



# MONITOR

2020

REGIOAKKOORD

Regio Rotterdam

## INHOUDSOPGAVE

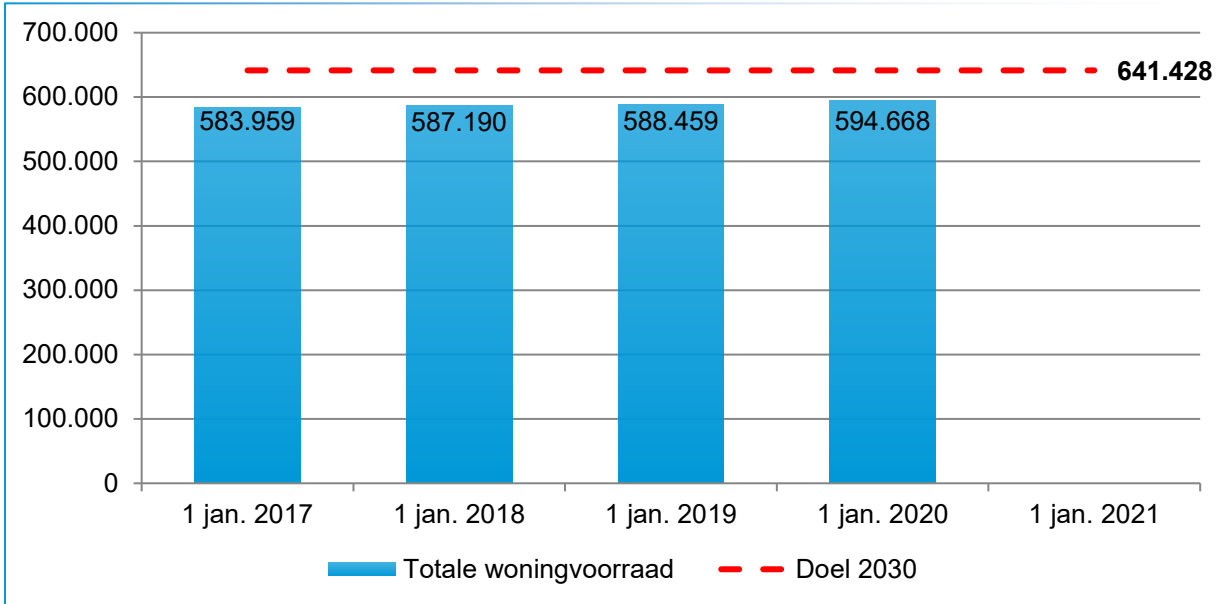
1. Ontwikkeling van de totale woningvoorraad .....	3
2. Ontwikkeling van de sociale woningvoorraad .....	6
3. Ontwikkeling spreiding van de sociale woningvoorraad .....	9
4. Regioafpraak toewijzing aan primaire doelgroep .....	12
5. Regioafpraak corporatiewoningen onder de tweede aftoppingsgrens .....	14

## 1. Ontwikkeling van de totale woningvoorraad

### 1.1 Verandering in totaal aantal woningen

Ontwikkeling van de **totale woningvoorraad in absolute aantallen** voor de geselecteerde gemeente of de regio. Waarden per 1-1 van het betreffende jaar. De rode lijn geeft de totale streefvoorraad in 2030 weer voor de geselecteerde gemeente/regio.

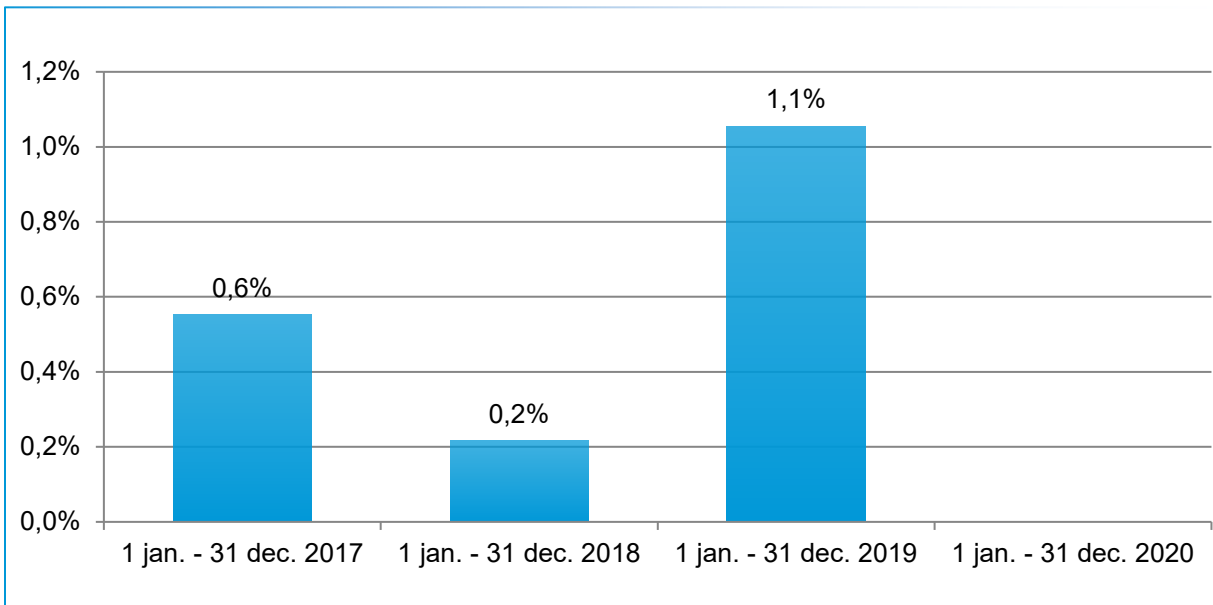
FIGUUR 1.1



### 1.2 Relatieve ontwikkeling woningvoorraad t.o.v. jaar eerder

Ontwikkeling van de totale woningvoorraad in procenten voor de geselecteerde gemeente of de regio.

FIGUUR 1.2



### 1.3 Relatieve progressie tot nu toe (totale woningvoorraad)

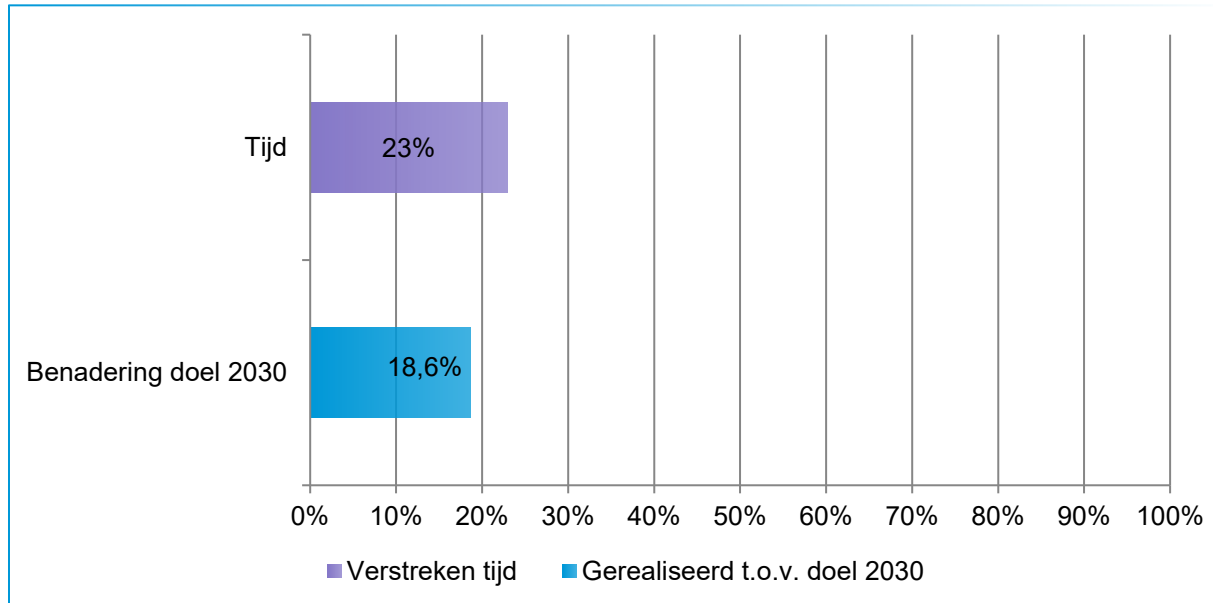
Het bovenste balkje (**Tijd**) geeft in procenten weer hoeveel tijd van de periode 2017-2030 is verstreken tot aan 1 januari van 2020. We meten in hele jaren. 2017 stond gelijk aan 0%, in 2030 staat het balkje op 100%. Het jaar 2020 zelf wordt in de monitor nog niet meegenomen als verstreken tijd. Gegevens over het jaar 2020 zijn pas ergens vanaf medio 2021 beschikbaar.

Het onderste balkje (**Benadering doel 2030**) geeft weer hoeveel procent van de in 2017 vastgestelde doelen is bereikt voor de geselecteerde gemeente of de regio in de periode 1 januari 2017 tot aan 1 januari 2020). Stel dat een gemeente bij aanvang van de periode een opgave had van 100 woningen en er nu 50 netto zijn bijgebouwd, dan is 50% van het doel gerealiseerd. Stel dat een gemeente 100 woningen aan de voorraad moest onttrekken en er 50 netto zijn onttrokken, dan is ook 50% van het doel voor die gemeente gerealiseerd. Het doel in absolute aantallen is weergegeven in figuur 1.1 (rode lijn 'doel 2030').

Een doel kan ook (tussentijds) voorbij worden gestreefd. Stel dat een gemeente een opgave had van 100 woningen, en er tot nu toe al 200 extra woningen zijn bijgekomen. In dat geval is 200% van het doel gerealiseerd. Andersom geldt hetzelfde. Wanneer een gemeente op basis van de biedingen 100 woningen moest onttrekken en de woningvoorraad al met 200 woningen is gekrompen, dan geeft de figuur weer dat 200% van het doel is gerealiseerd. De blauwe balk in figuur 1.1 voor het meest recente jaar komt in dat geval uit boven de doellijn (rode lijn in figuur 1.1).

Peildatum	Stand 2017 (CBS)	Doel stand 2030 (biedingen)	Vershil stand 2017 / doel 2030	Ontwikkeling 2017 tot 2020	Resterende opgave
1 jan. 2020	583.959	641.428	57.469	10.709	46.760

FIGUUR 1.3



#### 1.4 Relatieve progressie totale woningvoorraad tot nu toe - overzicht gemeenten en regio totaal

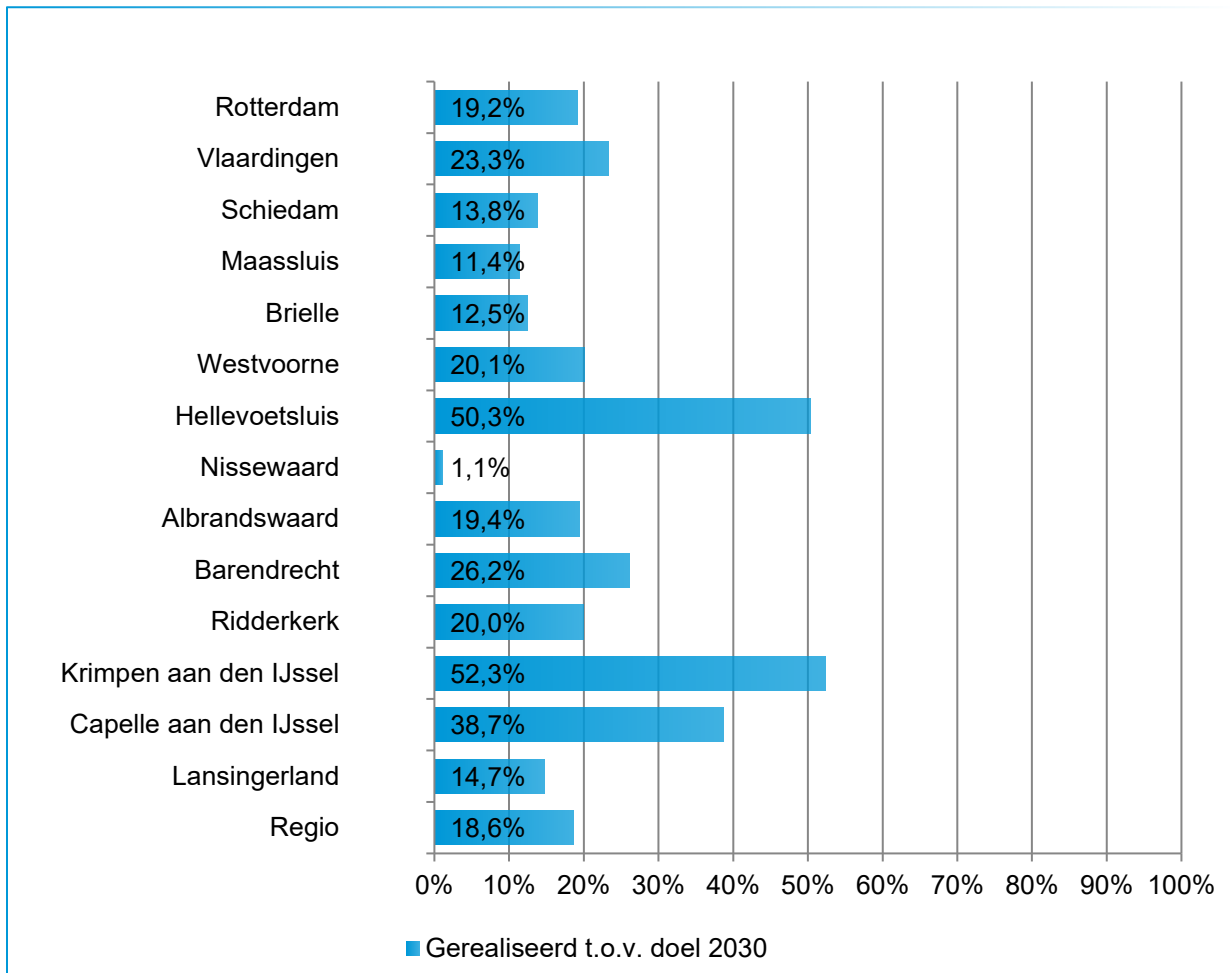
De figuur geeft voor alle gemeenten en voor de regio weer hoeveel procent van de in 2017 vastgestelde doelen is gerealiseerd. De waarde in deze figuur is voor de geselecteerde gemeente/regio (links bovenin het model) dus gelijk aan de waarde van het onderste balkje in figuur 1.3 links ('Gerealiseerd t.o.v. doel 2030').

Een gemeente kan (tussentijds) zijn doel voorbij schieten (meer onttrokken of gebouwd dan doel conform Regioakkoord). Ook kan een gemeente tussentijds juist verder van het doel afraken dan de stand was in 2017. Voorbeeld: stel er zijn nu 10 woningen per saldo onttrokken sinds 2017, terwijl er juist 100 bij zouden moeten komen tot 2030 op basis van de bieding. De realisatie komt dan voor nu uit op -10% van het doel. Dit is vanzelfsprekend een tussenstand tot nu toe. Voor een uitgebreidere toelichting op de berekening van het 'gerealiseerd t.o.v. doel 2030' zie ook de toelichting bij de figuur 1.3.

Peildatum

1 jan. 2020

FIGUUR 1.4



## 2. Ontwikkeling van de sociale woningvoorraad

### 2.1 Verandering in absolute aantallen sociale voorraad totaal (prijsgrens sociale koop 2020 = t/m € 174.000)

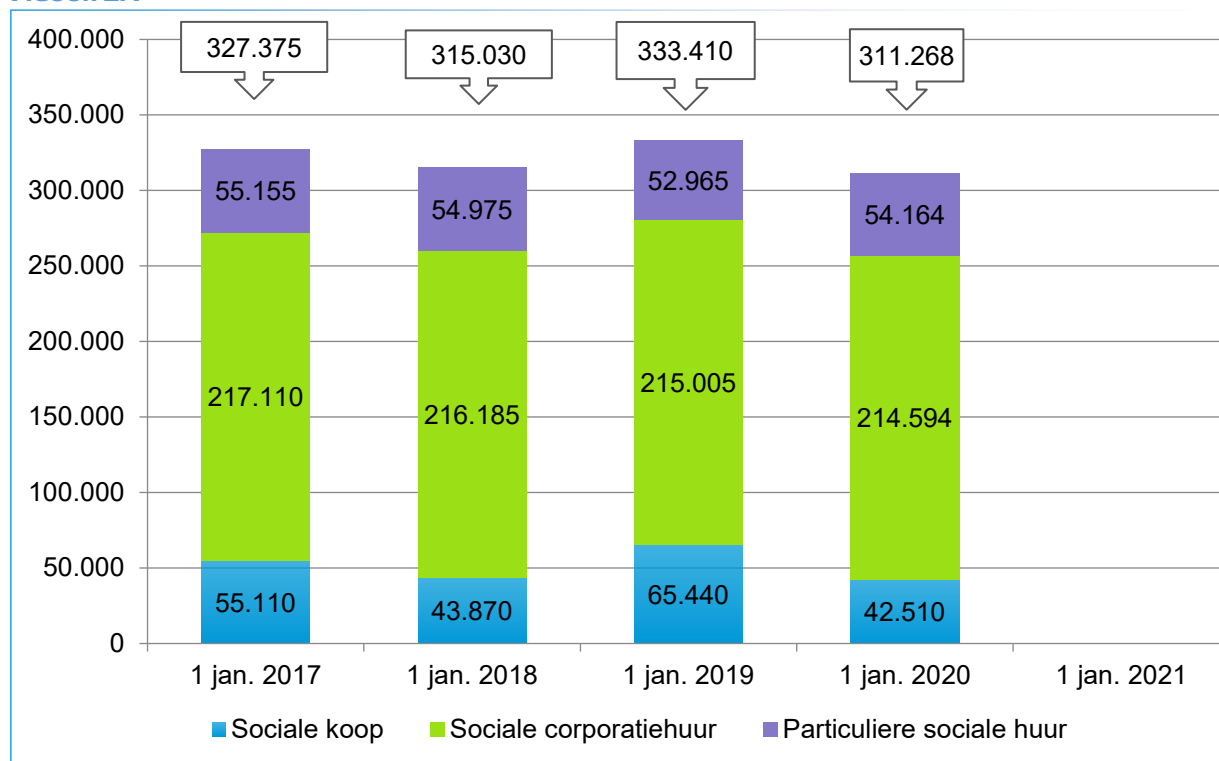
Ontwikkeling van de **sociale woningvoorraad in absolute aantallen** voor de geselecteerde gemeente of de regio. Onder de sociale woningvoorraad wordt verstaan: sociale corporatiehuurwoningen, sociale particuliere huurwoningen en sociale particuliere koopwoningen.

**let op:** voor de sociale koop is voor 1-1-2017 en 1-1-2018 de prijsgrens tot en met **€140.000** aangehouden. Vanaf 1-1-2019 is in deze figuur reeds inzichtelijk gemaakt hoe de omvang van de sociale koopvoorraad eruit ziet wanneer een verhoogde prijsgrens tot en met **€ 174.000** wordt aangehouden. In de begeleiden notities wordt dit nader toegelicht. Bij een volgende update van de monitor wordt de prijsgrens naar verwachting opnieuw geïndexeerd.

De pijllabels geven voor het betreffende jaar de omvang van de totale sociale voorraad (sociale corporatiehuur, sociale particuliere huur en sociale koop samen) weer.

We merken op dat **mutaties in de sociale woningvoorraad niet altijd gevolg zijn van sloop- of nieuwbouw**. Zo kan de sociale koopvoorraad krimpen als gevolg van prijsstijgingen (minder woningen vallen dan in het sociale segment), de sociale corporatiehuurwoningvoorraad kan bijvoorbeeld krimpen als gevolg van uitponden.

FIGUUR 2.1

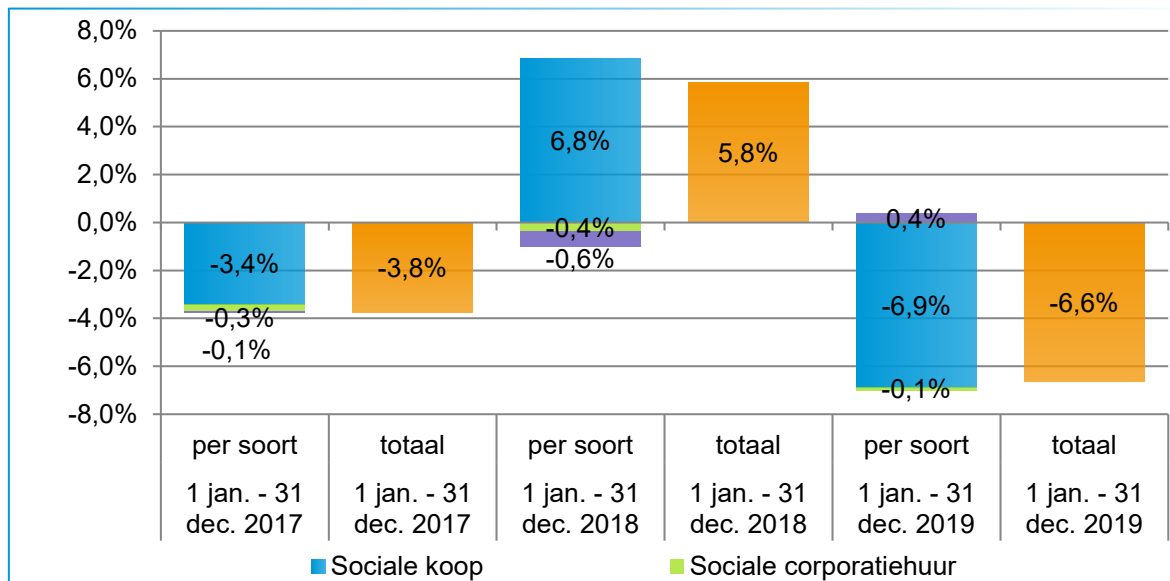


## 2.2 Relatieve ontwikkeling sociale woningvoorraad t.o.v. jaar eerder (prijsgrens sociale koop 2020 = t/m € 174.000)

Ontwikkeling van de **sociale woningvoorraad in procenten** voor de geselecteerde gemeente of de regio.

Per segment (sociale corporatiehuurwoningen, sociale particuliere huurwoningen en sociale particuliere koopwoningen) geven we de ontwikkeling weer. Daarnaast staat de ontwikkeling van de **totale sociale voorraad** t.o.v. het voorgaande jaar. Het kan dus zijn dat de voorraad groeit in één segment (b.v. sociale corporatiehuur), maar dat de totale sociale voorraad nog steeds kleiner is geworden t.o.v. een jaar eerder (b.v. doordat de sociale koopvoorraad is gekrompen).

FIGUUR 2.2



## 2.3 Absolute groei of krimp per jaar sociale woningvoorraad (prijsgrens sociale koop 2020 = t/m € 174.000)

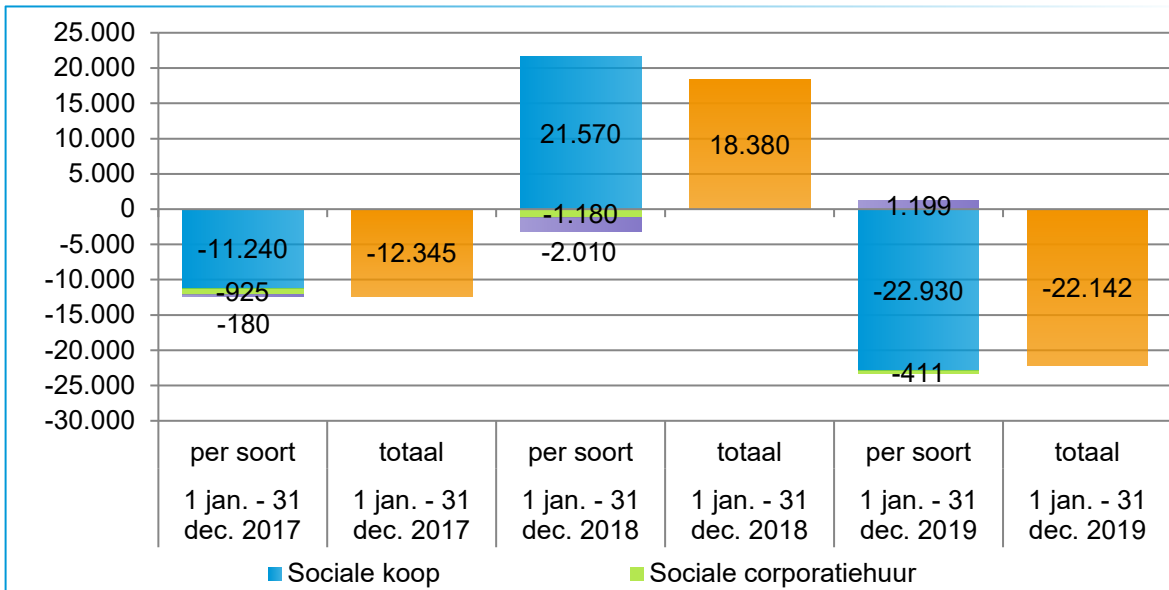
Ontwikkeling van de sociale woningvoorraad in absolute aantallen voor de geselecteerde gemeente of de regio.

We geven de ontwikkeling weer per segment (sociale corporatiehuurwoningen, sociale particuliere huurwoningen en sociale particuliere koopwoningen). Daarnaast staat de ontwikkeling van de totale sociale voorraad. Het kan dus zijn dat de voorraad groeit in één segment (b.v. sociale corporatiehuur), maar dat de totale sociale voorraad nog steeds kleiner is geworden (b.v. doordat de sociale koopvoorraad is gekrompen).

In onderstaande tabel ziet u voor 2020 de opgave voor de regio in absolute aantallen. Ook ziet u hoeveel van de opgave in absolute zin is gerealiseerd in de periode 1 januari 2017 en 1 januari 2020. Hieruit volgt de resterende opgave.

Peildatum	Opgave start regioakkoord (Saldo 2030 t.o.v. 2017)	Ontwikkeling 2017 tot 2020	Resterende opgave
1 jan. 2020	-19.191	-16.107	-3.084

**FIGUUR 2.3**



**Toelichting gebruik bronnen en duiding cijfers**

De absolute woningaantallen (**figuur 2.1**) wijken voor de sociale voorraad voor 2017 af van de aantallen zoals benoemd in het Regioakkoord. Oorzaak hiervan is een verschil in benadering en brongebruik tussen het Regioakkoord (Socratesmodel ABF) en de voorliggende Monitor (o.a. CBS, dVi-cijfers Maaskoepel, Lokale Monitor Wonen). Dit verschil is tevens toegelicht in de begeleidende notitie bij deze Monitor.

Bij **figuur 2.3** rekenen we met de geschetste opgave voor de sociale voorraad zoals per gemeente is benoemd in tabel 2 van het Regioakkoord (de kolom "Saldo 2030 t.o.v. 2017"). We kijken dus nadrukkelijk naar de ontwikkeling van de sociale voorraad, om te corrigeren voor het verschil in absolute woningaantallen (figuur 2.1, zie toelichting daar) voor de sociale voorraad voor 2017 tussen het Regioakkoord en de Monitor.

**Toelichting sociale particuliere huur berekening:**

De omvang van de sociale particuliere huurvoorraad is gebaseerd op cijfers uit de Lokale Monitor Wonen (LMW). Deze cijfers lopen een aantal jaar achter op het huidige jaar. De omvang van de sociale particuliere huurvoorraad in reeds verstreken jaren, en waarvoor LMW cijfers momenteel nog ontbreken, bepalen we middels een alternatieve rekenmethode. Zo scheppen we alsnog een beeld van de omvang en ontwikkeling van de sociale particuliere huurvoorraad.

We vermenigvuldigen de omvang van de totale particuliere huurvoorraad (o.b.v. CBS cijfers) met het percentuele aandeel sociale particuliere huurwoningen (o.b.v. de meest recente cijfers uit de Lokale Monitor Wonen). Bijvoorbeeld, het aandeel sociale woningen binnen de particuliere huurvoorraad lag op basis van LMW voor de regio op 61,9% op 1 januari 2019. Dit is het meest recente jaar waarvoor cijfers beschikbaar zijn. Voor het bepalen van de sociale particuliere huurvoorraad op 1 januari 2020 nemen we dus 61,9% van de totale particuliere huurvoorraad op 1 januari 2020 (o.b.v. CBS-cijfers). Wanneer de Lokale Monitor Wonen is aangevuld voor 2020 (cijfers op 1 januari) corrigeren we de cijfers voor 1 januari 2020 (en de periode 1 januari – 31 december 2019 in figuur 2.3). Daarnaast worden de cijfers voor 2021 opnieuw berekend, op basis van het aandeel sociale woningen binnen de totale particuliere voorraad o.b.v. LMW 2020. Wanneer de cijfers voor 1 januari 2021 bekend zijn, corrigeren we de cijfers wederom, en zo verder.



### 3. Ontwikkeling spreiding van de sociale woningvoorraad

#### 3.1 Aandeel sociale woningvoorraad binnen de totale voorraad

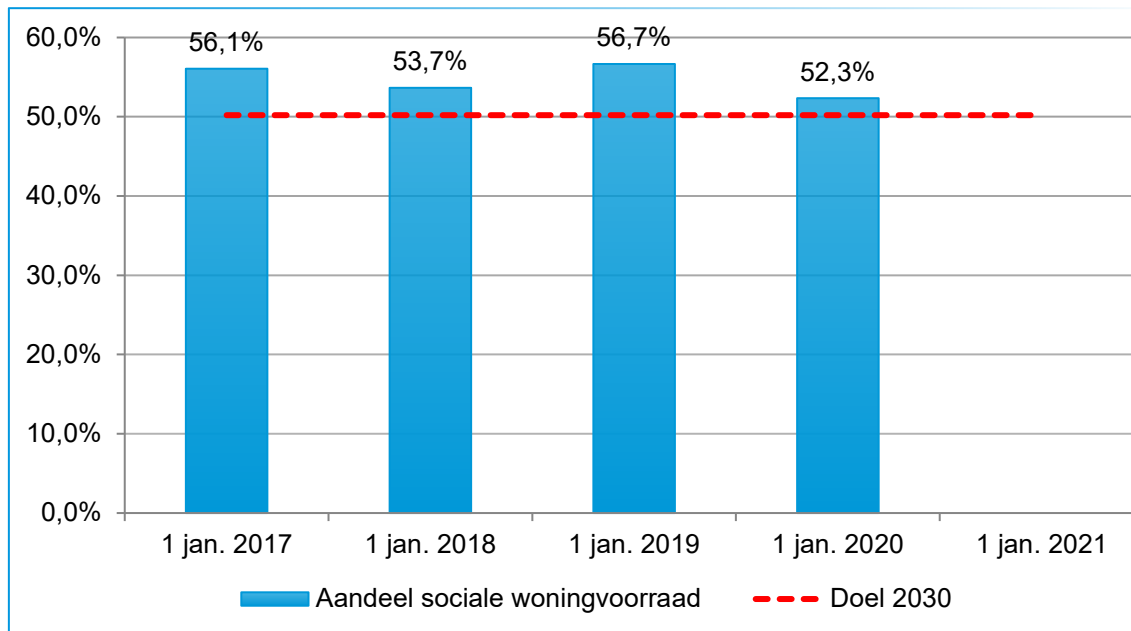
Het **aandeel van de sociale woningvoorraad in procenten t.o.v. de totale woningvoorraad** voor de geselecteerde gemeente of de regio. Veranderingen in het aandeel van de sociale voorraad zijn direct het resultaat van veranderingen in zowel de totale woningvoorraad als van de sociale woningvoorraad (figuren 1.1 en 2.1). Daalt het aandeel sociale woningvoorraad in onderstaande figuur? Dan kan dit dus komen doordat de sociale voorraad is gekrompen maar de totale voorraad in omvang gelijk is gebleven, maar ook bijvoorbeeld doordat de totale voorraad is gegroeid en de sociale voorraad in omvang gelijk is gebleven. Bekijk onderstaande figuur daarom nadrukkelijk in samenhang met figuren 1.1 en 2.1.

De rode lijn geeft de gewenste spreiding van de sociale voorraad weer in 2030 voor de geselecteerde gemeente/regio.

#### DOEL 2030 Regio

50,2%

FIGUUR 3.1

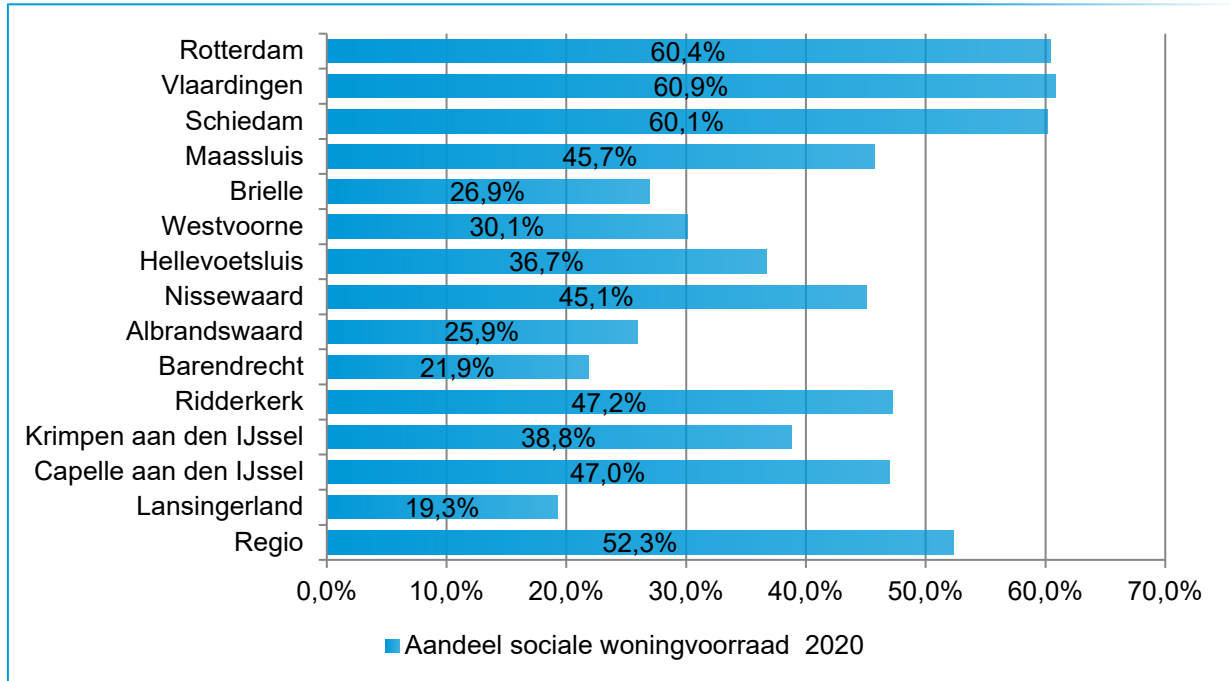


#### 3.2 Aandeel sociale woningvoorraad binnen de totale voorraad (alle gemeenten en regio)

De figuur geeft voor alle gemeenten en voor de regio het aandeel weer van de sociale woningvoorraad binnen de totale woningvoorraad op 1 januari 2020. In de figuur is de waarde voor de geselecteerde gemeente of de regio (in dit geval de regio) gelijk aan de waarde van het balkje in figuur 3.1 voor het jaar 2020.

De tabel geeft ook voor de periode 1 januari 2017 t/m 1 januari 2020 het aandeel van de sociale woningvoorraad weer voor alle gemeenten en voor de regio.

**FIGUUR 3.2**



Spreiding sociale voorraad	1 jan. 2017	1 jan. 2018	1 jan. 2019	1 jan. 2020	DOEL 2030
Rotterdam	66,2%	63,2%	64,7%	60,4%	58,2%
Vlaardingen	61,4%	59,6%	63,5%	60,9%	52,1%
Schiedam	62,2%	61,2%	65,7%	60,1%	57,4%
Maassluis	46,4%	46,0%	48,3%	45,7%	44,1%
Brielle	26,8%	25,8%	33,5%	26,9%	9,5%
Westvoorne	32,6%	31,9%	33,6%	30,1%	25,7%
Hellevoetsluis	35,6%	33,8%	46,0%	36,7%	38,1%
Nissewaard	45,4%	43,3%	54,1%	45,1%	47,0%
Albrandswaard	27,6%	26,4%	27,7%	25,9%	27,6%
Barendrecht	22,7%	22,0%	22,8%	21,9%	20,9%
Ridderkerk	52,4%	45,6%	48,3%	47,2%	46,9%
Krimpen aan den IJssel	37,3%	37,4%	40,4%	38,8%	39,3%
Capelle aan den IJssel	50,7%	48,4%	52,8%	47,0%	47,0%
Lansingerland	19,5%	19,0%	20,1%	19,3%	21,3%
Regio	56,1%	53,7%	56,7%	52,3%	50,2%

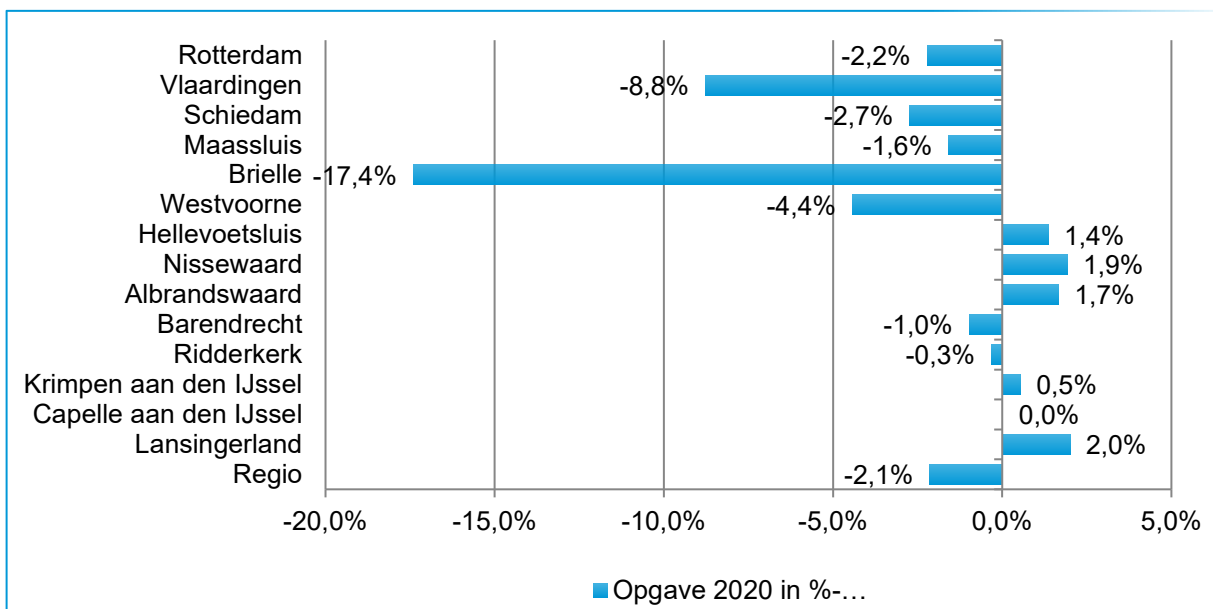
### 3.3 Opgave in % om tot het streefaandeel sociale woningvoorraad binnen de totale voorraad te komen

De figuur geeft voor alle gemeenten en voor de regio weer hoe ver het aandeel sociale voorraad in procentpunten af ligt van het streefaandeel zoals is vastgelegd in het Regioakkoord. De figuur geeft de opgave weer voor het jaar 2020.

De tabel geeft ook voor de periode 1 januari 2017 t/m 1 januari 2020 weer hoe ver het aandeel sociale woningvoorraad van het streefaandeel lag.

**Een negatief percentage betekent dat het aandeel sociale woningen voor de betreffende gemeente/regio en het betreffende jaar nog hoger ligt dan de streefwaarde in het Regioakkoord. Een positief percentage betekent juist het omgekeerde.**

**FIGUUR 3.3**



Afwijking in %-punt t.o.v. doel	1 jan. 2017	1 jan. 2018	1 jan. 2019	1 jan. 2020	DOEL 2030
Rotterdam	-8,0%	-5,0%	-6,5%	-2,2%	58,2%
Vlaardingen	-9,3%	-7,5%	-11,4%	-8,8%	52,1%
Schiedam	-4,8%	-3,8%	-8,3%	-2,7%	57,4%
Maassluis	-2,3%	-1,9%	-4,2%	-1,6%	44,1%
Brielle	-17,3%	-16,3%	-24,0%	-17,4%	9,5%
Westvoorne	-6,9%	-6,2%	-7,9%	-4,4%	25,7%
Hellevoetsluis	2,5%	4,3%	-7,9%	1,4%	38,1%
Nissewaard	1,6%	3,7%	-7,1%	1,9%	47,0%
Albrandswaard	0,0%	1,2%	-0,1%	1,7%	27,6%
Barendrecht	-1,8%	-1,1%	-1,9%	-1,0%	20,9%
Ridderkerk	-5,5%	1,3%	-1,4%	-0,3%	46,9%
Krimpen aan den IJssel	2,0%	1,9%	-1,1%	0,5%	39,3%
Capelle aan den IJssel	-3,7%	-1,4%	-5,8%	0,0%	47,0%
Lansingerland	1,8%	2,3%	1,2%	2,0%	21,3%
Regio	-5,9%	-3,5%	-6,5%	-2,1%	50,2%

### Toelichting gebruik bronnen en duiding cijfers

We rekenen met het aandeel sociale woningvoorraad binnen de totale voorraad o.b.v. de bronnen die worden gehanteerd voor de Monitor. De absolute woningaantallen (figuur 2.1) wijken voor de sociale voorraad voor 2017 af van de aantallen zoals benoemd in het Regioakkoord. Oorzaak hiervan is een verschil in benadering en brongebruik tussen het Regioakkoord (Socratesmodel ABF) en de voorliggende Monitor (o.a. CBS, dVi-cijfers Maaskoepel, Lokale Monitor Wonen). Dit verschil is nader toegelicht in de bijgevoegde notitie bij deze Monitor. Als gevolg hiervan wijkt ook het aandeel sociale woningvoorraad voor 2017 zoals hier genoemd af van het aandeel zoals benoemd in tabel 3 van het Regioakkoord.

## 4. Regioafpraak toewijzing aan primaire doelgroep

### 4.1 Vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs tot de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep

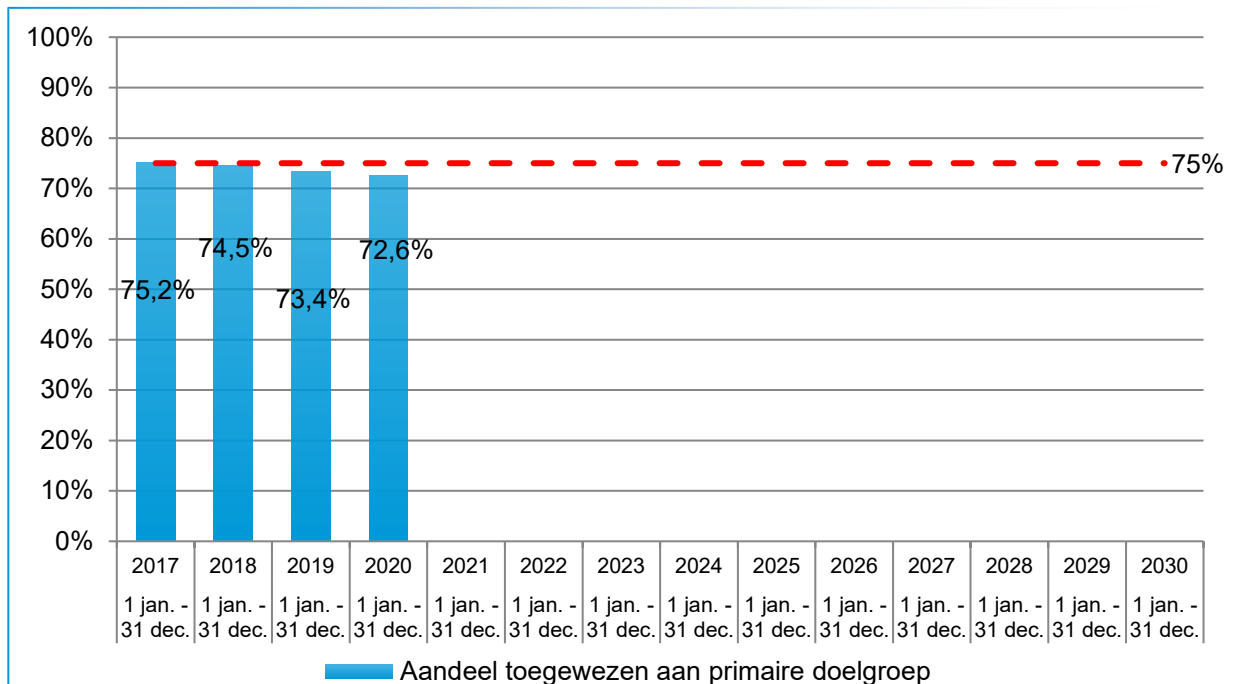
De figuur geeft het **aandeel vrijgekomen sociale corporatiewoningen** per jaar weer dat is **toegewezen aan de primaire doelgroep** in de regio.

De rode stippellijn geeft het streefdoel zoals is opgenomen in het Regioakkoord: **Op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep.**

#### Let op:

De onderstaande figuur geeft **ook voor de periode 1 januari t/m 31 december 2020** het percentage vrijgekomen sociale corporatiewoningen dat is toegewezen aan de primaire doelgroep. **Dit is de enige parameter in deze monitor waarvoor al cijfers over het gehele jaar 2020 beschikbaar zijn.** Voor de overige parameters hebben de meest recente cijfers betrekking op peildatum 1 januari 2020, of de periode 1 januari t/m 31 december 2019.

FIGUUR 4.1



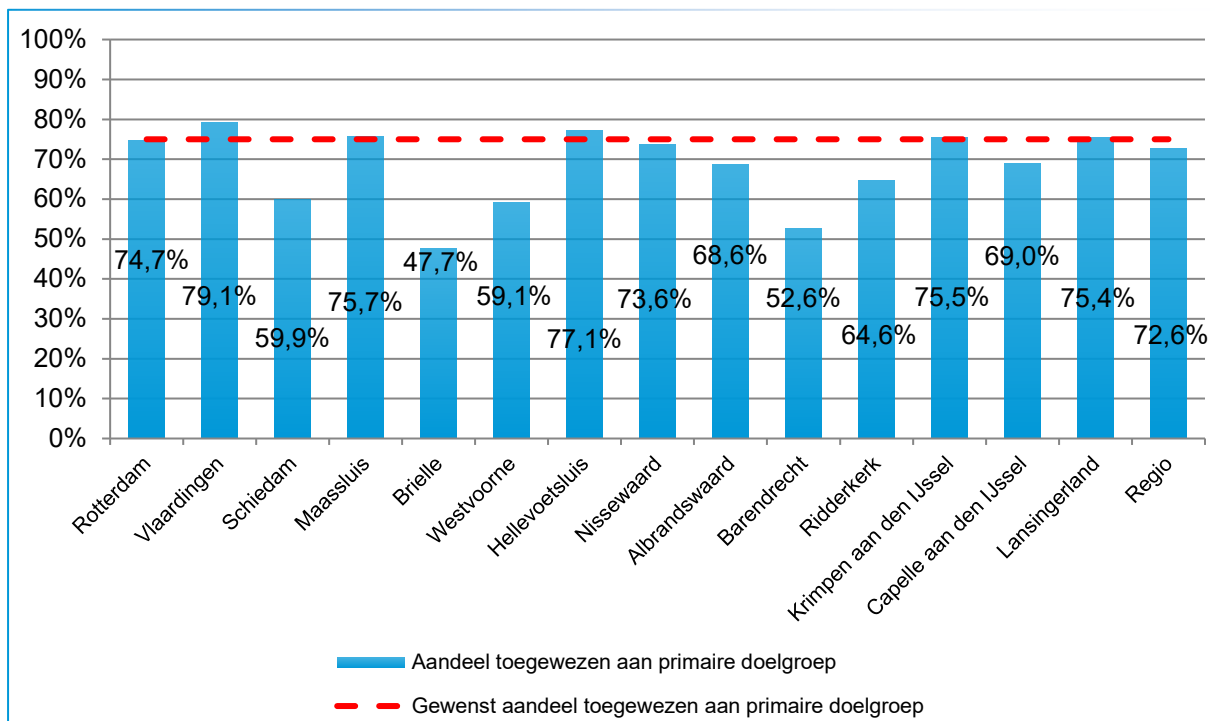
#### 4.2 Vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs tot de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (alle gemeenten en regio)

Onderstaande figuur geeft voor alle gemeenten en voor de regio het aandeel vrijgekomen sociale corporatiewoningen weer dat is toegewezen aan de primaire doelgroep in de periode 1 januari t/m 31 december 2020.

De rode stippellijn geeft het streefdoel zoals is opgenomen in het Regioakkoord: Op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep.

Periode  
1 jan. - 31 dec. 2020

FIGUUR 4.2



#### Toelichting gebruik bronnen en duiding cijfers

We kijken in deze figuren (4.1 en 4.2) naar cijfers over het corporatiebezit van de woningcorporaties die zijn aangesloten bij Maaskoepel. Gegevens over toewijzing van (het relatief beperkt aantal) corporatiewoningen van andere corporaties in de regio worden dus niet meegenomen.

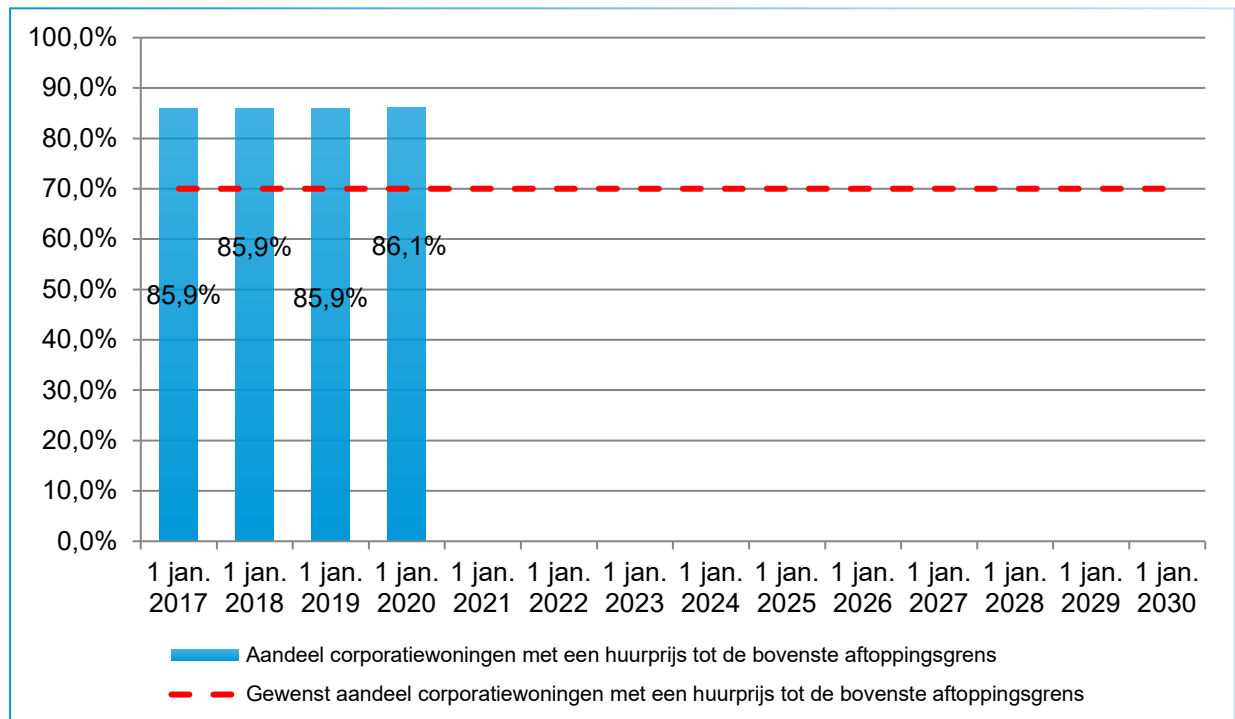
## 5. Regioafpraak corporatiewoningen onder de tweede aftoppingsgrens

### 5.1 Aandeel corporatiewoningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens

De figuur geeft van het **corporatiebezit** in de regio het **aandeel weer met een huurprijs tot maximaal de tweede (= hoogste) aftoppingsgrens**.

De rode stippellijn geeft het streefdoel zoals is opgenomen in het Regioakkoord: **een sociale huurvoorraad van de corporaties die (op gemeenteniveau) voor tenminste 70% bestaat uit woningen met en huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens**.

FIGUUR 5.1

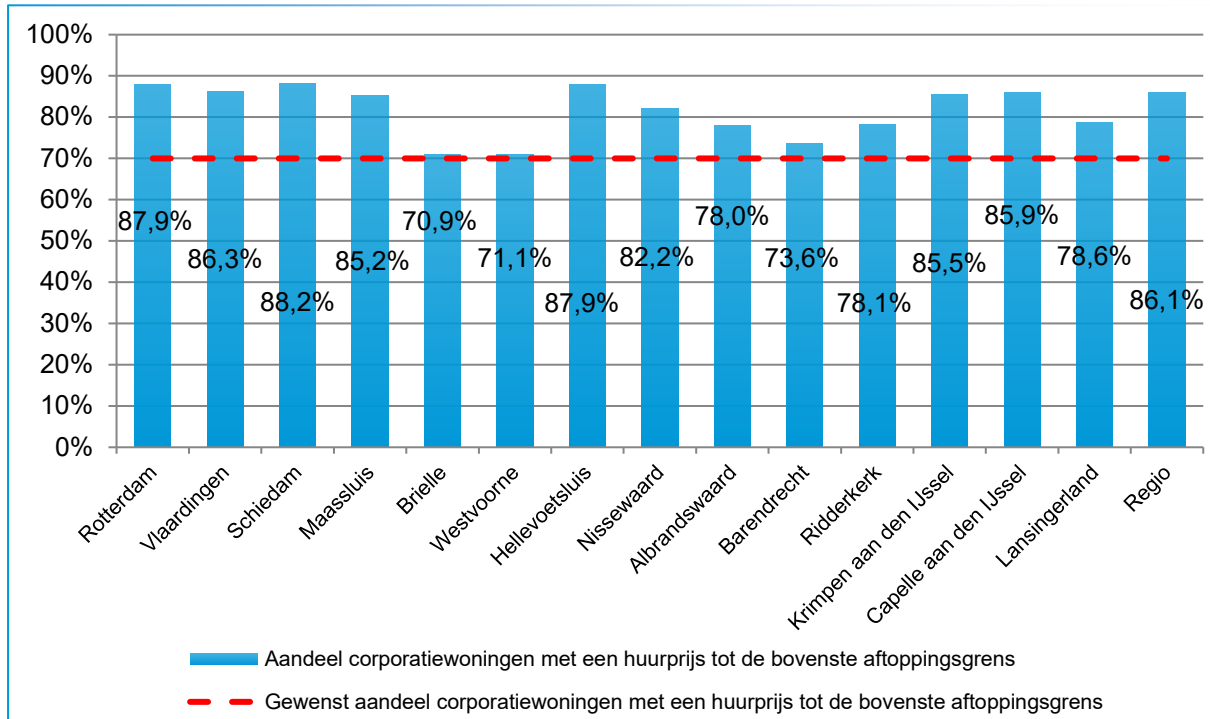


## 5.2 Aandeel corporatiewoningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (alle gemeenten en regio)

De figuur geeft **voor alle gemeenten en voor de regio** het aandeel weer van het sociale corporatiebezit met een huurprijs tot maximaal de tweede aftoppingsgrens in het geselecteerde jaar.

De rode stippellijn geeft het streefdoel zoals is opgenomen in het Regioakkoord: Op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.

FIGUUR 5.2



### Toelichting gebruik bronnen en duiding cijfers

We kijken in deze figuren (5.1 en 5.2) naar cijfers over het corporatiebezit van de woningcorporaties die zijn aangesloten bij Maaskoepel. Gegevens over het huurprijsniveau van (het relatief beperkt aantal) corporatiewoningen van andere corporaties in de regio worden dus niet meegenomen.