

# Sociale woonvoorraad en huurbeleid

ALV Huurdersraad, 13 oktober 2021



**WATERWEG WONEN**

# Inhoud

- Op weg naar een nieuwe woonvisie van de gemeente
- Beweging die Waterweg Wonen wil maken:
  - Minder krimp sociale woningvoorraad
  - Meer sturen op instroom bij vrijkomende woningen
  - Actualisatie huurprijsbeleid, m.n. bij nieuwe verhuringen
  - De gemeente versterkt de sociale aanpak in kwetsbare wijken en maakt de corporaties hier partner in.
- Besluitvorming is nog niet gebeurd! December 2021.



# Drie opgaven corporatievoorraad

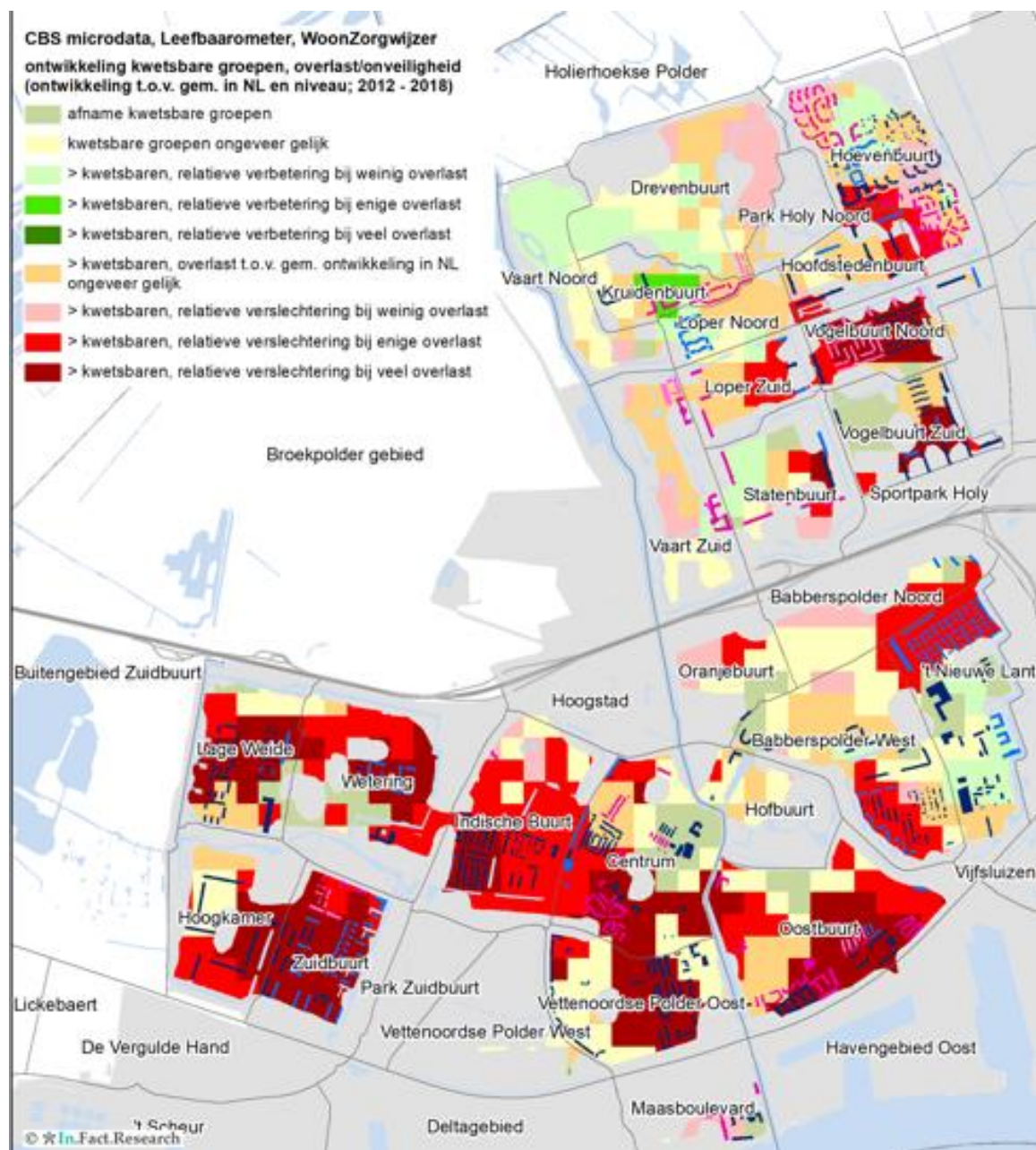
Woonvisie gemeente:

- We constateren dat Vlaardingen uit balans is en nog verder uit balans dreigt te raken ('te weinig veerkracht').



**CBS microdata, Leefbaarometer, WoonZorgwijzer**  
**ontwikkeling kwetsbare groepen, overlast/onveiligheid**  
**(ontwikkeling t.o.v. gem. in NL en niveau; 2012 - 2018)**

- afname kwetsbare groepen
- kwetsbare groepen ongeveer gelijk
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij weinig overlast
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij enige overlast
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij veel overlast
- > kwetsbaren, overlast t.o.v. gem. ontwikkeling in NL ongeveer gelijk
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij weinig overlast
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij enige overlast
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij veel overlast



# Drie opgaven corporatievoorraad

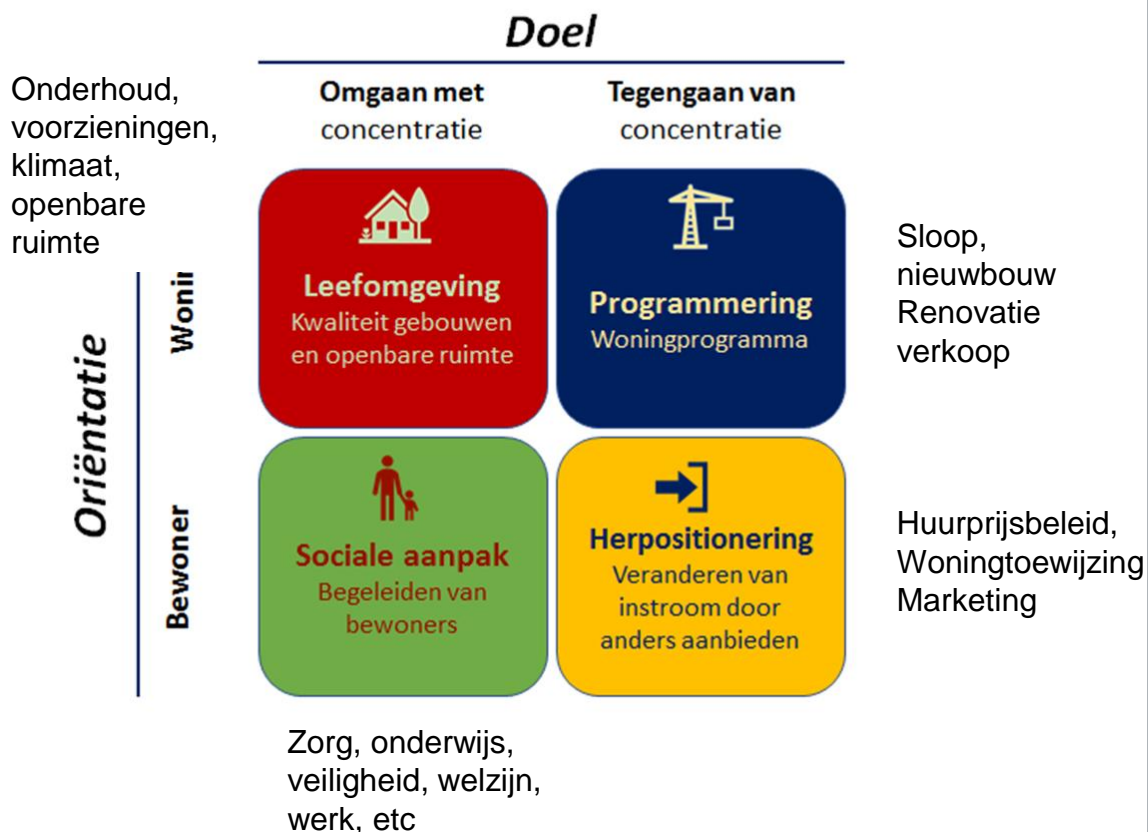
Woonvisie gemeente:

- We constateren dat Vlaardingen uit balans is en nog verder uit balans dreigt te raken ('te weinig veerkracht').
- Er is een grote woningnood. Vlaardingen wil plek bieden aan 39.000 huishoudens in 2030.
- Een aantal complexen en plekken – vooral in Westwijk en Ambacht - hebben te weinig kwaliteit.

