BIJLAGE 10: GEMEENTE ALBRANDSWAARD

Gemeente Albrandswaard

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

ARCHIEF

Uw brief van:	16 juli 2018	Ons kenmerk:	1351105
Uw kenmerk:		Contact:	Jeannette Wijnmalen
Bijlage(n):		Doorkiesnummer:	010-506 1158
		E-mailadres:	j.wijnmalen@bar-organisatie.nl
		Datum:	4 september 2018

Betreft: bod gemeente Albrandswaard voor regionale woningmarktafspraken

VERZONDEN 11 SEP 2018

Geachte heer Mijnans,

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

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

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

Bod

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

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

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

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

Vervolg

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

Gemeente Albrandswaard

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

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,

Hans Cats

de burgemeester,

drs. Hans-Christoph Wagner

Gemeente Albrandswaard

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

gemeente Nissewaard
Afd. J.W. MIJNANS
15 NOV. 2018
c.c.

Uw brief van:		Ons kenmerk:	1362013
Uw kenmerk:		Contact:	Jeannette Wijnmalen
Bijlage(n):		Doorkiesnummer:	010-506 1158
		E-mailadres:	.j.wijnmalen@bar-organisatie.nl
		Datum:	6 november 2018 VERZONDEN 13 NOV 2018

Betreft: aanscherping bod nieuwe regionale woningmarktafspraken

Geachte heer Mijnans,

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

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

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

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

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

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

Sociale woningvoorraad

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

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

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

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

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

In totaal gaat het dus om ongeveer 200 sociale huurwoningen + 457 vrije sector woningen + 520 vrije sector woningen uit de planmonitor = 1177 woningen.
Het ontwikkeltempo van locaties en projecten stemmen wij af op het jaarlijks opnamevermogen van onze samenleving. Een goede invulling van dit uitgangspunt vergt nader onderzoek en verdere besluitvorming door de raad.

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

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

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

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,	de burgemeester,
Hans Cats	drs. Hans-Christoph Wagner

Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).
Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

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

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

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

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment

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

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

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Albrandswaard
Totale voorraad 2017	10300
totale voorraad 2030	11477[2]
Ontwikkeling totale voorraad	**1177**

Sociale voorraad

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

Risico-segmenten in de sociale voorraad

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

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

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

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

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

Projectoverzicht

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

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

Opgave versus bod

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

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

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

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

BIJLAGE 11: GEMEENTE BARENDRECHT

GEMEENTEBARENDRECHT

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

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

Uw brief van:	16 juli 2018	Ons kenmerk:	1352359
Uw kenmerk:	-	Contact:	M. de Jonge
Bijlage(n):	-	Doorkiesnummer:	+31180698429
		E-mailadres:	m.d.jonge@bar-organisatie.nl
		Datum:	20 september 2018

Betreft: Concept-bod woningbouw Barendrecht

Geachte heer Mijnans,

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

Eerste fase – elke gemeente doet een bod

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

Tabel 1: Onderzoeksresultaten ABF en RIGO voor Barendrecht

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

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

1. **Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan de totale bouwproductie die in de regio benodigd is**
   Barendrecht kan hier volledig aan bijdragen: Barendrecht dient tot 2030 in totaal 1.090 woningen te realiseren. In de planmonitor van 2018 staan tot 2025 reeds circa 800 woningen in de planning. Voor de realisering van de resterende circa 300 woningen na 2025 zijn circa 30 binnenstedelijke locaties beschikbaar met in totaal een capaciteit van circa 300 woningen.

2. **Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan het realiseren van meer evenwicht van de sociale voorraad in de regio**
   Barendrecht kan hier gedeeltelijk aan bijdragen: Barendrecht dient tot 2030 het percentage sociale woningvoorraad te verhogen van 23% naar 31%. Barendrecht dient hiervoor tot 2030 1.564 sociale woningen toe te voegen en tegelijkertijd 474 niet-sociale woningen te onttrekken. Om een goede leefbaarheid te behouden, is het niet wenselijk om uitsluitend sociale woningen te realiseren en het onttrekken van 474 niet-sociale woningen is in de praktijk uiteraard onmogelijk.
   In de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie Barendrecht 2016-2025 is aangegeven dat van de nieuwbouw 25% als sociale woning wordt uitgevoerd om de toenmalige 22% (inmiddels 23%) sociale woningvoorraad minimaal te behouden. Wij bieden aan om aan de gemeenteraad voor te stellen om per project te bepalen of het percentage sociale nieuwbouw kan worden verhoogd.

3. **Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan het realiseren van voldoende sociale voorraad in de regio**
   Barendrecht kan hier gedeeltelijk aan bijdragen: Het behalen van het gevraagde percentage sociale woningvoorraad is niet mogelijk, maar in absolute zin doen wij ons uiterste best om zoveel mogelijk bij te dragen aan de gevraagde 1.564 sociale woningen.
   Locatieonderzoek heeft opgeleverd dat behalve de circa 800 woningen, waarvan circa 25% sociale woningen uit de planmonitor 2018, er nog ruimte is voor circa 300 woningen verspreid over circa 30 binnenstedelijke locaties. Dat deze locaties overwegend voor maximaal tien woningen geschikt zijn, maakt het niet eenvoudig om hier sociale woningen te realiseren. Het gegeven dat deze locaties grotendeels in bezit zijn van particulieren, versterkt dit.
   Mogelijk kunnen financiële middelen de haalbaarheid echter vergroten, maar om substantieel aan het gevraagde aantal te kunnen bijdragen, moet naar nieuwe, grotere, binnenstedelijke locaties worden gezocht. Gezien de ontsluitingsmogelijkheden komt er dan slechts één locatie in beeld en dat is rondom het treinstation. U zult begrijpen dat dit voor ons een compleet nieuwe opgave is en de haalbaarheid ervan sterk afhangt van de mogelijkheid tot herbestemming, ontsluiting en uiteraard ook goedkeuring door de gemeenteraad. De planvorming kan aansluiten op het stedenbaan-programma.

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

I. Handelingsperspectieven RIGO

a) Overname niet-DAEB voorraad van Vestia

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

b) Nieuwbouw binnenstedelijk

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

Tabel 2: Nieuwbouw Barendrecht

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

c) Nieuwbouw op uitleggebieden

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

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

II. Handelingsperspectieven subregionale ronde

d) Bouwhoogte

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

III. Overige handelingsperspectieven

e) Percentage sociale nieuwbouw

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

f) Herontwikkeling

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

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

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

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

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

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

5. **<u>Maak helder welke handelingsperspectieven haalbaar worden indien er voldoende financiële middelen zijn</u>**
Voor Barendrecht is het primaire knelpunt het ontbreken van voldoende locaties. Dat neemt echter niet weg dat financiële middelen wel degelijk tot bepaalde ontwikkelingen zouden kunnen leiden. Als meest kansrijk en zeer belangrijk handelingsperspectief willen wij de overname van het woningbezit van Vestia noemen. Het zou namelijk bijzonder zuur zijn als we enerzijds ons uiterste best doen om extra sociale woningen te realiseren en anderzijds onze op één-na-grootste woningcorporatie al haar sociale woningen aan de sociale woningvoorraad onttrekt.
Een financiële bijdrage kan verder mogelijk ook bijdragen aan goedkeuring door de raad om het percentage sociale woningen in fase 4 van Vrouwenpolder te verhogen.
Verder denken wij dat financiële middelen positief kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van sociale woningen op de circa 30 (te) kleine binnenstedelijke locaties die grotendeels het bezit zijn van

particulieren. Financiële middelen ten behoeve van herbestemming en ontsluiting kunnen in het stedenbaan-programma ook een positieve bijdrage leveren aan een grotere hoeveelheid woningbouw.
Tot slot willen we ook de overkapping van de A29 benoemen waar met voldoende financiële middelen meerdere doelen kunnen worden bereikt.

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

I. Beschikbaarheid sociaal

Naast onze inzet om de sociale woningvoorraad te behouden (Vestia!) en te vergroten, willen wij ook de beschikbaarheid van de bestaande sociale voorraad vergroten. Volgens onderzoek uit 2015 woonde in Barendrecht namelijk maar liefst 30-40% goedkoop scheef en was daardoor niet beschikbaar voor de lage inkomensgroep. De beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad willen wij vergroten door de in de woonvisie Barendrecht 2016-2025 ingezette lijn van inkomensafhankelijke huurverhoging in combinatie met 25% nieuwbouw in de middeldure huur (€710,68-circa €850) voort te zetten om op die manier goedkope scheefwoners te verleiden om naar middeldure woningen te verhuizen en "potentiële goedkope scheefwoners" te weren. Tot deze laatste categorie rekenen wij met name ouderen die weliswaar tot de lage inkomensgroep behoren (en dus naar een sociale woning mogen verhuizen), maar die nu in dure afbetaalde koopwoningen wonen en om die reden niet afhankelijk zijn van sociale woningen. Om goedkope scheefwoners eenvoudiger te verleiden om naar middeldure woningen te verhuizen, moet verder beter worden gelet op het realiseren van passende prijs-/kwaliteitverhoudingen. Een middeldure woning moet kwalitatief aantrekkelijker zijn dan een sociale woning om goedkope scheefwoners te verleiden om te verhuizen. Een andere maatregel om de doorstroming binnen de sociale sector te vergroten, is de Doorstroomregeling grote woningen die de gemeente in 2017 heeft vastgesteld.
Behalve beschikbaarheid voor de lage inkomensgroep in het algemeen maken we ook onderscheid binnen de lage inkomensgroep namelijk de primaire en de secundaire doelgroep. Richtinggevende uitspraak van de regiotafel is dat gemeentelijk 75% van de vrijgekomen woningen moet worden toegewezen aan de primaire doelgroep zodat de primaire doelgroep ten minste een even grote slaagkans heeft als de secundaire doelgroep. Wij nemen dit mee in de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

II. Betaalbaarheid sociaal

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

Tweede fase – analyse van de biedingen

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

Derde fase – bespreking biedingen

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

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

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

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

Hoogachtend,

Het college van Barendrecht,

De secretaris, de burgemeester,

G.J. Bravenboer drs J. van Belzen

GEMEENTEBARENDRECHT

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

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

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	1358159
Uw kenmerk:	-	Contact:	M. de Jonge
Bijlage(n):	-	Doorkiesnummer:	+31180698429
		E-mailadres:	m.d.jonge@bar-organisatie.nl
		Datum:	1 november 2018

Betreft: Aanvulling op concept-bod woningbouw Barendrecht

Geachte heer Mijnans,

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

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

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

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

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

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

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

Hoogachtend,

Het college van Barendrecht,

De secretaris, de burgemeester,

G.J. Bravenboer drs J. van Belzen

Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).
Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

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

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

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

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment

gewenste ontwikkeling 2018-2030	**Barendrecht**
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	-106
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-170
koop < 140k in referentiescenario	110
sociale voorraad totaal in referentiescenario	**-166**
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	1524
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-70
koop < 140k in meer evenwicht scenario	300
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	**1754**[1]

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

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

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

Sociale voorraad

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

Risico-segmenten in de sociale voorraad

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

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

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

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

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

Projectoverzicht

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

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

Opgave versus bod

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

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

[4] Inclusief de 75 woningen genoemd in noot 2.

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

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

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

BIJLAGE 12: GEMEENTE RIDDERKERK

RIDDERKERK

ARCHIEF

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

Uw brief van:	16 juli 2018	Ons kenmerk:	1351119
Uw kenmerk:		Contact:	Mw. A. Blankendaal
Bijlage(n):		Doorkiesnummer:	+31180451623
		E-mailadres:	a.blankendaal@bar-organisatie.nl
		Datum:	VERZONDEN 21 SEP 2018

Betreft: Woningbod gemeente Ridderkerk

Geachte heer Mijnans,

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

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

1. Context

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

1.1 Context Regio

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

Koningsplein 1
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

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

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

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

1.2 Context Ridderkerk

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

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

Omgevingsvisie Ridderkerk 2035

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

Prestatieafspraken Woonvisie

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

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

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

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

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

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

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

Koningsplein 1
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

Tabel 1: Woningvoorraad gemeente Ridderkerk

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

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

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

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

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

3. Handelingsperspectieven

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

3.1 Handelingsperspectieven RIGO

1. Omzetten van sloop naar renovatie: wel inzetten
   - Voorafgaand aan een sloopbesluit wordt al afgewogen of renovatie (bedrijfsmatig) mogelijk is. We gaan hier uitdrukkelijker met Woonvisie naar kijken.

2. Meer sociale huur bij herstructurering: niet inzetten
   - Met dit handelingsperspectief is weinig winst te behalen. Het grootste deel bij herstructurering is al sociale huur. Om een kwaliteitsslag te maken in de wijken alsmede een bijdrage te leveren aan de behoefte aan kwalitatief goede woningen in het middensegment is het van belang ook een klein deel van de woningen in de niet-DAEB voorraad te realiseren.

3. Sociale huur binnenstedelijke locatie (Het Zand): niet inzetten
   - Het Zand biedt geen ruimte meer. Gelet op de totale verhoudingen in de woningvoorraad en de woningvraag is deze laatste ruimte op gemeentegrond gebruikt voor het bouwen van niet-sociale woningen in verschillende prijssegmenten. Hier is volgens ABF ook behoefte aan. Bovendien is de planvorming, grondexploitatie en het bouwrijp maken afgerond.

4. Omzetten van niet-DAEB in DAEB: niet inzetten
   - Woonvisie heeft aangegeven dat hun huidige scheidingsvoorstel voor de DAEB en niet-DAEB voorraad een intensief en langdurig proces was, waarbij verschillende zaken goed zijn afgewogen.

5. Niet DAEB betaalbaar houden: wel inzetten
   - Met Woonvisie blijven wij de betaalbaarheid goed monitoren. Woonvisie heeft aangegeven dat hier lastig op te sturen is, omdat de huurprijs van een huurwoning pas aangepast kan worden als deze vrijkomt. Voor verdere toelichting, zie hoofdstuk 5.

6. Nieuwe uitleg
   - Polders genoemd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Ridderkerk' bij Bolnes: niet inzetten
     - Gaat ten koste van de leefbaarheid in Ridderkerk.
     - Overlast van geluid en fijnstof van de aangrenzende rijkswegen.
     - Geïsoleerde ligging.
   - De Oude Molen: niet inzetten
     - Gaat ten koste van de leefbaarheid in Ridderkerk.
     - Overlast van geluid en fijnstof van de aangrenzende rijkswegen.
     - Geïsoleerde ligging.
     - Doet afbreuk aan ontwikkeling van de Hollandse Baan als aantrekkelijke fietsroute.
     - Doet afbreuk aan ingezette natuurontwikkeling Crezéepolder.
     - Doet verder afbreuk aan cultuurhistorie van Ridderkerk.
   - Heroverweging bestemming bedrijvenlocatie Nieuw Reijerwaard: niet inzetten
     - Het betreft de uitvoering van een onherroepelijk inpassingsplan van de provincie.
     - De uitvoering is in volle gang.

7. Locaties langs het water: wel inzetten
   - Dit zijn financieel lastige locaties omdat de grond door zware industrie vervuild is. Daardoor zijn deze locaties niet geschikt voor sociale woningbouw, tenzij er veel geld bij wordt gelegd. De verkeersontsluiting en externe veiligheid van de rivier zijn belangrijke aandachtspunten. Verder heeft de Provincie Zuid-Holland aangegeven dat in dit gebied ook watergebonden bedrijvigheid gewenst is. Eventuele ontwikkeling is waarschijnlijk pas mogelijk na 2030. Daarbij is de gemeente Ridderkerk afhankelijk van grondeigenaren en initiatieven van marktpartijen.

3.2 Nieuwe handelingsperspectieven

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

Koningsplein 1
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

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

4. Niet-sociale en sociale voorraad tot 2030

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

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

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

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

5. Betaalbaarheid

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

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

RIDDERKERK

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

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

6. Beschikbaarheid

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

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

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

7. Tot slot

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

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

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris, de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke mw. A. Attema

Koningsplein 1
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

gemeente Nissewaard
Afd. BR-STR-SO
05 NOV. 2018
c.c. CRG_COL

RIDDERKERK

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

Uw brief van:		Ons kenmerk:	1358079
Uw kenmerk:		Contact:	Blankendaal
Bijlage(n):		Doorkiesnummer:	+31180451623
		E-mailadres:	a.blankendaal@bar-organisatie.nl
		Datum:	VERZONDEN 02 NOV 2018

Betreft: Aanvulling woningbod gemeente Ridderkerk

Geachte heer Mijnans,

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

1. **Hoe gaat de gemeente Ridderkerk om met het planningsvraagstuk sloop/nieuwbouw?**
   In projecten die al in procedure zijn zit geen rek meer. Indien mocht blijken dat er een onevenredige discrepantie is in de snelheid van sloop ten opzichte van nieuwbouw dan gaat de gemeente Ridderkerk in gesprek met Woonvisie over het temporiseren van sloop.

2. **Onderzoeksbureau ABF veronderstelt een afname van de particuliere huur. Afgelopen jaren heeft de gemeente Ridderkerk juist een stijging gezien. Wat zijn de aannames van de gemeente Ridderkerk?**
   Onderzoeksbureau ABF veronderstelt dat de behoefte aan particuliere huurwoningen met een huurprijs < € 710,68 in het Meer Evenwichtscenario in 2030 afneemt ten opzichte van 2017. Daarnaast is het aantal van deze woningen in Ridderkerk in 2016 en 2017 gestegen ten opzichte van 2015. Daarom heeft de gemeente Ridderkerk de aanname gedaan dat er, gelet op het grote aantal op dit moment, nog steeds een overschot aan deze woningen zal zijn in het Meer Evenwichtscenario in 2030. Sloopplannen zijn er namelijk niet voor deze woningen.

3. **Met betrekking tot betaalbaarheid en beschikbaarheid expliciteren dat Ridderkerk zich conformeert aan de regionale doelstellingen.**
   De gemeente Ridderkerk voldeed met een percentage betaalbare woningen van 73% in 2017 aan de regionale doelstelling van 70%. Met een percentage beschikbare woningen van ruim 71% in de eerste helft van 2018 is de gemeente Ridderkerk dichtbij de regionale doelstelling van 75%. Het streven van de gemeente Ridderkerk is om met Woonvisie de regionale doelstellingen voor

Koningsplein 1
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

betaalbaarheid en beschikbaarheid te bereiken en daarover zo nodig nieuwe afspraken vast te leggen in nieuwe prestatieafspraken vanaf 2020.

Wij vertrouwen erop hiermee uw vragen naar tevredenheid te hebben beantwoord.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris, de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke c.r. mw. A. Attema

Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).
Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Ridderkerk zijn: Vestia en Woonvisie. De niet-Maaskoepel corporaties die actief zijn in Ridderkerk zijn: Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting Rijsoord, Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting Vooruitgang, Woningbouwvereniging Bolnes en Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer. Woonvisie heeft veruit het meeste bezit heeft in Ridderkerk.

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

	Voorraadgegevens 2017[1]	**Ridderkerk**
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	10728
	B: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie ABF	10280
	Totale voorraad 2017	20790
	% A van totale voorraad 2017	52%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <710	7130
	particuliere huur < 710	1330
	koop < 140k	1820
RIGO-cijfers	DAEB >710	448

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment

gewenste ontwikkeling 2018-2030	**Ridderkerk**
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	-238
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-440
koop < 140k in referentiescenario	-190
sociale voorraad totaal in referentiescenario	-868
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	92
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-420
koop < 140k in meer evenwicht scenario	-140
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	**-468**

[1] Er zit verschil tussen de cijfers van ABF en de dPi cijfers. De dPi cijfers geven 78 sociale woningen meer aan dan ABF. Deze zijn niet meegerekend in de voorraadgegevens.

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Ridderkerk
Totale voorraad 2017	20790
totale voorraad 2030	21620
Ontwikkeling totale voorraad	**830**

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling[2]	Waarschijnlijk	Onzeker	Totaal
Corporatie-huur DAEB <710	-191	0	-191
DAEB >710	-111	0	-111
N-DAEB < 710	-297	0	-297
Particuliere huur <710	0	0	0
Sociale koop <140k	0	0	0
Sociaal onbekend	0	0	0
Totaal	**-599**	**0**	**-599**

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten[3]	Ridderkerk
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	1330
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-420
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	0
Verschil	**420**
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	1820
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	-140
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	0
Verschil	**140**
NDAEB < 711 2017 (dPi)	576
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	0

[2] In de tabel over de ontwikkeling van de sociale voorraad in Ridderkerk is de afname gebaseerd op dPi cijfers van corporaties en niet op de eigen handelingsperspectieven van de gemeente. Deze dPi cijfers voorspellen een afname van de corporatievoorraad met 302 woningen en de niet-DAEB-voorraad met 297 woningen.

