belangrijke bijdrage aan de bovengenoemde lokale- én de regionale sociale woningbouwopgaven. Onze gemeente wil namelijk ca. 3.100 sociale huurwoningen toevoegen. Dit is een toename van 69% van de huidige sociale huurwoningvoorraad (nu ca. 4.300). Bij de nieuw te bouwen woningen hanteren wij bovendien een minimale exploitatie termijn van 25 jaar, en al deze woningen worden beheerd door woningbouwcorporaties. Lansingerland gaat hiermee voor een omvangrijke en duurzame sociale huurwoningvoorraad.

Ons bod is in samenspraak met de lokale woningcorporaties opgesteld -zij spannen zich in tot het maximale- en gaat uit van de ambities van onze Woonvisie. De woningcorporaties geven ons mee dat de ontwikkeling van Bleizo-West en een mix van prijscategorieën in de te ontwikkelen wijken belangrijke voorwaarden zijn om aan de opgaven van ca. 3.100 woningen te kunnen voldoen.

Ons bod aangescherpt

Ten opzichte van ons laatste bod (2021, *Regioakkoord 2019*) hebben wij het bod dat voor u ligt kunnen vergroten met ca. 400 te bouwen sociale huurwoningen (was 2.700 nu 3.100). Dit is ons o.a. gelukt met behulp van de aanbevelingen uit het Antearapport (2021). Aan de hand daarvan is het woningbouwaantal van Bleiswijk met 300 woningen toegenomen tot 900 woningen, waarvan 25% sociaal. Ook is het woningbouwaantal van Wilderszijde omhoog bijgesteld van 2.600 naar 2.700. Met het ontwikkelperspectief Bleizo-West is ook betreffend woningbouwprogramma geoptimaliseerd. Verder blijven wij mogelijkheden verkennen in de wat kleinere ontwikkelingen. Ook bouwen we 150 flexwoningen voor lokale spoedzoekers en hebben wij ons gecommitteerd om tijdelijke woningen te realiseren voor de opvang van Oekraïners.

Mix van prijscategorieën belangrijk bij nieuwbouw

Het doet ons goed dat in het bod ook rekening wordt gehouden met de te bouwen middeldure woningen. Als gemeente hebben wij namelijk naast onze ambitie ten aanzien van sociale woningbouw ook een fikse ambitie ten aanzien van middeldure woningbouw. Ook het aandeel van dit prijssegment is te klein binnen onze gemeente terwijl er een grote vraag naar is.

Middels het bouwen van middeldure woningen komen er ook sociale huurwoningen beschikbaar. Woningzoekende die bijvoorbeeld nu een eengezinswoning sociaal huren maar graag gelijkvloers of kleiner willen wonen kunnen dan namelijk doorstromen naar een woning in het middensegment. Om de doorstroming te optimaliseren ambiëren wij voor de te bouwen middeldure woningen ook een variatie in prijscategorieën.

Een mix van prijscategorieën bij nieuwbouw is voor ons en de lokale woningcorporaties ook belangrijk om variatie in (nieuwe) woonwijken aan te brengen. Met de sociale woningbouwaantallen die wij ambiëren - en het meer evenwichtig scenario schetst - is het belangrijk om daar op te sturen. Een mix van prijscategorieën biedt bewoners perspectief en maakt sociaal sterke en leefbare wijken mogelijk. Dit is één van de redenen waarom we naast sociaal en middelduur ook blijven bouwen in het prijssegment daarboven.

Bleizo-West maakt het verschil

Woningbouwlocatie Bleizo-West biedt de mogelijkheid om ca. 4.000 tot 6.000 woningen toe te voegen. 30% daarvan staat geprogrammeerd als sociale huurwoning. Bleizo-West biedt dus plek aan 1.200 tot 1.800 sociale huurwoningen en maakt daarmee het verschil in ons bod. Dit maakt de locatie dus ook belangrijk voor de regionale sociale woningbouwopgaven.

Lansingerland maakt haar ambitie samen met partners waar

Onze ambitie ten aanzien van betaalbare woningbouw is allang geen stip meer op de horizon en wordt met de dag tastbaarder. Met het nieuwe coalitieakkoord op tafel geven wij prioriteit aan woningbouwprojecten met een aanzienlijke betaalbaar programma. Denk aan bijvoorbeeld Wilderszijde waar 675 sociale huurwoningen staan geprogrammeerd. Onze lokale woningbouwcorporatie 3B Wonen levert ieder jaar meer en meer sociale huurwoningen op. Vanuit provincie en Rijk worden instrumenten aangereikt, en door de gemeente ingezet, die ons helpen duurzame betaalbare woningbouwprojecten te realiseren zoals gebeurt bij De Wildert.

Met dit bod laten wij zien dat wij bovenstaande beweging willen doorzetten; het sociale woningbouw-programma is met ca. 400 sociale woningen toegenomen ten opzichte van ons laatste bod. Hiermee leveren wij een belangrijke bijdrage aan de regionale woningbouwopgave. We beseffen dat wij deze opgaven alleen gezamenlijk kunnen waarmaken en vragen u met een realistische blik ons bod te beoordelen.

Wij hopen u middels deze brief voldoende te hebben geïnformeerd over ons bod en wij gaan graag met u in gesprek om de bieding verder te bespreken.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Contactgegevens	Rudy Wildeman
Team	Ruimtelijke Economische Strategie
Domein	Ruimte & Economie
Email	info@lansingerland.nl
Telefoon	14 010
Postbus 1	
2650 AA Lansingerland	
www.lansingerland.nl	

Bijlage(n):

- Format actualisatie bod Lansingerland, T22.04593

Lansingerland

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Ontwikkeling van de totale en de sociale woningvoorraad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verdamping

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

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

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

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

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

1.3 Specificatie van Flexwoningen

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

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

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

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

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

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

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

1.5 Extra: Onzelfstandige studentenwoningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

3 Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

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

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

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

3.1 Betaalbaarheid

Het aandeel beschikbare corporatiewoningen tot de 2^e aftoppingsgrens.

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

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

--

3.2 Beschikbaarheid

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

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

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

Raadsvoorstel Openbaar

Stad



zaaknummer	328585	datum advies	20 juni 2022
opsteller advies	Dorsman, O.F.C.D.	agendering	Besprekstuk
Clustermanager	Stad		
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper		

Onderwerp

Raadsvoorstel tot actualisatie regioakkoord woningbouw

Besluit college van B en W d.d. 23-08-2022

Onderwerp: Raadsvoorstel tot actualisatie regioakkoord woningbouw

Registratienummer: 328585

Het college besluit:

- In te stemmen met het ingevulde Format bod Maassluis herijking regioakkoord woningbouw 2022 en deze onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad, te zenden naar de woonregio.
- Dit raadsvoorstel aan te bieden aan de agendacommissie voor besluitvorming door de gemeenteraad.

Conform besloten
d.d. 23-08-2022

Besluit gemeenteraad

In te stemmen met het ingevulde Format bod Maassluis herijking regioakkoord woningbouw 2022

Besluit gemeenteraad
d.d.

27-09-2022

Stemuitslag: Aangenomen 19 stemmen
voor en 2 stemmen (CU, FvM) tegen.

Bestuurssamenvatting

Er is een grote vraag naar woningen in Maassluis, met name in het betaalbare segment. Om die reden wil het Rijk met provincies en gemeenten dit najaar afspraken maken over aantallen (betaalbare) woningbouw. Het Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030 (Regioakkoord woningbouw) heeft daarom actualisatie. Het regionale samenwerkingsverband wonen (SvWrR) heeft per brief van 12 april jl. gevraagd om via het format voor 1 september 2022 aan te geven wat de mogelijkheden van Maassluis zijn om te voorzien in meer sociale huur en betaalbare (middeldure) huur en koop.

Door meer te gaan bouwen en met name in nieuwe bouwplannen vooral langs de Hoekse (metro)lijn, voor ca. 2/3 in te zetten op betaalbare woningbouw (sociale huur en middeldure huur en koop) kan waar mogelijk (deels) tegemoet gekomen worden aan de (regionale) woningbehoefte en nagenoeg geheel aan Coalitieakkoord 2022-2026, als het gaat om ten minste 33% sociale huur in de totale woningvoorraad van Maassluis.

Het college besluit in te stemmen met ingevulde Format bod Maassluis herijking regioakkoord woningbouw 2022 en deze onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad, te zenden naar de woonregio.

Coalitieakkoord

Blz. 33: Er wordt ingezet op een goede balans in de woonruimte voor alle inkomensgroepen en doelgroepen (jongeren, ouderen, zorgbehoevenden e.d.). Het percentage sociale huurwoningen in de stad zakt niet onder de 33% en er wordt gestreefd naar 35%. We koersen hierbij tevens op het realiseren van 15% woningen in de categorie middenhuur en 15% in de categorie betaalbare koop. Tegelijkertijd is er oog voor taakstellingen en afspraken die met/vanuit regio, provincie en Rijk worden overeengekomen/gesteld.

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

Besluit B en W Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam, d.d. 22 januari 2019

Woonvisie Maassluis 2019-2024, raadsbesluit 15 oktober 2019

Raadsinformatiebrief nieuwe woningbehoefteraming regio Rotterdam d.d. 17 december 2021

Inhoud

Er is een grote vraag naar woningen in Maassluis, met name in het betaalbare segment. Om die reden wil het Rijk met provincies en gemeenten dit najaar afspraken maken over aantallen (betaalbare) woningbouw. Het Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030 (Regioakkoord woningbouw) heeft daarom actualisatie. Het regionale samenwerkingsverband wonen (SvWrR) heeft per brief van 12 april jl. gevraagd om via het format voor 1 september 2022 aan te geven wat de mogelijkheden van Maassluis zijn om te voorzien in meer sociale huur en betaalbare (middeldure) huur en koop.

Door meer te gaan bouwen en met name in nieuwe bouwplannen vooral langs de Hoekse (metro)lijn, voor ca. 2/3 in te zetten op betaalbare woningbouw (sociale huur en middeldure huur en koop) kan waar mogelijk (deels) tegemoet gekomen worden aan de (regionale) woningbehoefte en nagenoeg geheel aan Coalitieakkoord 2022-2026, als het gaat om ten minste 33% sociale huur in de totale woningvoorraad van Maassluis.

Toelichting

Het huidige Regioakkoord gaat uit van een Maassluisse woningvoorraad van 17.100 in 2030 en van een toename van sociale huur van 184 woningen, tot een totaal van 6020 in 2030. Deze aantallen zijn conform de Woonvisie 2019-2024. Dit is op basis van jaarlijks bouwtempo van 175 woningen opgenomen.

De gemeenteraad heeft in 2020 besloten tot een verhoging van het bouwtempo, in lijn met het programma Bouwen Bouwen Bouwen. In de bijgevoegde tabel Planning woningbouw 2021-2030 staan vastgestelde bouwplannen en mogelijke bouwplannen, waarvan de laatste nog vaststelling behoeven. Opgemerkt zij dat de toekomst moeilijk te voorspellen is. Zo zijn de bouwkosten en de rente aan het stijgen, wat het bouwtempo kan beïnvloeden.

Op 30 juni jl. heeft de minister voor Volkshuisvesting nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG over met name een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen. Dat is mogelijk geworden door afschaffing van de verhuurdersheffing. De minister vraagt sinds dit voorjaar van alle gemeenten dat zij er voor zorgen dat ten minste 30% van de woningen een sociale huur kent. Daarnaast schrijft het Rijk voor dat op woningbouwlocaties een zo hoog mogelijk percentage betaalbare woningbouw wordt gerealiseerd. Locaties die daaraan voldoen komen eerder in aanmerking voor subsidies, mede om de benodigde infra en openbare ruimte te

bekostigen. Het Rijk streeft er naar dat bij nieuwe woningbouwprojecten, 2/3 betaalbaar is i.c. sociale huur, betaalbare huur (<€1000) en koop (<NHG-grens).

Eveneens op 30 juni vond de thema avond over Integrale duurzame stadsontwikkeling plaats. Tijdens deze avond is aan de orde gekomen dat de gemeenteraad het bod aan de regio kaderstellend acht en daarom wil bespreken. Gemeld is dat vanwege de inleverdatum van 1 september a.s. het bod onder voorbehoud van goedkeuring door de raad zal worden gedaan, zie hieronder.

Via brief van 24 juni 2022 benadrukt de svwrr de urgentie van de actualisatie per 1 september a.s. De regionale behoefte is daarbij conform het Meer Evenwicht scenario (spreiding sociale woningbouw) voor Maassluis geconcretiseerd in het format. Deze behoefte is 4.200 woningen, waarvan 1.620 sociale huurwoningen, mede ter compensatie voor de sloop van corporatie huurwoningen en een verwachte afname van goedkopere particuliere huur.

Tegenover de (regionale) behoefte in het Meer Evenwicht scenario staan de mogelijkheden van Maassluis, zie daarvoor de Planning woningbouw mei 2022. De planning woningbouw geeft de verwachtingen aan vanuit bouwprojecten over aantallen op te leveren woningen per jaar. In de planning staan diverse harde plannen, waarvan een deel recent qua woningdifferentiatie en aantallen is aangepast, zoals Balkon, Burgemeesterswijk en Wilgenrijk. Maar ook nieuwe plannen langs de Hoekselijn (Kade, Kapelpolder en Station West e.o.) zijn opgenomen. In deze nieuwe (zachte) plannen is ruimte voor de grotere vraag naar betaalbaar. In die plannen is gemiddeld 2/3 betaalbare woningbouw haalbaar. Op deze wijze voldoen we tijdig aan het nieuwe Rijksbeleid (wat het verkrijgen van subsidies mede voor infra bevordert) en komen we zoveel mogelijk tegemoet aan de vraag vanuit de regio en aan het Coalitieakkoord waarin ten minste 33% aan sociale huur en ten minste 15% middeldure huur en ten minste 15% middeldure koop is opgenomen.

De planning woningbouw is input voor het format dat u bijgaand aantreft. De grote opgave aan sociale huur door corporaties in het Meer Evenwicht scenario is slechts deels haalbaar vanwege bestaande contracten in bouwprojecten. Afgelopen jaar is veel gesproken met projectontwikkelaars teneinde het aandeel sociale huur te verhogen. Daarmee hebben we veel bereikt, maar helaas niet zoveel als we zouden willen. Zo is in Wilgenrijk in het 2e bestemmingsplan de betaalbare woningbouw verhoogd van 25% naar 30%, en zal bij het derde bestemmingsplan de Verordening doelgroepen woningbouw worden toegepast. Niettemin levert woningbouw daar per saldo een afname op van het gemiddelde aan betaalbare woningbouw en sociale huur over heel Maassluis. Door nieuwe bouwplannen langs de Hoekselijn kan zoals hierboven al gemeld tot meer (betaalbare) woningbouw gekomen worden dan nu in het Regioakkoord is opgenomen. In de planning woningbouw zijn nu ruim 5.000 woningen opgenomen vanaf start jaar 2021, waarvan ongeveer 2.000 woningen in (nieuwe) plannen langs de Hoekselijn. De planning loopt tot en met 2030, maar deze is in de praktijk natuurlijk afhankelijk van de situatie op de woningmarkt. Het kan vanzelfsprekend ook meer tijd vergen. In totaal beslaat de woningdifferentiatie van de nieuwbouw in onze planning woningbouw (die dus als basis is gebruikt voor het in te vullen format), 49% dure woningen, 21% middeldure woningen en 30% sociale huurwoningen. Opgemerkt zij dat zonder extra maatregelen de hoeveelheid sociale corporatiehuurwoningen onder de 33% van de totale woningvoorraad kan gaan zakken, i.c. 32% in 2030. In eventuele nieuwe plannen zullen we nadrukkelijk boven de 33%, bijvoorbeeld 35% of meer, sociale huur moeten plannen om niet onder deze 33% te zakken.

Ten opzichte van het oorspronkelijke Regioakkoord uit 2019, neemt het aantal toe van 184 naar 752 nieuwe sociale huurwoningen, tot en met 2030. We doen daarmee het uiterste om tegemoet te komen aan het Meer Evenwicht scenario. Mede omdat we naast sociale huur ook inzetten op betaalbare huur en koop, kunnen we voldoen aan het Rijksbeleid van 2/3 betaalbare woningbouw en aan het provinciaal verstedelijkingsbeleid dat voor zones langs hoogwaardig openbaar vervoer uitgaat

van een hogere woningdichtheid.

Het bod kunnen we doen onder de voorwaarde dat Rijk en provincie ons financieel ondersteunen en de provincie de extra woningbouw ook planologisch steunt. Daarbij zal gemeld worden dat de extra plannen nog vaststelling behoeven en dat aantallen mede afhankelijk zijn van een veranderende situatie op de woningmarkt. Het idee is om in deze nieuwe plannen kansen te bieden voor nieuwe woonmilieus met deels collectieve woonvoorzieningen voor ouderen en ook voor jongeren, met duurzaam betaalbare koop en dergelijke. Die plannen worden momenteel uitgewerkt en komen separaat ter besluitvorming.

Met Maasdelta is vooraf gesproken. Gelet op hun investeringscapaciteit, zie hun bijgaand bod, zijn zij in staat om het overgrote deel van de (extra) sociale huurwoningen te bouwen.

Na inlevering zal het bod van de verschillende gemeenten in regionaal verband worden geanalyseerd en besproken, waarna ondertekening is verwacht voor eind oktober 2022.

Wij stellen u voor om in te stemmen met het ingevulde Format bod Maassluis herijking regioakkoord woningbouw 2022.

Duurzaamheid

Deze paragraaf is niet van toepassing

Financiële consequenties

De woningbouwopgave en bijbehorende investeringsopgave zijn omvangrijk.

Voor de structurele kosten van de groei van de stad, zoals geschetst in de planning woningbouw, is in het meerjarenperspectief potentieel de financiële dekking voorhanden, zij het dat dit te zijner tijd deels keuzes behoeft in de begroting, met name over de inzet van mogelijke dekkingsbronnen ten behoeve van de investeringsopgave.

Voor de te maken incidentele kosten vormen subsidies voor de woningbouw een belangrijke dekkingsbron. Deze worden en zijn deels al aangevraagd. Met het oog op de hiermee samenhangende risico's, kan het bod in het kader van het regioakkoord woningbouw 2022 dan ook slechts worden gedaan onder de voorwaarde dat Rijk en provincie ons financieel ondersteunen en de provincie de extra woningbouw ook planologisch steunt.

Daarnaast is voor onszelf een adequate risicobeheersing van belang. Deze zal behoudens in de afzonderlijke projecten ook plaatsvinden op programmatisch niveau. Woonprogramma, ruimtelijke en financiële kaders en risicobeheersing komen samen in het programma Integrale duurzame stadsontwikkeling. Zodoende ontstaat een scherp zicht op mogelijk optredende risico's en kunnen effectieve beheersmaatregelen worden ingezet. Tevens is het zaak op proactieve wijze naast de bestaande rapportage structuur (MPG en begroting) de raad middels een thema raad mee te nemen in deze materie.

Juridische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Personele- of organisatorische consequenties

In verband met de woningbouwopgave is voldoende capaciteit voor de uitvoering nodig. Financieel is

Zaak: 328585 Raadvoorstel tot actualisatie regioakkoord woningbouw

dit mede dankzij subsidies van Rijk en provincie, mogelijk. Zie ook paragraaf financiële consequenties.

Inkoop en aanbesteding

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Communicatieparagraaf

Er wordt een persbericht voorbereid.

Voorstel aan de gemeenteraad

In te stemmen met het ingevulde Format bod Maassluis herijking regioakkoord woningbouw 2022

Bijlagen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maassluis;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2022

besluit

In te stemmen met het ingevulde Format bod Maassluis herijking regioakkoord woningbouw 2022

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maassluis van d.d. 27 september 2022.

De griffier


mr. R. van der Hoek

De voorzitter


dr. T.J. Haan

Format Actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Maassluis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Ontwikkeling van de totale en de sociale woningvoorraad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verdamping

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

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

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

	Maassluis	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	3400	5021	
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	200	2467	
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	800		
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	300	331	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	900	679	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	1200	1544	
A	waarvan DAEB	900	1544	
B	waarvan particulier	100	0	
C	waarvan koop	200	0	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-200	-200	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop			Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-800	-642	Zijn de dPi-cijfers nog actueel en afgestemd?
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	-20	-20	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	100	100	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	1620	782	
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	500		
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	2080	3597	
	Totaal	4200	4379	

Noot 1: Alleen invullen indien de gemeente aannemelijk kan maken dat de aanname van ABF (15% verdamping) niet klopt

Noot 2: De verdamping van goedkope koop is niet door ABF in de rapportage opgenomen, vanwege het volatile karakter ervan. Toch wordt gemeenten gevraagd om hiervoor een inschatting te geven

Noot 3: Uitgangspunt is dat sociale woningen die worden verkocht worden toegevoegd aan het middensegment (koop). Verkochte aantallen worden gesaldeerd met aangekochte aantallen in DAEB.

Noot 4: Het gaat hier om de overheveling van DAEB naar NDAEB (liberalisatie) of andersom (deliberalisatie).

Noot 5: De toevoeging bestaat (voornamelijk) uit nieuwbouw, maar eventueel ook uit het effect van splitsingen (onder aftrek van eventuele samenvoegingen), aankoop of transformatie (hier niet door aankoop of overheveling DAEB ↔ NDAEB volgens de dPi-cijfers, want die aantallen zijn al in regel G opgenomen).

Noot 6: Heeft u rekening gehouden met de aanpassing van het WWS-stelsel (minder invloed van de WOZ-waarde) waardoor het weglekken van sociale particuliere huur iets zal afnemen?

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

De grote opgave aan sociale huur in het Meer Evenwicht scenario is slechts deels haalbaar vanwege bestaande contracten in bouwprojecten, die helaas maar beperkt opgehoogd konden worden. Door middel van de nieuwe bouwplannen langs de Hoekselijn kan echter wel tot aanzienlijk meer (betaalbare) woningbouw gekomen worden dan er tot nu toe in het Regioakkoord woningbouw is opgenomen. Ten opzichte van het oorspronkelijke Regioakkoord uit 2018, neemt het aantal per saldo toe van 184 naar 782 nieuwe sociale huurwoningen, tot en met 2030. Dat kan doordat we langs de Hoekselijn op bouwlocaties het nieuwe Rijksbeleid van gemiddeld 2/3 aan betaalbare woningbouw toe willen passen. Daarmee dragen we tevens bij aan de uitvoering van het Maassluis coalitieakkoord waarin o.a. ten minste 33% sociale huurvoorraad als uitgangspunt is opgenomen.

Het spreekt vanzelf dat de haalbaarheid van deze plannen afhankelijk is van financiële en planologische steun van Rijk en provincie. Opgemerkt zij dat de nieuwe plannen nog in visie stadium zijn en te zijner tijd besluitvorming van de gemeenteraad vragen. Gelet op de termijn tot 2030 geldt bovendien dat bouwtempo en aantallen mede afhankelijk zijn van de situatie op de woningmarkt.

De gemeenteraad heeft op 27 september 2022 ingestemd met het bod. In dit definitieve bod is de toezegging aan de raad gestand gedaan om een aantal studentenwoningen toe te voegen. Dat is gedaan door 30 studentenwoningen toe te voegen.

De gemeente Maassluis onderzoekt de mogelijkheden om te komen tot de realisatie van 100-150 Flexwonen, zie paragraaf 1.3, waarvan mogelijk een deel door corporaties. Het is een versniet, en onder andere bedoeld voor de korte termijn, en deels voor langer. Deze woningen zijn NIET meegenomen in de bovenstaande aantallen.

1.2 Specificatie van de regels K, L en M: Toevoeging aan voorraad met nieuwbouw, transformatie en/of splitsingen (minus samenvoegingen).

Toevoegingen vinden niet alleen plaats door middel van nieuwbouw, maar ook door middel van transformatie (van bijvoorbeeld kantoren) en door het splitsen van grote woningen. Hieronder vragen we een specificatie hiervan.

Totale voorraad	Nieuwbouw	Transformatie	Splitsing *	Samenvoegingen (-/-) *	Totaal
Sociale huur corporaties	1544				1544
Sociale huur particulier	0				0
Sociale koop	0				0
Overige segmenten	3477				3477

* Splitsing en samenvoeging: alleen indien bekend, anders weglaten. Bij samenvoeging een negatief getal invullen

1.3 Specificatie van Flexwoningen

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

Voorraadontwikkeling flexwoningen	Toevoeging	Onttrekking
Totaal	100-150	
Waarvan sociale huur corporaties		
Waarvan sociale huur particulier		
Waarvan middeldure huur		

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

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

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

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

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

1.5 Extra: Onzelfstandige studentenwoningen

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

	Toevoeging door nieuwbouw	Onttrekking door sloop	Netto totaal
Onzelfstandige studentenwoningen	30	0	0

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

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

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

Toevoeging en onttrekking middensegment (€ 763,47 - € 1.075 en € 210.000 - € 355.000)			
Toevoegingen *	Huur	Koop	Totaal
Nieuwbouw door corporaties			
Nieuwbouw door particulieren	331	679	
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	200 **		
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		60 **	
Totaal toevoegingen	531	739	
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	80 ***		
Totaal onttrekkingen	80		
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)	451	739	

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

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

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

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

Er zijn extra woningen gepland in het middensegment, mede op basis van het Maassluise coalitie-akkoord en het Rijksbeleid. Dat is niet verder onderverdeeld naar corporaties en/of particulieren, omdat dat voor veel woningen nog niet bekend is.

Wij zijn van plan om de middeldure koop, deels via het Maassluise model van duurzaam betaalbare koop, te (laten) ontwikkelen en bouwen.

Er is geen rekening gehouden met weglek en verkoopeffecten. Die effecten behoeven regionale monitoring.

3 Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

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

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

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

3.1 Betaalbaarheid

Het aandeel beschikbare corporatiewoningen tot de 2^e aftoppingsgrens.

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Betaalbaarheid	<u>Minimaal</u> 70%*	85%	Minimaal 70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting

Vooralsnog gaan we uit van ten minste 70%. Ten behoeve van de lokale prestatieafspraken bezien we wat een goed percentage is, mede in relatie tot de samenstelling van de voorraad die jaarlijks beschikbaar komt voor de primaire en secundaire doelgroep, hun woonwensen en de mogelijkheden in de woningvoorraad.

3.2 Beschikbaarheid

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

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Beschikbaarheid	<u>Minimaal</u> 75%*	76%	Minimaal 75%

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

Format Actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Nissewaard

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Ontwikkeling van de totale en de sociale woningvoorraad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verdamping

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

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

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

	Nissewaard	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	3000	3760	Uitbreiding is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen (zoals nieuwbouw en sloop)
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	100	200	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	600	1200	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	300	600	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	1000	1400	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	1000	80	
A	waarvan DAEB	700	1200	80 = uitbreiding/ 1300 = nieuwbouw sociaal. Ten opzichte van het meer evenwicht scenario worden er meer DAEB-woningen toegevoegd aan de ontwikkellocaties om zo een goede kwalitatieve toevoeging en verdeling in de woningvoorraad te creëren. 1200 = nieuwbouw woningcorporaties.
B	waarvan particulier	100	100	
C	waarvan koop	200	0	Sociale koop toevoegen aan de voorraad is niet goed te monitoren en verdampst enorm snel. Wij zetten in op sociale toevoegingen met onze corporaties.
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-200	-200	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop	x	0	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-1340	-940	Bod gemeente is correct en afgestemd met de corporaties, de volledige sloop is niet gecompenseerd in de DAEB uitbreidingsopgave gezien de geschiedenis als ex-groeikern.
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	0	-80	Zie noot 3 onder tabel

G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB $\leftrightarrow$ NDAEB (v.v.)	40	0	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	2200	180	Deze cijfers zijn actueel en afgestemd met corporaties. De formules slaan op de kolom 'opgave meer evenwicht'. In de kolom 'bod gemeente' zijn de saldo's per segment opgenomen.
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	300	-100	
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	1840	3680	
	Totaal	4340	3760	

Noot 1: Alleen invullen indien de gemeente aannemelijk kan maken dat de aanname van ABF (15% verdamping) niet klopt

Noot 2: De verdamping van goedkope koop is niet door ABF in de rapportage opgenomen, vanwege het volatiele karakter ervan. Toch wordt gemeenten gevraagd om hiervoor een inschatting te geven

Noot 3: Uitgangspunt is dat sociale woningen die worden verkocht worden toegevoegd aan het middensegment (koop). Verkochte aantallen worden gesaldeerd met aangekochte aantallen in DAEB.

Noot 4: Het gaat hier om de overheveling van DAEB naar NDAEB (liberalisatie) of andersom (deliberalisatie).

Noot 5: De toevoeging bestaat (voornamelijk) uit nieuwbouw, maar eventueel ook uit het effect van splitsingen (onder aftrek van eventuele samenvoegingen), aankoop of transformatie (hier niet door aankoop of overheveling DAEB $\leftrightarrow$ NDAEB volgens de dPi-cijfers, want die aantallen zijn al in regel G opgenomen).

Noot 6: Heeft u rekening gehouden met de aanpassing van het WWS-stelsel (minder invloed van de WOZ-waarde) waardoor het weglekken van sociale particuliere huur iets zal afnemen?

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

De gemeente Nissewaard heeft een ambitie uitgesproken met haar corporaties in bovengenoemd tabel, waarbij als uitgangspunt is genomen dat er woningen worden toegevoegd voor diversie woningzoekende waarmee ook een kwalitatieve inhaalslag gemaakt wordt. De kwalitatieve inhaalslag heeft met name te maken met de geschiedenis van de gemeente Nissewaard en dan met name vanuit de kern Spijkenisse. In de kern Spijkenisse is in het verleden te veel van hetzelfde gebouwd en aan vervanging toe is op sommige locaties. Waar mogelijk is passen we sloop- nieuwbouw toe met een diversiteit aan woningtypen om zo de voorraad in de kern Spijkenisse een kwalitatieve impuls te geven.

Niets anders geldt voor onze kernen Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Hekelingen, Simonshaven, Biert en Zuidland zij kampen niet met de ex groeikern problematiek van Spijkenisse, maar ook hier hebben wij met onze corporaties de ambitie om de woningvoorraad kwalitatief hoog te houden en woningen toe te voegen voor onze woningzoekende.

Het bod wat nu voor u ligt is gezamenlijk tot stand gekomen met de corporaties binnen de gemeente Nissewaard, waarbij ook de vraag is gesteld wat zij (financieel verantwoord) kunnen toevoegen. Het bod van de gemeente Nissewaard is een realistisch en haalbaar bod, waarbij rekening is gehouden met de risico's die wij momenteel op ons af zien komen. Mocht de Normhuur daadwerkelijk worden ingevoerd volgens het huidige beeld en de bouwkosten zo hoog blijven als nu: dan lopen we vast en kunnen we de ambitie waarschijnlijk niet waarmaken, al zullen we alles op alles zetten om dat wel te doen. Hierbij dient men ook rekening te houden met de cao-stijging (gem. 2% en kosten 8%).

De samenvatting voor het bod in de hierboven genoemde tabel is de ambitie die wij met elkaar aangaan, waarbij wij de provincie Zuid-Holland en het Rijk verzoeken om rekening te houden met mogelijk (toekomstige) risico's die hierboven al aangestipt zijn.

De landelijke normering voor sociale huurwoningen moet minimaal 30% bedragen, gemeente Nissewaard heeft een sociale woningvoorraad van meer dan 43% en zal sociale woningvoorraad toevoegen waar het een kwalitatieve toevoeging is aan de woningvoorraad.

1.2 Specificatie van de regels K, L en M: Toevoeging aan voorraad met nieuwbouw, transformatie en/of splitsingen (minus samenvoegingen).

Toevoegingen vinden niet alleen plaats door middel van nieuwbouw, maar ook door middel van transformatie (van bijvoorbeeld kantoren) en door het splitsen van grote woningen. Hieronder vragen we een specificatie hiervan.

Totale voorraad	Nieuwbouw	Transformatie	Splitsing *	Samenvoegingen (-/-) *	Totaal
Sociale huur corporaties	1200				
Sociale huur particulier	100				
Sociale koop	0				
Overige segmenten	3400	200 (flexwonen)			3600

* Splitsing en samenvoeging: alleen indien bekend, anders weglaten. Bij samenvoeging een negatief getal invullen

1.3 Specificatie van Flexwoningen

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

Voorraadontwikkeling flexwoningen	Toevoeging	Onttrekking
Totaal		
Waarvan sociale huur corporaties	-	
Waarvan sociale huur particulier	-	
Waarvan middeldure huur	200	

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

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

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	100	Sloop		100
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)				n.t.b.
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment				n.t.b.
			Totaal Netto	100

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

1.5 Extra: Onzelfstandige studentenwoningen

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

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

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

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

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

Toevoeging en onttrekking middensegment (€ 763,47 - € 1.075 en € 210.000 - € 355.000)			
Toevoegingen *	Huur	Koop	Totaal
Nieuwbouw door corporaties	-	-	
Nieuwbouw door particulieren	600	1400	2000
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	-200 **		100
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		-80 **	40
Totaal toevoegingen	400	1320	1860
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	50 ***	-	
Totaal onttrekkingen	50	-	
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)	350	1320	1860

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

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

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

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

Bovenstaande tabel is een schatting van de aantallen, zoals eerder aangegeven zal gemeente Nissewaard vooral onderzoeken naar de kwalitatieve toevoegingen in de ontwikkellocaties en transformatielocaties. De momenteel eenzijdige woningvoorraad dient aangepast te worden voor alle doelgroepen zoals eerder aangegeven als een ex-groekern.

3 Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

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

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

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

3.1 Betaalbaarheid

Het aandeel beschikbare corporatiewoningen tot de 2^e aftoppingsgrens.

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Betaalbaarheid	<u>Minimaal</u> 70%*	82%	82% vasthouden

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

De betaalbaarheid en beschikbaarheid staat niet alleen landelijk hoog op de agenda ook voor de gemeente Nissewaard staat de betaalbaarheid en beschikbaarheid hoog op de agenda.

3.2 Beschikbaarheid

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

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Beschikbaarheid	<u>Minimaal</u> 75%*	74%	Streven 75%

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

Ridderkerk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Ontwikkeling van de totale en de sociale woningvoorraad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verdamping

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

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

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

	Ridderkerk	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	1700	2.710	
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	100	7	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	400	631	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	200	234	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	600	624	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	400	1.214	
A	waarvan DAEB	300	1.050	
B	waarvan particulier	0	108	
C	waarvan koop	100	56	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-100	-100	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop	x	-160	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-910	-800	
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	-70	-70	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	0	0	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	1380	2.020	
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	100	164	
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	1130	1.326	
	Totaal	2610	3.510	

Noot 1: Alleen invullen indien de gemeente aannemelijk kan maken dat de aanname van ABF (15% verdamping) niet klopt

Noot 2: De verdamping van goedkope koop is niet door ABF in de rapportage opgenomen, vanwege het volatile karakter ervan. Toch wordt gemeenten gevraagd om hiervoor een inschatting te geven

Noot 3: Uitgangspunt is dat sociale woningen die worden verkocht worden toegevoegd aan het middensegment (koop). Verkochte aantallen worden gesaldeerd met aangekochte aantallen in DAEB.

