BIJLAGE 1 bij Regioakkoord 2022

RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

Analyse gemeentelijke biedingen 2022

Actualisatie Regioakkoord Wonen Rotterdam

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

Analyse gemeentelijke biedingen 2022

Actualisatie Regioakkoord Wonen Rotterdam

Opdrachtgever

SvWrR

Projectnummer

P44430

Datum

7 november 2022

Auteurs

Wouter Schepers; Wouter.Schepers@rigo.nl; 020 522 11 11

Peter van Os; Peter.van.Os@rigo.nl

Veerle Veraart; Veerle.Veraart@rigo.nl

Inhoud

0.	**Samenvatting**	**7**
1	**Inleiding**	**4**
2	**Uitgangspunten**	**6**
2.1	Totale voorraad	6
2.2	Sociale voorraad	7
2.3	Spreiding	8
3	**Regio**	**9**
3.1	Totale voorraad	9
3.2	Sociale voorraad	12
3.3	Spreiding	16
3.4	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	19
4	**Gemeenten**	**21**
4.1	Albrandswaard	21
4.1.1	Context	21
4.1.2	Bod	22
4.1.3	Totale voorraad	23
4.1.4	Sociale voorraad	25
4.1.5	Beschikbaarheid en betaalbaarheid	27
4.2	Barendrecht	29
4.2.1	Context	29
4.2.2	Bod	30
4.2.3	Totale voorraad	31
4.2.4	Sociale voorraad	32
4.2.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	35
4.3	Capelle aan den IJssel	36

4.3.1	Context	36
4.3.2	Bod	36
4.3.3	Totale voorraad	38
4.3.4	Sociale voorraad	40
4.3.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	43
4.4	Krimpen aan den IJssel	45
4.4.1	Context	45
4.4.2	Bod	45
4.4.3	Totale voorraad	47
4.4.4	Sociale voorraad	48
4.4.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	51
4.5	Lansingerland	52
4.5.1	Context	52
4.5.2	Bod	53
4.5.3	Totale voorraad	54
4.5.4	Sociale voorraad	55
4.5.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	58
4.6	Maassluis	60
4.6.1	Context	60
4.6.2	Bod	61
4.6.3	Totale voorraad	62
4.6.4	Sociale voorraad	63
4.6.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	66
4.7	Nissewaard	68
4.7.1	Context	68
4.7.2	Bod	69
4.7.3	Totale voorraad	71
4.7.4	Sociale voorraad	72
4.7.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	75
4.8	Ridderkerk	76

4.8.1	Context	76
4.8.2	Bod	76
4.8.3	Totale voorraad	78
4.8.4	Sociale voorraad	79
4.8.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	83
4.9	Rotterdam	84
4.9.1	Context	84
4.9.2	Bod	85
4.9.3	Totale voorraad	86
4.9.4	Sociale voorraad	87
4.9.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	90
4.10	Schiedam	92
4.10.1	Context	92
4.10.2	Bod	92
4.10.3	Totale voorraad	94
4.10.4	Sociale voorraad	95
4.10.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	99
4.11	Vlaardingen	100
4.11.1	Context	100
4.11.2	Bod	100
4.11.3	Totale voorraad	102
4.11.4	Sociale voorraad	103
4.11.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	106
4.12	Voorne aan Zee	108
4.12.1	Context	108
4.12.2	Bod	109
4.12.3	Totale voorraad	110
4.12.4	Sociale voorraad	111
4.12.5	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	115
5	**Reflectie**	**116**
5.1	Woningvoorraad totaal: hoge ambitie, maar ook reëel?	116
5.2	Ontwikkeling sociale voorraad: een ‘dubbel gevoel’	116
5.3	Grip op de voorraad?	118
5.4	Betaalbaarheid en beschikbaarheid in een energiecrisis perspectief?	118

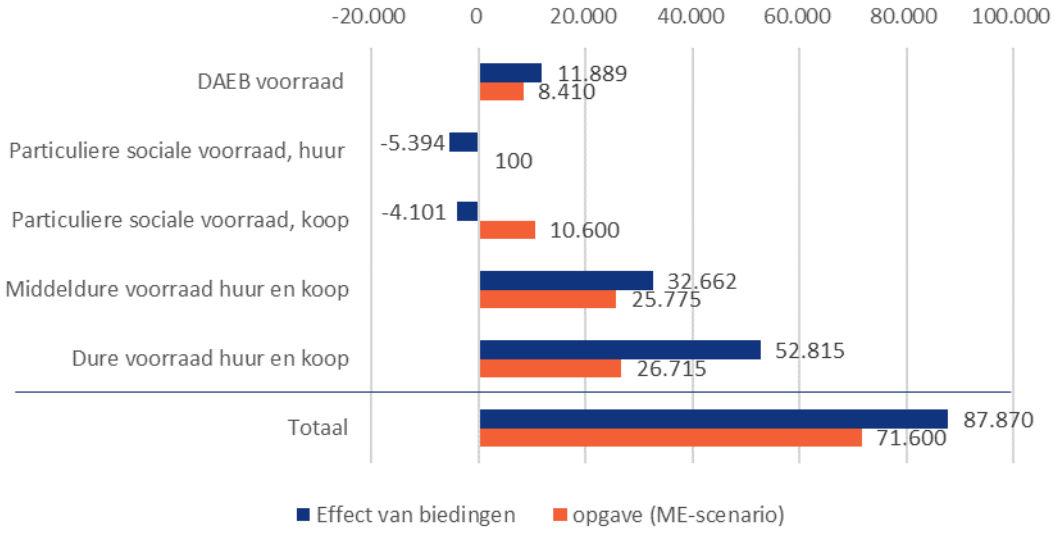
Samenvatting

In deze rapportage analyseren we de gemeentelijke biedingen die zijn uitgebracht in het traject dat moet leiden tot een geactualiseerd Regioakkoord Wonen voor de regio Rotterdam. De analyse is gericht op de wijze waarop gemeenten aangeven invulling te geven aan de herziene opgave die voortvloeit uit de vijf doelstellingen uit het Regioakkoord van 2019, te weten:

1. Het realiseren van voldoende woningen om in de behoefte hierin te voorzien;
2. Het realiseren van voldoende sociale woningvoorraad, welke is gedefinieerd als de sociale huurvoorraad van corporaties, particuliere huur onder de liberalisatiegrens (€763,47, prijspeil 2022) en goedkope koopwoningen (WOZ-waarde tot €210.000, prijspeil 2022);
3. Het realiseren van een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad over de regio;
4. Voldoende beschikbaarheid, gedefinieerd als het aandeel vrijgekomen sociale corporatiewoningen dat is toegewezen aan de primaire doelgroep van beleid (huishoudens met een inkomen waarmee in principe Huurtoeslag kan worden verkregen).
5. Voldoende betaalbaarheid, gedefinieerd als het aandeel sociale corporatiewoningen onder de tweede aftoppingsgrens van de Huurtoeslag (€678,66, prijspeil 2022) in de voorraad van de corporaties;

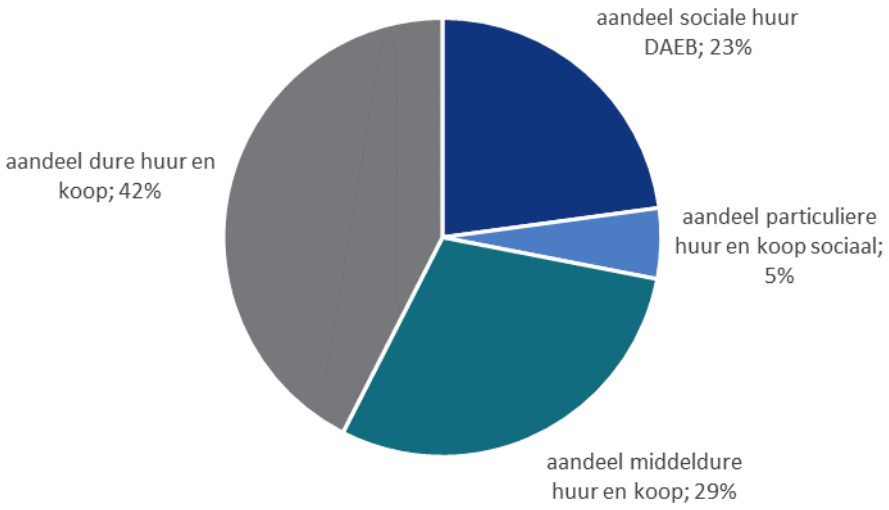
Op basis van de biedingen lijkt de regio in staat om eind 2030 voldoende uitbreiding van de totale woningvoorraad te leveren om te voorzien in de door ABF becijferde opgave (zie figuur hieronder). In het dure, middeldure en het DAEB segment geldt dat er meer uitbreiding wordt geboden dan strikt genomen de opgave is. In het particuliere sociale segment (koop en huur) is de regio niet in staat om te voorzien in de opgave, voornamelijk als gevolg van een forse voorziene verdamping van deze voorraad als gevolg van marktontwikkelingen.

Effect van de biedingen op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



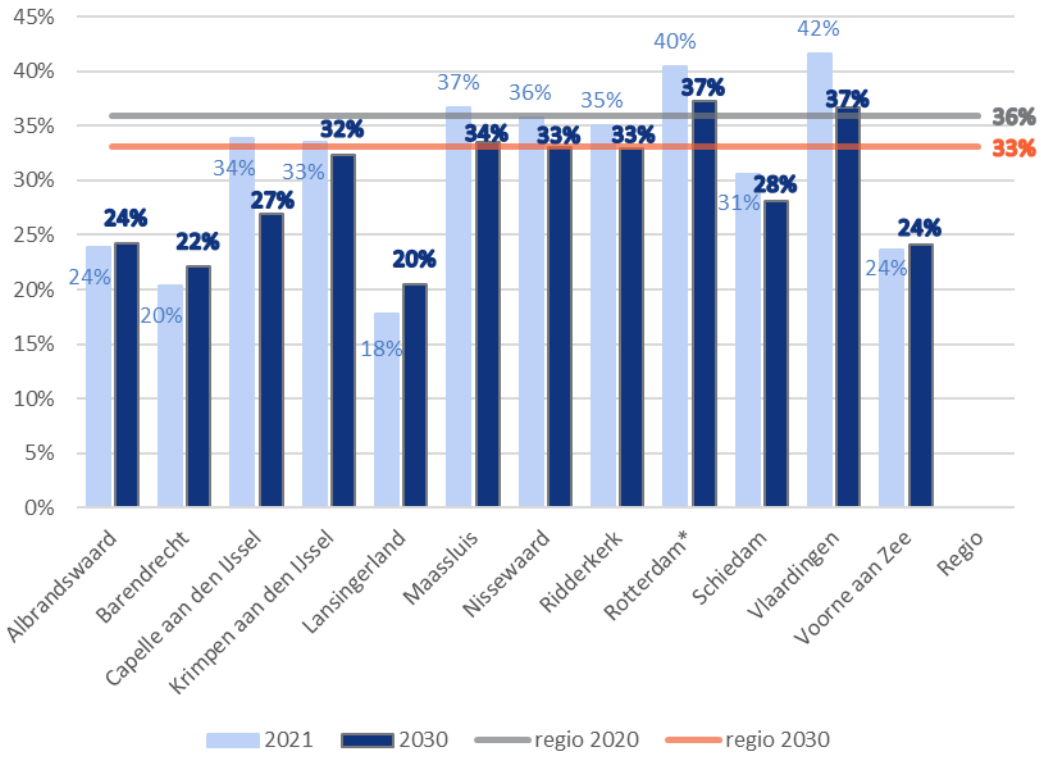
In het geboden nieuwbouwprogramma zien we regionaal een aandeel terug van (afgerond) 28% sociaal, 29% middelduur en 42% koop.

Aandeel sociaal, middelduur en duur in geplande nieuwbouw in de regio tot en met 2030



De inzet op sociaal – en de segmenten daarbinnen – varieert sterk per gemeente, waarbij geldt dat de meeste gemeenten zich 'bewegen' in een richting die op grond van het Meer Evenwichtscenario verwacht zou mogen worden.

Aandeel DAEB in totale voorraad in 2030 (spreiding)



Alle gemeenten conformeren zich op basis van de biedingen aan doelstelling 5 (betaalbaarheid). Voor doelstelling 4 (beschikbaarheid) geldt dat een drietal gemeenten (Vlaardingen, Schiedam en Krimpen a/d IJssel) een lager percentage voorstellen dan de norm uit 2019 (70%).

De onderzoekers reflecteren in het laatste hoofdstuk van deze rapportage op de resultaten van de analyse die voorligt. Daarbij worden een viertal kanttekeningen geplaatst:

I. Het **hoge ambitieniveau** (bijna 100.000 nieuwbouwwoningen!) moet uiteraard worden toegejuicht want dit is goed nieuws voor de woningzoekende in de regio Rotterdam. Maar **hoe reëel** zijn de geboden aantallen in de wetenschap dat in de praktijk regelmatig plannen uitvallen als gevolg van stikstof, geluidhinder, financiele problemen etc. etc.? De verschillen per gemeente (wel of niet rekening houden met planuitval in het gemeentelijk bod) zijn groot.

II. Nog geen vier jaar geleden koerste de regio op een stevige afname (ruim -19.000) van de sociale voorraad in de regio. Dat nu blijkt uit de gemeentelijke biedingen dat gemeenten gaan voor ruim 22.000 nieuwbouwwoningen in de **DAEB** (tegen minder dan 10.000 sloop) is een **bemoedigend** teken. Tegelijkertijd wordt deze – met name voor de woningzoekende met een lager inkomen – positieve ontwikkeling bijna **teniet gedaan** door (onzekere) verwachtingen t.a.v. de prijsontwikkelingen in het aanzienlijke **particuliere sociale segment** in de regio. Vanuit dat perspectief blijft het belangrijk te zoeken naar meer mogelijkheden in 'sociaal'.

III. Met de 'verdampingslessen' (zie punt hierboven) van de afgelopen jaren in het achterhoofd, wordt wel de vraag opgeroepen of gemeenten niet meer **grip** kunnen krijgen én pakken op deze **particuliere** voorraad. Deels wordt de regio daarbij geholpen door bijvoorbeeld de rijksoverheid (denk aan de recente introductie van de WOZ-cap in het puntenstelsel, het wetsvoorstel rondom goed verhuurderschap, etc.) Deels geldt echter ook dat gemeenten zelf aan het 'stuur' (kunnen) zitten: voor een groot deel van de beoogde nieuwbouw in het particuliere sociale segment geldt dat er (nog) geen langjarige instandhoudingstermijnen zijn afgesproken. De kans dat deze woningen in het volgende decennium nog tot de sociale voorraad behoren, is daarmee vermoedelijk niet heel groot.

IV. Tot slot vragen we aandacht voor de invloed van **overige woonlasten** (in het bijzonder energielasten) op de betaalbaarheid. De afbakening van segmenten vindt logischerwijs (veel wet- en regelgeving is daar op gericht) nu nog plaats langs de lijn van de huurprijs, denk aan passend toewijzen), terwijl in de huidige energiecrisis de energetische staat van de woning een steeds belangrijker element van betaalbaarheid wordt.

1 Inleiding

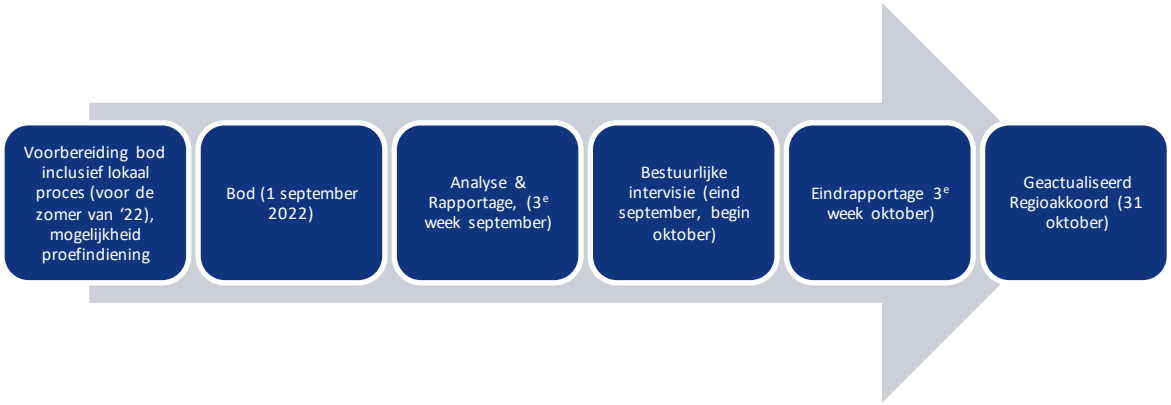
In de regio Rotterdam wordt op regionaal niveau samengewerkt op het gebied van o.a. wonen. Als uitvloeisel hiervan werd in 2019 – samen met provincie Zuid-Holland en de Maaskoepel-corporaties – een Regioakkoord Wonen opgesteld. Dit Regioakkoord omvat de inzet van de in de regio actieve partijen t.a.v. vijf doelstellingen:

1. Het realiseren van voldoende woningen om in de behoefte hierin te voorzien;
2. Het realiseren van voldoende sociale woningvoorraad, welke is gedefinieerd als de sociale huurvoorraad van corporaties, particuliere huur onder de liberalisatiegrens (€763,47, prijspeil 2022) en goedkope koopwoningen (WOZ-waarde tot €210.000, prijspeil 2022);
3. Het realiseren van een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad over de regio;
4. Voldoende beschikbaarheid, gedefinieerd als het aandeel vrijgekomen sociale corporatiewoningen dat is toegewezen aan de primaire doelgroep van beleid (huishoudens met een inkomen waarmee in principe Huurtoeslag kan worden verkregen).
5. Voldoende betaalbaarheid, gedefinieerd als het aandeel sociale corporatiewoningen onder de tweede aftoppingsgrens van de Huurtoeslag (€678,66, prijspeil 2022) in de voorraad van de corporaties;

Enkele jaren na de vaststelling van het Regioakkoord hebben partijen in de regio geconstateerd dat er o.a. sprake is van een toenemende druk op de woningvoorraad (in alle segmenten) en dat dit mogelijk vraagt om bijstelling van het Regioakkoord uit 2019. De vijf hierboven genoemde doelstellingen hebben daarbij niet ter discussie gestaan, wel is er inmiddels een zesde doelstelling (op het gebied van voldoende middeldure voorraad) aan toegevoegd[1]. Aan onderzoeksbureau ABF is in 2021 gevraagd de opgave die de regio heeft, opnieuw te becijferen op grond van de laatste inzichten. Uit deze opgave, vormgegeven in het zogeheten Meer Evenwicht scenario, is inderdaad gebleken dat er forse extra inspanning nodig is om in de behoefte op de regionale woningmarkt te voorzien. Daar waar in deze rapportage spreken over de opgave, hebben we het over de door ABF becijferde opgave conform het Meer Evenwicht scenario.

De partijen in de regio hebben onder begeleiding van RIGO vervolgens een proces met elkaar ontworpen dat moet leiden tot een geactualiseerd Regioakkoord in het najaar van 2022 (zie schema hieronder).

[1] De toevoeging van een zesde doelstelling vloeit voort uit het actualisatietraject en wordt opgenomen in de geactualiseerde tekst van het Regioakkoord. De uitvraag onder gemeenten en de analyse is gericht op de vijf 'oude' doelstellingen, al biedt de rapportage ook alle benodigde inzichten op de nieuwe (zesde) doelstelling op het gebied van de middeldure voorraad.



Door de gemeenten is – op basis van een vooraf aangeleverd en afgestemd format – een bod uitgebracht, waarin duidelijk is gemaakt welke bijdrage zij kunnen leveren aan het vervullen van de becijferde opgave. Deze rapportage is een kwantitatieve weergave van (de optelsom van) deze biedingen, aangevuld met een viertal gehouden 'driehoeksgesprekken' tussen wethouders Wonen uit de regio. Tijdens deze gesprekken is 'het verhaal achter de cijfers' aan bod gekomen. De inhoud van de gesprekken is toegevoegd om zodoende kleur te geven aan de cijfers, tabellen en grafieken die deze rapportage domineren.

Leeswijzer

We starten deze rapportage in hoofdstuk twee met de 'techniek': welke uitgangspunten zijn gehanteerd bij de analyse, hoe moeten de gepresenteerde resultaten worden gelezen? In hoofdstuk drie beschrijven we de optelsom van de twaalf biedingen én het bijbehorende effect in relatie tot de opgave. In hoofdstuk vier zoomen we in op de gemeenten. We sluiten deze rapportage in hoofdstuk vijf af met een korte reflectie van RIGO op de uitkomsten zoals gepresenteerd in de hoofstukken 3 en 4.

2 Uitgangspunten

Ten behoeve van de analyse van de biedingen is een aantal aannamen gedaan. Allereerst om de biedingen van de twaalf gemeenten op elkaar aan te laten sluiten en te kunnen vergelijken. Daarnaast om de effecten op de woningbouwopgave in de regio en de verwachte uitkomsten te kunnen duiden. In dit hoofdstuk zetten we de gehanteerde uitgangspunten die de basis vormden voor de analyse, op een rijtje.

In de analyses zetten we de biedingen van de gemeenten af tegen de opgave tot en met 2030 zoals becijferd door ABF[2]. ABF neemt daarin de startvoorraad in 2020 als basis. De opgave is berekend voor de sociale-, middeldure en dure voorraad en totale voorraad in de regio tot en met 2030. In de opgave wordt onderscheid gemaakt tussen zeven segmenten: dure huur; dure koop; middeldure huur; middeldure koop; DAEB, particuliere sociale huur en sociale koop.

Middels de biedingen hebben gemeenten opgegeven hoeveel woningen zij per saldo per segment gaan realiseren tot en met 2030. Voor enkele gemeenten is het op dit moment nog niet mogelijk gebleken een onderscheid te maken tussen huur of koop in de geplande nieuwbouw in het middeldure en dure segment. Daarom is in de analyse gekozen om deze categorieën samen te voegen en alleen te kijken naar de prijsklassen: middelduur (huur/koop) en duur (huur/koop).

In het format t.b.v. de gemeentelijke biedingen is specifiek uitgevraagd in hoeverre gemeenten ook flexwoningen bouwen, en in hoeverre zij t.a.v. nieuwbouw in het particuliere sociale segment ook afspraken hebben gemaakt voor langjarige (>15 jaar) instandhouding. In de optelsom van de nieuwbouwinzet zijn in deze rapportage alle woningen – regulier of flex, instandhoudingsafspraken of niet – meegeteld.

De gemeenten Hellevoetsluis, Brielle en Westvoorne zullen per 1 januari 2023 fuseren tot de gemeente Voorne aan Zee. Deze gemeenten hebben vooruitlopend daarop één gezamenlijk bod uitgebracht.

2.1 Totale voorraad

Allereerst bekijken we de effecten van de biedingen van de gemeenten op de totale woningvoorraad, per gemeente en in de regio.

De opgave die ABF heeft berekend en die ten grondslag ligt aan de biedingen heeft betrekking op de periode 2020 tot en met 2030. De biedingen van de gemeenten – met uitzondering van die van Rotterdam – hebben betrekking op de periode 2021 tot en met 2030. De reeds bekende ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 hebben we om die reden verrekend met de opgave zoals berekend door ABF. Deze correctie is gebaseerd op de Monitor Regioakkoord Regio Rotterdam 2021[3]. Toevoegingen in de woningvoorraad in 2020 betekenen dus een kleinere resterende opgave tot en met 2030 en onttrekkingen in de woningvoorraad in 2020 betekenen een grotere resterende opgave tot en met 2030. De gemeente Rotterdam hield zelf al rekening met de ontwikkelingen in 2020, door in het bod de termijn 2020 tot en met 2030 te hanteren.

[2] ABF Research (2021) Actualisatie studie Naar een meer evenwichtige Regio Rotterdam.

[3] Stec Groep (2021) Update Monitor Regioakkoord Regio Rotterdam.

Om de cijfers over de ontwikkeling van de diverse segmenten in 2020 in de analyse te kunnen gebruiken hebben we enkele aannamen gedaan:

- De Monitor Regioakkoord Regio Rotterdam geeft geen afzonderlijk inzicht in ontwikkelingen in de particuliere sociale huurvoorraad en de duurdere/dure huurvoorraad in 2020. We hebben daarom de ontwikkeling van sociale particuliere huur in 2020 op 0 gesteld;
- We nemen aan dat de (negatieve) ontwikkeling van het goedkope koopsegment in 2020 het gevolg is van prijsstijgingen. Deze woningen worden volgens onze aanname allemaal opgeteld bij het middeldure segment.
- We nemen tevens aan dat in 2020 (nagenoeg) geen goedkope koopwoningen aan de voorraad zijn toegevoegd.

De biedingen van de gemeenten betreffen niet alleen nieuwbouw maar betreffen ook aannamen omtrent sloop, verkoop, aankoop en verschuivingen tussen segmenten als gevolg van prijsontwikkelingen. In de analyse zijn we steeds van de door gemeenten 'geboden' cijfers uitgegaan. Met uitzondering van sloop, hebben verkoop, aankoop en verschuivingen door prijsontwikkelingen geen invloed op de ontwikkeling van de totale voorraad. Wel heeft dat invloed op de ontwikkeling van segmenten:

- Verwachte verdamping van sociale koopwoningen of particuliere sociale huurwoningen door prijsstijgingen en verkoop of liberalisatie van DAEB-woningen worden opgeteld bij het middeldure segment.
- Verwachte[4] verdamping van het middeldure naar het dure huursegment door prijsstijgingen, worden afgetrokken van het middeldure segment en opgeteld bij het dure segment.

2.2 Sociale voorraad

De sociale huurvoorraad bestaat uit de DAEB-voorraad van de corporaties, particuliere sociale (gereguleerde) huur tot € 763,47 en sociale koop tot € 210.000 (prijspeil 1-1-2022).

Ook hier geldt dat de ontwikkelingen in de sociale woningvoorraad in 2020 worden verrekend met de opgave, met uitzondering van de gemeente Rotterdam die in de bieding al rekening hield met ontwikkelingen in 2020. Daarmee sluiten de biedingen over de periode 2021 tot en met 2030 aan op de berekende opgave (over 2020 tot en met 2030).

Verdamping van sociale koop- of sociale particuliere huurwoningen leidt tot een grotere uitbreidingsopgave in de sociale voorraad, maar tegelijkertijd tot een uitbreiding van het middeldure huur en/of koopsegment. Dat heeft als resultaat een kleinere uitbreidingsopgave in dit middensegment.

In de rapportage verdelen we de biedingen voor de sociale voorraad in drie categorieën:

- Het DAEB-segment (in bezit van de woningcorporaties). Dit is het meest beïnvloedbare deel van de biedingen: het gaat daarbij om nieuwbouw, sloop, (de)liberalisering, aankoop en verkoop. Vervolgens kijken we naar het effect van deze activiteiten op de sociale woningvoorraad tot en met 2030.
- Het particuliere sociale huursegment. Dit is een beperkt beïnvloedbaar deel van de woningvoorraad, bijvoorbeeld stuurbaar als het gaat om het maken van afspraken

[4] ABF gaat voor de particuliere sociale huurvoorraad uit van een verdamping van 15% van deze voorraad voor de periode t/m 2030. ABF doet geen aanname t.a.v. verdamping uit het middeldure naar het dure segment: RIGO heeft hiertoe een verdamping van 10% over de periode t/m 2030 ingerekend.

over instandhoudingstermijnen bij nieuwbouw in de particuliere huursector. De prijsstijgingen in de bestaande particuliere huurvoorraad zijn door de gemeenten niet beïnvloedbaar. Alle biedingen voor de sociale particuliere huurvoorraad worden meegeteld in het bod voor de sociale voorraad. Wel wordt de verdeling van geboden nieuwbouwwoningen met instandhoudingsafspraken >15 jaar en zonder deze afspraken apart getoond.

Particuliere huursector

Wat betreft de sociale particuliere huur bestaat de kans dat deze na verloop van tijd, door huurverhoging of uitponding, weer aan het sociale segment wordt onttrokken. In de biedingen is daarom onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw of transformatie van particuliere sociale huurwoningen waarvoor afspraken zijn gemaakt over langdurige instandhouding in het sociale segment van 15 jaar of langer en waarvoor geen afspraken zijn gemaakt. Toevoeging van sociale particuliere huurwoningen zonder afspraken vormen een risico voor voldoende omvang van de sociale voorraad op de langere termijn.

- De sociale koopvoorraad tenslotte vormt een moeilijk stuurbaar segment; alleen de prijsstelling van de nieuwbouw is in enige mate door gemeenten beïnvloedbaar, de prijsstijgingen in de bestaande voorraad niet.

ABF gaat bij de berekening van de opgaven uit van een verdampingssaldo van 0 in het sociale koopsegment tot en met 2030, vanwege de onzekerheden in en de vermoedelijke volatiliteit van de koopmarkt. Saldo 0 voor de periode 2020 tot en met 2030 zou betekenen dat, gegeven de al gerealiseerde 'verdamping' in 2020, in de periode 2021 tot en met 2030 zich per saldo in gelijke mate prijsdalingen zouden moeten voordoen. In het onderzoek van RIGO over de stand van zaken van de sociale voorraad in de regio [5] hebben we geconstateerd dat sinds 2017 het goedkope koopsegment al voor een aanzienlijk deel is verschoven naar een hoger prijssegment. Ook de ontwikkelingscijfers over 2020 laten een krimp (door prijsstijging) van het sociale koopsegment zien. Voor het realiseren van saldo 0 aan het einde van 2030 is dus de komende jaren een stevige trendbreuk vereist. Daarbij geldt uiteraard ook dat verdamping niet tot in het einde der tijden in het tempo van de afgelopen jaren door kan gaan: op een zeker moment is de goedkope koopvoorraad dan immers nagenoeg verdwenen en valt er weinig meer te verdampen.

2.3 Spreiding

Voor het onderzoeken van de spreiding van de sociale voorraad in de regio wordt per gemeente het aandeel sociale voorraad in de totale voorraad berekend. Met uitzondering van Rotterdam bekijken we eerst het aandeel van de sociale voorraad in de totale voorraad in 2021. Voor de gemeente Rotterdam wordt het jaar 2020 als startvoorraad gekozen, zodat het aansluit op de bieding van de gemeente. Vervolgens wordt op basis van de biedingen het verwachte aandeel sociale voorraad berekend voor ultimo 2030.

[5] RIGO (2021) Actualisatie Regioakkoord Rotterdam: Hoe staan we ervoor?

3 Regio

In dit hoofdstuk onderzoeken we de regionale effecten van de gemeentelijke biedingen op de vijf doelstellingen uit het Regioakkoord.

3.1 Totale voorraad

In tabel 3.1-1 is allereerst de opgave voor de gemeenten per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de periode waarop de opgave betrekking heeft. De gemeente Rotterdam is daarop de uitzondering, omdat zij de ontwikkelingen in 2020 in hun bod hebben meegenomen. In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van de biedingen van de gemeenten per segment te zien.

Allereerst valt op dat de opgave voor de totale voorraad is gedaald van 73.700 woningen naar 71.600 woningen door toevoegingen aan de woningvoorraad in 2020. Op basis van de biedingen zou de totale voorraad in de regio toenemen met 87.870 woningen ultimo 2030. Dat is dus ruim boven de opgave.

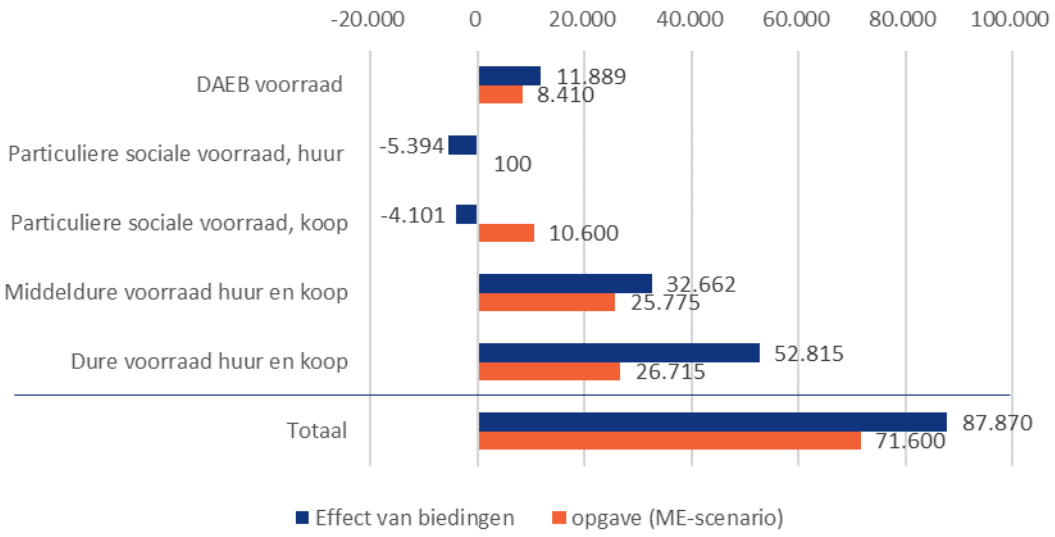
tabel 3.1-1 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en biedingen voor de totale woningvoorraad

	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	**13.900**	**19.110**	**2.394**
waarvan DAEB	8.400	8.410	11.889
waarvan Sociale huur particulier	100	100	-5.394
waarvan Sociale koop	5.400	10.600	-4.101
Middelduur en duur	**59.800**	**52.490**	**85.476**
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	31.500	25.775	32.662
waarvan Dure voorraad huur en koop	28.300	26.715	52.815
Totale voorraad	**73.700**	**71.600**	**87.870**

In figuur 3.1-1 is eveneens het verschil tussen de opgave voor de regio na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de biedingen weergegeven.

De biedingen van de gemeenten tezamen voor middeldure en dure woningen overtreffen de opgave. Dat geldt eveneens voor de geboden DAEB-ontwikkeling: er worden meer sociale corporatiewoningen toegevoegd dan strikt noodzakelijk is op basis van het Meer Evenwicht scenario. Daar geldt dan wel de kanttekening bij dat voor het totale segment deze ontwikkeling geheel tenietgedaan wordt door de negatieve ontwikkelingen in de particuliere voorraad. Daarbij spelen prijsstijgingen in de particuliere huur en sociale koop een grote rol.

figuur 3.1-1 Effect van de biedingen op opgave in de diverse segmenten in de totale woning-voorraad tot en met 2030.



Nieuwbouw versus uitbreiding

In figuur 3.1-2 wordt de geboden nieuwbouw vergeleken met de gewenste nieuwbouw aantallen voor het behalen van de opgave per segment. In het aantal nieuwbouwwoningen dat gerealiseerd dient te worden ten behoeve van de opgave worden de geboden activiteiten in het bod per segment meegenomen. Dat betekent dat onttrekking van woningen door sloop, liberalisatie, uitponding en verdamping in een segment resulteren in een nieuwbouwopgave in het betreffende segment die groter is dan de uitbreidingsopgave zoals becijferd door ABF. Toevoegingen aan een segment door nieuwbouw, aankoop, deliberalisatie en prijsstijgingen kunnen daarentegen zorgen voor een nieuwbouwopgave die kleiner is dan de uitbreidingsopgave.

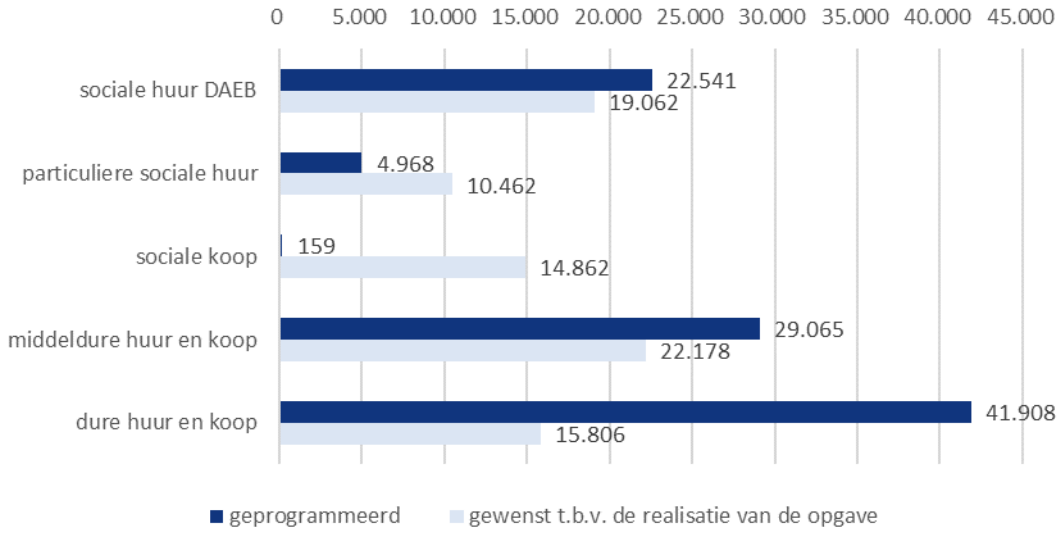
In het DAEB-segment is de nieuwbouwopgave (19.062 woningen) ruim twee maal groter dan de gewenste uitbreiding van dit segment (8.410 woningen). Dat komt door geplande sloop en onttrekkingen (door verkoop en liberalisering) van DAEB-woningen. We zien dat er ruim voldoende nieuwbouwwoningen zijn geboden (22.541) om die onttrekkingen op te vangen en in de opgave in dit segment te voorzien.

In de particuliere sociale huur is de uitbreidingsopgave zeer beperkt: 100 woningen. De benodigde nieuwbouw is wel omvangrijk: 10.462 woningen. Dat is een gevolg van de aangenomen verdamping van en sloop in dit segment. De geplande nieuwbouw (4.968 woningen) is niet toereikend om in de opgave in dit segment te voorzien.

In de goedkope koop is de uitbreidingsopgave 10.600, uitgaande van een verdamping in 2020 (exclusief Rotterdam). In de jaren 2021 tot en met 2030 vindt eveneens verdamping plaats, volgens opgave van de gemeenten, van nog eens 4.260 woningen. Hierdoor ontstaat een nieuwbouwopgave in dit segment van maar liefst 14.862 woningen. In de biedingen is nieuwbouw in de sociale koop zelden terug te vinden.

In de middeldure en dure huur en koopsector zijn voldoende nieuwbouwwoningen geboden om de uitbreidingsopgave te behalen. Daarbij wordt de nieuwbouwopgave verkleind doordat de prijzen van huur- en koopwoningen zijn gestegen waardoor deze hogere prijssegmenten 'vanzelf' groeien als gevolg van marktontwikkelingen. Met name in het dure segment zorgt dat ervoor dat er bijna driemaal zoveel nieuwbouwwoningen geboden worden (41.908) dan nodig voor het realiseren van de uitbreidingsopgave (15.806).

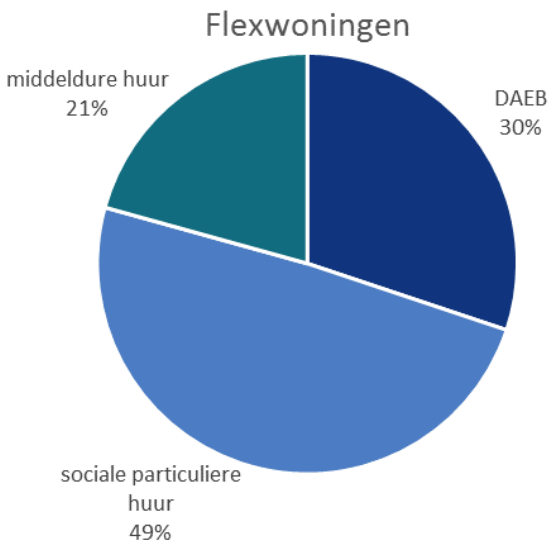
figuur 3.1-2 Uitbreidingsnieuwbouw en vervangende nieuwbouw gewenst t.b.v. de realisatie van de opgave tot en met 2030.



Het geboden aantal woningen dat toegevoegd wordt aan de woningvoorraad betreft niet alleen nieuwbouwwoningen, maar kan ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In totaal worden 960 woningen toegevoegd in de regio door transformatie van gebouwen. Daarvan wordt ook ruim 85% toegevoegd aan het middeldure of dure segment.

Een aantal gemeenten heeft in de nieuwbouw ook flexwoningen gepland. Het gaat om vijf gemeenten en om totaal 1.328 flexwoningen. Ongeveer de helft daarvan komen terecht in de sociale particuliere huur. Ongeveer 30% van de flexwoningen worden naar verwachting in de DAEB-voorraad gepositioneerd en 21% in het middeldure huursegment (figuur 3.1-3).

figuur 3.1-3 Aandeel flexwoningen in nieuwbouw per segment.



3.2 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en de biedingen t.a.v. de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare DAEB-deel, het beperkt beïnvloedbare particuliere sociale huurdeel en het niet beïnvloedbare deel van de sociale koop, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In tabel 3.2-1 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en het bod van de gemeenten voor de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 met 10 DAEB-woningen toegenomen.

De gemeenten doen gezamenlijk een bod voor uitbreiding van de DAEB-voorraad met 11.889 woningen tot en met 2030. Daarvan worden 22.541 nieuwbouwwoningen toegevoegd en 9.506 woningen gesloopt. Daarnaast worden er per saldo 1.146 woningen geliberaliseerd of verkocht. Dat betekent dat er binnen het DAEB segment geen resterende opgave is, maar dat er potentieel tot en met 2030 3.479 woningen extra worden toegevoegd.

tabel 3.2-1 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en biedingen voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**8.400**
Opgave na correctie 2020	**8.410**
Bod	**11.889**
waarvan nieuwbouw	22.541
waarvan sloop	-9.506
waarvan verkoop/aankoop	-379
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	-767
Resterende opgave	**-3.479**

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeenten hebben beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale segment kan verdamping voorlopig worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad tenzij daar al in een eerdere fase afspraken over gemaakt zijn.

De regio heeft een opgave van 100 sociale particuliere huurwoningen. De gemeenten bieden tezamen 4.968 nieuwbouwwoningen in de sociale particuliere huurvoorraad en geven ook sloop van 1.262 particuliere sociale huurwoningen aan. Daarnaast nemen de gemeenten de aanname[6] van ABF over dat tot en met 2030 woningen uit de sociale particuliere huurwoningen zullen verdampen. In totaal wordt verwacht dat 9.100 woningen door prijsstijgingen uit het segment zullen verdwijnen. Deze activiteiten leiden tot een krimp van dit deel van de voorraad. De resterende opgave is dan 5.494 particuliere sociale huurwoningen (tabel 3.2-2).

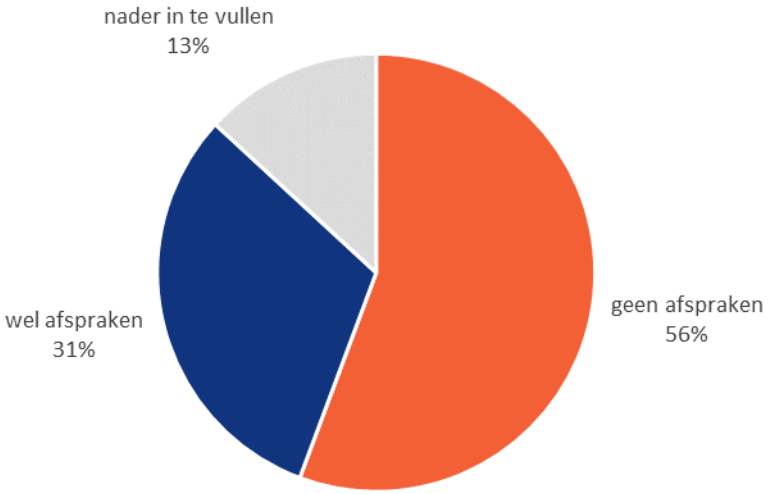
tabel 3.2-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en biedingen voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**100**
Opgave na correctie 2020	**100**
Bod	**-5.394**
waarvan nieuwbouw	4.968
waarvan sloop	-1.262
waarvan verdamping	-9.100
Resterende opgave	**5.494**

Een deel van de gemeenten heeft afspraken gemaakt over de instandhouding van nieuwbouwwoningen in de particuliere huur voor een termijn van langer dan 15 jaar. Dat geldt voor 31% van de geboden particuliere sociale huurwoningen. Voor 2.766 woningen zijn geen afspraken gemaakt en voor 653 woningen is dat nog niet bekend (figuur 3.2-1). Voor een aanzienlijk deel van de geboden nieuwbouw in de particuliere sociale huur geldt dus het risico dat deze binnen afzienbare tijd aan het sociale segment zal worden onttrokken.

[6] Niet alle gemeenten nemen de verwachte verdamping van de particuliere huur, zoals becijferd door ABF exact over. Op regionaal niveau telt het wél op tot de door ABF becijferde verdamping van 15% van de particuliere sociale huurvoorraad.

figuur 3.2-1 Biedingen voor de sociale particuliere huurvoorraad waarvoor wel of geen afspraken zijn gemaakt over de instandhoudingstermijn langer dan 15 jaar.



Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment en er zijn verschillende manieren om naar dit segment te kijken. ABF gaat in de becijferde opgave niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad. In 2020 (maar ook in de jaren eraan voorafgaand) heeft – weten we inmiddels - een forse verdamping van een deel van het sociale koopsegment plaatsgevonden. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na verrekening van de ontwikkelingen in 2020 in tabel 3.2-3.

De meeste gemeenten volgen de lijn van ABF en becijferen geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Gezamenlijk wordt uitgegaan van verdamping van 4.260 woningen uit de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Echter, alleen al in 2020 was er sprake van een verdamping van 5.200 woningen uit dit segment. Prijsstijgingen hebben dus invloed op de onttrekkingen in dit segment en de resterende opgave. Er resteert dan in de regio een opgave van 14.701 woningen.

tabel 3.2-3 Opgave ABF tot en met 2030 en biedingen voor de sociale particuliere koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**5.400**
Opgave na correctie 2020	**10.600**
Bod	**-4.101**
waarvan nieuwbouw	159
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-4.260
Resterende opgave	**14.701**

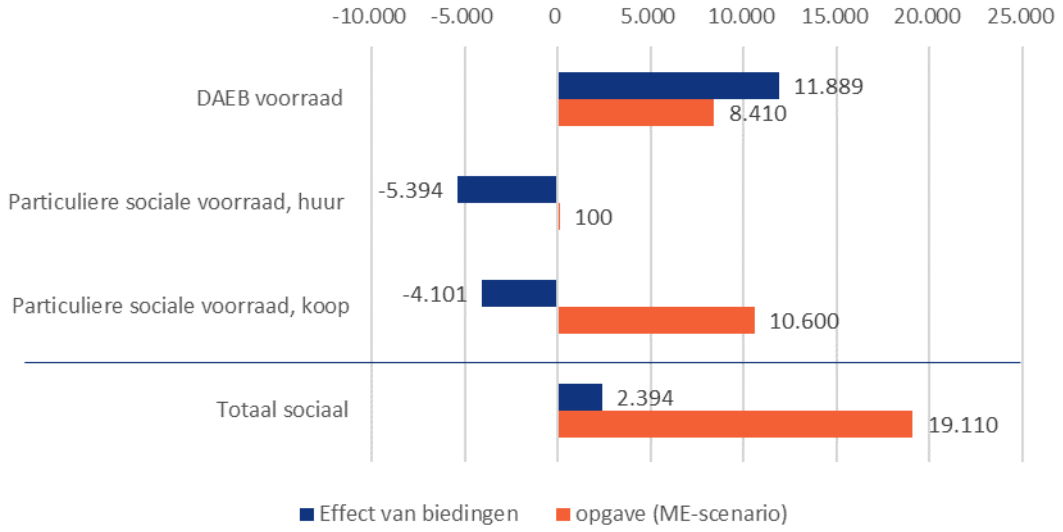
Als we ervan uit zouden gaan dat de verdamping in 2020 en de mogelijke verdamping in de periode 2021 tot en met 2030 gecompenseerd zal worden door toekomstige prijsdalingen in

de periode tot en met 2030, blijft de opgave op 5.400 staan terwijl er (slechts) 159 nieuwbouwwoningen worden geboden. Er resteert bij dat uitgangspunt een opgave in dit segment van 5.241 woningen. Gezien de ontwikkelingen in 2020 (en ook de jaren ervoor) waaruit blijkt dat in dat jaar reeds 10.500 woningen door prijsstijging uit dit segment verdwenen zijn is de verwachting dat dit uitgangspunt niet reëel is. Temeer daar eventueel grote toekomstige prijsdalingen waarschijnlijk een gevolg zullen zijn van een sterk neergaande conjunctuur waardoor tevens de vraag naar goedkope (sociale) woningen en dus ook de regionale opgave zullen toenemen.

Effecten

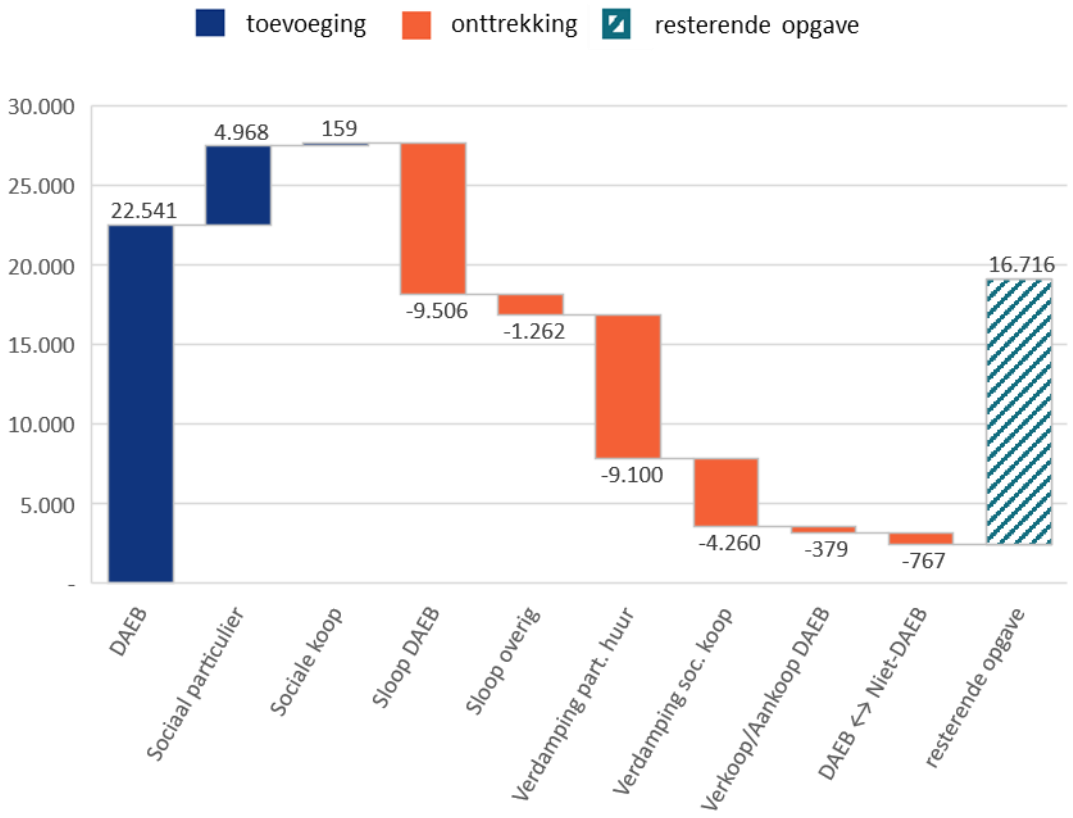
In figuur 3.2-2 zijn de biedingen in de sociale voorraad vergeleken met de opgave tot en met 2030. Hierin is goed te zien dat er voldoende DAEB-woningen worden toegevoegd om de opgave in dat segment te behalen. Echter, mede door verdamping, zorgt de krimp in de particuliere sociale huur- en sociale koopvoorraad ervoor dat de extra toevoegingen in de DAEB voorraad hierdoor grotendeels teniet worden gedaan. Ten aanzien van de gehele sociale voorraad resteert dan een opgave van 16.716 (= 19.110 – 2.394) woningen.

figuur 3.2-2 Effect van de biedingen op opgave in de diverse segmenten in de sociale woningvoorraad tot en met 2030.



In figuur 3.2-3 worden de geboden activiteiten in de sociale voorraad en het effect daarvan op de opgave weergegeven.

figuur 3.2-3 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030

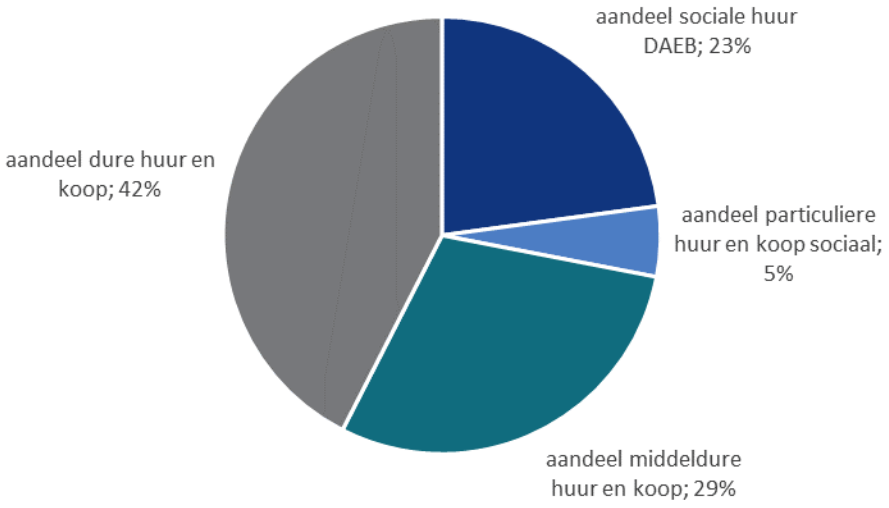


3.3 Spreiding

In deze paragraaf analyseren we de spreiding van de sociale voorraad in de regio aan de hand van het aandeel sociale voorraad van de totale woningvoorraad in de gemeente. Eerst kijken we naar de verdeling van de segmenten in de verwachte nieuwbouw tot en met 2030, zoals geboden door de gemeenten. Vervolgens onderzoeken we het aandeel sociale woningvoorraad van de totale voorraad eind 2030. Tenslotte bekijken we ook het aandeel DAEB in de totale woningvoorraad eind 2030. Dit perspectief is vanuit stuurbaarheid en vanuit nieuw rijksbeleid (waarbij gekoerst lijkt te gaan worden op percentages DAEB in de gemeentelijke woningvoorraad) relevant.

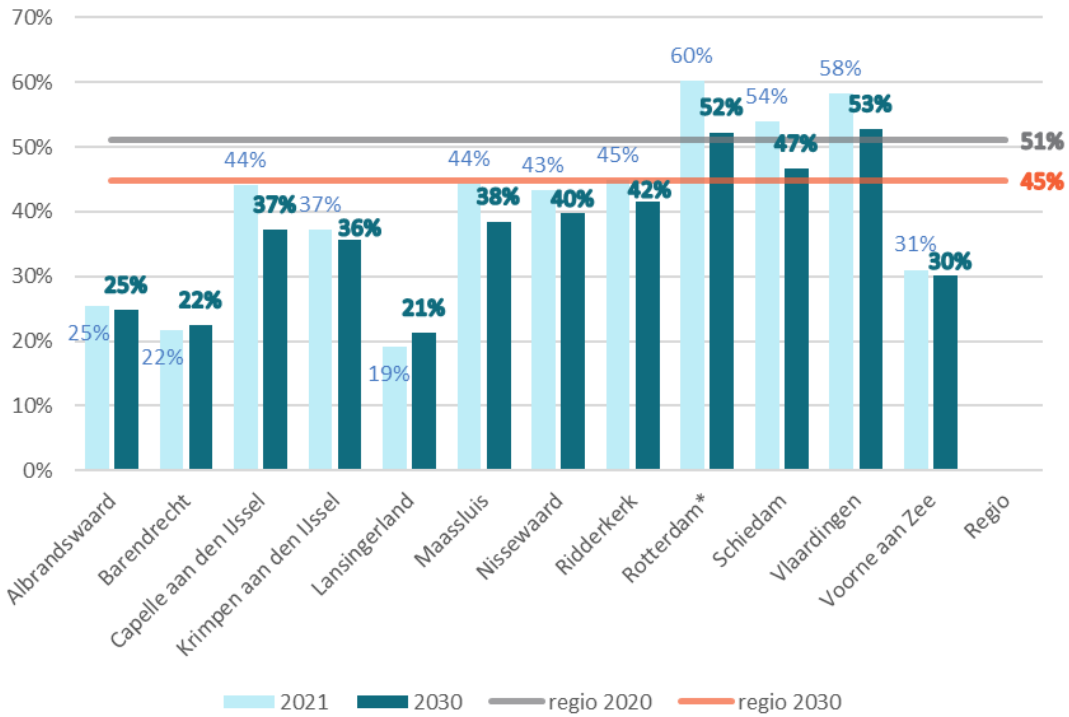
In de regio is ruim een vijfde deel van de geboden nieuwbouw DAEB. 5% van de nieuwbouw heeft betrekking op de particuliere sociale voorraad. Ruim 70% van de nieuwbouw heeft betrekking het middeldure of dure segment (zie figuur 3.3-1).

figuur 3.3-1 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geplande nieuwbouw in de regio tot en met 2030



In figuur 3.3-2 wordt het effect van de biedingen op de spreiding van de sociale voorraad in de regio weergegeven. Het aandeel sociale voorraad in de totale voorraad in de regio krimpt van 51% naar 45%. In de gemeente Lansingerland stijgt het aandeel sociaal in de woningvoorraad. In de andere gemeenten is een daling van het aandeel sociale woningvoorraad te zien. Met name in de gemeenten Capelle aan den IJssel, Rotterdam en Vlaardingen is op basis van de biedingen een sterke daling van de sociale voorraad te verwachten. De daling, en ook het gelijk blijven of beperkte stijging van de sociale voorraad, wordt in de meeste gemeenten sterk beïnvloed door de verdamping van sociale particuliere huur en koop.

figuur 3.3-2 Aandeel sociale voorraad in totale voorraad in 2030 (spreiding)

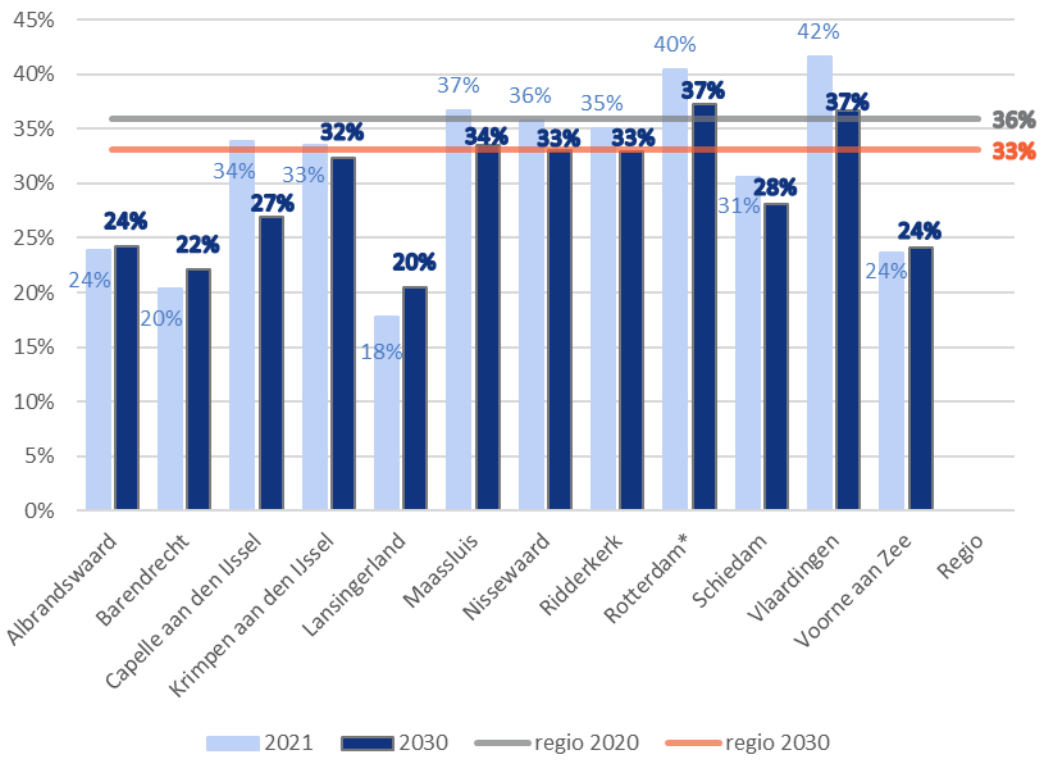


*Voor de gemeente Rotterdam is het aandeel sociale voorraad in de totale voorraad gebaseerd op de woningvoorraad in 2020.

In onderstaand figuur 3.3-3 wordt het effect van biedingen van de gemeenten op de spreiding van de DAEB voorraad in de regio getoond. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad in de regio daalt van 36% naar 33%. Voor twee gemeenten geldt dat er sprake is van een stijging van het aandeel DAEB voorraad in de totale woningvoorraad in 2030. Het gaat om Barendrecht en Lansingerland. In Albrandswaard en Voorne aan Zee blijft het aandeel gelijk. In de andere gemeenten in de regio krimpt het aandeel DAEB-woningen tot en met 2030.

Bij de geschetste ontwikkeling zoals hierboven verwoord, kan gesteld worden dat in de meeste gemeenten een duidelijke samenhang is tussen de geschetste ontwikkeling en de opgave zoals becijferd door ABF. Dat het aandeel sociale voorraad (t.o.v. de totale voorraad) in de regio daalt is – gegeven het feit dat de uitbreidingsopgave 'sociaal' slecht 1/6 deel van het totaal is - niet vreemd: de daling van het aandeel DAEB in de totale voorraad eind 2030 is niet een gevolg van een krimpende DAEB-voorraad, maar van een veel sterker stijgende middeldure- en dure voorraad. In een gemeente als Vlaardingen neemt het aandeel DAEB behoorlijk af en in Lansingerland juist toe, maar dat is op basis van het Meer Evenwichtscenario ook juist de bedoeling. We zullen in hoofdstuk 4 dan ook nadrukkelijk de relatie leggen tussen de door gemeenten geschetste voorraadontwikkeling en de opgave zoals deze becijferd is door ABF.

figuur 3.3-3 Aandeel DAEB in totale voorraad in 2030 (spreiding)



*Voor de gemeente Rotterdam is het aandeel sociale voorraad in de totale voorraad gebaseerd op de woningvoorraad in 2020.

3.4 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdrage geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale voorraad. Er zijn in het Regioakkoord uit 2019 een tweetal normen bepaald voor deze twee doelstellingen:

- 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).
- 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.

Alle gemeenten voldoen op basis van de biedingen aan de betaalbaarheidsnorm in 2020 en onderschrijven deze norm in hun biedingen tot en met 2030. Capelle aan den IJssel stelt als enige gemeente een hoger doel dan de norm, al geven andere gemeenten in hun biedingen ook aan geen actief beleid te hebben om het huidige betaalbaarheidsniveau (vaak boven 70%) actief omlaag te brengen.

Veel gemeenten voldoen momenteel in veel gevallen nog niet aan de norm voor beschikbaarheid, maar hebben wel het streven daarnaartoe te werken voor de periode tot en met

2030. Uitzondering hierop zijn de gemeenten Krimpen aan den IJssel, Schiedam en Vlaardingen, die zich ten doel stellen minimaal 60% tot 70% van de vrijgekomen corporatiewoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toe te wijzen aan de primaire doelgroep.

figuur 3.4-1 Biedingen voor Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector per gemeente in de regio.

	Betaalbaarheid		Beschikbaarheid	
	2020	Bod	2020	Bod
Albrandswaard	78%	70%	69%	75%
Barendrecht	73%	70%	53%	75%
Capelle aan den IJssel	86%	79%	69%	75%
Krimpen aan den IJssel	85%	70%	75%	70%
Lansingerland	79%	70%	75%	75%
Maassluis	85%	70%	76%	75%
Nissewaard	82%	70%	74%	75%
Ridderkerk	78%	70%	65%	75%
Rotterdam	88%	70%	75%	75%
Schiedam	88%	70%	60%	60%
Vlaardingen	86%	70%	79%	70%
Voorne aan Zee	82%	70%	69%	75%

4 Gemeenten

In dit hoofdstuk gaan we per gemeente in op de bieding en de effecten op de totale en de sociale woningvoorraad. We vergelijken het bod met de opgave en leggen deze naast actuele ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020. Daarnaast besteden we aandacht aan flexwoningen, afspraken in de particuliere huursector en ontwikkelingen in de sociale koopvoorraad. Tenslotte bekijken we de biedingen van de gemeente voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de corporatievoorraad.

4.1 Albrandswaard

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Albrandswaard naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.1.1 Context

De gemeente Albrandswaard heeft naar aanloop van de bieding een Raadsakkoord gesloten, waarin een aantal uitgangspunten t.a.v. Wonen vastgelegd zijn. De afspraak is dat in ieder project een derde sociaal wordt toegevoegd. Ook is daarin opgenomen dat blijvend wordt gezocht naar bouwlocaties voor het ontwikkelen van nieuwe plannen. Het doel is om meer rond de metrostations te bouwen en te zoeken naar nieuwe vormen van wonen.

Ook de ambitie voor verdichting is opgenomen in het Raadsakkoord. Met name door te kijken naar andere oplossingen voor mobiliteit, zoals deelvervoer.

Voor het sociale segment gaat de gemeente expliciet met corporaties in zee, ook voor het middensegment, omdat de ervaring is dat ontwikkelaars vooral geïnteresseerd zijn in het dure segment. De gemeente is de prestatieafspraken met corporaties aan het herijken. De ambities en plannen zijn gedeeld met de corporaties en die willen meedoen. Echter, de gemeente geeft ook aan dat er aandacht moet blijven voor gedifferentieerde wijken. Het behalen van 30% sociaal in de totale voorraad wordt daarom nog besproken.

Tenslotte worden met particuliere ontwikkelaars afspraken gemaakt over instandhoudingstermijnen van 25 jaar voor het behouden van huurwoningen tot het middensegment. Sociale koop voegt de gemeente niet toe, vanwege het potentiële verdampingseffect.

Belemmeringen en kansen

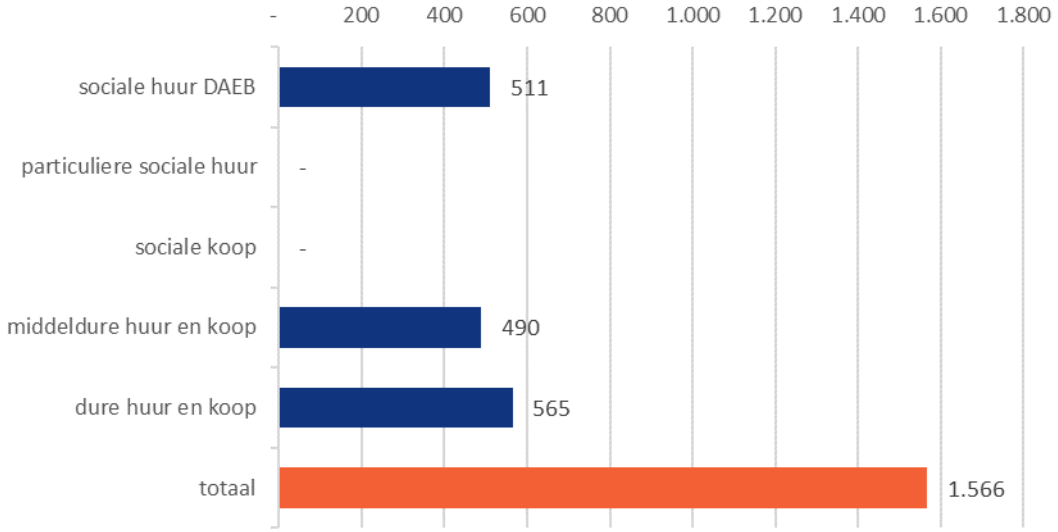
Voor de gemeente Albrandswaard is planuitval een risico. De gemeente heeft alle plannen, zowel hard als zacht in het bod ingebracht. De gemeente ziet ook onzekerheden bij de ontwikkelingen. Over de locatie Omloop is de gemeente bijvoorbeeld nog nader in gesprek, want de oplevering van veel plannen is gepland voor 2028, maar nog niet alles is rond. De gemeente zet in op zoveel mogelijk plannen op de plank, door te zoeken naar bouwlocaties

en nieuwe plannen te ontwikkelen, om snel van start te kunnen gaan en voortgang te houden.

4.1.2 Bod

De gemeente Albrandswaard is voornemens 1.566 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. De verdeling over de DAEB-voorraad en middeldure en dure segment zijn ongeveer gelijk (figuur 4.1-1)[7].

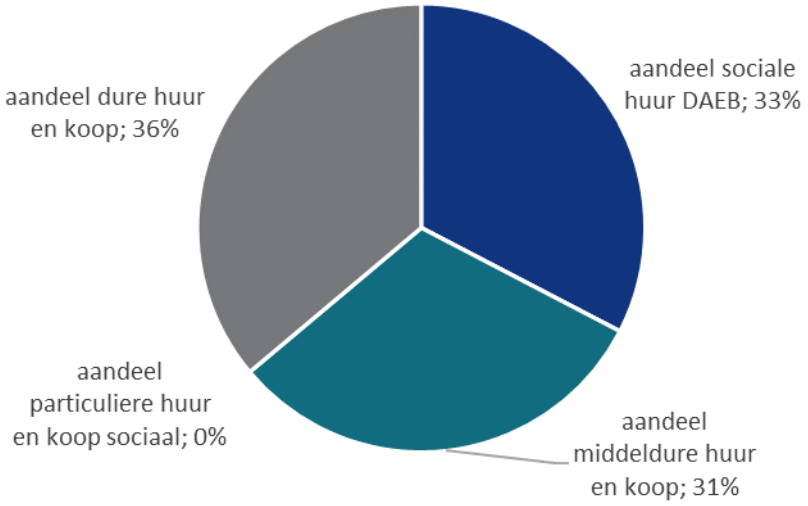
figuur 4.1-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Een derde van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en is aangemerkt als DAEB. Een vergelijkbaar deel is toegewezen aan middeldure en aan dure huur en koop (figuur 4.1-2).

[7] Van 171 woningen in het woningbouwprogramma is het (prijs)segment nog onbekend. De gemeente heeft aangegeven 33% van de nieuwbouw aan de sociale voorraad wil toevoegen. Om deze verdeling te behalen zijn de 171 woningen evenredig verdeeld over het middeldure en dure segment.

figuur 4.1-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Albrandswaard staat geen transformatie van gebouwen gepland tot en met 2030.

Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Albrandswaard heeft geen flexwoningen opgenomen in het bod; de mogelijkheden worden wel onderzocht.

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.1.3 Totale voorraad

In tabel 4.1-1 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 1.300 woningen naar 1.240 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 1.425 woningen. Door sloop van 141 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 1.566 woningen.

tabel 4.1-1 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Albrandswaard voor de totale woningvoorraad

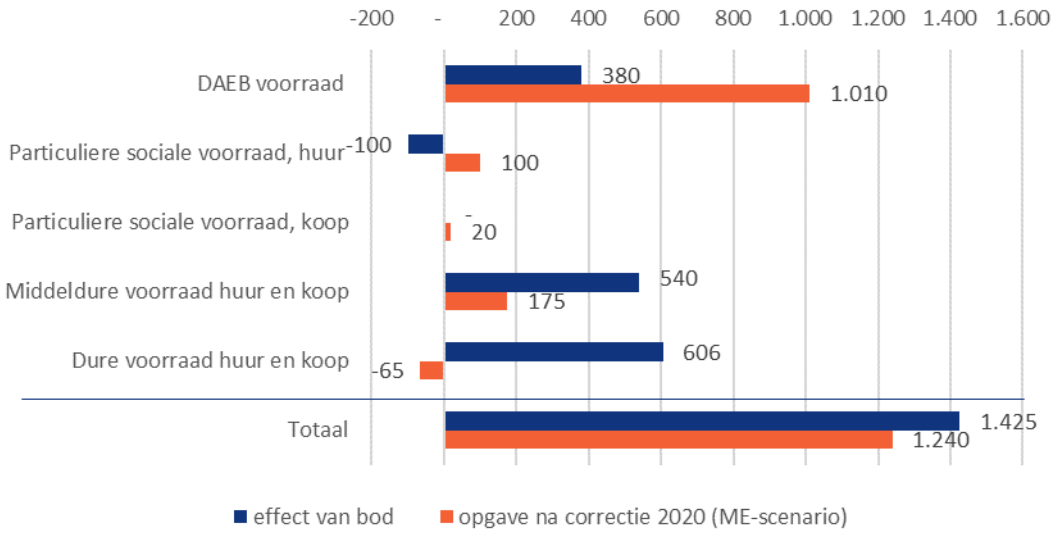
	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	**1.100**	**1.130**	**280**
waarvan DAEB	1.000	1.010	380
waarvan Sociale huur particulier	100	100	-100
waarvan Sociale koop	-	20	-
Middelduur en duur	**200**	**110**	**1.145**
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	200	175	540
waarvan Dure voorraad huur en koop	-	-65	606
Totale voorraad	**1.300**	**1.240**	**1.425**

Effecten

In figuur 4.1-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de sociale voorraad lager dan de opgave. Er worden netto 380 woningen toegevoegd aan de DAEB voorraad. Dat is minder dan de opgave van 1.010 DAEB-woningen. Bovendien wordt die ontwikkeling deels tenietgedaan door verdamping van woningen uit de particuliere sociale huurvoorraad. Met het huidige bod behaalt de gemeente wel de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.1-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.1.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.1-2 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 met 10 DAEB-woningen gestegen.

De gemeente Albrandswaard is voornemens per saldo 380 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er 511 nieuwbouwwoningen toegevoegd en 141 woningen gesloopt. Daarnaast worden er 10 woningen gedeliberaliseerd. Dat betekent een resterende opgave van 630 sociale huurwoningen tot en met 2030.

tabel 4.1-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Albrandswaard voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**1.000**
Opgave na correctie 2020	**1.010**
Bod	**380**
waarvan Nieuwbouw	511
waarvan sloop	-141
waarvan verkoop/aankoop	-
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	10
Resterende opgave	**630**

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Albrandswaard heeft een opgave van 100 sociale particuliere huurwoningen. De gemeente biedt geen woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. Daarnaast neemt de gemeente de aanname van ABF over dat tot en met 2030 100 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. De resterende opgave tot en met 2030 is 200 particuliere huurwoningen in het sociale segment (tabel 4.1-3).

tabel 4.1-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Albrandswaard voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**100**
Opgave na correctie 2020	**100**
Bod	**-100**
waarvan Nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-100
Resterende opgave	**200**

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad ultimo 2030.

Er is geen opgave in de sociale koop in de gemeente Albrandswaard. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 20 sociale koopwoningen worden toegevoegd. De gemeente heeft geen nieuwbouw van sociale koopwoningen geboden en volgt de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 20 sociale koopwoningen in Albrandswaard (tabel 4.1-4).

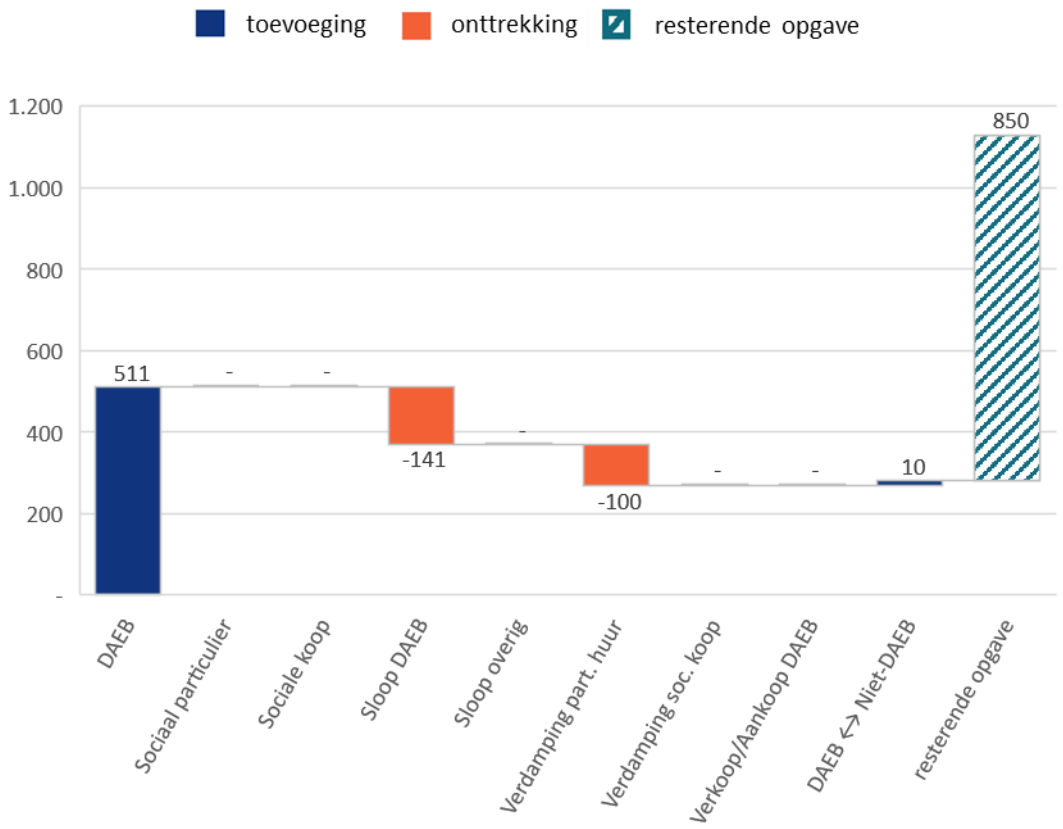
tabel 4.1-4 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Albrandswaard voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**-**
Opgave na correctie 2020	**20**
Bod	**-**
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-
Resterende opgave	**20**

Effecten

In figuur 4.1-4 wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Voorname oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Albrandswaard zijn de geboden sloop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huurvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 850 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.1-4 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.1-5 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Albrandswaard blijft gelijk tot 2030. Dat geldt ook voor het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad: 24% in 2021 en in 2030.

tabel 4.1-5 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	10.573	11.998
sociale woningvoorraad	2.692	2.972
DAEB voorraad	2.527	2.907
aandeel sociaal	**25%**	**25%**
aandeel DAEB	**24%**	**24%**

4.1.5 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Albrandswaard behaalde in 2020 de doelstelling voor de betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De beschikbaarheid van de sociale corporatievoorraad lag in

2020 onder de gestelde norm. De gemeente heeft de intentie aan beide normen te voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.1-6).

Albrandswaard zet ten aanzien van betaalbaarheid in op 70%, omdat zij in praktijk ziet dat het lastig is het percentage betaalbaarheid boven de norm te houden. Dat komt volgens de gemeente omdat het corporatiebezit in Albrandswaard uit veel eengezinswoningen bestaat. Door de maatregel van passend toewijzen, wordt hierin wel bijgestuurd. Daardoor komt een groot deel van de verhuringen wel onder de aftoppingsgrens.

Wat betreft de beschikbaarheid kan het streefpercentage van 75% onder druk komen te staan door veel nieuwbouwwoningen. De gemeente ziet dat corporaties wel de randen opzoeken in de huurprijzen die zij kunnen vragen. De gemeente zet zich in om financieel te ondersteunen, bijvoorbeeld via fondsvorming, om dit te ondervangen. Daarnaast zorgt de maatregel van het passend toewijzen er ook voor dat de hoge huurprijzen gedrukt kunnen worden. De gemeente wil echter ook de focus houden op het realiseren van de sociale huurwoningen, in plaats van de discussie voeren over betaalbaarheid met corporaties: woningen moeten er eerst zijn, alvorens over beprijzen te spreken.

tabel 4.1-6 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betaalbaarheid	70%	78%	70%
Beschikbaarheid	75%	69%	75%

4.2 Barendrecht

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Barendrecht naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.2.1 Context

Barendrecht is een middelgrote gemeente, ingeklemd tussen Oude Maas en de A15. De gemeente heeft weinig grond meer in eigendom. In het verleden is in Barendrecht een grote VINEX-locatie (Carnisselande) ontwikkeld. Toen de gemeente 30% van de nieuwbouwwoningen op de VINEX-locatie in het sociale segment wilde realiseren, kreeg zij daar op grond van het toenmalige contingent de mogelijkheden niet voor. Nu probeert de gemeente dat recht te trekken, maar dat is volgens de gemeente niet in de komende 10 jaar opgelost. Het realiseren van nieuwbouwprojecten enkel in de sociale sector is volgens de gemeente ongewenst. Ervaringen in buurgemeenten hebben aangetoond dat dit zorgt voor een stapeling van problemen in de wijken.

De gemeente streeft naar een verdeling van 30% sociaal, 30% middensegment en 40% duur in nieuwbouwprojecten. Met name in inbreidingslocaties heeft de gemeente de mogelijkheden om 100% sociale woningbouw te realiseren. Op locaties in het buitengebied probeert de gemeente in onderhandeling met particuliere ontwikkelaars sociaal toe te voegen, maar dat gesprek is moeilijk. De gemeente benadrukt dat de ambitie voor 30% sociale woningbouw in nieuwbouwprojecten hoger is dan de lokale behoefte aan sociale woningen.

Daarnaast is het de gemeente gelukt om in samenwerking met de corporaties Wooncompas, Patrimonium en Havensteder 900 woningen van Vestia te kopen en te behouden voor het sociale segment. De gemeente heeft in samenspraak met de corporaties besloten de verkoop van sociale woningen stil te leggen.

Tenslotte zet de gemeente in op het realiseren van flexwoningen. In eerste instantie werden deze gepland op bestaande nieuwbouwlocaties, echter dat zat de voortgang van de nieuwbouw in de weg. De gemeente is in overleg met de Provincie Zuid-Holland over een grote locatie van 5 hectare waar circa 100 flexwoningen gerealiseerd kunnen worden. Deze zijn niet opgenomen in het bod.

Belemmeringen en kansen

De gemeente houdt in het bod geen rekening met planuitval. Veel plannen zijn in vergevorderd stadium, dus verwacht men alle plannen te kunnen realiseren. Het zijn veelal kleine inbreidingslocaties: daar speelt geen stikstofproblematiek en is er veel regie vanuit de gemeente. Het grote project de Stationstuinen vormt het enige reële risico. Bij projecten in het buitengebied is zij afhankelijk van projectontwikkelaars.

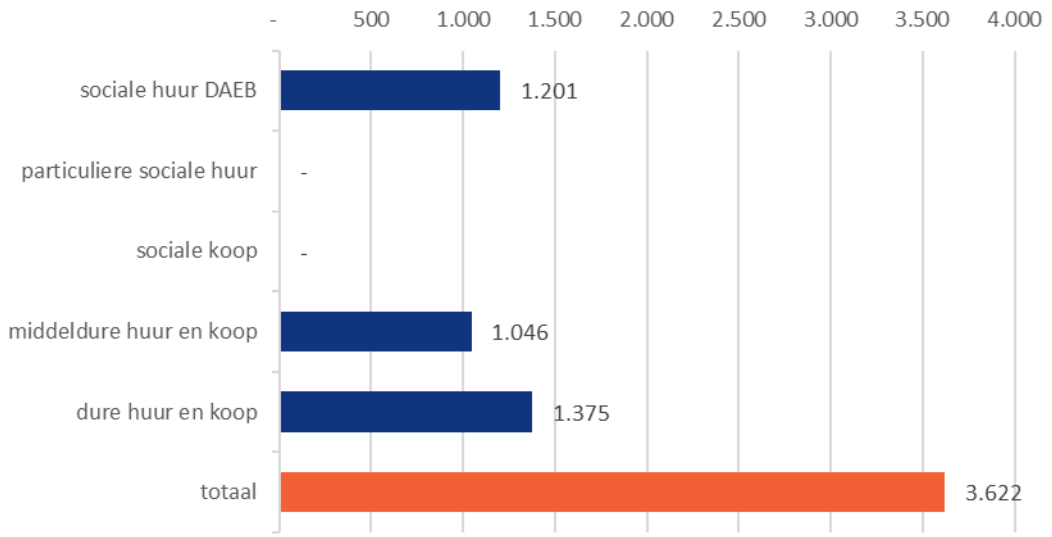
Bij het realiseren van sociale woningen probeert de gemeente in te zetten op het bouwen van woningen tot de eerste aftoppingsgrens. Op sommige locaties is dat gelukt. Echter, de gemeente ervaart dat de woningen steeds kleiner worden gebouwd om de huurprijs onder

de eerste aftoppingsgrens te houden. De gemeente vindt dat een knelpunt en vraagt zich af of dit wel aansluit bij de behoefte.

4.2.2 Bod

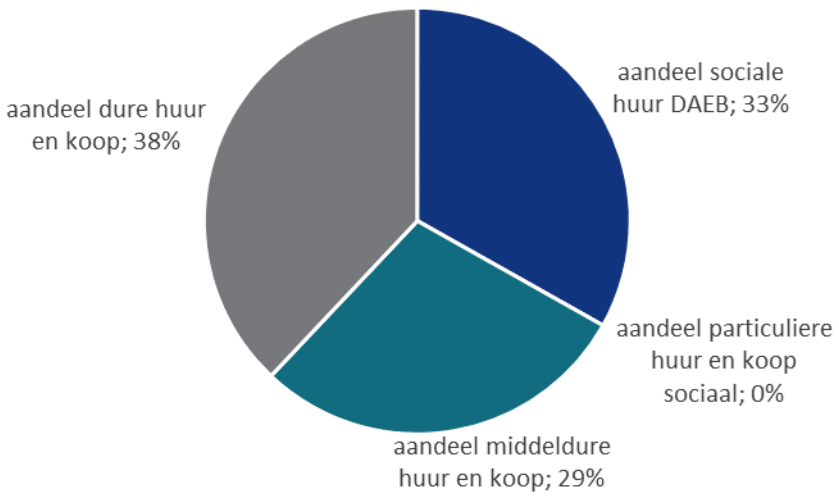
De gemeente Barendrecht is voornemens 3.622 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de middeldure en dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente ongeveer 1.200 woningen voor de DAEB-voorraad (figuur 4.2-1).

figuur 4.2-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Dat betekent dat een derde van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad. Ongeveer 40% van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 29% is toegewezen in de middeldure huur en koop (figuur 4.2-2).

figuur 4.2-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Barendrecht vindt op beperkte schaal transformatie van gebouwen plaats (met name van oude schoolgebouwen).

Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente spant zich in om minimaal 150 flexwoningen te realiseren maar heeft nog geen geschikte grond in eigendom.

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.2.3 Totale voorraad

In tabel 4.2-1 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 2.400 woningen naar 2.380 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 3.534 woningen. Door sloop van 88 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 3.622 woningen.

tabel 4.2-1 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Barendrecht voor de totale woningvoorraad

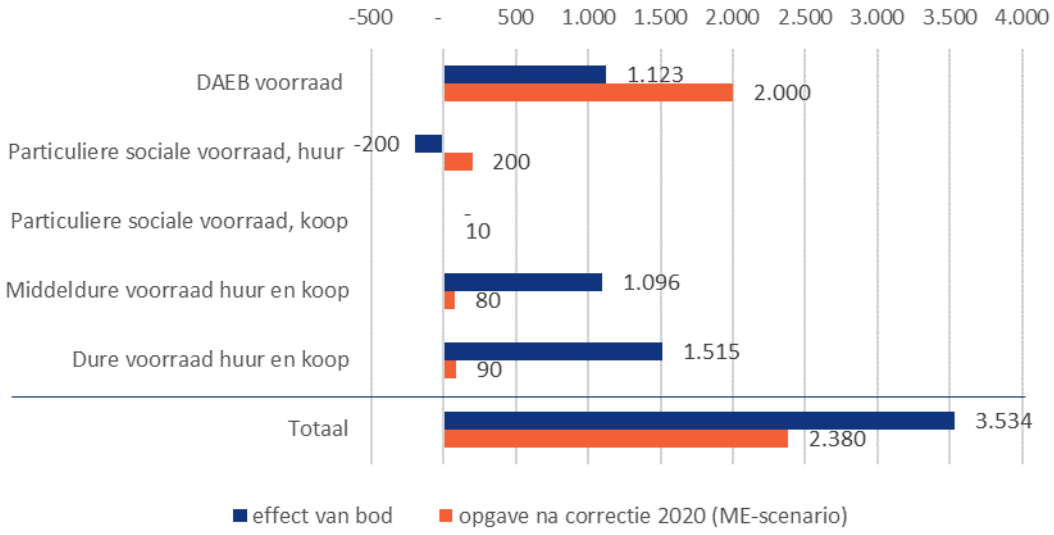
	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	**2.200**	**2.210**	**923**
waarvan DAEB	2.000	2.000	1.123
waarvan Sociale huur particulier	200	200	-200
waarvan Sociale koop	-	10	-
Middelduur en duur	**200**	**170**	**2.611**
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	100	80	1.096
waarvan Dure voorraad huur en koop	100	90	1.515
Totale voorraad	**2.400**	**2.380**	**3.534**

Effecten

In figuur 4.2-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de sociale voorraad lager dan de opgave. Er worden netto 1.123 woningen toegevoegd aan de DAEB voorraad. Dat is minder dan de opgave van 2.000 DAEB-woningen. Bovendien wordt de positieve ontwikkeling deels tenietgedaan door verdamping van woningen uit de particuliere sociale huurvoorraad. Met het huidige bod realiseert de gemeente veel meer woningen dan de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.2-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.2.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.2-2 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 gelijk gebleven.

De gemeente Barendrecht is voornemens per saldo 1.123 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er 1.201 nieuwbouwwoningen toegevoegd en 88 woningen gesloopt. Daarnaast worden er 10 woningen gedeliberaliseerd. Dat betekent een resterende opgave van 877 sociale huurwoningen tot en met 2030.

tabel 4.2-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Barendrecht voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**2.000**
Opgave na correctie 2020	**2.000**
Bod	**1.123**
waarvan Nieuwbouw	1.201
waarvan sloop	-88
waarvan verkoop/aankoop	-
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	10
Resterende opgave	**877**

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Barendrecht heeft een opgave van 200 sociale particuliere huurwoningen. De gemeente biedt geen woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. Daarnaast neemt de gemeente de aanname van ABF over dat tot en met 2030 200 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. De resterende opgave tot en met 2030 is 400 particuliere huurwoningen in het sociale segment (tabel 4.2-3).

tabel 4.2-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Barendrecht voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**200**
Opgave na correctie 2020	**200**
Bod	**-200**
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-200
Resterende opgave	**400**

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is geen opgave in de sociale koop in de gemeente Barendrecht. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 10 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente heeft geen nieuwbouw van sociale koopwoningen geboden en volgt de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 10 sociale koopwoningen in Barendrecht (tabel 4.2-4).

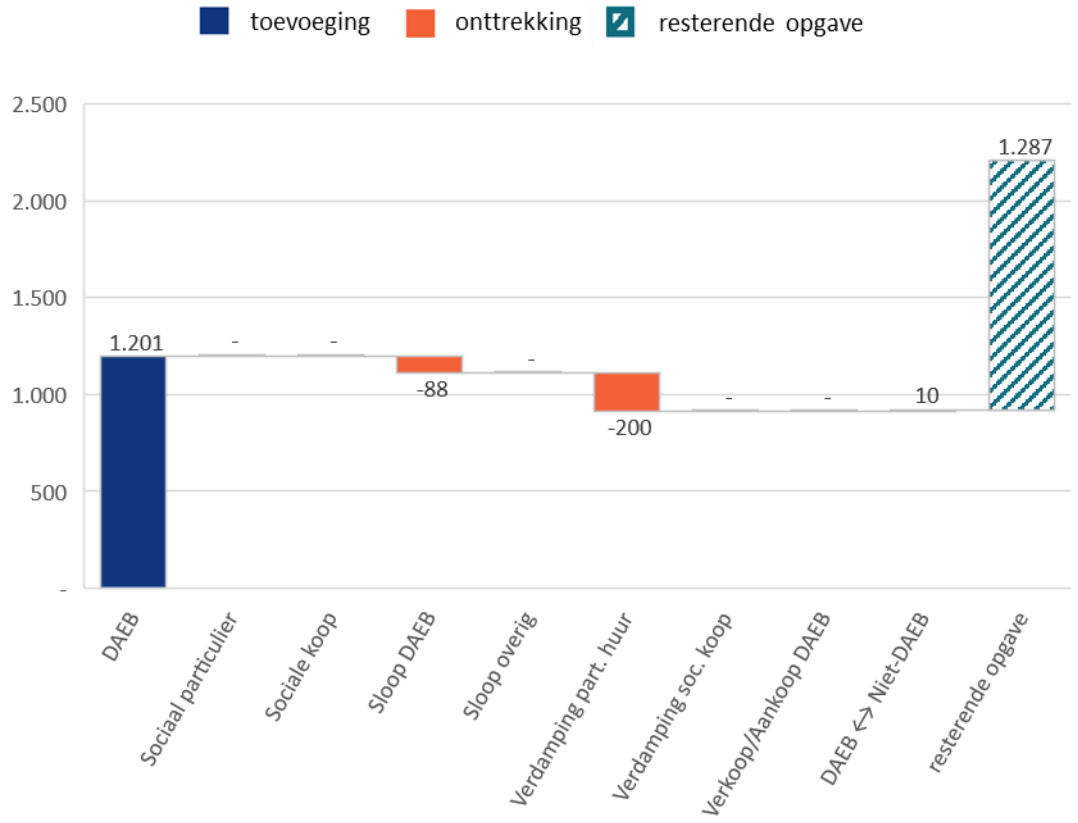
tabel 4.2-4 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Barendrecht voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	-
Opgave na correctie 2020	**10**
Bod	-
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-
Resterende opgave	**10**

Effecten

In figuur 4.2-4 hieronder wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Voorname oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Barendrecht zijn de geboden sloop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huurvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 1.287 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.2-4 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.2-5 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Barendrecht blijft gelijk met 22% in 2021 en in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad stijgt van 20% in 2021 naar 22% in 2030.

tabel 4.2-5 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	19.433	22.967
sociale woningvoorraad	4.230	5.153
DAEB voorraad	3.945	5.068
aandeel sociaal	**22%**	**22%**
aandeel DAEB	**20%**	**22%**

4.2.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Barendrecht behaalde in 2020 de doelstelling voor de betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De gemeente heeft de intentie aan beide normen te voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.2-6).

De gemeente Barendrecht heeft in het verleden de doelstelling van 75% beschikbaarheid niet gehaald. Volgens de gemeente is dat te verklaren door de samenstelling van de bevolking. De gemeente heeft er vertrouwen in dat dit percentage komende jaren omhooggaat. Doordat op dit moment veel woningen naar statushouders gaan, gebeurt dit deels vanzelf. Ook zet de gemeente zich ervoor in dat de geplande nieuwbouw die ontwikkeling niet in de weg zit. De gemeente heeft voor de meest recente plannen, voor 150 woningen, afspraken gemaakt over de huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens.

tabel 4.2-6 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betaalbaarheid	70%	73%	70%
Beschikbaarheid	75%	53%	75%

4.3 Capelle aan den IJssel

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Capelle aan den IJssel naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.3.1 Context

De gemeente Capelle aan den IJssel is een ex-groeikern. In de gemeente wordt een grote nieuwe woonwijk ontwikkeld: op het kantorenpark Rivium worden 5.000 woningen gebouwd. Deze plannen vormen het grootste deel van het bod van de gemeente en zijn daarmee bepalend voor de koers van de gemeente. In het gebied is het doel 60% betaalbaar te bouwen, waarvan 10% sociaal. Er zijn daarbij instandhoudingstermijnen afgesproken van 20 jaar voor (een deel van) de sociale sector en 15 jaar voor het middeldure segment.

In het huidige Coalitieakkoord is het steven naar 30% sociale voorraad in de totale woningvoorraad opgenomen. Ook gaat de gemeente in 2023 het Programma Wonen actualiseren. Daaruit zouden een aantal koerswijzigingen voort kunnen komen. De Raad stelt uiteindelijk het programma vast, maar de coalitie wil inzetten op het behouden van 30% sociale voorraad in de totale voorraad.

Veranderingen in de huidige plannen verwacht de gemeente niet. De meeste plannen liggen in het nieuwe Rivium. De gemeente wil daar een hoog stedelijke buurt ontwikkelen: meer sociaal toevoegen zal de opbouw van de wijk te veel veranderen. Bovendien ligt het woningbouwprogramma in Rivium vast. Echter, wijzigingen in het overige woningbouwprogramma gaan via de gemeenteraad en hangen dus ook af van politiek draagvlak.

Belemmeringen en kansen

De gemeente houdt rekening met planuitval en zegt daarmee een realistisch bod te doen. Niet alle plannen zijn meegenomen in het bod. Dan gaat het met name om zachte plannen die nog in ontwikkeling zijn. Daarnaast is er de mogelijkheid dat er meer plannen worden toegevoegd aan het woningbouwproject Rivium en dat de corporatie Havensteder meer investeringsruimte krijgt. In het bod zitten bovendien ook plannen die al in de bouwfase zitten en dus zeker worden gerealiseerd.

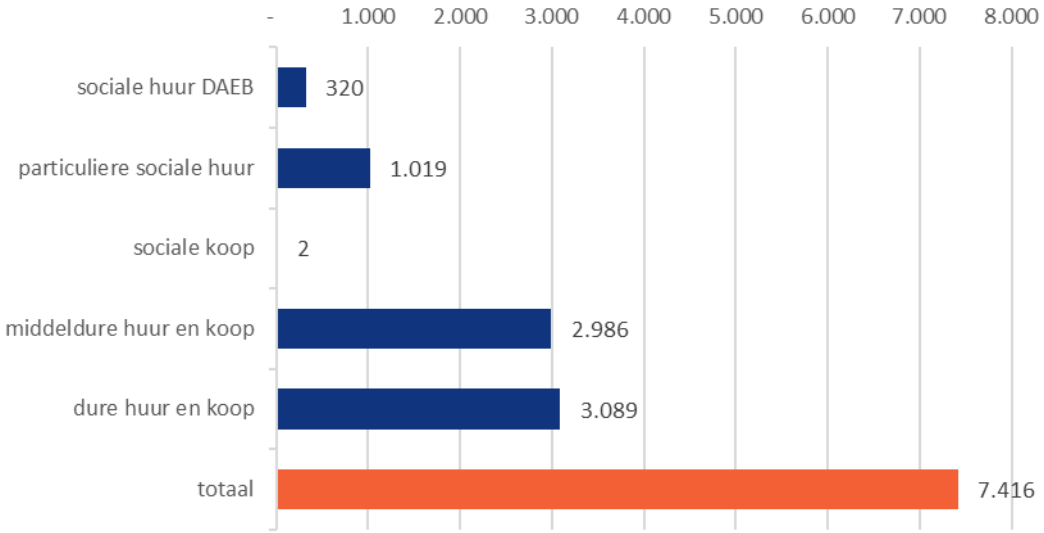
De gemeente maakt zich zorgen over de verdamping van woningen uit de particuliere sector. De gemeente geeft aan dat het lastig is om te sturen wanneer de opgave verschuift. Bovendien heeft de gemeente geen zicht op nieuwe bouwlocaties. Ook vraagt zij zich af of het haalbaar is om de hele sociale opgave bij corporaties te beleggen.

4.3.2 Bod

De gemeente Capelle aan den IJssel is voornemens 7.416 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de middeldure en dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente 320 woningen voor de

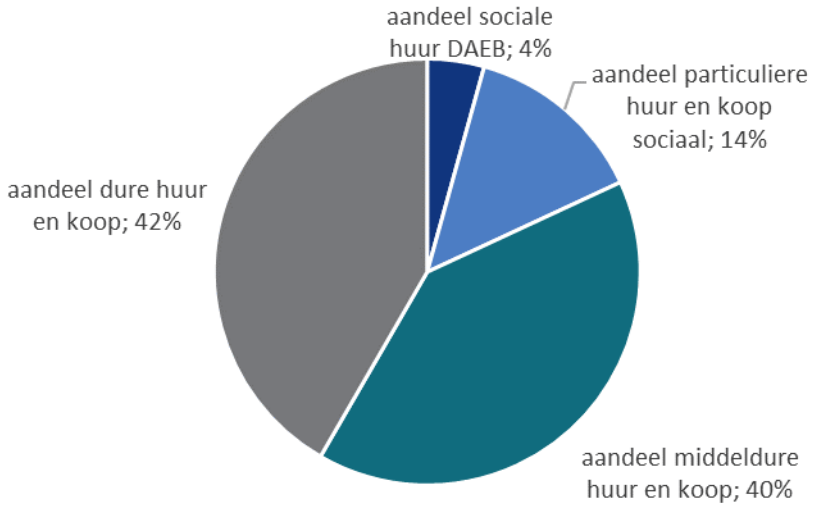
DAEB-voorraad en ongeveer 1.000 woningen in de particuliere sociale huurvoorraad (figuur 4.3-1).

figuur 4.3-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



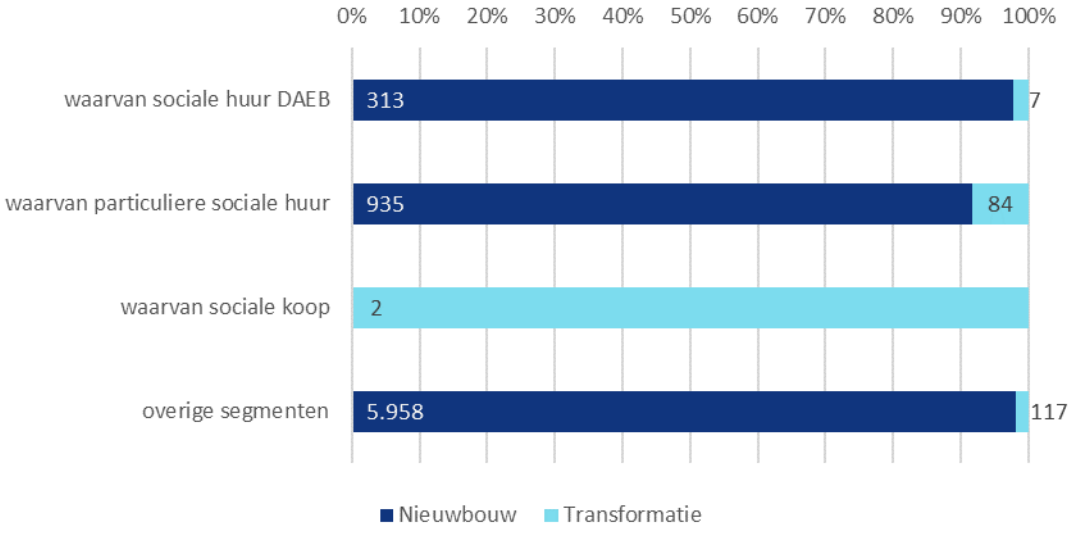
Dat betekent dat ongeveer 20% van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad, 4% is aangemerkt als DAEB. Ongeveer 80% van de nieuwbouw is gepland in het middeldure en dure segment (figuur 4.3-2).

figuur 4.3-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. De gemeente Capelle aan den IJssel voegt in totaal 210 woningen toe door transformatie. Deze projecten vormen slechts een klein deel van de geboden toe te voegen woningen (figuur 4.3-3).

figuur 4.3-3 Specificatie van toevoegingen per segment tot en met 2030



Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Capelle aan den IJssel voegt geen flexwoningen toe.

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.3.3 Totale voorraad

In tabel 4.3-1 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 4.500 woningen naar 4.210 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 7.077 woningen. Door sloop van 339 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 7.416 woningen.

tabel 4.3-1 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Capelle aan den IJssel voor de totale woningvoorraad

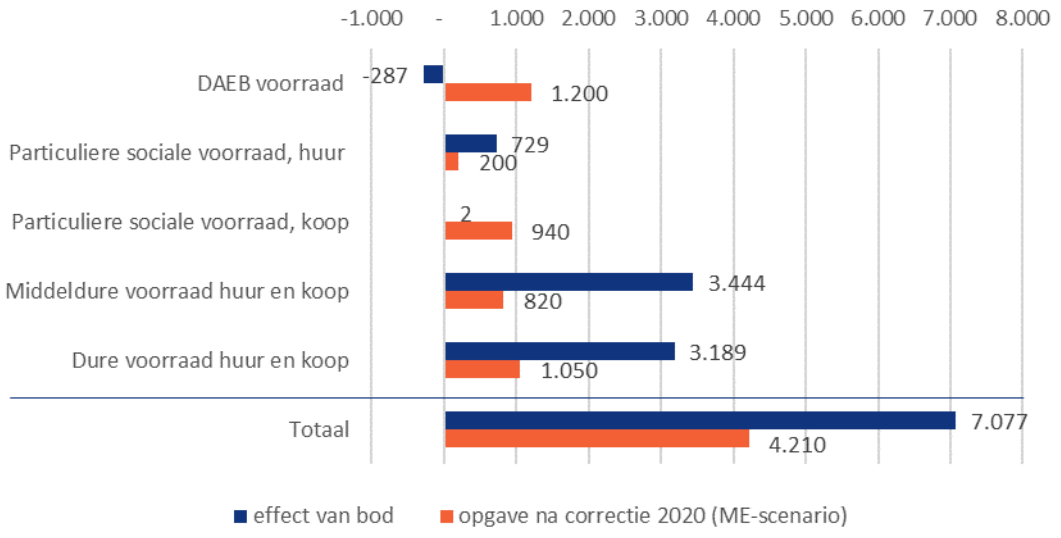
	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	**1.600**	**2.340**	**444**
waarvan DAEB	1.100	1.200	-287
waarvan Sociale huur particulier	200	200	729
waarvan Sociale koop	300	940	2
Middelduur en duur	**2.900**	**1.870**	**6.633**
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	1.600	820	3.444
waarvan Dure voorraad huur en koop	1.300	1.050	3.189
Totale voorraad	**4.500**	**4.210**	**7.077**

Effecten

In figuur 4.3-4 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Ook in de particuliere sociale huurvoorraad worden meer toevoegingen geboden dan nodig om de opgave tot en met 2030 te realiseren. Daarentegen worden er netto 287 woningen onttrokken uit de DAEB voorraad, terwijl er 1.200 woningen toegevoegd dienen te worden voor het realiseren van de opgave. Met het huidige bod behaalt de gemeente de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.3-4 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.3.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.3-2 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 met 100 DAEB-woningen gestegen.

De gemeente Capelle aan den IJssel is voornemens per saldo 287 woningen te onttrekken aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Er worden 320 nieuwbouwwoningen toegevoegd, maar ook 339 woningen gesloopt. Daarnaast worden er 75 woningen verkocht en 193 woningen geliberaliseerd. Dat betekent een resterende opgave van 1.487 sociale huurwoningen tot en met 2030.

tabel 4.3-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Capelle aan den IJssel voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**1.100**
Opgave na correctie 2020	**1.200**
Bod	**-287**
waarvan Nieuwbouw	320
waarvan sloop	-339
waarvan verkoop/aankoop	-75
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	-193
Resterende opgave	**1.487**

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

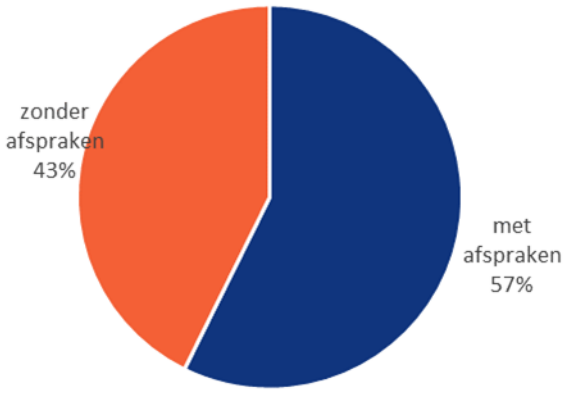
De gemeente Capelle aan den IJssel heeft een opgave van 200 sociale particuliere huurwoningen. De gemeente biedt 729 woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. 1.019 woningen worden in de gemeente toegevoegd door nieuwbouw. Daarnaast gaat de gemeente ervanuit dat er tot en met 2030 290 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. Daarmee neemt de gemeente niet de aanname van ABF over dat er tot en met 2030 500 woningen zullen verdampen. Op basis van het bod is er geen resterende opgave in het particuliere sociale huursegment, maar worden er 529 woningen extra toegevoegd (tabel 4.3-3).

tabel 4.3-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Capelle aan den IJssel voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**200**
Opgave na correctie 2020	**200**
Bod	**729**
waarvan nieuwbouw	1.019
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-290
Resterende opgave	**-529**

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft voor een deel van de geplande nieuwbouw van sociale particuliere huurwoningen afspraken gemaakt over een instandhoudingstermijn van langer dan 15 jaar in het sociale segment (figuur 4.3-5). Voor 435 woningen ontbreken instandhoudingsafspraken.

figuur 4.3-5 Biedingen voor de sociale particuliere huurvoorraad waarvoor wel of geen afspraken zijn gemaakt over de instandhoudingstermijn langer dan 15 jaar.



Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de

regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is een opgave van 300 woningen in de sociale koop in de gemeente Capelle aan den IJssel. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 940 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente heeft 2 sociale koopwoningen geboden en volgt de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 938 sociale koopwoningen in Capelle aan den IJssel (tabel 4.3-4).

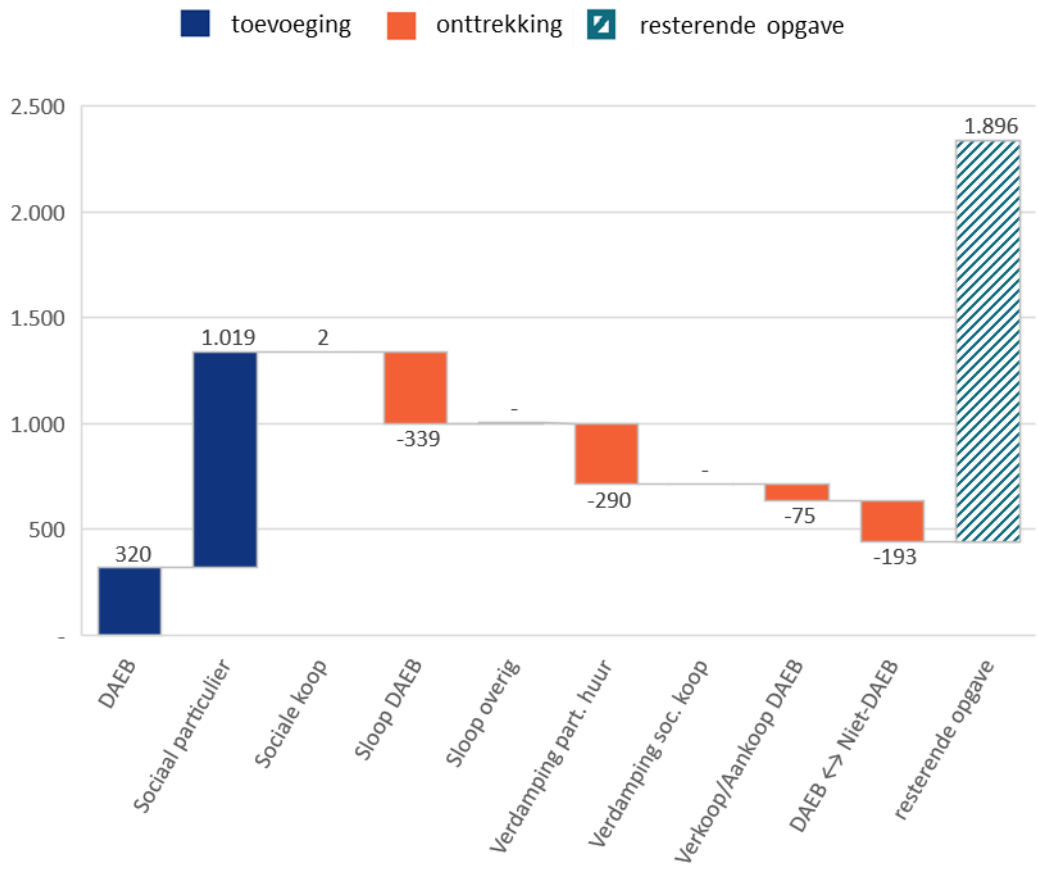
tabel 4.3-4 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Capelle aan den IJssel voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**300**
Opgave na correctie 2020	**940**
Bod	**2**
waarvan nieuwbouw	2
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-
Resterende opgave	**938**

Effecten

In figuur 4.3-6 hieronder wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Voorname oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Capelle aan den IJssel zijn de geboden sloop, liberalisatie en verkoop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huurvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 1.896 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.3-6 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.3-5 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Capelle aan den IJssel daalt van 44% in 2021 naar 37% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad daalt van 34% in 2021 naar 27% in 2030.

tabel 4.3-5 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	31.556	38.633
sociale woningvoorraad	13.927	14.371
DAEB voorraad	10.672	10.385
aandeel sociaal	**44%**	**37%**
aandeel DAEB	**34%**	**27%**

4.3.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Capelle aan den IJssel behaalde in 2020 de doelstelling voor de betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De beschikbaarheid van de sociale corporatievoorraad

lag in 2020 onder de gestelde norm. De gemeente heeft de intentie aan beide normen te voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.3-6)

tabel 4.3-6 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betaalbaarheid	70%	86%	79%
Beschikbaarheid	75%	69%	75%

4.4 Krimpen aan den IJssel

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Krimpen aan den IJssel naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.4.1 Context

De gemeente Krimpen aan den IJssel is een van de kleinste gemeenten in de regio: zij heeft ook een bescheiden woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de Woonvisie Krimpen aan den IJssel 2020-2030 en daarin is tot 2030 een aandeel van 33% sociaal in de op het moment van vaststelling van de woonvisie voorziene nieuwbouwplannen opgenomen.

De gemeente geeft aan dat het Meer Evenwicht scenario voor hen niet haalbaar is. Om dat te realiseren zouden de nieuwbouwplannen (bijna) volledig uit sociale woningbouw moeten bestaan. Ook merkt de gemeente op dat de netto toevoeging van corporatiewoningen langzaam gaat doordat er voorafgaand aan een herontwikkeling vaak corporatiewoningen gesloopt worden. Dat stuurt de gemeente bij met de afspraak dat de corporatie voor iedere te slopen woning minimaal een nieuwbouwwoning toevoegt.

Ook schaalt de corporatie QuaWonen in afstemming met de gemeente de verkoop van sociale huurwoningen af. Een klein deel van de woningen blijft nog beschikbaar voor verkoop. Dan gaat het met name om gespikkeld bezit in buurten waar de doelstelling is deze meer te differentiëren.

Belemmeringen en kansen

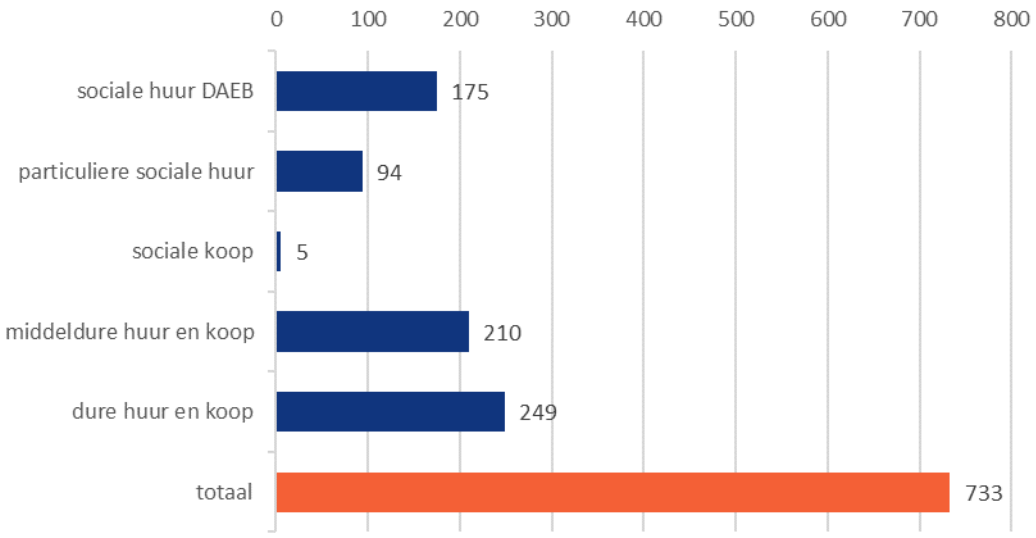
De gemeente houdt in het bod geen rekening met planuitval. Het bod bevat alle plannen die gerealiseerd kunnen worden. Daarbij zitten ook projecten met een onrendabele top, waar vooralsnog extra geld bij moet komen vanuit de gemeente. Daar maakt de gemeente zich zorgen over.

Een andere belemmering waar de gemeente tegen aanloopt is het feit dat de zij weinig eigen grond in bezit heeft en er sowieso weinig grond binnen de gemeente beschikbaar is voor woningbouw (volgebouwd tot aan de gemeentegrenzen).

4.4.2 Bod

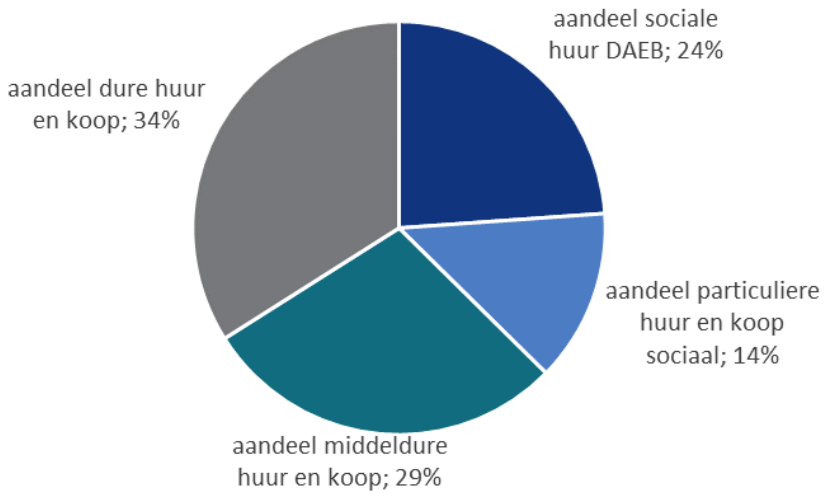
De gemeente Krimpen aan den IJssel is voornemens via nieuwbouw 733 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. De nieuwbouw is verdeeld over de diverse segmenten. Daarvan is 37% gepositioneerd in de dure huur en koop en 29% in het middeldure huur- en koopsegment. Daarnaast biedt de gemeente in de sociale sector 175 woningen voor de DAEB-voorraad, 94 particuliere sociale huurwoningen en 5 sociale koopwoningen. (figuur 4.4-1), in totaal 37 % van de nieuwbouw.

figuur 4.4-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Dat betekent dat ruim een derde van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en 24% is aangemerkt als DAEB. Ongeveer een derde van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 29% is toegewezen in de middeldure huur en koop (figuur 4.4-2).

figuur 4.4-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Krimpen aan den IJssel staat geen transformatie van gebouwen gepland tot en met 2030.

Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Krimpen aan den IJssel voegt geen flexwoningen toe.

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.4.3 Totale voorraad

In tabel 4.4-1 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 600 woningen naar 590 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 512 woningen. Door sloop van 221 woningen (117 DAEB-huurwoningen,102 particuliere sociale huurwoningen en 2 dure koopwoningen) valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 733 woningen.

tabel 4.4-1 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Krimpen aan den IJssel voor de totale woningvoorraad

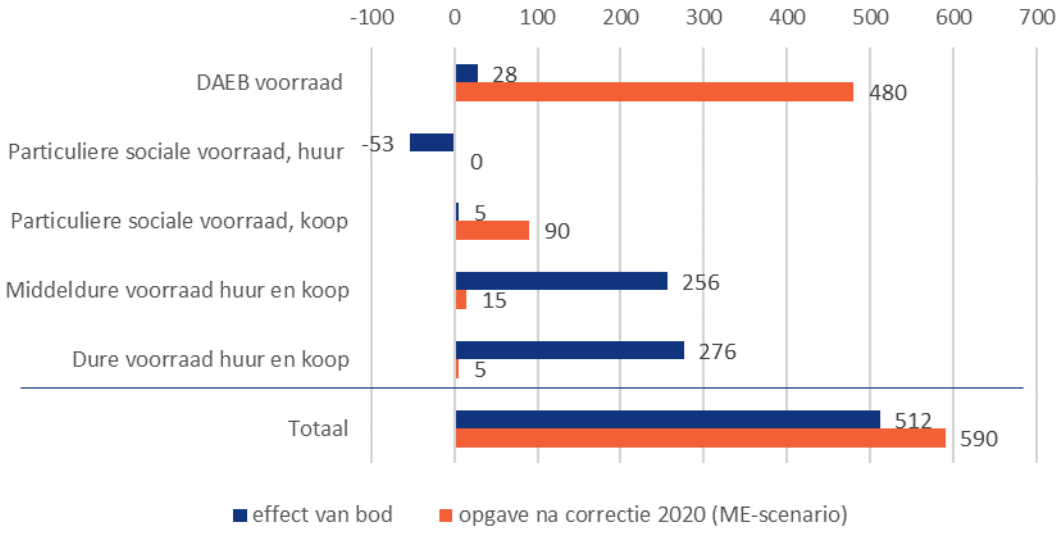
	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	**400**	**570**	**-20**
waarvan DAEB	400	480	28
waarvan Sociale huur particulier	-	-	-53
waarvan Sociale koop	-	90	5
Middelduur en duur	**200**	**20**	**532**
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	100	15	256
waarvan Dure voorraad huur en koop	100	5	276
Totale voorraad	**600**	**590**	**512**

Effecten

In figuur 4.4-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de sociale voorraad lager dan de opgave. Bovendien worden de plannen voor de sociale voorraad, met name de toevoegingen aan de DAEB-voorraad, geheel tenietgedaan door de effecten in de particuliere voorraad. Met het huidige bod behaalt de gemeente grotendeels de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.4-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.4.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.4-2 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 gelijk gebleven.

De gemeente Krimpen aan den IJssel is voornemens per saldo 28 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er 175 nieuwbouwwoningen toegevoegd, maar ook 117 woningen gesloopt en 50 woningen verkocht. Daarnaast worden er 20 woningen gedeliberaliseerd. Dat betekent een resterende opgave van 452 sociale huurwoningen tot en met 2030.

tabel 4.4-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Krimpen aan den IJssel voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**400**
Opgave na correctie 2020	**480**
Bod	**28**
waarvan nieuwbouw	175
waarvan sloop	-117
waarvan verkoop/aankoop	-50
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	20
Resterende opgave	**452**

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Krimpen aan den IJssel heeft geen opgave van sociale particuliere huurwoningen. In de gemeente worden per saldo 53 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad onttrokken. Er worden 94 woningen toegevoegd en 102 woningen gesloopt. Daarnaast gaat de gemeente ervanuit dat er tot en met 2030 45 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. Daarmee neemt de gemeente niet de aanname van ABF over dat er tot en met 2030 100 woningen zullen verdampen[8]. De resterende opgave tot en met 2030 is 53 particuliere huurwoningen in het sociale segment (tabel 4.4-3).

tabel 4.4-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Krimpen aan den IJssel voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	-
Opgave na correctie 2020	-
Bod	**-53**
waarvan nieuwbouw	94
waarvan sloop	-102
waarvan verdamping	-45
Resterende opgave	**53**

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is geen opgave in de sociale koop in de gemeente Krimpen aan den IJssel. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 90 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente heeft een toevoeging van 5 sociale koopwoningen geboden en volgt de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale

[8] Dit hangt samen met afronding op honderdtallen door ABF.

koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 85 sociale koopwoningen in Krimpen aan den IJssel (tabel 4.4-4).

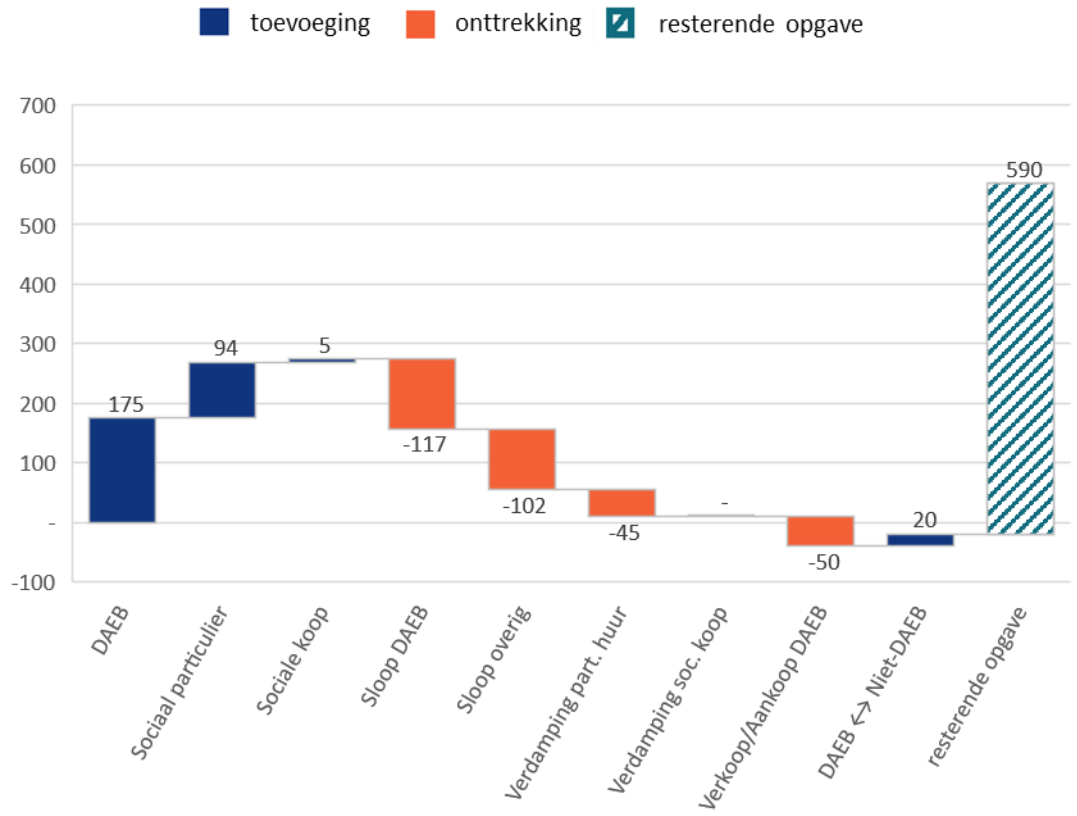
tabel 4.4-4 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Krimpen aan den IJssel voor de sociale koop-voorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	-
Opgave na correctie 2020	**90**
Bod	**5**
waarvan nieuwbouw	5
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-
Resterende opgave	**85**

Effecten

In figuur 4.4-4 hieronder wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Voorname oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Krimpen aan den IJssel zijn de geboden sloop van DAEB- en particuliere woningen, verkoop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huurvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 590 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.4-4 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.4-5 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Krimpen aan den IJssel daalt van 37% in 2021 naar 36% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad daalt van 33% in 2021 naar 32% in 2030.

tabel 4.4-5 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	12.648	13.160
sociale woningvoorraad	4.710	4.690
DAEB voorraad	4.235	4.263
aandeel sociaal	**37%**	**36%**
aandeel DAEB	**33%**	**32%**

4.4.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Krimpen aan den IJssel behaalde in 2020 beide doelstellingen voor de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De gemeente heeft tevens de intentie aan de betaalbaarheidsnorm te blijven voldoen in de periode tot en met 2030. De gemeente Krimpen aan den IJssel legt de beschikbaarheidsdoelstelling op 70% (tabel 4.4-6).

De gemeente licht toe dat de woningcorporatie QuaWonen ziet dat de kansen voor de secundaire doelgroep steeds kleiner worden. Voor deze groep is volgens de gemeente en corporatie de toegang tot de sociale huursector te laag. Daarom stelt ze in samenspraak met de corporatie de beschikbaarheidsnorm naar beneden bij.

Ten aanzien van de betaalbaarheid streeft de gemeente naar minimaal 70%. Op dit moment ligt dat percentage hoger, namelijk op 85%, dus ze voorziet daarin geen problemen. Wel is het mogelijk dat dit percentage wat gaat dalen, maar de gemeente stuurt daar niet actief op.

tabel 4.4-6 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betaalbaarheid	70%	85%	70%
Beschikbaarheid	75%	75%	70%

4.5 Lansingerland

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Lansingerland naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.5.1 Context

De gemeente Lansingerland, bestaande uit de drie kernen Bergschenhoek, Bleiswijk en Berkel en Rodenrijs, biedt na Rotterdam het hoogste aantal nieuwbouwwoningen: de gemeente zet in op het bouwen van 11.000 woningen tot 2030. Daarvan wil de gemeente 3.100 sociale woningen realiseren. Ook wil de gemeente dat er woningen in het middeldure segment bijkomen, omdat hier veel vraag naar is en dit zorgt voor doorstroming uit het sociale segment. Tenslotte is er dure huur en koop gepland om de diverse projecten financieel rond te komen en de wijken in balans te houden.

De inzet t.a.v. het sociale segment betekent een toename van het corporatiebezit van 70%. De gemeente belegt dit volledig bij de corporaties, omdat de gemeente verwacht daarmee duurzamere lange termijn afspraken te kunnen maken over het behoud van de woningen in het sociale segment. Het bod is in overeenstemming met de woningbouwcorporatie 3B Wonen tot stand gekomen. Voor grote nieuwbouwprojecten betekent het een toevoeging van 25% tot 30% sociaal, voor kleine projecten gaat het over tot wel 100% sociaal. De plannen en de percentages zijn vastgelegd in het lokale coalitieakkoord op basis van de Woonvisie en deze vallen binnen de grenzen die zijn afgesproken met de gemeenteraad.

Een substantieel deel van de ingebrachte nieuwbouwwoningen worden naar verwachting gerealiseerd in het project Bleizo West, hierover loopt het gesprek met de gemeente Zoetermeer en de Provincie Zuid-Holland. Het gaat o.a. om de transformatie van een bedrijventerrein nabij een infrastructureel knooppunt. Op dit moment zijn de plannen voor dit terrein zacht. De gemeente benadrukt dat er geen 'plan B' is: de gemeente benadrukt dat het voor het behalen van de regionale opgave heel belangrijk is dat dit woningbouwproject er komt.

De gemeente benadrukt nu graag vaart te maken in het realiseren van de woningbouwprojecten die er nu liggen en niet te blijven zoeken naar andere mogelijkheden of aanpassingen in de huidige plannen. Dat zou de voortgang in de weg zitten.

Belemmeringen en kansen

De gemeente zet met dit bod maximaal in, er is geen planuitval ingerekend. Het project Bleizo West vormt hierin een risico, omdat het plan nog zacht is en het tevens om veel woningen gaat. De gemeente geeft aan op dit moment niet de middelen en de mogelijkheden (zie ook onderzoek Antea) te hebben om verder te zoeken naar alternatieve locaties en plannen.

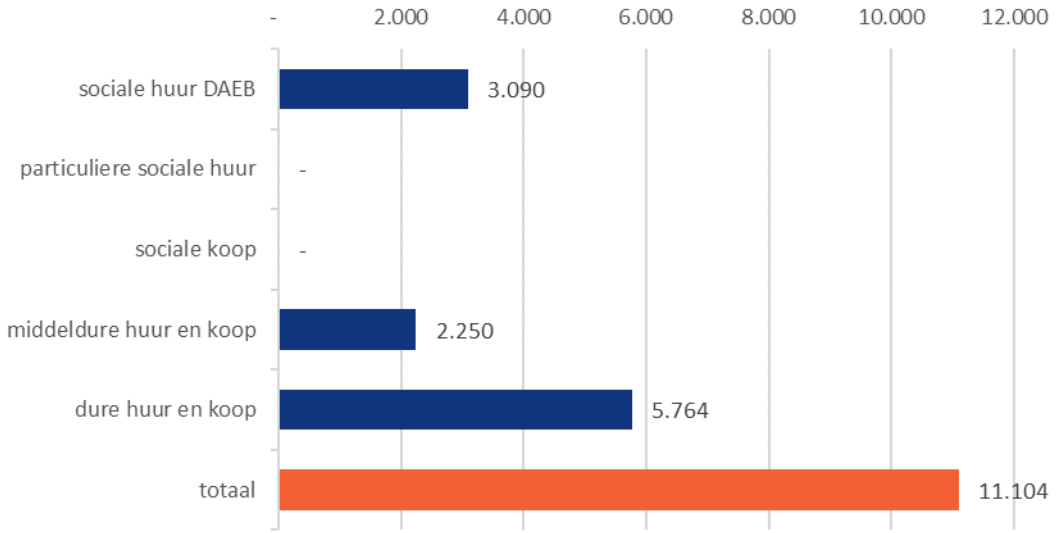
Volgens de gemeente is de ambitie voor het realiseren van 3.100 sociale huurwoningen hoog. En ook voor de corporatie 3B Wonen is de opgave groot. Daarbij gelden nog randvoorwaarden, waarbij afhankelijkheid is van Rijk en Provincie Zuid-Holland. Dat gaat over het

goedkeuren van de plannen en financiën spelen daarbij ook een rol. De gemeente kan niet alles zomaar financieren. De realisatie van dure huur en koop is ook vanuit dat perspectief hard nodig.

4.5.2 Bod

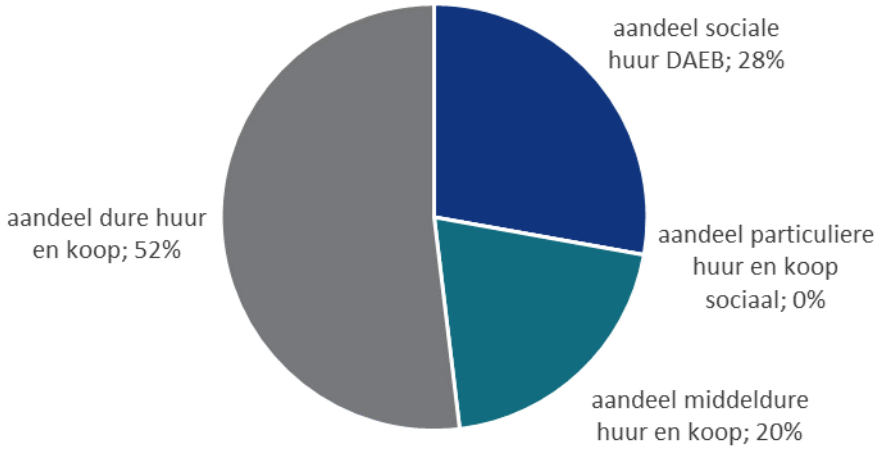
De gemeente Lansingerland is voornemens 11.104 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente ongeveer 3.090 woningen voor de DAEB-voorraad en 2.250 woningen in het middeldure segment (figuur 4.5-1).

figuur 4.5-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Dat betekent dat ongeveer 30% van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en is aangemerkt als DAEB. Ruim 50% van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 20% is toegewezen aan de middeldure huur en koop (figuur 4.5-2).

figuur 4.5-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Lansingerland staat geen transformatie van gebouwen gepland tot en met 2030.

Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Lansingerland biedt 150 flexwoningen die allemaal toegevoegd zullen worden in het DAEB-segment (tabel 4.5-1).

tabel 4.5-1 Aantal geprogrammeerde flexwoningen in de huurvoorraad tot en met 2030.

	Bod
Flexwoningen	**150**
waarvan DAEB	150
waarvan sociale huur particulier	-
waarvan middeldure huur	-

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.5.3 Totale voorraad

In tabel 4.5-2 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 4.900 woningen naar 4.460 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 10.974 woningen. Door sloop van 130 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 11.104 woningen.

tabel 4.5-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Lansingerland voor de totale woningvoorraad

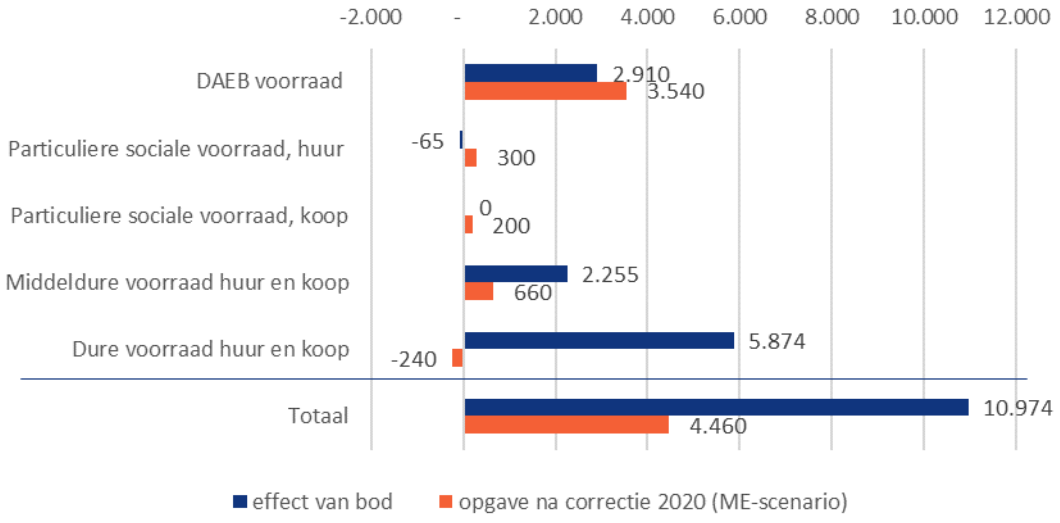
	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	**4.100**	**4.040**	**2.845**
waarvan DAEB	3.600	3.540	2.910
waarvan Sociale huur particulier	300	300	-65
waarvan Sociale koop	200	200	-
Middelduur en duur	**800**	**420**	**8.129**
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	700	660	2.255
waarvan Dure voorraad huur en koop	100	-240	5.874
Totale voorraad	**4.900**	**4.460**	**10.974**

Effecten

In figuur 4.5-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de sociale voorraad lager dan de opgave. Er worden wel netto 2.910 woningen toegevoegd aan de DAEB voorraad. In het particuliere sociale huur- en sociale koopsegment worden geen woningen toegevoegd. Met de huidige plannen behaald de gemeente ruimschoots de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.5-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.5.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In tabel 4.5-3 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 gelijk gebleven.

De gemeente Lansingerland is voornemens per saldo 2.910 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er ruim 3.000 nieuwbouwwoningen toegevoegd en 130 woningen gesloopt. Ook worden er 50 woningen verkocht. Dat betekent een resterende opgave van 630 sociale huurwoningen tot en met 2030.

tabel 4.5-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Lansingerland voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**3.600**
Opgave na correctie 2020	**3.540**
Bod	**2.910**
waarvan nieuwbouw	3.090
waarvan sloop	-130
waarvan verkoop/aankoop	-50
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	-
Resterende opgave	**630**

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Lansingerland heeft een opgave van 300 sociale particuliere huurwoningen. De gemeente biedt geen woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. Daarnaast gaat de gemeente ervanuit dat er tot en met 2030 65 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. Daarmee neemt de gemeente niet de aanname van ABF over dat er tot en met 2030 300 woningen zullen verdampen. De resterende opgave tot en met 2030 is 365 particuliere huurwoningen in het sociale segment (tabel 4.5-4).

tabel 4.5-4 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Lansingerland voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**300**
Opgave na correctie 2020	**300**
Bod	**-65**
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-65
Resterende opgave	**365**

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is een opgave van 200 woningen in de sociale koop in de gemeente Lansingerland. Ontwikkelingen in 2020 hebben geen invloed op deze opgave. De gemeente heeft geen nieuwbouw van sociale koopwoningen geboden en volgt de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 200 sociale koopwoningen in Lansingerland (tabel 4.5-5).

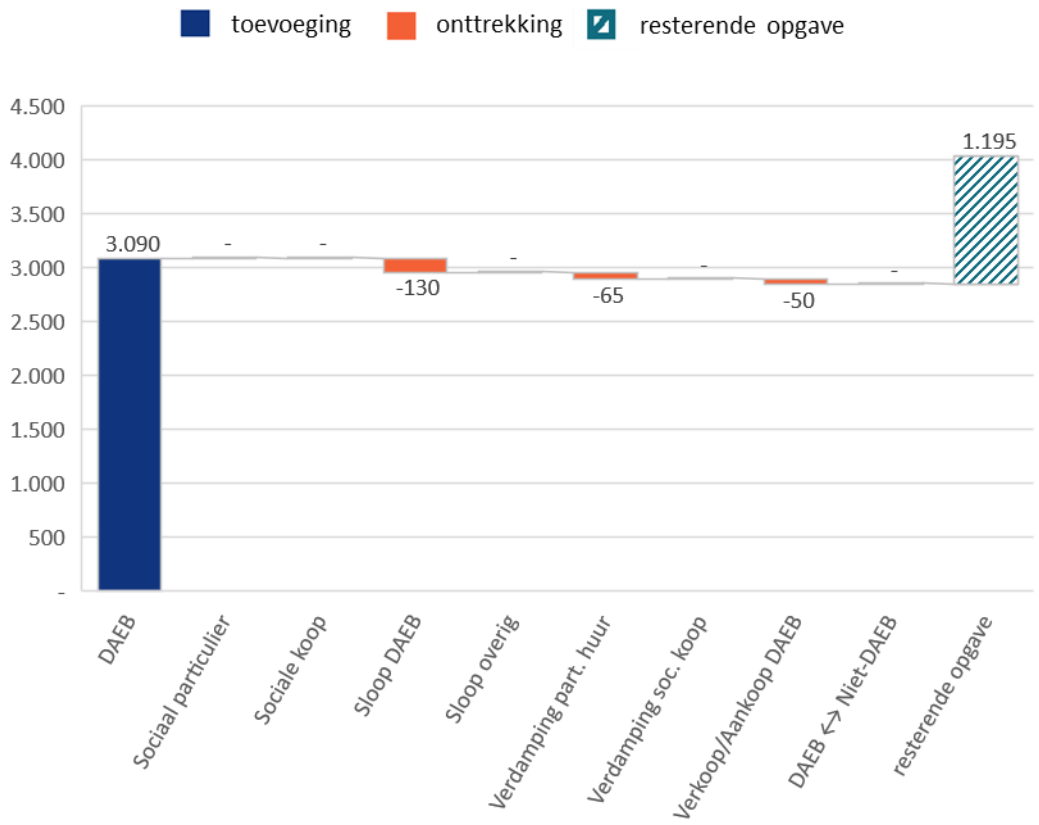
tabel 4.5-5 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Lansingerland voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**200**
Opgave na correctie 2020	**200**
Bod	**-**
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-
Resterende opgave	**200**

Effecten

In figuur 4.5-4 hieronder wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Ondanks de geboden uitbreiding van de DAEB-voorraad blijft er een resterende opgave in de sociale voorraad. Voorname oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Lansingerland zijn de geboden sloop en verkoop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huurvoorraad. Bovendien worden er geen woningen toegevoegd voor de opgaven in de particuliere sociale huurvoorraad en sociale koopvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 1.195 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.5-4 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.5-6 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Lansingerland stijgt van 19% in 2021 naar 21% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad stijgt ook, van 18% in 2021 naar 20% in 2030.

tabel 4.5-6 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	24.686	35.660
sociale woningvoorraad	4.733	7.578
DAEB voorraad	4.388	7.298
aandeel sociaal	**19%**	**21%**
aandeel DAEB	**18%**	**20%**

4.5.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Lansingerland behaalde in 2020 beide doelstellingen voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De gemeente heeft ook de intentie aan beide normen te blijven voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.5-7).

Wanneer de gemeente veel nieuwbouw toevoegt in de corporatievoorraad, heeft dat ook effect op de beschikbaarheidsdoelstelling. De gemeente heeft zich in het bod gecommitteerd aan de doelstelling van 75% beschikbaarheid. Dat betekent dat er ook woningen onder de aftoppingsgrens dienen te worden toegevoegd. De gemeente zet daar ook op in en geeft aan dat dit ook in de prestatieafspraken is opgenomen.

tabel 4.5-7 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betaalbaarheid	70%	79%	70%
Beschikbaarheid	75%	75%	75%

4.6 Maassluis

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Maassluis naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.6.1 Context

De gemeente Maassluis is een kleine, compacte stad, ingeklemd tussen de Maas en de A20 en heeft voor haar omvang een stevig nieuwbouwprogramma. Voorafgaand aan het bod heeft een debat met de gemeenteraad plaatsgevonden, waarin de richting voor nieuwe projecten is bepaald en waarmee de raad heeft ingestemd. Daaruit kwam een ambitie van veel betaalbaar en minimaal 50% realisatie met corporaties, maar ook aandacht voor het middensegment, meer verdichting en lagere parkeernormen. Dat is ook vastgelegd in het lokale coalitieakkoord.

De gemeente heeft tegelijkertijd ook te maken met herstructureringsprojecten en bestaande plannen met oude contracten die uitgediend moeten worden. Dat zorgt voor een aandeel van 50% dure segment in het uiteindelijke nieuwbouwbod. De gemeente heeft in het kader van de bieding ook oude contracten heronderhandeld. Daaruit kwam een maximum haalbaar compromis van 25% sociaal.

De gemeente geeft aan dat zij nu de meeste invloed heeft op nieuwe bestemmingsplannen en nieuwbouwprojecten, zoals plannen rondom de Hoeksche lijn. Dit is een proces waarbij meerdere gemeenten en de Provincie Zuid-Holland betrokken zijn.

Tenslotte voegt de gemeente een deel sociale koop toe, maar heeft deze niet meegeteld in het bod voor de sociale voorraad, omdat dit segment verdampt. Om de verdamping tegen te gaan heeft de gemeente een erfpachtmodel ontwikkeld voor de bouwlocaties in eigendom van de gemeente (rondom OV-haltes). Het doel is om deze woningen te behouden in de sociale voorraad en om eventuele overwaarde op sociale woningen terug te laten vloeien.

Belemmeringen en kansen

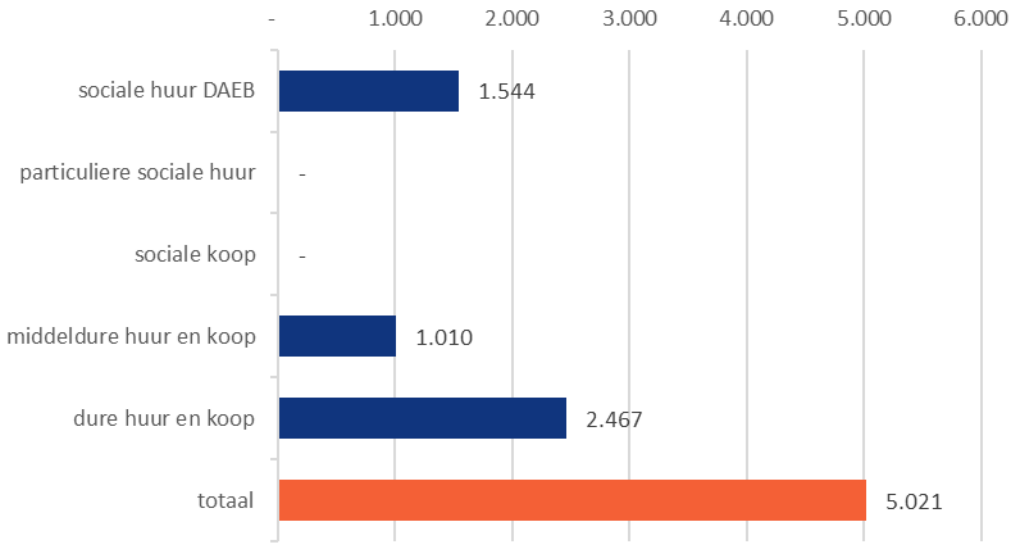
De gemeente heeft al haar plannen in het bod opgenomen. De gemeente Maassluis maakt zich geen grote zorgen over planuitval. De helft van de plannen is hard. Ook vertrouwt de gemeente op de corporaties waarmee zij samenwerkt. Die kunnen bijspringen als de marktvraag tegenvalt.

Er is volgens de gemeente wel een voorbehoud bij het bod, en dat heeft te maken met verkeersafwikkelingen waarvoor via een bijdrage van het Rijk een infrastructurele oplossing nodig is. Dat is ook de reden waarom de gemeenteraad kritisch is over verdichting: wanneer er geen oplossing komt voor de ontsluiting van nieuwbouwlocaties en de druk op de huidige infrastructuur toeneemt dan is dat voor de raad een drempel om te verdichten. Ondersteuning van het Rijk en steun van de raad zijn daarom ook randvoorwaarden.

4.6.2 Bod

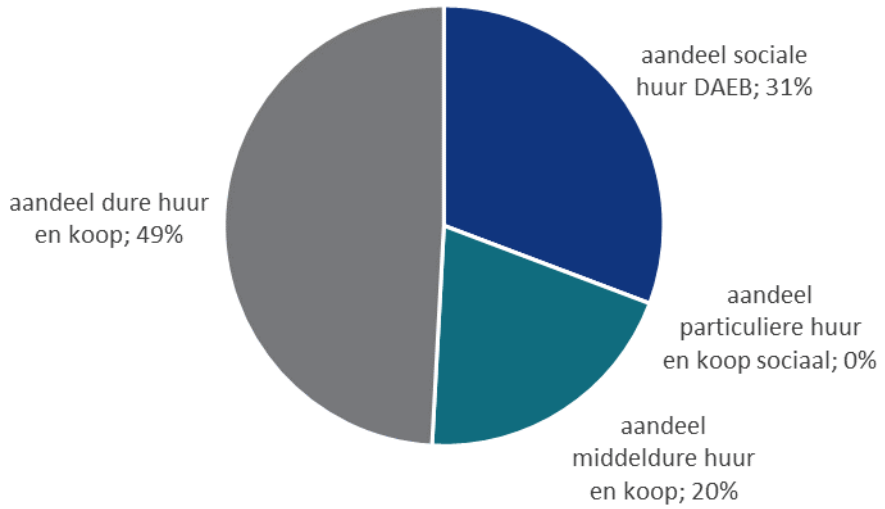
De gemeente Maassluis is voornemens 5.021 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente ongeveer 1.544 woningen voor de DAEB-voorraad en 1.010 woningen in het middeldure segment (figuur 4.6-1).

figuur 4.6-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Dat betekent dat ruim 30% van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad (DAEB). Ongeveer 50% van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 20% is toegewezen in de middeldure huur en koop (figuur 4.6-2).

figuur 4.6-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Maassluis staat geen transformatie van gebouwen gepland tot en met 2030.

Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Maassluis heeft in haar bod geen plannen opgenomen voor flexwoningen tussen 2021 en 2030.

Bovenstaande cijfers zijn inclusief studentenwoningen. De gemeente heeft in het DAEB-segment plannen voor 30 studentenwoningen tot 2030.

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.6.3 Totale voorraad

In tabel 4.6-1 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 3.400 woningen naar 3.200 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 4.379 woningen. Door sloop van 642 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 5.021 woningen.

tabel 4.6-1 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Maassluis voor de totale woningvoorraad

	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	**1.200**	1.290	**782**
waarvan DAEB	900	860	982
waarvan Sociale huur particulier	100	100	-200
waarvan Sociale koop	200	330	-
Middelduur en duur	**2.200**	1.910	**3.597**
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	1.200	1.065	1.050
waarvan Dure voorraad huur en koop	1.000	845	2.547
Totale voorraad	**3.400**	3.200	**4.379**

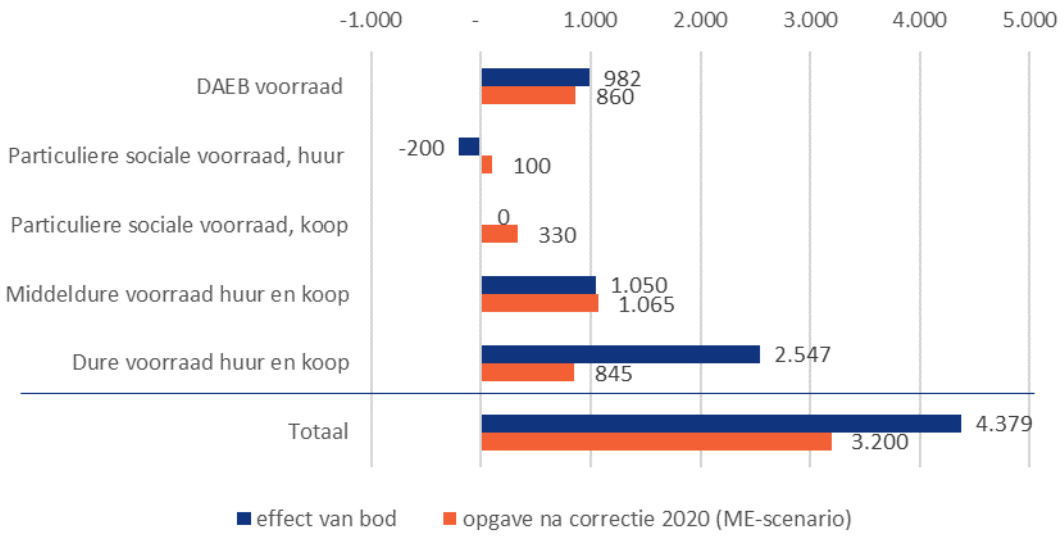
Effecten

In figuur 4.6-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de regio na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen is ongeveer gelijk aan en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de sociale voorraad lager dan de opgave. Er worden wel netto 982 woningen toegevoegd aan de DAEB voorraad. Dat is meer dan de opgave van 860 DAEB-woningen. Echter wordt die ontwikkeling deels tenietgedaan

door verdamping van woningen uit de particuliere sociale huurvoorraad. Met het huidige bod behaalt de gemeente de opgave voor de totale voorraad ruimschoots.

figuur 4.6-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.6.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.6-2 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 gelijk gebleven.

De gemeente Maassluis is voornemens per saldo 982 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030, inclusief 30 studentenwoningen. Daarvan worden er 1.544 nieuwbouwwoningen toegevoegd, maar ook 642 woningen gesloopt en 20 woningen verkocht. Daarnaast worden er 100 woningen gedeliberaliseerd. Op basis van het bod is er geen resterende opgave in DAEB voorraad, maar worden er 92 woningen extra toegevoegd.

tabel 4.6-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Maassluis voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**900**
Opgave na correctie 2020	**860**
Bod	**982**
waarvan nieuwbouw	1.544
waarvan sloop	-642
waarvan verkoop/aankoop	-20
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	100
Resterende opgave	**-122**

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Maassluis heeft een opgave van 100 sociale particuliere huurwoningen. De gemeente biedt geen woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. Daarnaast neemt de gemeente de aanname van ABF over dat tot en met 2030 200 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. De resterende opgave tot en met 2030 is 300 particuliere huurwoningen in het sociale segment (tabel 4.6-3).

tabel 4.6-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Maassluis voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**100**
Opgave na correctie 2020	**100**
Bod	**-200**
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-200
Resterende opgave	**300**

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de

regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is geen opgave in de sociale koop in de gemeente Maassluis. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 330 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente heeft geen nieuwbouw van sociale koopwoningen geboden en volgt de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 330 sociale koopwoningen in Maassluis (tabel 4.6-4).

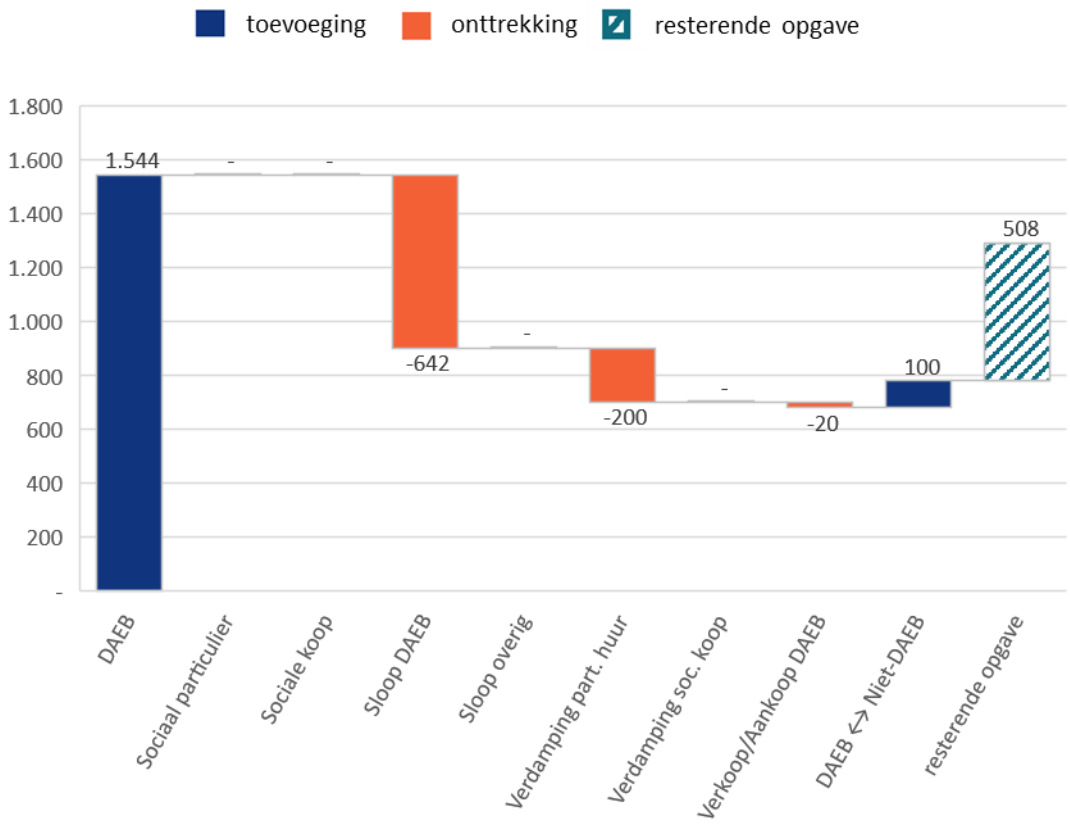
tabel 4.6-4 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Maassluis voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**200**
	330
Bod	-
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-
Resterende opgave	**330**

Effecten

In figuur 4.6-4 hieronder wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Ondanks de geboden uitbreiding van de DAEB-voorraad blijft er een resterende opgave in de sociale voorraad. Voorname oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Maassluis zijn de geboden sloop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huurvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 508 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.6-4 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.6-5 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Maassluis daalt van 44% in 2021 naar 38% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad daalt ook van 37% in 2021 naar 34% in 2030.

tabel 4.6-5 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	15.389	19.768
sociale woningvoorraad	6.820	7.602
DAEB voorraad	5.645	6.627
aandeel sociaal	**44%**	**38%**
aandeel DAEB	**37%**	**34%**

4.6.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Maassluis behaalde in 2020 beide doelstelling voor de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De gemeente heeft de intentie aan beide normen te blijven voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.6-6).

De gemeente Maassluis is tevens niet voornemens te sturen op een daling van het percentage betaalbaarheid, dat op dit moment op 85% ligt. Wel wil de gemeente in sommige wijken meer kunnen variëren in de huurprijs en meer huishoudens uit de secundaire doelgroep huisvesten. De gemeente Maassluis heeft namelijk ingezet op gemengde wijken en wil die koers behouden om de stapeling van problemen, die je in sommige buurgemeenten ziet, te voorkomen.

tabel 4.6-6 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betaalbaarheid	70%	85%	70%
Beschikbaarheid	75%	76%	75%

4.7 Nissewaard

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Nissewaard naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.7.1 Context

Spijkenisse, verreweg de grootste kern in de gemeente Nissewaard, is een ex-groeikern. Dat zorgt voor een specifieke problematiek. De woningvoorraad is in een korte tijd gebouwd, waardoor de vervangingsopgave tevens in een korte tijd op de gemeente afkomt. Daarnaast is de woningvoorraad eenzijdig. Er is een groot aandeel in het bezit van corporaties. De gemeente zet daarom in op differentiatie, vanwege de leefbaarheid en het woonklimaat, en verdichting. De gemeente pleit voor maatwerk op alle in- en uitbreidingslocaties. Daarbij wordt eerst gekeken naar de samenstelling van de omliggende wijk, voordat de opbouw van de nieuwbouwplannen wordt bepaald. Zo is dat ook vastgelegd in de woonvisie. Volgens de gemeente is de opgave in het middensegment van groot belang in de komende tien jaar.

De gemeente Nissewaard heeft buiten de ex-groeikern Spijkenisse ook de kernen Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Hekelingen, Simonshaven en Zuidland en het buurtschap Biert in het landelijk gebied welke zij vitaal wenst te houden. Hiervoor is een “ontwikkelperspectief vitale kernen” ontwikkeld om ook hier de differentiatie omwille van de leefbaarheid en het woonklimaat toe te voegen wat de kern nodig heeft om vitaal te blijven. Ook wordt hier gekeken naar de bestaande voorraad en zal buiten het toevoegen van woningen ook onderzocht worden welke woningtypen en woonvormen noodzakelijk en gewenst zijn. Behoud van omgevingskwaliteit is daarbij van belang.

De gemeente zet bewust in op samenwerking met corporaties en niet op particuliere huur of sociale koop. Daarbij wordt ook gekeken of woningbouwcorporaties middenhuur of een variant van sociale koop zouden kunnen realiseren. De gemeente heeft tevens de plannen van een langlopend project opgebroken, zodat daarin meer sociaal gerealiseerd kon worden.

In de gemeente Nissewaard worden ook nog corporatiewoningen gesloopt. Het doel is om op deze locaties gedifferentieerd terug te bouwen. Wel is daarop geanticipeerd door sociale woningen voorafgaand aan de sloop te realiseren op een andere plek.

Belemmeringen en kansen

In het bod van Nissewaard is rekening gehouden met een zekere planuitval, al zijn er ondanks die insteek de nodige onzekerheden en zorgen: kenners van de woningmarkt spreken soms de verwachting uit dat tot wel 70% van de woningbouwplannen in delen van het land dreigen uit te vallen, o.a. als gevolg van stijgende bouwkosten en inflatie.

De gemeente ziet ook meerdere belemmeringen waar woningbouwplannen mee te maken krijgen. Allereerst is de ontsluiting van de gemeente een belangrijke randvoorwaarde voor verschillende nieuwbouwprojecten en met name een groot project bij de entree van de stad.

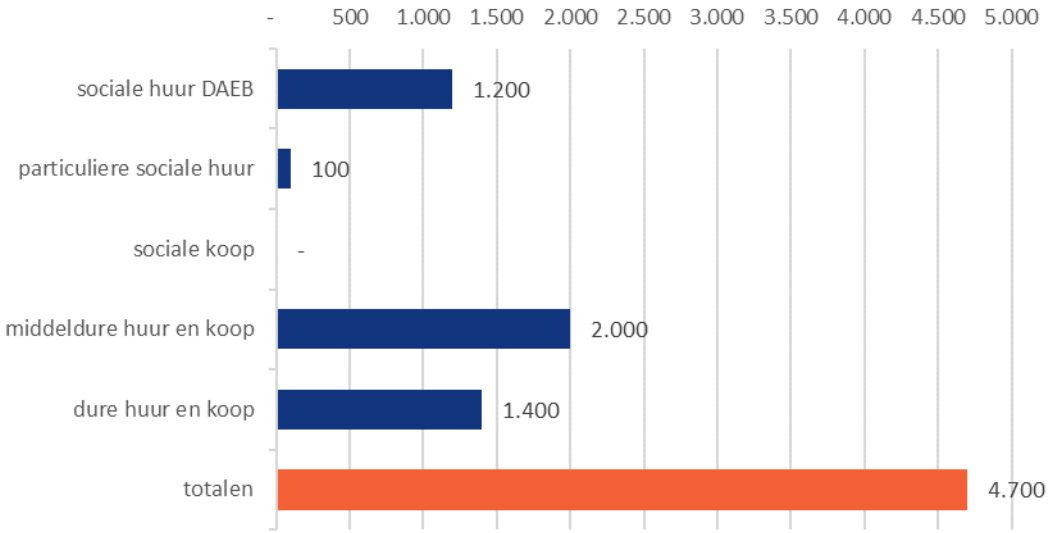
Daarnaast staat het gemeentebudget onder druk. Wanneer er in projecten sprake is van een onrendabele top, dan ervaart Nissewaard dat zowel corporaties als marktpartijen naar de gemeente kijken voor compensatie. De gemeente hoopt dat het Rijk daarin ook meer ondersteuning zou kunnen bieden. Ook staat projectontwikkeling in de gemeente onder druk door capaciteitsproblemen.

Tenslotte heeft de gemeente geconstateerd dat corporaties zich erg zorgen maken over de hervorming van de Huurtoeslag (op basis van normhuren), waar het Ministerie aan werkt. De corporaties verwachten dat de invoering hiervan hen veel geld gaat kosten. Daarnaast hebben corporaties ook een opgave in het verduurzamen van hun bezit. Dat zorgt ervoor dat er minder geld overblijft voor het bouwen van nieuwe woningen.

4.7.2 Bod

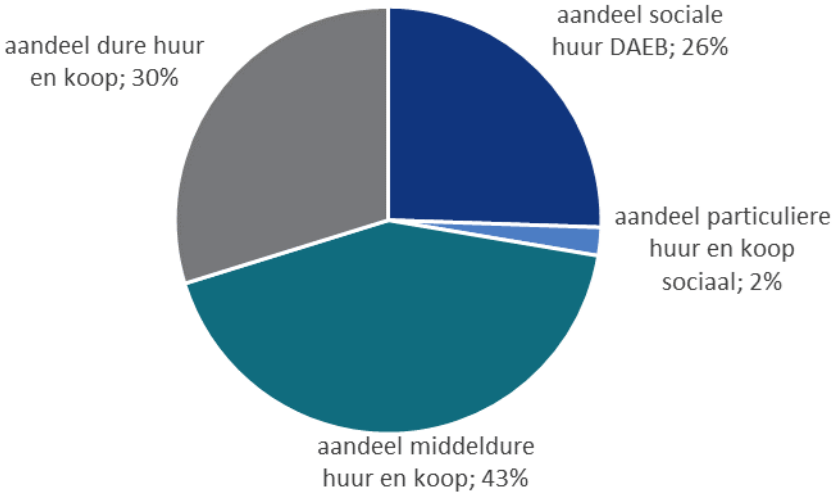
De gemeente Nissewaard is voornemens 4.700 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de middeldure huur en koop, gevolgd door de dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente 1.200 woningen voor de DAEB-voorraad en 100 woningen in de particuliere sociale huurvoorraad (figuur 4.7-1).

figuur 4.7-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



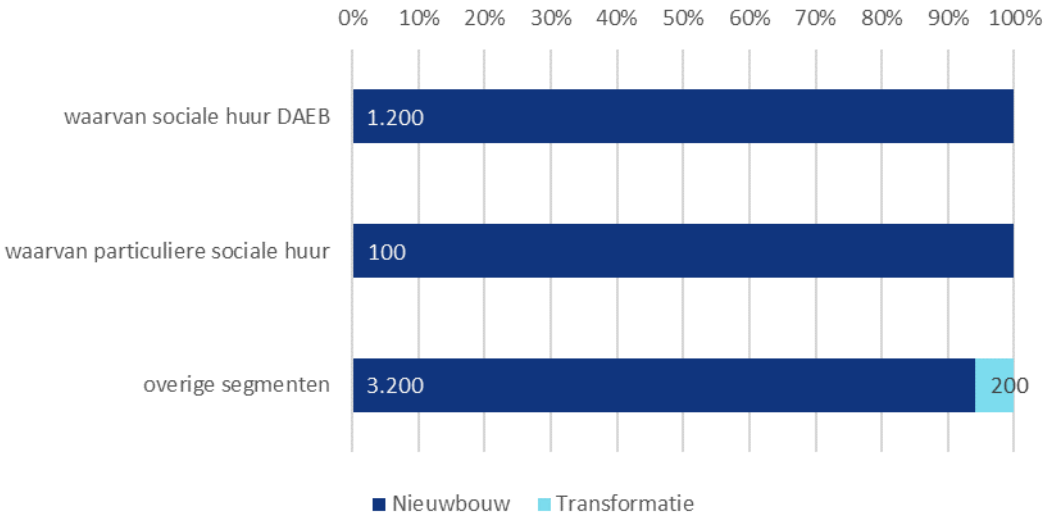
Dat betekent dat ongeveer 30% van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en 26% is aangemerkt als DAEB. Ruim 40% van de nieuwbouw is gepland in het middeldure segment. De overige 30% is toegewezen aan de dure huur en koop (figuur 4.7-2).

figuur 4.7-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. De gemeente Nissewaard voegt in totaal 200 woningen toe door transformatie aan de duurdere segmenten. Deze projecten vormen slechts een klein deel van de geboden toe te voegen woningen in het middeldure en dure segment (figuur 4.7-3).

figuur 4.7-3 Specificatie toevoegingen per segment



Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Nissewaard biedt 200 flexwoningen, die worden toegevoegd aan het middeldure huursegment (tabel 4.7-1).

tabel 4.7-1 Aantal geprogrammeerde flexwoningen in de huurvoorraad tot en met 2030.

	Bod
Flexwoningen	**200**
waarvan DAEB	-
waarvan sociale huur particulier	-
waarvan middeldure huur	200

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.7.3 Totale voorraad

In tabel 4.7-2 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald 3.000 woningen naar 2.760 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 3.760 woningen. Door sloop van 940 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 4.700 woningen.

tabel 4.7-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Nissewaard voor de totale woningvoorraad

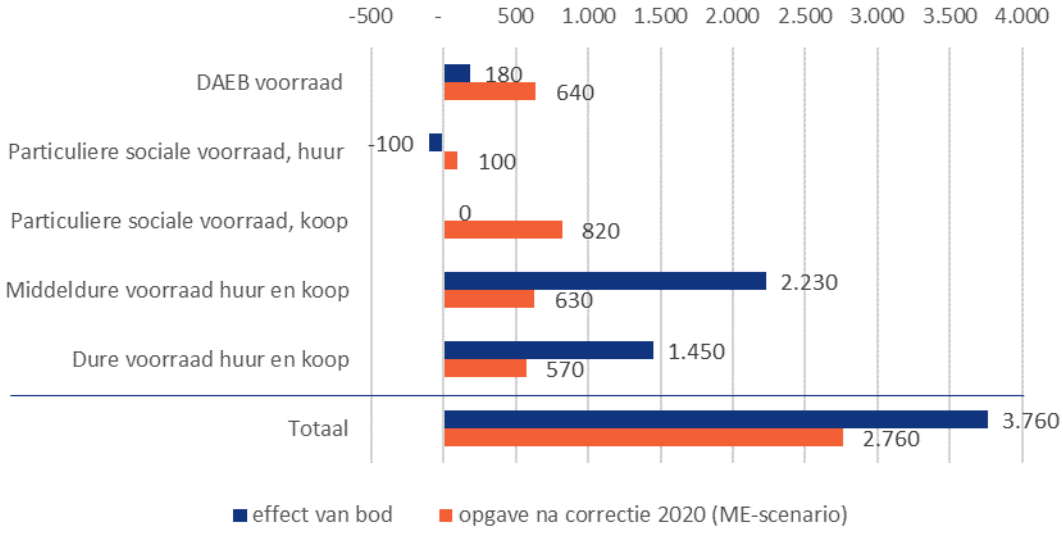
	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	**1.000**	**1.560**	**80**
waarvan DAEB	700	640	180
waarvan Sociale huur particulier	100	100	-100
waarvan Sociale koop	200	820	-
Middelduur en duur	**2.000**	**1.200**	**3.680**
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	1.300	630	2.230
waarvan Dure voorraad huur en koop	700	570	1.450
Totale voorraad	**3.000**	**2.760**	**3.760**

Effecten

In figuur 4.7-4 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de sociale voorraad lager dan de opgave. Er worden netto 180 woningen toegevoegd aan de DAEB voorraad. Dat is minder dan de opgave van 640 DAEB-woningen. Bovendien wordt die ontwikkeling deels tenietgedaan door verdamping van woningen uit de particuliere sociale huurvoorraad. Met het huidige bod behaalt de gemeente ruimschoots de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.7-4 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.7.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.7-3 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 gelijk gebleven.

De gemeente Nissewaard is voornemens per saldo 180 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er 1.200 nieuwbouwwoningen toegevoegd, maar ook 940 woningen gesloopt en 80 woningen verkocht. Dat betekent een resterende opgave van 460 sociale huurwoningen tot en met 2030.

tabel 4.7-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Nissewaard voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**700**
Opgave na correctie 2020	**640**
Bod	**180**
waarvan nieuwbouw	1.200
waarvan sloop	-940
waarvan verkoop/aankoop	-80
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	-
Resterende opgave	**460**

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Nissewaard heeft een opgave van 100 sociale particuliere huurwoningen. De gemeente biedt tevens 100 woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. Daarnaast neemt de gemeente de aanname van ABF over dat tot en met 2030 200 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. De resterende opgave tot en met 2030 is 200 particuliere huurwoningen in het sociale segment (tabel 4.7-4).

tabel 4.7-4 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Nissewaard voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**100**
Opgave na correctie 2020	**100**
Bod	**-100**
waarvan nieuwbouw	100
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-200
Resterende opgave	**200**

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is een opgave van 200 sociale koopwoningen in de gemeente Nissewaard. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 820 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente heeft geen nieuwbouw van sociale koopwoningen geboden en volgt de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 820 sociale koopwoningen in Nissewaard (tabel 4.7-5).

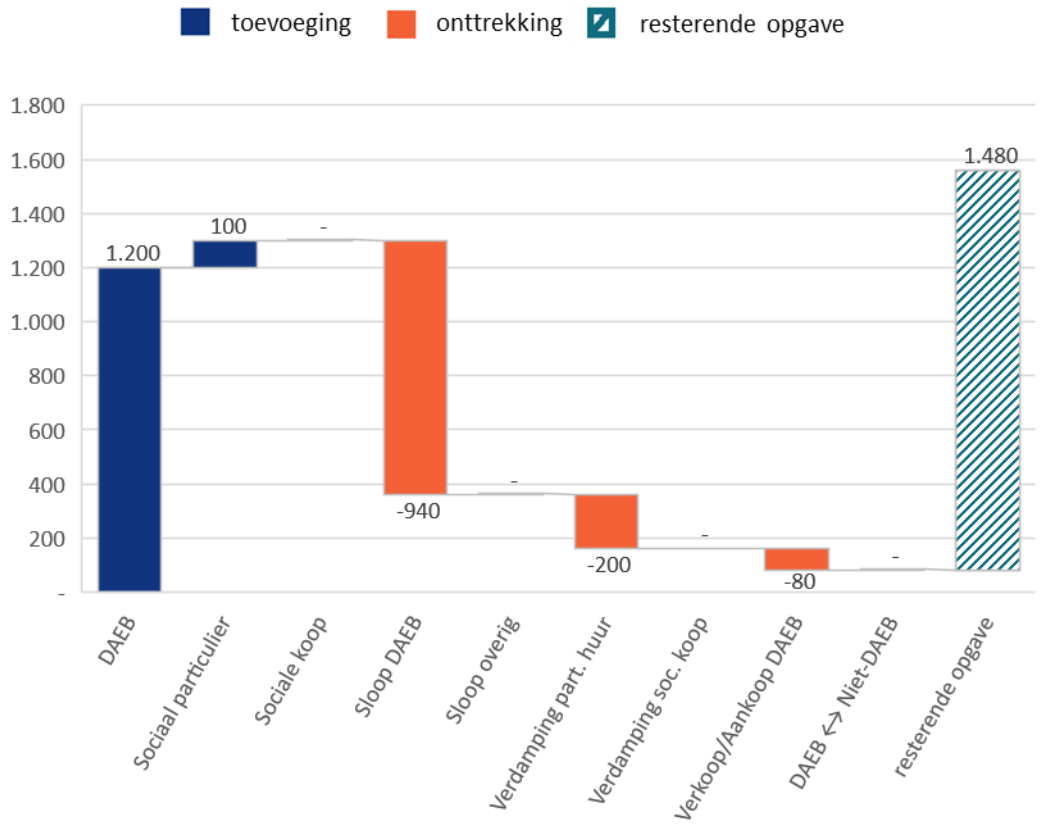
tabel 4.7-5 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Nissewaard voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	200
Opgave na correctie 2020	820
Bod	-
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-
Resterende opgave	820

Effecten

In figuur 4.7-5 hieronder wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Ondanks de geboden uitbreiding van de DAEB-voorraad blijft er een resterende opgave in de sociale voorraad. Voorname oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Nissewaard zijn de geboden sloop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huurvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 1.480 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.7-5 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.7-6 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Nissewaard daalt van 43% in 2021 naar 40% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad daalt van 36% in 2021 naar 33% in 2030.

tabel 4.7-6 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	39.469	43.229
sociale woningvoorraad	17.098	17.178
DAEB voorraad	14.118	14.298
aandeel sociaal	**43%**	**40%**
aandeel DAEB	**36%**	**33%**

4.7.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Nissewaard behaalde in 2020 de doelstelling voor de betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De beschikbaarheid van de sociale corporatievoorraad lag in 2020 net onder de gestelde norm. De gemeente heeft de intentie aan beide normen te voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.7-7) en ligt op koers voor de doelstellingen Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale voorraad. Er wordt geen actief beleid gevoerd het huidige percentage betaalbaarheid naar beneden te brengen.

tabel 4.7-7 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betaalbaarheid	70%	82%	70%
Beschikbaarheid	75%	74%	75%

4.8 Ridderkerk

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Ridderkerk naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.8.1 Context

Een groot deel van de woningbouwprojecten in de gemeente Ridderkerk zijn herstructurerings- en sloop-nieuwbouwprojecten. De gemeente werkt daarin samen met de woningbouwcorporatie Wooncompas. Samen wordt daarbij gekeken naar mogelijkheden om te verdichten, zodat er meer woningen terug kunnen komen. Daarvoor onderzoekt de gemeente o.a. de parkeernormen: deze kan in enkele locaties wellicht naar beneden worden bijgesteld, zodat wat meer verdichting mogelijk is. Er wordt ook een hoogbouwvisie opgesteld.

Het doel van de gemeente is om het aandeel sociaal in de totale voorraad iets te laten zakken. Voorheen was 48% van de woningvoorraad sociaal.

Belemmeringen en kansen

De gemeente Ridderkerk heeft bijna alle beschikbare plancapaciteit opgevoerd in het bod, zowel harde als zachte plannen. Er zijn nog een aantal plannen die pas heel recent naar voren zijn gekomen: deze zijn niet meegenomen in het bod. De gemeente verwacht dat er wel plannen uit zullen vallen.

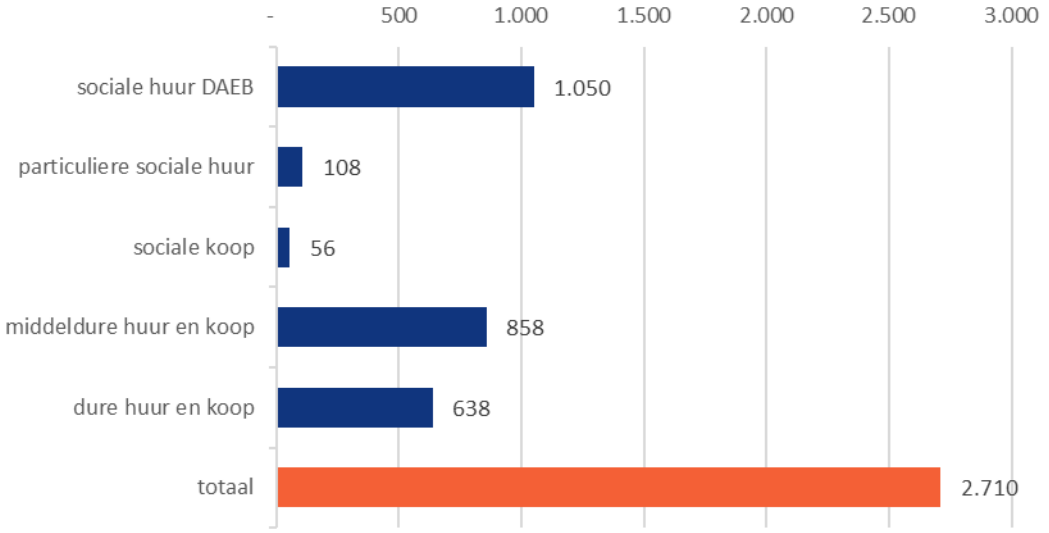
De gemeente heeft weinig locaties beschikbaar voor nieuwbouwprojecten. Er zijn een aantal locaties langs de oever van de Noord. Het gaat echter om kleine locaties met ruimte voor een beperkt aantal woningen.

Een ander obstakel zijn mobiliteitsproblemen en de hoge parkeernorm. Daarvoor is de gemeente ook aan het kijken naar oplossingen als deelmobiliteit. Ook geluidoverlast vanuit de scheepvaart en de Rotterdamse haven kan een obstakel vormen voor een aantal locaties.

4.8.2 Bod

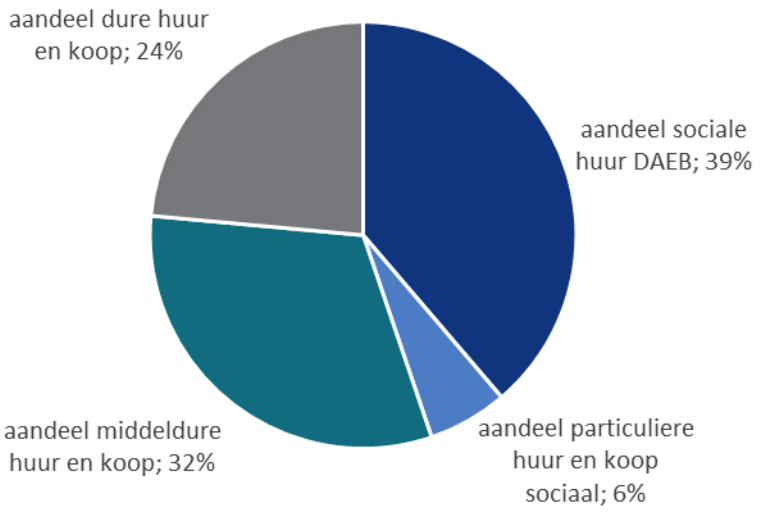
De gemeente Ridderkerk is voornemens 2.710 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de DAEB-voorraad. Ook worden er ruim 150 woningen toegevoegd aan de particuliere sociale huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente ongeveer 1.500 woningen in de middeldure en dure segmenten (figuur 4.8-1).

figuur 4.8-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Dat betekent dat 45% van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en is aangemerkt als DAEB. Een kwart van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 32% is toegewezen in de middeldure huur en koop (figuur 4.8-2).

figuur 4.8-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Ridderkerk staat geen transformatie van gebouwen gepland tot en met 2030.

Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Ridderkerk heeft geen plannen voor flexwoningen tussen 2021 en 2030.

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.8.3 Totale voorraad

In tabel 4.8-1 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 1.700 woningen naar 1.350 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 1.910 woningen. Door sloop van 800 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 2.710 woningen.

tabel 4.8-1 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Ridderkerk voor de totale woningvoorraad

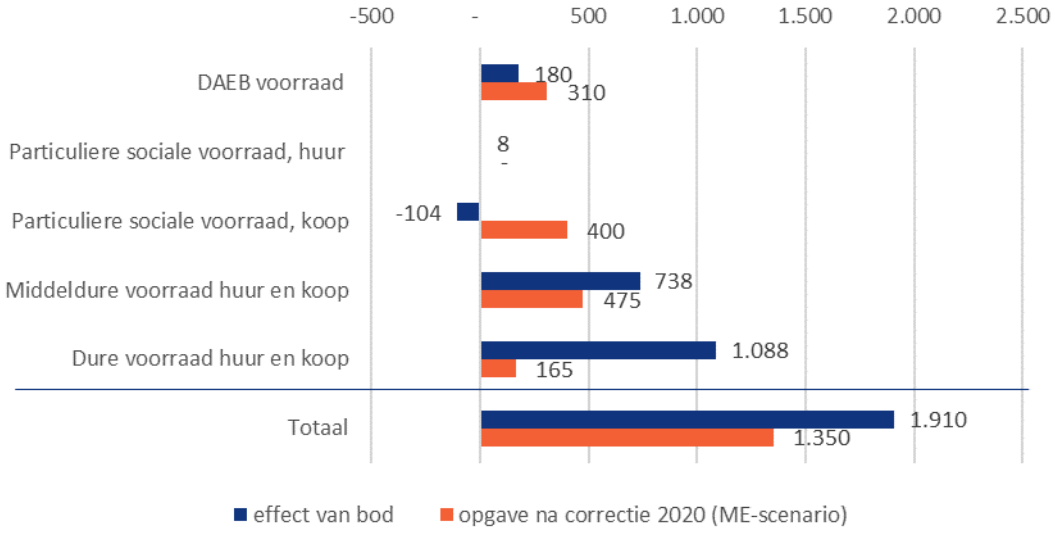
	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	**400**	**710**	**84**
waarvan DAEB	300	310	180
waarvan Sociale huur particulier	-	-	8
waarvan Sociale koop	100	400	-104
Middelduur en duur	**1.300**	**640**	**1.826**
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	800	475	738
waarvan Dure voorraad huur en koop	500	165	1.088
Totale voorraad	**1.700**	**1.350**	**1.910**

Effecten

In figuur 4.8-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de sociale voorraad lager dan de opgave. Er worden netto 180 woningen toegevoegd aan de DAEB voorraad. Dat is minder dan de opgave van 310 DAEB-woningen. Bovendien wordt die ontwikkeling deels tenietgedaan door verdamping van woningen uit de particuliere sociale huur- en koopvoorraad. Met het huidige bod behaalt de gemeente de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.8-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.8.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.8-2 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 gelijk gebleven.

De gemeente Ridderkerk is voornemens per saldo 180 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er 1.050 nieuwbouwwoningen toegevoegd, maar ook 800 woningen gesloopt en 70 woningen verkocht. Dat betekent een resterende opgave van 130 sociale huurwoningen tot en met 2030.

tabel 4.8-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Ridderkerk voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**300**
Opgave na correctie 2020	**310**
Bod	**180**
waarvan nieuwbouw	1.050
waarvan sloop	-800
waarvan verkoop/aankoop	-70
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	-
Resterende opgave	**130**

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

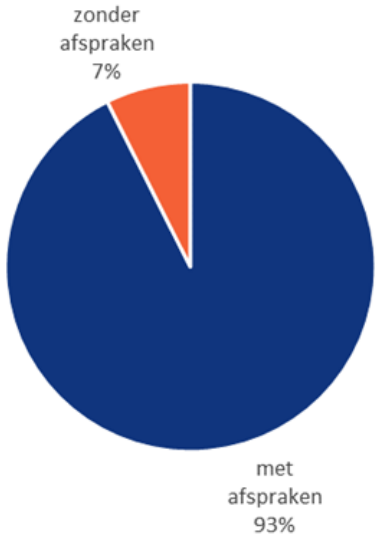
De gemeente Ridderkerk heeft geen opgave voor de sociale particuliere huurvoorraad. De gemeente biedt 108 woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. Daarnaast neemt de gemeente de aanname van ABF over dat tot en met 2030 100 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. Op basis van het bod is er geen resterende opgave in het particuliere sociale huursegment, maar worden er 8 woningen extra toegevoegd (tabel 4.8-3).

tabel 4.8-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Ridderkerk voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	-
Opgave na correctie 2020	-
Bod	**8**
waarvan nieuwbouw	108
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-100
Resterende opgave	**-8**

De gemeente Ridderkerk heeft voor een grootste deel van alle geplande nieuwbouw van sociale particuliere huurwoningen afspraken gemaakt over een instandhoudingstermijn van langer dan 15 jaar in het sociale segment (figuur 4.8-4).

figuur 4.8-4 Biedingen voor de sociale particuliere huurvoorraad waarvoor wel of geen afspraken zijn gemaakt over de instandhoudingstermijn langer dan 15 jaar.



Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is een opgave van 100 sociale koopwoningen in de gemeente Ridderkerk. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 400 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente heeft 56 sociale koopwoningen geboden. Daarnaast gaat de gemeente ervanuit dat er 160 woningen uit het segment zullen verdampen. Daarmee is er een resterende opgave van 504 sociale koopwoningen in Ridderkerk (tabel 4.8-4).

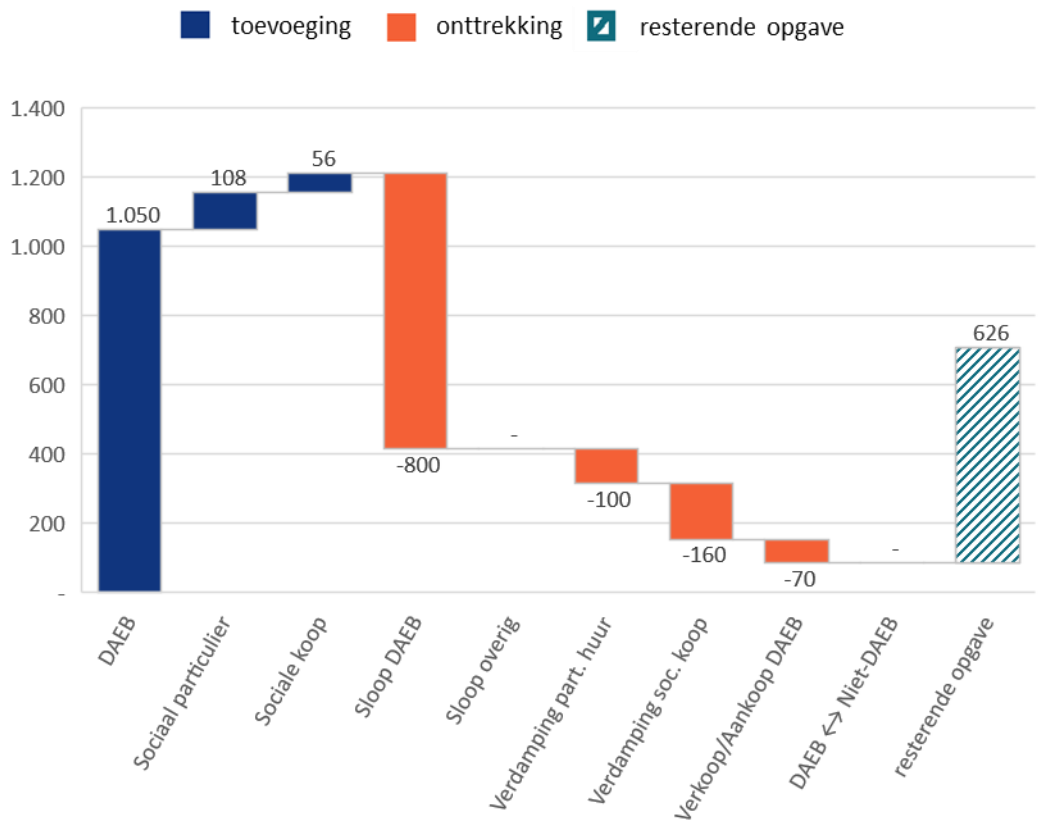
tabel 4.8-4 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Ridderkerk voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**100**
Opgave na correctie 2020	**400**
Bod	**-104**
waarvan nieuwbouw	56
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-160
Resterende opgave	**504**

Effecten

In figuur 4.8-5 hieronder wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Ondanks de geboden uitbreiding van de DAEB-voorraad blijft er een resterende opgave in de sociale voorraad. Voorname oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Ridderkerk zijn de geboden sloop en verkoop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huur- en koopvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 626 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.8-5 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.8-5 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Ridderkerk daalt van 45% in 2021 naar 42% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad daalt van 35% in 2021 naar 33% in 2030.

tabel 4.8-5 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	21.308	23.218
sociale woningvoorraad	9.561	9.645
DAEB voorraad	7.456	7.636
aandeel sociaal	**45%**	**42%**
aandeel DAEB	**35%**	**33%**

4.8.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Ridderkerk behaalde in 2020 de doelstelling voor de betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De beschikbaarheid van de sociale corporatievoorraad lag in 2020 onder de gestelde norm. De gemeente heeft de intentie aan beide normen te voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.8-6)

tabel 4.8-6 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betaalbaarheid	70%	78%	70%
Beschikbaarheid	75%	65%	75%

4.9 Rotterdam

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Rotterdam naast de opgave. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. De gemeente Rotterdam heeft in hun bieding rekening gehouden met de ontwikkeling van de woningvoorraad in 2020. Daarom is de opgave niet gecorrigeerd, zoals bij de andere gemeenten het geval is. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.9.1 Context

De gemeente Rotterdam is de grootste gemeente in de regio: ontwikkelingen in de woningvoorraad van deze gemeente hebben invloed op de ontwikkelingen van de woningvoorraad in de regio. Op basis van het Meer Evenwicht scenario heeft de gemeente geen opgave in de sociale voorraad en zou dit aandeel mogen dalen. In de gemeente Rotterdam is sprake van stevige verdamping van de particuliere sociale huurvoorraad en sociale koop door prijsstijgingen.

De gemeente Rotterdam houdt vast aan het Meer Evenwicht scenario, maar koerst bewust niet op een krimp van de sociale voorraad. Wel is de grootste opgave volgens Rotterdam op dit moment het middensegment. De kwantitatieve opgave in sociaal is voor Rotterdam minder groot.

In het lokale coalitieakkoord is vastgelegd dat er gestreefd wordt naar 35% middensegment en 20% sociaal in nieuwbouwplannen. Vanaf 2026 gaat dat percentage voor het middensegment omhoog naar 40% en sociaal naar 25%. De gemeente geeft aan dat de plannen voor 2026 nu worden gemaakt. Voor het sociale segment zet de gemeente Rotterdam wel in op samenwerking met corporaties. De gemeente zet minder in op sloop dan voorgenomen in de Woonvisie. Wel is sloop nog regelmatig nodig om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren.

Ook wil de gemeente de bestaande voorraad beter benutten. De gemeente onderzoekt daartoe de mogelijkheden, zoals het optoppen van woningen, het woningdelen, het tegengaan van leegstand etc..

Belemmeringen en kansen

De gemeente houdt in het bod rekening met (veel) planuitval. De gemeente heeft plannen voor 70.000 woningen op de plank, maar biedt circa 39.000 woningen (nieuwbouw – sloop) tot 2030. Het realiseren van dit aantal plannen is niettemin een stevige uitdaging. De recente ervaring van de gemeente is dat rekening houden met 30% planuitval aan de krappe kant is.

Ook maakt de gemeente zich zorgen over de ontwikkelingen op de markt, qua bouwen en regulering. De gemeente merkt dat beleggers zich terugtrekken. De bouwkosten stijgen tevens hard. Wel heeft de gemeente ook goede ervaringen met projectontwikkelaars die zich binden aan en inzetten voor de stad. Ook ziet de gemeente dat zij bereid zijn om betaalbare woningen te bouwen.

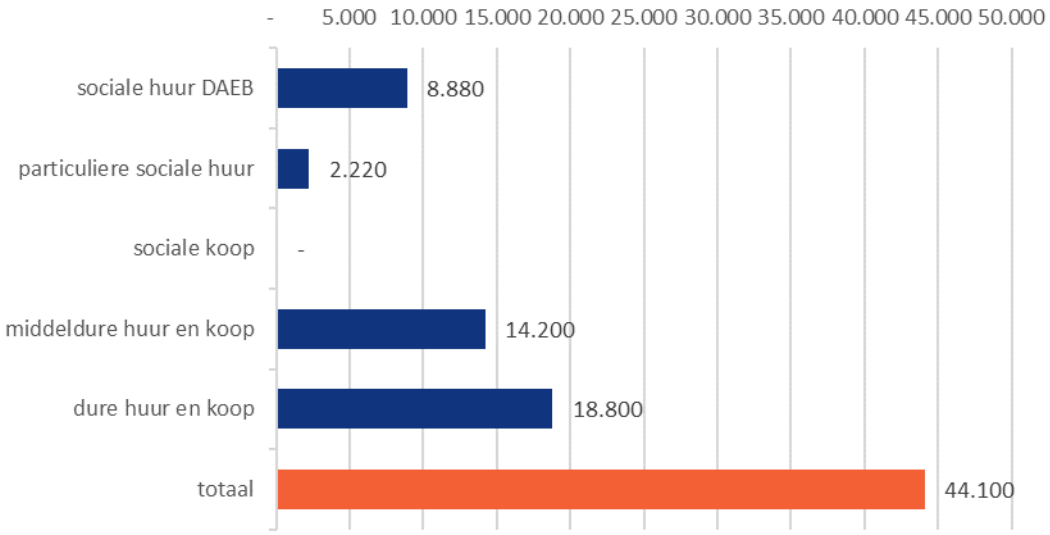
Toch is de segmentering van de plannen een zorg voor de gemeente. De gemeente Rotterdam legt zelf geld bij om betaalbare woningen te realiseren, maar dat is naar eigen zeggen niet voldoende. Daarvoor is ook financiële ondersteuning door het Rijk nodig. De gemeente benadrukt dat een bijdrage vanuit het Rijk gewenst is om kwalitatief betaalbare woningen te realiseren en niet alleen de opgave in kwantitatieve zin te behalen.

Tenslotte zijn er bouwprojecten met specifieke randvoorwaarden, zoals infrastructurele oplossingen en oeververbindingen.

4.9.2 Bod

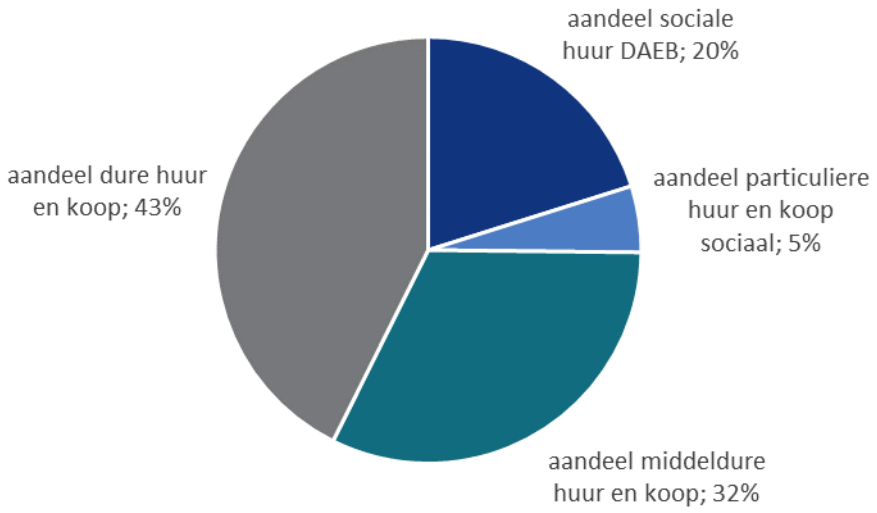
De gemeente Rotterdam is voornemens 44.100 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de middeldure en dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente ongeveer 8.900 woningen voor de DAEB-voorraad en 2.200 particuliere sociale huurwoningen (figuur 4.9-1).

figuur 4.9-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Dat betekent dat een kwart van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en 20% in DAEB. Ruim 40% van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 32% is toegewezen in de middeldure huur en koop (figuur 4.9-2).

figuur 4.9-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



In een aantal gemeenten is een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen of transformatie van oude kantoren. De gemeente Rotterdam heeft wel plannen voor flexwoningen en transformatie tussen 2021 en 2030, maar deze niet opgenomen in het gemeentelijke bod. Deze woningen zijn dus ook niet in deze rapportage terug te vinden.

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.9.3 Totale voorraad

In tabel 4.9-1 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de tweede kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien.

De opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad is 38.300 woningen. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 38.940 woningen. Door sloop van 5.160 DAEB- en particuliere huurwoningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 44.100 woningen.

tabel 4.9-1 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Rotterdam voor de totale woningvoorraad

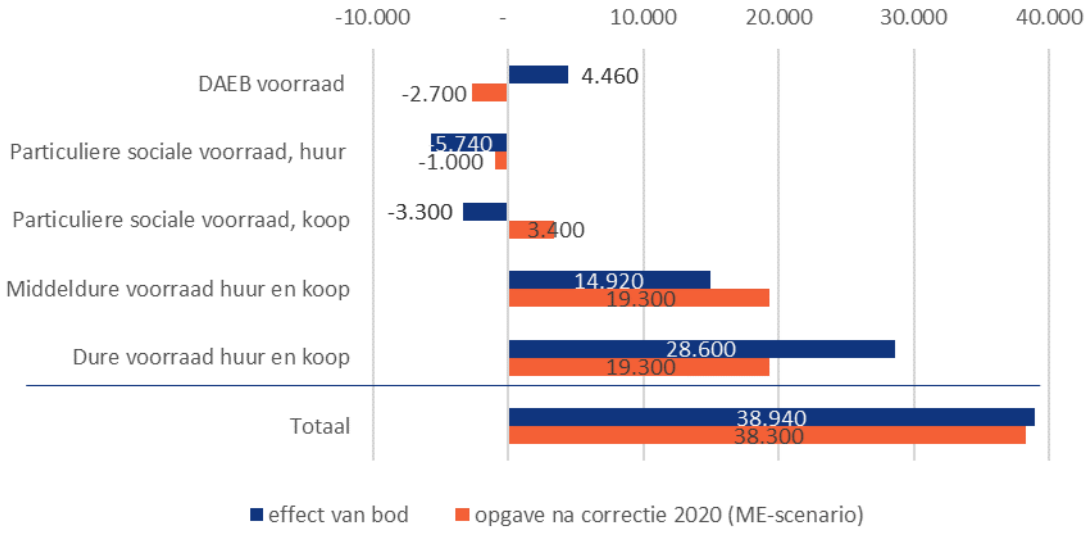
	Opgave ABF	Bod
Sociale voorraad	**-300**	**-4.580**
waarvan DAEB	-2.700	4.460
waarvan Sociale huur particulier	-1.000	-5.740
waarvan Sociale koop	3.400	-3.300
Middelduur en duur	**38.600**	**43.520**
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	19.300	14.920
waarvan Dure voorraad huur en koop	19.300	28.600
Totale voorraad	**38.300**	**38.940**

Effecten

In figuur 4.9-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen ligt onder de opgave voor dit segment en het bod voor dure woningen overtreft de opgave. Het bod voor de sociale voorraad ligt lager dan de opgave. Wel worden er netto 4.460 woningen toegevoegd aan de DAEB voorraad. Echter, de uitbreiding van de sociale voorraad, met name de toevoegingen aan de DAEB-voorraad, worden bijna geheel tenietgedaan door de effecten in de particuliere voorraad. Daarbij spelen prijsstijgingen in de particuliere huur en sociale koop een grote rol. Met de huidige plannen behaald de gemeente de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.9-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.9.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.9-2 is de opgave tot en met 2030 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. De gemeente heeft een negatieve opgave in de DAEB-voorraad.

De gemeente Rotterdam is voornemens per saldo 4.460 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er 8.880 nieuwbouwwoningen toegevoegd, maar ook 4.000 woningen gesloopt en 640 woningen geliberaliseerd. Daarnaast worden er 220 woningen aangekocht. Op basis van het bod is er geen resterende opgave in DAEB voorraad, maar worden er 7.160 woningen extra toegevoegd c.q. behouden.

tabel 4.9-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Rotterdam voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**-2.700**
Bod	**4.460**
waarvan nieuwbouw	8.880
waarvan sloop	-4.000
waarvan verkoop/aankoop	220
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	-640
Resterende opgave	**-7.160**

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Rotterdam heeft een negatieve opgave in de sociale particuliere huurvoorraad. De gemeente biedt per saldo een onttrekking van 5.740 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad. De gemeente biedt 2.220 nieuwbouwwoningen Daarnaast neemt de gemeente de aanname van ABF over dat tot en met 2030 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. De gemeente gaat met 6.800 woningen uit van een hogere verdamping dan in de opgave. Daarnaast sloopt de gemeente 1.160 woningen in de particuliere sociale huurvoorraad. De resterende opgave tot en met 2030 is 4.740 particuliere huurwoningen in het sociale segment (tabel 4.9-3).

tabel 4.9-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Rotterdam voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**-1.000**
Bod	**-5.740**
waarvan nieuwbouw	2.220
waarvan sloop	-1.160
waarvan verdamping	-6.800
Resterende opgave	**4.740**

De gemeente Rotterdam heeft voor de geplande nieuwbouw van sociale particuliere huurwoningen (nog) geen afspraken gemaakt over een instandhoudingstermijn van langer dan 15 jaar in het sociale segment.

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030.

Er is een opgave van 3.400 sociale koopwoningen in de gemeente Rotterdam. De gemeente heeft geen nieuwbouw van sociale koopwoningen geboden. Wel houdt de gemeente rekening met verdamping van 3.300 woningen tot en met 2030. Dat is minder dan de werkelijke ontwikkeling in het jaar 2020: per saldo gaat de gemeente er dus vanuit dat er in de periode 2021 tot en met 2030 zo'n 2.000 goedkope koopwoningen bijkomen als gevolg van waardedaling. Daarmee is er een resterende opgave van 6.700 sociale koopwoningen in Rotterdam (tabel 4.9-4).

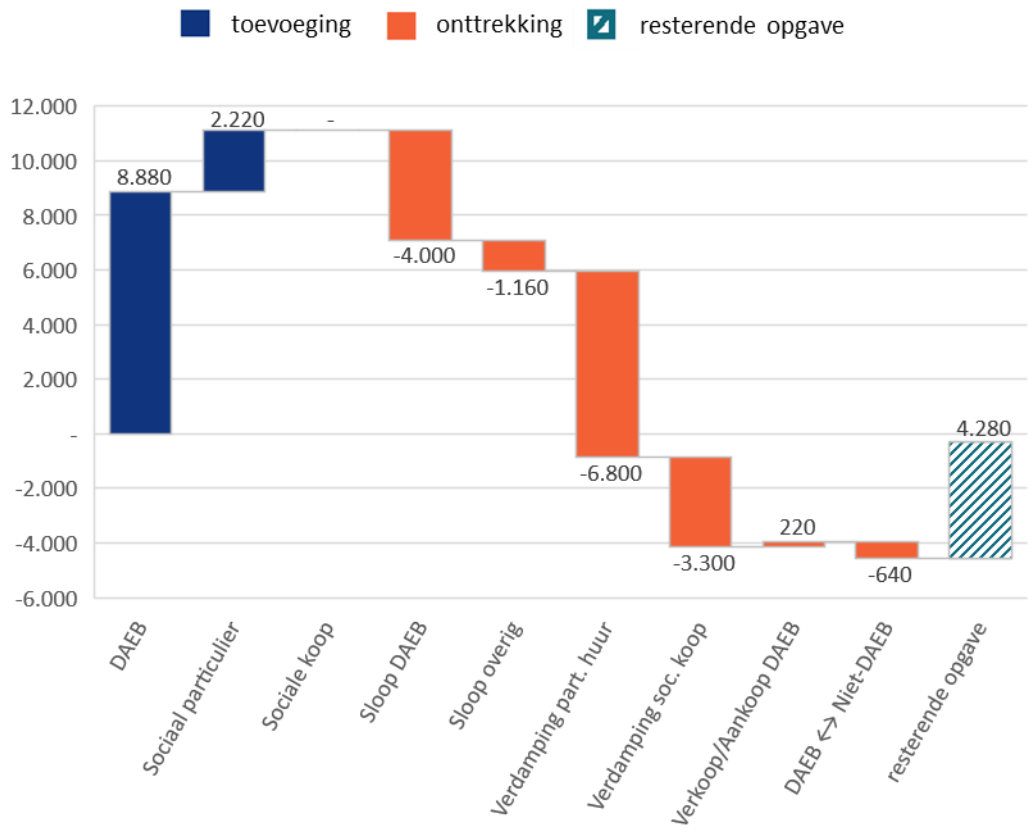
tabel 4.9-4 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Rotterdam voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**3.400**
Bod	**-3.300**
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-3.300
Resterende opgave	**6.700**

Effecten

In figuur 4.9-4 wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Ondanks de geboden uitbreiding van de DAEB-voorraad blijft er een resterende opgave in de sociale voorraad. Voorname oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Rotterdam zijn de geboden sloop van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huur- en koopvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 4.280 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.9-4 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.9-5 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Rotterdam daalt van 60% in 2020 naar 52% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad daalt van 40% in 2020 naar 37% in 2030.

tabel 4.9-5 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2020	2030
totale woningvoorraad	315.561	354.501
sociale woningvoorraad	189.849	185.269
DAEB voorraad	127.504	131.964
aandeel sociaal	**60%**	**52%**
aandeel DAEB	**40%**	**37%**

4.9.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Rotterdam behaalde in 2020 beide doelstellingen voor de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale voorraad. De gemeente heeft de intentie aan beide normen te blijven voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.9-6).

De gemeente Rotterdam voert tevens geen beleid om het percentage betaalbaarheid naar beneden te brengen. De gemeente ervaart wel dat corporaties het in sommige wijken lastig vinden om af te toppen. Toch zullen deze obstakels niet verhinderen dat de betaalbaarheidsdoelstelling gehaald wordt. Ook merkt de gemeente op dat de huidige regels rondom passend toewijzen de betaalbaarheid ook bijstuurt.

tabel 4.9-6 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betaalbaarheid	70%	88%	70%
Beschikbaarheid	75%	75%	75%

4.10 Schiedam

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Schiedam naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.10.1 Context

De gemeente Schiedam heeft van oudsher een zeer groot aandeel sociaal in de woningvoorraad, deels ook in het particuliere segment. Het is op grond van het Meer Evenwicht scenario één van de gemeenten zonder opgave in de sociale voorraad. Een deel van de sociale voorraad is verouderd en van onvoldoende kwaliteit. Daarom is er een noodzaak om corporatiewoningen te slopen.

Desondanks streeft de gemeente ernaar de DAEB-voorraad zoveel mogelijk gelijk te houden. Het doel is ongeveer 28% van de totale voorraad in het bezit van de corporaties te behouden. Het aandeel daalt daarmee 3%. De gemeente compenseert ook een deel van de verdamping van de particuliere sociale huursector met corporatiewoningen. De basis van het bod is de woonvisie en het lokale coalitieakkoord. Daarin is tevens afgesproken dat de sociale voorraad in absolute omvang gelijk blijft. Het doel is om de woningvoorraad meer in balans te brengen middels een daling van het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad.

De gemeente heeft het bod afgestemd met de grootste woningbouwcorporatie in de gemeente, Woonplus. Daarmee doet de gemeente de meeste zaken.

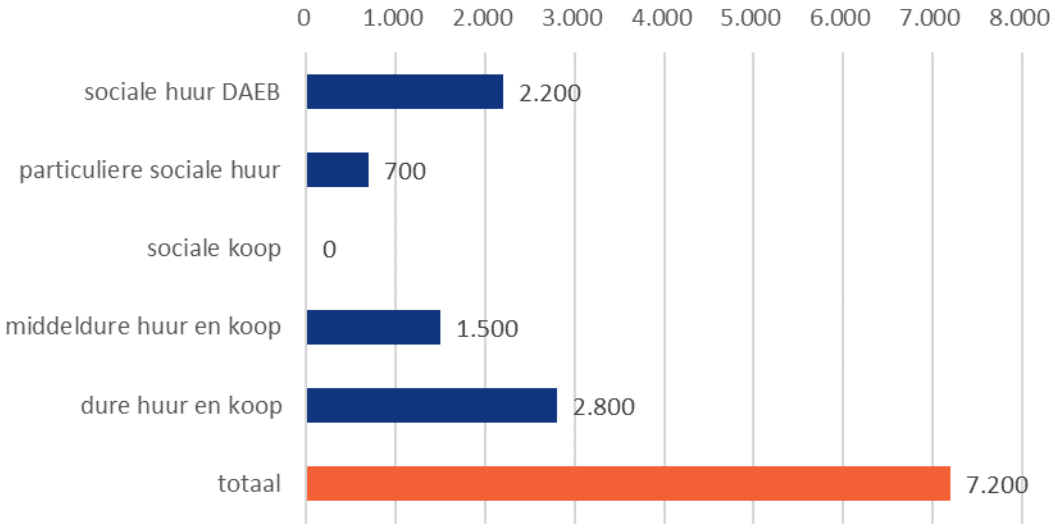
Belemmeringen en kansen

De gemeente Schiedam houdt in het bod rekening met planuitval. Specifiek voor Schiedam zijn er drie grote gebiedsontwikkelingen die zorgen voor de hoofdmoot van de woningbouwaantallen. Het is van belang dat deze ontwikkelingen doorlopen. De gemeente geeft aan geen last te hebben van stikstofproblemen.

4.10.2 Bod

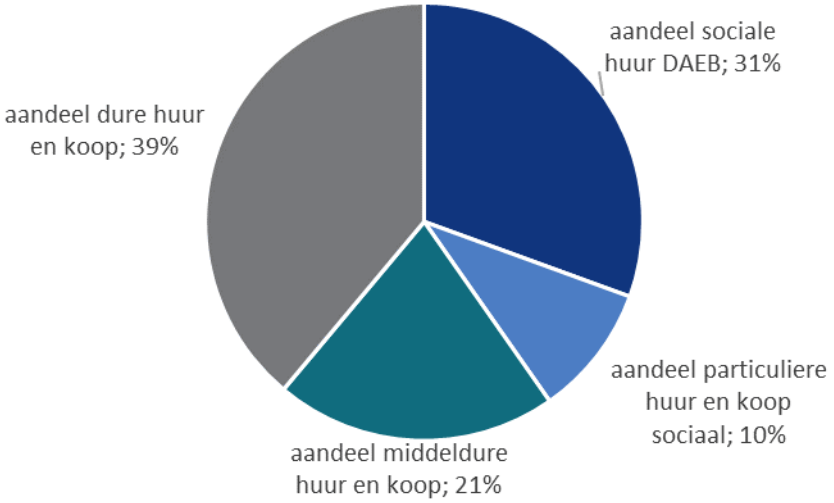
De gemeente Schiedam is voornemens tot en met 2030 7.200 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Daarvan zijn 2800 woningen gepositioneerd in de dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente 2.200 woningen voor de DAEB-voorraad, 1.500 middeldure huur en koopwoningen en 700 particuliere sociale huurwoningen (figuur 4.10-1).

figuur 4.10-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



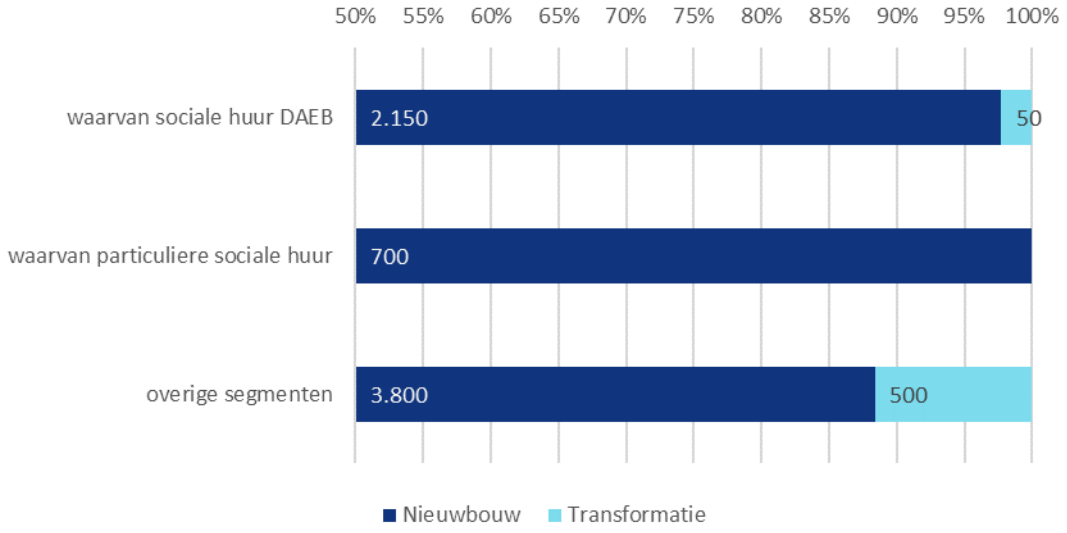
Dat betekent dat ongeveer 41% van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en 31% is aangemerkt als DAEB. Ongeveer 40% van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 21% is toegewezen in de middeldure huur en koop (figuur 4.10-2).

figuur 4.10-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Schiedam is een deel van de woningtoevoeging middels transformatie. In de toevoegingen in de DAEB voorraad bestaan voor een klein deel uit transformatieprojecten. Ook in de middeldure en dure huur- of koopsector worden er 500 woningen toegevoegd door transformatie (figuur 4.10-3).

figuur 4.10-3 Specificatie toevoegingen per segment



Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Schiedam biedt 300 flexwoningen. Daarvan worden 150 als DAEB-woningen, 75 particuliere sociale huurwoningen en 75 middeldure huurwoningen gerealiseerd (tabel 4.10-1).

tabel 4.10-1 Aantal geprogrammeerde flexwoningen in de huurvoorraad tot en met 2030.

	Bod
Flexwoningen	**300**
waarvan DAEB	150
waarvan sociale huur particulier	75
waarvan middeldure huur	75

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.10.3 Totale voorraad

In tabel 4.10-2 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 5.800 woningen naar 5.620 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 5.900 woningen. Door sloop van 1.300 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 7.200 woningen.

tabel 4.10-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Schiedam voor de totale woningvoorraad

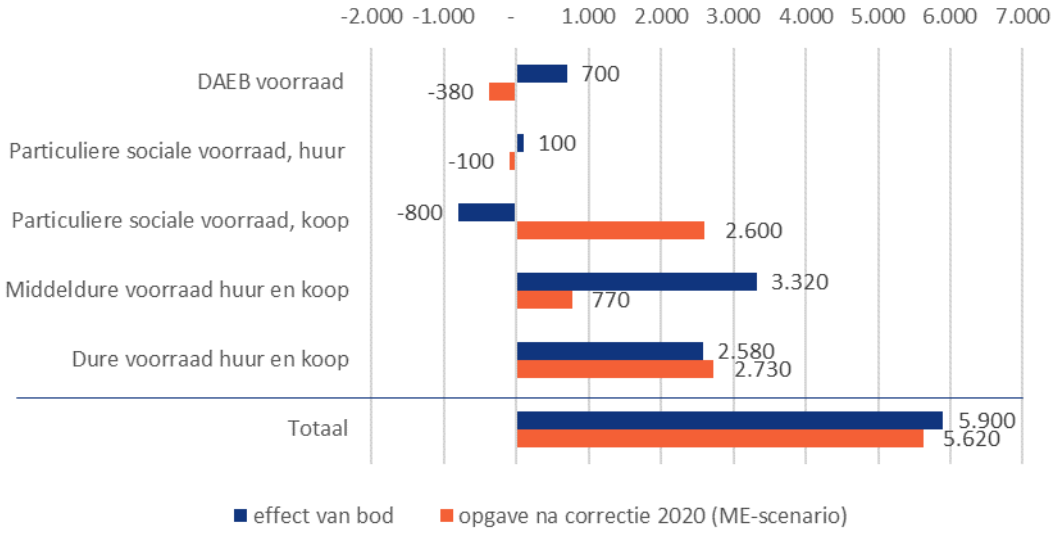
	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	**-**	**2.120**	**-**
waarvan DAEB	-400	-380	700
waarvan Sociale huur particulier	-100	-100	100
waarvan Sociale koop	500	2.600	-800
Middelduur en duur	**5.800**	**3.700**	**5.900**
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	3.000	770	3.320
waarvan Dure voorraad huur en koop	2.800	2.730	2.580
Totale voorraad	**5.800**	**5.620**	**5.900**

Effecten

In figuur 4.10-4 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de dure huur en koop lager dan de opgave. Per saldo blijft de sociale voorraad gelijk. Er worden DAEB- en particuliere sociale huurwoningen toegevoegd, maar een deel van het sociale koopsegment verdampt. Met het huidige bod behaalt de gemeente de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.10-4 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.10.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.10-3 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 iets kleiner geworden.

De gemeente Schiedam is voornemens per saldo 700 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Er worden 2.200 nieuwbouwwoningen toegevoegd, maar ook 1.300 woningen gesloopt, 100 woningen verkocht en 100 woningen geliberaliseerd. Dat betekent een resulterend overschot van 1.080 DAEB-woningen tot en met 2030.

tabel 4.10-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Schiedam voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**-400**
Opgave na correctie 2020	**-380**
Bod	**700**
waarvan nieuwbouw	2.200
waarvan sloop	-1.300
waarvan verkoop/aankoop	-100
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	-100
Resterende opgave	**-1.080**

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Schiedam heeft een negatieve opgave voor sociale particuliere huurwoningen. De gemeente biedt 100 woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. De gemeente neemt de aanname van ABF over dat tot en met 2030 600 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. Op basis van het bod is er geen resterende opgave in het particuliere sociale huursegment (tabel 4.10-4).

tabel 4.10-4 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Schiedam voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**-100**
Opgave na correctie 2020	**-100**
Bod	100
waarvan nieuwbouw	700
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-600
Resterende opgave	**-200**

De gemeente heeft voor alle geplande nieuwbouw van sociale particuliere huurwoningen afspraken gemaakt over een instandhoudingstermijn van langer dan 15 jaar in het sociale segment.

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is een opgave van 500 sociale koopwoningen in de gemeente Schiedam. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 2.600 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente heeft geen nieuwbouw van sociale koopwoningen geboden. Daarnaast houdt de gemeente rekening met verdamping van 800 woningen uit de sociale koopvoorraad.[9] Daarmee is er een resterende opgave van 3.400 sociale koopwoningen in Schiedam (tabel 4.10-5).

tabel 4.10-5 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Schiedam voor de sociale koopvoorraad

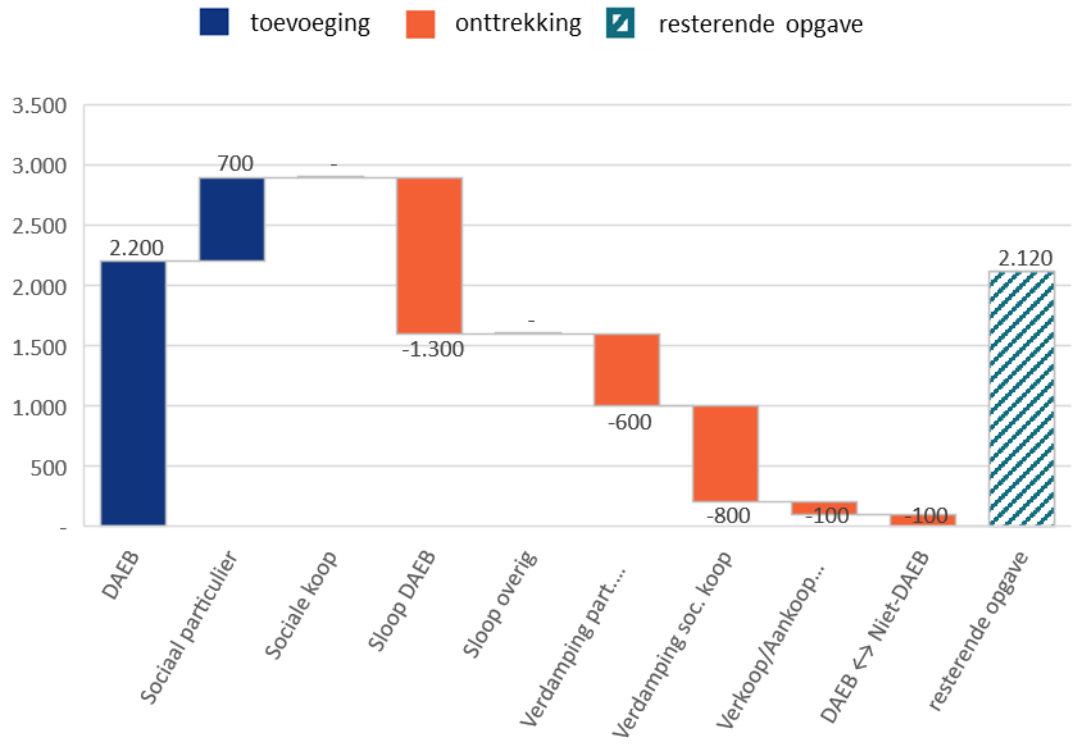
	Tot en met 2030
Opgave ABF	**500**
Opgave correctie 2020	**2.600**
Bod	**-800**
waarvan nieuwbouw	-
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-800
Resterende opgave	**3.400**

[9] Dit aantal is gebaseerd op de prijsgrens van 2020 (€ 180.000) met de prijsgrens van 2021 geeft dit waarschijnlijk een ander beeld; de gemiddelde WOZ-waarde in Schiedam lag in 2021 rond de € 210.000.

Effecten

In figuur 4.10-5 hieronder wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Voorname oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Schiedam zijn de geboden sloop, verkoop en liberalisatie van DAEB-woningen en de verwachte verdamping in de sociale particuliere huur- en koopvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 2.120 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.10-5 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.10-6 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Schiedam daalt van 54% naar 47% (zie ook voetnoot 9). Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad daalt ook van 31% naar 28%.

tabel 4.10-6 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	37.472	43.372
sociale woningvoorraad	20.230	20.230
DAEB voorraad	11.480	12.180
aandeel sociaal	**54%**	**47%**
aandeel DAEB	**31%**	**28%**

4.10.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Schiedam behaalde in 2020 de doelstelling voor de betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De beschikbaarheid van de sociale corporatievoorraad lag in 2020 onder de gestelde norm. De gemeente heeft de intentie aan de betaalbaarheidsnorm te voldoen in de periode tot en met 2030. Ten aanzien van beschikbaarheid van de corporatievoorraad biedt de gemeente 60% (tabel 4.10-7).

Schiedam geeft aan de beschikbaarheidsnorm van 70% niet te kunnen halen. Bij 88% van het corporatiebezit valt momenteel de huidige huur onder de aftoppingsgrenzen: dit hangt samen met de matige kwaliteit van deze voorraad. Een ambitie t.a.v. meer kwaliteit – veelal via sloop-nieuwbouw - zorgt ervoor dat de huurprijzen omhoog gaan. De gemeente wil gegeven haar differentiatie opgave kunnen variëren in de aanvangshuur: de norm voor 75% beschikbaarheid is daarbij in de Schiedamse praktijk niet haalbaar.

tabel 4.10-7 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betaalbaarheid	70%	88%	70%
Beschikbaarheid	75%	60%	60%

4.11 Vlaardingen

In deze paragraaf leggen we de bieding van de gemeente Vlaardingen naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.11.1 Context

De gemeente Vlaardingen heeft van oudsher een zeer groot aandeel sociale woningvoorraad. Op basis van het Meer Evenwicht scenario mag het aantal sociale woningen in de gemeente afnemen. Dat is ook het streven van de gemeente Vlaardingen. Het doel is dat de DAEB voorraad daalt naar 38% van de totale voorraad in 2030.

De gemeente heeft als doelstelling de wijken meer in balans te brengen. Dat betekent dat in bepaalde gebieden DAEB-woningen gesloopt zullen worden en in andere wijken zullen worden toegevoegd. De gemeente en woningcorporatie Waterweg Wonen zijn overeengekomen geen sociale huurwoningen te verkopen.

Het streven van de gemeente is om minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen in het dure segment toe te voegen. De gemeente heeft meer plannen op de 'plank' dan in het bod zijn opgenomen.

Belemmeringen en kansen

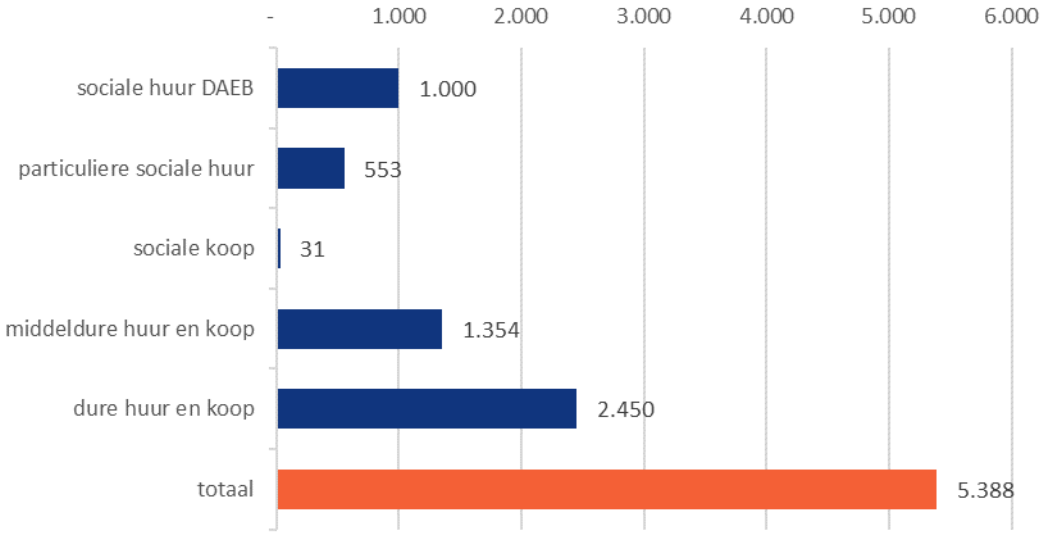
De gemeente Vlaardingen heeft een bod gedaan op basis van woningbouwprojecten die al in behandeling zijn en waartoe voor het merendeel een overeenkomst ondertekend is. Dat geldt voor minimaal 3.400 woningen. Buiten het bod zijn er in de Woonvisie meerdere beschikbare locaties aangewezen, waarvoor nog geen invulling is en zijn er projecten in ontwikkeling, waarvoor de locaties nog zacht zijn. De gemeente heeft er daarom vertrouwen in dat het bod gerealiseerd kan worden.

De gemeente voorziet o.a. een probleem met de ambtelijke capaciteit. Daardoor zou vertraging kunnen optreden. Ook ziet Vlaardingen dat er vertraging optreedt als projecten worden aangevochten door omwonenden. Een soort spoed- of herstelwet vanuit het Rijk zou kunnen helpen bij het realiseren van de opgave in de regio.

4.11.2 Bod

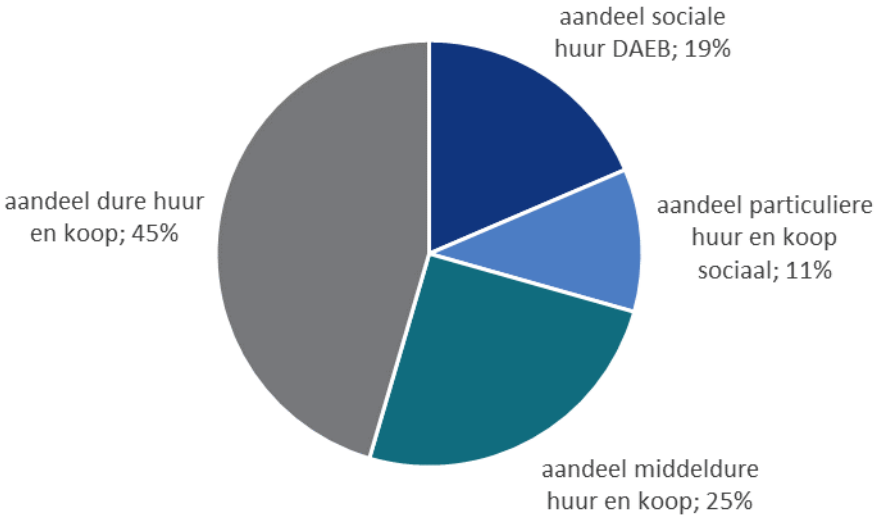
De gemeente Vlaardingen is voornemens 5.388 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de middeldure en dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente 1.000 woningen voor de DAEB-voorraad en ruim 500 particuliere sociale huurwoningen (figuur 4.11-1).

figuur 4.11-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Dat betekent dat 30% van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en ongeveer 20% is aangemerkt als DAEB. 45% van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 25% is toegewezen in de middeldure huur en koop (figuur 4.11-2).

figuur 4.11-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Vlaardingen staat geen transformatie van gebouwen gepland tot en met 2030.

Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Vlaardingen biedt 553 flexwoningen tot en met 2030. Het gaat om alle geplande particuliere sociale huurwoningen (tabel 4.11-1).

tabel 4.11-1 Aantal geprogrammeerde flexwoningen in de huurvoorraad tot en met 2030.

	Bod
Flexwoningen	**553**
waarvan DAEB	-
waarvan sociale huur particulier	553
waarvan middeldure huur	-

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.11.3 Totale voorraad

In tabel 4.11-2 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 3.200 woningen naar 3.120 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 4.409 woningen. Door sloop van 979 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 5.388 woningen.

tabel 4.11-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Vlaardingen voor de totale woningvoorraad

	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	**-1.000**	**-280**	**351**
waarvan DAEB	-1.100	-1.080	-133
waarvan Sociale huur particulier	-200	-200	453
waarvan Sociale koop	300	1.000	31
Middelduur en duur	**4.200**	**3.400**	**4.058**
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	2.200	1.410	1.458
waarvan Dure voorraad huur en koop	2.000	1.990	2.600
Totale voorraad	**3.200**	**3.120**	**4.409**

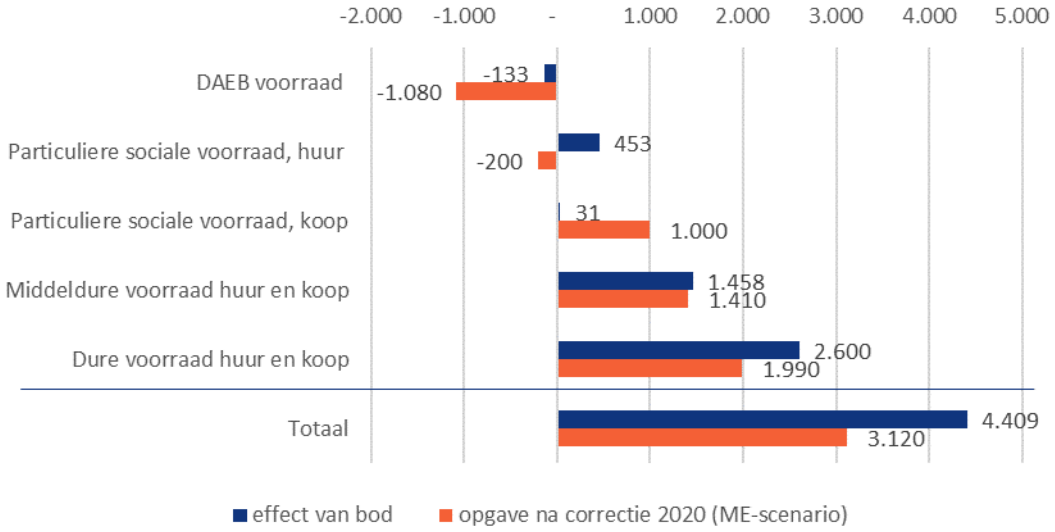
Effecten

In figuur 4.11-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarnaast ligt ook het bod voor de sociale voorraad hoger dan de opgave voor 2030. Vlaardingen is daarmee de enige van de twaalf gemeenten die – ondanks het forse nega-

tieve effect van de verdamping in het particuliere segment – de opgave in het sociale segment behaald. Er worden netto 133 woningen onttrokken uit de DAEB voorraad. Dat is minder dan de negatieve opgave van -1.080 DAEB-woningen. Bovendien worden er ook 453 woningen toegevoegd aan de particuliere sociale huurvoorraad. Met het huidige bod behaalt de gemeente de opgave voor de totale voorraad ruimschoots.

figuur 4.11-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.11.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.11-3 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 gelijk gebleven.

De gemeente Vlaardingen biedt per saldo een onttrekking van 133 woningen uit de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er 1.000 nieuwbouwwoningen toegevoegd, maar ook 979 woningen gesloopt en 154 woningen verkocht. Op basis van het bod is er geen resterende opgave in DAEB voorraad.

tabel 4.11-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Vlaardingen voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**-1.100**
Opgave na correctie 2020	**-1.080**
Bod	**-133**
waarvan nieuwbouw	1.000
waarvan sloop	-979
waarvan verkoop/aankoop	-154
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	-
Resterende opgave	**-947**

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

De gemeente Vlaardingen heeft een negatieve opgave in de particuliere sociale huurvoorraad. De gemeente biedt 533 nieuwbouwwoningen in de sociale particuliere huurvoorraad. Daarnaast neemt de gemeente de aanname van ABF over dat tot en met 2030 100 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. Dat betekent dat er t.o.v. de opgave 653 woningen extra worden geboden (tabel 4.11-4).

tabel 4.11-4 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Vlaardingen voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**-200**
Opgave na correctie 2020	**-200**
Bod	**453**
waarvan nieuwbouw	553
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-100
Resterende opgave	**-653**

De gemeente heeft voor alle geplande nieuwbouw van sociale particuliere huurwoningen (nog) geen afspraken gemaakt over een instandhoudingstermijn van langer dan 15 jaar in het sociale segment.

Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is een opgave van 300 sociale koopwoningen in de gemeente Vlaardingen. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 1.000 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente heeft 31 sociale koopwoningen geboden en volgt de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 969 sociale koopwoningen in Vlaardingen (tabel 4.11-5).

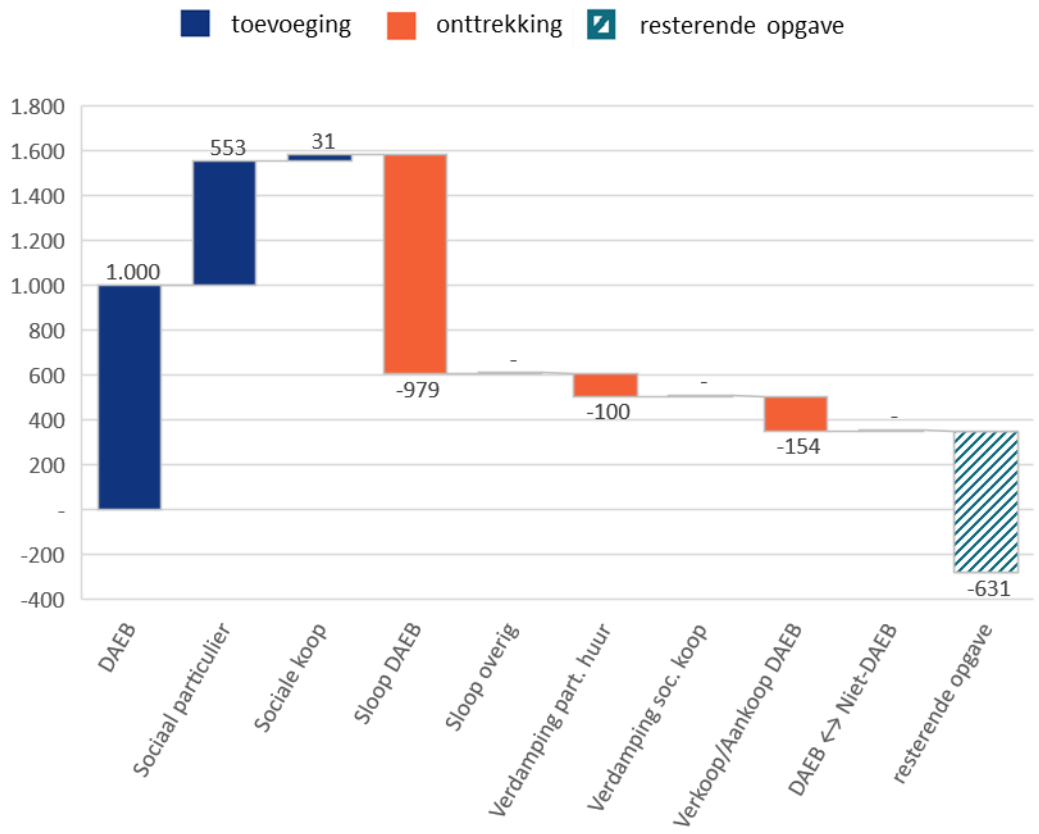
tabel 4.11-5 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Vlaardingen voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**300**
Opgave na correctie 2020	**1.000**
Bod	**31**
waarvan nieuwbouw	31
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-
Resterende opgave	**969**

Effecten

In figuur 4.11-4 wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Met name door de uitbreiding van de DAEB- en particuliere sociale huurvoorraad, is er geen resterende opgave in de sociale voorraad.

figuur 4.11-4 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.11-6 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Vlaardingen daalt van 58% in 2021 naar 53% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad daalt van 42% in 2021 naar 37% in 2030.

tabel 4.11-6 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	35.551	39.960
sociale woningvoorraad	20.730	21.081
DAEB voorraad	14.785	14.652
aandeel sociaal	**58%**	**53%**
aandeel DAEB	**42%**	**37%**

4.11.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Vlaardingen behaalde in 2020 beide doelstelling voor de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De gemeente heeft de intentie aan de betaalbaarheidsnorm te blijven voldoen in de periode tot en met 2030. Daarentegen licht de

gemeente Vlaardingen in haar bod toe dat in de prestatieafspraken met corporaties is afgesproken dan 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan huishoudens met een laag inkomen verhuurd dienen te worden (tabel 4.11-7).

De gemeente heeft een doelstelling om een aantal gebieden meer te differentiëren. Dat gaat met name om de dertig aandachtsgebieden die de gemeente heeft aangewezen : daar moet de leefbaarheid en veiligheid omhoog en differentiatie is daarvoor volgens de gemeente een deel van de oplossing. In de praktijk ziet de gemeente dat de regionale beschikbaarheidsnorm van minimaal 75% daardoor niet haalbaar is.

tabel 4.11-7 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betaalbaarheid	70%	86%	70%
Beschikbaarheid	75%	79%	70%

4.12 Voorne aan Zee

In deze paragraaf leggen we de bieding van de fusiegemeente Voorne aan Zee naast de opgave tot en met 2030. Allereerst beschrijven we de context waarin het bod tot stand is gekomen en de belemmeringen waar de gemeente mee te maken heeft. Daarna analyseren we het bod. Eerst bekijken we de bieding van de gemeente op basis van de geboden nieuwbouw. Dan onderzoeken we de andere verwachte toevoegingen en onttrekkingen in de totale en sociale voorraad. Daarin wordt ook rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen in 2020, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens laten we zien wat de effecten zijn van het bod op de opgave. Tenslotte bekijken we wat geboden is t.a.v. beschikbaarheid en betaalbaarheid in de sociale corporatiehuursector.

4.12.1 Context

Voorne aan Zee ontstaat per 1 januari 2023 uit een fusie van de gemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne. Anticiperend daarop hebben de drie gemeenten gezamenlijk een bod ingediend.

De toekomstige gemeente heeft te maken met drie gebieden met elk een eigen geschiedenis, opbouw van de woningvoorraad, woonbeleid en problematiek. Brielle is een kleine historische stad, Hellevoetsluis is een ex-groeikern en Westvoorne bestaat uit enkele kleine kernen. In de gemeente Brielle speelt het Vestia dossier nog. Hellevoetsluis heeft te maken met de uitdagingen van een ex-groeikern en werkt toe naar het realiseren van meer gedifferentieerde wijken. In Westvoorne zijn er potentieel meer mogelijkheden voor nieuwbouwlocaties.

Er is door de gemeenten een addendum gemaakt op de Woonvisie waarin staat dat ieder nieuwbouwproject voor 30% uit sociaal moet bestaan. Alle sociale woningbouwplannen in Westvoorne zijn belegd bij het Gemeentelijke Woonbedrijf Westvoorne. Met de corporaties die actief zijn in de gemeente is het bod ambtelijk afgestemd en zijn intentieovereenkomsten getekend. Tevens wordt er weinig gesloopt in de gemeenten, omdat de sociale woningvoorraad kwalitatief nog goed is. En er is nog potentie in het overhevelen van woningen uit niet-DAEB naar DAEB.

Belemmeringen en kansen

Voorne aan Zee heeft alleen de harde plannen meegenomen in het uitgebrachte bod. Ook daarin houdt men er nog rekening mee dat er plannen uit kunnen vallen. De gemeente heeft wel wat zachte plannen achter de hand maar wil zich nu volledig inzetten op het uitvoeren van de harde plannen. Dat komt ook doordat de gemeente weinig ruimte ziet voor nieuwe bouwlocaties. Maasdelta heeft aangegeven 200 extra woningen te kunnen bouwen, maar de vraag is waar dit gerealiseerd zou kunnen worden. De gemeente heeft bijvoorbeeld een locatie naast een Natura 2000 gebied. Daardoor speelt de stikstofproblematiek. Ook zijn er locaties waar geluidsoverlast vanuit de Rotterdamse haven en de scheepvaart een rol speelt.

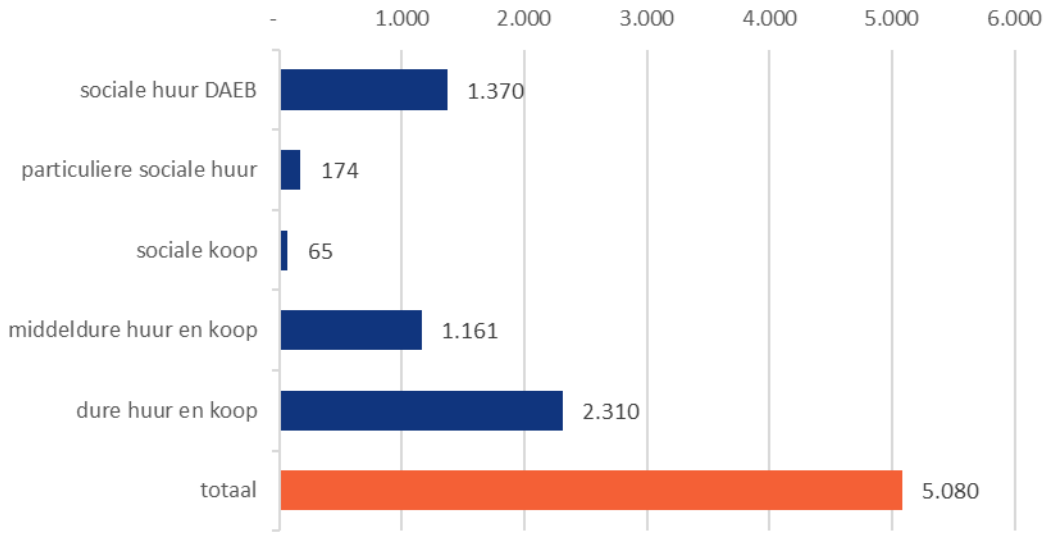
De overname van de woningen van Vestia vormen een risico voor de gemeente Voorne aan Zee. Een deel is reeds overgenomen door enkele corporaties; er resteren nog ca. 750 woningen, waarvan ca. 450 in DAEB. De gemeenten zien graag dat dit bezit wordt overgenomen en zoveel mogelijk behouden blijft voor het sociale segment. Mogelijk kan het gemeentelijke Woonbedrijf Westvoorne dit deel overnemen, maar de financiële situatie is ingewikkeld. De gemeenteraden zijn wel akkoord met het plan daartoe. De fusiegemeente maakt zich zorgen dat niet al deze woningen behouden kunnen blijven. Daar is wel ondersteuning vanuit het

Rijk voor nodig. Dat vormt een randvoorwaarde. In het bod is nog niet uitgegaan van de omzetting van de 300 niet-DAEB woningen in DAEB.

4.12.2 Bod

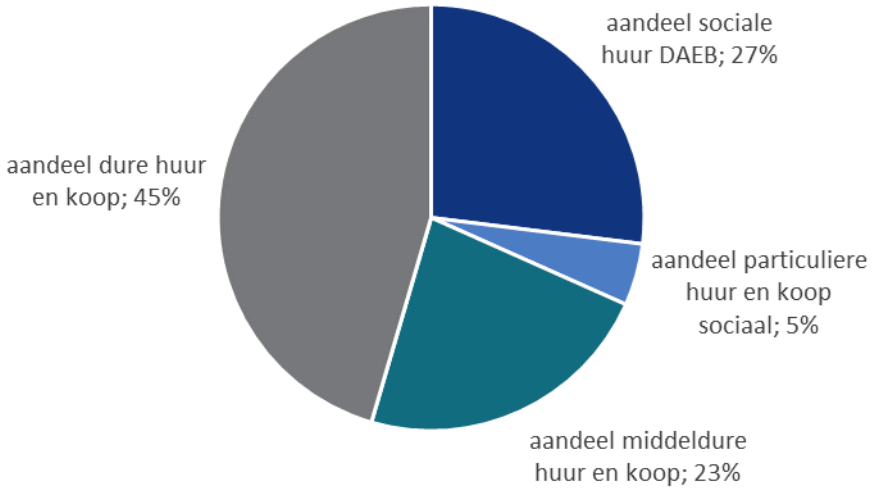
De gemeente Voorne aan Zee is voornemens 5.080 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot en met 2030. Daarvan zijn de meeste woningen gepositioneerd in de middeldure en dure huur en koop. Daarnaast biedt de gemeente ongeveer 1.370 woningen voor de DAEB-voorraad en ruim 200 woningen in de particuliere sociale segmenten (figuur 4.12-1).

figuur 4.12-1 Geboden toevoegingen aan de woningvoorraad tot en met 2030



Dat betekent dat een derde van de geboden nieuwbouw is bestemd voor de sociale voorraad en is 27% aangemerkt als DAEB. Ruim 40% van de nieuwbouw is gepland in het dure segment. De overige 23% is toegewezen in de middeldure huur en koop (figuur 4.12-2).

figuur 4.12-2 Aandeel sociaal, middelduur en duur in geboden nieuwbouw tot en met 2030



De geboden woningen voor de woningvoorraad bestaan niet alleen uit nieuwbouw, maar kunnen ook tot stand komen door transformatie van bijvoorbeeld oude kantoren. In Voorne aan Zee staat geen transformatie van gebouwen gepland tot en met 2030.

Ook is in een aantal gemeenten een deel van de geboden nieuwbouw aangemerkt als flexwoningen. De gemeente Voorne aan Zee biedt 125 flexwoningen tot en met 2030. Daarvan worden 100 DAEB-woningen en 25 sociale particuliere huurwoningen gerealiseerd (tabel 4.12-1).

tabel 4.12-1 Aantal geprogrammeerde flexwoningen in de huurvoorraad tot en met 2030.

	Bod
Flexwoningen	**125**
waarvan DAEB	100
waarvan sociale huur particulier	25
waarvan middeldure huur	-

Naast toevoegingen door nieuwbouw vinden er ook andere ontwikkelingen plaats in de woningvoorraad, zoals onttrekkingen door sloop of groei of krimp van segmenten door prijsontwikkelingen. In de paragrafen hieronder zetten we de geboden nieuwbouw af tegen deze ontwikkelingen en onderzoeken we de effecten daarvan op de opgave tot en met 2030.

4.12.3 Totale voorraad

In tabel 4.12-2 is allereerst de opgave voor de gemeente per segment weergegeven. In de middelste kolom is de opgave gecorrigeerd voor ontwikkelingen in 2020, om de bieding aan te sluiten op de opgave. Door ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2020 is de opgave tot en met 2030 voor de totale voorraad gedaald van 4.600 woningen naar 4.370 woningen.

In de derde kolom is de netto ontwikkeling tot en met 2030 op basis van het bod van de gemeente per segment te zien. Het bod voor de uitbreiding van de totale woningvoorraad omvat 5.050 woningen. Door sloop van 30 DAEB-woningen valt de netto toevoeging lager uit dan de geboden nieuwbouw van 5.080 woningen.

tabel 4.12-2 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Voorne aan Zee voor de totale woningvoorraad

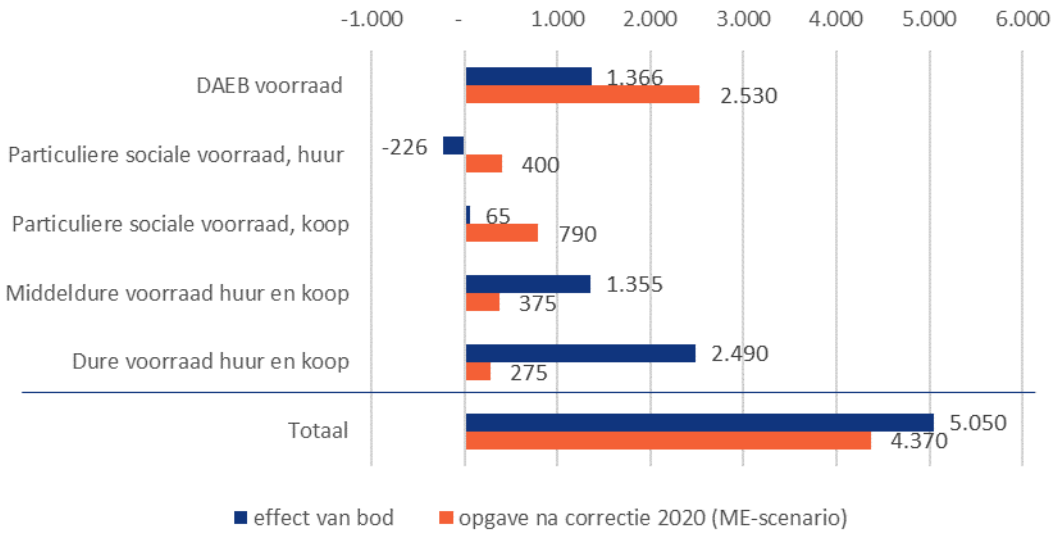
	Opgave ABF	Opgave na correctie 2020	Bod
Sociale voorraad	**3.200**	**3.720**	**1.205**
waarvan DAEB	2.600	2.530	1.366
waarvan Sociale huur particulier	400	400	-226
waarvan Sociale koop	200	790	65
Middelduur en duur	**1.400**	**650**	**3.845**
waarvan Middeldure voorraad huur en koop	1.000	375	1.355
waarvan Dure voorraad huur en koop	400	275	2.490
Totale voorraad	**4.600**	**4.370**	**5.050**

Effecten

In figuur 4.12-3 is ook het verschil tussen de opgave voor de gemeente na correctie met de ontwikkelingen in 2020 en het resultaat van de bieding weergegeven.

Het bod voor middeldure woningen en de toevoeging van dure woningen overtreffen de opgave. Daarentegen ligt het bod voor de sociale voorraad lager dan de opgave. Er worden netto 1.366 woningen toegevoegd aan de DAEB voorraad. Dat is minder dan de opgave van 2.530 DAEB-woningen. Bovendien wordt die ontwikkeling deels tenietgedaan door verdamping van woningen uit de particuliere sociale huurvoorraad. Met het huidige bod behaalt de gemeente de opgave voor de totale voorraad.

figuur 4.12-3 Effect van het bod op opgave in de diverse segmenten in de totale woningvoorraad tot en met 2030.



4.12.4 Sociale voorraad

In deze paragraaf zoomen we verder in op de opgave en het bod voor de sociale voorraad. Hierin maken we onderscheid tussen het beïnvloedbare, beperkt beïnvloedbare en niet beïnvloedbare deel van de sociale voorraad, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

Beïnvloedbaar: DAEB

In onderstaande tabel 4.12-3 is de opgave tot en met 2030, de gecorrigeerde opgave inclusief ontwikkelingen in 2020 en de opgegeven activiteiten van de gemeente tot en met 2030 in de DAEB-voorraad weergegeven. Wanneer de ontwikkelingen in 2020 worden meegerekend is de opgave tot en met 2030 gelijk gebleven.

De gemeente Voorne aan Zee is voornemens per saldo 1.366 woningen toe te voegen aan de DAEB-voorraad tot en met 2030. Daarvan worden er 1.379 nieuwbouwwoningen toegevoegd en 30 woningen gesloopt. Daarnaast worden er 26 woningen gedeliberaliseerd. Dat betekent een resterende opgave van 1.164 sociale huurwoningen tot en met 2030.

tabel 4.12-3 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Voorne aan Zee voor de sociale corporatie huurvoorraad (DAEB)

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**2.600**
Opgave na correctie 2020	**2.530**
Bod	**1.366**
waarvan nieuwbouw	1.370
waarvan sloop	-30
waarvan verkoop/aankoop	-
waarvan DAEB <-> Niet-DAEB	26
Resterende opgave	**1.164**

Beperkt beïnvloedbaar: Particuliere huur

De gemeente heeft beperkt invloed op de sociale particuliere huurvoorraad. Er kan in de sociale particuliere huurvoorraad sprake zijn van prijsstijgingen, waardoor deze woningen in een hogere prijsklasse terechtkomen en uit de sociale voorraad verdwijnen. Door afspraken te maken over een instandhoudingstermijn van nieuwbouwwoningen in het sociale particuliere segment kan verdamping deels worden tegengegaan. Dat geldt echter niet voor de bestaande voorraad.

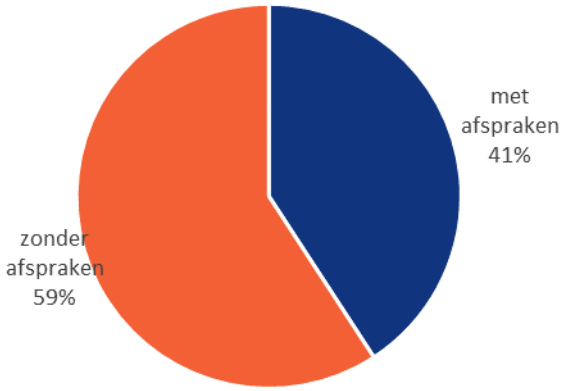
De gemeente Voorne aan Zee heeft een opgave van 400 sociale particuliere huurwoningen. De gemeente biedt 174 woningen in de sociale particuliere huurvoorraad. Daarnaast neemt de gemeente de aanname van ABF over dat tot en met 2030 400 woningen uit de sociale particuliere huurvoorraad zullen verdampen. De resterende opgave tot en met 2030 is 626 particuliere huurwoningen in het sociale segment (tabel 4.12-4).

tabel 4.12-4 Opgave ABF tot en met 2030, gecorrigeerde opgave en bod Voorne aan Zee voor de sociale particuliere huurvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**400**
Opgave na correctie 2020	**400**
Bod	**-226**
waarvan nieuwbouw	174
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-400
Resterende opgave	626

De gemeente heeft voor een deel van de geplande nieuwbouw van sociale particuliere huurwoningen afspraken gemaakt over een instandhoudingstermijn van langer dan 15 jaar in het sociale segment (figuur 4.12-4). Dat betekent dat er voor 103 woningen geen afspraken over instandhouding van 15 jaar of langer zijn gemaakt (wel voor een kortere periode van 10 jaar).

figuur 4.12-4 Biedingen voor de sociale particuliere huurvoorraad waarvoor wel of geen afspraken zijn gemaakt over de instandhoudingstermijn langer dan 15 jaar.



Niet beïnvloedbaar: Sociale koop

De sociale koopvoorraad vormt een moeilijk stuurbaar segment. De gemeente kan sociale koopwoningen opnemen in de nieuwbouwplannen. Echter het risico bestaat dat deze koopwoningen tot €210.000 door prijsstijgingen verdampen uit het sociale segment. ABF gaat over de gehele periode niet uit van verdamping van de sociale koopvoorraad tot en met 2030. Cijfers over 2020 laten zien dat dit in dat jaar op grote schaal is voorgekomen in de regio. Dat is te zien aan de gecorrigeerde opgave na de ontwikkelingen in 2020 mee te rekenen. De vraag blijft welk langetermijneffect het heeft op de sociale voorraad in 2030.

Er is een opgave van 200 sociale koopwoningen in de gemeente Voorne aan Zee. Na correctie van de opgave aan de hand van de ontwikkelingen in 2020 dienen er 790 sociale koopwoningen worden toegevoegd voor 2030. De gemeente voegt 65 sociale koopwoningen toe. Daarnaast volgt de gemeente de lijn van ABF en becijfert ook geen verdamping van sociale koop in hun bieding. Daarmee is er een resterende opgave van 725 sociale koopwoningen in Voorne aan Zee (tabel 4.12-5).

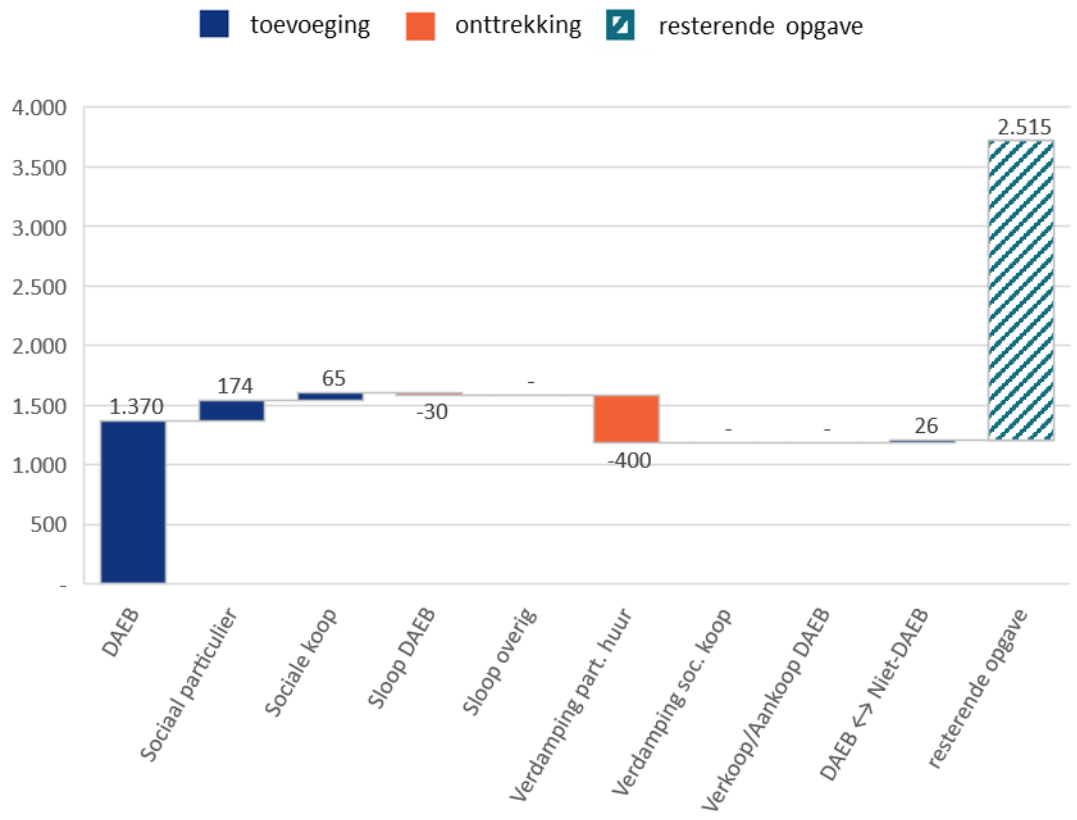
tabel 4.12-5 Opgave ABF tot en met 2030 en bod Voorne aan Zee voor de sociale koopvoorraad

	Tot en met 2030
Opgave ABF	**200**
Opgave na correctie 2020	**790**
Bod	**65**
waarvan nieuwbouw	65
waarvan sloop	-
waarvan verdamping	-
Resterende opgave	**725**

Effecten

In figuur 4.12-5 wordt het effect van de bieding op de sociale voorraad en de resterende opgave getoond. Ondanks de geboden uitbreiding van de DAEB-voorraad blijft er een resterende opgave in de sociale voorraad. Voorname oorzaken van de resterende opgave voor de gemeente Voorne aan Zee is de verwachte verdamping in de sociale particuliere huurvoorraad. Dat resulteert in een resterende opgave van 2.515 woningen voor de sociale voorraad.

figuur 4.12-5 Ontwikkeling sociale voorraad en resterende opgave tot en met 2030



In tabel 4.12-6 wordt het effect van het bod op het aandeel sociale voorraad en het aandeel van de DAEB voorraad in de gemeente getoond. Het aandeel sociale voorraad in de totale woningvoorraad in Voorne aan Zee daalt van 31% in 2021 naar 30% in 2030. Het aandeel DAEB voorraad in de totale voorraad blijft gelijk met 24% in 2021 en in 2030.

tabel 4.12-6 Aandeel in sociaal in totale voorraad in 2030 (spreiding)

	2021	2030
totale woningvoorraad	33.120	38.170
sociale woningvoorraad	10.277	11.482
DAEB voorraad	7.827	9.193
aandeel sociaal	**31%**	**30%**
aandeel DAEB	**24%**	**24%**

4.12.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Tenslotte is aan de gemeenten gevraagd welke bijdragen geleverd wordt aan de Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.

De gemeente Voorne aan Zee behaalde in 2020 de doelstelling voor de betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad. De beschikbaarheid van de sociale corporatievoorraad lag in 2020 onder de gestelde norm. De gemeente heeft de intentie aan beide normen te voldoen in de periode tot en met 2030 (tabel 4.12-7).

tabel 4.12-7 Opgave, stand van zaken 2020 en bod Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de sociale huursector

	Opgave	2020	Bod
Betaalbaarheid	70%	82%	70%
Beschikbaarheid	75%	69%	75%

5 Reflectie

In dit hoofdstuk beschouwen we kort de gepresenteerde resultaten uit deze rapportage. Wat zien we? Welke zaken verlopen positief? Waar zijn knelpunten aanwezig? Welke risico's en mogelijkheden zien we?

5.1 Woningvoorraad totaal: hoge ambitie, maar ook reëel?

In tijden van stevige tekorten op de woningmarkt kan niet anders geconcludeerd worden dat het bijzonder positief is dat de gemeenten in de regio bijna honderdduizend woningen denken te kunnen bouwen: een nieuwbouwprogramma van 98.641 woningen voor de periode 2021 tot en met 2030. Om de uitbreidingsopgave, zoals becijferd door ABF, te kunnen realiseren zouden tenminste 82.370 nieuwbouwwoningen nodig zijn. In de grootste regionale uitbreidingsopgave, namelijk die in de middenhuur, wordt door de regio – uitgaande van de biedingen – voorzien. Dat is goed nieuws voor een grote groep woningzoekenden in de regio Rotterdam.

De biedingen omvatten t.o.v. opgave in totaal 16.271 nieuwbouwwoningen extra, oftewel een surplus van zo'n 20%. Het valt ons op dat de aantallen die we terug zien in de biedingen, bij een deel van de gemeenten overeenkomen met de plancapaciteit zoals deze is opgenomen in de Planmonitor van de provincie Zuid-Holland. Dit beeld is bevestigd in de gehouden driehoeksgesprekken. Enerzijds is dat positief te noemen, omdat de geboden aantallen dus niet 'uit de lucht' komen vallen en over het algemeen goed herleidbaar zijn naar (harde of minder harde) plannen die in de pijplijn zitten. Anderzijds weten we uit de praktijk dat plannen ook met regelmaat sneuvelen als gevolg van milieu- of stikstofhinder, gebrek aan draagvlak, financiële problemen, etc. O.a. de provincie Zuid-Holland houdt om die reden al enige jaren rekening met een planuitval van zo'n 30% (met als gevolg dat gemeenten een zelfde percentage mogen 'overprogrammeren'). Het surplus aan nieuwbouw uit de gemeentelijke biedingen is ongeveer twee derde van het surplus van 30% dat beoogd wordt om toekomstige planuitval te kunnen opvangen. Tegenvallers / planuitval op grote locaties – zoals Blijzo West te Lansingerland– kunnen een fors (negatief) effect hebben op het realiseren van de regionale opgave. Vanuit die optiek bezien blijft het zaak om ook in de komende jaren op zoek te blijven gaan naar nieuwe locaties.

5.2 Ontwikkeling sociale voorraad: een 'dubbel gevoel'

Kijken we naar de beoogde ontwikkeling van de sociale voorraad in de regio Rotterdam, dan ontstaat bijna als vanzelf een 'dubbel gevoel'. In 2019 zette de regio nog in op een substantiele krimp van de sociale voorraad en in 2021 gaven gemeenten aan zo'n 14.000 DAEB-woningen op het nieuwbouwprogramma te hebben staan. Dat dit er nu – een jaar later – al ruim 22.000 zijn geworden, geeft handen en voeten aan de gevoelde urgentie om meer woningen in het betaalbare segment toe te voegen. De percentages DAEB-woningen in de nieuwbouwprogramma's nemen toe. Zowel op regionaal en lokaal niveau is daarbij echt een andere koers ingezet dan in het recente verleden.

Deze koers uit zich overigens niet alleen in de nieuwbouw: ook activiteiten als verkoop en overheveling naar de vrije sector huur komen bij de corporaties naar verwachting de komende 10 jaar minder voor dan voorheen. Aan deze knoppen is – ten gunste van de DAEB voorraad - nauwelijks nog te draaien. Er wordt vanwege de kwaliteitsopgave die er ook is nog wel veel gesloopt in de regio (o.a. 9.500 DAEB), maar tegenover deze sloop staat vrijwel

altijd ook nieuwbouw. Het is dan dus nog maar de vraag of 'minder slopen' ook 'meer sociaal' betekent, zeker als er verdichtingsmogelijkheden aanwezig zijn. En investeren in kwaliteit (inclusief een goede energetische kwaliteit c.q. lagere energielasten) is uiteraard óók van groot belang voor de woningzoekende in de regio.

Met name de ontwikkelingen in het particuliere sociale segment (zowel huur als koop) fungeren tegelijkertijd als 'spoiler' voor de positieve ontwikkeling in het DAEB segment. Het kleine 'overschot' (realisatie t.o.v. opgave) in DAEB is bij lange na niet genoeg om het te verwachten tekort aan goedkope particuliere woningen te compenseren. Dit tekort in het particuliere sociale segment komt voor het grootste deel voort uit de ontwikkelingen in de goedkope koopwoningvoorraad en voor een kleiner deel op conto van de particuliere huurvoorraad. We constateren daarnaast ook dat tegenover de door ABF aangegeven uitbreidingsopgave ten aanzien van de sociale koop (5.400 woningen) er nauwelijks nieuwbouwwoningen in dit segment worden geboden. Dat is bijvoorbeeld gezien de prijsstijgingen in de bouw goed voorstelbaar, maar het trekt een extra wissel op de uitbreiding van het sociale segment als geheel. In den lande, o.a. vanuit het Rijk, is steeds meer aandacht voor creatieve betaalbare koopinstrumenten. Als het de regio daarmee zou lukken om in de komende jaren meer plannen voor betaalbare koop te ontwikkelen, dan zou daarmee in een behoefte worden voorzien én zou het tekort aan sociale voorraad deels ongedaan kunnen worden gemaakt.

Bij het bovenstaande is het nogmaals van belang om op te merken dat de verwachte ontwikkeling van het particuliere segment, zoals opgenomen in de biedingen, gebaseerd is op aannames waarbij sprake is van een grote onzekerheid t.a.v. het werkelijke verloop in de toekomst. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat we niet precies weten hoe dit segment zich zal ontwikkelen. Op basis van wat we wél zeker weten (realisatie 2020) is in ieder geval duidelijk dat de regio met name in het segment goedkope koop een bijzonder slechte start heeft gemaakt (met een verdamping regionaal van zo'n 10.000 goedkope koopwoningen). Het is vanuit de huidige context moeilijk voor te stellen dat de in de biedingen geschetste ontwikkeling t.a.v. goedkope koop (0 of in enkele gevallen zelfs groei als gevolg van waardedalingen) daadwerkelijk zal plaatsvinden. De toekomst zal het uitwijzen. Een goed systeem van monitoring is/blijft om die reden van groot belang.

Gemeenten hebben niet of nauwelijks grip op woningmarktontwikkelingen en de gevolgen ervan in het bestaande particuliere segment. Dat roept dan ook de vraag op of de regio er niet verstandig aan doet om in het regionale gesprek vooral aandacht te hebben voor het stuurbare deel van de sociale voorraad, zonder daarbij uiteraard uit het oog te verliezen dat de ontwikkelingen in het particuliere segment ook écht iets betekenen voor de woningzoekende met een lager inkomen. Daarmee wordt ook voorkomen dat appels en peren worden vergeleken: het slopen van een DAEB huurwoning is niet hetzelfde als de waardevermeerdering van een goedkope koop woning die daardoor net boven de €210.000 euro valt. In de definitie van de regio hebben beide een effect van -1 op de sociale voorraad.

We constateerden eerder al dat de twaalf biedingen een forse overmaat aan inzet op de dure woningvoorraad bevatten. Wat zou er voor nodig zijn om een deel van deze ambitie om te buigen richting het sociale segment, in de verwachting dat het goedkope particuliere segment langzaam wordt uitgehold als gevolg van marktontwikkelingen?

5.3 Grip op de particuliere voorraad?

In de vorige paragraaf schetsten we al het beeld van de sociale particuliere voorraad als een voorraad die kwetsbaar is voor marktontwikkelingen. Het is goed hier te vermelden dat in de getoonde berekeningen in deze rapportage alle varianten van sociale particuliere huur volledig zijn meegenomen, dus ook flexwoningen (tijdelijke woningen) en woningen waarvoor geen termijnen voor instandhouding in het goedkope segment zijn afgesproken.

Uit de biedingen blijkt enerzijds dat de meerderheid van de gemeenten die particuliere huur in de nieuwbouw toevoegen, afspraken maakt over langjarige exploitatie als sociale huurwoningen. Anderzijds blijkt dat voor ruim de helft van de geplande particuliere goedkope huurwoningen (nog) geen afspraken over termijnen van instandhouding (>15 jaar) in het sociale segment gemaakt zijn. De consequentie kan zijn dat kort na de beschouwde periode van tien jaar in korte tijd een groot verlies aan goedkope huurwoningen zal optreden. Dat roept wel de vraag op waarom enkele gemeenten – met de 'verdampingslessen' van de afgelopen jaren in het achterhoofd – in de nieuwbouw blijven inzetten op particuliere huurwoningen met een hoog risico op verdamping in de nabije toekomst.

Vanuit het oogpunt van 'grip op de particuliere voorraad' is het overigens nog wel noemenswaardig dat er bijvoorbeeld vanuit het Rijk wordt gewerkt aan instrumentarium waarmee dit kan worden verstevigd: denk aan de regulering van de middenhuur in het woningwaarderingsstelsel of het introduceren van een vergunningstelsel voor Goed Verhuurderschap. Lokaal kunnen gemeenten al langer via de ruimtelijke lijn (denk aan de doelgroepenverordening) of de Huisvestingswet (toewijzingsregels, opkoopbescherming, etc.) werken aan het dempen van negatieve effecten in de particuliere voorraad.

5.4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid in een energiecrisis perspectief?

De Rotterdamse corporatievoorraad is – afgemeten aan het huidige huurniveau – een betaalbare woningvoorraad te noemen. Op basis van de gemeentelijke biedingen is er ook geen reden om aan te nemen dat dit zal veranderen: alle gemeenten conformeren zich aan de minimale norm uit het Regioakkoord (70% DAEB woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens voor de Huurtoeslag).

De vraag rijst wel wat in de huidige energiecrisis de hoogte van de huur nog zegt over de betaalbaarheid van huurwoningen: een huur van €700 en een energielabel A is anno 2022 waarschijnlijk betaalbaarder dan een huur van €550 en een energielabel F. Vanuit dat perspectief is het verstandig om niet te strak de koppeling te maken tussen betaalbaarheid en de hoogte van de netto huur. Anderzijds kan gesteld worden dat een betaalbaar huurniveau in ieder geval een stuurbaar deel is binnen de betaalbaarheid van de woningvoorraad: op energieprijzen hebben corporaties immers geen invloed. Wel kan uiteraard invloed worden uitgeoefend op de energetische kwaliteit van huurwoningen.

Vooralsnog stuurt de rijksoverheid via passend toewijzen (nog steeds) hard op de toewijzing van DAEB woningen aan de primaire doelgroep: daarbij is de hoogte van de huur bepalend, en niet de hoogte van de energierekening. Om die reden is het ook de komende jaren van belang om voldoende woningen met een huur onder de tweede aftoppingsgrenzen aan te bieden. De mate waarin dit gebeurt is direct van invloed op de slaagkansen van de primaire doelgroep.