



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van: M. J. de Bruin
Telefoon: 06 - 1034 5404
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk: 22bb4624
Ons kenmerk: M2206-4682 - 22bo004902

Onderwerp: Onderzoek behoefte woningen in het topsegment

Datum: 25 januari 2023

Aan de commissie BWB

Geachte leden,

Op 23 juni jl. heb ik tijdens de tijdelijke commissie Bouwen en wonen toegezegd terug te komen op de vraag van het lid T.S.J. Coşkun (SP) of onderzocht is, of in Rotterdam behoefte is aan 15% woningen in het topsegment. Daarover kan ik het volgende melden.

Uit de nieuwste regionale woningbehoefteraming (22bb950) blijkt een grote behoefte aan middeldure en dure woningen. "Duur" is hierbij het geheel van hoger- en topsegment. Er is geen nader onderscheid tussen beide. In de raming betreft de helft van de benodigde voorraauditbreiding het dure segment.

De uitbreiding kan op twee manieren worden bereikt: via prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad en door toevoegen van nieuwbouw. Nieuwbouw bedient in dit geval ook een specifieke woningvraag. Immers, niet iedereen wil wonen in een bestaand huis. Daarnaast geldt, dat het topsegment voor gebiedsontwikkelingen noodzakelijk kan zijn, om ook de bouw van woningen in betaalbare prijssegmenten te bekostigen.

Cijfers over transacties en gerealiseerde nieuwbouw bevestigen de behoefte aan het topsegment. In de bestaande voorraad had zo'n 18% van de woningverkopen in 2021 een prijs boven de 500.000 euro (bron: Calcasa, prijsgrens niet aanpasbaar). Dit aandeel is de laatste jaren snel stijgend, als gevolg van de aanhoudende vraag naar koopwoningen en de daardoor oplopende prijzen. In de nieuwbouw betrof 24% van de gestarte bouwproductie tijdens de vorige collegeperiode, een woning in het topsegment. Er lag een zwaar accent op de koopsector, waarbij ontwikkelaars vaak 70% voorverkoop hanteerden, als voorwaarde om te starten met de bouw.

Ondanks de ruime behoefte, hebben wij de ambitie voor topsegment in de bouwproductie verlaagd naar 15%. Dit doen we, om het aandeel middensegment in de productie te vergroten en zo meer kansen te creëren voor middeninkomens op de woningmarkt. De vraag naar topsegment moet hierdoor voor een groter deel worden opgevangen vanuit aanbod in de bestaande voorraad.



Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, en stel voor de toezegging als afgedaan te beschouwen.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen