

Bijlage 3. Samenvatting Rotterdamse bijdrage per factor en segment
College B&W 30 augustus 2022

Sociaal segment

Sociaal segment wordt uitgesplitst in:

- Corporaties
- Particuliere huur
- Sociale koop

Per onderdeel hieronder de verwachte ontwikkelingen

Sociaal corporaties	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+8.880
Sloop	-4.000
Verkoop-aankoop	+220
DAEB-NDAEB	-640
Ontwikkeling 2020-2030	+4.460

Sociaal particuliere huur	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+2.220
Sloop-samenvoeg	-580
Prijsontwikkeling	-6.800
Ontwikkeling 2020-2030	-5.160

Sociale koop	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	0
Sloop-samenvoeg	-580
Prijsontwikkeling	-3.300
Ontwikkeling 2020-2030	-3.880

Totaal sociaal	-4.580
-----------------------	---------------

Middensegment

Middensegment huur	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+9.900
Prijsontwikkeling	+4.700
Ontwikkeling 2020-2030	+14.600

Middensegment koop	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+4.300
Prijsontwikkeling	-4.400
Ontwikkeling 2020-2030	-100

Totaal midden	+14.500
----------------------	----------------

Duur segment

Duur segment huur	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+4.700
Prijsontwikkeling	+2.100
Ontwikkeling 2020-2030	+6.800

Duur segment koop	Aantal
Nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten)	+14.100
Prijsontwikkeling	+7.700
Ontwikkeling 2020-2030	+21.800

Totaal duur	+28.600
--------------------	----------------

Toelichting op onderdeel nieuwbouw

- Voor de beantwoording van de behoefte is het van belang zicht te hebben op het aantal nieuwbouwwoningen dat in de periode 1-1-2020 en 1-1-2031 wordt *opgeleverd*. De start bouw van die woningen loopt ca 1 tot 3 jaar daarop vooruit.
- Het nieuwbouwcijfer bestaat daarom uit verschillende componenten:
- Woningen die reeds voor 1-1-2020 zijn gestart, maar wel na 1-1-2020 zijn opgeleverd, met de toen geldende programmatische uitgangspunten
- Woningen die reeds zijn gestart tussen 1-1-2020 en 1-1-2022 (start huidige collegeperiode), volgens de reed vastgelegde programmatische uitgangspunten
- Woningen die worden gestart in de collegeperiodes 2022-2026 en 2026-2030, volgens de programmatische uitgangspunten zoals opgenomen in het coalitieakkoord Eén Stad
- Nb. woningen die na de volgende collegeperiode worden gestart (dus in 2030) zijn niet meegerekend omdat die niet voor 1-1-2031 zullen worden opgeleverd en dus geen bijdrage leveren aan de beantwoording van de woonbehoefte tot 1-1-2031.

Toelichting op onderdeel sloop/samenvoegen corporatie en particulier

- Voor het onderdeel sloop/samenvoegen is onderscheid gemaakt tussen de stadsbrede inzet door corporaties en de inzet in de particuliere voorraad als onderdeel van het NPRZ.
- Uitgangspunt is dat het in algemene zin altijd woningen in het sociale segment betreft die onttrokken worden.
- De verwachte sloop/samenvoegingen in de corporatiesector in het bod wijkt af van de Dpi, de prognose informatie die corporaties jaarlijks met hun toezichthouders delen over alle voorgenomen activiteiten. In de Dpi 2019 cijfers stond 5.430 sloop. In het gemeentelijk bod wordt uitgegaan van 4.000 sloop. Dit is zowel gebaseerd op de overzichten die corporaties met de gemeente delen in het kader van de prestatieafspraken en jaarlijkse overzichten die worden gedeeld met de raad, als ook op het gemiddelde van langjarige realisatiecijfers (2012-2020).
- De verwachte sloop/samenvoegingen in de particuliere sector zijn gebaseerd op de ervaringen vanuit de pijler Grondige aanpak van het NPRZ. De effecten daarvan zijn in dit bod voor 50% toegerekend aan de particuliere huursector en 50% aan de sociale koop.

Toelichting aan/verkoop en huurprijsontwikkeling (van DAEB naar niet-DAEB cq van sociaal naar vrije sector) corporatiesector

- Deze cijfers zijn afkomstig van de corporaties zelf en zijn opgenomen in de Dpi, de prognose informatie, die corporaties jaarlijks met hun toezichthouders delen over alle voorgenomen activiteiten.

Toelichting op huurprijsontwikkeling particuliere huur en koopprijsontwikkeling

- Deze cijfers zijn gebaseerd op de aanname dat alle huidige prijsniveaus met ca 15% zullen stijgen de komende jaren
- Verondersteld is dat 15% van het gereguleerde particuliere huursegment geliberaliseerd wordt tot middenhuurwoning en 15% van de middenhuurwoningen als gevolg van prijsstijgingen doorschuiven naar het dure huursegment.
- In de koopsector ontstaat eenzelfde beweging: 15% van de sociale koop schuift door naar middenkoop en 15% middenkoop schuift door naar het dure segment.
- Deze aanname is gebaseerd op langjarig gemiddelde prijsstijgingen in Nederland, maar zeer onzeker gezien de vele macro-economische en politieke factoren die van invloed zijn op prijsontwikkelingen.

Toelichting op omvang EC-doelgroep

- Per 1-1-2022 is de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen voor meerpersoonshuishoudens verruimd. In het rapport van ABF over de behoefteraming is deze wijziging/verruiming al verwerkt.
- De wetgever heeft aangekondigd dat binnen drie jaar deze maatregel geëvalueerd wordt, waarbij de noodzaak en de relevantie van de maatregel in de economische situatie van dat moment geplaatst zal worden. Dat betekent theoretisch gezien dat de maatregel teruggedraaid kan worden of anderszins kan worden aangepast. (Al geldt dit voor elke maatregel of aanpassing van regeling, zolang er politieke meerderheid te vinden is).
- Vanuit de regio is de vraag aan ABF gesteld welke impact deze verruiming van EC doelgroep heeft gehad op de uitbreidingsbehoefte. ABF heeft dit voor de hele Regio Rotterdam ingeschat op ongeveer 100-200 woningen per jaar in de sociale doelgroep.