Prestatieafspraken 2020 ~ 2022: Werken aan Balans

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 4

1.1 KADER VAN DE AFSPRAKEN 4
1.2 UTRECHTSE WONINGBOUWCORPORATIES EN HUURDERSORGANISATIES 5

2 ORGANISATIE EN SAMENWERKING 7

3 WIJKEN VOOR IEDEREEN 8

4 INZET VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN 11

5 LEEFBAARHEID 12

6 BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID 13

6.1 OMVANG, SAMENSTELLING EN ONTWIKKELING SOCIALE VOORRAAD 13

7 HUURDERSPARTICIPATIE 16

8 DUURZAAMHEID EN KWALITEIT 17

8.1 ENERGIETRANSITIE EN AARDGASVRIJ 18
8.2 DUURZAAMHEID 18
8.3 KWALITEIT VAN WONINGEN 19

9 FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE 19

10 ONDERTEKENING 22

1 Inleiding

De stichting Utrechtse woningcorporaties (STUW)*, huurdersorganisaties en de gemeente Utrecht staan samen voor grote opgaven waar Utrecht voor staat. De opgaven vragen meerjarige inzet die verder reikt dan de werkingsduur van deze overeenkomst. Deze opgaven zijn: vergroten van de sociale voorraad, het werken aan gemengde wijken, het betaalbaar houden van de voorraad (gematigd huurprijsbeleid) en verduurzaming van de woningvoorraad. De druk op de sociale huurmarkt in Utrecht is groot en uit balans. Partijen willen gezamenlijk werken, ieder vanuit zijn eigen perspectief en mogelijkheden, aan het in balans brengen van de Utrechtse woningmarkt. Het in balans brengen van de woningmarkt vraagt om substantiële toevoeging van betaalbare sociale huurwoningen op de Utrechtse woningmarkt. Een andere grote opgave die hiermee samenhangt betreft de energietransitie. De corporaties wordt gevraagd om aan al deze opgaven een substantiële bijdrage te leveren.

Voor het behalen van de ambities in de stad is een goede samenwerking noodzakelijk. Een samenwerking, die vraagt om ***wederzijdse*** vergaande inspanning, respect voor elkaars standpunt, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Met de partners op de Utrechtse woningmarkt maakt de gemeente in het proces van het Stadsakkoord Wonen afspraken over het in balans brengen van de Utrechtse Woningmarkt. De voorliggende stedelijke prestatieafspraken zijn een specifiek onderdeel van dit Stadsakkoord Wonen en zijn in inhoudelijke samenhang tot stand gekomen.

** STUW is een samenwerkingsverband tussen Mitros, Portaal, Bo-ex, SSH en GroenWest*

1.1 Kader van de afspraken

De stedelijke afspraken zijn overkoepelende afspraken tussen de gemeente Utrecht, alle STUW-corporaties en hun huurdersorganisaties, en vormen hiermee een kader voor de individuele afspraken met elke corporatie voor de periode 2020 t/m 2022. De afspraken passen in het kader zoals vastgelegd in de herziene Woningwet 2015.

De stedelijke prestatieafspraken kennen meerdere vertrekpunten: het huidige coalitie-akkoord, de visies van de STUW en de huurdersorganisaties, het bod van de STUW voor de stedelijke prestatie-afspraken en de gemeentelijke woonvisie "Utrecht beter in balans". Het traject van de woonvisie liep parallel aan het traject van het Stadsakkoord Wonen, waaronder specifiek de stedelijke prestatieafspraken. Daarmee is de onderlinge samenhang geborgd. Zowel met de huurdersorganisaties als de corporaties is op verschillende momenten in deze trajecten op en met elkaar afgestemd.

Met de ondertekening van de afspraken in dit document zijn de afspraken van toepassing. Echter, in de eerste helft van 2019 zijn partijen al wel in de geest van deze afspraken met elkaar aan de slag gegaan. Ook is met andere partijen aan een Plan van Aanpak Huisvesting en begeleiding kwetsbare groepen gewerkt.

De afspraken in dit document worden gemonitord en geëvalueerd. Waar nodig worden afspraken herzien of aangepast. Naar verwachting zullen dat echter geen grote inhoudelijke koerswijzigingen zijn: de koers is immers vastgelegd in de woonvisie die als basis diende voor deze stedelijke afspraken.

1.2 Utrechtse woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties

De STUW-corporaties hebben bijna 45 duizend zelfstandige sociale huurwoningen in hun bezit in de gemeente Utrecht. Van alle sociale huurwoningen in Utrecht die in het bezit zijn van een corporatie, maakt de STUW ongeveer 98% van dat deel van het bezit uit. De woningen zijn als volgt verdeeld:

- Mitros: 20.400
- Portaal: 12.300
- Bo-ex: 7.600
- SSH: 2.900
- GroenWest: 1.800

Bij zowel de individuele afspraken als de stedelijke afspraken, zijn de huurdersorganisaties nadrukkelijk ook een partij: het betreft tripartiete afspraken, zoals de herziene Woningwet 2015 ook voorschrijft. Bij Mitros is dat "Huurdersnetwerk Mitros", bij Portaal is dat "Huurdersraad Portaal regio Utrecht", bij Bo-ex is dat "Stok", bij de SSH is dat "BoKS" en bij GroenWest is dat "Huurdersvereniging Weidelanden".

AFSPRAKEN

2 Organisatie en Samenwerking

Vertrekpunt voor samenwerking

1. Partijen realiseren zich dat voor het behalen van de ambities in de stad een goede samenwerking noodzakelijk is. Een samenwerking, die vraagt om vergaande wederzijdse inspanning, respect voor elkaars standpunt, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Een samenwerking die in gang is gezet, nadrukkelijk wordt voortgezet en uitwerking krijgt in de jaarlijkse prestatieafspraken per corporatie.

Overlegstructuur

2. Vijf maal per jaar vindt er een bestuurlijke overleg plaats (stuurgroep huren) tussen de gemeente, de corporaties en huurdersorganisaties. In dit overleg wordt de voortgang van de afspraken gemonitord en waar nodig bijgestuurd. Deze wordt voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter, voor de helft betaald door de gemeente en de andere helft door de STUW.
3. De stuurgroep huren wordt uiterlijk 3 weken voor de datum van de stuurgroep huren ambtelijk voorbereid.
4. De stukken worden minimaal een week voor de stuurgroep huren verstuurd.

Samenwerking bij onderzoek en beleid

5. Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, zoals bijvoorbeeld de grondprijsbrief.
6. Partijen delen met elkaar relevante informatie daar waar deze betrekking heeft op de onderwerpen van deze prestatieafspraken of in relatie tot de monitoring van de Utrechtse woningmarkt.
7. De kosten voor onderzoeken waar partijen het nut en de noodzaak van inzien , en waartoe de stuurgroep huren opdracht geeft, worden gedeeld: corporaties en gemeente nemen ieder de helft voor rekening. Vooraf wordt in de stuurgroep huren akkoord gegeven op het onderzoeksvoorstel en de geraamde kosten.

Werkwijze jaarafspraken (individuele afspraken)

8. De uitwerking van de stedelijke afspraken naar de individuele afspraken vindt plaats in de jaarlijkse prestatieafspraken per corporatie. In de periode juli tot en met oktober voert de gemeente op basis van de diverse gesprekken en de biedingen van de corporaties, en in afstemming met de corporaties en huurdersorganisaties, het penvoerderschap voor de individuele jaarlijkse prestatieafspraken. Het streven is om de individuele prestatieafspraken voor 15 december vast te stellen.

Monitoring van afspraken

9. De uitvoering van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken worden gemonitord door de ambtelijk voorbereiders van de stuurgroep. Eventuele knelpunten worden gesignaleerd en besproken in het bestuurlijk overleg. E.e.a. conform het escalatiemodel zoals beschreven in het Stadsakkoord Wonen 2019.

Looptijd en bijstelling van de afspraken

10. Deze kaderstellende stedelijke prestatieafspraken gelden uiterlijk tot en met 31 december 2022. In het najaar van 2022 worden nieuwe kaderafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2023.
11. Jaarlijks wordt gezamenlijk beoordeeld of tussentijdse bijstelling van de voorliggende stedelijke afspraken uit deze overeenkomst noodzakelijk is. Verbijzondering kan plaatsvinden via de individuele prestatieafspraken.

Bijzondere omstandigheden

12. Partijen zullen alle haalbare stappen zetten om een eventueel geschil onderling op te lossen (bv. via het eerder genoemde escalatiemodel), voordat zij een geschil aan de minister voorleggen.

3 Wijken voor iedereen

Ambitie
De ontwikkeling van onze stad is meer dan het stapelen van stenen. Het gaat om het bouwen van gemeenschappen waar mensen prettig met elkaar samenleven, in een fijne en gezonde leefomgeving, in een gezonde mix van vragende en dragende mensen. Een te hoge concentratie van doelgroepen (met name kwetsbare) kan zijn weerslag hebben op de woonomgeving en sociale cohesie van een wijk of buurt. Dit is vooral merkbaar in wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen. Inzet is om wijken en buurten waar dit aan de hand is, te laten meebewegen naar een betere menging. Dit betekent dat de komende jaren een groot deel van de nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd moet worden in wijken waar het aandeel sociale huur op dit moment relatief laag is. In wijken waar het aandeel sociaal juist relatief hoog is, wordt gestreefd naar het mengen van woningtypen primair door verdichting.

Partijen realiseren zich dat de inzet om te komen tot gemengde wijken breder is dan alleen mengen en verdichten, maar dat er bijvoorbeeld ook afspraken nodig zijn over de inzet ten aanzien van bijzondere doelgroepen

In de woonvisie is als leidend principe voor de inzet van corporaties in wijken de volgende tekst opgenomen:

Uit Woonvisie "Utrecht beter in balans":

"In (sub)wijken met een laag percentage sociale huurwoningen vragen we corporaties om vrijkomende sociale huurwoningen zoveel als mogelijk toe te wijzen aan woningzoekenden die zijn aangewezen op het woningaanbod met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen (ten behoeve van de inhaalslag MO/BW) en een aandeel onder de kwaliteitskortingsgrens (voor jongvolwassenen).

- *We willen toewijzing van urgente gevallen niet alleen meer op de verdiepingen, maar ook op de begane grond, en zo veel mogelijk in wijken met een klein aandeel kwetsbare bewoners. Hiervoor passen we het lokale deel van de regionale Huisvestingsverordening aan. We maken hierover niet alleen afspraken met corporaties, maar ook met zorgpartners.*

- *In (sub)wijken met een gemiddeld percentage sociale huurwoningen vragen de corporaties om woningen passend toe te wijzen.*

- *Naast gemengde wijken willen we mogelijkheden onderzoeken om menging op complexniveau plaats te laten vinden.*

- *We identificeren kwetsbare buurten waar we huurprijzen na mutatie tot boven de aftoppingsgrenzen willen optrekken. Waar mogelijk kijken we of het percentage 'maximaal redelijke huurprijs' gebiedsspecifiek kunnen maken, zodat krachtigere bewoners naar minder krachtige wijken kunnen verhuizen.*

- *We zijn terughoudend met verkoop, liberalisatie en sloop van sociale huur. Indien dit plaatsvindt wordt rekening gehouden met het op peil brengen van de sociale huurvoorraad: het kan dus (beperkt) plaatsvinden in wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen in combinatie met 'herbouw' elders, bijvoorbeeld via een ruilconstructie. Op die manier houden we rekening met het op peil brengen..van de voorraad sociale huur en de wens voor een meer gemengde woningvoorraad in wijken.*

- *In wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen willen we dat er geen verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen plaatsvindt als niet eerst de absolute en relatieve sociale huurvoorraad in deze wijk is toegenomen.*

Bovenstaande principes werken we uit via de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties. We zijn ons bewust dat we ons bewegen binnen de wettelijke kaders van passend toewijzen, prestatieafspraken, huursombenadering en de beschikbaarheid van woningen in de betreffende prijsklasse elders."

Afspraken
De Woningwet 2015 bepaalt dat de gemeentelijke woonvisie in belangrijke mate een kader vormt voor de inzet van corporaties. Volgens de hierboven genoemde principes uit de woonvisie wordt daarover nu het volgende afgesproken:

1. In wijken met een homogene woningvoorraad en een oververtegenwoordiging van sociale huurwoningen zetten corporaties de woningtoewijzing en het huurprijsbeleid in om te differentiëren binnen het sociale segment, zodat kwetsbaren minder geconcentreerd worden gehuisvest. De corporaties komen met een voorstel voor de verdeling van toewijzing in huurcategorieën in de verschillende wijken en zo nodig buurten, die aansluit bij de genoemde principes uit de woonvisie. De corporaties bepalen welke huurprijsinstrumenten het beste ingezet kunnen worden om de doelen te behalen. E.e.a. wordt meegenomen in de individuele prestatieafspraken per corporatie en eind 2019 concreet ingevuld en in 2020 uitgevoerd
2. De toewijzing van woningzoekenden met een maatschappelijke urgentie vindt zo veel als mogelijk plaats in wijken (en complexen) met een klein aandeel kwetsbare bewoners (het lokale deel van de huisvestingsverordening biedt hiertoe vanaf 1 juli 2019 meer ruimte voor).
3. Bij bovenstaande afspraak 2 wordt tevens gestreefd naar menging op complexniveau. Gezamenlijk wordt onderzocht wat een passende vorm hiervoor is, bijvoorbeeld door te experimenteren om een bepaald deel van de aangewezen woonruimte van woningcorporaties via een maatwerkregeling toe te wijzen aan woningzoekenden. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de zittende bewoners. Er lopen al een aantal initiatieven hiervoor, bijvoorbeeld op de Bangkokdreef door Portaal. De corporaties nemen hiertoe het initiatief en delen de ervaringen.
4. Corporaties en gemeente willen werken aan gemengde wijken. Daarom wordt terughoudend omgegaan met verkoop, liberalisatie en sloop van sociale huur. Indien dit plaatsvindt wordt er rekening gehouden met het op peil brengen van de sociale huurvoorraad:

    a. In wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen, zoals bijvoorbeeld de Binnenstad, Oost, Noordoost en West wil de gemeente geen verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen als niet eerst de absolute en relatieve sociale huurvoorraad in deze wijken is toegenomen (via het beginsel 'voldoende zicht op'). Er kunnen uitzonderlijke situaties zijn, waardoor toch overwogen wordt om te verkopen en te liberaliseren, bijvoorbeeld als complexen al in verkoop zijn.

    b. In wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen kan verkoop (beperkt) plaatsvinden, in combinatie met 'herbouw' elders, bijvoorbeeld via een ruilconstructie. Op die manier kan er uitvoering worden gegeven aan het op peil brengen van de voorraad sociale huur *en* de wens voor een meer gemengde woningvoorraad in wijken; zie ook het kaartje aan het eind van dit hoofdstuk uit de Woonvisie (gewenste ontwikkelrichting woningvoorraad).
5. De komende periode wordt tijdens de gebiedsgesprekken per corporatie en gemeente bekeken hoe het bovenstaande op buurtniveau uitpakt en wat dit betekent voor de huidige verkoopactiviteiten van de corporaties. Op basis hiervan worden per corporatie individuele afspraken gemaakt. In de afweging wordt ook gekeken naar de totale kernvoorraad, de financiële situatie van de corporatie en de volkshuisvestelijke aspecten (menging van wijken).
6. In (sub)wijken met een laag percentage sociale huurwoningen wijzen corporaties vrijkomende sociale huurwoningen zoveel als mogelijk toe aan woningzoekenden die zijn aangewezen op het woningaanbod met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen (ten behoeve van de inhaalslag MO/BW) en een aandeel onder de kwaliteitskortingsgrens (voor jongvolwassenen).

Figuur 1: schema gewenste ontwikkelrichting woningvoorraad. Het betreft de relatieve beweegrichting.

4 Inzet voor bijzondere doelgroepen

Gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen hebben een gezamenlijk plan van aanpak voor de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen opgesteld en vastgelegd. In het plan van aanpak 'Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' hebben die drie partijen gezamenlijke afspraken gemaakt over de inzet die zij in 2019 en volgende jaren leveren om het gestelde doel te bereiken. De afspraken betreffen de aantallen woningen die voor de doelgroepen beschikbaar worden gesteld, de zorginfrastructuur die aanwezig moet zijn, de spreiding over de stad en de zorg voor draagvlak in de samenleving. In 2020 willen zij een bijzondere woonvorm, zoals een tweede 'Place2BU' realiseren. Voorts hebben zij afspraken gemaakt over de verbetering van de registratie- en toewijzingsprocessen, de monitoring van de kwantitatieve, kwalitatieve en procesmatige ontwikkelingen, de gezamenlijke sturing, de organisatorische inrichting van de samenwerking en de betrokkenheid van cliënten- en huurdersorganisaties. Naast wat de drie partijen zelf aan huisvesting en ondersteuning inbrengen kunnen ook private partijen een bijdrage leveren.

1. In het plan van aanpakt "Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen", zoals ondertekend op 17 juli 2019, maakt integraal onderdeel uit van de stedelijke prestatie afspraken. Gemeente, corporaties en huurders onderschrijven daarmee de uitgangspunten, ambitie, korte termijn doelen en de daaruit voortvloeiende agenda.
2. In het eerste kwartaal van elk jaar stellen de gemeente, corporaties en zorginstellingen, in samenspraak met de cliënten- en huurdersorganisaties, het plan van aanpak bij op grond van de resultaten van het afgelopen jaar. Op basis daarvan worden afspraken gemaakt voor het nieuwe jaar.

5 Leefbaarheid

Om de leefbaarheid in de wijken en buurten waar de corporaties bezit hebben op het gewenste peil te houden kan er sprake zijn van bovenwettelijke leefbaarheidsuitgaven. Wanneer dit het geval is wordt dit meegenomen in de individuele prestatieafspraken per corporatie.

De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte.

Uitwisseling gegevens

De gemeente Utrecht vraagt inzet van de corporaties op de leefbaarheid in de wijken, buurten en complexen waar de corporaties bezit hebben en vraagt daarbij hun ondersteuning op de hierna genoemde woonmaatschappelijke (deel)gebieden:

- armoedebestrijding en schuldhulpverlening
- aanpak van woonfraude en woonoverlast
- aanpak verstoring openbare orde en bedreiging van de veiligheid
- woonbegeleiding en laatste kansbeleid
- buurtbemiddeling
- vroeg signalering schulden, verward gedrag en stille problematiek.

Om de gevraagde inzet en ondersteuning te kunnen verlenen is het nodig dat er (bijzondere en in beperkte mate ook strafrechtelijke) persoonsgegevens van huurders met gemeente, politie, OM en andere bij woonmaatschappelijk werk betrokken (zorg)instanties en - partijen uitgewisseld en gedeeld worden.

Per woonmaatschappelijk deelgebied zijn in de Samenwerkingsovereenkomst Woonproblematiek de verwerkingen van persoonsgegevens die in dit kader worden verricht, uitgewerkt volgens de principes uit de (Europese) privacywetgeving.

Voor de aanpak van woonfraude wordt op dit moment de laatste hand gelegd aan een nieuw convenant waarin de verwerking van persoonsgegevens die in dit kader worden verricht uitgewerkt is volgens de principes uit de (Europese) privacywetgeving.

De gemeente levert inspanning om alle relevante partijen te verbinden en initieert overleggen met de partijen om gezamenlijk tot samenwerkingsafspraken te komen.

6 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. In 2018 is voor de regio U10 en de provincie Utrecht, op basis van de bevolkingsprognose, een inschatting gemaakt van de woningbouwbehoefte in de regio Utrecht. Voor de periode van 2017 tot 2040 moeten 104.000 woningen worden bijgebouwd in de regio Utrecht om het bestaande tekort niet verder te laten oplopen, waarvan 60.000 woningen voor de stad Utrecht.

Ambitie
De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties streven ernaar om de wachttijd voor een sociale huurwoning terug te brengen, door o.a. nieuwbouw van woningen. Doelen zijn:

Het gezamenlijke uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurvoorraad moet toenemen en dat in 2040 35% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Om dit te bereiken is extra inzet nodig van alle betrokken partijen.

In 2040 bedraagt de omvang van de kernvoorraad tenminste 70% van de sociale voorraad.

6.1 Omvang, samenstelling en ontwikkeling sociale voorraad

Planvoorraad
Op dit moment heeft de gemeente Utrecht een binnenstedelijke planvoorraad van ongeveer 48.000 woningen die worden opgeleverd in de periode 2019 – 2040, bestaande uit zowel harde als zachte plannen.

Op basis van alle projectinformatie actualiseert de gemeente het beeld van de harde planvoorraad (lange termijn) en maakt een vertaling in een korte termijn prognose start bouw (3 jaar) waarin projectrisico's zijn meegewogen. Ten tijde van het opstellen van het Stadsakkoord Wonen en deze stedelijke prestatieafspraken, concluderen we ten aanzien van de planvoorraad en korte termijn prognose het volgende:

De harde planvoorraad tot 2040 (plannen waarvoor een startdocument of omgevingsvisie is vastgesteld, onderdeel zijn van gemeentelijke grondexploitaties, of onderdeel uitmaken van de prestatieafspraken) bestaat voor 32% uit sociale* huurwoningen (waarvan 11% zelfstandige studenteneenheden).

De korte termijn prognose start bouw (2019-2021) bestaat uit 35% sociale* huurwoningen (21 % regulier sociaal en 14% zelfstandige studenteneenheden).

Om tekorten op de woningmarkt op te lossen, gaat de gemeente sturen op de ambitie om de komende vier jaar een verhoogde nieuwbouwproductie van 4.500 woningen per jaar te realiseren, waarvan minimaal 35% sociale huur (ca. **1.500 nieuwe woningen per jaar, bruto**). Om naar de streefpercentages uit het coalitieakkoord toe te bewegen ligt er de komende jaren een stevige opgave voor sociale huur (zie ook 'Productie STUW' hieronder). Om die opgave in te vullen past de gemeente diverse maatregelen toe die ook in het Stadsakkoord Wonen zijn vastgelegd. Zo beschikt de gemeente over middelen uit de opbrengst van de erfpachtconversieregeling om de bouw van extra betaalbare woningen te stimuleren. Ook zijn via optimalisatie van gebiedsontwikkelingen locaties gevonden voor ca. 700 extra woningen en heeft de STUW aangegeven extra inspanningen te leveren om de voorraad te laten groeien. De gemeente stimuleert de samenwerking tussen marktpartijen en woningcorporaties om de betaalbare voorraad te vergroten en gemengde wijken te stimuleren. Tevens is er in het sociale segment aandacht voor de verhouding regulier sociaal en zelfstandige studenteneenheden.

** De genoemde percentages en aantallen sociale huurwoningen zijn de optelsom van STUW woningen en overige partijen.*

Productie STUW
Op basis van de plannen en afspraken van eind 2018 was de verwachting van de STUW corporaties dat hun voorraad in de periode van 1-1-2019 tot 1-1-2024 met ongeveer 2.300 woningen kon gaan *groeien*, een gemiddelde groei van ruim 450 woningen per jaar. De bijbehorende nieuwbouwproductie daarbij is gemiddeld **800 per jaar, bruto**. Dit betekent dat er duidelijk nog een extra inspanning nodig is om de eerder genoemde ambitie van jaarlijks 1.500 te realiseren. Een deel van het verschil (1.500 min 800) kan overigens ook worden ingevuld door sociale huurwoningen door marktpartijen. In onderstaande tabel is dat aangegeven: de totale nieuwbouwproductie tot 1-1-2024 (5 jaar) kan uitkomen op 4.000 woningen (zogenaamde harde en zachte plannen voor nieuwbouw opgeteld). Dit is een stevige productie, maar omdat er ook sloop plaatsvindt (-600) en er woningen worden verkocht (-1.200), valt de groei van de sociale voorraad vanzelfsprekend lager uit.