

De heer Wijnans; voorzitter SvWrR

Onderwerp : Bod op doelen nieuwe regionale
woningmarktafspraken
Behandeld door : A.K. Versteeg
Doorkiesnummer : 0180-540645
Datum : ../09/2018

Geachte heer Wijnans;

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 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.

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.

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 woningbouwprogramma	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029
Aantal woningen	12.350	12.816	12.856
Nieuwbouw		+583	+40
Onttrekking		-117	0
Netto voorraad-ontwikkeling		+466	+40

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

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

SOCIALE WONINGVOORRAAD

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

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

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

Sociale voorraad:

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Vershil 31-12-2024 en 31-12-2016	Vershil 31-12-2029 en 31-12-2024
Corporatie DAEB	4.243	4.353 (o.b.v. corporatie-prognose-informatie)	4.353*	+110	0 (bij wegwerken tekort: +137)
Corporatie niet-DAEB < 711	9	6 (o.b.v. corporatie prognose-informatie)	6?***	-3	0?***
particuliere huur < 711 euro	280 (aanna me 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 een 2-tal handelingsperspectieven 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 markthuurloningen 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 markthuurloningen 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 markthuurloningen. 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 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 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.			?	
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.				
Netto totaal:	+68 (maximaal)	+8 (maximaal)	+76 (maximaal)	

BETAALBAARHEID

In het kader van de betaalbaarheid van de sociale voorraad heeft het SvWrR het volgende doel geformuleerd: "Een betere 'betaalbaarheid' van de voorraad sociale huurwoningen c.q. een meer evenwichtige spreiding over de regio van de sociale huurwoningen met een huurprijs onder €635 per maand (de bovenste aftoppingsgrens)".

Met QuaWonen hebben wij vorig jaar in het kader van de prestatieafspraken de afspraak gemaakt dat zij een wensportefeuille vormgeeft, waarbij uit het oogpunt van betaalbaarheid minimaal 2/3 (67%) een streefhuur krijgt onder de tweede aftoppingsgrens en maximaal 1/3 (33%) daarboven.

De richtinggevende uitspraak van de Regiotafel Wonen in dit verband luidt: alle regiogemeenten streven een sociale huurvoorraad na die voor minstens 70% bestaat uit een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.

In de bestaande voorraad ligt het percentage sociale huurwoningen met een huurprijs onder de bovenste aftoppingsgrens hoger:

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

Handelingsperspectieven betaalbaarheid:

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

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

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

Handelingsperspectief beschikbaarheid:

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

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders

K.J. Jaarsma-Ossewijer
Wethouder