

Algemeen	
Aan	Brede Kijk
Van	Margreet Kaemingh en Inge Huiskers
Datum	25-8-2022
onderwerp	Regionale woonmonitor: ontwikkeling sociale huurvoorraad - CONCEPT

### Vooraf

In de regionale **Woonvisie** (2016) hebben we met elkaar afgesproken dat de *omvang* van de voorraad sociale huurwoningen in de regio minimaal op peil blijft, d.w.z. op het niveau van 2015.

In het regionaal **Woonakkoord** hebben partijen in 2021 hun ambities aangescherpt: het *aandeel* van de sociale huur op onze totale woningvoorraad is momenteel 25%, dit aandeel blijft tot 2040 minimaal op peil. M.a.w. de voorraad sociale huurwoningen (van woningcorporaties) groeit mee met de groei van de totale woningvoorraad.

Jaarlijks monitoren partijen in de regio de ontwikkelingen op de ambities die ze samen hebben afgesproken in de regionale woonmonitor. Daarin gaat het o.a. over het aantal nieuwe woningen de plancapaciteit en de voorraad sociale huurwoningen.

In 2021 is het totaal aantal sociale huurwoningen in de regio Gooi en Vechtstreek voor het eerst sinds enkele jaren licht afgenomen met 75 woningen. Deze afname komt doordat binnen kalenderjaar 2021 minder nieuwe sociale huurwoningen zijn opgeleverd dan verkocht of geliberaliseerd. In het bijgevoegde overzicht met de aantallen, is ook een tabblad toegevoegd met daarin de mutaties van de drie corporaties, die voor de toe- en afname van de sociale huurvoorraad hebben gezorgd. Hieronder lichten we de afname van de sociale huurvoorraad toe. <BIJLAGE VOLGT>

### Nieuwbouw sociale huurwoningen

Onder opgeleverde sociale huurwoningen zoals die door gemeenten geregistreerd worden kunnen ook sociale huurwoningen gerekend zijn die zijn ontwikkeld door particuliere ontwikkelaars. In het Woonakkoord 2021 hebben we afgesproken dat tot de sociale voorraad alleen woningen tot de sociale huurgrens in eigendom van woningcorporaties worden gerekend. Vanaf komend jaar zullen die beide segmenten dan ook separaat uitgevraagd worden.

Ook het moment van meetellen tussen gemeente- en corporatie administratie kan mogelijk anders verschillen.

*Momenteel zoeken partijen samen uit waarom het aantal opgeleverde nieuwe sociale huurwoningen zoals opgegeven door gemeenten vanuit hun BAG-administratie en het aantal sociale huurwoningen zoals woningcorporaties in hun administratie als opgeleverd in 2021 hebben staan niet correspondeert. Al is al sinds de start van de regionale woonmonitor afgesproken dat de BAG-administratie leidend is, voor het inzicht in en begrip van in de feitelijke situatie is het van belang de discrepantie te verklaren.*

### Tegenvallende opleveringen; Verkoop en liberalisaties conform prestatieafspraken

Tegenvallende **opleveringen** worden met name veroorzaakt door vertraging in en tekort aan bouwplannen met diverse oorzaken. In meerdere gemeenten werken corporaties en gemeenten samen in taskforce verband om dit structureel te verbeteren. Daarbij zoeken corporaties ook steeds

nadrukkelijker naar eigen locaties waarop verdichting en duurzame wijkontwikkeling hand in hand kunnen gaan. In het lopende kalenderjaar 2022 worden meer opleveringen voorzien dan vorig jaar. **Verkoop en liberalisatie** zijn uitgevoerd conform prestatieafspraken. Het grootste deel van de verkoop is uitgevoerd met sociale koopformules waardoor woningen terecht komen bij dezelfde doelgroep als de sociale huur of bij middengroepen die anders niet of nauwelijks kans maken op een passende woning. Dit deel van de verkoop wordt met name uitgevoerd door corporatie Dudok Wonen. Geen corporatie verkocht woningen aan beleggers. Ook liberalisatie van huurwoningen naar middenhuur wordt uitgevoerd in lijn met prestatieafspraken waarin ook voorrangregels voor doorstroming zijn opgenomen.

### **Bedienen middengroepen**

De middenhuur en sociale koopformules van corporaties zijn niet opgenomen in de regionale woonmonitor maar worden in de betreffende gemeenten wel gemonitord vanuit prestatieafspraken. In bestuurlijk overleg spraken we af om voortaan niet alleen voorraad maar ook aanbod (hoeveel huishoudens helpen corporaties jaarlijks aan een voordeursleutel van een nieuwe passende woning) regionaal te monitoren. De slagingskans voor woningzoekenden is met name aan dat aanbod gerelateerd.

### **In gesprek**

Om de afspraken uit het regionaal woonakkoord te halen is het belangrijk dat:

- 1. de voorgenomen bouwproductie (plancapaciteit) in een vroegtijdig stadium regionaal tussen partijen besproken wordt;**
- 2. de afspraken die op lokaal niveau gemaakt worden in de prestatieafspraken tussen (individuele) gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties meer in lijn gebracht worden met /passen binnen de regionale afspraken zoals in het Woonakkoord zijn vastgelegd;**
- 3. bij afwijkingen van de koers op lokaal niveau eerder ook met partijen op regionaal niveau overlegd wordt wat de impact daarvan is op de gezamenlijke ambities en wat de mogelijke c.q. noodzakelijke maatregelen zijn.**