# WOONVISIE 2021 MENS CENTRAAL, STUREN OP VEERKRACHT



Gemeente Vlaardingens



# Inzet voor nieuwe afspraken tot 2030

1. Vlaardingen groeit 1.000 woningen extra. Corporaties dragen bij aan de groei van Vlaardingen door meer woningen voor middeninkomens aan te bieden (sociaal + vrije sector).
2. De gemeente creëert hiervoor ruimte (bijv. aanbieden locaties en financiële afspraken).
3. Corporaties dragen bij aan een betere balans (in de stad en in de wijken) door minder woningen te hebben voor lage inkomens. Doel is 25% van voorraad VLD, in lijn met Regioakkoord Wonen.
4. Corporaties investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad door renovatie en sloop/nieuwbouw.
5. De gemeente versterkt de sociale aanpak in kwetsbare wijken en maakt de corporaties hier partner in.

# Tot 2030 gebeurt er bij de corporaties:

Om de balans te herstellen:

→ Aanzienlijke verandering in de verdeling van het corporatieaanbod voor 'vragers' en 'dragers'.

- Aanbod lage inkomens: Van 35% naar 25% van totale woningvoorraad in Vlaardingen. Geen koerswijziging! Wel minder krimp sociale voorraad.

Om bij te dragen aan de gewenste groei richting 39.000 huishoudens:

→ Investeren in nieuwbouw voor de middeninkomens.

- Corporaties voegen 550 woningen extra toe ter vergroting van het aanbod middensegment op nieuwe locaties (sociale huur + vrije sector huur).

Om de kwaliteit van de gebouwde omgeving te verbeteren:

→ Investeren in vervanging door sloop-nieuwbouw en renovatie

- Indicatie: Sloop van ca 1.000 woningen (= minder dan voorheen)
- Renoveren/verduurzamen van 2.500 woningen (= meer dan voorheen)



# Vernieuwing corporatievoorraad

De corporaties zorgen met renovaties, verduurzamingsingrepen en goed onderhoud voor een toekomstbestendige corporatieportefeuille met goede verhuurbare woningen.

Nieuwbouw, sloop-nieuwbouw:

- **Westwijk:** sociale en fysieke aanpak met sloop en renovatie
- **Holy:** vernieuwing Vogelbuurt voortzetten. Elders in de wijk kijken corporaties naar mogelijkheden voor extra woningen
- **Ambacht:** verkennen aanpak MuWi. Mogelijkheden proberen te benutten om in Ambacht de sociale voorraad op peil te houden / nog wat te laten groeien.
- **Oostwijk:** in Zeevaardersbuurt enkele woningen slopen en nieuwe sociale huur terugbouwen.
- We zoeken nog meer bouwlocaties: sociale huur en vrijesector huur.

# Beweging Waterweg Wonen

- Minder krimp sociale voorraad
- Minder instroom laagste inkomensgroep in sociale huurwoningen (van '> 75%' naar '70%')
- Meer 'sturen op instroom' vanuit veerkracht van wijken
- Nieuwe rol (aanvangs)huurprijsbeleid. Vaker mix van woningen creëren via huurprijsbeleid in plaats van sloop/nieuwbouw
- Meer betaalbaar aanbod in Ambacht realiseren (en als het nog kan ook in de Rivierzone). Ontlasten van de kwetsbaarste wijken.
- Ook nieuwbouw vrije sector huur voor hoge middeninkomens

# Minder krimp sociale voorraad WaWo

- Streefvoorraad: we zorgen in 2030 voor ten minste 10.350 sociale huurwoningen (was 'ten minste 9.750 stuks').
- Dat is +600, waarvan 62,5% voor laagste inkomens.
- Nu hebben we een voorraad van 10.850 stuks. In 2030 circa 10.450 stuks volgens de laatste prognose. We krimpen dus nog 400 stuks.
- We groeien licht in vrije sector huur voor hoge middeninkomens.

Woningvraag groeit veel sneller dan woningaanbod.

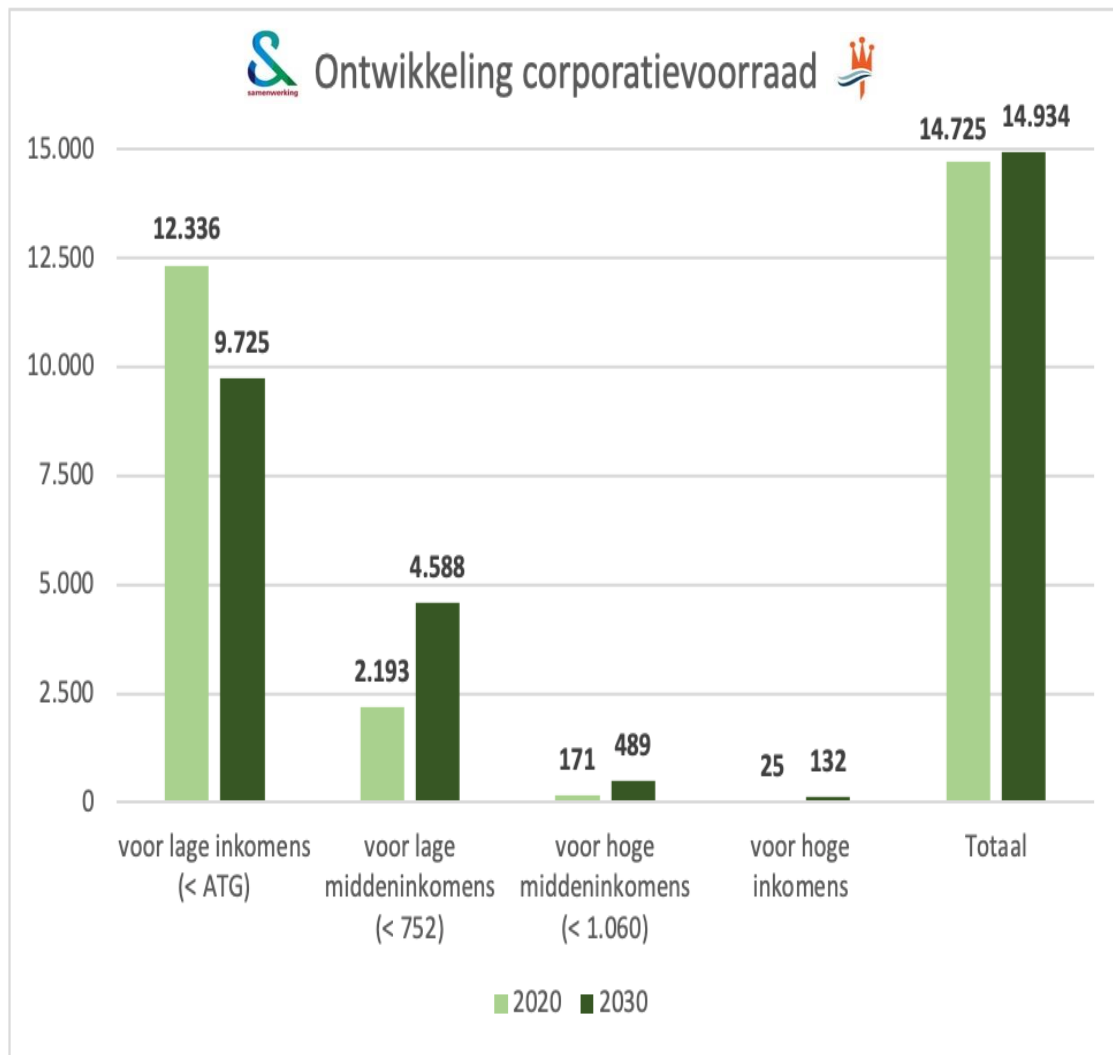
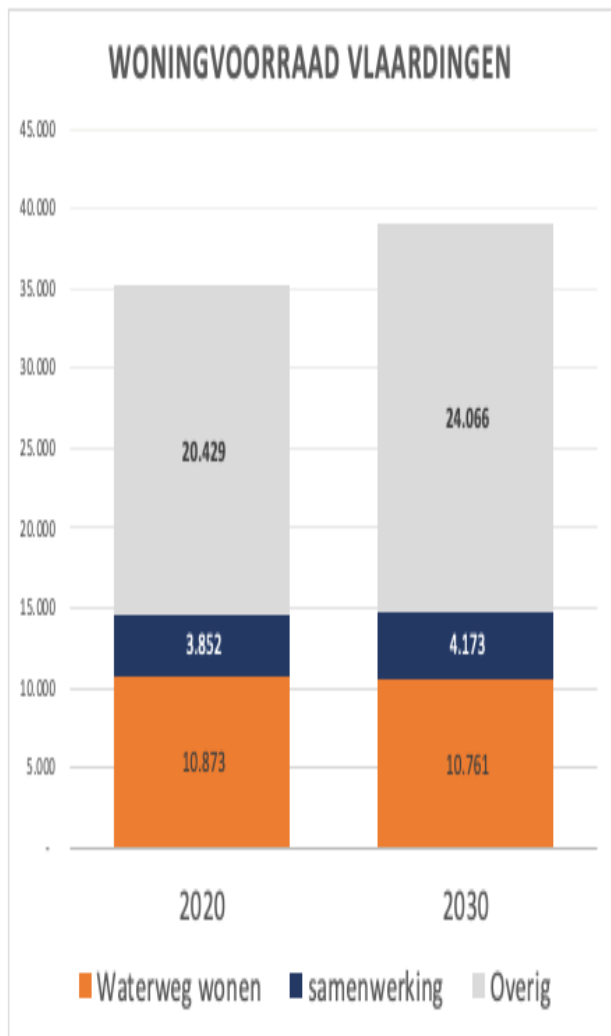
Wachttijden zijn lang en lopen nog op.

