



**Gemeente
Rotterdam**

drs. S.A. Kurvers MPA
*Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie
Gebouwde Omgeving*

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: M.J. de Bruin
Telefoon: 06 - 1034 5404
Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS21/01483, 21bb013787
Uw kenmerk: 21bb13538

Datum: 5 november 2021

Betreft: Toezegging Voortgangsrapportage
Woonvisie 2020 openstaande vragen
(21bb13538)

Aan de leden van de Commissie BWB

Geachte leden van de Commissie,

Op 27 oktober jl., tijdens bespreking van de Voortgangsrapportage woonvisie Editie 2020, heb ik u toegezegd om openstaande vragen schriftelijk te beantwoorden.

Vragen over de bijlagen van de Bestuurlijke Overeenkomst (BOK) Wijken in balans, gesteld door de Partij voor de Dieren, zal ik separaat beantwoorden bij afdoening van de toezegging over aanbieden van de niet-openbare bijlagen bij de BOK (21bb13539). De overige vragen van deze fractie en alle vragen van andere fracties beantwoord ik hieronder.

Vragen van VVD

- 1. In de voortgangsrapportage lezen we dat er minder sociale koopvoorraad is. Dit wordt veroorzaakt - zo valt te lezen - door de prijsontwikkelingen van de huizen. Wij vragen ons af hoeveel woningen daadwerkelijk zijn onttrokken doordat mensen in de onderliggende periode zijn verhuisd?**

De WOZ-waardering is bepalend voor de vraag, in welke categorie een koopwoning wordt geclassificeerd. Als de woning door verkoop een andere eigenaar krijgt, is de transactieprijs weliswaar van invloed op de hypotheeklast, maar de woning krijgt hierdoor geen andere WOZ-waardering. Mits de woning in de koopsector blijft, heeft verhuizing dus geen invloed op omvang van de sociale koopvoorraad. Wel kan verhuizing en daaropvolgende aankoop voor verhuur tot een afname leiden. In welke mate dit voorkomt en aan de ontwikkeling bijdraagt, zou nader onderzoek vergen. Gezien het beperkte aantal transacties in de huidige krappe markt, lijkt waardeontwikkeling in de koopsector de meest waarschijnlijke oorzaak voor afname van de sociale koopvoorraad.

- 2. Hoe pakt de vergelijking tussen de basisadministratie gebouwen en de basisadministratie personen uit? Uiteraard gaat het dan met name om woningen die al enige tijd geleden een uitverhuizing hebben gehad.**

Dergelijke koppelingen (ook met informatie van Kadaster en Gemeentebelastingen) worden jaarlijks gemaakt door OBI. Dit gebeurt voor onderzoeksdoeleinden en om een aantal basisgegevens over de woningvoorraad en bewoning te genereren. Zo zijn uitspraken te doen over de eigendomssituatie van een woning, de WOZ-waardering, wat de woonduur op een adres is en dergelijke. Zie verder het antwoord op de vorige vraag.

Vragen van CDA

- 3. Eerder hebben we een motie ingediend om corporaties aan te sporen te zoeken naar locaties voor het middensegment en als gemeente locaties aan te dragen waar dit gerealiseerd kan worden. Wat is de status hiervan? Hoe staat het met concrete afspraken tot snelle realisatie van woningen in het middensegment?**

Hierover wordt u later dit jaar separaat geïnformeerd, via een brief over de prestatieafspraken 2022-2023.

- 4. Het actieplan middenhuur is gericht op het vergroten van het aandeel middensegment huur. In de VGR wordt gesteld dat bij steeds meer nieuwe bouwplannen zijn vruchten afwerpt, onder andere door borging van 15 jaar verhuur in het segment. Veel zaken van dit actieplan zit echter in plannen en werpt nu nog geen vruchten af op de doelstelling. Maar kan er een doorkijk worden gegeven wat er al gerealiseerd is? Of op korte termijn gerealiseerd wordt?**

De afgelopen jaren bleef het aandeel middensegment in startbouw nog achter bij de doelstellingen, maar in 2021 is er een flinke stijging en lijkt een aandeel van 27% mogelijk. Eenzelfde percentage is te zien in de plannen tot 2030. Dit aandeel is ook verder groeiend. Het betreft nu nog in hoofdzaak huurwoningen, met het Actieplan middenkoop moet daaraan meer koop worden toegevoegd.

