

definitief, mei 2017

RWU INVENTARISATIE VOORRAADONTWIKKELING EN NIEUWBOUWPLANNEN CORPORATIES 2017-2022

1. De 3% groei ambitie

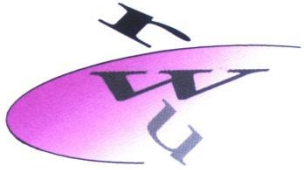
De gemeenten van de U16 en de 22 corporaties, verenigd in het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) hebben afgesproken een gemeenschappelijke visie te ontwikkelen op de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad in de U16 (regionaal perspectief) en een strategie hoe deze visie kan worden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

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.

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

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.



definitief, mei 2017

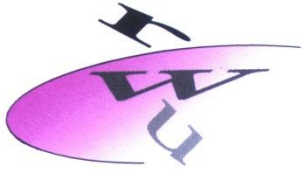
Voor **'zachte' plannen** is de volgende definitie gehanteerd:

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

2. Uitkomsten inventarisatie december 2016 en mei 2017

RWU heeft in december 2016 en begin mei 2017 geïnventariseerd hoeveel bouwplannen de corporaties op dit moment hebben, uitgesplitst naar harde en/of zachte plannen. Deze twee momenten zijn gekozen ook om te zien of het overleg lokaal tussen gemeenten en corporaties nog tot verbetering van het aantal beschikbare bouwlocaties voor sociale woningbouw heeft geleid.

Kijken we naar de uitkomsten, dan is tussen december 2016 en mei 2017 het aantal 'harde' plannen toegenomen van 4.522 naar 5.020 woningen, een toename van circa 10%. Het aantal 'zachte' plannen is heel licht afgenomen, van 3.610 naar 3.547 woningen. Totale plancapaciteit is nu 8.567 woningen. Het aandeel zachte plannen bedraagt ruim 40%. Hieronder het overzicht per gemeente.



definitief, mei 2017

Tabel 1. Harde en zachte bouwplannen RWU corporaties in de U16 gemeenten, 2017-2022

Gemeente in U16	Harde en zachte plannen	Totaal harde plannen	Aandeel zachte plannen in %
Bunnik	108	70	35
De Bilt	374	162	57
De Ronde Venen	305	295	3
Houten	584	190	67
IJsselstein	30	0	100
Lopik	58	48	17
Montfoort	91	91	0
Nieuwegein	761	202	73
Oudewater	90	50	44
Stichtse Vecht	192	124	35
Utrecht	4.512	3.160	30
Utr. Heuvelrug	104	28	73
Vianen	367	289	21
Wijk bij Dstede	81	57	34
Woerden	281	151	46
Zeist	659	103	84
TOTAAL U16	8.597	5.020	42

Opgave corporaties, RWU inventarisatie mei 2017

Wat betekent dit voor de sociale voorraadontwikkeling? Hieronder is de *verwachte sociale voorraadontwikkeling 2017-2022* weergegeven op basis van de *geüpdate RWU inventarisatie van de bouwplannen* voor sociale huurwoningen van mei 2017.

Er zijn in de tabel twee scenario's onderscheiden:

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



definitief, mei 2017

Tabel 2. Sociale voorraadontwikkeling 2017-2022 per gemeente in de U16

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 huurplannen 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	108	854	70	816
De Bilt	4.854	-25	-179	-15	374	5.009	162	4.797
De Ronde Venen	4.166	0	-13	0	305	4.458	295	4.448
Houten	4.757	-87	0	0	584	5.254	190	4.860
IJsselstein	3.554	-69	0	-10	30	3.505	0	3.475
Lopik	925	-26	0	0	58	957	48	947
Montfoort	756	0	0	0	91	817	91	847
Nieuwegein	8.015	-226	0	96	761	8.646	202	8.087
Oudewater	842	-5	-16	0	90	911	50	871
Stichtse Vecht	6.182	-170	-18	-5	192	6.181	124	6.113
Utrecht	44.033	-1.160	-531	270	4.512	47.124	3.160	45.772
Utr. Heuvelrug	3.641	-20	-14	0	104	3.711	28	3.635
Vianen	2.403	-22	-50	0	367	2.698	289	2.622
Wijk bij Dstede	2.014	-40	-56	-11	81	1.988	57	1.964
Woerden	4.389	0	0	25	281	4.695	151	4.565
Zeist	7.618	-25	-477	41	659	7.816	103	7.260
TOTAAL	98.916	-1.878	-1.366	385	8.597	104.654	5.020	101.077
Toename in %	100	-1,9	-1,5	0,4	8,7	5,8	5,1	2,2

