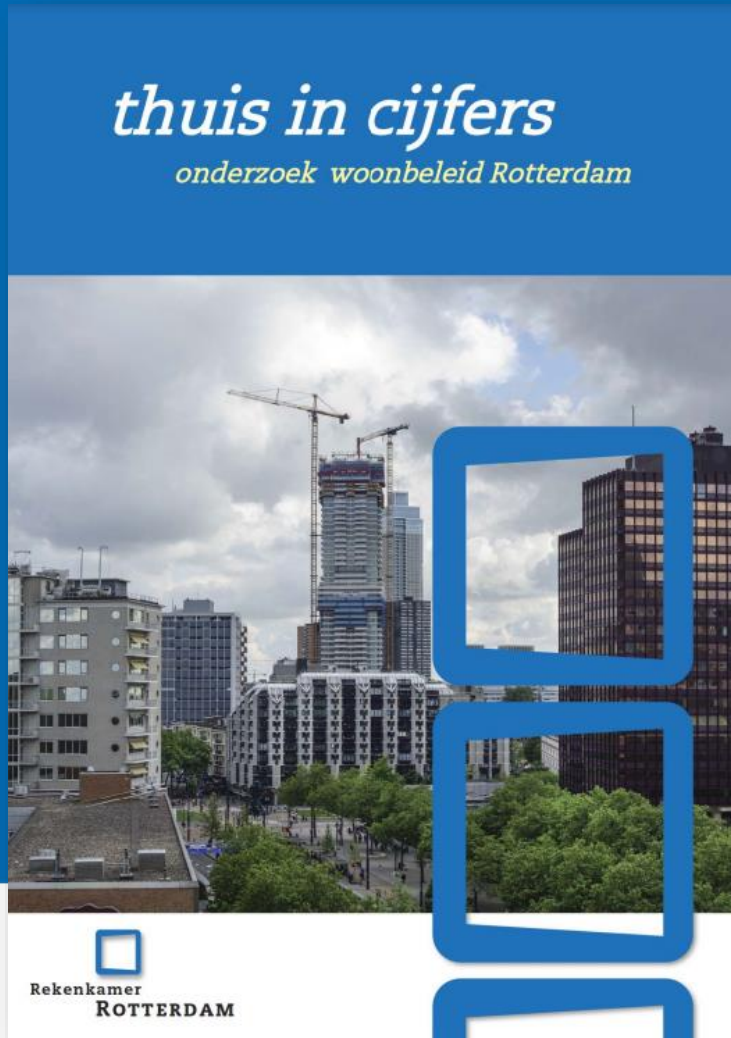


Thuis in cijfers



Onderzoek woonbeleid Rotterdam

Technische toelichting

commissie BWB

21 september 2022

Onderzoeksaanpak

In hoeverre en op welke manier heeft de Woonvisie koers naar 2030, agenda 2020, en het addendum daarop, tot nu toe geleid tot een woningvoorraad die meer aansluit bij de behoefte van de Rotterdammers?

Aanpak:

- Documentstudie
- CBS Microdata
- Interviews
 - Gemeente
 - Woningcorporaties
 - Belangenorganisaties
- Expertsessie
- Casusonderzoek bewonersparticipatie
 - Vijf projecten



1. Spanning tussen vraag en aanbod voor lage inkomensgroepen zeer waarschijnlijk toegenomen

- Microdata CBS: trendanalyse - aandeel lage inkomens daalde nauwelijks, aandeel goedkope woningen flink
- Slaagkansen corporatiewoningen gehalveerd
- Sociale corporatievoorraad nam iets af
- Sociale particuliere voorraad lijkt fors af te nemen
- Nieuwbouw betrof vaak vernieuwbouw: vernieuwbouw is geen toevoeging aan de sociale voorraad
- Doelgroep lijkt niet kleiner te worden

2. In de monitoring zijn relatief zachte en beperkte gegevens gebruikt. Vraag en aanbod veel minder precies dan gepresenteerd werd

- Inzicht woningmarkt per definitie complex
- Sommige gegevens door enkele commerciële partijen samengesteld, niet na te rekenen door gemeenten zelf

De woningvoorraad is niet simpel te tellen:

Particuliere
huur: huurprijs
onbekend



De woningvoorraad is niet simpel te tellen:

Particuliere
huur: huurprijs
onbekend

Koophuis: WOZ
loopt achter op
markt



De woningvoorraad is niet simpel te tellen:

Particuliere
huur: huurprijs
onbekend

Koophuis: WOZ
loopt achter op
markt

Corporatie
woningen:
soms na
mutatie niet
meer sociaal



De woningvoorraad is niet simpel te tellen:

Particuliere
huur: huurprijs
onbekend

Koophuis: WOZ
loopt achter op
markt

Corporatie
woningen:
soms na
mutatie niet
meer sociaal

Verkamerde
woning:
Staat niet in
BAG



De woningvoorraad is niet simpel te tellen:

Particuliere
huur: huurprijs
onbekend

Koophuis: WOZ
loopt achter op
markt

Corporatie
woningen:
soms na
mutatie niet
meer sociaal

Verkamerde
woning:
Staat niet in
BAG

Zelfstandige
woning of
woonobject?



De woningvoorraad is niet simpel te tellen:

Particuliere
huur: huurprijs
onbekend

Koophuis: WOZ
loopt achter op
markt

Corporatie
woningen:
soms na
mutatie niet
meer sociaal

Verkamerde
woning:
Staat niet in
BAG

Zelfstandige
woning of
woonobject?

Woning in
aanbouw: WOZ
onjuist



En de huishoudens ook niet:



- Hoe ga je om met institutionele huishoudens, studentenhuishoudens, daklozen, bankslapers etc.?
- Wat kan een huishouden betalen?
- Inkomensinformatie CBS loopt achter
- Variabele inkomens

2. In de monitoring zijn relatief zachte en beperkte gegevens gebruikt. Vraag en aanbod veel minder precies dan gepresenteerd werd

- Inzicht woningmarkt per definitie complex
- Sommige gegevens door enkele commerciële partijen samengesteld, niet na te rekenen door gemeenten zelf
- De gemeente presenteerde de cijfers als feiten
- En gaf geen onzekerheidsmarges

2. In de monitoring zijn relatief zachte en beperkte gegevens gebruikt. Vraag en aanbod veel minder precies dan gepresenteerd werd

Inzicht verder belemmerd door keuzes gemeente

- Definitie van doelgroepen (inkomens) en onderbouwing van gekozen prijs- en inkomensgrenzen matig
- Verschuivende definities van doelgroepen en (bijpassende) woningsegmenten, zoals:
 - Prijsgrenzen 'goedkope' koopvoorraad: in 2 jaar van €140.000 naar €220.000 naar €174.000
 - Van primaire doelgroep naar EC-doelgroep

3. Rekenkamer stelt vast: overmaat onvoldoende feitelijk onderbouwd

- In woonvisie ging gemeente uit van een overmaat in het goedkope segment van 43.000 goedkope woningen
- In addendum en herzien addendum ging de gemeente uit van een overmaat van 27.000 woningen
- De rekenkamer stelt vast dat de onzekerheid in de cijfers bij elkaar opgeteld dermate groot is, dat die overmaat niet feitelijk vastgesteld kan en kon worden

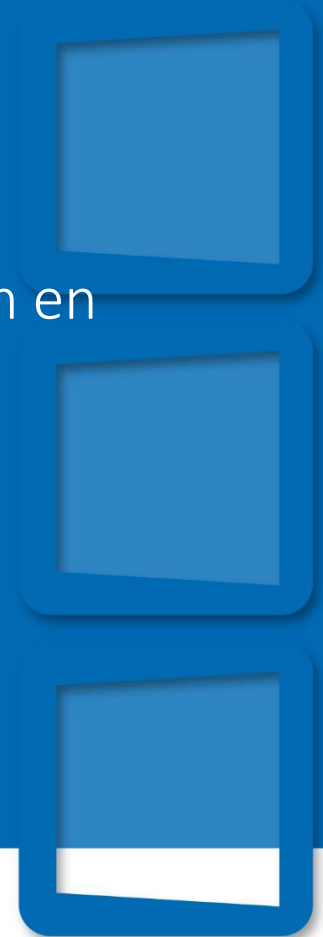
4. Beperkte inzet sturingsmogelijkheden nieuwbouw door marktpartijen

- Sturingsmogelijkheden op de bestaande voorraad waren beperkt
- Gemeente heeft wel gestuurd op nieuwbouw en herstructurering door corporaties, maar veel minder op sociale nieuwbouw door marktpartijen



5. Late inzet op middeninkomens

- Tot 2019 geen specifiek beleid middeninkomens, daarna weinig concreet
- Gemeente had weinig zicht op omvang tekort middeldure woningen
- Gemeente heeft beperkt gestuurd op realiseren en bestendigen middelduur aanbod



6. Disbalans in overleg met vragers en aanbieders

- Structureel overleg met aanbieders
- Weinig overlegstructuren met vragers, bestaand overleg functioneert niet goed
- Huurders van te herstructureren of te renoveren corporatiewoningen: participatie niet geborgd



7. Raad beperkt toegerust

- College heeft raad beperkt toegerust om kaders te stellen en te controleren
- Kwaliteit monitoring onvoldoende
- Woonvisiedoelstellingen ontwikkeling bestaande voorraad niet gemonitord



8. Signalen uit politiek en Rotterdamse samenleving hebben niet geleid tot aanpassingen beleid

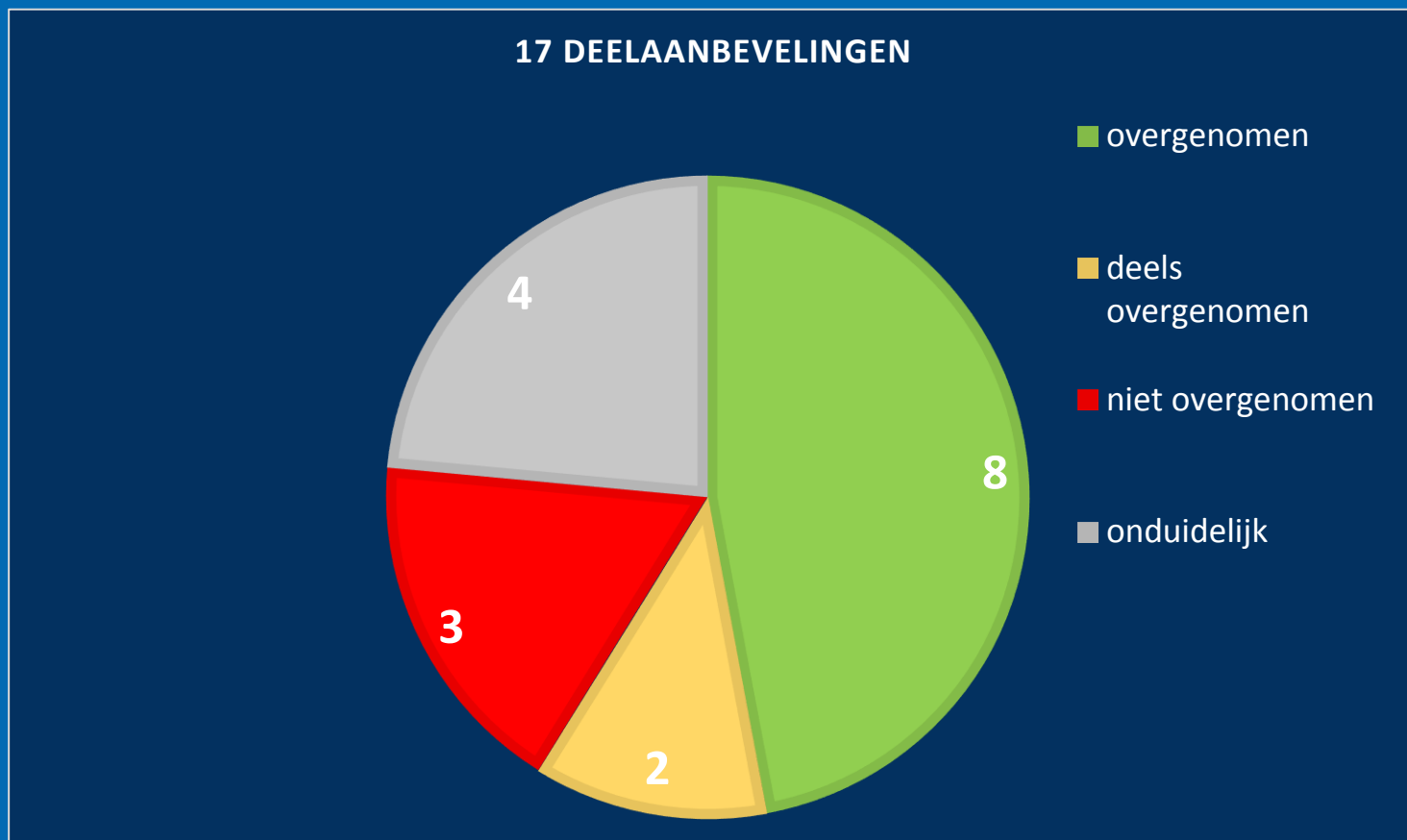
- Signalen in het politiek debat en in de Rotterdamse samenleving hebben het college niet geïnspireerd tot het kritisch (laten) toetsen van de probleemanalyse op validiteit en actualiteit
- En hebben niet geleid tot aanpassen doelstellingen en beleid

Aanbevelingen

- Houd in de nieuw op te stellen woonvisie rekening met enkele uitgangspunten (o.a. niet uitgaan van overmaat en SMART doelstellingen nieuwbouw)
- Investeer in een actieve burgerparticipatie van huurders, eigenaar-bewoners en woningzoekenden in het woonbeleid
- Verbeter de informatievoorziening van het college aan de raad



Aanbevelingen



Aanbevelingen: aandachtspunten

Aanbeveling 1: Houd in de nieuw op te stellen woonvisie rekening met de volgende uitgangspunten:

1b	Gebruik als indicator voor de spanning in het goedkope segment de zelfstandige sociale corporatievoorraad vergeleken met het aantal lage-inkomenshuishoudens in de gemeente. Houdt daarbij rekening met studenten.	Niet overgenomen
1h	Zorg dat de woonvisie tenminste tweejaarlijks wordt geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.	Niet overgenomen

Aanbevelingen: aandachtspunten

Aanbeveling 2: Investeer in een actieve burgerparticipatie van huurders, eigenaar-bewoners en woningzoekenden in het woonbeleid

2b	Daarbij is participatie bij herstructureringsprocessen een belangrijk onderwerp. Zorg dat de tijdige informering over, en participatie van bewoners bij het gehele herstructureringsproces geborgd is, niet alleen wat betreft hun herhuisvesting. Wees proactief in het horen van bewoners (huurders en eigenaren) van potentiële herstructureringslocaties.	Onduidelijk

thuis in cijfers

onderzoek woonbeleid Rotterdam




Rekenkamer
ROTTERDAM

Bijlagen



Aanbeveling 1: Houd in de nieuw op te stellen woonvisie rekening met de volgende uitgangspunten:

1a	Ga niet uit van overmaat in het goedkope of sociale segment.	Overgenomen
1b	Gebruik als indicator voor de spanning in het goedkope segment de zelfstandige sociale corporatievoorraad vergeleken met het aantal lage-inkomenshuishoudens in de gemeente. Houdt daarbij rekening met studenten.	Niet overgenomen
1c	Ontwikkel een afwegingskader sloop als sloop onderdeel beleid blijft.	Overgenomen
1d	Presenteer in de nieuwe woonvisie een goede onderbouwing voor de te onderscheiden inkomensgroepen en bijbehorende woningprijssegmenten.	Deels overgenomen
1e	Leg in de nieuwe woonvisie vast dat als marktpartijen sociale woningen bouwen, deze passen bij de behoeften van de sociale doelgroep.	Overgenomen
1f	Neem in de woonvisie SMART geformuleerde doelstellingen op over nieuwbouw en de langjarige bescherming van het prijssegment daarvan.	Deels overgenomen
1g	Concentreer t.a.v. de bestaande particuliere voorraad op hetgeen werkelijk gestuurd kan worden: het inzetten van subsidies, de Wet voorkeursrecht gemeente en opkoopbescherming.	Overgenomen
1h	Zorg dat de woonvisie tenminste tweejaarlijks wordt geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.	Niet overgenomen

Aanbeveling 2: Investeer in een actieve burgerparticipatie van huurders, eigenaar-bewoners en woningzoekenden in het woonbeleid

2a	Investeer in een actieve burgerparticipatie van huurders, eigenaar-bewoners en woningzoekenden in het woonbeleid. Leg het recht op participatie vast in gemeentebestuur.	Overgenomen
2b	Daarbij is participatie bij herstructureringsprocessen een belangrijk onderwerp. Zorg dat de tijdige informering over, en participatie van bewoners bij het gehele herstructureringsproces geborgd is, niet alleen wat betreft hun herhuisvesting. Wees proactief in het horen van bewoners (huurders en eigenaren) van potentiële herstructureringslocaties.	Onduidelijk

Aanbeveling 3: Verbeter de informatievoorziening van het college aan de raad

3a	Maak aan de raad inzichtelijk hoe hard de gepresenteerde cijfers zijn: welke marges er gelden en welke methodologische problemen in de dataverzameling leiden tot mogelijke over- en onderschatting of blinde vlekken.	Overgenomen
3b	Maak in het geval van definitiewijzigingen inzichtelijk waarom de nieuwe definitie nodig is en wat de monitoringscijfers zijn volgens de nieuwe én de eerdere definitie(s).	Overgenomen
3c	Verbreed en verbeter de monitoring van de beschikbaarheid van de verschillende prijssegmenten. Monitor daarom een breed palet aan indicatoren van beschikbaarheid (oftewel schaarste) van de verschillende prijssegmenten koop en huur.	Onduidelijk
3d	Heb in bredere zin meer oor voor woningzoekenden, juist ook om naast de per definitie beperkte cijfers rechtstreeks geïnformeerd te worden over de vraagkant van de woningmarkt.	Onduidelijk
3e	Pak eventueel schaarsteonderzoek, voortkomend uit aanbeveling 3d, in regionaal verband op.	Onduidelijk
3f	Stel logische ijkpunten op als signaalwaarden voor actie. Daarvoor is in ieder geval nodig dat de ijkpunten betrekking hebben op de aansluiting tussen vraag en aanbod (oftewel schaarste), en niet slechts op het aanbod.	Overgenomen
3g	Rapporteer over al deze gegevens en de beperkingen daarvan in de jaarlijkse woonvisie voortgangsrapportages. Geef als college ook aan welke cijfers (dat jaar) niet zijn verzameld.	Niet overgenomen

1. Spanning tussen vraag en aanbod voor lage inkomensgroepen zeer waarschijnlijk toegenomen

tabel 2-2-1: verhouding ontwikkelingen inkomens en woningwaarden in Rotterdam (2015-2020)

inkomens	2015	2020	mutatie	mutatie	2020	2015	woningwaarden
lage inkomens	41,2%	39,3%	- 1,9	- 17,8	46%	63,8%	goedkope woningen
middeninkomens	28,6%	29,1%	+ 0,5	+ 10,1	31,6%	21,5%	middeldure woningen
hoge inkomens	30,2%	31,7%	+ 1,4	+ 7,7	22,4%	14,6%	dure woningen