Een selectie van projecten met (een aandeel) middenhuur en borging voor 15 jaar, die in 2021 of kort daarna van start gaan: Delftseplein, Pompenburg (Centrum), ZOHO (Noord), Machinist (Delfshaven), Lloydpier Blok D en F (Lloydkwartier), Prins Hendrikkade (Noordereiland), Leeuwenkuil, Huis op Zuid, KOER (Afrikaanderwijk), Dukdalf (Feijenoord), Daniel den Hoed, Simeon en Anna (Vreewijk), Feyenoord City fase 1, Sportcampus (Stadionpark), Grote Beer (Alexanderknoop), Binnenhof, Romeynshof (Ommoord) en Langeweg (Hoek van Holland).

- 5. Duidelijk is dat er druk staat op de sociale woningvoorraad. De WOZ weegt mee in de bepaling van de prijs, is dit wel de beste manier? De woningprijs stijgt. Daardoor kunnen woningen die nu als sociale woning worden gezien uit deze woningvoorraad verdwijnen. Maar als je er al woont is het en blijft het wel een sociale woning. De prijs, de huur wijzigt immers niet als je in de woning woont. En stel dat de prijzen inzakken, dan heb je weer een andere parameter. Daarom vraag ik mij af of het meewegen van de WOZ wel de beste optie is. Zijn er andere methodes? Ziet de wethouder mogelijkheden om dit te onderzoeken?**

Het Woningwaarderingstelsel (WWS) is een wettelijk bepaald en landelijk geldend systeem. Wij zijn derhalve afhankelijk van rijksbeleid. Wij zijn ook geen tegenstander van de WOZ-waardering in het systeem. Wel vinden wij, dat de invloed te groot is. Onze lobby met de andere G4 gemeenten is er dan ook op gericht, om de invloed van de WOZ-waarde te beperken. Daaruit is de aanpassing naar maximaal 30% voortgekomen.

Vragen van CU-SGP

- 6. Is er nog wel plek voor gezinnen in de stad en in de sociale sector?**

Jazeker. Een deel van de corporatievoorraad heeft 4 of meer kamers, in de vorm van grotere appartementen en eengezinswoningen. Deze woningen zijn geschikt voor bewoning door grotere gezinnen. In 2020 hebben corporaties 982 4-kamerwoningen en 179 5-kamerwoningen verhuurd. Dit is op een totaal van 5.514 verhuringen.

- 7. Uitverhuizen Oostervant stukt, er komen geen gezinswoningen vrij. Gaat om 11 huishoudens waarvan 5 grote gezinnen, afgelopen jaar zouden 2 woningen vrijgekomen zijn voor grote gezinnen in heel Rotterdam. Klopt dat?**

Zie het antwoord op de vorige vraag.

- 8. Wethouder heeft bij brief VN over mensenrechten gezegd dat dat begin is van een dialoog. Hoe, met wie en wanneer heeft deze dialoog tot nu toe vorm gekregen en hoe gaat die verder?**

De burgemeester heeft namens het college een brief gestuurd aan de VN rapporteurs, en daarin uitgenodigd voor een gesprek. Op die brief hebben wij vooralsnog geen reactie mogen ontvangen.

- 9. Klopt het dat de woningwet voorschrijft dat bij 1e idee van een plan tot verandering (renovatie en/of sloop) moet worden besproken met bewoners en wordt dit ook onderdeel van het sociaal statuut (zoals de gemeente dat zelf ook gaat doen via stadsvernieuwing 2.0)?**

De Wet op het overleg huurders verhuurders (WOVH) bevat voorschriften over informatievoorziening door corporaties aan huurders. Zo moeten huurders door de corporatie uit eigener beweging worden geïnformeerd over voorgenomen wijzigingen van hun woning/wooncomplex. Maatregelen kunnen ook pas ten minste zes weken na deze informatieverstrekking tot uitvoer worden gebracht.

De wet bepaalt echter niet het moment in de planvorming, waarop actieve informatieplicht aan de orde is. Daarbij moeten we beseffen, dat té vroeg betrekken (nog voordat haalbaarheid van een idee is onderzocht) tot onnodige onrust kan leiden. Wel is de geest van de wet, en ook onze insteek met Stadsvernieuwing 2.0 en het Sociaal statuut, om bewoners vroegtijdig in planvorming te betrekken. De betrokkenheid kan bestaan uit informeren, raadplegen, adviseren of co-creatie.