Bron: Opgave corporaties

Worden *alle harde en zachte plannen* gerealiseerd (het voortvarende scenario), dan stijgt de sociale voorraad met 5,8%. Worden alleen de *harde plannen* uitgevoerd (het behoudende scenario), dan stijgt de voorraad sociaal met 2,2%. Los van de 3% ambitie is hoe dan ook nu wel een omslag zichtbaar, namelijk dat de afname van de sociale voorraad gemiddeld in de U16 voor het eerst sinds jaren tot stilstand is gekomen en, ook in het behoudende scenario, weer groei vertoont.



definitief, mei 2017

In onderstaande tabel is aangegeven hoe de sociale voorraad zich per gemeente ontwikkeld, onderscheiden naar *meer/minder dan 3% toename* en *realisatie harde én alle zachte plannen/alleen harde plannen* (voortvarende scenario-blauw, behoudende scenario-rood).

Tabel 3. Toename sociale voorraad per gemeente in de U16, meer en minder dan 3%, RWU inventarisatie mei 2017

Gemeente in U16	Groei sociale voorraad > 3% Realisatie harde én zachte plannen	Groei sociale voorraad < 3% Realisatie harde én zachte plannen	Groei sociale voorraad > 3% Realisatie alleen harde plannen	Groei sociale voorraad < 3% Realisatie alleen harde plannen
Bunnik	11,3		6,4	
De Bilt	3,2			-1,1
De Ronde Venen	7,0		6,8	
Houten	10,4			2,2
IJsselstein		-1,4		-2,2
Lopik	3,5			2,4
Montfoort	12,0		12,0	
Nieuwegein	7,9			0,9
Oudewater	8,2		3,4	
Stichtse Vecht		0,0		-1,1
Utrecht	7,0		3,9	
Utr. Heuvelrug		1,9		0,0
Vianen	12,0		8,8	
Wijk bij Dstede		-1,3		-2,5
Woerden	7,0		4,0	
Zeist		2,6		

Bewerking RWU

Resultaten met realisatie harde/zachte plannen en alleen harde plannen

Als we veronderstellen dat corporaties *alle harde én zachte plannen* realiseren, dan blijkt de voorraad sociale huurwoningen in 11 van de 16 gemeenten in de regio met tenminste 3% te groeien. Uitschieters in dit verband zijn Vianen (12,0%), Montfoort (12,0%), Bunnik (11,3%) en Houten (10,4%). Ook Oudewater, Nieuwegein, Woerden, de Ronde Venen, Utrecht, De Bilt en Lopik komen boven 3% uit.



definitief, mei 2017

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 vijf gemeenten waar de 3% niet wordt gehaald, zijn Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Stichtse Vecht, Wijk bij Duurstede en IJsselstein. In de laatste twee gemeenten loopt de voorraad - zelfs in dit voortvarende scenario - licht terug.

In het *behoudende scenario* komen corporaties in zeven gemeenten boven 3% uit, in Utrecht, De Ronde Venen, Woerden, Bunnik, Montfoort, Oudewater en Vianen. Corporaties in negen gemeenten halen de 3% niet. In vijf van die gemeenten neemt de voorraad enigszins af, namelijk de eerder genoemde gemeenten Stichtse Vecht, Wijk bij Duurstede en IJsselstein, en voorts De Bilt en Zeist.

Er zijn lichte verschuivingen te opzichte van december 2016, zij het dat per saldo ruim 500 woningen van 'zacht' naar 'hard' zijn gegaan. Hieronder in het kort de samenvattende conclusie.

Waar gaat het goed, wordt de 3% gehaald, ook als alleen de harde plannen worden gerealiseerd:

- Utrecht, De Ronde Venen, Woerden, Bunnik, Montfoort, Oudewater en Vianen

Waar is het onzeker, en hangt het van de zachte plannen af of de 3% wordt gerealiseerd:

- Houten, Nieuwegein, De Bilt en Lopik

Waar wordt de 3% waarschijnlijk niet gehaald:

- Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Stichtse Vecht, Wijk bij Duurstede en IJsselstein

Waar neemt de sociale voorraad waarschijnlijk af:

- Wijk bij Duurstede en IJsselstein

3. Aanbod en vraag analyse

In deze paragraaf wordt een beknopte aanbod en vraag analyse uitgevoerd. Bij de *aanbodanalyse* gaat het om de vraag of gemeenten die al een relatief groot aandeel sociaal hebben, ook relatief veel toevoegen en omgekeerd. Dit is van belang voor de vraag of sprake is en blijft van een 'ongedeelde' regio en of de toevoegingen evenwichtig worden gespreid over de regio.



definitief, mei 2017

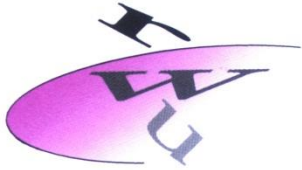
Op basis van het eerder aangehaalde RIGO onderzoek kan worden geconstateerd dat op dit moment de verschillen tussen gemeenten redelijk groot zijn, als we kijken naar het 'aandeel sociaal' in de woningvoorraad.

Tabel 4. Aandeel sociaal per gemeente in de U16 (RIGO, 2016)²

Gemeente in U16	Aandeel sociaal in de woningvoorraad in %	Groei sociale voorraad in % Harde en zachte plannen	Groei sociale voorraad in % Alleen zachte plannen
Zeist	34	2,6	-4,7
Vianen	33	12,0	8,8
Utrecht	33	7,0	3,9
Nieuwegein	32	7,9	0,9
De Bilt	27	3,2	-1,1
IJsselstein	27	-1,4	-2,2
Houten	26	10,4	2,2
De Ronde Venen	25	7,0	6,8
WbDuurstede	24	-1,3	-2,5
Stichtse Vecht	24	0,0	-1,1
Woerden	23	7,0	4,0
Oudewater	23	8,2	3,4
Heuvelrug	23	1,9	0,0
Lopik	18	3,5	2,4
Montfoort	17	12,0	12,0
Bunnik	16	11,3	6,4
Gemiddeld U16	29	5,6	2,2

Bewerking RWU

² LEKSTEDewonen heeft aangegeven dat het aandeel 'sociaal' niet 33% bedraagt in Vianen, maar 31%.



definitief, mei 2017

LET OP: Let op: de percentages in de eerste kolom geven het aandeel 'sociaal' in de totale voorraad (huur/koop) weer. De percentages in de tweede en derde kolom geven weer met welk percentage de sociale voorraad groeit of daalt vanwege de ontwikkelingen in de sociale voorraad (sloop, verkoop, liberalisatie en bouwplannen). Ze zijn dus niet optelbaar of aftrekbaar van de percentages in de eerste kolom!

Uit de tabel valt op te maken dat de sociale voorraad in de U16 gemiddeld 29% uitmaakt van alle woningen (huur/koop). Opvallend is dat gemeenten als Vianen en Utrecht relatief veel sociale huurwoningen blijven toevoegen, ook al hebben ze al een bovengemiddeld aandeel. Daarbij zij nog aangetekend dat in beide gemeenten weliswaar grote woningbouwproducties, koop en huur, zijn geprogrammeerd, maar dat het aandeel sociale huur in deze gemeenten wel relatief laag ligt. Dit is een nuance bij het 'bovengemiddeld aantal'. In Nieuwegein, ook een gemeente met een bovengemiddeld aandeel, zijn er wel veel zachte plannen, maar is het onzeker of de voorraad meer dan gemiddeld zal groeien. In Zeist is de kans heel groot dat de voorraad minder dan gemiddeld groeit, gezien het grote aantal zachte plannen, en relatief geringe aantal harde plannen.

De corporaties in Bunnik, Montfoort, Oudewater en Woerden met een relatief bescheiden aandeel 'sociaal' lijken een inhaalslag te maken. In Stichtse Vecht blijft de voorraad op zijn best op peil, maar bestaat het risico dat deze daalt. Het toch al bescheiden aandeel sociaal zal daarmee waarschijnlijk ook dalen. Dat geldt in nog sterkere mate voor IJsselstein en Heuvelrug, waar de voorraad zelfs in absolute zin afneemt.

Vraaganalyse

Hier gaat het om de vraag of de toe te voegen sociale huurwoningen vooral worden gebouwd in de gemeenten waar sprake is van een significante vraag of waar juist minder behoefte is aan sociale huurwoningen. Daarbij worden de prognoses van RIGO uit 2016 als richtsnoer genomen. Daar passen wel *kanttekeningen* bij. Zo kan het zijn dat ander onderzoek (bijvoorbeeld door de gemeente uitgevoerd in het kader van de Woonvisie) tot andere uitkomsten heeft geleid.

Ook zal het absoluut niet zo zijn dat sprake is van moeilijke verhuurbaarheid of zelfs leegstand, als wel wordt gebouwd, terwijl de behoeftcijfers dat niet hard onderbouwen. Van (structurele) leegstand in de Utrechtse regio is immers so wie so geen sprake. Tot slot komen de periodes niet helemaal met elkaar overeen.

Kortom, voorzichtigheid is geboden bij het trekken van conclusies, de cijfers geven slechts een globale indicatie.



definitief, mei 2017

'Blauw' is opnieuw het voortvarende scenario voor de ontwikkeling van de sociale voorraad (*harde én zachte* plannen worden gerealiseerd), rood is het behoudende (alleen *harde* plannen worden gerealiseerd).

Tabel 5. RIGO verkenning (2015-2020) gerelateerd aan RWU inventarisatie (mei) 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	87	49
De Bilt	10	155	-57
De Ronde Venen	40	292	282
Stichtse Vecht	30	-1	-69
Houten	180	497	103
IJsselstein	90	-49	-79
Lopik	-20	32	22
Montfoort	-10	91	91
Nieuwegein	300	631	72
Oudewater	10	69	29
Utrecht	3.530	3.091	1.739
Utrechtse Heuvelrug	10	70	-6
Vianen	390	295	217
Wijk bij Duurstede	110	-26	-50
Woerden	130	306	176
Zeist	140	198	-358
TOTAAL	4.980	5.738	2.161

Bij vergelijking van de RIGO prognoses met de bouwplannen (hard en zacht) van de corporaties blijken per gemeente de verschillen soms groot. In sommige gemeenten, zoals De Bilt, De Ronde Venen en Woerden zijn er best veel plannen, terwijl het RIGO slechts een bescheiden groei prognostiseert.



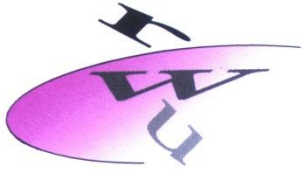
definitief, mei 2017

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 precies de contramal, namelijk de gemeente die zou moeten groeien wat betreft het aantal sociale huurwoningen, 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.

4. Algemene conclusie: gebrek aan bouwlocaties

1. De sociale voorraad groeit weer voor het eerst sinds jaren. Ook in het behoudende scenario (alleen harde plannen worden gerealiseerd). Dat is het goede nieuws.
2. De voorraad kan echter sterker groeien als er meer 'harde' locaties komen. Ofwel, de *beschikbaarheid* van locaties vormt het grote knelpunt, en niet de financiële mogelijkheden van de corporaties. Dat blijkt uit de RWU inventarisatie.
3. Worden alleen de *harde* plannen uitgevoerd (het behoudende scenario), dan groeit de voorraad 'sociaal' in de U16 met 2,2% (+2.161 tot 101.077 woningen). Worden *alle harde en zachte* plannen gerealiseerd (het voortvarende scenario), dan bedraagt de groei 5,8% (+5.738 tot 104.654 woningen).
4. Zo'n 40% van alle bouwplannen (3.577 van de 8.597 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.
5. Maar liefst 40% van de zachte plannen 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.
6. 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 om nog eens 1.000 tot 1.500 woningen te bouwen.



definitief, mei 2017

7. In specifieke situaties, zoals in IJsselstein en Utrechtse Heuvelrug, lijken de locaties vooral te knellen door de rode contouren. Dat geldt in iets mindere mate in elk geval ook in Houten, De Bilt en Zeist.
8. 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 zo'n beetje alle harde en zachte plannen worden gerealiseerd.*
9. De groei ambitie van 3% die regionaal per gemeente voor de periode 2017-2022 is geformuleerd, is in elk geval een belangrijke stap in de goede richting. Die wordt echter gemiddeld niet gehaald als alleen de harde plannen worden gerealiseerd.
10. In Utrecht, De Ronde Venen, Woerden, Bunnik, Montfoort, Oudewater en Vianen wordt de 3% hoogstwaarschijnlijk gehaald, ook als alleen de harde plannen worden gerealiseerd. In Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Stichtse Vecht, Wijk bij Duurstede en IJsselstein wordt de 3% waarschijnlijk niet gehaald. De voorraad neemt waarschijnlijk af in Wijk bij Duurstede en IJsselstein.