[3] De gemeente gaat er vanuit dat de aantallen woningen binnen het particuliere huursegment en het goedkope koopsegment gelijk zullen blijven. De gemeente benoemt geen handelingsperspectieven voor deze segmenten.

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- De gemeente vindt het een gemiste kans dat vooral over de omvang van de sociale voorraad wordt gesproken, waarbij een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad het uitgangspunt is. Dit zonder te bezien wat dit doet met de aantrekkelijkheid van de regio Rotterdam in z'n geheel en met de eigenheid, aantrekkelijkheid en draagkracht van afzonderlijke gemeenten. Bij andere bestuurlijke tafels in de regio wordt juist over de samenhang tussen beleidsterreinen gesproken. Zo wordt ook over voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen wel of niet kunnen plaatsvinden. Dit om te voorkomen dat de ene ontwikkeling andere (gezamenlijk gestelde) doelen in gevaar brengt. Het gaat dan bijvoorbeeld over de regionale ambities op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid, groen en recreatie, en vestigingsklimaat voor bedrijven. De onderwerpen verstedelijking, mobiliteit en duurzaamheid worden tot op heden niet integraal betrokken bij de nieuw te maken woningmarktafspraken.
- Wellicht is de provincie bereid met de gemeenten bereid om over de regiogrenzen heen te kijken voor het toevoegen van woningen in alle prijssegmenten in een naburige regio.
- Netto voorraadontwikkeling op basis van het aantal woningen: + 650 t/m 2024 / + 830 t/m 2029.
- Potentiële grote en kleine ontwikkellocaties kunnen nog leiden tot een uitbreiding van de totale woningvoorraad van 600-800 woningen (indicatief). Deze potentiele ontwikkellocaties zijn echter niet in eigendom van de gemeente Ridderkerk. Mogelijke ontwikkeling hangt dus mede af van wat grondeigenaren en marktpartijen doen en is waarschijnlijk pas mogelijk na 2030. Locaties langs het water zijn financieel lastig, omdat de grond door zware industrie vervuild is. Daardoor zijn deze locaties niet geschikt voor sociale woningbouw, tenzij er veel geld bij wordt gelegd. De verkeersontsluiting en externe veiligheid van de rivier zijn belangrijke aandachtspunten. Verder heeft de provincie Zuid-Holland aangegeven dat in dit gebied ook watergebonden bedrijvigheid gewenst is.
- Voor het uitbreiden van de sociale voorraad zet de gemeente in op het omzetten van sloop naar renovatie: voorafgaand aan een sloopbesluit wordt al afgewogen of renovatie (bedrijfsmatig) mogelijk is. De gemeente gaat hier uitdrukkelijker met Woonvisie naar kijken.
- Extra sociale voorraad creëren is denkbaar wanneer de in de Prestatieafspraken overeengekomen afname van de sociale voorraad wordt getemporiseerd. Vooralsnog worden de huidige prestatieafspraken met Woonvisie voortgezet. Nieuwe prestatieafspraken worden in 2020 gemaakt.

De volgende handelingsperspectieven zet de gemeente niet in:

- Meer sociale huur bij herstructurering: met dit handelingsperspectief is weinig winst te behalen. Het grootste deel bij herstructurering is al sociale huur. Om een kwaliteitsslag te maken in de wijken alsmede een bijdrage te leveren aan de behoefte aan kwalitatief goede woningen in het middensegment is het van belang ook een klein deel van de woningen in de niet-DAEB voorraad te realiseren.
- Sociale huur binnenstedelijke locatie Het Zand: Het Zand biedt geen ruimte meer. Gelet op de totale verhoudingen in de woningvoorraad en de woningvraag is deze laatste ruimte op gemeentegrond gebruikt voor het bouwen van niet-sociale woningen in verschillende prijssegmenten. Bovendien is de planvorming, grondexploitatie en het bouwrijp maken afgerond.
- Omzetten van niet-DAEB in DAEB: Woonvisie heeft aangegeven dat hun huidige scheidingsvoorstel voor de DAEB en niet-DAEB voorraad een intensief en langdurig proces was, waarbij verschillende zaken goed zijn afgewogen.
- Nieuwe uitleg: Ontwikkellocaties bebouwen buiten het bestaand stedelijk gebied zijn voor de gemeente geen realistisch handelingsperspectief. De groengebieden hebben een grote recreatieve waarde en dragen in positieve zin bij aan het vestigingsklimaat in de regio. Bovendien spelen deze gebieden een belangrijke rol in de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

- Polders genoemd in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Ridderkerk’ bij Bolnes zou ten koste gaan van de leefbaarheid in Ridderkerk, de locatie heeft een geïsoleerde ligging en bewoners zouden overlast gaan ondervinden van geluid en fijnstof van de aangrenzende rijkswegen.
- De Oude Molen bebouwen zou ten koste gaan van de leefbaarheid in Ridderkerk, doet afbreuk aan ontwikkeling van de Hollandse Baan als aantrekkelijke fietsroute, de ingezette natuurontwikkeling Crezéepolder en cultuurhistorie van Ridderkerk. Ook deze locatie heeft een geïsoleerde ligging en bewoners zouden overlast gaan ondervinden van geluid en fijnstof van de aangrenzende rijkswegen.
- Heroverweging bestemming bedrijvenlocatie Nieuw Reijerwaard: niet in te zetten voor woningbouw. Het betreft de uitvoering van een onherroepelijk inpassingsplan van de provincie en de uitvoering is in volle gang.

- Op het vlak van betaalbaarheid is in de prestatieafspraken met Woonvisie voor 2016-2020 is afgesproken dat minimaal 50% van het woningbezit een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen houdt. De gemeente heeft met het oog op nieuw te maken regionale woningmarktafspraken met Woonvisie afgesproken dat percentage te verhogen. De gemeente Ridderkerk voldeed met een percentage betaalbare woningen van 73% in 2017 aan de regionale doelstelling van 70%.
- Met een percentage beschikbare woningen van ruim 71% in de eerste helft van 2018 is de gemeente Ridderkerk dichtbij de regionale doelstelling van 75%. Het streven van de gemeente Ridderkerk is om met Woonvisie de regionale doelstellingen voor beschikbaarheid te bereiken en daarover zo nodig nieuwe afspraken vast te leggen in nieuwe prestatieafspraken vanaf 2020.

Projectoverzicht

- De gemeente Ridderkerk heeft in de bieding geen projecten genoemd waarmee de sociale voorraad vergroot of verkleind wordt.

Opgave versus bod

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

Opgaven vs. Scenario's						
	huidig	**gewenste ontwikkeling bij referentie scenario**	**gewenste ontwikkeling bij meer evenwicht scenario**	**feitelijke ontwikkeling**	**resterende opgave bij referentie scenario**	**resterende opgave bij meer evenwicht scenario**
corporatiebezit DAEB <711	6554	-238	92	-191	361	691
corporatiebezit DAEB >711	448			-111		
corporatiebezit NDAEB <711	576			-297		
particulier bezit <711	1330	-440	-420	0	-440	-420
goedkope koop < 140k	1820	-190	-140	0	-190	-140
sociaal onbekend				0	0	0
Totaal	**10728**	**-868**	**-468**	**-599**	**-269**	**131**

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ Volgens de dPi cijfers zou de corporatievoorraad tot 2029 afnemen met bijna 600 woningen. De gewenste ontwikkeling van de corporatievoorraad bij het Meer Evenwicht scenario is een toename van 92 woningen.
- ✓ Binnen het Meer Evenwicht scenario zou de particuliere huur en goedkope koop volgens de prognose van ABF wel afnemen. De gemeente verwacht dat het aantal woningen binnen deze segmenten onveranderd blijft. Daarmee wordt de afname van de corporatiehuur in belangrijke mate in rekensom gecompenseerd en het resterende tekort in het sociale segment bij het Meer Evenwicht scenario beperkt tot ca. 130 woningen. De gemeente formuleert echter geen concrete handelingsperspectieven die de afname van de goedkope particuliere huur en de goedkope koop doen voorkomen, waardoor het risico bestaat dat de tekorten in het sociale segment oplopen.

BIJLAGE 13: GEMEENTE KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

De heer W.J. Mijnans; wethouder Wonen/voorzitter SvWrR
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Datum:	24/09/2018
Zaaknummer:	ZK18001375
Afdeling:	Ruimte
Contactpersoon:	A.K. Versteeg
Uw brief van:	
Onderwerp:	Bod op doelen nieuwe regionale woningmarktafspraken
Datum verzending:	

Geachte heer Mijnans,

Inleiding

Het proces richting het in november 2018 vaststellen van nieuwe regionale woningmarktafspraken is een nieuwe fase ingegaan. In uw brief d.d. 16 juli 2018 vraagt u aan alle 14 gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) een formeel bod uit te brengen. Voor u ligt het formele bod van de gemeente Krimpen aan den IJssel, waarmee wij laten zien wat onze bijdrage is aan de regionale, tijdens het proces vastgestelde, doelstellingen. Het bod is afgestemd met onze corporaties en is behandeld in ons college van burgemeester en wethouders.

Dit bod zal de input zijn voor het driehoeksgesprek dat ik zal voeren met u en met een collega-wethouder wonen uit de regio. In het driehoeksgesprek zal ik het bod toelichten in het kader van de regionale uitdagingen en de mogelijkheden (en onmogelijkheden) van mijn gemeente om bij te dragen aan de gezamenlijke doelen. Dit bod zal ook input zijn voor de eind 2018 op te starten actualisatie van onze lokale woonvisie en voor de met de corporaties te maken prestatieafspraken.

Ten aanzien van de Bestuursovereenkomst voor het SvWrR merken wij het volgende op. De Bestuursovereenkomst eindigt op 1 juli 2019 en dat komt niet overeen met de looptijd van de nieuwe regionale woningmarktafspraken tot 2030. De portefeuillehouders wonen hebben begin 2018 aangegeven dat de samenwerking binnen het SvWrR nuttig is. Daarnaast is borging van de regionale woningmarktafspraken in de Bestuursovereenkomst nodig. In de Bestuursovereenkomst staan ook afspraken over de regionale Verordening Woonruimtebemiddeling. Woningmarktafspraken en woningtoewijzing kunnen niet los van elkaar worden gezien. Verlenging van de Bestuursovereenkomst SvWrR ligt dan ook voor de hand om borging van woningmarktafspraken en woningtoewijzing te kunnen garanderen.

De door het SvWrR vastgestelde kernwaarden en doelen

Het SvWrR heeft de volgende kernwaarden geformuleerd:
1. We acteren op basis van onze verantwoordelijkheid voor de EU-doelgroep.
2. De definitie van sociale voorraad is gebaseerd op de daadwerkelijke bewoning van de sociale voorraad door de EU-doelgroep.
3. Iedere gemeente heeft haar eigen woon-dynamiek, karakter en historie.

Wilt u bij al uw correspondentie het zaaknummer vermelden.

Gemeente Krimpen aan den IJssel
Postbus 200
2920 AE Krimpen aan den IJssel
Bezoekadres: Raadhuisplein 2
T: 14 0180 | F: (0180) 51 60 40
E: gemeente@krimpenaandenijssel.nl
I: www.krimpenaandenijssel.nl

De door het SvWrR geformuleerde doelen voor de periode 2018 t/m 2030 zijn:

1. De (14 gemeenten van de) regio Rotterdam voegt voldoende nieuwe woningen toe aan de totale regionale woningvoorraad. Berekend is dat het gaat om een netto groei van 53.700 woningen tot 2030.
2. De regio realiseert voldoende sociale woningen. Berekend is dat er in 2030 322.100 sociale woningen dienen te zijn. Een afname van 14.700 sociale woningen t.o.v. de op dit moment aanwezige 336.800 sociale woningen. De verwachting is echter dat de particuliere huur <€711 zodanig fors zal afnemen, dat de voorraad €711 van corporaties toch licht (met zo'n 800 woningen) dient toe te nemen.
3. Er komt een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad tot stand, waarbij de 14 gemeenten een inspanningsverplichting hebben om te zoeken naar 'handelingsperspectieven', ten einde de in het Meer Evenwicht-scenario berekende aantallen sociale woningen zoveel mogelijk te realiseren.
4. Een betere 'betaalbaarheid' van de sociale huurwoningen c.q. een meer evenwichtige spreiding over de regio van de sociale huurwoningen met een huurprijs onder €635 per maand (de bovenste aftoppingsgrens). De richtinggevende uitspraak van de Regiotafel Wonen in dit verband luidt: alle gemeenten streven een sociale huurvoorraad na die voor minstens 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.
5. Een betere 'beschikbaarheid' van de sociale huurwoningen c.q. een meer evenwichtige spreiding van de instroom van de primaire doelgroep (d.i. de huurtoeslaggerechtigden) in de sociale huurwoningen met een huurprijs onder €635 per maand. De richtinggevende uitspraak van de Regiotafel Wonen in dit verband luidt: alle gemeenten streven na dat 75% van de vrijgekomen woningen met een huurprijs onder €635 wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (waardoor de primaire doelgroep tenminste een even zo grote slaagkans heeft als de niet-primaire doelgroep).

Hieronder treft u onze (cijfermatige) bijdrage aan de regionale doelstellingen aan.

TOTALE WONINGVOORRAAD

ABF heeft door middel van het consumentgerichte Referentiescenario berekend wat de meest optimale invulling van de gemeentelijke woningbouwprogramma's tot 2030 zou zijn (op basis van de huishoudensgroei, een economische middenscenario, verwachtingen m.b.t. het huurbeleid en de woonwensen vanuit het WoonOnderzoek Nederland 2015). Daaruit komt naar voren dat de totale regionale woningvoorraad richting 2030 met 53.700 woningen zou moeten toenemen: +34.300 in de periode 2017 t/m 2024 en +19.400 in de periode 2025 t/m 2030.

Binnen het Referentiescenario mag in de regio de totale sociale voorraad (corporatie huur <€711, particuliere huur <€711 en goedkope koop <€140.000 tezamen) met 14.600 afnemen en moet de overige voorraad (geliberaliseerde huur en duurdere koop) met

68.300 toenemen: netto een toename van -zoals gezegd- 53.700 woningen. Daarmee wordt in het Referentiescenario de gehele uitbreiding van de woningvoorraad dus gevonden in de geliberaliseerde huur en de duurdere koop.

Het Referentiescenario is door ABF voor iedere individuele gemeente verder uitgewerkt. Voor Krimpen aan den IJssel is de minimaal gewenste (netto) toename van de totale voorraad 400: +300 in de periode 2017 t/m 2024 en +100 in de periode 2025 t/m 2030.

Voor de gehele periode 2017 t/m 2029 behelst ons woningbouwprogramma de (bruto) oplevering van 623 nieuwe woningen.
In de periode 2017 t/m 2024 worden 583 nieuwe woningen opgeleverd en worden 117 woningen gesloopt, waarmee in die periode de netto toevoeging 466 bedraagt.
In de periode 2025 t/m 2029 worden 40 nieuwe woningen opgeleverd en worden er geen woningen gesloopt: in die periode dus een netto toevoeging van 40.
De totale (netto) toename van de totale woningvoorraad in Krimpen aan den IJssel in de gehele periode van 2017 t/m 2029 komt daarmee uit op 506 en ligt dus (ruim) boven de minimaal (door ABF berekende) gewenste toename van 400.

Ons woningbouwprogramma 2017 t/m 2030 (bruto, dus exclusief de sloop) bestaat enerzijds voor 51% uit particuliere huur en duurdere koop (8% particuliere huur (>€711) en 43% duurdere koop (>€140.000), maar anderzijds ook voor 49% uit sociale huur (DAEB). Ook in de afgelopen jaren is er steeds sprake geweest van een fors percentage sociale woningbouw binnen ons totale woningbouwprogramma.

Totale voorraad op basis van Krimpens woningbouwprogramma:

Totale voorraad volgens woningbouw-programma	**31-12-2016**	**31-12-2024**	**31-12-2029**
Aantal woningen	12.350	12.816	12.856
Nieuwbouw		+583	+40
Onttrekking		-117	0
Netto voorraad-ontwikkeling		**+466**	**+40**

(gewenste) Totale voorraad o.b.v. ABF-Referentiescenario:

(gewenste) Totale voorraad volgens ABF	**31-12-2016**	**31-12-2024**	**31-12-2029**
Aantal woningen	12.350	12.650	12.750
Netto voorraad-ontwikkeling		**+300**	**+100**

SOCIALE WONINGVOORRAAD

Zoals gezegd behelst de sociale woningvoorraad een 3-tal categorieën woningen: corporatie huur <€711 (DAEB), particuliere huur <€711 en goedkope koop <€140.000. Ons woningbouwprogramma voorziet in de periode tot 2030 geen woningbouw in de categorieën particuliere huur <€711 en goedkope koop (<€140.000). Bouwplannen in de sociale huursector zijn er wel.

Aan de hand van de prognose-informatie (die loopt tot 2022) van de 4 in onze gemeente werkzame woningcorporaties (QuaWonen, SOR, Mooiland en Havensteder) is berekend wat de verwachte ontwikkeling van de corporatievoorraad DAEB (sociale huurwoningen) in Krimpen aan den IJssel is. Het overgrote van alle sociale huurwoningen (bijna 94%) is in het bezit van QuaWonen. De totale corporatievoorraad DAEB neemt in Krimpen aan den IJssel toe van 4.243 per 1-1-2017 tot 4.353 per 1-1-2022: een toename derhalve van 110 DAEB-woningen. In de regio Rotterdam neemt de corporatievoorraad DAEB in genoemde periode slechts in 4 gemeenten toe en daar zijn wij er dus één van. Als in onze gemeente de corporatievoorraad in 2022 wordt vergeleken met de gewenste corporatievoorraad in 2025 conform het Referentiescenario, dan komen wij uit op een overschot van 293 woningen in de corporatievoorraad DAEB.

Door het SvWrR is vastgesteld dat we als regio gaan streven naar een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad over de regio. Er zijn gemeenten met een relatief grote voorraad sociale woningen en er zijn er ook die over een relatief kleine voorraad sociale woningen beschikken. Wij beschikken over een sociale voorraad die wat lager dan het gemiddelde ligt. Door ABF is onderzocht wat er, ten opzichte van het Referentiescenario, gebeurt als de drie 'centrumgemeenten' met een grote sociale voorraad (Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen) hun sociale voorraad wat meer (met 11.000 woningen) mogen laten afnemen, waarbij die woningen gecompenseerd moeten worden in de overige 11 regiogemeenten. In totaliteit en per gemeente is berekend wat er dan in die 11 gemeenten extra moet gebeuren. Voor Krimpen aan den IJssel is berekend dat in die situatie er niet meer sprake is van een overschot van 293 woningen in de corporatievoorraad DAEB, maar van een tekort van 137 DAEB-huurwoningen.

Sociale voorraad:

Sociale voorraad	**31-12-2016**	**31-12-2024**	**31-12-2029**	**Verschil 31-12-2024 en 31-12-2016**	**Verschil 31-12-2029 en 31-12-2024**
Corporatie DAEB	4.243	4.353 (o.b.v. corporatie-prognose-informatie)	4.353*	+110	0 (*bij wegwerken tekort: +137)*
Corporatie niet-DAEB < 711	9	6 (o.b.v. corporatie prognose-informatie)	6?**	-3	0?**
particuliere huur < 711 euro	280 (aanname ABF)	270 (inschatting conform ABF-scenario Meer Evenwicht)	240 (inschatting conform ABF-scenario Meer Evenwicht)	-10	-30
particuliere koop < 140.000 euro	310 (o.b.v. WOZ-registratie)	320 (inschatting conform ABF-scenario Meer Evenwicht)	440 (inschatting conform ABF-scenario Meer Evenwicht)	+10	+120
Totaal van sociale voorraad	**4.842**	**4.949**	**5.039**	**+107**	**+90**

*Het berekende tekort volgens het ABF-scenario Meer Evenwicht is 137. Als we dit tekort geheel willen wegwerken, dan zou genoemd aantal van 4.353 per 31-12-2029 moeten zijn opgehoogd naar 4.490.
**Deze informatie is niet bekend.

In een volgende fase van het proces is in de ambtelijke en bestuurlijke tafel subregio Oost, door (in opdracht van het SvWrR) RIGO en in door ons met QuaWonen en SOR gevoerde gesprekken gezocht naar mogelijke 'handelingsperspectieven' t.b.v. het kunnen toewerken in de richting van genoemd aantal van 137 extra DAEB-huurwoningen. RIGO heeft in dat verband ook gesprekken gevoerd met alle wethouders en met alle directeuren van in onze regio werkzame corporaties. Een en ander heeft geleid tot een reeks van eventuele handelingsperspectieven. Die handelingsperspectieven zijn op ambtelijk en bestuurlijk niveau tussen de gemeente en QuaWonen - en één handelingsperspectief ook met de SOR - besproken en gezamenlijk zijn daarbij conclusies getrokken.

In algemene zin moet bedacht worden dat onze gemeente praktisch tot aan haar gemeentegrenzen is vol gebouwd en dat tot nu toe behoud van de bestaande (relatief beperkte) groenstructuur beleidsuitgangspunt is geweest. Gemeente en provincie hechten aan handhaving van de groenstructuur van de eerste orde zoals die zowel binnen als buiten 'de rode contour' ligt. Deze groenstructuur speelt ook een belangrijke rol in het kader van klimaatadaptatie en aanpak van hittestress.
Opgemerkt wordt ook nog dat alle woningen van Havensteder (89) en Mooiland (64) al sociale huurwoningen zijn met een huurprijs <€711. Binnen het bezit van die corporaties kunnen dus geen extra sociale huurwoningen meer worden gecreëerd.

Hieronder treft u alle bedachte handelingsperspectieven aan, waarbij telkens aangegeven wordt wat daarbij het te verwachten (maximale) resultaat is/zou kunnen zijn. Alle handelingsperspectieven hebben betrekking op de corporatievoorraad DAEB. Handelingsperspectieven m.b.t. de particuliere huur <€711 en m.b.t. sociale koop <140.000 hebben wij niet gevonden.

BENOEMDE HANDELINGSPERSPECTIEVEN T.B.V. BEHOUD VAN C.Q. MOGELIJK LATEN TOENEMEN VAN DE CORPORATIEVOORRAAD DAEB

1. De locatie 'Centrum-Zuid' niet gedifferentieerd invullen, maar alles in de sociale huursector realiseren.

QuaWonen en wij hebben al meerdere jaren als gezamenlijk beleid om locaties gedifferentieerd in te vullen. Besproken is of wij dit beleid bij de ontwikkeling van de locatie Centrum-Zuid toch zouden kunnen loslaten, waardoor de locatie eenzijdig zou kunnen worden bebouwd met uitsluitend sociale huurappartementen. Dit zou mogelijk de bouw van zo'n 40 extra sociale huurappartementen kunnen opleveren. Gezamenlijk is besloten, ter bevordering van de leefbaarheid in het algemeen en ook in de betreffende buurt, het differentiatie-beleid te handhaven.

2. Wel alle op de locatie Centrum-Zuid te slopen 117 sociale huurwoningen terug laten keren door even zoveel nieuwe sociale huurwoningen, ten behoeve van behoud van onze voorraad sociale huurwoningen.

In de prestatieafspraken met QuaWonen is vorig jaar vastgelegd dat we ernaar zouden streven om alle 117 te slopen sociale huurwoningen te compenseren in de nieuwbouw. Gezocht is naar een compensatielocatie en die is ook gevonden: de locatie van het voormalige Gezondheidscentrum. Op die locatie zullen 40 sociale huurappartementen worden gebouwd t.b.v. behoud van de voorraad sociale huurwoningen in onze gemeente. Extra sociale huurwoningen levert dit handelingsperspectief niet op.

3. De op de locatie Centrum-Zuid geplande bouwblokken met sociale huurappartementen voorzien van nog een extra laag.

Deze optie hebben wij met QuaWonen besproken. In principe staat QuaWonen daar niet onwelwillend tegenover, maar bij de verdere ontwikkeling van het plan zal moeten blijken of

dit tot de mogelijkheden behoort. Bij het daadwerkelijk toevoegen van een extra laag kunnen er naar schatting maximaal 16 extra sociale huurappartementen worden gerealiseerd. Op voorhand lijkt het realiseren van het benodigde totale aantal openbare parkeerplaatsen daarbij een kwestie. Gezamenlijk is afgesproken om de mogelijkheid van het realiseren van nog een extra laag mee te nemen in het verdere planontwikkelingsproces.

4. De in de toekomst wellicht vrijkomende (aan de locatie Centrum-Zuid grenzende) locatie bebouwen met (deels) sociale huurwoningen.

Er zijn ontwikkelingen die erop duiden dat de huidige invulling van bedoelde locatie met een busstation, een kerkgebouw, een 2-tal particuliere woningen en een ingenieursbureau op (de wat langere) termijn (en wellicht in fasen) vrij zou kunnen komen. Alsdan lijkt de invulling daarvan met (deels) sociale huurappartementen een logische. Over realiseringstermijn en aantal woningen valt nu nog niets te zeggen.

5. Mogelijke toekomstige bebouwing van in Centrumvisie opgenomen bouwlocatie 'huidig evenemententerrein'.

De bouwlocatie 'huidig evenemententerrein' is in de boeken opgenomen als een benodigde 'verdienlocatie', hetgeen in principe de mogelijkheden voor bebouwing met sociale huurwoningen beperkt. Daarnaast is de realisatie van eventuele bebouwing op die locatie afhankelijk van nog veel onzekere factoren: waar is ruimte voor een nieuw evenemententerrein? hoe moet de parkeeropgave (ondergronds?) worden opgelost? hoe moet de grote onrendabele top worden gefinancierd? Voor deze locatie is nog geen woningbouwprogramma bepaald. Mocht de locatie in de toekomst vrijkomen, dan behoort een mix van verschillende type appartementen - eventueel ook sociale huur - wellicht tot de mogelijkheden. Een financiële bijdrage van provincie en/of rijk hierbij zou zeer gewenst zijn.

6. De reeds ontwikkelde woningbouwprogrammering op een locatie waar wij opdrachtgever zijn en waar andere woningtypen geprogrammeerd zijn, ombouwen naar ook (voor een deel) sociale huur: KOAG-locatie.

De KOAG-locatie is, naast de Admiraal de Ruyterschool-locatie één van de twee locaties waar een gedeeltelijke ombouw van het programma kan worden overwogen. Samen met QuaWonen is hier naar gekeken en gezamenlijk is besloten te onderzoeken of de realisatie van een aantal sociale huurwoningen (maximaal 15) tot de mogelijkheden behoort. In het planontwikkelingsproces wordt deze optie verder doordacht.

7. De reeds ontwikkelde woningbouwprogrammering op een locatie waar wij opdrachtgever zijn en waar andere woningtypen geprogrammeerd zijn, ombouwen naar ook (voor een deel) sociale huur: Admiraal de Ruyterschool-locatie.

Ook eventuele mogelijkheden om het voor deze locatie ontwikkelde woningbouwprogramma om te bouwen zijn samen met QuaWonen onder de loep genomen. Geconcludeerd is dat dit al een zwaar verliesgevende locatie is en er ook nog

een milieuhinder-contour op deze locatie ligt. Gezamenlijk is geconcludeerd dat dit geen potentiële locatie is voor het toevoegen van sociale huurwoningen.

8. (een deel van) De door QuaWonen, verspreid in onze gemeente, verhuurde 33 markthuurwoningen omzetten naar verhuur in de sociale huursector.

Ook dit handelingsperspectief is met QuaWonen besproken. QuaWonen heeft daarbij precies inzichtelijk gemaakt om welke, recent gerealiseerde, 6 grote/luxe hoekwoningen en om welke 27 ruime/luxe appartementen het gaat. Door QuaWonen is benadrukt dat verhuur van deze woningen in het sociale huur-segment zal gaan leiden tot een zeer onevenwichtige prijs-kwaliteitverhouding en ook 'scheve gezichten' tussen huurders. Daar komt bij dat dit QuaWonen veel geld gaat kosten. Gezamenlijk is geconstateerd dat het verhuren van deze luxe/grote markthuurwoningen als sociale huurwoningen niet reëel is: te groot, te luxe, te duur.

9. Samen met QuaWonen onderzoeken of er, en zo ja welke, woningen uit haar verkoopportefeuille voor de sociale huur behouden kunnen worden.

QuaWonen heeft inzichtelijk om welke in totaal 244 woningen het gaat: 174 sociale huurwoningen en 70 markthuurwoningen. Van de 174 sociale huurwoningen staan er 86 in de Schildersbuurt: een gezamenlijk als tamelijk 'kwetsbaar' beschouwde buurt. Gezamenlijk hebben wij geconstateerd dat bedoelde woningen terecht in de verkoopportefeuille zijn gezet: gemengd bezit in de Schildersbuurt is gewenst ter bevordering van de leefbaarheid van die buurt. De overige 88 sociale huurwoningen vormen sterk versnipperd bezit. De 70 geliberaliseerde huurwoningen zijn van een zodanig hoge kwaliteit, dat deze niet behouden kunnen worden als huurwoningen, laat staan als sociale huurwoningen.

10. De door RIGO binnen de ontwikkeling van de DAEB-voorraad gehanteerde 'aftrek onzelfstandig' van 45 woningen laten vervallen.

De corporaties hebben hun prognosegegevens (ontwikkeling van hun bezit van 2017 richting 2022) ingediend. Die hebben als basis gediend voor de berekeningen. Die prognosegegevens betreffen alle woongelegenheden: zelfstandige woningen en onzelfstandige/intramurale woningen. ABF heeft zich in haar rapportage gebaseerd op uitsluitende de zelfstandige woningvoorraad van de corporaties en daarna heeft RIGO zich in haar rapportages gebaseerd op alle woongelegenheden. Door RIGO is aangenomen dat in 2030 ca. 40% van de groep huishoudens die nu in de zelfstandige voorraad woont in een zelfstandige woning zal wonen. In verband daarmee is een aantal van 45 als 'aftrek onzelfstandig' in mindering gebracht op geprognosticeerde voorraad sociale huurwoningen in 2030. De consequentie hiervan is: een extra opgave van 45 sociale huurwoningen. In Krimpen betreft het de in Het Facet (SOR) en in Prinsessenpark (QuaWonen) aanwezige onzelfstandige woonruimten. Met SOR en QuaWonen is hierover overleg gepleegd en vastgesteld is dat richting 2030 er niets verandert in de voorraad onzelfstandige woonruimten. De aftrek van 45 woningen kan dus komen te vervallen, waardoor de extra opgave sociale huurwoningen met 45 kan worden verminderd.

11. Het overhevelen van (een deel van) de 97 duurdere huurwoningen van de SOR naar het sociale huursegment

In Het Facet heeft de SOR, naast de aanwezige 117 sociale huurwoningen/wooneenheden, ook een 97-tal duurdere huurwoningen. Met SOR is besproken of het mogelijk is om (een deel van) die woningen over te hevelen naar het sociale huur-segment. De SOR heeft aangegeven in ieder geval t/m 2022 onder verscherpt toezicht te staan en als gevolg daarvan geen enkele investeringsruimte te hebben. Onlangs heeft er nog een update van het herstelplan plaatsgevonden: alles is gericht op het halen van de financiële ratio's. Huurprijzen kunnen niet omlaag worden gebracht. Integendeel: als louter gekeken zou worden naar de verhouding prijs-kwaliteit (het woningwaarderingssysteem), dan zouden de huurprijzen juist nog verder omhoog moeten. Afgesproken is na 2022 de situatie opnieuw in ogenschouw te nemen.

Samenvattend:

	Toename/afname woningen in periode 31-12-2016 tot 31-12-2024	Toename/afname woningen in periode 31-12-2024 tot 31-12-2029	Toename/afname woningen in <u>totale</u> periode 31-12-2016 tot 31-12-2029	Mits.....
Handelingsperspectieven waarop wordt ingezet t.b.v. toename omvang sociale voorraad:				
Nr. 2. Wel alle op de locatie Centrum-Zuid te slopen 117 sociale huurwoningen terug laten keren door even zoveel nieuwe sociale huurwoningen binnen onze gemeente (behoud sociale voorraad).			0	
Nr. 3. De op de locatie Centrum-Zuid geplande bouwblokken met sociale huurappartementen voorzien van nog een extra laag.	+8 (maximaal)	+8 (maximaal)	+16 (maximaal)	..er voldoende ruimte blijkt te zijn voor het realiseren van het benodigde aantal parkeerplaatsen.
Nr. 6. De reeds ontwikkelde woningbouwprogrammering op een locatie waar wij opdrachtgever zijn en waar andere woningtypen geprogrammeerd zijn, ombouwen naar ook (voor een deel) sociale huur: KOAG-locatie.	+15 (maximaal)		+15 (maximaal)	
Nr. 10. De door RIGO binnen de ontwikkeling van de DAEB-voorraad gehanteerde 'aftrek onzelfstandige woningen' (45 woningen) laten vervallen.	+45		+45	
Handelingsperspectieven die mogelijk op termijn kunnen worden ingezet:				
Nr. 4. De in de toekomst wellicht vrijkomende (aan de locatie Centrum-Zuid grenzende) locatie bebouwen met (ook) sociale huurwoningen.			?	

9/12

Nr. 5. Mogelijke toekomstige bebouwing van in Centrumvisie opgenomen bouwlocatie 'huidig evenemententerrein' met (ook) sociale huurwoningen.			?	..er een aanvullende financiële bijdrage van de provincie en/of rijk beschikbaar komt.
Nr. 11. Het op de wat langere termijn overhevelen van (een deel van) de 97 duurdere huurwoningen van de SOR in Het Facet naar het sociale huursegment.			?	
Handelingsperspectieven die niet worden ingezet:				
Nr. 1. De locatie Centrum-Zuid niet gedifferentieerd invullen, maar alles in de sociale huursector realiseren.				
Nr. 7. De reeds ontwikkelde woningbouwprogrammering op een locatie waar wij opdrachtgever zijn en waar andere woningtypen geprogrammeerd zijn, ombouwen naar ook (voor een deel) sociale huur: Admiraal de Ruyterschool-locatie.				
Nr. 8. (een deel van) De door QuaWonen, verspreid in onze gemeente, verhuurde 33 markthuurwoningen omzetten naar verhuur in de sociale huursector.				
Nr. 9. Samen met QuaWonen onderzoeken of er, en zo ja welke, woningen uit haar verkoopportefeuille voor de sociale huur behouden kunnen worden.				
De opgave is +137 **Netto totaal haalbaar:**	+68 (maximaal)	+8 (maximaal)	+76 (maximaal)	

Zoals gezegd neemt, volgens de prognose-informatie van de corporaties, onze DAEB-voorraad toe van 4.243 (per 1-1-2017) naar 4.353 (per 1-1-2022). Door de inzet van bovengenoemde handelingsperspectieven 2, 3, 6 en 10 is een verdere toename mogelijk: tot maximaal 4.429.

BETAALBAARHEID

In het kader van de betaalbaarheid van de sociale voorraad heeft het SvWrR het volgende doel geformuleerd: "Een betere 'betaalbaarheid' van de voorraad sociale huurwoningen c.q. een meer evenwichtige spreiding over de regio van de sociale huurwoningen met een huurprijs onder €635 per maand (de bovenste aftoppingsgrens)".
Met QuaWonen hebben wij vorig jaar in het kader van de prestatieafspraken de afspraak gemaakt dat zij een wensportefeuille vormgeeft, waarbij uit het oogpunt van betaalbaarheid

minimaal 2/3 (67%) een streefhuur krijgt onder de tweede aftoppingsgrens en maximaal 1/3 (33%) daarboven.
De richtinggevende uitspraak van de Regiotafel Wonen in dit verband luidt: alle regiogemeenten streven een sociale huurvoorraad na die voor minstens 70% bestaat uit een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.
In de bestaande voorraad ligt het percentage sociale huurwoningen met een huurprijs onder de bovenste aftoppingsgrens hoger:

	In 2017	In 2022 (volgens prognose-informatie van corporaties)
Krimpen-breed	**84,4%**	**80,3%**
QuaWonen	85,4%	80,0%
Havensteder	100%	100%
Mooiland	81,3%	81,3%
SOR	53,8%	53,8%

Handelingsperspectieven betaalbaarheid:

1. Wij gaan in de komende prestatieafsprakenronde aan QuaWonen vragen om haar streefhuurportefeuille vorm te geven met minimaal 70% van de woningen een streefhuur onder de tweede aftoppingsgrens en maximaal 30% boven de aftoppingsgrens.
   Over dit punt heeft reeds oriënterend overleg plaatsgevonden en QuaWonen blijkt bereid te zijn om het percentage aan te passen naar 70%.
2. Ook via nieuwbouw toe te voegen sociale huurwoningen kunnen bijdragen aan een betere betaalbaarheid. Daartoe hebben wij vorig jaar met QuaWonen de prestatieafspraak gemaakt om 50% van de nieuwe sociale huurwoningen in de eerste fase van het project Prinsessenpark een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens te geven. Wij zijn voornemens om in de komen prestatieafspraken-ronde eenzelfde afspraak te maken m.b.t. de nog op te leveren/te verhuren nieuwe sociale huurwoningen in de laatste fase van genoemd project.

Doel betaalbaarheid:

	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2024	31-12-2029
% betaalbaarheid	84,8%	minimaal 70%	minimaal 70%	minimaal 70%

BESCHIKBAARHEID

Beschikbaarheid is gedefinieerd als: het percentage van de in een jaar vrijgekomen woningen dat daadwerkelijk wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (d.i. de huurtoeslaggerechtigde doelgroep).
De richtinggevende uitspraak van de Regiotafel Wonen in dit verband luidt: in alle regiogemeenten wordt minimaal 75% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan de primaire doelgroep.

11/
12

Blijkend uit de Jaarmonitor Woonruimteverdeling zijn wij in 2016 uitgekomen op 79% en in 2017 op 70%. Jaarlijks zijn er altijd schommelingen te verwachten: toevoegingen in de nieuwbouw bijvoorbeeld beïnvloeden het totaalpercentage.

Wij hebben hierover overleg gepleegd met QuaWonen. Daaruit is naar voren gekomen dat het zuiverder zou zijn om als definitie te hanteren: het percentage van de in een jaar vrijgekomen woningen dat is aangeboden met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. Het aanbieden van voldoende woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens kun je monitoren en daarop kun je sturen (d.m.v. eventuele tussentijdse huurprijsverlagingen; waarbij moet worden opgemerkt dat dit wel aanzienlijke financiële consequenties kan hebben en ook weer effect heeft op de investeringscapaciteit van QuaWonen). Woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens worden per definitie met voorrang aangeboden aan huurtoeslaggerechtigde inkomens (de primaire doelgroep). Toch kan het voorkomen dat er geen belangstelling vanuit de primaire doelgroep is en dan kan een woning uiteindelijke toch naar een hoger inkomen gaan. In de praktijk blijkt het hier om de uitzonderingen te gaan.

Handelingsperspectieven beschikbaarheid:

1. Wij gaan met met QuaWonen in gesprek over het in de prestatieafspraken vastleggen van een beschikbaarheidspercentage en de sturingsmogelijheden t.a.v. het aanbieden/toewijzen van voldoende woningen onder de tweede aftoppingsgrens. Een bepaalde bandbreedte t.a.v. een beschikbaarheidspercentage (van bijvoorbeeld een paar procent meer of minder) vinden wij daarbij acceptabel.
2. Tevens gaan wij jaarlijks met QuaWonen in gesprek over het beschikbaar gekomen woningaanbod, zodat we gezamenlijk trends kunnen waarnemen en indien nodig kunnen bijsturen.

Tot slot

Een goede monitoring van de gang van zaken in de komende jaren achten wij zinvol. Wij zien daarbij een belangrijke rol weggelegd voor de Maaskoepel. De Maaskoepel beheert nu al heel veel gegevens en het zou mooi zijn als zij haar monitoringsmogelijkheden verder zou uitbreiden, met bijvoorbeeld een 'dashboard' of met de mogelijkheid om vanuit haar systeem relevante queries uit te kunnen draaien.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,
De secretaris, De burgemeester,

12/
12

De heer W.J. Mijnans; wethouder Wonen/voorzitter SvWrR
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Datum:	31/10/2018
Zaaknummer:	ZK18001375
Afdeling:	Ruimte
Contactpersoon:	A.K. Versteeg
Uw brief van:	
Onderwerp:	Aanscherping bod op doelen nieuwe regionale woningmarktafspraken
Datum verzending:	

Geachte heer Mijnans,

Inleiding

Met onze brief d.d. 24 september 2018 hebben wij ons bod op de doelen van de nieuwe regionale woningmarktafspraken ingediend: de bijdrage van de gemeente Krimpen aan den IJssel aan de regionale doelstellingen.

Inmiddels heeft het driehoeksgesprek tussen de wethouder van Westvoorne, de wethouder van Krimpen aan den IJssel en de voorzitter van het SvWrR plaatsgevonden. Tijdens dat gesprek zijn de mogelijkheden (en onmogelijkheden) om ons bod mogelijk nog verder te kunnen aanscherpen besproken, hetgeen heeft geleid tot de volgende actielijst:

1. Het lijkt haalbaar om nog circa 40 sociale woningen extra te realiseren, als aanscherping te specificeren in het bod, met de benodigde slagen om de arm.
2. Het als een extra optie verkennen van de bebouwing van een sportlocatie met o.a. sociale huurwoningen, hoewel op voorhand al duidelijk is dat daarvoor heel veel extra financiële middelen nodig zullen zijn.
3. Het verkennen van de optie om tijdelijk, tot alle nieuwbouwmogelijkheden zijn gerealiseerd, minder sociale huurwoningen te verkopen.
4. Het verkennen van de optie om tijdelijk, tot alle nieuwbouwmogelijkheden zijn gerealiseerd, niet-DAEB-woningen (markthuurwoningen >€711) te verhuren als DAEB-woningen (sociale huurwoningen <€711).

Hieronder volgt nogmaals de paragraaf uit ons bod, waarin wij alle handelingsperspectieven hebben beschreven, inclusief de daarbij behorende samenvattende tabel. In de beschrijvingen en in de tabel hebben wij *cursief en onderstreept* de nadere uitwerking van de uit het driehoeksgesprek gekomen actiepunten opgenomen.
In onze vergadering van 30 oktober 2018 hebben we besloten dit aangescherpte bod uit te brengen.

BENOEMDE HANDELINGSPERSPECTIEVEN T.B.V. BEHOUD VAN C.Q. MOGELIJK LATEN TOENEMEN VAN DE CORPORATIEVOORRAAD DAEB

1. De locatie 'Centrum-Zuid' niet gedifferentieerd invullen, maar alles in de sociale huursector realiseren.

QuaWonen en wij hebben al meerdere jaren als gezamenlijk beleid om locaties gedifferentieerd in te vullen. Besproken is of wij dit beleid bij de ontwikkeling van de locatie Centrum-Zuid toch zouden kunnen loslaten, waardoor de locatie eenzijdig zou kunnen worden bebouwd met uitsluitend sociale huurappartementen. Dit zou mogelijk de bouw van zo'n 40 extra sociale huurappartementen kunnen opleveren. Gezamenlijk is besloten, ter

Wilt u bij al uw correspondentie het zaaknummer vermelden.

Gemeente Krimpen aan den IJssel
Postbus 200
2920 AE Krimpen aan den IJssel
Bezoekadres: Raadhuisplein 2
T: 14 0180 | F: (0180) 51 60 40
E: gemeente@krimpenaandenijssel.nl
I: www.krimpenaandenijssel.nl

bevordering van de leefbaarheid in het algemeen en ook in de betreffende buurt, het differentiatie-beleid te handhaven.

2. Wel alle op de locatie Centrum-Zuid te slopen 117 sociale huurwoningen terug laten keren door even zoveel nieuwe sociale huurwoningen, ten behoeve van behoud van onze voorraad sociale huurwoningen.

In de prestatieafspraken met QuaWonen is vorig jaar vastgelegd dat we ernaar zouden streven om alle 117 te slopen sociale huurwoningen te compenseren in de nieuwbouw. Gezocht is naar een compensatielocatie en die is ook gevonden: de locatie van het voormalige Gezondheidscentrum. Op die locatie zullen 40 sociale huurappartementen worden gebouwd t.b.v. behoud van de voorraad sociale huurwoningen in onze gemeente. Extra sociale huurwoningen levert dit handelingsperspectief niet op.

3. De op de locatie Centrum-Zuid geplande bouwblokken met sociale huurappartementen voorzien van nog een extra laag.

Deze optie hebben wij met QuaWonen besproken. In principe staat QuaWonen daar niet onwelwillend tegenover, maar bij de verdere ontwikkeling van het plan zal moeten blijken of dit tot de mogelijkheden behoort. Bij het daadwerkelijk toevoegen van een extra laag kunnen er naar schatting maximaal 16 extra sociale huurappartementen worden gerealiseerd. Op voorhand lijkt het realiseren van het benodigde totale aantal openbare parkeerplaatsen daarbij een kwestie. Gezamenlijk is afgesproken om de mogelijkheid van het realiseren van nog een extra laag mee te nemen in het verdere planontwikkelingsproces.

4. De in de toekomst wellicht vrijkomende (aan de locatie Centrum-Zuid grenzende) locatie bebouwen met (deels) sociale huurwoningen.

Er zijn ontwikkelingen die erop duiden dat de huidige invulling van bedoelde locatie met een busstation, een kerkgebouw, een 2-tal particuliere woningen en een ingenieursbureau op (de wat langere) termijn (en wellicht in fasen) vrij zou kunnen komen. Alsdan lijkt de invulling daarvan met (deels) sociale huurappartementen een logische. Over realiseringstermijn en aantal woningen valt nu nog niets te zeggen.
In het driehoeksoverleg is geconcludeerd dat (heel globaal en voorlopig gesteld) een aantal van (maximaal) 40 sociale huurwoningen op deze locatie haalbaar moet zijn. Nadien met woningcorporatie QuaWonen, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau, gevoerd overleg heeft hetzelfde beeld opgeleverd. In de tabel hieronder is genoemd aantal woningen toegevoegd.

5. Mogelijke toekomstige bebouwing van in Centrumvisie opgenomen bouwlocatie 'huidig evenemententerrein'.

De bouwlocatie 'huidig evenemententerrein' is in de boeken opgenomen als een benodigde 'verdienlocatie', hetgeen in principe de mogelijkheden voor bebouwing met sociale huurwoningen beperkt. Daarnaast is de realisatie van eventuele bebouwing op die locatie afhankelijk van nog veel onzekere factoren: waar is ruimte voor een nieuw evenemententerrein? hoe moet de parkeeropgave (ondergronds?) worden opgelost? hoe

moet de grote onrendabele top worden gefinancierd? Voor deze locatie is nog geen woningbouwprogramma bepaald. Mocht de locatie in de toekomst vrijkomen, dan behoort een mix van verschillende type appartementen - eventueel ook sociale huur - wellicht tot de mogelijkheden. Een financiële bijdrage van provincie en/of rijk hierbij zou zeer gewenst zijn.

6. De reeds ontwikkelde woningbouwprogrammering op een locatie waar wij opdrachtgever zijn en waar andere woningtypen geprogrammeerd zijn, ombouwen naar ook (voor een deel) sociale huur: KOAG-locatie.

De KOAG-locatie is, naast de Admiraal de Ruyterschool-locatie één van de twee locaties waar een gedeeltelijke ombouw van het programma kan worden overwogen. Samen met QuaWonen is hier naar gekeken en gezamenlijk is besloten te onderzoeken of de realisatie van een aantal sociale huurwoningen (maximaal 15) tot de mogelijkheden behoort. In het planontwikkelingsproces wordt deze optie verder doordacht.

7. De reeds ontwikkelde woningbouwprogrammering op een locatie waar wij opdrachtgever zijn en waar andere woningtypen geprogrammeerd zijn, ombouwen naar ook (voor een deel) sociale huur: Admiraal de Ruyterschool-locatie.

Ook eventuele mogelijkheden om het voor deze locatie ontwikkelde woningbouwprogramma om te bouwen zijn samen met QuaWonen onder de loep genomen. Geconcludeerd is dat dit al een zwaar verliesgevende locatie is en er ook nog een milieuhinder-contour op deze locatie ligt. Gezamenlijk is geconcludeerd dat dit geen potentiële locatie is voor het toevoegen van sociale huurwoningen.

8. (een deel van) De door QuaWonen, verspreid in onze gemeente, verhuurde 33 markthuurwoningen omzetten naar verhuur in de sociale huursector.

Ook dit handelingsperspectief is met QuaWonen besproken. QuaWonen heeft daarbij precies inzichtelijk gemaakt om welke, recent gerealiseerde, 6 grote/luxe hoekwoningen en om welke 27 ruime/luxe appartementen het gaat. Door QuaWonen is benadrukt dat verhuur van deze woningen in het sociale huur-segment zal gaan leiden tot een zeer onevenwichtige prijs-kwaliteitverhouding en ook 'scheve gezichten' tussen huurders. Daar komt bij dat dit QuaWonen veel geld gaat kosten. Gezamenlijk is geconstateerd dat het verhuren van deze luxe/grote markthuurwoningen als sociale huurwoningen niet reëel is: te groot, te luxe, te duur.

9. Samen met QuaWonen onderzoeken of er, en zo ja welke, woningen uit haar verkoopportefeuille voor de sociale huur behouden kunnen worden.

QuaWonen heeft inzichtelijk om welke in totaal 244 woningen het gaat: 174 sociale huurwoningen en 70 markthuurwoningen. Van de 174 sociale huurwoningen staan er 86 in de Schildersbuurt: een gezamenlijk als tamelijk 'kwetsbaar' beschouwde buurt. Gezamenlijk hebben wij geconstateerd dat bedoelde woningen terecht in de verkoopportefeuille zijn gezet: gemengd bezit in de Schildersbuurt is gewenst ter bevordering van de leefbaarheid van die buurt. De overige 88 sociale huurwoningen

vormen sterk versnipperd bezit. De 70 geliberaliseerde huurwoningen zijn van een zodanig hoge kwaliteit, dat deze niet behouden kunnen worden als huurwoningen, laat staan als sociale huurwoningen.

10. De door RIGO binnen de ontwikkeling van de DAEB-voorraad gehanteerde 'aftrek onzelfstandig' van 45 woningen laten vervallen.

De corporaties hebben hun prognosegegevens (ontwikkeling van hun bezit van 2017 richting 2022) ingediend. Die hebben als basis gediend voor de berekeningen. Die prognosegegevens betreffen alle woongelegenheden: zelfstandige woningen en onzelfstandige/intramurale woningen. ABF heeft zich in haar rapportage gebaseerd op uitsluitende de zelfstandige woningvoorraad van de corporaties en daarna heeft RIGO zich in haar rapportages gebaseerd op alle woongelegenheden. Door RIGO is aangenomen dat in 2030 ca. 40% van de groep huishoudens die nu in de zelfstandige voorraad woont in een zelfstandige woning zal wonen. In verband daarmee is een aantal van 45 als 'aftrek onzelfstandig' in mindering gebracht op geprognosticeerde voorraad sociale huurwoningen in 2030. De consequentie hiervan is: een extra opgave van 45 sociale huurwoningen. In Krimpen betreft het de in Het Facet (SOR) en in Prinsessenpark (QuaWonen) aanwezige onzelfstandige woonruimten. Met SOR en QuaWonen is hierover overleg gepleegd en vastgesteld is dat richting 2030 er niets verandert in de voorraad onzelfstandige woonruimten. De aftrek van 45 woningen kan dus komen te vervallen, waardoor de extra opgave sociale huurwoningen met 45 kan worden verminderd.

11. Het overhevelen van (een deel van) de 97 duurdere huurwoningen van de SOR naar het sociale huursegment

In Het Facet heeft de SOR, naast de aanwezige 117 sociale huurwoningen/wooneenheden, ook een 97-tal duurdere huurwoningen. Met SOR is besproken of het mogelijk is om (een deel van) die woningen over te hevelen naar het sociale huur-segment. De SOR heeft aangegeven in ieder geval t/m 2022 onder verscherpt toezicht te staan en als gevolg daarvan geen enkele investeringsruimte te hebben. Onlangs heeft er nog een update van het herstelplan plaatsgevonden: alles is gericht op het halen van de financiële ratio's. Huurprijzen kunnen niet omlaag worden gebracht. Integendeel: als louter gekeken zou worden naar de verhouding prijs-kwaliteit (het woningwaarderingssysteem), dan zouden de huurprijzen juist nog verder omhoog moeten. Afgesproken is na 2022 de situatie opnieuw in ogenschouw te nemen.

12. Het bebouwen van een sportlocatie met o.a. sociale huurwoningen.

Deze in het driehoeksgesprek genoemde aanscherpingsoptie is intern binnen de gemeente op ambtelijk en ook bestuurlijk niveau verkend. Vastgesteld is dat de optie sowieso zeer kostbaar zal zijn en dat het realiteitsgehalte ervan heel laag is. Er zijn al langere tijd diverse opties in onderzoek, maar van enig wenkend perspectief is (nog) geen sprake. Op dit moment is alles nog in onderzoek en is er nog slechts sprake van een eerste oriëntatiefase. De toekomst zal uitwijzen of realisering toch nog tot de mogelijkheden gaat behoren. Wij beschouwen dit als een niet op in te zetten handelingsperspectief.

13. Tijdelijk minder sociale huurwoningen verkopen

Hierboven is bij punt 9. al verwoord hoe wij omgaan met het handelingsperspectief 'kunnen er, en zo ja welke, woningen uit de verkoopportefeuille QuaWonen voor de sociale huur worden behouden?'. Tijdens het driehoeksgesprek kwam de vraag naar boven of het soms mogelijk zou zijn om tijdelijk minder sociale huurwoningen te verkopen, tot het moment dat de nieuwbouw van sociale huurwoningen daadwerkelijk is gerealiseerd. Op ons verzoek heeft QuaWonen zich over deze vraag gebogen en daarna is er op bestuurlijk niveau gezamenlijk over gesproken. Wij hebben besloten dit handelingsperspectief niet in te zetten. QuaWonen heeft in onze gemeente een zeer beperkte verkoopportefeuille met sociale huurwoningen: alleen in de vorm van sterk versnipperd bezit en in de Schildersbuurt. De Schildersbuurt is een buurt waar wij vanwege het behoud van de leefbaarheid een mix aan koop en huur willen creëren. De Schildersbuurt heeft een zeer hoge concentratie van goedkopere sociale huurwoningen en we zien dat steeds meer kwetsbare huurders zich daar huisvesten. De gekozen strategie leidt tot meer differentiatie in de wijk. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt vinden we het van belang deze koers te bestendigen.

14. Tijdelijk niet-DAEB-woningen (>€711) verhuren als DAEB-woningen (<€711)

Hierboven is bij punt 8. al aangegeven hoe wij omgaan met het handelingsperspectief 'markthuurwoningen omzetten naar verhuur in de sociale huursector'. Wij hebben met QuaWonen besproken of het tijdelijk verhuren van niet-DAEB-woningen als DAEB-woningen een toe te passen handelingsperspectief is.
Enkele jaren geleden, bij de invoering van de nieuwe Woningwet, heeft QuaWonen al heel kritisch gekeken naar haar niet-DAEB voorraad. QuaWonen wil uitdrukkelijk een DAEB-corporatie zijn en daar ligt dan ook haar focus. Een groot deel van haar niet-DAEB woningen verhuurt QuaWonen bij mutatie weer voor een sociale huurprijs. Er zijn echter enkele uitzonderingen en daarbij gaat het om zeer ruime, luxe woningen. De prijs-kwaliteit verhouding zou volledig uit evenwicht zijn wanneer die voor een sociale huurprijs worden verhuurd. Als dat tijdelijk zou gaan gebeuren, tot het moment dat de nieuwbouw van sociale huurwoningen daadwerkelijk is gerealiseerd, dan is dat niet anders. Wij vinden dit onwenselijk, ook naar andere huurders toe die voor eenzelfde huurprijs dan echt een heel ander product krijgen. Wij hebben daarom besloten dit handelingsperspectief niet te gaan inzetten.

Samenvattend:

	Toename/afname woningen in periode 31-12-2016 tot 31-12-2024	Toename/afname woningen in periode 31-12-2024 tot 31-12-2029	Toename/afname woningen in **totale** periode 31-12-2016 tot 31-12-2029	Mits.....
Handelingsperspectieven waarop wordt ingezet t.b.v. toename omvang sociale voorraad:				
Nr. 2. Wel alle op de locatie Centrum-Zuid te slopen 117			0	

5/7

sociale huurwoningen terug laten keren door even zoveel nieuwe sociale huurwoningen binnen onze gemeente (behoud sociale voorraad).				
Nr. 3. De op de locatie Centrum-Zuid geplande bouwblokken met sociale huurappartementen voorzien van nog een extra laag.	+8 (maximaal)	+8 (maximaal)	+16 (maximaal)	..er voldoende ruimte blijkt te zijn voor het realiseren van het benodigde aantal parkeerplaatsen.
Nr. 6. De reeds ontwikkelde woningbouwprogrammering op een locatie waar wij opdrachtgever zijn en waar andere woningtypen geprogrammeerd zijn, ombouwen naar ook (voor een deel) sociale huur: KOAG-locatie.	+15 (maximaal)		+15 (maximaal)	
Nr. 10. De door RIGO binnen de ontwikkeling van de DAEB-voorraad gehanteerde 'aftrek onzelfstandige woningen' (45 woningen) laten vervallen.	+45		+45	
Handelingsperspectieven die mogelijk op termijn kunnen worden ingezet:				
Nr. 4. De in de toekomst wellicht vrijkomende (aan de locatie Centrum-Zuid grenzende) locatie bebouwen met (ook) sociale huurwoningen. *Het driehoeksoverleg/de 'aanscherpingsronde' heeft geresulteerd in een aantal van (maximaal) 40 sociale huurwoningen.*		*+40 (maximaal)*	*+40 (maximaal)*	
Nr. 5. Mogelijke toekomstige bebouwing van in Centrumvisie opgenomen bouwlocatie 'huidig evenemententerrein' met (ook) sociale huurwoningen.			?	..er een aanvullende financiële bijdrage van de provincie en/of rijk beschikbaar komt.
Nr. 11. Het op de wat langere termijn overhevelen van (een deel van) de 97 duurdere huurwoningen van de SOR in Het Facet naar het sociale huursegment.			?	
Handelingsperspectieven die niet worden ingezet:				
Nr. 1. De locatie Centrum-Zuid niet gedifferentieerd invullen, maar alles in de sociale huursector realiseren.				
Nr. 7. De reeds ontwikkelde woningbouwprogrammering op een locatie waar wij opdrachtgever zijn en waar andere woningtypen geprogrammeerd zijn, ombouwen naar ook (voor een deel) sociale huur: Admiraal de Ruyterschool-locatie.				
Nr. 8. (een deel van) De door QuaWonen, verspreid in onze				

gemeente, verhuurde 33 markthuurwoningen omzetten naar verhuur in de sociale huursector.				
Nr. 9. Samen met QuaWonen onderzoeken of er, en zo ja welke, woningen uit haar verkoopportefeuille voor de sociale huur behouden kunnen worden.				
Nr. 12. Het bebouwen van een sportlocatie met o.a. sociale huurwoningen.				
Nr. 13. Tijdelijk minder sociale huurwoningen verkopen.				
Nr. 14. Tijdelijk niet-DAEB woningen verhuren als DAEB-woningen.				
De opgave is +137 **Netto totaal haalbaar:**	+68 (maximaal)	*+48 (maximaal)*	*+116 (maximaal)*	

Volgens de prognose-informatie van de corporaties neemt onze DAEB-voorraad toe van 4.243 (per 1-1-2017) naar 4.353 (per 1-1-2022).
Door de inzet van bovengenoemde handelingsperspectieven 2, 3, *4*, 6 en 10 is een verdere toename mogelijk: tot maximaal *4.469*.

Tot slot
Wij vertrouwen erop u met het hierboven uiteengezette aangescherpte bod van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,
De secretaris, De burgemeester,

7/7

Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad <711 (gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).
Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Krimpen aan den IJssel zijn: QuaWonen, SOR, Mooiland en Havensteder. Het overgrote deel van de corporatiewoningen in deze gemeente is in bezit van QuaWonen (94%).

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

	Voorraadgegevens per 1-1-2017	**Krimpen ad IJssel**
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	4774
	B: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie ABF	4770
	Totale voorraad 2017	12350
	% A van totale voorraad 2017	39%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <711	4180
	particuliere huur < 711	280
	koop < 140k	310
RIGO-cijfers	DAEB >711	4

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment t.o.v. 1-1-2017[1]

gewenste ontwikkeling 2017-2030	Krimpen ad IJssel
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	-194
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-70
koop < 140k in referentiescenario	30
sociale voorraad totaal in referentiescenario	**-234**
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	306
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-40
koop < 140k in meer evenwicht scenario	130
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	**396**

[1] Volgens de corporaties valt de prognose van de sociale voorraad positief uit waardoor er een plus van 110 opgeteld zou mogen worden bij de sociale voorraad. Deze 110 woningen zijn in de tabel niet meegenomen.

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Krimpen ad IJssel
Totale voorraad 2017	12350
totale voorraad 2030	12912
Ontwikkeling totale voorraad	**562**

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling	**Waarschijnlijk**	**Onzeker**	**Totaal**
Corporatie-huur DAEB <710	265	40	305
DAEB >710	0	0	0
N-DAEB < 710	0	0	0
Particuliere huur <710	0	0	0
Sociale koop <140k	0	0	0
Sociaal onbekend	0	0	0
Totaal	**265**	**40**	**305**

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten	**Krimpen ad IJssel**
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	280
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-40
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	0
Verschil	**40**
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	310
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	130
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	0
Verschil	**-130**
NDAEB < 711 2017 (dPi)	9
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	0

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- Netto voorraadontwikkeling totaal: + 466 t/m 2024 / + 562 t/m 2029. Dit is meer dan het ABF-referentiescenario dat uitgaat van +400 t/m 2029.
- In het reguliere nieuwbouw- en sloopprogramma van de gemeente is voorzien in een netto toename van de sociale voorraad van 189 woningen.
- Waar het de sociale huurvoorraad betreft wordt d.m.v. het (aangescherpte) bod nog een **extra** groei voorzien van +116 t/m 2029 in de sociale huursector.
- 10 handelingsperspectieven zijn verkend om dichter in de buurt te komen van de opgave in het Scenario Meer Evenwicht 2025.
- 1. De locatie ‘centrum-Zuid’ 100% sociaal bebouwen zou 40 woningen opleveren, met het oog op de leefbaarheid en de opbouw van de buurt is besloten het geldende differentiatiebeleid te handhaven.

- 2. Op de locatie ‘centrum-zuid’ een extra bouwlaag en daarmee 16 extra sociale huurappartementen programmeren, wordt onderzocht in verdere planvorming.
- 3. Een aangrenzende locatie naast ‘centrum-zuid’ komt wellicht beschikbaar en is sociaal te bebouwen, de termijn waarop en aantallen woningen zijn nog onbekend.
- 4. Mogelijke ontwikkeling locatie ‘huidig evenemententerrein’; staat in de boeken als verdienlocatie: herprogrammering een mogelijkheid, maar locatie vraagt om een alternatieve locatie voor evenementen, een parkeeroplossing en financiering voor de onrendabele top. Een financiële bijdrage van provincie of rijk is dan zeer gewenst.
- 5. Programma op ‘KOAG-locatie’ 15 van de in totaal 28 koopwoningen omzetten naar sociale huurwoningen. Mogelijkheden worden bezien.
- 6. Programma op ‘Admiraal de Ruyterschool-locatie’ uitbreiden met sociale huurwoningen is onmogelijk. Nu reeds verliesgevend en er geldt een milieuhinder-contour.
- 7. Aftoppen van de prijs van 33 markthuurwoningen; gezien het type bezit is dit niet reëel. De kosten zijn te hoog en de prijs-kwaliteit verhouding zoek.
- 8. Verkoopvijver van Qua Wonen (174 sociale huurwoningen en 70 markthuurwoningen) behouden voor de sociale sector. 86 zijn gelegen in een kwetsbare buurt, verkoop is wenselijk voor meer differentiatie. De overige woningen vormen sterk versnipperd bezit. De 70 geliberaliseerde huurwoningen hebben een zodanig hoge kwaliteit dat ze niet als (sociale) huurwoning behouden kunnen worden.
- 9. De aftrek onzelfstandige woningen van 45 is onterecht doorgevoerd, daar de voorraad behouden blijft, hiermee neemt de opgave met 45 af.
- 10. 97 duurdere huurwoningen van SOR sociaal maken. Gegeven het verscherpt toezicht op SOR tot in ieder geval 2022 en het geldende herstelplan is deze mogelijkheid er niet.
- In de tweede bieding is handelingsperspectief 4 geconcretiseerd. Door de gemeente is benoemd dat (maximaal) 40 sociale huurwoningen haalbaar moet zijn op deze locatie. Een overleg met woningcorporatie QuaWonen, op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau, heeft hetzelfde beeld opgeleverd.
- In de bieding zijn handelingsperspectieven opgenomen waar vooralsnog niet op ingezet wordt door de gemeente: Evenemententerrein, de Ruyterschool, sportlocatie, omzetting NDAEB QuaWonen > € 711, afname verkoopvijver QuaWonen. De voornaamste redenen om niet op deze perspectieven in te zetten zijn financiële en beleidsmatige overwegingen.
- Op het vlak van de betaalbaarheid is doel een sociale huurvoorraad na te streven die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens. Wat betreft de streefhuren ligt dit percentage in de huidige prestatieafspraken met QuaWonen op 67%. Het voornemen is deze prestatieafspraak op te hogen naar minimaal 70%. 80,3% van de bestaande voorraad heeft - volgens de prognose-informatie van de corporaties – anno 2022 een prijs lager dan de tweede aftoppingsgrens. Ook bij nieuwbouw maakt de gemeente met de corporaties afspraken over het aandeel woningen in het project onder de tweede aftoppingsgrens.
- Waar het de beschikbaarheid betreft volgt de gemeente de richtinggevende uitspraak van de regietafel wonen, die stelt dat minimaal 75% van de vrijgekomen sociale huurwoningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. De gemeente en corporaties zouden hier echter willen kiezen voor een definitie gebaseerd op het percentage van de in een jaar vrijgekomen woningen dat is aangeboden met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. De financiële consequenties voor de corporaties hiervan en daarmee het effect op de investeringscapaciteit is nog onbekend. Dit punt wordt nader besproken bij het overleg over de prestatieafspraken.

Projectoverzicht

Onderstaand een overzicht van de geplande nieuwbouwprojecten waarbinnen sociale woningen zijn gepland. Projecten zijn alleen opgenomen als de locatie en (een indicatie van) het aantal te realiseren sociale woningen (de netto toevoeging) reeds bekend is.[2]

Naam project	**Aantallen netto toevoeging**
Reguliere bouwprogramma	189
Extra Nieuwbouw in Centrum Zuid	16
Extra door omzetten woningbouwprogrammering KOAG-locatie	15
Extra nieuwbouw grenzend aan Centrum Zuid	40
Totaal	**260**

Naast deze projecten blijven er 45 woningen extra voor de sociale voorraad behouden, omdat eerder onterecht een aftrek van 45 onzelfstandige woningen is doorgevoerd. Hiermee neemt de opgave met 45 woningen af. Die 45 woningen zijn in onderstaand overzicht opgenomen in de feitelijke ontwikkeling (dus 116 i.p.v. 71).[3]

Opgave versus bod

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

[2] Bij het aantal extra te realiseren woningen zijn maximale aantallen aangegeven, met deze maximalen is ook gerekend.

[3] Door ABF is berekend dat in 2030 in de regio ca. 40% van de huishoudens die nu in de onzelfstandige voorraad woont dan in een zelfstandige woning zal wonen. Daarom is in Krimpen ad IJssel een aantal van 45 woningen als 'aftrek onzelfstandig' in mindering gebracht op de geprognosticeerde voorraad sociale huurwoningen in 2030. De gemeente heeft overleg gehad met corporaties met onzelfstandige woningen in het bezit en die hebben aangegeven dat er richting 2030 niets veranderd in de voorraad onzelfstandige woonruimten. Daarom heeft de gemeente de aftrek van 45 woningen laten vervallen en neemt de opgave met 45 woningen af.

Opgaven vs. Scenario's						
	per 1-1-2017	**gewenste ontwikkeling bij referentie scenario**	**gewenste ontwikkeling bij meer evenwicht scenario**	**feitelijke ontwikkeling**	**resterende opgave bij referentie scenario**	**resterende opgave bij meer evenwicht scenario**
corporatiebezit DAEB <711	4171	-194	306	305	-499	1
corporatiebezit DAEB >711	4			0		
corporatiebezit NDAEB <711	9			0		
particulier bezit <711	280	-70	-40	0	-70	-40
goedkope koop < 140k	310	30	130	0	30	130
sociaal onbekend				0	0	0
Totaal	**4774**	**-234**	**396**	**305**	**-539**	**91**

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ De gemeente heeft geen handelingsperspectieven beschikbaar om de ontwikkelingen van de goedkope particuliere huur en de goedkope koop te beïnvloeden. Daarom is van beide woningmarktsegmenten de 'feitelijke' ontwikkeling op 0 gezet.
- ✓ Conclusie: Krimpen aan den IJssel behaalt met haar bieding het grootste deel (77%) van de opgave van het meer evenwicht scenario.

BIJLAGE 14: GEMEENTE CAPELLE AAN DEN IJSSEL

gemeente Capelle aan den IJssel

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

datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
25 september 2018	R31/1044231	16-07-2018	(010) 284 8798

onderwerp	behandeld door/e-mail
gemeentelijk bod nieuwe Woningmarktafspraken 2019-2030	A.J. de Blécourt a.j.de.blecourt@capelleaandenijssel.nl

Geachte heer Mijnans,

In uw bovengenoemde brief 16 juli 2018 heeft u ons gevraagd een formeel bod te doen dat is afgestemd met de eigen corporaties en dat is behandeld in ons college. Voor u ligt het formele bod van gemeente **CAPELLE AAN DEN IJSSEL**.

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

De door het SvWrR vastgestelde kernwaarden en doelen

Het SvWrR heeft de volgende kernwaarden geformuleerd:
1. Wij acteren op basis van onze verantwoordelijkheid voor de EU-doelgroep.
2. De definitie van sociale voorraad is gebaseerd op de daadwerkelijke bewoning van de sociale voorraad door de EU-doelgroep.
3. Iedere gemeente heeft haar eigen woon-dynamiek, karakter en historie.

De door het SvWrR geformuleerde doelen voor de periode 2018 t/m 2030 zijn:
1. De (14 gemeenten van de) regio Rotterdam voegt voldoende nieuwe woningen toe aan de totale regionale woningvoorraad. Berekend is dat het gaat om een netto groei van 53.700 woningen tot 2030.
2. De regio realiseert voldoende sociale woningen. Berekend is dat er in 2030 322.100 sociale woningen dienen te zijn. Een afname van 14.700 sociale woningen ten opzichte van de op dit moment aanwezige 336.800 sociale woningen. De verwachting is echter dat de particuliere huur < €711 zodanig fors zal afnemen, dat de voorraad € 711 van corporaties toch licht (met zo'n 800 woningen) dient toe te nemen.

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel
www.capelleaandenijssel.nl
gemeente@capelleaandenijssel.nl

Telefoon: 010 - 2848688
Telefax: 010 - 2848800
BTW nummer: 001877045B05
IBAN: NL41INGB0006691797
BIC nummer: INGBNL2A

3. Er komt een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad tot stand, waarbij de 14 gemeenten een inspanningsverplichting hebben om te zoek naar 'handelingsperspectieven', ten einde de in het Meer Evenwicht-scenario berekende aantallen sociale woningen zoveel mogelijk te realiseren.
4. Een betere 'betaalbaarheid' van de sociale huurwoningen dan wel een meer evenwichtige spreiding over de regio van de sociale huurwoningen met een huurprijs onder € 635 per maand (de bovenste aftoppingsgrens). De richtinggevende uitspraak van de Regiotafel Wonen in dit verband luidt: alle gemeenten streven een sociale huurvoorraad na die voor minstens 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.
5. Een betere 'beschikbaarheid' van de sociale huurwoningen dan wel een meer evenwichtige spreiding van de instroom van de primaire doelgroep (d.i. de huurtoeslag-gerechtigden) in de sociale huurwoningen met een huurprijs onder € 635 per maand. De richtinggevende uitspraak van de Regiotafel Wonen in dit verband luidt: alle gemeenten streven na dat 75% van de vrijgekomen woningen met een huurprijs onder € 635 wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (waardoor de primaire doelgroep tenminste een even zo grote slaagkans heeft als de niet-primaire doelgroep).

Naast deze regionale doelen heeft de gemeente onderstaande strategische doelen op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting in het Coalitieprogramma 2018-2022:

- Strategisch doel 1: gevarieerd woningaanbod met speciale aandacht voor starters, alleenstaanden en senioren.
- Strategisch doel 2: voldoende sociale voorraad en een evenwichtige verdeling daarvan over de regio.
- Strategisch doel 3: aanbod van woningen moet aansluiten bij de woonwensen van de Capellenaren.
- Strategisch doel 4: behoud van het groene en blauwe karakter bij herstructurering.

Middels dit bod laat gemeente **CAPELLE AAN DEN IJSSEL** zien wat de bijdrage aan de regionale doelstellingen is.

Hieronder treft u onze cijfermatige bijdrage aan.

I. Totale voorraad

Totale voorraad	**31-12-2016** (ABF-rapport)	**31-12-2024**	**31-12-2029**
Aantallen woningen	30.750	32.100	32.100

Totale voorraad	**31-12-2024**	**31-12-2029**
Nieuwbouw	1.700	pm
Onttrekking	350	pm
Netto voorraadontwikkeling	**1.350**	pm

Toelichting

Onze woningbouwplanning is vastgesteld op 29 mei 2018 en opgenomen in het Meerjaren Programma Stadsontwikkeling en -Beheer (MPS) 2018-2022. Op basis van geactualiseerde cijfers per september 2018 verwachten wij door nieuwbouw en transformatie van kantoren circa 1.700 woningen te kunnen bouwen, waarvan circa 500 met een huurprijs onder de € 710. Dat is dus ruim 29 procent van het nieuwbouwprogramma. Na sloop van ruim 350 woningen resulteert dit in een netto toevoeging van circa 1350 woningen aan de woningvoorraad in de periode tot 2024. Dat is ruim het vijfvoudige van de door ABF noodzakelijke geachte toename van de woningvoorraad, die dan zou toenemen van 30.750 naar circa 32.100 in 2024.
Er is in onze gemeente maar beperkt ruimte voor nieuwbouw omdat de gemeente in feite is volgebouwd.

In ons collegeprogramma is als doelstelling opgenomen dat we het groene en blauwe, waterrijke karakter van onze gemeente willen handhaven. Dit bepaalt in hoge mate de keuzes voor de toevoeging van nieuwbouw en de keuze van woonmilieus.
Na een jarenlange afname van de omvang van het aantal sociale huurwoningen zijn wij ons ervan bewust, dat een verdere daling niet gewenst is. Echter, vanwege de concentraties en verdeling over de gemeente van de huidige sociale corporatievoorraad achten wij nieuwbouw van sociale corporatiehuur op een aantal potentiele nieuwbouwlocaties in deze gebieden minder gewenst.
Hoewel wij ons willen conformeren aan de uitgangspunten voor een evenwichtige verdeling van het aandeel sociale huurwoningen over de regiogemeenten zullen wij daarom niet in dit bod kunnen aanbieden dat er sprake kan zijn van een substantiële toename. Dit heeft enerzijds te maken met de hierboven aangegeven ruimtelijke beperking, anderzijds is onder huidige omstandigheden de investeringsruimte van onze grootste corporatie Havensteder te beperkt om hierin een rol te spelen. Het is zelfs nodig ter verbetering van de financiële positie om het verkoopprogramma, zij het met enige vermindering, voort te zetten. De vermindering in Capelle zal worden gecompenseerd door meer verkoop en liberalisatie in het Rotterdamse bezit van Havensteder.
De toevoeging van nieuwbouw is voor een belangrijk deel in de vorm van grondgebonden woningen in middel dure (€ 200.000 - € 300.000) en dure prijscategorie (> € 300.000) en zeer duur (> € 400.000). Ook zijn er initiatieven voor toevoeging van huurwoningen in het middenhuursegment. Toevoeging van deze woningen aan de bovenkant van het woonprijsgebouw achten wij zinvol, omdat er in onze gemeente veel woningen zijn in de goedkopere prijscategorieën en aanbod aan de bovenkant er voor kan zorgen dat er vanuit dit segment doorstroming kan plaatsvinden. Ook biedt dit de zogenaamde scheefwoners in een deel van de sociale huurvoorraad wellicht een alternatief om te kopen. Ook toevoeging van kwalitatief goede huurwoningen in de particuliere huursector kan hieraan bijdragen.
Na jarenlange voorbereiding is er nu een akkoord om 300 sociale portiek-huurwoningen te slopen. In dit complex worden circa 60 sociale portiekwoningen gerenoveerd; deze blijven behoren tot de sociale huur voorraad. Er is een intentieovereenkomst om de sloop te compenseren met nieuwbouw in de sociale huur, zo mogelijk voor de primaire doelgroep. Daarnaast zullen door sloop/nieuwbouw van een zorgcomplex circa 64 huurwoningen uit de sociale voorraad verdwijnen. Hiervoor komen naar verwachting 30 sociale ouderenwoningen terug voor de secundaire doelgroep.

Meer woningen realiseren
Door de omvang van ons woningbouwprogramma is het op dit moment niet nodig om een extra inspanning te leveren voor de toename van de woningvoorraad in de regio.
Overigens zijn er nog een groot aantal initiatieven voor transformatie bij onze gemeente ontvangen die uiteindelijk nog kunnen leiden tot een nog grotere toename van de woningvoorraad dan in bovenstaande getallen is aangegeven.

II. Sociale voorraad

a) corporatiewoningen
- corporatiewoningen DAEB
- corporatie niet-DAEB < € 711

b) particuliere huur < € 711
c) particuliere koop < € 140.000

Voor de corporatievoorraad hebben wij de aantallen DAEB-woningen aangegeven met een huurprijs tot € 711 en boven € 711. Bij de scheidingsvoorstellen van Havensteder en Vestia is door deze corporaties ervoor gekozen om alle woningen die op dat moment een gereguleerde huurovereenkomst hadden onder te brengen in de DAEB-tak en woningen met een geliberaliseerde huuroverkomst in de Niet-DAEB tak. Bij mutatie wordt conform de complexstrategie een keuze gemaakt om woningen in de DAEB-tak te houden of te liberaliseren en over te brengen naar de Niet-DAEB. De ontwikkeling van de DAEB-voorraad is daarom gelijk aan de ontwikkeling van het aantal woningen met een gereguleerd huurcontract. Havensteder heeft in Capelle ruim 400 DAEB-woningen met een huur boven de liberalisatiegrens.

Dit zijn woningen met een gereguleerd huurcontract, maar waarbij de huur bijvoorbeeld door een inkomensafhankelijke huurverhoging boven de liberalisatiegrens is uitgekomen. Volgens de definitie van de regio mogen ook deze woningen meegerekend worden met de sociale voorraad. Echter is de strategie van Havensteder voor deze woningen dat circa 90% van deze woningen bij mutatie wordt verkocht of geliberaliseerd en dat slechts 10% na mutatie in de DAEB blijft met een huurprijs lager dan € 711. Op de lange termijn (na 2030) zullen deze woningen dus voor het merendeel niet behouden blijven voor de sociale voorraad.

Binnen de particuliere huursector heeft ABF aannames gedaan over de voorraadontwikkeling. In de onderstaande overzichten houden wij de getallen van ABF aan.

Sociale voorraad volgens wensscenario ABF meer evenwicht	**31-12-2016**	**31-12-2024**	**31-12-2029**	**Verschil 31-12-2024 en 31-12-2016**	**Verschil 31-12-2029 en 31-12-2024**
Corporatie tot € 711	10.290	10.010	10.030	-280	20
particuliere huur < € 711 (ABF)	2.470	2.310	2.090	-160	-220
particuliere koop < € 140.000 (ABF)	2.670	2.790	2.860	120	70
Totaal van sociale voorraad	15.430	15.110	14.980	-320	-130

Echter, de corporaties hebben een prognose die lager uitvalt dan het wensscenario meer evenwicht

Sociale voorraad	**31-12-2016**	**31-12-2024**	**31-12-2029**	**Verschil 31-12-2024 en 31-12-2016**	**Verschil 31-12-2029 en 31-12-2024**
Corporatie tot € 711	10.290	10.010	10.030	-280	+20
Prognose corporaties DAEB tot € 711		9.420	9.060	-420	-360
Prognose corporaties DAEB boven € 711		420	400	-30	-20
Verschil tot meer evenwicht scenario		-170	-570		

Handelingsperspectieven die onze gemeente gaat inzetten op de sociale voorraad
Havensteder is bereid om het verkoopprogramma in Capelle terug te brengen met circa 10 woningen per jaar ten opzichte van de verkopen in de huidige strategie en evenveel woningen minder te liberaliseren. Verkoop en liberaliseren blijft wel nodig vanwege de financiële positie van Havensteder en daarom worden deze verkopen en liberalisaties verschoven naar Rotterdam. Aanvullend ziet Havensteder na 2025 mogelijkheden voor extra nieuwbouw van circa 100 woningen.
In de bijlage zijn de aantallen woningen van het verkoop- en liberalisatiebeleid van Havensteder opgenomen en het resultaat na verwerking van de handelingsperspectieven. Zoals bij de strategische doelen is aangegeven is onze gemeente vrijwel volgebouwd en willen wij de groene ruimtes zoveel mogelijk handhaven.

Handelingsperspectief (RIGO rapport, eigen subregionale brainstorm)	**Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2024**	**Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2024 tot 31-12-2029**	**Totale toename/afname in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2029**
Handelingsperspectieven corporatievoorraad			
1. minder verkoop	+50	+50	+100
2. minder liberaliseren	+50	+50	+100
3. extra nieuwbouw	+12	+100	+112
Handelingsperspectieven particuliere huur <711			
1 transformatie kantoren	+330	pm	+330
Handelingsperspectieven particuliere koop <140k			
geen			
Netto totaal	442	200	642

De vele initiatieven tot transformatie van kantoorvastgoed resulteren voor een deel in de realisering van kleine studio's en appartementen, waarbij een deel met een huurprijs lager dan € 710, waardoor op deze wijze een toevoeging van de sociale voorraad zal plaatsvinden met circa 330 woningen. Het gaat dan meestal om woningen die niet groter zullen zijn dan maximaal 40-45 m², waarvan een deel zelfs tussen de 25 en 35 m².

Conclusie
Uit bovenstaande tabel blijkt, dat onze gemeente met het nu bekende bouwprogramma in staat is te voldoen aan het opheffen van de tekorten van het meer evenwicht scenario tot 2024, maar dat er daarna nog een tekort zal zijn van circa 100 woningen.
Naar verwachting echter zullen de initiatieven tot transformatie nog meer woningen opleveren in deze prijscategorie, wellicht meer dan het nu aangegeven tekort.

Meer woningen voor de sociale voorraad te realiseren indien

	Aantal sociale woningen dat meer te realiseren is, indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bijvoorbeeld financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
1. versterking financiële positie corporaties	Indien de financiële positie van onze belangrijkste corporatie Havensteder meer ruimte zou bieden voor investeringen in nieuwbouw en er geschikte bouwlocaties zouden zijn, zou er wellicht nog een groter toevoeging van sociale corporatiehuur mogelijk zijn.
totaal	

Handelingsperspectieven die in het RIGO advies staan die wij niet gaat inzetten
Door de toevoeging van woningen onder de liberalisatiegrens bij de transformatie van kantoren wordt handelingsperspectief 1 van RIGO in feite ingezet.
Dat geldt ook voor het tweede punt door bij de sloop van de Hoven 2 om 60 woningen te renoveren en binnen de sociale voorraad te houden.
De enkele nieuwbouwlocaties die beschikbaar lenen zich niet of slechts in beperkte mate voor de bouw van woningen in de sociale voorraad.

Handelingsperspectief die niet worden ingezet	**Motivatie om handelingsperspectief niet in te zetten.**
Handelingsperspectief 1 met korte typering	n.v.t.

III. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Richtinggevende uitspraken van de Regiotafel ten aanzien van Betaalbaarheid en beschikbaarheid

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

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

Betaalbaarheid

	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2024	31-12-2029
% Betaalbaarheid		Doel 70%	Doel 70 %	Doel 70 %
Toelichting ontwikkeling: tot aan eind 2026 bestaat de sociale voorraad voor minimaal 70% uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens. Wel loopt dit aandeel door harmonisaties en huurverhoging terug van ruim 80% nu naar circa 70% eind 2026. Het is dus niet nodig om hiervoor een handelingsperspectief in te zetten.				

Handelingsperspectieven betaalbaarheid die de gemeente gaat inzetten: n.v.t.

Handelingsperspectief	Hoger % betaalbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Handelingsperspectief 1	n.v.t.	

Beschikbaarheid (woonnetcijfers, Inkomen onbekend = huurtoeslaggerechtigd inkomen)

	2016	2017	2018-1e halfjaar	2019	2024
% Beschikbaarheid	77%	78,5%	67,5%	Doel 75%	Doel 75%
Toelichting ontwikkeling:	Percentage fluctueert, oorzaak van de afname in het eerste halfjaar van 2018 komt doordat er vrij veel woningen een netto huurprijs hadden van minder dan één euro boven de tweede aftoppingsgrens. (€ 641 ten opzichte van € 640,14)				

Handelingsperspectieven beschikbaarheid die onze gemeente gaat inzetten

Handelingsperspectief	Hoger % beschikbaarheid te realiseren indien	Toelichting
1. Samenwerkingsafspraak	Havensteder is bereid om zich te committeren aan de regionale afspraak van 75%.	Daarvoor is het nodig dat Havensteder voldoende woningen voor de primaire doelgroep labelt
2. Doorstroming vanuit de voorraad voor de primaire doelgroep	Woningzoekenden voorrang verlenen die een woning voor de primaire doelgroep achterlaten	Wellicht zullen de extra huurverhogingen in de voorraad doorstroming bevorderen naar voorraad voor de secundaire doelgroep dan wel ook naar de geliberaliseerde voorraad.

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

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

drs. A. de Baat mr. P. Oskam

Bijlage toelichting handelingsperspectieven Havensteder

Basis	t/m 31-12-2024	01-01-2025 t/m 31-12-2029	Totaal t/m 31-12-2029
Verkoop	-550	-335	-885
Liberalisaties (saldo)	-225	-125	-350
Nieuwbouw	314	69	383
Handelingsperspectieven	t/m 31-12-2024	01-01-2025 t/m 31-12-2029	Totaal t/m 31-12-2029
Verkoop	50	50	100
Liberalisaties (saldo)	50	50	100
Nieuwbouw		100	100
Basis na handelingsperspectieven	t/m 31-12-2024	01-01-2025 t/m 31-12-2029	Totaal t/m 31-12-2029
Verkoop	-500	-285	-785
Liberalisaties (saldo)	-175	-75	-250
Nieuwbouw	314	169	483

In de plaats van onderstaande tabel op pagina 4

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Verschil 31-12-2024 en 31-12-2016	Verschil 31-12-2029 en 31-12-2024
Corporatie tot € 711	10.290	10.010	10.030	-280	+20
Prognose corporaties DAEB tot € 711		9.420	9.060	-420	-360
Prognose corporaties DAEB boven € 711		420	400	-30	-20
particuliere huur < 711 euro (ABF)	2.470	2.310	2.090	-160	-220
particuliere koop < 140.000 euro (ABF)	2.670	2.790	2.860	120	70
Verschil tot meer evenwicht scenario DAEB		-170	-570		

Geeft de volgende tabel een beter inzicht in de voorgestelde ontwikkeling van de sociale voorraad tot 2030

Ontwikkeling sociale voorraad Capelle aan den IJssel conform ABF prognose en toegevoegde handelingsperspectieven (*aanvulling tabel op pagina 4 van het bod*)

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Verschil 31-12-2024 en 31-12-2016	Verschil 31-12-2029 en 31-12-2024
Meer evenwichtsscenario ABF Corporatie tot € 711	10.290	10.010	10.030	-280	20
Prognose corporaties DAEB tot € 711		9.420	9.060	-420	-360
Prognose corporaties DAEB boven € 711		420	400	-30	-20
Totaal DAEB	**10.290**	**9.840**	**9.460**	**-450**	**-380**
verschil tov meer evenwichtsscenario		***-170***	***-570***		
handelingsperspectief corporaties (cumulatief					
minder verkoop		50	100		
minder liberalisatie		50	100		
extra nieuwbouw			100		
Totaal DAEB	10.290	9.940	9.760	-350	-180
verschil DAEB tov wensvoorraad		-70	-270		
particuliere huur < € 711 (ABF prog+ productie tot 2024)	2.490	2.640	2.420	150	-220
particuliere koop < € 140.000 (ABF prog)	2.670	2.790	2.860	120	70
Totaal sociale voorraad	**15.450**	**15.370**	**15.040**	**-80**	**-330**
Totaal gewenst volgens ABF rapport, pagina 35	**15.450**	**15.110**	**14.980**	**-340**	**-130**
+/- tov meer evenwicht	**0**	**260**	**60**		
Overzicht handelingsperspectieven verwerkt in bovenstaande cijfers.					
minder verkoop DAEB		50	50		
minder liberalisatie DAEB		50	50		
extra nieuwbouw DAEB			100		
productie particuliere huur		330	pm		
productie particuliere koop		0	0		
Totaal		**430**	**200**		

Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).
Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Capelle aan den IJssel zijn: Havensteder en Vestia. Ook Woonzorg Nederland heeft corporatiewoningen in bezit in deze gemeente. Het overgrote deel van het corporatiebezit in Capelle aan den IJssel is in bezit van Havenste

der.

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

	Voorraadgegevens 2017	**Capelle ad IJssel**
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	15901
	B: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie ABF	15450
	Totale voorraad 2017	30750
	% A van totale voorraad 2017	52%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <710	10290
	particuliere huur < 710	2490
	koop < 140k	2670
RIGO-cijfers	DAEB >710	451

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment

gewenste ontwikkeling 2018-2030	**Capelle ad IJssel**
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	-1011
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-440
koop < 140k in referentiescenario	150
sociale voorraad totaal in referentiescenario	**-1301**
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	-711
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-400
koop < 140k in meer evenwicht scenario	190
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	**-921**

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Capelle ad IJssel
Totale voorraad 2017	30750
totale voorraad 2030	32100
Ontwikkeling totale voorraad	**1350**[1]

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling	Waarschijnlijk	Onzeker	Totaal[2]
Corporatie-huur DAEB <710	-730	0	-730
DAEB >710	0	0	0
N-DAEB < 710	0	0	0
Particuliere huur <710	-70	0	-70
Sociale koop <140k	0	0	0
Sociaal onbekend	0	0	0
Totaal	**-800**	**0**	**-800**

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten	Capelle ad IJssel
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	2490
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-400
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	330
Verschil	**730**
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	2670
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	190
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	0
Verschil	**-190**
NDAEB < 711 2017 (dPi)	36
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	0

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- Netto voorraadontwikkeling totaal: + 1.350 t/m 2024. Daarmee zijn de grenzen voor nieuwbouw bereikt daar de gemeente in feite is volgebouwd. Een doelstelling van de gemeente is om het waterrijke karakter van Capelle te behouden.

---

1 De ontwikkeling van de woningvoorraad na 2024 is nog niet bekend.

2 Gemeente meldt in de bieding dat de prognose van de corporaties lager uitvalt dan het Meer Evenwicht scenario van ABF. De corporaties verwachten een afname van het aantal DAEB woningen met een huur tot €711 van 780. Van het aantal DAEB woningen met een huur boven €711 wordt een afname van 50 verwacht. Daarnaast ziet Havensteder ruimte voor 100 nieuwbouw DAEB. Deze aannamen worden door de gemeente overgenomen en zijn daarom meegenomen in deze tabel.

- Vanwege de concentraties en verdeling over de gemeente van de huidige sociale corporatievoorraad acht de gemeente nieuwbouw van sociale corporatiehuur op een aantal potentiele nieuwbouwlocaties minder gewenst. Het is daarom niet mogelijk om aan te bieden dat de sociale voorraad substantieel kan groeien.
- Daarnaast is de investeringsruimte van Havensteder te beperkt om hierin een rol te spelen. Ter verbetering van de financiële positie moet het verkoopprogramma, zij het met enige vermindering, voortgezet worden. Daarnaast beperkt zij haar liberalisatie. Beide met 10 woningen per jaar. In totaal levert dit ca. 200 woningen op. Deze vermindering wordt gecompenseerd door meer verkoop en liberalisatie in het Rotterdamse bezit van Havensteder. Regionaal heeft dit dus geen effect.
- Havensteder ziet mogelijkheden om na 2025, 100 woningen toe te voegen aan de sociale voorraad. Hier moeten dan wel locaties voor gevonden worden. Per saldo zullen door Havensteder 730 woningen aan het sociale segment worden onttrokken (zie voetnoot 2).
- Er zijn bij de gemeente een groot aantal initiatieven voor transformatie van kantoren ontvangen die uiteindelijk nog kunnen leiden tot een toevoeging van ca. 330 particuliere huurwoningen <€711 t/m 2024. [3]
- Indien de financiële positie van Havensteder meer ruimte zou bieden voor investeringen in nieuwbouw en er geschikte bouwlocaties zouden zijn, zou er wellicht nog een groter toevoeging van sociale corporatiehuur mogelijk zijn.
- Op het vlak van betaalbaarheid en beschikbaarheid conformeert de gemeente zich aan de regionaal gestelde normen en maakt hierover afspraken met de woningcorporaties.

Projectoverzicht

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

Naam project	**Aantallen**
Extra nieuwbouw DAEB	100
Afname corporatie voorraad door verkoop en liberalisatie	-830
Transformatie t.b.v. particuliere huur	330[4]
Totaal	**430**

Opgave versus bod

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

[3] De gemeente geeft geen handelingsperspectief aan waarmee de (autonome) krimp van dit segment in de bestaande voorraad (ABF: -400 woningen) voorkomen kan worden. Per saldo betekent dit een afname van 70 woningen. Ook voor de door ABF verwachte groei in de goedkope koop (+190) geeft de gemeente geen handelingsperspectief en wordt in de berekening daarom op 0 gesteld.

[4] Exclusief de door ABF berekende daling van de aantallen in dit segment.

Opgaven vs. Scenario's						
	huidig	**gewenste ontwikkeling bij referentie scenario**	**gewenste ontwikkeling bij meer evenwicht scenario**	**feitelijke ontwikkeling**	**resterende opgave bij referentie scenario**	**resterende opgave bij meer evenwicht scenario**
corporatiebezit DAEB <711	10254	-1011	-711	-730	-281	19
corporatiebezit DAEB >711	451			0		
corporatiebezit NDAEB <711	36			0		
particulier bezit <711	2490	-440	-400	-70	-370	-330
goedkope koop < 140k	2670	150	190	0	150	190
sociaal onbekend				0	0	0
Totaal	**15901**	**-1301**	**-921**	-800	-501	-121

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ In de gemeente Capelle aan den IJssel kan de sociale voorraad volgens het Meer Evenwicht scenario tot 2030 afnemen met 921 woningen. In de bieding heeft de gemeente aangegeven dat de sociale voorraad de komende jaren afneemt met 800 woningen.
- ✓ ABF prognosticeert een afname van de goedkope particuliere huur van 400 woningen; die nemen we over in de rekensom. Wel ziet de gemeente de mogelijkheid om 330 woningen in dit segment toe te (laten) voegen.
- ✓ Voor de door ABF verwacht groei van de goedkope koop reikt de gemeente geen handelingsperspectief aan. In de berekening stellen we de feitelijke groei daarom op 0.
- ✓ Omdat de geprognotiseerde afname volgens de corporaties wordt meegenomen in de feitelijke ontwikkeling van de sociale voorraad, dan neemt de sociale voorraad iets minder af (met 121 woningen) dan volgens het Meer Evenwicht scenario zou kunnen.

BIJLAGE 15: GEMEENTE LANSINGERLAND

Afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Amke Zevenbergen
Telefoon
14 010
E-mail
Amke.zevenbergen@lansingerland.nl
Fax
(010) 800 40 01

Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam,
t.a.v. voorzitter J.W. Mijnans,
Postbus 25,
3200 AA SPIJKENISSE

Verzenddatum 5 oktober 2018
Ons kenmerk U18.09184
Uw brief van 16 juli 2018

Onderwerp: **Bod gemeente Lansingerland**

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

In uw brief d.d. 16 juli 2018 heeft u aan de 14 gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam gevraagd een formeel bod te doen in het kader van de nieuwe woningmarktafspraken. Met deze brief lichten wij ons bod toe.

Lansingerland groeit in een passend tempo naar een omvang van 75.000 inwoners. Gelegen in het hart van de Metropoolregio tussen Rotterdam en Den Haag biedt Lansingerland volop kansen om te wonen, te werken en te recreëren. Met een gedifferentieerd woningaanbod in een rustig, aantrekkelijk woonmilieu met veel voorzieningen bieden wij kansen aan een brede doelgroep uit de hele regio. Lansingerland heeft een uniek glastuinbouwgebied, met een hoog innovatief karakter, uitstekende logistieke dienstverlening en biedt daarmee veel werkgelegenheid, niet alleen voor onze eigen inwoners, maar ook voor de regio. We hebben daarnaast ruimte voor alle soorten bedrijvigheid waardoor Lansingerland een unieke propositie heeft. Ook hebben we een bloeiende lokale economie met veel Midden- en Kleinbedrijven en de wens om levendige dorpskernen te behouden. Er zijn volop recreatiemogelijkheden met het Rottemerengebied, de Groenzoom, de Vlinderstrik en het intensief gebruikte Annie M.G. Schmidtpark.

Onze gemeente heeft een unieke ligging in het stedelijk gebied: Op korte afstand van de grote steden met meer dan 300.000 te bereiken banen met het OV binnen 45 minuten. De groei van de gemeente en de dynamische regionale ontwikkelingen in de Metropoolregio vragen wel grote aandacht om Lansingerland ook bereikbaar te houden in de toekomst. Daarom onderzoeken wij samen met onze partners uit het Middengebied de mogelijkheden voor een verbeterde OV-verbinding tussen Zoetermeer, Delft en Rotterdam.

Lansingerland heeft ook een aantal uitdagingen als het gaat om het aantrekkelijk houden van onze woonomgeving. Vliegtuigen, HSL en de toekomstige verlengde A16 zijn onderwerpen waarmee wij in onze planontwikkeling rekening moeten houden.

De economische crisis heeft diepe impact gehad op Lansingerland. Tot en met 2015 stond onze gemeente onder preventief toezicht van de provincie. De haalbaarheid van vele woningbouwprojecten stond onder druk en corporaties hadden nauwelijks mogelijkheden om te investeren. In de afgelopen jaren is er hard gewerkt om de financiën weer op orde te brengen en de projecten weer op gang te krijgen. Lansingerland wil toekomstgericht ontwikkelen, waarbij we vraagstukken over bijvoorbeeld duurzaam en levensloopbestendig bouwen en het behouden van groen in relatie tot klimaatadaptatie meenemen. Op dit moment is de gemeentelijke exploitatie structureel in evenwicht, maar een flink aantal grondexploitaties van grote omvang zorgt ervoor dat dit evenwicht kwetsbaar is.

Kortom Lansingerland biedt volop kansen voor de toekomst, maar kent ook haar uitdagingen.

Vanuit deze context hebben wij onze ambities voor de toekomstige groei van onze gemeente geformuleerd. We willen de inwoners aansprekende, uitnodigende en bereikbare woningen aanbieden in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met een grote variëteit in type en prijsklassen, zowel koop als huur. De woningen zijn zowel voor starters als voor hen die willen doorstromen naar een woning, die past bij de volgende fase van het leven. Daarbij willen we het aantal woningen voor lagere en midden inkomens vergroten en doorstroming bevorderen door woningen te realiseren in alle prijssegmenten. Dit geldt ook bij renovatie en herbestemming. Uiteraard nemen we hierbij onze verantwoordelijkheid als het gaat om het huisvesten van de sociale doelgroep, niet alleen voor onze eigen behoefte, maar ook die van de regio. Wij sturen niet alleen op toevoeging van sociale woningbouw, maar ook op het behoud en optimaal benutten van de huidige voorraad. Daarbij is iedereen van harte welkom om hier te komen wonen, maar wij zijn er ook van overtuigd dat iedereen de beste kansen krijgt in een goede gedifferentieerde kwalitatief hoogwaardige woonwijk.

De afgelopen 2 jaar hebben wij samen met de regio Rotterdam (SvWrR) intensief gesproken over de actualisatie van de woningmarktafspraken en heeft SvWrR geconcludeerd dat er nieuwe concrete woningmarktafspraken nodig zijn. Daarbij zijn de regionale kernwaarden en doelen bestuurlijk benoemd en vanuit dat perspectief is ons gevraagd een bod te doen, dat is afgestemd met de eigen corporaties. Deze kernwaarden en doelen zijn:

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

<u>De regionale doelen</u>
- Voldoende woningen van de totale voorraad realiseren (53.700 tot 2030).
- Voldoende sociale woningen realiseren.
- De regio gaat voor een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad.
- Betaalbaarheid: Een evenwichtigere spreiding van het percentage sociale huurwoningen onder de € 640,- p/m.
- Beschikbaarheid: Een evenwichtigere spreiding van instroom van huurtoeslaggerechtigden.

In bijgaande bijlage treft u ons bod aan. Dit bod lichten wij nog toe aan onze Raad tijdens een beeldvormende avond. Ons bod is input voor het driehoeksgesprek dat wethouder Kathy Arends voert met u en een collega-wethouder Wonen uit de regio. Dit bod gebruiken wij als input voor de nieuwe regionale woningmarktafspraken en in de lokale woonvisie bij de volgende actualisatie in 2020. Ook maakt het deel uit van de te actualiseren prestatieafspraken met de corporaties en de huurders-vereniging in 2019.

Met dit bod nemen wij onze verantwoordelijkheid in de regio om bij te dragen aan het voldoende, evenwichtig en passend kunnen huisvesten van woningzoekenden. Wij kijken uit naar een constructief gesprek op 12 oktober a.s.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

Lucas Vokurka
Secretaris

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlage: Bod gemeente Lansingerland

De gemeentelijke doelen

De gemeente Lansingerland heeft onderstaande strategische doelen op het gebied van Wonen en volkshuisvesting:

- We willen als gemeente in een passend tempo groeien naar een omvang van 75.000 inwoners in 2030. Dit doen we toekomstbestendig, financieel verantwoord en vanuit een breed volkshuis-vestelijk perspectief.
- We willen de inwoners aansprekende, uitnodigende en bereikbare woningen aanbieden in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met een grote variëteit in type en prijsklassen, zowel koop als huur. De woningen zijn zowel voor starters als voor hen die willen doorstromen naar een woning, die past bij de volgende fase van het leven.
- Wij zijn en blijven een gemeente waar je midden in de Randstad in een dorpse landelijke omgeving prettig kunt wonen en goede voorzieningen hebt op het gebied van winkels, scholen, openbaar vervoer, sport en recreatie.
- We zetten in op het verder uitbreiden van de woningvoorraad in Lansingerland met 4.000 tot 7.000 aansprekende, gevarieerde en bereikbare nieuwe woningen tot 2030. Daarbij willen we het aantal woningen voor lagere en midden inkomens vergroten en doorstroming bevorderen door woningen te realiseren in alle prijssegmenten. Dit geldt ook bij renovatie en herbestemming.
- We zetten in op het op tempo houden van lopende en nieuwe woningbouwontwikkelingen. We streven naar een gemiddelde woningproductie van 400-500 woningen per jaar. We maken goede afspraken met ontwikkelaars en/of corporaties om de beoogde getallen en de gewenste kwaliteit voor de diverse doelgroepen te borgen.
- We blijven inzetten op voldoende aanbod van starterswoningen en jongerenhuisvesting. We houden in principe vast aan een percentage van 20% sociale woningbouw over de gehele gemeente, ook in nieuw te ontwikkelen wijken. Hierbij wegen we bij inbreidingslocaties en herontwikkelingen het (sociale) programma af rekening houdend met identiteit, differentiatie, leefbaarheids- en duurzaamheidsdoelstellingen en financiële haalbaarheid.
- We zetten onze 'brede aanpak sociaal' voort. Dit betekent niet alleen het toevoegen van nieuwe sociale woningen, maar ook grote aandacht voor het behoud van de sociale voorraad in Lansingerland nu en in de toekomst. In de prestatieafspraken sturen we op zo min mogelijk onttrekkingen door sloop, verkoop en liberalisatie. We kiezen voor betere benutting van de huidige voorraad door opties om gerichte doorstroming te stimuleren en het aantal goedkope scheefwoners te verlagen zoals nieuwbouw voor de lage middeninkomens (starters) met voorrang voor mensen die een sociale huurwoning in Lansingerland achterlaten en het stimuleren van emptynesters/ouderen in sociale eengezinswoningen om te verhuizen naar gelijkvloerse c.q. kleinere woningen. Daarnaast blijven we actief zoeken naar alternatieve tijdelijke huisvesting door transformatie van om de druk door urgenten op de (sociale) woningmarkt te verlichten.

Middels dit bod laat de gemeente Lansingerland zien wat de bijdrage aan de regionale doelstellingen is. Hieronder treft u onze cijfermatige bijdrage met toelichting aan. Het bod is gericht op de volgende onderwerpen:

I. Totale voorraad (*voldoende woningen voor alle woningzoekenden*)
II. Sociale voorraad (*voldoende en voldoende gespreid*)
III. Betaalbaarheid en beschikbaarheid (*sociale voorraad*)

I. Totale voorraad

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

Bod Lansingerland totale voorraad:

Totale voorraad	31-12-2016 (ABF-rapport)	31-12-2024	31-12-2029
Aantallen woningen	23.255 BAG	27.255	Ca 30.000

Totale voorraad	31-12-2016 t/m 31-12-2024	31-12-2024 t/m 31-12-2029
Nieuwbouw	4.100	1.750 - 3.000
Onttrekking	100	PM (niet grootschalig)
Netto voorraadontwikkeling	4.000	1.750 – 3.000

Meer woningen voor de totale voorraad te realiseren indien:

	Aantal woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
Inbreiding kernen, verdichten	Lagere parkeernorm bij OV-locaties, financiële steun voor toevoegen van sociale- en starterssegment, meer mogelijkheden voor corporaties om ook te kunnen investeren in huisvesting voor lage middeninkomens.
Extra bouwen buiten BSD in nabijheid van (H)OV	Een groot deel van de gemeente bestaat uit natuurgebied (polder Oude Leede, Groenzoom, Rottemerengebied enz.) en kassen waarbij functieverandering niet mogelijk of zeer complex is.
totaal	PM (zie bandbreedte)

Toelichting:

• Wij begrijpen de regionale en provinciale ambities en uitdagingen als het gaat om de verstedelijkings-opgave (met focus op sterke woonmilieus en het huisvesten van met name 1- en 2-persoonshuishoudens) en de regionale opgave (met name huisvesten van de sociale doelgroep).

• Lansingerland draagt haar steentje bij door het toevoegen van nieuwbouw in een kwalitatieve, gewilde woonomgeving midden in de Randstad en dichtbij voorzieningen en (H)OV. Dit doen we toekomst-bestendig, financieel verantwoord en vanuit een breed volkshuisvestelijk perspectief. Wij vragen de Provincie haar steun (procedureel, financieel) en begrip hiervoor en werken graag samen om onze plannen op een goede en snelle manier te realiseren.

• Om 75.000 inwoners goed te kunnen huisvesten is het voor werkgelegenheid, onderwijs en voorzieningen van belang dat de gemeente goed is ontsloten. Behalve de goede OV-verbinding tussen

Rotterdam en Den Haag (E-lijn) is het ook nodig dat er een verbeterde verbinding tussen Zoetermeer en Rotterdam via station Rodenrijs komt. Dit kan door het opwaarderen van de ZoRo-buslijn door bijvoorbeeld de aanleg van lightrail. Ook een goede OV-verbinding tussen Rotterdam (Alexandrium) en Delft via Lansingerland is van belang.

• De huidige woningbouwplanning staat onder druk. Dit betekent niet dat ontwikkelaars in totaal minder woningen gaan bouwen. Alleen het tempo ligt lager dan verwacht. Gezien de ontwikkelingen in de markt (tekort aan materiaal en menskracht, gasloos bouwen), is het de vraag of deze daling in 2018 ten opzichte van de eerdere prognose (volledig) wordt gecompenseerd in 2019 t/m 2021. Dit is een risico en geldt voor zowel de gemeentelijke grondexploitaties als de particuliere ontwikkelingen. Voor de komende 5 jaar gaan we op dit moment nog steeds uit van een gemiddelde planning van 400-500 woningen per jaar.

II. <u>Sociale voorraad</u>

a) Corporatiewoningen:
   - corporatiewoningen DAEB
   - corporatie niet-DAEB < 711

b) particuliere huur < 711 euro

c) particuliere koop < 140.000 euro

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

+

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

Brede aanpak sociaal

Al jaren zijn we als gemeente samen met de corporaties op zoek naar mogelijkheden voor het geheel of gedeeltelijk toevoegen van sociaal of starterssegment in een woningbouwproject (met voorrang sociale huurders voor doorstroming/aanpak scheefwonen) en waar mogelijk worden deze ook uitgevoerd. Dit geldt ook voor de toekomst. Zoals bij onze strategische doelen aangegeven zetten we in op een 'brede aanpak sociaal'. Dit betekent niet alleen het toevoegen van nieuwe sociale woningen, maar ook grote aandacht voor het behoud, de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de sociale voorraad in Lansingerland nu en in de toekomst. Dit blijkt ook uit de positieve resultaten die we hiermee in de regio hebben behaald. In de prestatieafspraken sturen we op zo min mogelijk onttrekkingen door sloop, verkoop en liberalisatie. We kiezen voor betere benutting van de huidige voorraad door opties om gerichte doorstroming te stimuleren en het aantal goedkope scheefwoners te verlagen zoals nieuwbouw voor de lage middeninkomens (starters) met voorrang voor mensen die een sociale huurwoning in

Lansingerland achterlaten en het stimuleren van emptynesters/ouderen in sociale eengezinswoningen om te verhuizen naar gelijkvloerse c.q. kleinere woningen. Daarnaast blijven we actief zoeken naar alternatieve tijdelijke huisvesting door transformatie van bestaand vastgoed om de druk door urgenten op de (sociale) woningmarkt te verlichten.

Op weg naar meer evenwicht
Als het gaat om voldoende sociale woningen ook in 2025 en in 2030 voldoen we ruim met onze plannen op basis van het door ABF aangegeven referentiescenario. Wij onderschrijven het belang van een vitale regio met een sociale voorraad die zo evenwichtig als mogelijk is gespreid. Met behoud van onze identiteit en ons aantrekkelijke woonmilieu en met als basis het minimaal kunnen huisvesten van de eigen doelgroep werken wij ook mee aan deze regionale opgave. Hier zit echter wel een grens aan. Met een huidige corporatievoorraad van ruim 4.000 sociale huurwoningen is het voor ons niet haalbaar om hieraan circa 2.800 sociale woningen op basis van het maximale meer evenwicht scenario toe te voegen tot 2030. Belangrijke aandachtspunten zijn: Financiële haalbaarheid, bouwclaims, de fase van het contract (er zijn al veel afspraken op basis van de Vinex-norm 20% en soms lager door de gevolgen van de crisis en de moeilijke financiële positie van corporaties en de gemeente), grootte van het plan (veel kleine particuliere plannen), parkeren, streven van goede mix voor leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, nabijheid voorzieningen, infrastructuur, monumentstatus, groen, eisen duurzaamheid (gasloos, nul op de meter, co2 neutraal), enz.

Onderstaande handelingsperspectieven zijn gebaseerd op de sessies met subregio Noord, de prestatie-afspraken en de suggesties van Rigo. Dit sluit aan op de brede aanpak die sinds de vorige woningmarkt-afspraken in 2014 stevig is ingezet om te zorgen dat we ook in de toekomst onze nieuwe en bestaande sociale voorraad niet 'via de achterdeur' kwijtraken.
De kaart met ontwikkellocaties in Lansingerland is met de subregio Noord tijdens de sessie over handelingsperspectieven doorgenomen. De komende 10 jaar liggen er nog concrete plannen voor circa 5.000 woningen. Dit zijn naast Vinex-locaties/eigen grond exploitaties zoals Westpolder/Bolwerk, Wilderszijde, Meerpolder, Parkzoom en Rodenrijse Zoom enz. ook inbreidings/transformatielocaties/particuliere initiatieven zoals ASB-locatie (kantoor), Hordijk (palletfabriek), Hergerborch (verzorgingstehuis), Notaris Kruytstraat (bibliotheek Bergschenhoek) enz.

Zoals ook in de prestatieafspraken is overeengekomen sturen we op behoud en waar mogelijk toevoeging van de sociale voorraad in Lansingerland. 3B Wonen heeft als corporatie met het meeste bezit en beheer in Lansingerland haar beleid hier volledig op ingezet. Dit verwachten wij ook van corporaties die zowel in Rotterdam (of een andere gemeente) als in Lansingerland actief zijn. Positief is om te zien dat we hier de afgelopen jaren steeds meer eenduidigheid in hebben.

<u>Een paar specifieke (recente) projecten eruit gelicht:</u>

- Met Havensteder is in de prestatieafspraken overeengekomen dat zij alsnog gaan starten met de bouw van 37 sociale huurappartementen in Berkel en Rodenrijs. Daarnaast heeft Havensteder recent aangegeven het naastgelegen te bouwen complex met 31 vrije sector huurappartementen om te willen zetten naar sociale huur.

- We streven als experiment met 3B Wonen naar een markttoets voor een nieuwbouw complex in Lansingerland met als inzet 50% sociale huurwoningen en 50% huurwoningen tot €750,- per maand en deze voor een lange periode te behouden.

- Aan bureau Stec hebben wij gevraagd input te leveren voor het op korte termijn actualiseren van ons grond(prijs)beleid met zowel aandacht voor de sociale huur- en koopwoningen als die in het starterssegment (lage midden inkomens).

Handelingsperspectieven die gemeente Lansingerland gaat inzetten op de sociale voorraad:

Handelingsperspectief (RIGO rapport, eigen subregionale brainstorm + eerdere afspraken)	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2024	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2024 tot 31-12-2029	Totale toename/ afname in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2029
Handelingsperspectieven corporatievoorraad			
Meer sociaal en/of verdichting in plannen c.q. extra locaties	Extra: 200	Extra: 350-600	Extra: 550-800
Bevorderen doorstroming (d.m.v. maatregelen als voorrang sociale huurder bij nieuwbouw starterskoop of -huur + doorstroommakelaar)	ca 190 extra vrijkomende sociale huurwoningen (=1% extra mutaties per jaar > ca 24 woningen p/j)	ca 120 extra vrijkomende sociale huurwoningen	Ca 310 extra vrijkomende sociale huurwoningen
Handelingsperspectieven particuliere huur <711			
We streven om met particuliere ontwikkelaars/beleggers bij nieuwbouw duidelijke afspraken te maken over met name de periode van 'beklemming'. Particulier sociale huurwoningen die geliberaliseerd c.q. verkocht kunnen worden na een bepaalde periode proberen we (indien haalbaar) over te laten nemen door corporaties.	(Max. afname van 100 zoals door ABF aangegeven.)	(Max. afname van 80)	(Max. afname van 180)
Focus ligt op het zoveel mogelijk realiseren van sociale huurwoningen door corporaties i.p.v. particuliere ontwikkelaars met winstoogmerk.			
Handelingsperspectieven particuliere koop <140k			
Nieuw gebouwde sociale koopwoningen zo lang mogelijk beschikbaar houden voor de doelgroep met een laag inkomen: Vereiste van een constructie als mge of koopgarant. Hanteren van een sociale grondprijs.	(140 zoals door ABF aangegeven)	(50 ABF)	(190 ABF)
Netto totaal extra:	200	350-600	550-800

	+ ca 190 extra vrijkomende sociale huurwoningen	+ ca 120 extra vrijkomende sociale huurwoningen	+ ca 310 extra vrijkomende sociale huurwoningen

Bod Lansingerland sociale voorraad
De gemeente Lansingerland ziet haar bijdrage aan *voldoende sociale woningen + meer evenwicht* in de regio als volgt:

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Verschil 31-12-2024 en 31-12-2016	Verschil 31-12-2029 en 31-12-2024
Corporatie DAEB	Dpi: 4.228	Doel: 4.628	Doel: 4.978-5.228	400 *+ ca 190 extra vrijkomende sociale huurwoningen (=1% extra mutaties per jaar > ca 24 woningen p/j)*	Ca 350-600 *ca 120 extra vrijkomende sociale huurwoningen*
Corporatie niet-DAEB < 711	0	Doel: 10	Doel: 10	10	0
particuliere huur < 711 euro	ABF: 630	ABF: 530	ABF: 450	- 100	- 80
particuliere koop < 140.000 euro	ABF: 430	ABF: 570	ABF: 620	140	50
Totaal van sociale voorraad	5.288	5.738	6.058-6.308	450 *+ ca 190 extra vrijkomende soc. huurwoningen in de bestaande voorraad*	320-570 *+ ca 120 extra vrijkomende soc. huurwoningen in de bestaande voorraad*

Meer woningen voor de sociale voorraad te realiseren indien:

	Aantal sociale woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
Extra locaties > inbreiding/herstructurering	Financiële middelen helpen met name bij de (particuliere) inbreidingslocaties. Waar mogelijk sturen we op sociaal dan wel het starterssegment. Door hoge kosten van parkeren, monumentale status, vervuilde grond, impact omwonenden, duurzaamheid e.d. maakt een dergelijk programma een ontwikkeling vaak moeilijk haalbaar. Een financiële

	tegemoetkoming per gerealiseerde woning (huur of koop) zou er voor kunnen zorgen dat dergelijke plannen wel c.q. sneller worden gerealiseerd.
Sociale huur en startershuur langer beschikbaar voor de doelgroep.	Door wijziging van regelgeving van het Rijk zou meer voorkomen moeten worden dat passende woningen voor de sociale doelgroep en de doelgroep met een laag midden inkomen al op korte termijn door liberalisatie of verkoop verdwijnen uit de voorraad.
Meer sociaal en of verdichting in uitleggebied / extra locaties > nabij H(OV)	Kansen benutten waar mogelijk, zoals al gedaan bij Westpolder/Bolwerk bij station E-lijn.
totaal	PM

Handelingsperspectieven die in het RIGO advies staan die gemeente Lansingerland niet of <u>deels</u> gaat inzetten:

Handelingsperspectief die niet worden ingezet	Motivatie om handelingsperspectief niet in te zetten.
Meer sociaal en/of verdichting in uitleggebied	Lansingerland is actief bezig om kansen te pakken waar een toevoeging van sociaal mogelijk is. 20% in Wilderszijde is ruim boven de door ABF aangegeven consumentenbehoefte en om ook de door ABF voor Lansingerland enorme huidige en toekomstige behoefte van betaalbare huisvesting voor lage midden inkomens te kunnen voldoen verhogen wij het percentage van 20% niet, maar streven wij wel naar 30-40% in het goedkope segment (20% sociaal + 10-20% lage middeninkomens). Dit doen wij dus vanuit een breed volkshuisvestelijk perspectief dat past bij onze brede aanpak sociaal en onze strategie en doelen als gemeente.
Extra locaties met sociaal	We hebben als bouwende gemeente veel ontwikkel-locaties die wij eerst willen afronden. De wijken in Berkel & Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk moeten af. Extra locaties zoeken wij in eerste instantie binnen de kernen (binnen BSD) en/of bij (H)OV. Functieverandering van natuurgebied en kassen liggen inderdaad zoals Rigo aangeeft niet in de rede. In geval van kwalitatieve ruimtelijke meerwaarde en een aanvullend woningbouwprogramma voegen wij waar mogelijk woningen toe.

III. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

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

Richtinggevende uitspraken van de Regiotafel Wonen van SvWrR ten aanzien van betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn:

Betaalbaarheid
Gemeenten streven een sociale huurvoorraad na die voor minstens 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens (2018: € 640).

Beschikbaarheid
Elke gemeente wijst minimaal 75% van de vrijgekomen woningen toe aan de primaire doelgroep (= huurtoeslaggerechtigde doelgroep).

Handelingsperspectieven betaalbaarheid die gemeente Lansingerland gaat inzetten/inzet:

Handelingsperspectief	*Huidige* % betaalbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Passende woningen met een passende prijs	Partijen blijven bij de nieuwbouw van sociale woningen streven naar met name kleine en betaalbare woningen, met specifieke aandacht voor de doelgroepen starters en ouderen/ emptynesters. De hogere inkomens krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging waarbij de huur boven de liberalisatie-grens mag uitkomen. Daarmee wordt gestimuleerd dat scheefwoners (op termijn) uit een sociale huurwoning doorstromen naar een bij hun inkomen passende woning. Opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor investerings-projecten sociale woningbouw in Lansingerland.	
Lagere energielasten zonder hogere huur: lagere woonlasten voor doelgroep	Kosten voor het aanbrengen van energetische voorzieningen binnen het bezit van 3B Wonen komen vanaf 2016 volledig ten laste van 3B Wonen (dus: geen huurverhoging en wel lagere woonlasten).	

Huurprijsbeleid in prestatieafspraken	Met de woningcorporatie wordt jaarlijks betaalbaarheidsbeleid en huurprijsbeleid overeengekomen als invloedsfactor op de sociale woningvoorraad.	

Bod Lansingerland Betaalbaarheid:

	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2024	31-12-2029
% Betaalbaarheid	71%	Minimaal 70%	Minimaal 70%	Minimaal 70%
Toelichting ontwikkeling: Lansingerland blijft zich samen met de corporaties en de huurdersvereniging inzetten voor betaalbare huurwoningen. Het percentage van minimaal 70% wordt waarschijnlijk hoger omdat 80% van in ieder geval de woningen van 3B Wonen is gelabeld tot de aftoppingsgrens (streefhuur). Dit wordt (nadrukkelijker) opgenomen in de prestatieafspraken. Verder zijn hierover al uitgebreide prestatie-afspraken om de betaalbaarheid te waarborgen en doorstroming te bevorderen.				

Handelingsperspectieven <u>beschikbaarheid</u> die gemeente Lansingerland gaat inzetten/inzet:

Handelingsperspectief	<u>Huidige</u> % beschikbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Terugdringen van scheefwonen in de sociale huurvoorraad.	Aanpak van scheefwonen en bevorderen doorstroming binnen of vanuit de bestaande woningvoorraad. In te zetten instrumenten zijn: • Toestaan van 2x scheefwonen naar 1 x scheefwonen (oudere met hoger inkomen in sociale eengezinshuurwoning naar sociale kleinere (gelijkvloerse) woning. • bouwen van huur- en koopwoningen in het starterssegment tot €180.000 en middeldure huur 710-850 euro met daarbij voorrang voor inwoners uit Lansingerland die een sociale huurwoning achterlaten. • inzetten van een doorstroommakelaar door 3B Wonen • te formuleren gemeentelijk beleid over nadere voorwaarden nieuwbouw startershuursegment	Ca 20% woont (goedkoop) scheef in de sociale huur-woningen in Lansingerland. De mutatiegraad is laag. Door het beter benutten van deze woningen dmv het bevorderen van doorstroming is er veel winst te behalen. De effecten zijn al zichtbaar door de huidige maatregelen als voorrang bij nieuwbouw starterssegment en voorrang bij nieuwbouw sociaal gelijkvloerse woning.

Met de woningcorporatie wordt jaarlijks overeengekomen hoeveel sociale huurwoningen verkocht mogen worden, kijkend naar de mate waarin de sociale woningvoorraad en de behoefte in evenwicht zijn. Streven is naar zo min mogelijk verkoop.	Zo min mogelijk c.q. geen corporatiewoningen verkopen.	Nu al zijn er slechts 5 woningverkopen gemiddeld per jaar. In theorie zouden we voor nul verkopen per jaar kunnen gaan, maar om zittende huurders ook een kans te geven om hun woning te kunnen kopen is dit geen optie. Daarnaast heeft het uiteraard ook financiële consequenties voor de corporatie.
Zo min mogelijk onttrekkingen aan de sociale corporatievoorraad	Zeer beperkte verkoop (max. gemiddeld 5 per jaar) In geval van (noodzakelijke) sloop/herstructurering minimaal hetzelfde aantal woningen terug bouwen en liever nog meer sociaal toevoegen. Geen liberalisatie en waar toch door oude contracten mogelijk in prestatieafspraken stevige afspraken tbv vrije sector startershuur voor doorstroming. Waar mogelijk overhevelen van daeb naar niet daeb-segment.	Al jaren hebben we zeer strakke prestatieafspraken met de in Lansingerland actieve woningbouw-corporaties om de huidige sociale woningvoorraad te bestendigen. 3B Wonen heeft een fors deel van haar portefeuille van niet-daeb naar daeb overgeheveld.
Alternatieve (tijdelijke) huisvesting voor urgenten om druk op woningmarkt te verlichten bijv.	Asielgerechtigden in afwachting van gezinshereniging of alleenstaand tijdelijk bijv. in voormalig een verzorgingstehuis. Parentshome als tijdelijke oplossing voor gescheiden ouders.	
Monitoren huurprijzenbeleid vrijkomende sociale huurwoningen.	Met elkaar strak sturen en monitoren op huurprijzenbeleid in prestatieafspraken.	

Bod Lansingerland Beschikbaarheid:

	2016	2019	2024
% Beschikbaarheid	79% (2017)	Tenminste 75 % instroom van huurtoeslag-gerechtigden.	Tenminste 75 % instroom van huurtoeslag-gerechtigden.
Toelichting ontwikkeling:	Lansingerland blijft zich samen met de corporaties en de huurders-vereniging inzetten voor voldoende beschikbare huurwoningen voor de EU-doelgroep en met bijzondere aandacht voor de primaire doelgroep (groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot		

	de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag). Partijen monitoren jaarlijks de slaagkans van de primaire doelgroep in Lansingerland. Maximaal 5% wijzen we aan de niet EU-doelgroep toe. De andere helft (5%) van de vrije ruimte waarin de wet- en regelgeving voorziet, zullen wij alleen benutten om op die manier van dubbel scheefwonen naar enkel scheefwonen te kunnen gaan c.q. een ander volkshuisvestelijk doel te bereiken. Ook dit monitoren en verantwoorden wij jaarlijks.

Verwachtingen en voorwaarden
Om ons bod goed uit te kunnen voeren zullen wij – waar nodig – onze prestatieafspraken aanpassen en verwerken in onze in 2019 te actualiseren Woonvisie 2020-2025. Het toevoegen van extra sociaal in nog niet vastgestelde plannen heeft gevolgen voor onze gemeentelijke financiën en zullen dus altijd per project door de raad goedgekeurd moeten worden. Veel projecten zijn langlopend. Hoewel we nog veel gaan bouwen, hebben we niet onbeperkte mogelijkheden. Veel projecten liggen al vast en waar nog wel een programma uitgewerkt moet worden, hebben wij als gemeente vaak nog maar beperkte juridische en financiële mogelijkheden. Daarnaast hebben wij – net als de provincie – niet alleen ambities op het gebied van voldoende woningen voor de diverse inkomens en huishouden, maar hebben wij ook ambities op het gebied van duurzaamheid, levensloopbestendigheid, infrastructuur en kwaliteit van de woonomgeving die geld en inspanning vragen. Gelukkig hebben we een lokale corporatie die vergeleken met veel andere corporaties nog kan investeren in duurzaamheid, betaalbaarheid, herstructurering én nieuwbouw, maar ook hier zitten grenzen aan.
Naast een goede monitoring van de nieuwe woningmarktafspraken moet er ook voldoende ruimte zijn voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op gewijzigde omstandigheden en nieuwe (bijzondere) doelgroepen. Zo vinden wij het van groot belang dat er niet alleen focus is op de sociale doelgroep, maar zeker ook op de groep met een inkomen er net boven die tussen wal en schip dreigt te komen.

Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de regio gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).
Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Lansingerland zijn: 3B Wonen, Havensteder en Woon Compas. Ook de corporaties Wooninvest en Woonzorg Nederland hebben bezit in Lansingerland, maar vallen niet onder Maaskoepel. De corporatie 3B woningen heeft het overgrote deel van de corporatiewoningen in deze gemeente in bezit.

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

	Voorraadgegevens 2017	**Lansingerland**
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	5358
	B: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie ABF	5220
	Totale voorraad 2017	23255
	% A van totale voorraad 2017	23%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <710	4160
	particuliere huur < 710	630
	koop < 140k	430
RIGO-cijfers	DAEB >710	138

De gewenste / verwachte ontwikkeling van het sociale segment

gewenste ontwikkeling 2018-2030	Lansingerland
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	272
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-180
koop < 140k in referentiescenario	190
sociale voorraad totaal in referentiescenario	**282**
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	2922
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-140
koop < 140k in meer evenwicht scenario	480
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	**3262**

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Lansingerland
Totale voorraad 2017	23270
totale voorraad 2030	Ca 30000
Ontwikkeling totale voorraad	6760

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling	**Waarschijnlijk**	**Onzeker**	**Totaal**[1]
Corporatie-huur DAEB <710	750	250	1000
DAEB >710	0	0	0
N-DAEB < 710	0	10	10
Particuliere huur <710	0	-180	-180
Sociale koop <140k	0	190	190
Sociaal onbekend	0	0	0
Totaal	**750**	**270**	**1020**

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten[2]	Lansingerland
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	630
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-140
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	-180
Verschil	-40
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	430
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	480
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	190
Verschil	-290
NDAEB < 711 2017 (dPi)	0
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	10

[1] In een mailwisseling heeft de gemeente Lansingerland aangegeven dat 750 woningen deel uit maken van harde (realistische) plannen en 250 woningen deel uit maken van zachte plannen. Wij hebben daarom niet gerekend met een bandbreedte voor de toevoeging corporatie DAEB 2024-2029, zoals aangegeven in de overzichtstabel in de bieding, maar met een toevoeging van 400 woningen tussen 2016 en 2024 en een toevoeging van 600 woningen in 2024 tot 2029.

[2] In de bieding is gemeld dat voor particuliere huur tot €711 en particuliere koop tot €140.000 ABF wordt gevolgd. De gemeente gaat hierbij uit van het referentiescenario! De gemeente benoemd wel handelingsperspectieven voor beide segmenten.

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- Netto voorraadontwikkeling totaal: + 4.000 t/m 2024 / + 6745[3] t/m 2029.
- Inbreiding kernen, verdichten kan extra mogelijkheden opleveren. Dan is wel een lagere parkeernorm bij OV-locaties, financiële steun voor toevoegen van sociale- en starterssegment en meer mogelijkheden voor corporaties om ook te kunnen investeren in huisvesting voor lage middeninkomens.
- Extra bouwen buiten BSD in nabijheid van (H)OV kan extra mogelijkheden opleveren. Hierbij aangetekend dat een groot deel van de gemeente bestaat uit natuurgebied (polder Oude Leede, Groenzoom, Rottemerengebied enz.) en kassen waarbij functieverandering niet mogelijk of zeer complex is.
- Behalve de goede OV-verbinding tussen Rotterdam en Den Haag (E-lijn) is het ook nodig dat er een verbeterde verbinding tussen Zoetermeer en Rotterdam via station Rodenrijs komt.
- De huidige woningbouwplanning staat onder druk; het tempo ligt lager dan verwacht gezien de ontwikkelingen in de markt (tekort aan materiaal en menskracht, gasloos bouwen). Voor de komende 5 jaar gaat de gemeente echter nog steeds uit van een gemiddelde planning van 400-500 woningen per jaar.
- De gemeente gaat voor behoud van eigen identiteit en het aantrekkelijke woonmilieu en met als basis het minimaal kunnen huisvesten van de eigen doelgroep werkt de gemeente mee aan de regionale opgave. Hier zit echter wel een grens aan. Met een huidige corporatievoorraad van ruim 4.000 sociale huurwoningen is het voor de gemeente niet haalbaar om het maximale meer evenwicht scenario te realiseren. Belangrijke redenen hiervoor zijn: de financiële haalbaarheid, bouwclaims, de fase van het contract (er zijn al veel afspraken op basis van de Vinex-norm 20% en soms lager door de gevolgen van de crisis en de moeilijke financiële positie van corporaties en de gemeente), grootte van het plan (veel kleine particuliere plannen), parkeren, streven van goede mix voor leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, nabijheid voorzieningen, infrastructuur, monumentstatus, groen, eisen duurzaamheid (gasloos, nul op de meter, CO_2-neutraal), enz.
- Zoals ook in de prestatieafspraken is overeengekomen stuurt de gemeente op behoud en waar mogelijk toevoeging van de sociale voorraad in Lansingerland. 3B Wonen zet hier volledig op in. Dit verwacht de gemeente ook van de andere corporaties die zowel in Rotterdam (of een andere gemeente) als in Lansingerland actief zijn. Hier wordt reeds gevolg aan gegeven.
- De sociale voorraad zal t/m 2024 met ca. 450 woningen groeien. Door de inzet op doorstroming en afname van de scheefheid komen waarschijnlijk in deze periode ca. 190 extra soc. huurwoningen in de bestaande voorraad vrij (d.m.v. maatregelen als voorrang sociale huurder bij nieuwbouw, starterskoop of –huur + doorstroommakelaar). In de periode 2025 t/m 2029 worden nog eens 570 woningen in de sociale voorraad toegevoegd en is de verwachting dat er ca. 120 extra soc. huurwoningen in de bestaande voorraad vrijkomen. Totaal neemt de sociale voorraad toe met 1.020 woningen, exclusief 310 vrijkomende woningen in de bestaande voorraad; deze laatste tellen niet mee in de berekeningen.
- De gemeente maakt afspraken met particuliere ontwikkelaars/beleggers bij nieuwbouw over de periode van 'beklemming'. Particulier sociale huurwoningen die geliberaliseerd c.q. verkocht kunnen worden na een bepaalde periode probeert de gemeente (indien haalbaar) over te laten nemen door corporaties, tot zo'n 180 stuks.
- De gemeente maakt afspraken zodat nieuw gebouwde sociale koopwoningen zo lang mogelijk beschikbaar blijven voor de doelgroep met een laag inkomen: dat vreist een constructie als MGE of koopgarant, met een sociale grondprijs.
- Deze aantallen zijn mogelijk nog te verhogen door in te zetten op:

[3] In de bieding gaat de gemeente uit van een toename van 5750 tot 7000 in 2030. RIGO heeft gekozen voor het midden van de bandbreedte.

- Extra locaties worden gevonden of meer ingezet wordt op inbreiding/herstructurering. Waar mogelijk stuurt de gemeente hier op sociale voorraad dan wel het starterssegment. Door hoge kosten van parkeren, monumentale status, vervuilde grond, impact omwonenden, duurzaamheid e.d. maakt een dergelijk programma een ontwikkeling vaak moeilijk haalbaar. Een financiële tegemoetkoming per gerealiseerde woning (huur of koop) zou er voor kunnen zorgen dat dergelijke plannen wel c.q. sneller worden gerealiseerd.
- Extra locaties met sociaal. De focus gaat eerst op het afronden van de bestaande projecten. Extra locaties zoekt de gemeente in eerste instantie binnen de kernen (binnen BSD) en/of bij (H)OV. Functieverandering van natuurgebied en kassen ligt niet in de rede. In geval van kwalitatieve ruimtelijke meerwaarde en een aanvullend woningbouwprogramma voegt de gemeente waar mogelijk woningen toe.

- In voorwaardelijke zin is het zaak dat:
  - Steeds de financiële (on)mogelijkheden worden bezien. Het toevoegen van extra sociaal in nog niet vastgestelde plannen heeft gevolgen voor de gemeentelijke financiën en zullen dus altijd per project door de raad goedgekeurd moeten worden.
  - Geld en inspanning ook dient uit te gaan naar ambities op het gebied van duurzaamheid, levensloopbestendigheid, infrastructuur en kwaliteit van de woonomgeving.
  - Er naast een goede monitoring van de nieuwe woningmarktafspraken ook voldoende ruimte moet zijn voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op gewijzigde omstandigheden en nieuwe (bijzondere) doelgroepen.
- Op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid conformeert de gemeente zich aan de regionale afspraken.

Projectoverzicht

- Onderstaand een overzicht van de geplande projecten / maatregelen waarbinnen sociale woningen zijn gepland. Concrete projecten zijn bij RIGO niet met naam en toenaam bekend.

Naam project	Aantallen
Toevoeging corporatie DAEB	1000
Toevoeging corporatie Niet-DAEB < €711	10
Afname particuliere huur < €711	-180
Toevoeging particuliere koop < €140.000	190
Totaal	1020

Opgave versus bod

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

Opgaven vs. Scenario's						
	huidig	**gewenste ontwikkeling bij referentie scenario**	**gewenste ontwikkeling bij meer evenwicht scenario**	**feitelijke ontwikkeling**	**resterende opgave bij referentie scenario**	**resterende opgave bij meer evenwicht scenario**
corporatiebezit DAEB <711	4160	272	2922	1000	-738	1912
corporatiebezit DAEB >711	138			0		
corporatiebezit NDAEB <711	0			10		
particulier bezit <711	630	-180	-140	-180	0	40
goedkope koop < 140k	430	190	480	190	0	290
sociaal onbekend				0	0	0
Totaal	5358	282	3262	1020	-738	2242

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ De gemeenten behaalt ruimschoots de opgave in referentiescenario.
- ✓ Hoewel de gemeente Lansingerland stappen zet om het Meer Evenwicht scenario te realiseren, is het Meer Evenwicht scenario nog niet in beeld. De resterende opgave bij dit scenario omvat 2242 woningen.
- ✓ De gemeente benoemt dat mogelijk extra woningen gerealiseerd kunnen worden door herstructurering of verdichting of door op zoek te gaan naar meer bouwlocaties en ook door het aandeel sociale woningen op deze locaties te vergroten. Of er extra woningen gerealiseerd kunnen worden is afhankelijk van onder andere voldoende financiële middelen, maar ook van de andere ambities waar de gemeente op inzet, zoals duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving.
- ✓ In de bieding heeft de gemeente aangegeven dat het niet haalbaar is om het Meer Evenwicht scenario volledig te realiseren, vanwege onder andere de financiële haalbaarheid, bouwclaims, de fase van het contract (er zijn al veel afspraken op basis van de Vinex-norm 20% en soms lager door de gevolgen van de crisis en de moeilijke financiële positie van corporaties en de gemeente), grootte van het plan (veel kleine particuliere plannen), parkeren, streven van goede mix voor leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, nabijheid voorzieningen, infrastructuur, monumentstatus, groen, eisen duurzaamheid (gasloos, nul op de meter, CO_2-neutraal).

COLOFON

De totstandkoming van het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030 heeft plaatsgevonden onder aansturing en ondersteuning van de projectgroep, bestaande uit: Esther van der Velden (externe projectleider), Bas van Rosmalen (Waterweg Wonen), Stella van Veen (Maaskoepel), Jeffrey van den Hazel, Amke Zevenbergen, Eric de Bruijn (gemeentelijke ambtenaren) en Peter Groeneweg (secretaris).

Er zijn bijdragen, cijfers en inzichten geleverd door de gemeentelijke beleidsadviseurs Wonen. Aan allen is dank verschuldigd.

Tot slot willen we onze dank uitspraken voor de provinciale ambtenaren die in het proces hebben meegedacht en ondersteund en actief deel hebben uitgemaakt van de projectgroep. Dit zijn Klaas Spannenburg en Jurjen de Klerk.

Zonder de bezielende aansturing van Jan Willem Mijnans, voorzitter van het SvWrR zou dit Regioakkoord niet op tijd tot stand zijn gekomen.

Tekstuele bijdragen:
- De gemeenten (via biedingen en correctie-/aanvulrondes)
- De projectgroep
- RIGO (Analyses)
- Maaskoepel
- De corporaties

Vaststelling op 23 januari 2019, tijdens de Regiotafel Wonen, onder voorzitterschap van Jan Willem Mijnans, voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam en wethouder Wonen van de gemeente Nissewaard. Ondertekening op 30 januari 2019 door de wethouders Wonen, de corporatie directeur/ bestuurders en de gedeputeerde.

VAN DER VELDEN
projecten advies management

REGIOAKKOORD

Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam

MAASKOEPEL | PROVINCIE ZUID-HOLLAND | SVWRR

ALBRANDSWAARD, BARENDRECHT, BRIELLE, CAPELLE AAN DEN IJSSEL, HELLEVOETSLUIS, KRIMPEN AAN DEN IJSSEL, LANSINGERLAND, MAASSLUIS, NISSEWAARD, RIDDERKERK, ROTTERDAM, SCHIEDAM, VLAARDINGEN EN WESTVOORNE

3B WONEN, BVOW, DE LEEUW VAN PUTTEN, HAVENSTEDER, HUMANITAS HUISVESTING, LAURENS WONEN, MAASDELTA GROEP, PATRIMONIUM BARENDRECHT, QUAWONEN, RESSORT WONEN, RONDOM WONEN, SOR, VESTIA, WATERWEG WONEN, WONINGSTICHTING EENDRACHT, WONINGSTICHTING SAMENWERKING VLAARDINGEN, WONINGBOUWVERENIGING HOEK VAN HOLLAND, WONINGBOUWVERENIGING POORTUGAAL, WOONBRON, WOONCOMPAS, WOONSTAD ROTTERDAM, WOONSTICHTING DE ZES KERNEN, WOONVISIE, WOONPLUS SCHIEDAM, WOONZORG NEDERLAND EN GEMEENTELIJK WOONBEDRIJF WESTVOORNE