- 10. Is de instrumentenkoffer voldoende gevuld om de problematiek aan te kunnen, overweegt de wethouder extra maatregelen? Als we nu al op een verdeling zitten die de huidige woonvisie beoogde in 2030 te bereiken dan ligt groot gevaar op de loer dat we enorm doorschieten en de sociale sector veel te klein wordt, het midden en vooral het topsegment veel te hard groeien.**

Het is vooral de voorraad sociale koopwoningen, die door waardeestijging onder druk staat. Daarop heb ik nauwelijks invloed. Maar corporaties hebben 44% van de woningen in onze stad in eigendom (in landelijk en G4 perspectief is dat veel) en zij zijn terughoudend met verkleinen van hun bezit. Samen met de corporaties werk ik aan het realiseren van nieuwbouw sociaal in grote gebiedsontwikkelingen. Onze particuliere sociale huurvoorraad is, ondanks een afname, nog groot en ik verwacht ook, dat deze omvangrijk blijft. Dat komt door de combinatie van opkoopbescherming, aanpak Goed huren en verhuren, en de te beperken invloed van de WOZ-waardering op de maximaal redelijke huurprijs.

- 11. Welke actie onderneemt de wethouder nav de constatering dat de sociale sector veel sneller dan gedacht kleiner wordt? Moeten niet alle (overheids)ballen op het realiseren van goedkope huurwoningen omdat midden/hoog/top grotendeels vanzelf wel ontstaan en toch wel opgenomen worden in projecten om ze haalbaar te maken? Welke rol pakken de corporaties hierin?**

Betaalbaar bouwen is financieel niet eenvoudig, zeker als het om binnenstedelijke locaties gaat. Maar ik span mij daarvoor wel in: ten minste 50% betaalbare woningen (sociaal en middensegment) wil het college deze bestuursperiode starten. Corporaties zijn daarbij een belangrijke partner. Zie ook het antwoord op de vorige vraag.

12. Nabranders: hoe staat het met de bouw van tijdelijke woningen. Haalt de wethouder de eerder gedane prognoses of lukt het om daarop te versnellen?

Hierover zal ik u later dit jaar nader informeren, in beantwoording van de motie "Haal druk van de ketel en versnel tijdelijke woningbouw" (21bb6967).

Vragen van Partij voor de Dieren

13. Dan over de Voortgangsrapportage. Waar zullen de 44% van de 3.125 sociale huurwoningen waarmee in 2020 is gestart, zich zullen gaan bevinden. Hoeveel van deze huurwoningen zullen nu al bekend per afspraak worden geliberaliseerd?

In beantwoording van toezegging na de technische sessie 21bb13287) is een overzicht van de bouwproductie per segment per gebied opgenomen. In beantwoording over eerder dit jaar gestelde technische vragen (21bb12144) en in een separate brief (21bb004281) bent u geïnformeerd over het aantal sociale woningen, waarbij afspraken zijn gemaakt over liberalisering op termijn.

14. Er wordt geschermd met een gemiddelde wachttijd voor een woning van zo'n drie jaar. Woonstad laat echter in de krant optekenen dat dit vijf jaar is, vanwege het hoge aantal urgentieverklaringen. Bijvoorbeeld personen wiens woning gesloopt is. Wat heeft de wethouder hierop te zeggen?

De gemiddelde inschrijfduur van regulier geslaagd woningzoekenden is drie jaar. Dat is exclusief urgent woningzoekenden, vergunningshouders, herhuisvestingskandidaten, etc. De vijf jaar, die in de krant wordt genoemd, is waarschijnlijk gebaseerd op alleen het bemiddelingsmodel 'inschrijfduur'. Maar er zijn ook 'loting', 'direct kans' en dergelijke; die modellen zijn juist bedoeld om ook spoedzoekers te bedienen. Daardoor is de gemiddelde wachttijd lager.

15. In de voortgangsrapportage staat: de daling van de sociale voorraad zit al aan de grenzen van wat het Addendum toestaat voor de totale periode tot 2030. Betekent dit dat de wethouder stopt met slopen en gaat bijbouwen voor de sociale voorraad?

Nee, sloop moet altijd een optie zijn, om tot kwaliteitsverbetering en woningdifferentiatie te kunnen komen. Ook wil ik erop wijzen, dat onder dit college aanzienlijk minder is gesloopt dan onder vorige colleges, en dat de sloopaantallen tot 2030 zeer waarschijnlijk lager uitvallen dan de aannames daarover uit de woonvisie. Daarnaast is belangrijk om te beseffen, dat de afname van de sociale voorraad voornamelijk een rekenkundig gevolg is van waardeontwikkeling in de koopsector. De hypotheeklast van een zittende eigenaar verandert niet, als zijn woning duurder wordt gewaardeerd. Tot slot wil ik opmerken, dat ik mij inspan om corporaties positie te geven in grote nieuwe gebiedsontwikkelingen, opdat ook dat gemengde wijken zijn.

Middels deze brief beschouw ik toezegging 21bb13538 als afgedaan.

Met vriendelijke groet,



Bas Kurvers
Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving