

From: Lugt, Arjen van der <lugt.a>
Sent: woensdag 22 februari 2017 15:17:01
To: OW-Info
Cc:
Subject: FW: inventarisatie voorraadontwikkeling en nieuwbouwplannen RWU
Attachments: Gemeente Oudewater RWU inventarisatie brief college + gemeenteraad.pdf; Inventarisatie voorraadontwikkeling en nieuwbouwplannen RWU Oudewater.pdf

Geachte college,

De bijgaande brieven graag inboeken als ingekomen stuk voor de gemeenteraad van Oudewater.

Met vriendelijke groet,



Arjen van der Lugt
Raadsgriffier

E: a.lugt@oudewater.nl
T: 06 – 30 25 64 79

Van: Gerda [mailto:gzuiver@wbvoudewater.nl]
Verzonden: woensdag 22 februari 2017 15:01
Aan: Duindam, Bob; OW-Burgemeester; Vermeij, Bert; !Griffie-oudewater
CC: Karl Lissendorp
Onderwerp: inventarisatie voorraadontwikkeling en nieuwbouwplannen RWU

Geachte heren Verhoeven, Duindam, Vermeij en Van der Lugt,

Wij willen u graag informeren over de inventarisatie van de woningvoorraadontwikkeling en nieuwbouwplannen die is uitgevoerd door het RWU.

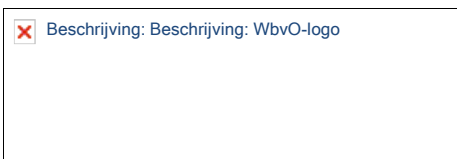
Bijgevoegd vindt u de begeleidende brief van de heer Lissendorp en het rapport van RWU.

Ik wil de heer Van der Lugt vragen om deze stukken aan de leden van de Gemeenteraad door te sturen.

Met vriendelijke groet,

Gerda Zuiver
Management assistent

Telefoon: 0348-404624
e-mail: gzuiver@wbvoudewater.nl
werkdagen: ma.o, wo, vr



Kappellestraat 19
3421 CT Oudewater
www.wbvoudewater.nl

Gemeente Oudewater
College van B& W / Gemeenteraad
Waardsedijk 219
3421 NE OUDEWATER

Datum 22 februari 2017
Behandeld door K. Lissendorp
Betreft Inventarisatie voorraadontwikkeling en nieuwbouwplannen RWU

Geachte leden van het college en de gemeenteraad,

We willen u graag informeren over de inventarisatie van de woningvoorraadontwikkeling en nieuwbouwplannen die is uitgevoerd door het RWU. U vindt het rapport bij deze brief.

Groei aantal sociale huurwoningen

Kern van de afspraak is dat de voorraad zelfstandige sociale huurwoningen in elke gemeente die deel uitmaakt van de U16 met netto (tenminste) 3% groeit. De afspraak bestrijkt vijf jaar, te weten de jaren 2017, 2018, 2019, 2020 en 2021.

De doelstelling kan worden bereikt door meer of minder woningen te slopen of verkopen, wel of niet liberaliseren en natuurlijk door woningen te bouwen. Woningbouwvereniging Oudewater heeft al besloten geen leegkomende woningen te verkopen de komende tijd. Daarnaast behouden we zo veel mogelijk betaalbare voorraad door minimaal te liberaliseren en in sommige gevallen woningen na mutatie met een lagere huurprijs te verhuren.

Nieuwbouw

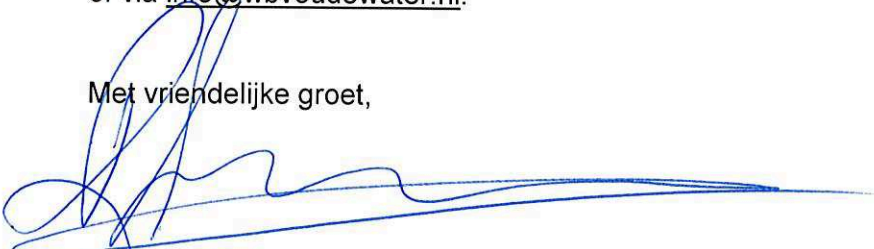
In het overzicht van Oudewater is te zien dat er meer nodig is dan de nu geplande nieuwbouwprojecten. De toename van sociale huurwoningen is nu tot 2021 niet voldoende. Samenwerking met gemeente Oudewater is nodig om deze aantallen alsnog te kunnen bereiken. De locatie Noort Syde II is één van de laatste mogelijkheden in het uitleggebied om nog te zorgen dat het aantal sociale huurwoningen in Oudewater uitgebreid kan worden.

RWU verwacht van gemeenten een serieuze inspanning om meer locaties met een sociale grondprijs beschikbaar te krijgen voor sociale nieuwbouw. Woningbouwvereniging Oudewater deelt deze verwachting.

