

Bijlage 1: gerichte bijsturingsacties tot eind 2017

Zoals gezegd constateren we dat voor de benodigde bijsturing op omvang en spreiding van de sociale voorraad een verdiepingsslag en nieuwe woningmarktafspraken nodig zijn. De gemeenten kampen met het feit dat de definities zoals ze destijds gehanteerd zijn in "Dat spreken we af" tegen het licht van de huidige situatie nog concretisering vergen. Om met onze middelen echt *gerichte*, substantiële acties te kunnen inzetten is er een gezamenlijk en realistisch beeld nodig van de na te streven omvang van de sociale voorraad in de regio en de verdeling daarvan over de regio.

Wij nemen de uitgestoken hand van de gedeputeerde dus graag aan om gezamenlijk met provincie en corporaties tot een verdiepingsslag en nieuwe woningmarktafspraken te komen.

Om u een beeld te geven van de bijsturing die reeds plaatsvindt treft u hieronder een aantal tussentijdse conclusies aan. Daarbij gaat het dus over de periode van inleveren van de eerste fase van de actualisatie van juli, helderheid over uw aanvaardingsbrief van november en deze terugkoppeling van december.

Omvang en spreiding

Stand van zaken omvang en spreiding: In de regionale woonvisie / 'Dat spreken we af' zijn definities van de sociale doelgroep (EU-doelgroep) en de sociale voorraad vastgelegd in de regio Rotterdam. De sociale voorraad bestaat uit corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens (710,68 euro) en particuliere woningen met een WOZ-waarde tot 140.000 euro. Op basis van deze definities is de actualisatie van de regionale woonvisie vormgegeven. Daarin constateren we een geslonken overmaat van sociale woningen (huur+koop) in de regio. Dit werd veroorzaakt door een flinke groei van de sociale doelgroep waarbij de groei van de particuliere sociale voorraad onvoldoende was om de afname van de sociale huursector te compenseren.

Op basis van de voornemens van de in de regio werkzame corporaties (dPi- informatie) hebben we inzichtelijk gemaakt in welke mate de sociale huurvoorraad verder zal afnemen. Ook hebben we mogelijke ontwikkelingen van de doelgroep laten zien en gekozen voor het scenario 'Midden doelgroepericht'. In dit scenario groeit de sociale doelgroep licht en stabiliseert daarna.

Met behulp van deze informatie is inzichtelijk gemaakt dat bij gelijkblijvende particuliere sociale voorraad en een afnemende sociale huurvoorraad er in de periode 2020-2024 in de regio een tekort aan sociale voorraad dreigt te ontstaan. Daarnaast is geconstateerd dat de sociale voorraad niet evenwichtig is verdeeld over de regio.

De volgende richtinggevende uitspraken zijn door de stuurgroep gedaan:

Als richtinggevende uitspraak is vastgesteld dat gemeenten:

1. De huidige afspraak nakomen en dus de eigen EU doelgroep huisvesten;
2. Streven naar een evenwichtigere regio.

Overall-conclusies

Wij constateren nu dat voor de benodigde bijsturing op omvang en spreiding van de sociale voorraad een verdiepingsslag en nieuwe woningmarktafspraken nodig zijn. De gemeenten kampen met het feit dat de definities zoals ze destijds gehanteerd zijn in "Dat spreken we af" tegen het licht van de huidige situatie nog concretisering vergen. Om met onze middelen echt *gerichte*, substantiële acties te kunnen inzetten is er een gezamenlijk en realistisch beeld nodig van de na te streven omvang van de sociale voorraad in de regio en de verdeling daarvan over de regio. Daar hebben we de capaciteit en expertise van een extern bureau voor nodig.

Op 20 november hebben de gezamenlijke corporaties via Maaskoepel aangegeven een slag dieper te willen gaan dan het huidige analyse-niveau. Daarbij refereren ze aan Haaglanden waar de samenwerkende corporaties via hun koepel SVH het bureau ABF een analyse hebben laten maken over de wensvoorraad sociale huurwoningen in Haaglanden. Ook heeft RIGO de handelingsperspectieven in beeld gebracht. Maaskoepel stelt voor om in gezamenlijk opdrachtgeverschap met gemeenten een dergelijke exercitie te verrichten.

Naar verwachting biedt het ook aanknopingspunten om de situatie van Haaglanden en de regio Rotterdam eens nader te vergelijken. De actualisatie van Haaglanden is al door de Provincie Zuid-Holland goedgekeurd en kan ook op deze wijze dus als iets van een 'ijkpunt' beschouwd worden.

Betaalbaarheid

Stand van zaken betaalbaarheid sociale huurwoningen regio (2016): 80% huurwoningen met huurprijs tot 2e aftoppingsgrens (in 2024: 72%)

De volgende richtinggevende uitspraken zijn door de stuurgroep gedaan:

Regiobreed

- Een sociale huurvoorraad nastreven die voor ten minste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens. Bij een lager percentage dient de betaalbaarheid nader beschouwd en bekeken te worden.

Gemeenten met voldoende sociale huurwoningen

- Voor gemeenten die geen ondermaat hebben is 70% het minimum ijkpunt van betaalbaarheid

Gemeenten met een ondermaat:

- Ook voor deze gemeenten is 70% het minimum ijkpunt van beleid.
- Gemeenten met een ondermaat maken gerichte afspraken bij nieuwbouw over % onder de 635 euro en/of maken afspraken over doorstroming via inkomensafhankelijke huurverhoging en/of andere gerichte doorstromingsacties.

Overall-conclusie

Regiobreed voldoen we aan de richtinggevende uitspraak. Op lokaal niveau is in enkele gemeenten verdere bijsturing nodig.

Beschikbaarheid

Stand van zaken beschikbaarheid in de regio (2016): 77% van de vrijgekomen woningen verhuren we aan Huurtoeslaggerechtigden. Dit % varieert per gemeenten van 58% tot 92%. In kader van een meer evenwichtige regio streven we minder lokale verschillen na. Van de actief woningzoekenden was 72% Huurtoeslaggerechtigd, 10% had een inkomen boven de EU-grens. Op basis daarvan zijn we tot richtinggevende uitspraken gekomen.

De volgende richtinggevende uitspraken hebben we getoetst op haalbaarheid

- Voor gemeenten met voldoende en betaalbare sociale huurwoningen is 75 % het minimum ijkpunt beschikbaarheid.
- Voor gemeenten met een ondermaat en/of aandachtspunt voor betaalbaarheid is een beschikbaarheid van 80% het minimum ijkpunt. Maar een hoger percentage is zeker na te streven.
- Gemeenten met ondermaat en/of een aandachtspunt voor betaalbaarheid, zetten een rem op de instroom van niet-EU doelgroepers. Gerelateerd aan 80% voor de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden) wijzen deze gemeenten tenminste 15% toe aan niet-huurtoeslaggerechtigde doelgroep. Dat betekent dat er maximaal 5% aan de niet-EU-doelgroep wordt toegewezen (dat laatste is de helft van de vrije ruimte waarin de wet- en regelgeving voorziet).

Overall conclusies:

1. Op regionaal niveau gemeten kunnen we met voldoende vertrouwen de conclusie trekken dat de primaire doelgroep tenminste gelijke slaagkansen heeft als de niet-primaire doelgroep. Minimaal 75% van huurtoeslaggerechtigden is een realistisch beleidsuitgangspunt voor de regio als geheel.
2. Het draagvlak voor een streefpercentage op lokaal niveau zal naar verwachting groter kunnen worden als we de lokale percentages '75% dan wel 80%' inruilen voor een uniforme regiobrede toepassing van 75%. De primaire doelgroep heeft dan ten minste evenveel slaagkans als de niet-primaire doelgroep. Dat laatste zou dan beleidsmatig het regiobrede uitgangspunt voor alle 14 gemeenten kunnen zijn. Maar dan nog moeten we in elk geval nog met enkele gemeenten hun casuïstiek doorspreken.
3. In veel gemeenten werkt men aan gerichte doorstromingsbevordering of zijn er intenties om dat te doen. Geboekte successen bij het bevorderen van gerichte doorstroming kunnen een reden zijn dat een lagere instroom van huurtoeslaggerechtigden plaatsvindt. Evident is dat het bevorderen van gerichte doorstroming waarbij een huishouden van 'dubbel scheefwonen' naar 'enkel scheefwonen' gaat een goed argument kan zijn dat het percentage huurtoeslaggerechtigden dat instroomt (feitelijk 'doorstroomt') wat lager ligt. En de instroom van niet-EU-doelgroep wat hoger dan 5%. Het 'extra' vrijmaken van een sociale huurwoning telt zwaarder. Beleidsmatig zou hieraan aandacht geven moeten worden.

Bijlage 2: proces om te komen tot nieuwe woningmarktafspraken

Deze planning is vormgegeven middels een intensieve samenwerking tussen Provincie, Maaskoepel en gemeenten.

December	Regionale besluitvorming nota gerichte acties en nota proces woningmarktafspraken
Januari week3 eerste oplevering, week 4/5 eindrapport	ABF-rapportage met regionale benodigde voorraad en gemeentelijke consumentgerichte en spreidingsgerichte streefvoorraad. Spreidingsgerichte streefvoorraad wordt bepaald door wat de woningmarkt maximaal aankan zonder dat er leegstand ontstaat. Regionale benodigde voorraad is uitgangspunt. Lokale spreidingsgerichte streefvoorraad is richtinggevend voor verder proces
Januari/februari	RIGO-gesprekken met voorzitter en subregionale bestuurlijke trekkers
Februari week 5/6	Schriftelijk informeren regiogemeenten door de opdrachtgevers van het onderzoek, begeleid door een brief van de gedeputeerde. <ul style="list-style-type: none"> • Resultaten ABF-rapportage • Stand van zaken financiële stimulans-mogelijkheden, <p>Dit is direct de agendering van de stukken voor de Regiotafel.</p>
Februari week 7	Regiotafel gemeenten met provincie (gedeputeerde) en Maaskoepel. Presentatie ABF. Resultaat: vastgestelde nota "Dringend advies aan nieuwe colleges" met regionale benodigde voorraad, consumentgerichte en spreidingsgerichte streefvoorraad per gemeente, richtinggevende uitspraken op betaalbaarheid en beschikbaarheid en commitment op het proces.
Februari Week 8 (19-25 feb)	Evenement met gemeenten, corporaties en provincie. Presentatie van maximaal haalbare spreidingsgerichte streefvoorraad van ABF door provincie en gemeenten aan corporatie Resultaat: vaststelling en ondertekening van: <ul style="list-style-type: none"> • Streefvoorraad regio Rotterdam totaal en sociaal. • Gemeentelijke maximale spreidingsgerichte streefvoorraad van ABF, als uitgangspunt om aan RIGO mee te geven voor hun vervolgonderzoek om te komen tot een realistisch, haalbaar woningprogramma. Het woningbouwprogramma voldoet daarbij aan voldoende woningen en een meer evenwichtige spreiding.
Februari/maart	RIGO- gesprekken met corporaties
Eind maart	RIGO rapportage: In de Regio-rapportage staat wat haalbaar is binnen het maximale spreidingsgerichte scenario van ABF.
april/mei	"Volkshuisvesting 1.0" in colleges en raden. (in inwerktraject nieuwe bestuurders direct helder maken welke regionale afspraken er zijn en wat dat voor mogelijke aanvullingen op de gemeentelijke woonvisie en woningvoorraad heeft.)
April week 15/16	Subregionale tafels voorbereiding tripartiet-sessie
Meivakantie week 18 en 19	Meivakantie

Mei Week 20	Regiotafel met gedeputeerde met stand van zaken subregionale tafels en voorbereiding tripartiet-sessie.
Mei week 21	Tripartiet-sessie met gemeenten, corporaties en provincie o.l.v. gedeputeerde (week 21 nog een reservedatum?) Resultaat: convenant streefvoorraad regio, streefvoorraad per gemeente en regionale afspraken voor doorkijk 2025 en 2030
Mei t/m juli week 22 t/m week 28	Preparatie besluitvormende stukken en besluitvorming in de gemeenten. Besluitvorming in de colleges. (ervan uitgaande dat er geen wijzigingen in de beleidskaders worden aangebracht)
week 29 t/m week 34	Zomervakantie
Na zomervakantie	Provinciale uitspraak aanvaarding