We blijven aangeven dat de regiogemeenten teveel op particuliere betaalbare voorraad leunen.

Zuiniger zijn op sociale huurvoorraad!


Wat is haalbaar in de regio?

# Voor nu ontwikkeling corporaties (p.m.)





# Doelen huurprijsbeleid. Bijdragen aan:

- Genoeg betaalbare woonmogelijkheden;
  - Gemêleerde woningvoorraad en sturen op instroom met als doel veerkrachtige wijken;
  - Maatwerk voor huishoudens die dat nodig hebben, zo lang als nodig;
  - Voldoende inkomsten voor onze opgaven en ambities.
- 

# Betaalbaarheid

- Woningen zijn betaalbaar en blijven betaalbaar.
- Woningen vooral op streefhuurprijsniveau krijgen door de huurprijs aan te passen bij nieuwe verhuringen.
- Dat gebruiken we ook als instrument om te sturen op instroom.
- Waar nodig begrenzen we de aanvangshuurprijs zodat er voldoende aanbod voor huishoudens met een laag inkomen is.

# Te duur wonen?

- Bij nieuwe verhuringen zorgen we ervoor dat er niet 'te duur' gewoond gaat worden ('Passend toewijzen').
- Afgelopen jaren kregen huishoudens die tijdens of vanwege de jaarlijkse huuraanpassing te duur woonden een huurprijsbevrozing.
- Dit jaar hadden we ook een eenmalige huurverlaging voor alle te duur wonende huishoudens. Zij wonen nu niet meer te duur.
- Woont u nog steeds 'te duur'? Tot eind van dit jaar heeft u recht op die eenmalige huurverlaging.
- Bij inkomensdaling hebben we - afhankelijk van de situatie – ook mogelijkheden voor huurprijsverlaging. Maatwerk.
- Nieuw regeerakkoord?? We hanteren in beginsel de landelijke afspraken om 'te duur wonen' te voorkomen. Doel: bij de jaarlijkse huurrunde geen nieuwe situaties van 'te duur wonen'.
- We hanteren sociaal huurincassobeleid.

# Nieuwe bewoners vrijkomende woningen

Sturen op instroom naar inkomensklasse:

- 70% laag inkomen (was > 75%)
- 22,5% laag middeninkomen
- 7,5% hoog middeninkomen (was 2,5%)

Tijdelijk bijsturen instroom in kwetsbare gebieden (2022 t/m 2024):

- 50% laag inkomen Westwijk
- 60% laag inkomen MuWi en VOP

Tijdelijk verminderde instroom huishoudens met een laag inkomen zoveel mogelijk compenseren in andere gebieden. In kwetsbare wijken op zoek naar nieuwe arrangementen die 'draggers' aanspreken.



# Tot slot nog eens de hoofdlijn

- Op weg naar een nieuwe woonvisie van de gemeente
- Beweging die Waterweg Wonen wil maken:
  - Minder krimp sociale woningvoorraad
  - Meer sturen op instroom bij vrijkomende woningen
  - Actualisatie huurprijsbeleid, m.n. bij nieuwe verhuringen
  - De gemeente versterkt de sociale aanpak in kwetsbare wijken en maakt de corporaties hier partner in.
- Besluitvorming is nog niet gebeurd! December 2021.