

Rotterdam, 26 oktober 2021.

21bb015542

Aan:
De gemeenteraad

Onderwerp:
Actieplan Middenkoop.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

Het Actieplan Middenkoop, met maatregelen voor het verbeteren van de beschikbaarheid en toegankelijkheid van middenkoop in Rotterdam, vast te stellen.

Waarom dit voorstel? Waarom nu voorgelegd?

De betaalbaarheid op de woningmarkt staat steeds meer onder druk. Tot voor kort had Rotterdam een relatief grote betaalbare koopvoorraad, met voldoende aanbod in het middenkoopsegment. Sturing op een vaste koopprijs en voldoende aanbod vanuit de gemeente was niet nodig. Vandaar dat de focus de afgelopen jaren op middenhuur lag (Actieplan Middenhuur, 2019). Daarnaast is huur makkelijker langjarig te borgen en daarmee effectiever om het betaalbare segment in Rotterdam te vergroten dan koop.

Inmiddels is de Rotterdamse koopmarkt sterk veranderd. Dit komt door het samenspel van vraag- en aanbod, lage kapitaalrentes en hoge bouwkosten. Door prijsstijgingen schuiven woningen deels door vanuit het sociale koopsegment naar het middensegment, maar schuift tegelijkertijd middenkoop net zo hard door naar hogere marktsegmenten. Als deze trend zich voortzet – afgelopen decennia was er een gemiddelde jaarlijkse prijsstijging van 5,9% in Rotterdam – dan zal 68% van de woningen die nu in het middensegment vallen over 10 jaar uit dit segment zijn verdwenen (Rebel, 2021). Vandaar dat we nu komen met een Actieplan Middenkoop.

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

- Woonvisie Rotterdam; Koers naar 2020, agenda tot 2020 (2016);
- Coalitieakkoord 2018 - 2022: Nieuwe energie voor Rotterdam (2018);
- Thuis in Rotterdam; Addendum Woonvisie Rotterdam 2030 (2019);
- Actieplan Middenhuur (2019);
- Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen (2020).

Toelichting:

Doel van het Actieplan Middenkoop

Doel van dit actieplan is het verbeteren en langdurig borgen van de beschikbaarheid en toegankelijkheid van middenkoop verspreid over de stad en in verschillende



woonvormen. Er moet meer middenkoop gebouwd worden – in totaal 10% van de stedelijke bouwproductie tot en met 2030 – en middeninkomens moeten makkelijker in deze woningen terecht kunnen. Met middenkoop worden woningen bedoeld met een verkoopprijs tussen € 181.000 en € 325.000 (prijsspeil 1-1-2021).

Voor welke doelgroep?

Centraal in dit actieplan staan Rotterdammers met een middeninkomen: huishoudens met een bruto-inkomen tussen € 40.024 en € 60.036 euro per jaar. Dit staat gelijk aan 1 tot 1,5 keer de inkomensgrens voor sociale huur (prijsspeil 2021). De groep bestaat onder andere uit mensen die sleutelberoepen uitoefenen, zoals politieagenten, onderwijzers en verpleegkundigen.

Niet alleen het betaalbare aanbod is voor middeninkomens beperkter geworden, er is ook meer concurrentie door de opkomst van (kleine, particuliere) beleggers. In een overspannen woningmarkt en met het huidige instrumentarium, kunnen wij voor de groepen in kansrijke posities (kleine huishoudens, zij die al vermogen hebben opgebouwd, hoogopgeleiden) met het Actieplan Middenkoop het meeste betekenen. De groepen in minder kansrijke posities (lage middeninkomens, grotere huishoudens, starters) willen wij ook met dit actieplan bedienen, maar dat zal kleinschaliger zijn. Daarom ondersteunen we hen ook met de maatregelen uit het Actieplan Middenhuur (2019).

Complex probleem: veel dilemma's

De druk op de woningmarkt en daaruit volgende de problemen voor middeninkomens om een betaalbare woning te vinden, is een complex en urgent probleem. Er zijn echter geen makkelijke, snelle maatregelen te bedenken om dit probleem aan te pakken. Een aantal dilemma's die er zijn:

- De prijs-oppervlakteverhouding van woningen voor middeninkomens: het wordt steeds moeilijker om middenkoop tot € 325.000 als nieuwbouw te realiseren voor grotere huishoudens (meer vierkante meters) of in sommige gebieden (Centrum en stadswijken);
- Toewijzing van middenkoopwoningen specifiek aan middeninkomens is juridisch niet mogelijk, waardoor de bouw van meer middenkoop niet gegarandeerd de doelgroep bedient;
- Langjarig beschikbaar en betaalbaar houden van deze woningen. Vaak zijn maatregelen alleen voor de eerste koper gunstig. Deze kan de woning daarna bij de huidige prijsstijgingen met forse winst doorverkopen. Dit in tegenstelling tot middenhuur, dat we voor 15 jaar in dat segment borgen.

Een aantal van deze dilemma's adresseren we richting het Rijk via benodigde landelijke maatregelen. Andere punten pakken we als gemeente, al dan niet kleinschalig, zelf op met concrete maatregelen.

Inzet op landelijke maatregelen woningmarkt

We zetten vanuit Rotterdam sterk in op het middensegment, maar er zijn grenzen aan onze invloedssfeer. Er ligt een grote rol bij het Rijk, om als systeemverantwoordelijke hervormingen op de woningmarkt door te voeren. In de gesprekken met het Rijk zetten wij in op de volgende landelijke maatregelen:

- Onderzoeken systeemwijzigingen op Rijksniveau, die leiden tot gelijker speelveld op de woningmarkt: uit de Brede Maatschappelijke Heroverwegingen



(BMH 7 Ruimte voor wonen, 2020) komen vrij drastische hervormingen, bijvoorbeeld fiscale maatregelen, naar voren. Wij zullen te nemen maatregelen verkennend agenderen in gesprekken met het Rijk;

- Landelijk fonds betaalbare koop verkennen: om woningen te kunnen aankopen en verkopen onder de marktprijs. Hierin zouden publieke en private partijen samen (tijdelijk) gedeeltelijk het eigendom van deze woningen in handen nemen om (door)verkoop te reguleren. Op die manier kan er meer grip worden gehouden op de verkoopprijs.
- Lobby voor meer instrumenten: voor gemeenten om als marktmeester op te treden op de woningmarkt. Bijvoorbeeld bij de toewijzing van middenkoop aan middeninkomens.

Inzet op gemeentelijke maatregelen middenkoop

Rotterdam heeft een aantal effectieve maatregelen in handen om meer te sturen op middenkoop, die ook binnen de huidige beleidskaders passen en financieel geregeld zijn. Dit gaat bijvoorbeeld om het programmeren van 30% middensegment in nieuwbouwplannen met meer dan 70 woningen om de stedelijke bouwproductie voor middenkoop op 10% te krijgen, een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw en een opkoopbescherming voor de bestaande voorraad. Lobbyen voor rijksmaatregelen blijft hiernaast wenselijk om een nog groter effect te bereiken.

Daarbovenop verkennen we een aantal maatregelen, die een beperkt effect hebben, omdat ze slechts in kleine aantallen mogelijk zijn of gericht zijn op enkele nichemarkten, zoals de verkoop van bestaande corporatiewoningen (inclusief toewijzing aan middeninkomens) en maatregelen die de aanschafwaarde enigszins drukken. Hoewel het effect van dit soort maatregelen op stedelijk niveau beperkt is, kunnen alle kleine beetjes helpen en leveren deze maatregelen wel een bijdrage voor specifieke groepen middeninkomens (zoals grotere huishoudens).

Als laatste verkennen we aantal beleidsmatig vergaande en mogelijk financieel ingrijpende maatregelen als voorbereiding voor een volgend college en gemeenteraad, een nieuwe kabinetsperiode en de volgende begroting. Het thema betaalbaarheid voor middeninkomens is immers zeer urgent. Daarbij gaat het om maatregelen zoals een (landelijk) fonds voor middenkoop en experimenten met koopvarianten.

Het totale pakket aan maatregelen om de beschikbaarheid en toegankelijkheid van middenkoop te vergroten is als volgt:

- Standaard 30% middensegment in nieuwbouw;
- Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding;
- De aanschafwaarde drukken; (casco-oplevering, CPO/PO, gedeelde voorzieningen);
- Onderzoek naar koopvarianten;
- Opkoopbescherming;
- Subsidie samenvoegen en vergroten;
- Verkoop corporatiebezit (evt. kluskoop) inclusief zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding;
- Starterslening;
- Borgen toewijzing middeninkomens in gemeentelijke en marktplannen;
- Voorlichting "Goed (ver)Koperschap";
- Voorrang middeninkomens bij verkoop corporatiebezit.

Zie voor toelichting op iedere maatregel hoofdstuk 6 en 7 uit het actieplan in bijlage 1.



Wij vertrouwen erop dat met de maatregelen uit het Actieplan Middenkoop het voor mensen met middeninkomens makkelijker wordt een passende middenkoopwoning in Rotterdam te vinden.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

- In overeenstemming met het grondbeleid wordt de grondprijs voor woningen vastgesteld via de normatieve residuele waarderingsmethode. Op basis van marktconformiteit kan in heel de stad middenkoop van circa 40-60 m2 GBO, gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens, binnen de huidige financiële kaders worden gerealiseerd. Extra voorwaarden die de gemeente bij gronduitgiften voor middenkoop oplegt, kunnen resulteren in een lagere grondwaarde en de financiële haalbaarheid van nieuwe gebiedsontwikkelingen onder druk zetten. Mocht dit het geval zijn, dan wordt de te nemen maatregel op projectniveau inclusief de financiële consequenties aan uw gemeenteraad voorgelegd.
- Een aantal aangekondigde, te onderzoeken maatregelen hebben naar verwachting ingrijpende financiële consequenties, zoals het opzetten van een (landelijk) fonds voor middenkoop en pilots met koopvarianten in de vorm van MGE-constructies. Vooralsnog onderzoeken we deze maatregelen. Op een later moment zal dit als concreet uitgewerkte voorstellen, inclusief financiële consequenties, risico's en een dekkingsvoorstel, in een separaat raadsvoorstel aan uw gemeenteraad worden voorgelegd.

Daarnaast stellen we voor om de motie "Koopwoningen" (21bb9693), de motie "Samen bouwen" (21bb6977) en de motie "Monitor de druk" (19bb23201) door vaststelling van het Actieplan Middenkoop als afgedaan te beschouwen.

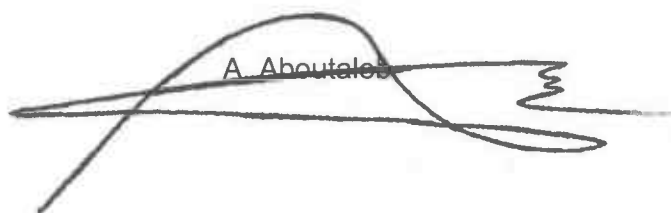
Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen


De burgemeester,

A. Aboutaleb


Bijlage(n):

Bijlage 1: Actieplan Middenkoop



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 oktober 2021
(raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

overwegende dat:

- De betaalbaarheid op de woningmarkt steeds meer onder druk staat met een groeiend tekort aan middenkoop in Rotterdam tot gevolg;
- Dit een complex en urgent probleem is, waarvoor geen makkelijke, snelle maatregelen bestaan om het probleem aan te pakken. Maar actie wel gewenst is;
- Middenkoop bijdraagt aan een evenwichtige woningmarkt en voor middeninkomens belangrijk is in de zoektocht naar betaalbare woonruimte;
- Door dit segment te vergroten en toegankelijker te maken, de gewone Rotterdammer meer mogelijkheden krijgt om wooncarrière te maken en te blijven wonen in de stad.

besluit:

het hierbij behorende Actieplan Middenkoop vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,

