



Aan de gemeenteraad

Onderwerp:

Technische aanpassing prijsgrenzen Rotterdam 2023

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor, om vast te stellen dat:

- De systematiek van jaarlijkse indexering van prijsgrenzen uit het Rotterdamse woonbeleid, vastgelegd in het Addendum op de woonvisie, wordt opgeschort;
- De opschorting ook van toepassing is op de grenzen uit het Actieplan middenhuur;
- In het kalenderjaar 2023 de prijsgrenzen gelden, overeenkomstig de tabellen in bijgevoegd ontwerp raadsbesluit.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Rotterdam werkt met prijsklassen voor indeling van nieuwbouw en bestaande voorraad. De grensbedragen zijn vastgelegd in het Addendum op de woonvisie, en hebben peildatum 2018. Jaarlijks vindt indexering plaats, eveneens in het Addendum vastgelegd. De indexering is gekoppeld aan ontwikkeling van inflatie en NHG-grens. Deze parameters hebben recent sterke stijging vertoond, waardoor een kloof met (aanstaande) landelijke definities ontstaat. Indachtig het Woonakkoord, is aanpassing van systematiek nodig. Daarmee willen we niet wachten tot de nieuwe woonvisie.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Woonakkoord Rotterdam (23bb001405)
- Thuis in Rotterdam, Addendum woonvisie 2030 (19bb15604)
- Thuis in Rotterdam, Addendum woonvisie 2030; herziening 2020 (20bb9878)
- Actieplan middenhuur (19bb13502)
- Actieplan middenkoop (21bb16083)



Toelichting:

Prijsklassen in het Rotterdamse woonbeleid

Om woningen te kunnen classificeren, onderscheiden we in Rotterdam de prijssegmenten sociaal (basis), midden, hoger en top. De afbakening is vastgelegd in het Addendum op de woonvisie, laatst herzien in 2020. Daarin staan grensbedragen in euro's (met peildatum 1 januari 2019) en op welke wijze jaarlijkse aanpassing van die grensbedragen plaatsvindt.

Onze grenzen en systematiek van indexeren zijn nog niet oud. Maar marktontwikkelingen, en aanstaande wetgeving noodzaken ons, om deze te herzien. Daarmee geven we ook invulling aan afspraken met provincie en rijksoverheid, het Woonakkoord en de aanbeveling over prijsgrenzen uit het rekenkamerrapport 'Thuis in cijfers'.

Effect van marktontwikkelingen op Rotterdamse prijsgrenzen

De woningmarkt heeft zich turbulent ontwikkeld. We zien dit terug in de stijging van de NHG-grens. Die grens kwam enkele jaren geleden nog goed overeen met wat een middeninkomen kan financieren en was een logische afbakening van het middensegment. De hoogte wordt echter jaarlijks aangepast op basis van landelijke prijsontwikkeling; de laatste twee jaren +9 en +14%. Dit werkt door in de bovengrenzen van midden- en hoger segment koop in het Rotterdamse woonbeleid.

Bij huurwoningen kwam marktdruk vooral tot uiting in hogere aanvangshuren in de bestaande bouw, en niet zozeer in snelle stijging van prijsgrenzen. De grenzen waren immers gekoppeld aan inflatie en die was lange tijd zeer gematigd, rond +2 tot 3% op jaarbasis. In de loop van 2022 was inflatie op jaarbasis echter +10%. Dit werkt door in de bovengrenzen van midden- en hoger segment huur in het Rotterdamse woonbeleid.

Rijksbeleid en aankomende wetgeving over prijsgrenzen

Betaalbaarheid is een centraal thema in het beleid van minister De Jonge. In maart 2022 bracht hij het Programma Woningbouw uit en in mei 2022 het Programma Betaalbaar wonen. De programma's worden momenteel uitgewerkt in afspraken, en in wet- en regelgeving. Daarin staan ook definities van prijssegmenten.

- Het wetsvoorstel Versterken regie op volkshuisvesting bevat een definitie van sociale huur. Deze gaat onder andere uit van de liberalisatiegrens (808,06 euro in 2023). Voor de hoogte van prijsgrenzen heeft het wetsvoorstel dus geen effect.
- Het middensegment huur is gedefinieerd in het wetsvoorstel Betaalbare huur, dat in maart 2023 in consultatie is geweest. Middenhuur betreft woningen met ten hoogste 186 punten volgens het woningwaarderingstelsel. Dat komt momenteel overeen met 1021,02 euro. De Rotterdamse grens was 1075 euro in 2022. Dit zou +10% = 1185 euro zijn in 2023. Substantieel hoger dan de 1.123,13 euro die bij (verwachte) inwerkingtreding van de wet in 2024 geldt.
- Middenkoop is geen landelijk gehanteerd begrip, 'betaalbare koop' wel. Het programma Woningbouw definieert deze als woningen tot 355.000 euro. Dat was de NHG-grens in 2022, maar er is geen sprake van een harde koppeling. In Rotterdam is dat wel geval, onze grens zou stijgen naar 405.000 euro in 2023.



- De minister houdt voor zijn beleidsdoelen vast aan het 'oude' bedrag uit 2022.¹ Dit komt ook terug in woningbouwafspraken zoals de Regionale Realisatieagenda en in regels voor de Woningbouwimpuls en het Nationaal Fonds betaalbare koopwoningen.
- Landelijk is er géén definitie van 'sociale koop' of 'sociaal basis koop'. Deze is ook niet in voorbereiding. Gebruik en afbakening van deze segmenten zijn keuzes van de regio Rotterdam (sociale koop) en de stad Rotterdam (sociaal basis koop). Het maximale leenvermogen van huishoudens wordt in onze regio bepaald met een NIBUD tool.

Ons antwoord: in 2023 geen indexering Rotterdamse prijsgrenzen

Op grond van het Woonakkoord willen wij zo mogelijk landelijke definities gebruiken of erop anticiperen. Dit voornemen hebben we ook uitgesproken als ondertekenaar van Regioakkoord en Regionale realisatieagenda.

Een 'pas op de plaats' met indexering van Rotterdamse prijsgrenzen voorkomt een kloof tussen lokale en landelijke definities voor het middensegment. De grote aandacht voor betaalbaarheid van wonen rechtvaardigt ook dat de grens tussen hoger en topsegment niet stijgt. Grenzen voor sociaal indexeren wel; huur gaat omhoog, koop gaat omlaag.

Onderstaande tabel laat de grenswaarden zien van Rotterdamse prijssegmenten in 2022. Deze zijn bij uw raad bekend via de Voortgangsrapportage woonvisie Editie 2021 (22bb6256). Vervolgens ziet u het effect van indexering volgens de systematiek uit het Addendum op de woonvisie (midden). Tot slot ziet u ons voorstel (rechts). Daarin zijn alle grenzen bevroren ten opzichte van 2022, behalve in het sociale segment.

	2022		2023 cf. systematiek		2023 VOORSTEL	
KOOP						
sociaal basis	tot	152.000	tot	143.000	tot	143.000
sociaal	152.000 -	210.000	143.000 -	202.000	143.000 -	202.000
midden	210.000 -	355.000	202.000 -	<u>405.000</u>	202.000 -	355.000
hoger	355.000 -	540.000	405.000 -	590.000	355.000 -	540.000
top	540.000	en hoger	590.000	en hoger	540.000	en hoger
HUUR						
sociaal basis	tot	678,66	tot	693,60	tot	693,60
sociaal	678,66 -	763,47	693,60 -	808,06	693,60 -	808,06
midden	763,47 -	1.075	808,06 -	<u>1.185</u>	808,06 -	1.075
hoger	1.075 -	1.400	1.185 -	1.540	1.075 -	1.400
top	1.400	en hoger	1.540	en hoger	1.400	en hoger

Grenzen uit het Actieplan middenhuur ook bevriezen

Geen indexering van de algemene prijsgrenzen betekent ook, dat de aanvullende grenzen die in het Actieplan middenhuur *binnen* het middensegment zijn bepaald, worden bevroren. Het gaat om de grens voor betaalbare middenhuur en de grenzen voor maximaal (gemiddeld) toegestane aanvangshuren in verschillende woonmilieus.

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/10/11/nhg-kostengrens-stijgt-naar-€-405.000-in-2023-nhg-premie-blijft-06>



Onderstaande tabel is op dezelfde wijze opgebouwd als de vorige tabel. Grenswaarden uit 2022 (links), waarden in 2023 als deze conform vastgelegde methodiek worden geïndexeerd (midden), en ons voorstel voor 2023 (rechts).

	2022	2023 cf. systematiek	2023 VOORSTEL
ondergrens middensegment	763,47	808,06	808,06
grens betaalbare middenhuur	900,77	990,85	900,77
max. gemiddelde groenstedelijk milieu	955	1.050	955
max. gemiddelde centrum-/rustig stedelijk milieu	1.005	1.105	1.005
bovengrens middensegment	1.075	1.185	1.075

Met deze aanpassing lopen we vooruit op een actualisatie van het Actieplan Middenhuur, die uw raad later dit kwartaal ter besluitvorming wordt aangeboden.

Afbakening van prijsklassen vastleggen in de nieuwe woonvisie

Bevriezing van prijsgrenzen, behalve in sociaal, geldt enkel in 2023. In de nieuwe woonvisie die later dit jaar aan uw raad wordt aangeboden, zullen de segmenten en wijze van indexering voor 2024 nader worden gedefinieerd. Daarbij wordt waar mogelijk aangesloten bij landelijke regels en richtlijnen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financiële consequenties

In projecten is veelal nog gerekend met grenzen uit 2022 en (bij middensegment) al geanticipeerd op landelijke regels. Indien zich in een project door bevriezing van prijsgrenzen toch een knelpunt voordoet, wordt dit separaat inzichtelijk gemaakt.

Juridische consequenties/aspecten:

Bestaande afspraken worden niet opengebroken. De aangepaste prijsgrenzen 2023 worden gehanteerd bij nieuwe contracten.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hier ter vaststelling aan.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):
Ontwerpbesluit prijsgrenzen 2023



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van *30 mei 2023*
(raadsvoorstel nr. *9*);

overwegende dat:

- hoge inflatie en hypotheekrente de betaalbaarheid van wonen onder druk zetten;
- sterke stijging van prijsgrenzen om woningen te classificeren strijdig is met betaalbaarheid;
- indachtig de uitgangspunten van het Woonakkoord, wij rekening houden met landelijke definities ten aanzien van betaalbare prijssegmenten;
- wetgevingsprocedures over het middensegment nog doorlopen moeten worden;
- het niettemin raadzaam is, te anticiperen op wetgeving;

besluit:

De systematiek van jaarlijkse indexering van prijsgrenzen uit het Rotterdamse woonbeleid, zoals vastgelegd in het Addendum op de woonvisie, op te schorten. In het kalenderjaar 2023 gelden voor prijsklassen de onderstaande grensbedragen.

	KOOP		HUUR	
sociaal basis	tot	143.000	tot	693,60
sociaal	143.000 -	202.000	693,60 -	808,06
middensegment	202.000 -	355.000	808,06 -	1.075
hoger segment	355.000 -	540.000	1.075 -	1.400
topsegment	540.000	en hoger	1.400	en hoger

Indexering van prijsgrenzen uit het Actieplan middenhuur wordt eveneens opgeschort. In het kalenderjaar 2023 zijn de grensbedragen als volgt.

ondergrens middensegment	808,06
grens betaalbare middenhuur	900,77
max. gemiddelde groenstedelijk milieu	955
max. gemiddelde centrum-/rustig stedelijk milieu	1.005
bovengrens middensegment	1.075

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2023

De Griffier,

De Voorzitter,