Noot 4: Het gaat hier om de overheveling van DAEB naar NDAEB (liberalisatie) of andersom (deliberalisatie).

Noot 5: De toevoeging bestaat (voornamelijk) uit nieuwbouw, maar eventueel ook uit het effect van splitsingen (onder aftrek van eventuele samenvoegingen), aankoop of transformatie (hier niet door aankoop of overheveling DAEB ↔ NDAEB volgens de dPi-cijfers, want die aantallen zijn al in regel G opgenomen).

Noot 6: Heeft u rekening gehouden met de aanpassing van het WWS-stelsel (minder invloed van de WOZ-waarde) waardoor het weglekken van sociale particuliere huur iets zal afnemen?

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

D: cijfer overgenomen op basis van de aanname van ABF.

F: cijfer overgenomen op basis van de aanname van ABF.

G: cijfer overgenomen op basis van de aanname van ABF.

Verdamping goedkope koop ingevuld op basis van data van afgelopen jaren. Cijfer is een schatting, gelijk aan 10% van de sociale koopvoorraad in 2021.

PQRSABCE: cijfers zijn gebaseerd op basis van de Ridderkerkse woningbouw plannen, andere aantallen zijn schattingen en/of salderingen (van/met de schattingen).

1.2 Specificatie van de regels K, L en M: Toevoeging aan voorraad met nieuwbouw, transformatie en/of splitsingen (minus samenvoegingen).

Toevoegingen vinden niet alleen plaats door middel van nieuwbouw, maar ook door middel van transformatie (van bijvoorbeeld kantoren) en door het splitsen van grote woningen. Hieronder vragen we een specificatie hiervan.

Totale voorraad	Nieuwbouw	Transformatie	Splitsing *	Samenvoegingen (-/-) *	Totaal
Sociale huur corporaties	1.050	0	-	-	1.050
Sociale huur particulier	108	0	-	-	108
Sociale koop	56	0	-	-	56
Overige segmenten	1.496	0	-	-	1.496

* Splitsing en samenvoeging: alleen indien bekend, anders weglaten. Bij samenvoeging een negatief getal invullen

1.3 Specificatie van Flexwoningen

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

Voorraadontwikkeling flexwoningen	Toevoeging	Onttrekking
Totaal	0	0
Waarvan sociale huur corporaties	-	-
Waarvan sociale huur particulier	-	-
Waarvan middeldure huur	-	-

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

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

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	108	Sloop	0	
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)	8			
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment	100			
			Totaal Netto	108

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

1.5 Extra: Onzelfstandige studentenwoningen

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

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

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

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

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

Toevoeging en onttrekking middensegment (€ 763,47 - € 1.075 en € 210.000 - € 355.000)			
Toevoegingen *	Huur	Koop	Totaal
Nieuwbouw door corporaties	179	0	179
Nieuwbouw door particulieren	55	624	679
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	100 **		100
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		70 **	70
Totaal toevoegingen	334	694	1.028
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	100 ***	450	550
Totaal onttrekkingen	100	450	550
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)			478

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

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

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

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

De 70 in de tabel stond eerst vermeld als 120, echter komt dit niet overeen met regel F. vandaar dat de 120 aangepast is naar de eerder genoemde 70.

Weglek naar dure segment is gebaseerd op weglek over de afgelopen jaren, cijfer is een schatting van ongeveer 10% voorraad middeldure koop.

3 Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

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

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

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

3.1 Betaalbaarheid

Het aandeel beschikbare corporatiewoningen tot de 2^e aftoppingsgrens.

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Betaalbaarheid	<u>Minimaal</u> 70%*	78%	70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de corporatie altijd streeft om minimaal 70% van hun voorraad ook onder de tweede aftoppingsgrens te houden. Dat geldt ook voor de nieuwbouw.

Onderstaand: in de prestatieafspraken is tevens afgesproken dat het streven is om het regiodoel van 75% beschikbaarheid te halen.

3.2 Beschikbaarheid

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

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Beschikbaarheid	<u>Minimaal</u> 75%*	65%	75%

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



**Gemeente
Rotterdam**

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van: L.A.Andriesse
Telefoon: 06-10167084
E-mail: la.andriesse@rotterdam.nl

Ons kenmerk: 22bo005074

Onderwerp: Rotterdamse bijdrage regionale
woningmarktafspraken

Datum: 31 augustus 2022

Samenwerkingsverband Wonen Regio
Rotterdam
t.a.v. de heer Mijnans
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

Geachte heer Mijnans,

In het kader van de actualisatie van de regionale woningmarktafspraken heeft het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) elk van de veertien gemeenten gevraagd een bod te doen, waarin kenbaar wordt gemaakt wat de bijdrage aan de woningbouwopgave is.

Bijgevoegd bij deze brief vindt u de Rotterdamse bijdrage voor deze regionale woningmarktafspraken en specifiek het Naar Meer Evenwicht scenario. Deze bijdrage is naar vermogen, waarbij het nieuwe coalitieakkoord 'Eén stad' als leidraad is gehanteerd voor wat betreft nieuwbouwprogrammering, segmentering en financiering.

Rotterdam kiest er bewust voor te spreken over een 'bijdrage' en niet een 'bod', omdat een 'bod' o.i. onterecht impliceert dat de gemeente kan sturen op alle onderdelen van de woningmarkt. De bijdrage Rotterdam bevat een combinatie van factoren waar de gemeente wel op kan sturen, in zekere mate op kan sturen en niet op kan sturen.

Op totaalniveau voldoet Rotterdam aan de uitbreidingsbehoefte zoals door ABF berekend, moeilijker is om aan te sluiten bij de behoefte in de verschillende deelsegmenten. Het eerlijke verhaal is dat de gemeente nog meer zou willen inzetten op toevoegingen via nieuwbouw in sociaal en middensegment, maar binnen de huidige financiële kaders en rekening houdend met de beperkte bijsturingsmogelijkheden in de nieuwbouw (ivm "Afspraak is afspraak"/respecteren point-of-no-return) is dat niet mogelijk. Noemenswaardig is dat de gemeente er bewust voor kiest om in het segment sociale huur door corporaties op meer nieuwbouw in te zetten dan feitelijk nodig cf de behoefte in dat deelsegment.

Graag ga ik de komende tijd met het SvWrR en de regiogemeenten het gesprek aan, en ben ik benieuwd naar de bijdragen van de andere gemeenten. Bij deze gespreken zal het mijn insteek zijn om weliswaar kritisch te kijken naar elke gemeentelijke bijdrage, maar vooral ook samen met de andere gemeenten en de corporaties op te trekken in de lobby



naar Provincie en Rijk voor meer financiële middelen en verbeterde regelgeving. Dit in aansluiting op de eerdere brief van de regionale wethouders Wonen d.d. 23 mei 2022 aan minister De Jonge en gedeputeerde Koning.

Parallel verkent de gemeente de mogelijkheden om de bestaande voorraad beter te benutten (bijv via woningdelen), worden slimme betaalbare opties gestimuleerd (bijv optoppen op bestaande corporatiewoningen) en herijken we onze financiële strategie (bijv door de mogelijkheden voor een vereveningsfonds te verkennen).

Ik kijk uit naar de aankomende gesprekken.

Met vriendelijke groet,

Chantal Zeegers,
Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen

Bijlagen:

- Rotterdamse bijdrage in regionaal format
- Samenvatting Rotterdamse bijdrage

Bijlage Samenvatting Rotterdamse bijdrage per factor en segment
College B&W 30 augustus 2022

Sociaal segment

Sociaal segment wordt uitgesplitst in:

- Corporaties
- Particuliere huur
- Sociale koop

Per onderdeel hieronder de verwachte ontwikkelingen

Sociaal corporaties	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+8.880
Sloop	-4.000
Verkoop-aankoop	+220
DAEB-NDAEB	-640
Ontwikkeling 2020-2030	+4.460

Sociaal particuliere huur	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+2.220
Sloop-samenvoeg	-580
Prijsonwikkeling	-6.800
Ontwikkeling 2020-2030	-5.160

Sociale koop	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	0
Sloop-samenvoeg	-580
Prijsonwikkeling	-3.300
Ontwikkeling 2020-2030	-3.880

Totaal sociaal	-4.580
-----------------------	---------------

Middensegment

Middensegment huur	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+9.900
Prijsonwikkeling	+4.700
Ontwikkeling 2020-2030	+14.600

Middensegment koop	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+4.300
Prijsonwikkeling	-4.400
Ontwikkeling 2020-2030	-100

Totaal midden	+14.500
----------------------	----------------

Duur segment

Duur segment huur	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+4.700
Prijsontwikkeling	+2.100
Ontwikkeling 2020-2030	+6.800

Duur segment koop	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+14.100
Prijsontwikkeling	+7.700
Ontwikkeling 2020-2030	+21.800

Totaal duur	+28.600
--------------------	----------------

Toelichting op onderdeel nieuwbouw

- Voor de beantwoording van de behoefte is het van belang zicht te hebben op het aantal nieuwbouwwoningen dat in de periode 1-1-2020 en 1-1-2031 wordt *opgeleverd*. De start bouw van die woningen loopt ca 1 tot 3 jaar daarop vooruit.
- Het nieuwbouwcijfer bestaat daarom uit verschillende componenten:
- Woningen die reeds voor 1-1-2020 zijn gestart, maar wel na 1-1-2020 zijn opgeleverd, met de toen geldende programmatische uitgangspunten
- Woningen die reeds zijn gestart tussen 1-1-2020 en 1-1-2022 (start huidige collegeperiode), volgens de reed vastgelegde programmatische uitgangspunten
- Woningen die worden gestart in de collegeperiodes 2022-2026 en 2026-2030, volgens de programmatische uitgangspunten zoals opgenomen in het coalitieakkoord Eén Stad
- Nb. woningen die na de volgende collegeperiode worden gestart (dus in 2030) zijn niet meegerekend omdat die niet voor 1-1-2031 zullen worden opgeleverd en dus geen bijdrage leveren aan de beantwoording van de woonbehoefte tot 1-1-2031.

Toelichting op onderdeel sloop/samenvoegen corporatie en particulier

- Voor het onderdeel sloop/samenvoegen is onderscheid gemaakt tussen de stadsbrede inzet door corporaties en de inzet in de particuliere voorraad als onderdeel van het NPRZ.
- Uitgangspunt is dat het in algemene zin altijd woningen in het sociale segment betreft die onttrokken worden.
- De verwachte sloop/samenvoegingen in de corporatiesector in het bod wijkt af van de Dpi, de prognose informatie die corporaties jaarlijks met hun toezichthouders delen over alle voorgenomen activiteiten. In de Dpi 2019 cijfers stond 5.430 sloop. In het gemeentelijk bod wordt uitgegaan van 4.000 sloop. Dit is zowel gebaseerd op de overzichten die corporaties met de gemeente delen in het kader van de prestatieafspraken en jaarlijkse overzichten die worden gedeeld met de raad, als ook op het gemiddelde van langjarige realisatiecijfers (2012-2020).
- De verwachte sloop/samenvoegingen in de particuliere sector zijn gebaseerd op de ervaringen vanuit de pijler Grondige aanpak van het NPRZ. De effecten daarvan zijn in dit bod voor 50% toegerekend aan de particuliere huursector en 50% aan de sociale koop.

Toelichting aan/verkoop en huurprijsontwikkeling (van DAEB naar niet-DAEB cq van sociaal naar vrije sector) corporatiesector

- Deze cijfers zijn afkomstig van de corporaties zelf en zijn opgenomen in de Dpi, de prognose informatie, die corporaties jaarlijks met hun toezichthouders delen over alle voorgenomen activiteiten.

Toelichting op huurprijsontwikkeling particuliere huur en koopprijsontwikkeling

- Deze cijfers zijn gebaseerd op de aanname dat alle huidige prijsniveaus met ca 15% zullen stijgen de komende jaren
- Verondersteld is dat 15% van het gereguleerde particuliere huursegment geliberaliseerd wordt tot middenhuurwoning en 15% van de middenhuurwoningen als gevolg van prijsstijgingen doorschuiven naar het dure huursegment.
- In de koopsector ontstaat eenzelfde beweging: 15% van de sociale koop schuift door naar middenkoop en 15% middenkoop schuift door naar het dure segment.
- Deze aanname is gebaseerd op langjarig gemiddelde prijsstijgingen in Nederland, maar zeer onzeker gezien de vele macro-economische en politieke factoren die van invloed zijn op prijsontwikkelingen.

Toelichting op omvang EC-doelgroep

- Per 1-1-2022 is de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen voor meerpersoonshuishoudens verruimd. In het rapport van ABF over de behoefte-raming is deze wijziging/verruiming al verwerkt.
- De wetgever heeft aangekondigd dat binnen drie jaar deze maatregel geëvalueerd wordt, waarbij de noodzaak en de relevantie van de maatregel in de economische situatie van dat moment geplaatst zal worden. Dat betekent theoretisch gezien dat de maatregel teruggedraaid kan worden of anderszins kan worden aangepast. (Al geldt dit voor elke maatregel of aanpassing van regeling, zolang er politieke meerderheid te vinden is).
- Vanuit de regio is de vraag aan ABF gesteld welke impact deze verruiming van EC doelgroep heeft gehad op de uitbreidingsbehoefte. ABF heeft dit voor de hele Regio Rotterdam ingeschat op ongeveer 100-200 woningen per jaar in de sociale doelgroep.

Bijlage Rotterdamse bijdrage in regionaal format

1 Ontwikkeling van de totale en de sociale woningvoorraad

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

	Rotterdam	Opgave meer evenwicht	Bod	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	38300	38520	Uitbreiding is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen (zoals nieuwbouw en sloop). In toevoegingen zit: opgeleverd 2020/2021, gestart 2020/2021 en nog te starten 2022-2025 (4.000 p/jaar) en 2026-2029 (3.500 p/jaar). Programmering volgens coalitieakkoord.
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	4500	28600	Bestaat uit nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten) en toevoeging vanuit prijsontwikkeling (15%)
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	14800		
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	3300	14500	Bestaat uit nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten) en toevoeging en afname vanuit prijsontwikkeling (15%)
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	16000		
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	-300	-4580	Bestaat uit nieuwbouw, afname vanuit prijsontwikkeling, afname vanuit sloop, verkoop en overheveling daeb-ndaeb.
A	waarvan DAEB	-2700	4460	Waarvan 8880 nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten), -4000 sloop, 220 verkoop/aankoop en -640 overheveling daeb-ndaeb

B	waarvan particulier	-1000	-5160	Waarvan 2220 nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten), 6800 afname door prijsontwikkeling en 580 afname door sloop-samenvoeg programma NPRZ
C	waarvan koop	3400	-3880	Geen toevoeging in dit segment, 3300 afname door prijsontwikkeling en 580 afname door sloop-samenvoeg programma NPRZ
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-5800	-6800	Uitgangspunt: 15% verdamping door prijsontwikkeling
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop		-3300	Uitgangspunt: 15% verdamping door prijsontwikkeling
E	onttrekking DAEB door sloop	-5430	-4000	Gebaseerd op langjarig gemiddelde realisatie vanaf 2012 en overzichten die corporaties met de gemeente delen in het kader van prestatieafspraken.
	Onttrekking DAEB door sloop-samenvoeg programma NPRZ		-1160	Waarbij aanneme in berekening: 50% afname in sociale koop en 50% afname in particuliere huur
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	220	220	O.b.v. dPi 2019
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	-640	-640	O.b.v. dPi 2019
	gewenste toevoeging aan voorraad			
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	8950		
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	2400		
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	32380		
	Totaal	43730		

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

Leidraad voor ons bijdrage vormen het coalitieakkoord Een stad qua nieuwbouwprogrammering, segmentering en financiering, de DPI's van de corporaties, aannames van ABF over prijsontwikkelingen en aannames rond herstructurering (dit vanwege de noodzakelijke kwaliteitsverbetering (incl funderingsproblemen en de energetische opgave) om de Rotterdamse woningvoorraad toekomstbestendig te maken).

Het totaal van factoren (nieuwbouw, prijsontwikkelingen, herstructurering, aankoop/verkoop) resulteert in een Rotterdamse bijdrage die op totaalniveau voldoet aan de uitbreidingsbehoefte. Dit betekent dat we in principe in 2031 voldoende woningen hebben om de Rotterdammers te huisvesten. Veel moeilijker is het om aan te sluiten bij de behoefte in de verschillende deelsegmenten. In het sociale en middensegment lukt het ons niet om de behoefte te beantwoorden.

Het eerlijke verhaal is dat we nog meer zouden willen inzetten op toevoegingen via nieuwbouw in sociaal en middensegment om te compenseren voor de voorraad die uit deze segmenten verdwijnt als gevolg van o.m. prijsontwikkelingen, maar binnen de huidige financiële kaders en rekening houdend met de beperkte bijsturingsmogelijkheden in de nieuwbouw (ivm "Afspraak is afspraak") is dat niet mogelijk. Noemenswaardig bij dit alles is dat we er bewust voor kiezen om "ter compensatie" in het segment sociale huur door corporaties en het segment middenhuur op meer nieuwbouw in te zetten dan feitelijk nodig cf de behoefte in die deelsegmenten.

1.2 Specificatie van de regels K, L en M: Toevoeging aan voorraad met nieuwbouw, transformatie en/of splitsingen (minus samenvoegingen).

Totale voorraad	Nieuwbouw	Transformatie	Splitsing	Samenvoegingen (-/-)	Totaal*
Sociale huur corporaties	NTB	NTB	-	-	8880
Sociale huur particulier	NTB	NTB	-	-	2220
Sociale koop	0	0	-	-	0
Overige segmenten	NTB	NTB			33000

* Totaal betreft toevoegingen via nieuwbouw, zonder onttrekkingen / afname.

1.3 Specificatie van Flexwoningen

Voorraadontwikkeling flexwoningen	Toevoeging	Onttrekking
Totaal	500	0
Waarvan sociale huur corporaties	PM	0
Waarvan sociale huur particulier	PM	0
Waarvan middeldure huur	PM	0

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

Toevoeging		Ottrek- king		Netto ont- wikkeling
Nieuwbouw/transformatie	2220	Sloop	-580*	
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)	2220			
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment	0			
			Totaal Netto	1640**

De aantallen zijn exclusief flexwoningen en exclusief onzelfstandige studentenwoningen.

* Dit is de helft van het herstructureringsprogramma NPRZ (sloop én samenvoegen)(helft berekend als onttrekking in huur, helft als onttrekking in koop)

** Dit is enkel het netto saldo van toevoegingen (nieuwbouw minus sloop). Prijsontwikkeling heeft ook invloed op de omvang van dit segment maar wordt niet gevraagd in deze tabel.

1.5 Extra: Onzelfstandige studentenwoningen

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

	Toevoeging door nieuw- bouw	Ottrekking door sloop	Netto totaal
Onzelfstandige studentenwoningen	NTB		NTB*

* In onze bijdrage zijn geen cijfers opgenomen, omdat hier nog geen beleidsambities op zijn geformuleerd en vastgesteld.

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

Toevoeging en onttrekking middensegment (€ 763,47 - € 1.075 en € 210.000 - € 355.000)			
Toevoegingen *	Huur	Koop	Totaal
Nieuwbouw door corporaties	NTB	NTB	14.200

Nieuwbouw door particulieren	NTB	NTB	
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	6.800		6.800
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		3.300	3.300
Totaal toevoegingen			24.300
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	-2.100	-7.700	-9.800
Totaal onttrekkingen			-9.800
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)			14.500

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

Ten aanzien van de prijsontwikkelingen zijn we uitgegaan van de algemene aanname zoals in regioverband door ABF gehanteerd dat alle prijsniveaus in de koop en huur t/m 2031 stijgen met 15%. Deze aanname zal in de loop der tijd zeer waarschijnlijk veranderen als gevolg van nieuwe inzichten of ontwikkelingen op bv kapitaalmarkt. Een goede monitoring is daarmee essentieel.

Zie verder de inhoudelijke toelichting onder tabel 1.1. voor de grondslag van de Rotterdamse bijdrage.

3 Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

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

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

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

3.1 Betaalbaarheid

Het aandeel beschikbare corporatiewoningen tot de 2^e aftoppingsgrens.

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Betaalbaarheid	<u>Minimaal</u> 70%*	88%	70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

De Rotterdamse sociale corporatievoorraad bestaat veelal uit appartementen en ca 88 % heeft al een huur onder de 2e aftoppingsgrens. Onze bijdrage aan de regionale woningmarktafspraken op dit punt ligt min of meer op het huidige niveau en is dus ruimschoots boven de opgave van 70%.

3.2 Beschikbaarheid

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

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

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



**gemeente
Schiedam**

gemeente Schiedam
team Ruimtelijke
Ontwikkeling & Beleid

Stadskantoor, Stadserf 1
Postbus 1501
3100 EA Schiedam

14 010
schiedam.nl

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
bod op de actualisatie Uw brief van	22UIT07238 Doorkiesnummer	12-09-2022 E-mail
29 augustus 2022	14 010	contact@schiedam.nl
Onderwerp		

Geachte mevrouw, heer,

Wij sturen u hierbij het bod van de gemeente Schiedam in het kader van de herziening van de woningmarkt afspraken. Het bod is een vertaling van de programmering die voorkomt uit de woonvisie (vastgesteld september 2020). De nieuwe coalitie omarmt de woonvisie. Een belangrijk deel van de opgave in Schiedam wordt gerealiseerd op een aantal lang lopende locaties (Schieveste, Nieuw-Mathenesse) en via de stedelijke vernieuwing in Nieuwland (o.a. Staatsliedenbuurt) en Groenoord (Zuid). De programma's voor deze locaties vertalen de ambities en doelen die we gesteld hebben in de woonvisie. Deze sluiten aan op de wensen vanuit het rijk gezien de verkregen subsidies voor de verschillende projecten.

Wij kijken uit naar de ambities van de andere regio gemeenten om te zien of zij bijdragen aan het meer evenwicht scenario zoals met elkaar is overeengekomen.

Bijlage:
220815_Schiedam_Actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Hoogachtend, burgemeester en wethouders van Schiedam,

de secretaris,

C.E. Bos

de burgemeester,

C.H.J. Lamers



Schiedam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Ontwikkeling van de totale en de sociale woningvoorraad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verdamping

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

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

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

	Schiedam	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	5800	5800	Uitbreiding is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen (zoals nieuwbouw en sloop)
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	800	1000	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	2000	2500	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	600	1100	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	2400	400	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	0	800	
A	waarvan DAEB	-400	100	
B	waarvan particulier	-100	700	
C	waarvan koop	500	0	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-600	-600	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop		-800	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-1310	-1300	Zijn de dPi-cijfers nog actueel en afgestemd?
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	-440	-100	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	0	-100	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	1950	2200	Zijn deze cijfers nog actueel en met partijen afgestemd?
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	400	700	
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	4760	4200	
	Totaal	7110	7100	

Noot 1: Alleen invullen indien de gemeente aannemelijk kan maken dat de aanname van ABF (15% verdamping) niet klopt

Noot 2: De verdamping van goedkope koop is niet door ABF in de rapportage opgenomen, vanwege het volatile karakter ervan. Toch wordt gemeenten gevraagd om hiervoor een inschatting te geven

Noot 3: Uitgangspunt is dat sociale woningen die worden verkocht worden toegevoegd aan het middensegment (koop). Verkochte aantallen worden gesaldeerd met aangekochte aantallen in DAEB.

Noot 4: Het gaat hier om de overheveling van DAEB naar NDAEB (liberalisatie) of andersom (deliberalisatie).

Noot 5: De toevoeging bestaat (voornamelijk) uit nieuwbouw, maar eventueel ook uit het effect van splitsingen (onder aftrek van eventuele samenvoegingen), aankoop of transformatie (hier niet door aankoop of overheveling DAEB ↔ NDAEB volgens de dPi-cijfers, want die aantallen zijn al in regel G opgenomen).

Noot 6: Heeft u rekening gehouden met de aanpassing van het WWS-stelsel (minder invloed van de WOZ-waarde) waardoor het weglekken van sociale particuliere huur iets zal afnemen?

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

A: Een beperkte toevoeging van de sociale voorraad is een beleidskeuze vanuit de Woonvisie. Dit is in overeenstemming met de nieuwe richtlijnen vanuit bzK.

C: Sociale koop is niet realistisch en rendabel om te ontwikkelen. Gemeente Schiedam kiest voor een betaalbare woningvoorraad op de langere termijn.

R en S: De gemeente Schiedam wil doorstroming vanuit de sociale segment realiseren hier wordt ingezet op meer middenhuur.

1.2 Specificatie van de regels K, L en M: Toevoeging aan voorraad met nieuwbouw, transformatie en/of splitsingen (minus samenvoegingen).

Toevoegingen vinden niet alleen plaats door middel van nieuwbouw, maar ook door middel van transformatie (van bijvoorbeeld kantoren) en door het splitsen van grote woningen. Hieronder vragen we een specificatie hiervan.

Totale voorraad	Nieuwbouw	Transformatie	Splitsing *	Samenvoegingen (-/-) *	Totaal
Sociale huur corporaties	2250	50			2300
Sociale huur particulier	700				700
Sociale koop	0	0			0
Overige segmenten	3800	500			4300

* Splitsing en samenvoeging: alleen indien bekend, anders weglaten. Bij samenvoeging een negatief getal invullen

1.3 Specificatie van Flexwoningen

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

Voorraadontwikkeling flexwoningen	Toevoeging	Onttrekking
Totaal	300	
Waarvan sociale huur corporaties	150	
Waarvan sociale huur particulier	75	
Waarvan middeldure huur	75	

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

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

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	700	Sloop	0	
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)	0			
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment	700			
			Totaal Netto	700

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

1.5 Extra: Onzelfstandige studentenwoningen

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

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

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

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

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

Toevoeging en onttrekking middensegment (€ 763,47 - € 1.075 en € 210.000 - € 355.000)			
Toevoegingen *	Huur	Koop	Totaal
Nieuwbouw door corporaties	100		
Nieuwbouw door particulieren	1000	400	1400
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	600 **		600
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		490 **	490
Totaal toevoegingen	1600	890	2490
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	220 ***		
Totaal onttrekkingen	220		
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)	0		

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

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

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

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

3 Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

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

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

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

3.1 Betaalbaarheid

Het aandeel beschikbare corporatiewoningen tot de 2^e aftoppingsgrens.

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Betaalbaarheid	<u>Minimaal</u> 70%*	88%	70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

Binnen de sociale huurvoorraad willen we verschillende doelgroepen en inkomensgroepen adequaat bedienen en doorstroming bevorderen. wij zetten in op 30% van het DAEB-bezit boven de tweede aftoppingsgrens. Zo creëren we voor stijgers en 'potentials' een passend aanbod.

3.2 Beschikbaarheid

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

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Beschikbaarheid	<u>Minimaal</u> 75%*	60%	60%

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

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting

Door herstructurering en sloop-nieuwbouw heeft Schiedam een lager percentage. Dit zal de komende jaren nog van toepassing zijn door de grote herstructureringsopgave, waardoor we genoodzaakt zijn om huidige bewoners in de sociale sector uit te verhuizen. Doordat we zoveel hoger zitten in de DAEB (88% dalen naar 70%) kunnen we niet anders dan hier een lager bod te doen anders bereiken we nooit de 70% aandeel beschikbare corporatiewoningen tot de 2e aftoppingsgrens.

Wethouder J.W. Mijnans
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

Bezoekadres:
Westnieuwland 6
3131 VX Vlaardingen

Telefoon:
(010) 248 4000

www.vlaardingen.nl/contact

www.vlaardingen.nl

datum	onderwerp	pagina
10 november	Stand van zaken definitief bod Vlaardingen - Actualisatie Regioakkoord	1/2
briefnummer	uw kenmerk	bijlage(n)
1919243	-	

Geachte heer Mijnans,

Afgelopen 1 september heeft Vlaardingen haar concept bod ingediend, onder voorbehoud van vaststelling van de gemeenteraad, om te komen tot een geactualiseerd Regioakkoord Wonen. Hierbij is aangegeven dat het definitieve bod mogelijk wordt aangepast wanneer blijkt dat andere gemeenten binnen de regio onvoldoende inzet plegen om te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad. Tevens zijn er in de aanbiedingsbrief van het concept bod een aantal stringente criteria gesteld die van invloed zijn op de uitvoering van het bod. Met deze brief informeren we u als voorzitter van het SvWrR over de huidige stand van zaken omtrent het definitieve bod van Vlaardingen.

Alle 12 biedingen van de gemeenten in het samenwerkingsverband zijn inmiddels binnen. De analyse van Rigo op de regionale biedingen is toegevoegd als bijlage, evenals een samenvatting van deze analyse. De biedingen van alle gemeenten tezamen bevatten voldoende planvoorraad om te voorzien in de totale regionale uitbreidingsbehoefte. Echter, de biedingen bevatten onvoldoende plannen om te voorzien in de regionale uitbreidingsbehoefte van de sociale voorraad. We zien weliswaar bij een aantal gemeenten een positieve beweging in het aantal woningbouwplannen van sociale corporatiewoningen, maar het is te weinig en het totaal aantal plannen binnen het sociale segment is daarmee ontoereikend. Daarnaast resulteren de huidige onvoldoende tot een meer evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad binnen de regio. De woningbouwplannen binnen het middeldure segment, maar vooral binnen het dure segment zijn fors oververtegenwoordigd, waardoor het aandeel sociaal in veel gemeenten onveranderd blijft, minimaal opschuift of zelfs afneemt.

In de bestuurlijke driehoeksgesprekken gaven gemeenten aan weinig tot geen mogelijkheden te zien voor verdere uitbreiding van de sociale woningvoorraad. Deze stellingname in combinatie met het magere aandeel woningbouwplannen binnen het sociale segment getuigt niet van een welwillende inzet om de regionale tekorten binnen dit segment op te vangen en toe te werken naar een meer evenwichtige verdeling die we onszelf als regio ten doel hebben gesteld bij de start van het regioakkoord in 2018.

Parallel aan het traject om te komen tot een geactualiseerd Regioakkoord Wonen loopt de uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda van minister Hugo de Jonge. Hiervoor heeft het Rijk op 13 oktober jl. woningbouwafspraken 2022-2030 gesloten met alle provincies. Deze afspraken worden eind

dit jaar vertaald naar regiodeals. Voor de provincie Zuid Holland betekent dit dat er 5 regiodeals worden gesloten waaronder met onze woonregio Rotterdam. Het is de bedoeling dat het geactualiseerde regioakkoord van het SvWrR als basis dient voor de regiodeal met de provincie. Echter, de regiodeal is een regionale vertaling van de Rijkopgaven. Het geactualiseerde Regioakkoord op basis van de nieuwe biedingen voldoet weliswaar aan de kwantitatieve opgaven, maar niet aan de kwalitatieve opgaven waarbij gemeenten onder andere toegroeien naar een sociale huurvoorraad van 30%. De provincie Zuid Holland zal daarom naar verwachting een aantal gemeenten vragen hun bod aan te passen. Na ondertekening van het geactualiseerde regioakkoord op 16 december, gaat de provincie de afzonderlijke biedingen van de gemeenten beoordelen. Afhankelijk van deze beoordeling kunnen de plannen van een gemeente worden opgenomen in de regiodeal of dienen deze eerst te worden aangepast. Waarschijnlijk zal in januari het concept van de regiodeal gereed zijn voor besluitvormingsprocedures in de afzonderlijke gemeenten. Op dat moment kan Vlaardingen bepalen in hoeverre de plannen zoals opgenomen in het concept bod als basis blijven dienen voor zowel het geactualiseerde regioakkoord als de regiodeal met de provincie.

Als college van B&W van Vlaardingen staan we om bovenstaande redenen niet achter de actualisatie van het Regioakkoord Wonen gebaseerd op de huidige gemeentelijke biedingen.

Op basis van de beoogde actualisatie:

- blijft Vlaardingen de gemeente met het hoogste aandeel sociale woningen;
- komt Vlaardingen nog verder af te staan van het regionale gemiddelde;
- worden de verschillen tussen de afzonderlijke gemeente juist groter in plaats van dat we toegroeien naar een meer evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad in de regio.

we onderschrijven wel de vijf doelstellingen zoals reeds in 2018 vastgesteld en de beoogde zesde doelstelling aangaande de ontwikkeling van de middel dure voorraad.

Daarom is besloten om de gemeenteraad nog geen definitief bod te laten vaststellen, maar het huidige bod in concept te houden totdat duidelijk is in hoeverre andere gemeenten hun plannen met betrekking tot de sociale woningvoorraad hebben bijgesteld na beoordeling van de provincie en na het opstellen van de regiodeal met de provincie. Dit betekent dat Vlaardingen het geactualiseerde regioakkoord enkel zal ondertekenen met akkoord op de gezamenlijke doelstellingen, maar niet op het Vlaardingse bod.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



de secretaris
drs. E. Stolk



de burgemeester
drs. B. Wijbenga - van Nieuwenhuizen

Wethouder J.W, Mijnans
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

Bezoekadres:
Westnieuwland 6
3131 VX Vlaardingen

Telefoon:
(010) 248 4000

www.vlaardingen.nl/contact

www.vlaardingen.nl

datum	onderwerp	pagina
30 augustus 2022	Aanbiedingsbrief concept bod Vlaardingen - Actualisatie Regioakkoord Wonen	1/2
briefnummer	uw kenmerk	bijlage(n)
1910676	-	

Geachte heer Mijnans,

Bij deze sturen wij u het concept bod van Vlaardingen om te komen tot een actualisatie van het Regioakkoord Wonen 2018-2030. Het bod is in concept en wordt ingediend onder voorbehoud van vaststelling door de gemeenteraad.

In Vlaardingen is de verdeling tussen zogenaamde 'vragers' en 'dragers' niet in balans. Dit komt voornamelijk door de woningvoorraad die voor 59% bestaat uit woningen in het sociale segment. Dit veroorzaakt een grote druk op de gemeentelijke lasten, voornamelijk binnen het sociaal domein. Mede vanwege deze hoge lasten is Vlaardingen financieel al een keer onder curatele geplaatst door de Provincie. In ons herstelplan zijn de nodige maatregelen genomen om financieel gezond te blijven. Dit wordt met name bereikt door de woningvoorraad meer in balans te brengen en minimaal 50% van de toe te voegen woningen in het duurdere prijssegment te bouwen.

Vlaardingen kan, als één van de weinige gemeenten in de regio, voldoen aan het gewenste woningmarkt aanbod voortkomend uit de studie van ABF "Actualisatie Studie naar een meer evenwichtige Regio Rotterdam". We zijn bereid om dit bod uit te voeren onder de strikte conditie dat andere regio gemeenten hier ook aan voldoen. Mocht na 1 september blijken dat andere gemeenten binnen de regio onvoldoende inzet plegen om te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad, dan zal het lastig worden om de Vlaardingse gemeenteraad te overtuigen om achter dit bod te blijven staan. Een aangepast bod om sneller tot een betere balans in de Vlaardingse woningvoorraad te komen, is dan een optie. Wij stellen het zeer op prijs dat u heeft toegezegd om in de Vlaardingse raadscommissie aan te schuiven, evenals de wethouder wonen van Brielle.

Wij onderschrijven nieuw Rijksbeleid, zoals het streven naar een woningvoorraad van 30% sociaal binnen alle gemeenten. Ook het geven van wettelijke instrumenten aan de Provincie om gemeenten hier krachtig op aan te kunnen spreken, stemt ons positief.

In de nationale prestatieafspraken tussen het Rijk, Aedes en de gemeenten, is opgenomen dat het aandeel woningen met een huurprijs tot € 550 niet mag dalen tot 2025. In Vlaardingen hebben we een bovengemiddeld aandeel binnen dit prijssegment. In onze lokale prestatieafspraken met de corporaties is afgesproken dat dit aandeel af zal nemen, deels door sloop/nieuwbouw en deels door een aangepast huurprijsbeleid. Dit betekent dat een evenwichtige verdeling binnen de regio niet alleen betekent dat andere gemeenten meer sociale huurwoningen moeten gaan bouwen, maar specifiek ook woningen binnen dit huurprijssegment moeten toevoegen om onder andere deze daling in Vlaardingen te compenseren.

Ook houden wij een pleidooi om binnen de regio te komen tot een evenwichtige verdeling van de huisvesting van statushouders, ontheemden uit Oekraïne en arbeidsmigranten, onder andere door het realiseren van flexwoningen. Vlaardingen is zeer actief op dit gebied en wil deze prominente rol graag blijven vervullen, maar ook hier geldt dat een meer evenwichtige regionale verdeling hiervoor van evident belang is. Gelukkig worden we ook hierin gesteund door nieuw rijks- en provinciaal beleid. Met het wetsvoorstel 'Versterking Regio Volkshuisvesting' wordt het mogelijk dat het ministerie van BZK een percentage kan opleggen aan gemeenten voor toewijzing van huisvesting aan specifieke aandachtsgroepen wanneer zij zich blijven onttrekken aan hun eerlijke bijdrage.

De nieuwe Provinciale Herziening omgevingsbeleid Module Ruime en Wonen gaat er op toe zien dat bij een bestemmingsplan voor bedrijfsmatige activiteiten die naar verwachting zullen leiden tot een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid ten opzichte van de huidige situatie, de extra huisvestingsbehoefte voor de toekomstige werknemers in beeld gebracht wordt en op welke wijze hierin zal worden voorzien.

Tot slot vragen we aandacht voor het volgende: Tot nu toe wordt er subsidie verstrekt door de provincie voor het realiseren van sociale woningen in de regio gemeenten (niet zijnde Schiedam, Rotterdam en Vlaardingen). Schiedam en Rotterdam behoren tot de Verstedelijkingsalliantie en hebben via deze weg subsidies verkregen in het kader van het Volkshuisvestingsfonds en Woningbouw Impuls Gelden. Vlaardingen zou graag zien dat in subsidieverdeling er meer aandacht komt voor gemeenten met een grote sociale huurwoningvoorraad, dit legt immers een groot financieel beslag op gemeenten met meer dan 30% sociale woningbouw.

Wij hopen dat onze bieding bijdraagt aan de te maken nieuwe evenwichtige woningmarkt afspraken tot 2030 en kijken met belangstelling uit naar de biedingen van de andere gemeenten in de regio.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



de secretaris
drs. E. Stolk



de burgemeester
drs. B. Wijbenga - van Nieuwenhuizen

Wilt u bij beantwoording van deze brief het briefnummer 1910676 vermelden.

Vlaardingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Ontwikkeling van de totale en de sociale woningvoorraad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verdamping

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

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

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

	Vlaardingen	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	3200	4155	Uitbreiding is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen (zoals nieuwbouw en sloop)
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	500	150	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	1500	2300	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	500	600	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	1700	754	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	-1000	351	
A	waarvan DAEB	-1100	-133	
B	waarvan particulier	-200	453	
C	waarvan koop	300	31	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-100	-100	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop		0	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-1020	-979	Zijn de dPi-cijfers nog actueel en afgestemd?
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	-370	-154	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	-200	0	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	590	1000	Zijn deze cijfers nog actueel en met partijen afgestemd?
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	100	584	
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	3530	3550	
	Totaal	4220	5134	

Noot 1: Alleen invullen indien de gemeente aannemelijk kan maken dat de aanname van ABF (15% verdamping) niet klopt

Noot 2: De verdamping van goedkope koop is niet door ABF in de rapportage opgenomen, vanwege het volatile karakter ervan. Toch wordt gemeenten gevraagd om hiervoor een inschatting te geven

Noot 3: Uitgangspunt is dat sociale woningen die worden verkocht worden toegevoegd aan het middensegment (koop). Verkochte aantallen worden gesaldeerd met aangekochte aantallen in DAEB.

Noot 4: Het gaat hier om de overheveling van DAEB naar NDAEB (liberalisatie) of andersom (deliberalisatie).

Noot 5: De toevoeging bestaat (voornamelijk) uit nieuwbouw, maar eventueel ook uit het effect van splitsingen (onder aftrek van eventuele samenvoegingen), aankoop of transformatie (hier niet door aankoop of overheveling DAEB ↔ NDAEB volgens de dPi-cijfers, want die aantallen zijn al in regel G opgenomen).

Noot 6: Heeft u rekening gehouden met de aanpassing van het WWS-stelsel (minder invloed van de WOZ-waarde) waardoor het weglekken van sociale particuliere huur iets zal afnemen?

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

Toelichting op P en Q: De verdeling in het toe te voegen dure segment tussen huur en koop is grotendeels nog indicatief. Het totaal te bouwen woningen in het dure segment ligt hoger dan de geraamde behoefte. Vlaardingen heeft een klein aandeel woningen in dit prijssegment en de ambitie om meer differentiatie en balans aan te brengen in de woningvoorraad. Hiermee vergroten we de balans tussen zogenaamde vragers en dragers in de stad en zorgen we voor veerkrachtige wijken.

Toelichting R en S: De verdeling in het toe te voegen middel dure segment tussen huur en koop is grotendeels nog indicatief. Het totaal te bouwen woningen in het middel dure segment ligt lager dan de geraamde behoefte. Vlaardingen heeft de ambitie om 50% van de nieuwbouw toe te voegen in het duurdere segment, daarnaast zijn de plannen voor het sociale segment omvangrijker dan noodzakelijk.

Toelichting op A: Vlaardingen mag volgens het ME scenario 1000 woningen afnemen in haar deab voorraad. Echter, we houden de deab voorraad nagenoeg gelijk door enerzijds te slopen/verkoopen en anderzijds nieuwe corporatiewoningen bij te bouwen. Hierdoor laten we de sociale huurvoorraad onderdeel zijn van de totale uitbreidingsopgave, vergroten we de kwaliteit van deze voorraad en draagt Vlaardingen haar steentje bij aan de omvangrijke regionale uitbreidingsbehoefte voor dit segment.

Toelichting op B: Het aantal van 553 toe te voegen woningen in de sociale particuliere sector betreft:

* 318 flexwoningen die primair worden verhuurd aan jongeren tot 27 jaar waarbij jongeren uit Vlaardingen voorrang hebben. Deze woningen staan er voor 10 jaar

* 235 woonunits (logies) voor huisvesting van arbeidsmigranten. Deze huisvesting staat er voor 15 jaar

Algemene disclaimer: de aantallen in dit bod zijn gebaseerd op de huidige ambities en plancapaciteit. Woningbouwprogramma's hebben een hoge mate van onzekerheid door tal van factoren en zijn aan verandering onderhevig.

1.2 Specificatie van de regels K, L en M: Toevoeging aan voorraad met nieuwbouw, transformatie en/of splitsingen (minus samenvoegingen).

Toevoegingen vinden niet alleen plaats door middel van nieuwbouw, maar ook door middel van transformatie (van bijvoorbeeld kantoren) en door het splitsen van grote woningen. Hieronder vragen we een specificatie hiervan.

Totale voorraad	Nieuwbouw	Transformatie	Splitsing *	Samenvoegingen (-/-) *	Totaal
Sociale huur corporaties	1000				1000
Sociale huur particulier	553				553
Sociale koop	31				31
Overige segmenten					

* Splitsing en samenvoeging: alleen indien bekend, anders weglaten. Bij samenvoeging een negatief getal invullen

1.3 Specificatie van Flexwoningen

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

Voorraadontwikkeling flexwoningen	Toevoeging	Onttrekking
Totaal		
Waarvan sociale huur corporaties		
Waarvan sociale huur particulier	553	
Waarvan middeldure huur		

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

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

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	0	Sloop	0	

Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)				
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment				
			Totaal Netto	0

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

1.5 Extra: Onzelfstandige studentenwoningen

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

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

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

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

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

Toevoeging en onttrekking middensegment (€ 763,47 - € 1.075 en € 210.000 - € 355.000)			
Toevoegingen *	Huur	Koop	Totaal
Nieuwbouw door corporaties	150		150
Nieuwbouw door particulieren	350	600	950
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	100 **		100
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		370 **	154
Totaal toevoegingen	600	754	1354
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	150 ***	?	150

Totaal onttrekkingen	150		150
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)			1204

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

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

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

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

De geplande verkoop van corporaties is in totaal 154 woningen (DEAB) en niet 370.

Geschatte weglek van midden segment koopwoningen is lastig in te schatten omdat er enerzijds woningen weglekken naar het duurdere koopsegment, maar anderzijds ook woningen bijkomen uit het goedkope koopsegment.

3 Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

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

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

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

3.1 Betaalbaarheid

Het aandeel beschikbare corporatiewoningen tot de 2^e aftoppingsgrens.

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Betaalbaarheid	<u>Minimaal</u> 70%*	86%	Minimaal 70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

Vlaardingen heeft een omvangrijk aandeel corporatiewoningen, 43% van de totale woningvoorraad. Van deze voorraad heeft 86% een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Met de corporaties is afgesproken dat door middel van huurprijsbeleid er meer ruimte geboden gaat worden aan huishoudens met een (laag) midden inkomen om de balans tussen 'vragers' en dragers' meer in balans te brengen en hiermee de veerkracht van wijken en buurten te vergroten. Dit betekent dat het aandeel sociale corporatiewoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens de komende jaren zal dalen. Echter, omdat dit huurprijsbeleid enkel wordt toegepast bij mutaties en bij woningen waar daadwerkelijk een huurprijsverhoging kan plaatsvinden tot boven de aftoppingsgrens, zal het aandeel van 86% langzaam dalen en niet onder de 70% zakken.

Wat betreft het percentage beschikbaarheid, is in Vlaardingen afgesproken dat corporaties 70% van hun vrijkomende sociale huurwoningen aan huishoudens met een laag inkomen verhuren (primaire doelgroep) en 30% aan huishoudens met een (laag) middeninkomen.

3.2 Beschikbaarheid

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

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Beschikbaarheid	<u>Minimaal</u> 75%*	79%	70%

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



Postbus 13
3220 AA Hellevoetsluis
bezoekadres: Oostzanddijk 26
telefoon 14 0181
fax 0181 343330
IBAN NL16BNGH0285003720

uw kenmerk	stuknummer	zaaknummer
bijlage(n)	datum	verzonden
	31 augustus 2022	31 augustus 2022

onderwerp Bod Voorne aan Zee actualisatie Regioakkoord

Beste wethouders Wonen van woonregio Rotterdam,

Met groot genoegen delen we ons bod ten behoeve van de actualisatie van het Regioakkoord "Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam". Gezien de gemeentelijke fusie van de gemeente Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne per 2023, dienen wij een gezamenlijk bod in. Hierin ziet u onze cijfermatige ambitie weerspiegeld omtrent de woningbouw voor de periode tot en met 2030. We vertaalden onze en de regionale ambities in concrete plannen en geven daarmee concreet richting aan toekomstige bouwlocaties.

Wij zijn ervan overtuigd met dit bod een mooie bijdrage te leveren aan een toekomstbestendige regionale woningvoorraad. Met ons bouwprogramma, waarin gemiddeld 31% sociale woningbouw wordt gerealiseerd, nemen we onze verantwoordelijkheid in het Meer Evenwichtscenario. We houden het risico op nep-sociale huur beheersbaar door 26% van het sociale bouwprogramma door corporaties of het gemeentelijk woonbedrijf te laten ontwikkelen. Aan een groot deel van de particuliere sociale huur liggen instandhoudingstermijnen ten grondslag, van 15 jaar beschikbaarheid, met de optie tot verlenging met 15 jaar als de behoefte daaraan te zijner tijd aangetoond wordt. Daarnaast leggen we vast dat na die periode de woningen bij verkoop eerst aangeboden worden aan woningcorporaties.

We hebben ons volkshuisvestelijke beleid op orde en maken het ook inzichtelijk voor de markt. Deze transparantie biedt marktpartijen bij het innemen van grondposities duidelijkheid. Ook zorgen we hiermee voor een gelijk speelveld tussen verschillende kopers van woningbouwgronden. Dat de situatie in een deel van Voorne aan Zee een jaar terug geheel anders was, maakt deze grote stap voor ons des te meer waard.

Na jarenlange onderhandelingen is het ons afgelopen zomer gelukt om het eerste deel van het Vestiabezit in Brielle over te brengen naar andere woningcorporaties die actief zijn op Voorne Putten. We zetten ons ten volste in om ook het restant van de woningen door een corporatie of het gemeentelijk woonbedrijf over te laten nemen, zodat deze woningen voor de sociale doelgroep beschikbaar blijven. Ook spannen we ons blijvend in om de bestaande woningvoorraad beschikbaar en betaalbaar te houden, met name voor de sociale doelgroep.

We werken er actief aan om een groot deel niet DAEB woningen terug te brengen naar de DAEB-categorie. Het resultaat daarvan is nog niet opgenomen in het format. Hierover zal meer duidelijk worden als de prestatieafspraken met de woningcorporaties zijn afgerond. Een volgende actualisatie zal deze inspanningen weerspiegelen; we houden de regio hiervan op de hoogte.

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

Ook werken we aan passende oplossingen voor de brede aandachtsgroepen, die door verdringing moeite hebben om geschikte huisvesting te vinden. Zo ontwikkelen we beleid voor tijdelijke woonvormen, zoals flexwonen. En zoeken we samen met de provincie naar een passende woonoplossing voor arbeidsmigranten. Ook rollen we het concept wooncoach – een samenwerking met woningcorporatie Maasdelta en gemeente Hellevoetsluis – uit in heel Voorne aan Zee. Deze wooncoach stimuleert de doorstroming van senioren uit een grotere woningen naar een meer geschikte woning, door hen bij deze stap te ondersteunen.

Tot slot hebben we, zoals eerder in de tekst aangegeven, naast onze woningcorporaties ook het gemeentelijk Woonbedrijf als sociale huisvester. Zij leveren een grote bijdrage aan sociale en middeldure huurwoningen. Met hun Koopgarantwoningen leveren zij een blijvend aanbod aan sociale koopwoningen, ook in deze tijd van woningnood en stijgende prijzen.

We kijken uit naar de driehoeksgesprekken waarin we ons bod verder zullen toelichten.

Met vriendelijke groet,
de wethouders Wonen van de Gemeente Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne,

Format Actualisatie Regioakkoord Rotterdam Fase II

Voorne aan Zee

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Ontwikkeling van de totale en de sociale woningvoorraad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verdamping

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

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

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

	Voorne aan Zee	Opgave meer evenwicht	Bod gemeente	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	4600	5.179	Uitbreiding is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen (zoals nieuwbouw en sloop)
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	0	129	Prijspeil in tabel: 01-01-2022
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	400	2.181	
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	200	205	
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	800	956	
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	3200		
A	waarvan DAEB	2600	1.370	
B	waarvan particulier	400	174	
C	waarvan koop	200	65	
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-400	-400	Zie noot 1 en noot 6 onder tabel
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop		0	Zie noot 2 onder tabel
E	onttrekking DAEB door sloop	-30	-30	Zijn de dPi-cijfers nog actueel en afgestemd?
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	-1130	0	Zie noot 3 onder tabel
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	80	26	Zie noot 4 onder tabel
	gewenste toevoeging aan voorraad			Zie noot 5 onder tabel
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	4080	966	Zijn deze cijfers nog actueel en met partijen afgestemd?
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	600	239	
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	-50	3.897	
	Totaal	4630		

Noot 1: Alleen invullen indien de gemeente aannemelijk kan maken dat de aanname van ABF (15% verdamping) niet klopt

Noot 2: De verdamping van goedkope koop is niet door ABF in de rapportage opgenomen, vanwege het volatile karakter ervan. Toch wordt gemeenten gevraagd om hiervoor een inschatting te geven

Noot 3: Uitgangspunt is dat sociale woningen die worden verkocht worden toegevoegd aan het middensegment (koop). Verkochte aantallen worden gesaldeerd met aangekochte aantallen in DAEB.

Noot 4: Het gaat hier om de overheveling van DAEB naar NDAEB (liberalisatie) of andersom (deliberalisatie).

Noot 5: De toevoeging bestaat (voornamelijk) uit nieuwbouw, maar eventueel ook uit het effect van splitsingen (onder aftrek van eventuele samenvoegingen), aankoop of transformatie (hier niet door aankoop of overheveling DAEB ↔ NDAEB volgens de dPi-cijfers, want die aantallen zijn al in regel G opgenomen).

Noot 6: Heeft u rekening gehouden met de aanpassing van het WWS-stelsel (minder invloed van de WOZ-waarde) waardoor het weglekken van sociale particuliere huur iets zal afnemen?

We zullen gemiddeld 31% van onze bouwopgave bouwen in het sociale segment.

Daaronder valt het aanbod corporatie- en particuliere sociale huur en sociale koop. Het aandeel daarvan dat door corporaties en het Woonbedrijf worden gebouwd is **26%**, wat het risico op 'nep sociale huur' beheersbaar houdt.

De drie gemeenten van het toekomstige Voorne aan Zee verwachten met dit bod een mooie stap richting het meer evenwichtscenario te zetten. Naar aanleiding van het vorige regio-akkoord zijn ambities omgezet naar concreet beleid, waarmee steeds steviger gestuurd kan worden op de bouwprogramma's. Die volkshuisvestelijke sturing is zichtbaar in de trendlijn die we met de drie gemeenten neerzetten ten opzichte van de voorgaande biedingen.

In ons bod hebben we voor onbekende prijssegmenten aannames gedaan op basis van het vastgestelde beleid en woonvisies. In verband met de herindeling is het niet mogelijk dit door de raden te laten bekrachtigen. Echter, het volkshuisvestelijke beleid en de woonvisies zijn door de raden vastgesteld en van toepassing op alle nieuwe woningbouwprojecten. Daarmee is het bestuurlijke draagvlak voldoende geborgd. Voor 129 woningen is nog geen prijssegment bekend en kan gezien de geringe omvang van de projecten dat ook niet geschat worden.

Daarnaast moet het aandeel sociale onttrekkingen omlaag.

Ons valt op dat de opgave voor Voorne aan Zee vooral ligt op het vlak van 'de kraan dichtdraaien'; het voorkomen van sociale onttrekkingen. Corporaties en het Woonbedrijf werken intensief aan het behoud van het sociale Vestibezit in Brielle. Bij die opgave kijken we ook naar mogelijkheid tot overheveling van Niet DAEB naar DAEB. Dat maakt dat kolom F een neutraal en kolom G een positief saldo heeft. Daarbij hebben we een conservatieve inschatting gemaakt. Verwachting is dat dit positiever uit valt. Bij actualisatie van het regio-akkoord worden definitieve cijfers genoteerd.

Ook met verdamping sociale koop gaan we uit van het meest donkere scenario dat alles verdwijnt. In de praktijk blijven ca. 250 woningen continu behouden in het sociale koopsegment, door de investeringen van het Woonbedrijf in Koopgarant. Er wordt onderzocht of meer woningen uit het middeldure huursegment via deze regeling in het sociale koopsegment kunnen vallen. We merken dat dat de doorstroom vanuit het sociale huursegment ten goede komt.

1.2 Specificatie van de regels K, L en M: Toevoeging aan voorraad met nieuwbouw, transformatie en/of splitsingen (minus samenvoegingen).

Toevoegingen vinden niet alleen plaats door middel van nieuwbouw, maar ook door middel van transformatie (van bijvoorbeeld kantoren) en door het splitsen van grote woningen. Hieronder vragen we een specificatie hiervan.

Totale voorraad	Nieuwbouw	Transformatie	Splitsing *	Samenvoegingen (-/-) *	Totaal
Sociale huur corporaties	1370	0	0	0	
Sociale huur particulier	174	0	0	0	
Sociale koop	65	0	0	0	
Overige segmenten		0	0	0	

* Splitsing en samenvoeging: alleen indien bekend, anders weglaten. Bij samenvoeging een negatief getal invullen

1.3 Specificatie van Flexwoningen

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

Voorraadontwikkeling flexwoningen	Toevoeging	Onttrekking
Totaal		
Waarvan sociale huur corporaties	100	0
Waarvan sociale huur particulier	25	0
Waarvan middeldure huur	0	0

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

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

Hier gaat het om nieuwbouw/transformatie en sloop.

Toevoeging		Onttrekking		Netto ontwikkeling
Nieuwbouw/transformatie	174	Sloop	0	

Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)	103			
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment	71			
			Totaal Netto	174

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

1.5 Extra: Onzelfstandige studentenwoningen

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

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

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

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

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

Toevoeging en onttrekking middensegment (€ 763,47 - € 1.075 en € 210.000 - € 355.000)			
Toevoegingen *	Huur	Koop	Totaal
Nieuwbouw door corporaties	102	0	102
Nieuwbouw door particulieren	103	956	1.059
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	400 **		400
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		1370 **	0
Totaal toevoegingen	605	956	1.561
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	180 ***	0	180

Totaal onttrekkingen	180	0	430
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)			1.381

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

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

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

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

Bij de verdeling van de ontwikkelaar (particulier/ corporatie) is het uitgangspunt 50/50 gehanteerd voor de huurwoningen. Dit zijn geen exacte getallen, maar komt overeen met de verdeling op dit moment. De middeldure koopwoningen worden vooralsnog enkel gebouwd door private partijen. Dat is ook goed, want daarmee kunnen zij middelen in het financiële model van hun grondexploitaties.

3 Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

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

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

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

3.1 Betaalbaarheid

Het aandeel beschikbare corporatiewoningen tot de 2^e aftoppingsgrens.

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Betaalbaarheid	<u>Minimaal</u> 70%*	82%	70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

Ten behoeve van de betaalbaarheid: We streven regionale doelstellingen na. Er is geen beleid om het huidige percentage actief naar beneden bij te stellen.

Ten behoeve van de beschikbaarheid: de verkoop van Vestiabezit aan lokale corporaties leidt er toe dat de sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor de primaire doelgroep. Daarnaast is er een potentiële uitbreiding van het sociale huursegment door het terugbrengen van niet DAEB naar DAEB door partijen. Aantallen zijn nog niet bekend. Hierover worden binnenkort prestatieafspraken gemaakt.

3.2 Beschikbaarheid

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

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Beschikbaarheid	<u>Minimaal</u> 75%*	69%	75%

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