Tot slot

Ik vertrouw erop dat ik u voldoende heb geïnformeerd. Heeft u nog vragen over deze brief neemt u dan contact op met mij. Ik ben telefonisch te bereiken op nummer (0348) 40 46 22 of via info@wbvoudewater.nl.

Met vriendelijke groet,



Karl Lissendorp
Directeur-bestuurder

Bijlage: Rapportage RWU Bouwinventarisatie



INVENTARISATIE VOORRAADONTWIKKELING EN NIEUWBOUWPLANNEN WONINGCORPORATIES AANGESLOTEN BIJ REGIOPLATFOM WONINGCORPORATIES UTRECHT (RWU) 2017-2022

1. Eerste resultaten RWU inventarisatie

De gemeenten van de U16 en de 22 corporaties, verenigd in het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) hebben afgesproken een gemeenschappelijke visie te ontwikkelen op de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad in de U16 (regionaal perspectief) en een strategie hoe deze visie kan worden gerealiseerd.

Begin 2017 wordt het regionale perspectief voorzien van een onderbouwde strategie zodat gemeenten en corporaties over een handvat beschikken om de regionale afspraak te kunnen uitvoeren. Het jaar 2017 wordt beschouwd als een 'proefjaar' om ervaring op te doen met het meenemen van het regionale perspectief bij nieuwe lokale woonvisies en de biedingen die corporaties uiterlijk 1 juli 2017 uitbrengen om tot nieuwe prestatieafspraken te komen.

Afspraak U16-RWU

Kern van de afspraak is dat de voorraad zelfstandige sociale huurwoningen in elke gemeente die deel uitmaakt van de U16 met netto (tenminste) 3% groeit. Daarbij worden ook eventuele zelfstandige woningen in tijdelijke woonvoorzieningen meegenomen. Als peildatum wordt genomen 1 januari 2017 en als bron de Regionale Databank van de RWU per die datum. Rekening houdend met het bod per 1 juli 2017 en de prestatieafspraken geldt als horizon voor de 3% groei de datum van 1 januari 2022. De afspraak bestrijkt dus vijf jaar, te weten de jaren 2017, 2018, 2019, 2020 en 2021¹.

De doelstelling kan worden bereikt doordat corporaties aan bepaalde knoppen kunnen draaien, zoals meer of minder slopen of verkopen, wel of niet liberaliseren en natuurlijk door woningen te bouwen, door nieuwbouw of transformatie.

¹ Bij wijze van voorbeeld. Als de sociale voorraad in de U16 per 1 januari 2017 100.000 woningen bedraagt, betekent de afspraak dat er per 1 januari 2022 tenminste netto 3% extra sociale huurwoningen zijn, dus 103.000 woningen. Deze afspraak geldt naast de regio in principe voor elke gemeente afzonderlijk.

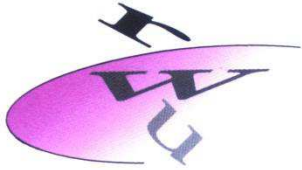


Dan zijn gemeenten nodig om voldoende locaties beschikbaar te stellen. RWU verwacht van gemeenten een serieuze inspanning om meer locaties met een sociale grondprijs beschikbaar te krijgen voor sociale nieuwbouw. De afspraak om per saldo een netto toename van 3% van de zelfstandige sociale voorraad te realiseren is dan ook alleen zinvol als pakweg 75% van de 3% ambitie wordt gerealiseerd door nieuwbouw dan wel transformatie op nieuwe dan wel bestaande locaties.

De U16 brengen in kaart welke locaties in beeld zijn en of er aanvullende kansrijke locaties zijn die op betrekkelijk korte termijn in exploitatie kunnen worden genomen. RWU heeft geïnventariseerd wat de verwachte sociale huurvoorraadontwikkeling is bij de corporaties (saldo van nieuwbouw, sloop, verkoop, liberalisatie e.d.) in de periode 2017 t/m 2021. Bovendien is een poging gedaan een beeld te krijgen van de 'harde' en 'zachte' nieuwbouw plannen, dat wil zeggen, plannen die vrijwel zeker doorgaan en plannen die tamelijk onzeker zijn. Hieronder de belangrijkste eerste conclusies.

Conclusies RWU Inventarisatie

1. Kijken we naar de *totale ontwikkeling van de sociale voorraad in de U16* (saldo nieuwbouw, sloop, verkoop, liberalisatie) in de periode 2017 t/m 2021, dan groeit de voorraad met 4,8% als alle nieuwbouwplannen, zowel de harde als de zachte plannen zoals de corporaties die hebben opgegeven, worden gerealiseerd. Het gaat dan in totaal om **4.773** woningen. Dat is meer dan de 3% groeiambitie. Dat is het *optimistische scenario*. Worden echter alleen de harde plannen gerealiseerd, dan groeit de sociale huurvoorraad slechts met 1,6%, in totaal **1.641** woningen. De 3% groei wordt dan bij lange niet gehaald, regionaal niet als in de meeste afzonderlijke gemeenten. Dit is het *pessimistische scenario*. Het regionale RIGO rapport van 2016 ging uit van een groei van circa 5% (periode is iets anders, 2015-2020, maar het geeft wel een indicatie).
2. Niet de financiële positie van de corporaties blijkt het knelpunt, maar de *beschikbaarheid van locaties*. Zo'n 40% van alle bouwplannen (**3.132 van de 7.632 woningen**) blijkt een 'zacht' plan. Van die zachte plannen noemen corporaties bij circa 60% nog wel concrete locaties. Meestal met aantallen, niet zelden voorzien van de toevoeging 'tenminste'. Bovendien noemen zij vaak locaties zonder aantallen. Uiteindelijk kan het dus om veel meer sociale huurwoningen gaan die corporaties willen bouwen dan uit de cijfers blijkt. Dat plannen 'zacht' zijn komt door onder andere de hoogte van grondprijzen, bestemmingsplannen, ingewikkelde binnenstedelijke locaties of particuliere eigendom van andere partijen. Maar liefst 40% van de aantallen is helemaal niet voorzien van een locatie. Dan staat er alleen maar 'nieuwbouw 2020' of 'locatie nog in gesprek-nog onbekend'. Uit deze aanduidingen kan men opmaken dat de corporaties financieel in staat en bereid zijn om extra woningen te bouwen, maar dat er nog geen locaties in beeld zijn om dit te effectueren.

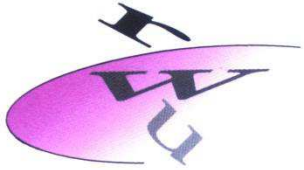


Wil de sociale voorraad enigszins gelijke tred houden met de verwachte behoefte, moet dus alles op alles worden gezet om de 'zachte' plannen tot ontwikkeling te brengen en zijn ook nieuwe locaties nodig (binnenstedelijk of buiten de rode contouren) om nog eens 1.000 tot 1.500 woningen te bouwen.

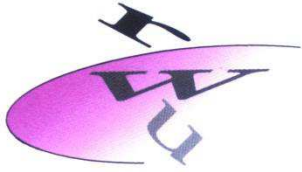
3. Relateren we de uitkomsten met de prognoses uit het regionale RIGO rapport dat in opdracht van U16 in 2016 is uitgevoerd, dan is het optimistische scenario ongeveer toereikend om de verwachte extra behoefte in de U16 regio volgens het RIGO op te vangen. Er zouden dan bijna 5.000 extra sociale huurwoningen nodig zijn (inclusief saldo sloop, verkoop enz), een groei van circa 5% van de voorraad. *Daar komen we alleen in de buurt als alle harde en zachte plannen worden gerealiseerd.* De groei ambitie van 3% is natuurlijk al wel een belangrijke stap in de goede richting.
4. Zetten we de RIGO prognoses af tegen de bouwplannen van de corporaties *per gemeente*, dan zijn de verschillen groot. In sommige gemeenten, zoals De Bilt, De Ronde Venen en Woerden zijn er best veel plannen, terwijl het RIGO slechts een bescheiden groei prognotiseert. Dat geldt ook voor andere gemeenten, zij het dat daar de 'zachte' plannen (nog meer) roet in het eten kunnen gooien. Opvallend is ook dat daar waar RIGO aangeeft dat een bescheiden vermindering van het aantal sociale huurwoningen aan de orde kan zijn (Lopik, Montfoort), corporaties juist wel bouwinitiatieven hebben. IJsselstein is de gemeente die zou moeten groeien, maar waar de corporatie geen kans ziet sociale huurwoningen te bouwen vanwege gebrek aan locaties. In Utrecht is nog meer nodig dan er plannen zijn, maar daar zijn toch veel plannen op de rails gezet en wordt gezocht naar nieuwe locaties (zoals Merwedekanaalzone), hoewel een deel ook nog 'zacht' is. Overigens moeten de RIGO prognoses op gemeenteniveau met de nodige voorzichtigheid worden benaderd.

3% groei ambitie per gemeente

5. Wat zijn de uitkomsten van de inventarisatie *per gemeente*, afgezet tegen de afgesproken 3% groei ambitie? De corporaties in zes gemeenten lijken er, ook als hun zachte plannen niet of slechts deels tot realisatie komen, in te slagen de ambitie van tenminste 3% groei te halen, namelijk in Utrecht, De Ronde Venen, Woerden, Bunnik, Montfoort en Vianen.
6. De corporaties in zes gemeenten halen de ambitie van 3% wel als zowel de harde als de zachte plannen worden gerealiseerd, maar niet als alleen de harde plannen tot oplevering komen. Het gaat om De Bilt, Houten, Lopik, Nieuwegein, Oudewater en Zeist. Hier moet alles op alles worden gezet om de als zacht gekenmerkte plannen versneld tot realisatie te brengen. Ook de rode contouren kunnen een knelpunt zijn. De financiële positie van de corporaties maakt bouw wel mogelijk.



7. De corporaties in *vier gemeenten* halen de geambieerde groei in beide scenario's niet. Het gaat om de Utrechtse Heuvelrug, Stichtse Vecht, Wijk bij Duurstede en IJsselstein. Ook als alle zachte plannen worden gerealiseerd, dan is de groei te laag of is zelfs sprake van vermindering van het aantal sociale huurwoningen. Strategie moet zijn om te bezien of op bestaande locaties meer sociale huur kan worden gebouwd dan wel moeten met urgentie nieuw te ontwikkelen locaties worden gevonden, waarop ook sociale woningbouw wordt geprogrammeerd. De rode contouren kunnen hierbij een knelpunt zijn. Extra bouw kan al dan niet in samenhang met andere maatregelen (liberalisatie, verkoop) voor zover het voorraadbeleid en de financiële positie van de betreffende corporaties dat toelaten. Hier kan ook onderlinge solidariteit (zowel gemeenten onderling wat betreft locaties, als corporaties wat betreft de nieuwbouw) een optie zijn.
8. In *vier gemeenten*, te weten Houten, Nieuwegein, Oudewater en Zeist is er een grote bandbreedte tussen het optimistische en het pessimistische scenario. Die bandbreedte is zodanig dat de corporaties in het optimistische scenario de geambieerde groei ruimschoots halen, maar in het pessimistische bij lange na niet. In deze gemeenten blijkt het zachte programma zeker in verhouding tot de harde plannen relatief omvangrijk te zijn, in combinatie met het feit dat vaak nog geen locaties bekend zijn. Een nadere toelichting c.q. aanvullende info vanuit de lokale praktijk is nodig om een scherper beeld te krijgen.



2. Inventarisatie

Inventarisatie voorraadontwikkeling en nieuwbouw

RWU heeft eind 2016 in kaart gebracht wat de verwachte voorraadontwikkeling is bij de corporaties (saldo van nieuwbouw, sloop, verkoop, liberalisatie e.d.) in de periode 2017 t/m 2021. Bovendien is een poging gedaan per corporatie en per gemeente een beeld te krijgen van de 'harde' en 'zachte' plannen, dat wil zeggen, plannen die vrijwel zeker doorgaan en plannen die tamelijk onzeker zijn.

Voor '**harde**' plannen is de volgende definitie gehanteerd:

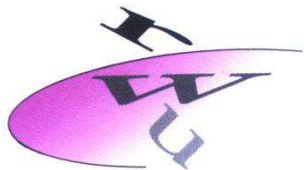
- *Eigen locatie corporatie*: er is startdocument en/of intentieovereenkomst met gemeente
- *Gemeentelijke locatie*: na gunning tender of onderlinge verdeling met gemeente afgesproken
- *Locatie particuliere ontwikkelaar*: er ligt contract met eigenaar over ontwikkeling

Voor '**zachte**' plannen is de volgende definitie gehanteerd:

- Volgens de corporatie mogelijke locaties
- Locaties waar geen sociale huur staat geprogrammeerd, maar waar de corporatie wel wil bouwen
- Ambitie/wenslocaties

Bij de uitvraag is uitgegaan van 'opleveringen', en niet van 'in aanbouw nemen', aangezien het om het effect op de voorraad gaat. Omdat het om de zelfstandige voorraad gaat, zijn onzelfstandige eenheden niet meegenomen. Het aantal zelfstandige sociale huurwoningen per 1 januari 2017 is nog een *schatting*. In het eerste kwartaal van 2017 komen de exacte gegevens per 1 januari 2017 beschikbaar middels de actualisering van de RWU Databank. Bij de nieuwbouw is ook tijdelijke huisvesting tot 10 jaar meegenomen.

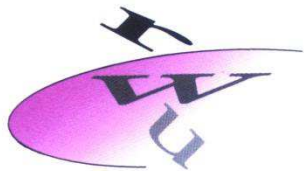
Hieronder de inventarisatie van plannen van de 22 RWU corporaties wat betreft nieuwbouw en ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen in 2017 t/m 2021 in de U16.



Er zijn in de tabel twee scenario's onderscheiden:

- 1 - Een *optimistisch scenario*, waarin zowel harde als zachte plannen worden gerealiseerd (blauw) en
- 2 - Een *pessimistisch scenario*, waarin alleen harde plannen tot oplevering komen (rood).

| Gemeente in U16 | Totaal aantal zelfstandige sociale huurwoningen 1/1/2017 | Af: verkoop sociale huurwoningen | Af: uit exploitatie te nemen sociale huurwoningen | Af/bij: overig, incl. sociale huur naar vrije sector of vice versa | 1-Bij: nieuwbouw sociale huur plannen hard/zacht | 1-Totaal aantal zelfstandige sociale huurwoningen ultimo 2021 hard/zacht | 2-Bij: nieuwbouw sociale huur alleen harde plannen | 2-Totaal aantal zelfstandige sociale huurwoningen ultimo 2021 alleen hard |
|--------------------|--|----------------------------------|---|--|--|--|--|---|
| Bunnik | 767 | -3 | -12 | -6 | 120 | 866 | 72 | 818 |
| De Bilt | 4854 | -25 | -179 | -15 | 418 | 5053 | 149 | 4784 |
| De Ronde Venen | 4166 | 0 | -13 | 0 | 279 | 4432 | 205 | 4358 |
| Houten | 4757 | -87 | 0 | 0 | 482 | 5152 | 90 | 4760 |
| IJsselstein | 3554 | -69 | 0 | -10 | 30 | 3505 | 0 | 3475 |
| Lopik | 925 | -26 | 0 | 0 | 58 | 957 | 48 | 947 |
| Montfoort | 756 | 0 | 0 | 0 | 86 | 842 | 56 | 812 |
| Nieuwegein | 8015 | -226 | 0 | 96 | 748 | 8633 | 137 | 8022 |
| Oudewater | 842 | -5 | -16 | 0 | 90 | 911 | 0 | 821 |
| Stichtse Vecht | 6182 | -170 | -18 | -5 | 162 | 6151 | 154 | 6143 |
| Utrecht | 44033 | -1160 | -531 | 270 | 3576 | 46188 | 2949 | 45561 |
| Utr. Heuvelrug | 3641 | -20 | -14 | 0 | 82 | 3689 | 30 | 3637 |
| Vianen | 2403 | -22 | -50 | 0 | 377 | 2708 | 282 | 2613 |
| Wijk bij Dstede | 2014 | -40 | -56 | -11 | 81 | 1988 | 42 | 1949 |
| Woerden | 4389 | 0 | 0 | 25 | 278 | 4692 | 203 | 4617 |
| Zeist | 7618 | -25 | -477 | 41 | 765 | 7922 | 83 | 7240 |
| TOTAAL | 98916 | -1878 | -1366 | 385 | 7632 | 103689 | 4500 | 100557 |
| TOTAAL in % | 100 | | | | 7,8 | 4,8 | 4,5 | 1,6 |

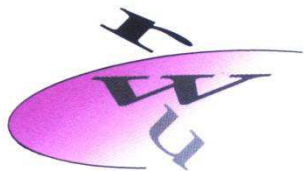


Circa 60% van de geplande nieuwbouw is hard, zo'n 4.500 woningen, de rest zacht (tenminste 3.132 woningen). Dit is natuurlijk een momentopname. Omstandigheden veranderen, en planvorming is zekerder op de kortere termijn (pakweg twee jaar). Kijken we naar de *totale ontwikkeling van de sociale voorraad in de U16* in de periode 2017 t/m 2021, dan groeit de voorraad regionaal:

- In *scenario 1* met **4,8%** als alle nieuwbouwplannen, zowel de harde als de zachte plannen worden gerealiseerd (blauw). Dat is meer dan de 3% groeiambitie die is uitgesproken (blauw).
- In *scenario 2* met slechts **1,6%**. Dan worden alleen de harde plannen gerealiseerd. De ambitie van 3% groei wordt dan bij lange niet gehaald, zowel niet regionaal als in de meeste afzonderlijke gemeenten (rood).

Tabel RIGO verkenning (2015-2020) gerelateerd aan RWU inventarisatie 2017-2022

| Gemeente in U16 | Extra behoefte volgens RIGO 2015-2020 | Ontwikkeling sociale voorraad 2017-2022 realisatie harde en zachte plannen (RWU) | Ontwikkeling sociale voorraad 2017-2022 Realisatie alleen harde plannen (RWU) |
|---------------------|---------------------------------------|--|---|
| Bunnik | 40 | 99 | 51 |
| De Bilt | 10 | 199 | -70 |
| De Ronde Venen | 40 | 266 | 192 |
| Stichtse Vecht | 30 | -31 | -39 |
| Houten | 180 | 395 | 3 |
| IJsselstein | 90 | -49 | -79 |
| Lopik | -20 | 32 | 22 |
| Montfoort | -10 | 86 | 56 |
| Nieuwegein | 300 | 618 | 7 |
| Oudewater | 10 | 69 | -21 |
| Utrecht | 3.530 | 2.155 | 1.528 |
| Utrechtse Heuvelrug | 10 | 48 | -4 |
| Vianen | 390 | 305 | 210 |
| Wijk bij Duurstede | 110 | -26 | -65 |
| Woerden | 130 | 303 | 228 |
| Zeist | 140 | 304 | -378 |
| TOTAAL | 4.980 | 4.773 | 1.641 |



Relateren we de uitkomsten van de RWU inventarisatie met de prognoses uit het regionale RIGO rapport dat in opdracht van U16 in 2016 is uitgevoerd (zie hierboven), dan is het *optimistische scenario* ongeveer toereikend om de verwachte extra behoefte in de U16 regio volgens het RIGO op te vangen. Er zouden volgens RIGO bijna 5.000 extra sociale huurwoningen nodig zijn (inclusief saldo sloop, verkoop enz), een groei van circa 5% van de voorraad. *Daar komen we alleen in de buurt als alle harde en zachte plannen worden gerealiseerd.* De 3% ambitie die we hebben geformuleerd, vormt natuurlijk wel een goede stap in de richting. Maar dat lijkt nog niet voldoende om gelijke tred te houden met de verwachte toename van de behoefte.

Resultaten corporaties per gemeente

Hieronder een overzicht *per gemeente* van de mate waarin de daar werkzame corporaties verwachten dat zij wel of niet de 3% ambitie halen, rekening houdend met zowel het realiseren van *harde/zachte* (scenario 1, blauw) als alleen *harde plannen* (scenario 2, rood).

| Gemeente in U16 | 1 - Toename voorraad >3% <i>Incl. harde/zachte plannen</i> | 1 - Toename voorraad <3% <i>Incl. harde/zachte plannen</i> | 2 -Toename voorraad > 3% <i>Incl. alleen harde plannen</i> | 2 -Toename voorraad < 3% <i>Incl. alleen harde plannen</i> |
|-----------------|---|---|---|---|
| Bunnik | 12,9 | | 6,7 | |
| De Bilt | 4,1 | | | -1,4 |
| De Ronde Venen | 6,4 | | 4,6 | |
| Houten | 8,3 | | | 0,1 |
| IJsselstein | | -1,4 | | -2,2 |
| Lopik | 3,5 | | | 2,4 |
| Montfoort | 11,4 | | 7,8 | |
| Nieuwegein | 7,7 | | | 0,1 |
| Oudewater | 8,0 | | | -2,7 |
| Stichtse Vecht | | -0,5 | | -0,6 |
| Utrecht | 4,9 | | 3,5 | |
| Utr. Heuvelrug | | 1,3 | | -0,1 |
| Vianen | 12,7 | | 8,7 | |
| Wijk bij Dstede | | -1,3 | | -3,2 |
| Woerden | 6,9 | | 5,2 | |
| Zeist | 4,0 | | | -5,0 |



Resultaten met realisatie harde/zachte plannen en alleen harde plannen

Als we veronderstellen dat corporaties *alle harde én zachte plannen* realiseren binnen de geïnventariseerde periode (het *optimistische scenario 1*) dan blijkt de voorraad sociale huurwoningen in 12 van de 16 gemeenten in de regio met tenminste 3% te groeien.

Uitschieters in dit verband zijn Bunnik (12,9%), Vianen (12,7%) en Montfoort (11,4%). In deze gemeenten komt de groei ook vrijwel geheel of zelfs uitsluitend vanwege de geplande nieuwbouw.

Ook Houten, Oudewater, Nieuwegein, Woerden, de Ronde Venen, Utrecht, De Bilt, Zeist en Lopik komen boven 3% uit. Hier is de geplande nieuwbouw ook de belangrijkste factor, al gaan met name in Utrecht nogal wat vrije sector huurwoningen terug naar de sociale voorraad. De vier gemeenten waar de 3% niet wordt gehaald, zijn Utrechtse Heuvelrug, Stichtse Vecht, Wijk bij Duurstede en IJsselstein. In de laatste drie gemeenten loopt de voorraad - zelfs in dit optimistische scenario - licht terug.

Er zijn in het *pessimistische scenario 2* tien gemeenten die de 3% niet halen. In zeven van die gemeenten neemt de voorraad enigszins af, namelijk de eerder genoemde gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Stichtse Vecht, Wijk bij Duurstede en IJsselstein, en voorts De Bilt, Oudewater en Zeist. Corporaties in zes gemeenten komen boven 3% uit, in Utrecht, De Ronde Venen, Woerden, Bunnik, Montfoort en Vianen.

Gemeenten met een grote bandbreedte

Houten, Nieuwegein, Oudewater en Zeist springen eruit vanwege het grote verschil tussen de ontwikkeling van de sociale voorraad in het optimistische c.q. pessimistische scenario. In het eerste scenario halen ze 3% groei ruimschoots wel, in het tweede bij lange na niet.

- In *Houten* heeft Viveste te maken met een stroom Koopgarant woningen die teruggekocht worden, maar waarvan onzeker is of deze terug kunnen naar de sociale huur. Bovendien lijkt het erop dat voor veel nieuwbouw nog geen locaties of transformaties beschikbaar zijn. Al met al gaat het dan om bijna 80% van de zachte plannen die erg onzeker zijn.
- In *Nieuwegein* is het programma zachte plannen relatief groot (754 woningen zacht om 137 hard). Binnen de zachte plannen lijkt ongeveer een derde deel nog niet belegd met een locatie. Dat maakt de onzekerheid nog groter.
- In *Oudewater* gaat het om drie plannen (90 woningen), maar die hebben wel impact op de uitkomsten als die niet gerealiseerd worden. Hier speelt vooral dat de woningbouwvereniging geen harde plannen heeft, maar alleen zachte.



- In *Zeist* worden slechts voor 105 van de 586 opgegeven mogelijk te bouwen sociale huurwoningen ('zachte' plannen) concrete locaties genoemd. Bovendien is het zachte programma groot in verhouding tot de harde plannen (83 woningen) en dat vergroot de onzekerheid.

Voor elk van deze gemeenten is nadere toelichting c.q. informatie van de kant van de corporaties dan wel gemeenten behulpzaam om het beeld scherper te krijgen.

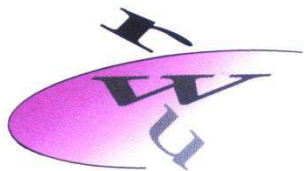
Wat zijn 'zachte' plannen

In de inleiding is reeds een definitie gegeven van wat als 'harde' of 'zachte' plannen worden beschouwd. Het is nuttig een nadere toelichting te geven op het fenomeen van de 'zachte' plannen. Het houdt vrijwel altijd verband met de (on)zekerheid van locaties, eigenlijk nooit met de financiële omstandigheden van de corporaties.

Bij de RWU uitvraag is de corporaties onder meer gevraagd aan te geven hoeveel men zou willen of kunnen bouwen op locaties waar geen sociale huur staat geprogrammeerd dan wel of zij anderszins ambities of wenslocaties hebben. Circa 40% van alle bouwplannen (3.132 van de 7.632 woningen) is zo'n zacht plan. Daarbij hebben corporaties bij een concreet getal nogal eens 'tenminste' toegevoegd. Het kunnen er dus méér worden. Bovendien worden soms mogelijke locaties genoemd, zonder aantallen (of alleen een vraagteken) en zonder een mogelijk jaar van realisatie. Die zijn niet in de tabellen verwerkt.

Regelmatig wordt ook slechts aangegeven 'Nieuwbouw 2020', 'Extra 2021', 'Locatie in gesprek-nog onbekend', 'Utrecht 2020', of 'versnelling eengezinswoningen 2018', maar worden daarbij wel concrete aantallen genoemd. Dat geldt voor 40% van de zachte plannen (tenminste 1.300 van de 3.132). Uit deze aanduidingen kan men opmaken dat de corporaties financieel in staat en bereid zijn om extra woningen te bouwen, maar dat er nog geen locaties in beeld zijn om dit te effectueren. Eén corporatie geeft met zoveel woorden aan dat zij geld heeft om een x aantal woningen te bouwen en zij heeft deze aantallen ook opgenomen in de meerjarenprognose, maar dat zij nog geen locatie daarvoor heeft.

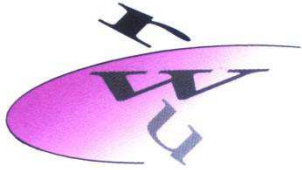
In een flink aantal gevallen worden wel concrete locaties genoemd, met mogelijk te bouwen aantallen. Dat geldt voor 60% van de zachte plannen. Er kunnen echter tal van redenen zijn waarom deze plannen (nog) niet hard zijn. De betreffende plannen kunnen nog ver weg liggen in de tijd en dus met onzekerheden zijn omgeven. Soms zijn op deze locaties geen sociale huurwoningen geprogrammeerd, maar hebben de corporaties er wel oren naar om daar te bouwen. De hoogte van grondprijzen, bestemmingsplannen, ingewikkelde binnenstedelijke locaties of particuliere eigendom van andere partijen kunnen ook een factor zijn.



Het is goed om ook de uitgangssituatie bij de geformuleerde ambities in de gaten te houden. Hieronder het beeld uit het regionale RIGO rapport van vorig jaar. In de gemeente Zeist staan relatief de meeste sociale huurwoningen (34%), gevolgd door Vianen en Utrecht (33%). De relatief minste aantallen staan in Lopik (18%), Montfoort (17%) en Bunnik (16%).

| <i>Gemeente</i> | <i>Sociaal Totaal</i> | <i>%</i> | <i>Gemeente</i> | <i>Sociaal Totaal</i> | <i>%</i> |
|-----------------|---------------------------|----------|-------------------|---------------------------|-----------|
| Zeist | 9.000 | 34 | Stichtse Vecht | 6.290 | 24 |
| Vianen | 7.950 | 33 | Woerden | 4.715 | 23 |
| Utrecht | 46.400 | 33 | Oudewater | 915 | 23 |
| Nieuwegein | 8.550 | 32 | Heuvelrug | 4.620 | 23 |
| De Bilt | 4.865 | 27 | Lopik | 925 | 18 |
| IJsselstein | 3.665 | 27 | Montfoort | 900 | 17 |
| Houten | 4.925 | 26 | Bunnik | 950 | 16 |
| Ronde Venen | 4.225 | 25 | | | |
| WbDuurstede | 2.260 | 24 | TOTAAL U16 | 111.155 | 29 |

Het lijkt verstandig bij een verdere analyse te bezien hoe de bouwvoornemens in de diverse gemeenten leiden tot meer of minder grote verschillen tussen de gemeenten, als het gaat om het aandeel sociale huur.

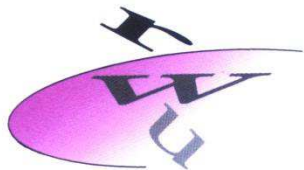


DEFINITIEF, Februari 2017

Gemeente Oudewater

Corporatie: Wbv. Oudewater

| Voorgenomen (des-)investeringen aantal woningen | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | TOTAAL |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| Verkoop <i>sociale</i> huurwoningen zelfstandig | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 5 |
| Verkoop <i>geliberaliseerde</i> huurwoningen zelfstandig | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uit exploitatie te nemen zelfstandige sociale huurwoningen | 0 | 16 | 0 | 0 | 0 | 16 |
| Nieuwbouw zelfstandige sociale huurwoningen (DAEB) <i>opleveringen plus aankoop</i> | 30 | 20 | 0 | 40 | 0 | 90 |
| Nieuwbouw tijdelijke zelfstandige huurwoningen (DAEB) <i>opleveringen</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | | |
| Prognose ontwikkeling woningvoorraad | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | |
| Aantal zelfstandige sociale huurwoningen, per 1 januari 2017 (peildatum) | 842 | | | | | |
| Totaal aantal zelfstandige sociale huurwoningen (inclusief tijdelijk tot 10 jaar), ultimo | 871 | 874 | 874 | 912 | 911 | |
| Procentuele toename ten opzichte van 1 januari 2017 | 3,4 | 3,8 | 3,8 | 8,3 | 8,3 | |
| Totaal aantal zelfstandige huurwoningen vrije sector | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | |
| TOTAAL aantal zelfstandige huurwoningen (inclusief tijdelijke woningen tot 10 jaar) | 895 | 898 | 897 | 936 | 935 | |



Nieuwbouwplannen

| | ZACHTE plannen nieuwbouw sociale huur | 2017 t/m 2021 | |
|---------------------|---------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Oudewater | Locatie | Verwacht jaar oplevering | Geschat/gewenst aantal |
| Wbv. Oudewater | Kardeel Sisal | 2017 | 30 |
| Wbv. Oudewater | Wijngaardstraat | 2018 | 20 |
| Wbv. Oudewater | locatie Schuylenburcht | 2020 | 40 |
| TOTAAL ZACHT | | | 90 |

Per saldo

| Prognose ontwikkeling woningvoorraad | Aantal | Percentage |
|--|--------|------------|
| -Ontwikkeling aantal zelfstandige sociale huurwoningen 2017 t/m 2021 (saldo nieuwbouw <i>hard/zacht</i> , sloop, verkoop, liberalisatie) | 69 | 8,3 |
| Bijdrage nieuwbouw sociale huur in de voorraadontwikkeling 2017 t/m 2021 HARDE EN ZACHTE PLANNEN | 90 | 10,7 |
| -Ontwikkeling aantal zelfstandige sociale huurwoningen 2017 t/m 2021 (saldo nieuwbouw <i>hard</i> , sloop, verkoop, liberalisatie) | -21 | -2,5 |
| Bijdrage nieuwbouw sociale huur in de voorraadontwikkeling 2017 t/m 2021 ALLEEN HARDE PLANNEN | 0 | 0 |