



Kennissessie woningcorporaties

Woensdag 5 oktober 2022

Achtergrond & geschiedenis

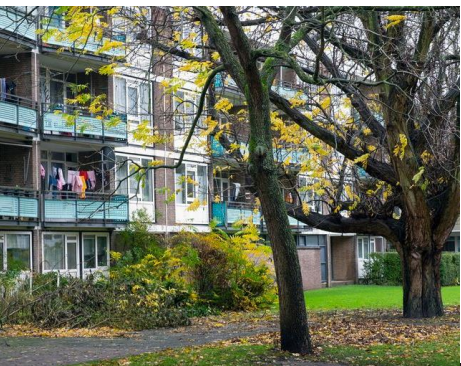
Korte geschiedenis woningcorporaties

- **1901:** Eerste woningwet. Rijksinitiatief ter bevordering van hygiëne en tegen verkrotting en uitbuiting
- **Na WOII:** onder Rijksregie wegwerken woningnood
- **Vanaf jaren '70:** Rijksregie neemt stapsgewijs af; meer invloed gemeenten
- **Vanaf jaren '90:** Insteek volkshuisvesting kostendekkend; corporaties meer ruimte om huurprijs te bepalen
- **Sinds 1995:** Verzelfstandiging woningcorporaties; financiële banden met overheid 'doorgesneden' ('brutering')





Recente geschiedenis woningcorporaties (2008 – 2018)



- **2008:** Invoering Vennootschapsbelasting over alle activiteiten
- **2010:** Einde ministerie van VROM ('Nederland is af')
- **2013:** Invoering Verhuurderheffing
- **2015:** Nieuwe Woningwet ('terug naar de kerntaak')
- **2016:** 'Passend Toewijzen'
- **2017:** Invoering 'huursombenadering'
- **2018:** Scheiding activiteiten DAEB/ niet-DAEB

Achtergrond: wettelijke inbedding en taak corporaties

- Voldoende woongelegenheden is een grondrecht; Woningwet en Huisvestingswet
- Taken corporaties vastgelegd in de Woningwet: scheiding DAEB – niet DAEB
- T.I. = toegelaten instelling. Zelfstandige organisaties met een maatschappelijke taak
- Taak: bouwen en beheren betaalbare woningen voor mensen die onvoldoende in staat zijn om zelf een betaalbare woning te vinden
- Geen winstoogmerk. Middelen worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting

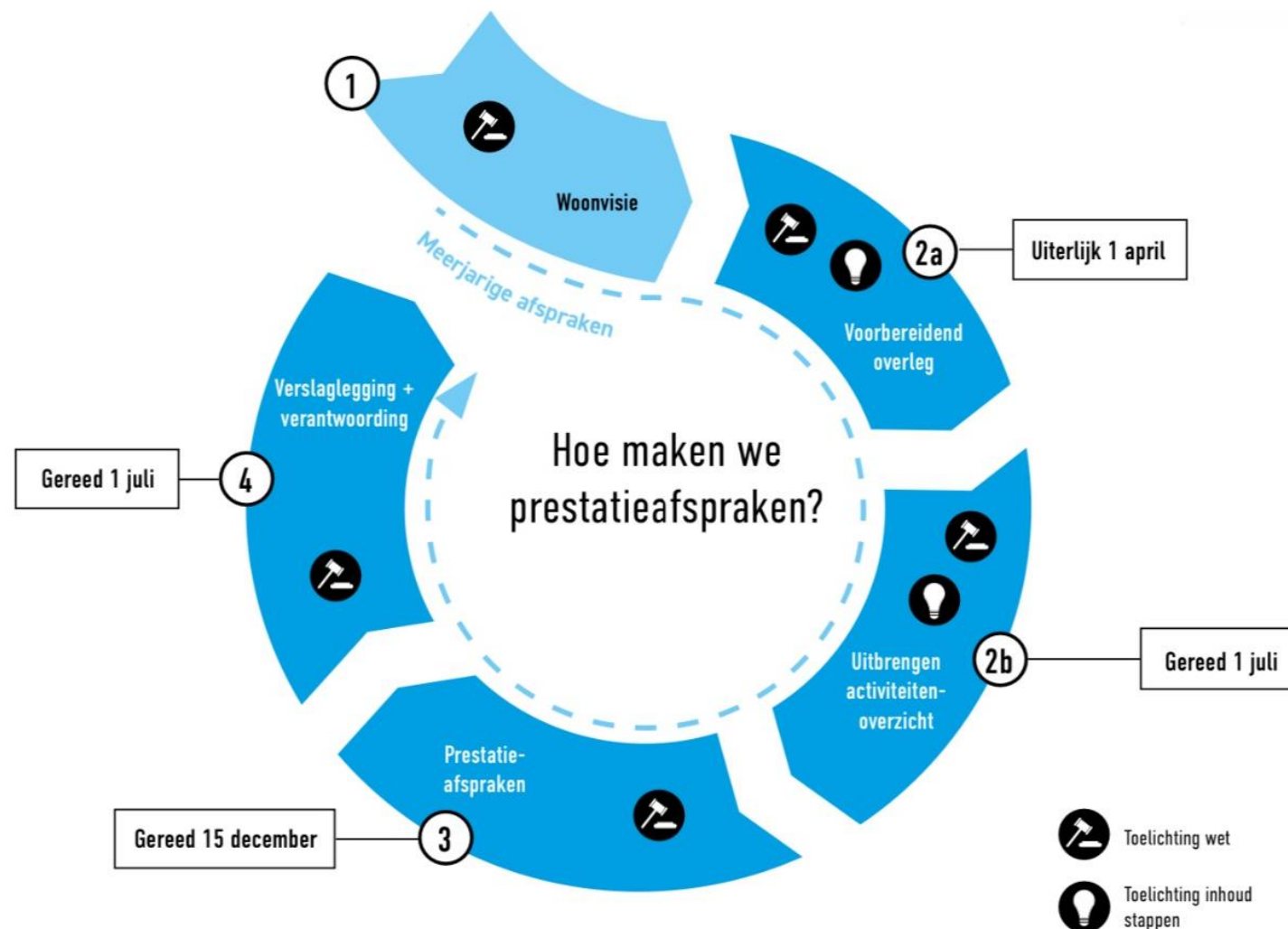
Achtergrond: wettelijke inbedding en taak corporaties

- Taakstelling voor de volgende doelgroepen:
 - Huishoudens met een **laag inkomen** (primaire en secundaire doelgroep)
 - **Spoedzoekers** (urgentie), herhuisvesters en statushouders
 - **Wonen-zorg** doelgroepen ('eerder thuis' / 'langer thuis')
 - En steeds meer, huishoudens met een **middeninkomen**

Huidige relatie woningcorporatie - gemeente

Partners in de stad

- Periodieke Prestatieafspraken
- Belang van gemeentelijk woonbeleid
- Tripartiet:
 - huurdersorganisaties,
 - woningcorporaties en
 - gemeente gelijkwaardige partijen



Woningcorporaties & actualiteit

Naast opgaven ook veel programma's



Dec 2021



Mrt 2022



Mei 2022



Mei 2022



Jun 2022



Jul 2022

Minister voor VRO:



Naast opgaven ook afspraken



Naast opgaven ook afspraken



- Meer bouwproductie: 250.000 sociaal en 50.000 middensegment
- Huuraanpassing sociaal '23-'25 niet langer o.b.v. CPI maar CAO -0,5%
- Huurverlaging naar € 550,- voor huishoudens op 120% minimum
- Aandeel woningen huurprijs tot 550 euro blijft gelijk (nu 46%)
- EFG-labels uiterlijk 2028 weggewerkt
- Versneld gasloos (all-electric, warmtenet)
- Isoleren zonder aanpassing huurprijs
- Aanpak schimmel, asbest, loden leidingen en brandveiligheid
- Inzet op geclusterde woningen voor ouderen
- Investeren in leefbaarheid in de wijk

Naast opgaven ook afspraken

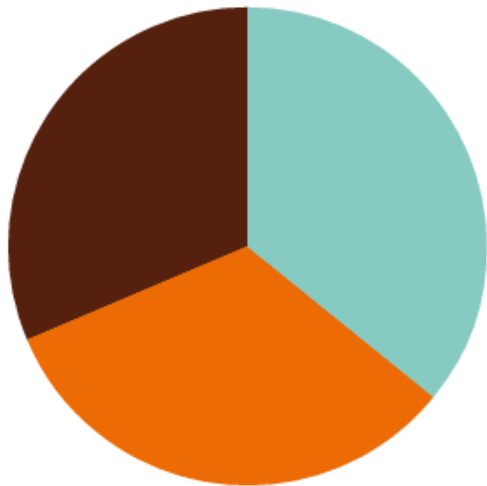


Bestemming verhuurderheffing:

Gemiddelde jaarlijkse kasstroom n.a.v. prestatieafspraken 2022-2030 (mutatie t.o.v. 2022)

Nieuwbouw	€ 1,60 miljard
Verduurzaming	€ 1,45 miljard
Huurmaatregelen	€ 1,385 miljard

Verandering jaarlijkse kasstroom naar categorie



■ Nieuwbouw ■ Verduurzaming ■ Huurmaatregelen

Rotterdam & woningcorporaties

Woningcorporaties actief in Rotterdam



Woningcorporaties actief in Rotterdam (aantal wooneenheden)



1.400 woningen



6.320 woningen



20.221 woningen



31.668 woningen



1.500 woningen

WOONCOMPAS

1.000 woningen



2.353 woningen



24.497 woningen



43.452 woningen



2.310 woningen

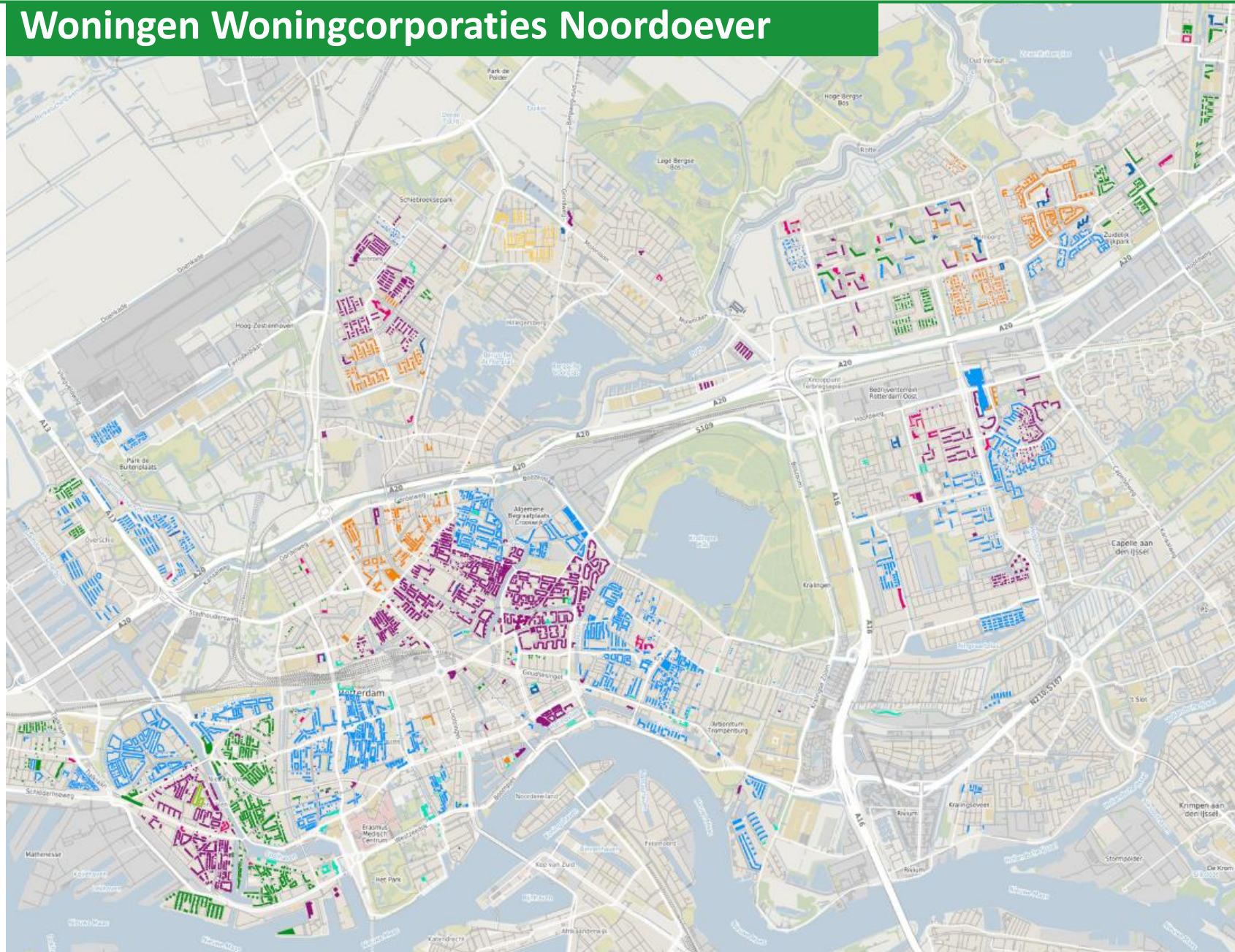


1.984 woningen



6.512 woningen

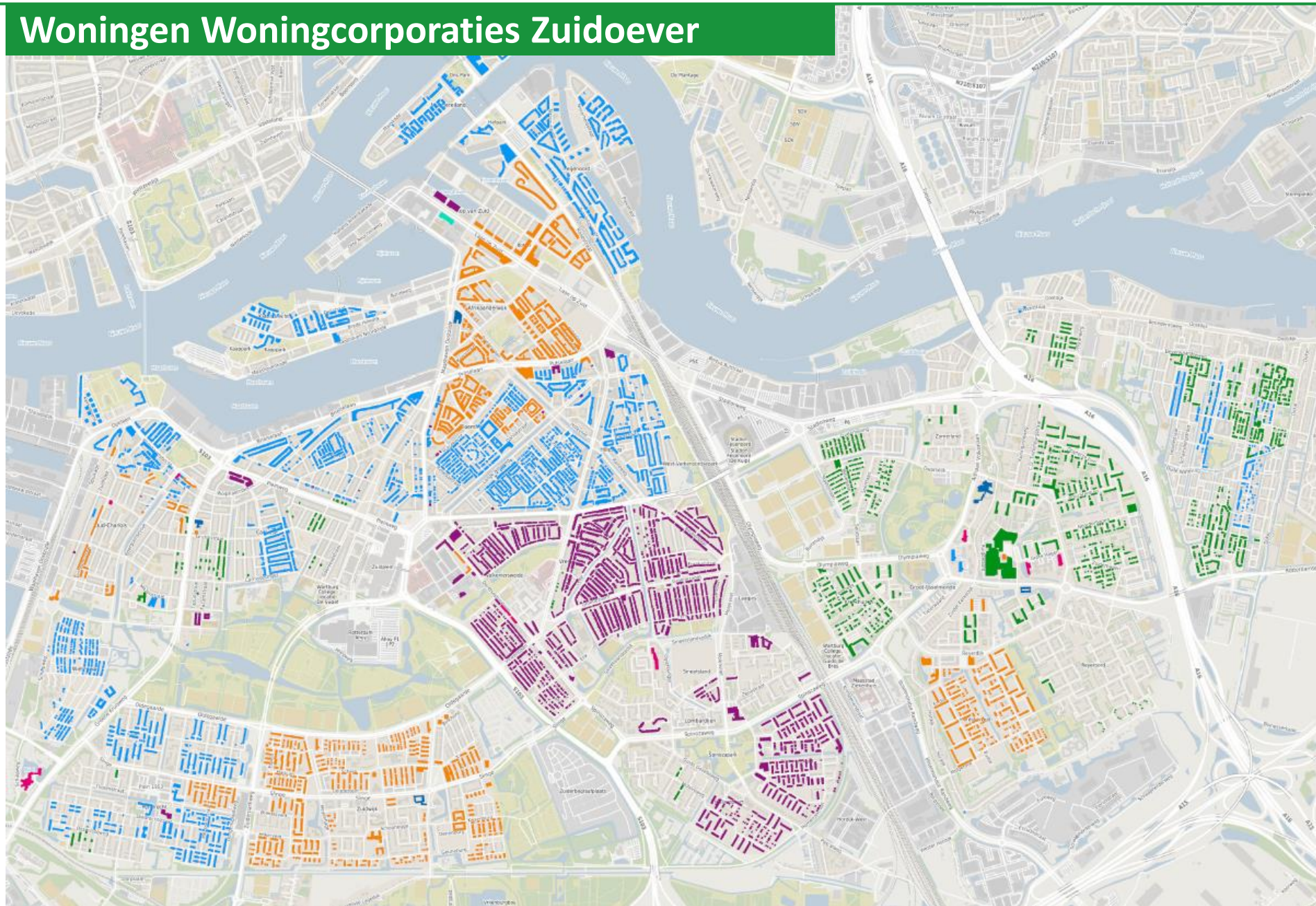
Woningen Woningcorporaties Noordoever



corporatie

- Eendracht (nu Havensteder)
- Havensteder
- Maasdelta
- MaasWonen (voorheen Laurens)
- Onze Woning (nu Habion)
- SOR
- Stadswonen (onderdeel Woonstad)
- Vestia (straks Hef Wonen)
- Woonbron
- Wooncompas
- Woonstad Rotterdam

Woningen Woningcorporaties Zuidoever



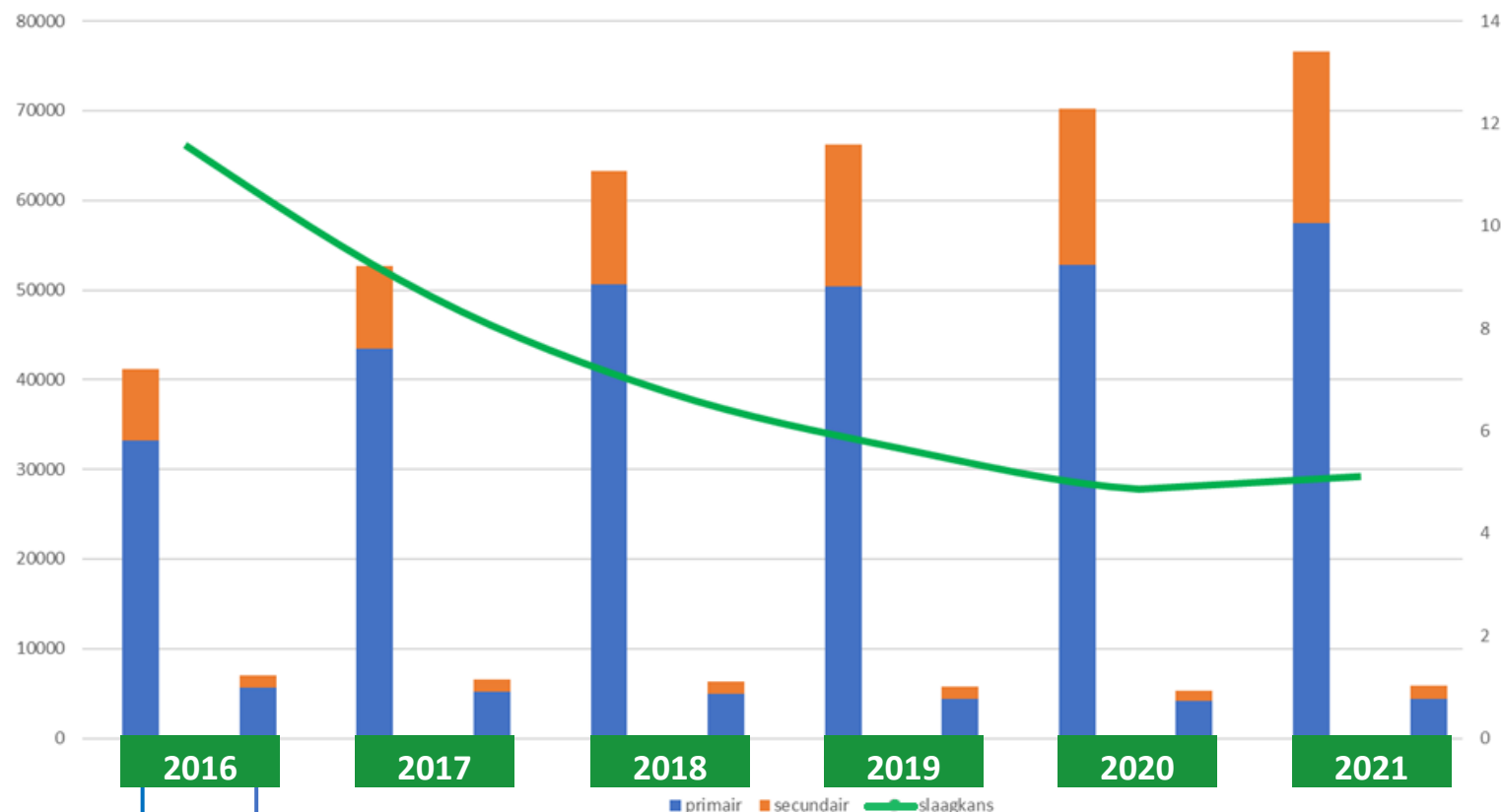
corporatie

- Havensteder
- MaasWonen (voorheen Laurens)
- SOR
- Stadswonen (onderdeel Woonstad)
- Vestia (straks Hef Wonen)
- Woonbron
- Woonstad Rotterdam

Rotterdam: beschikbaarheid

Rotterdam: beschikbaarheid sociale corporatiewoningen

Woningzoekenden, verhuringen en slaagkans sociaal



Verhuringen aan primaire en secundaire doelgroep

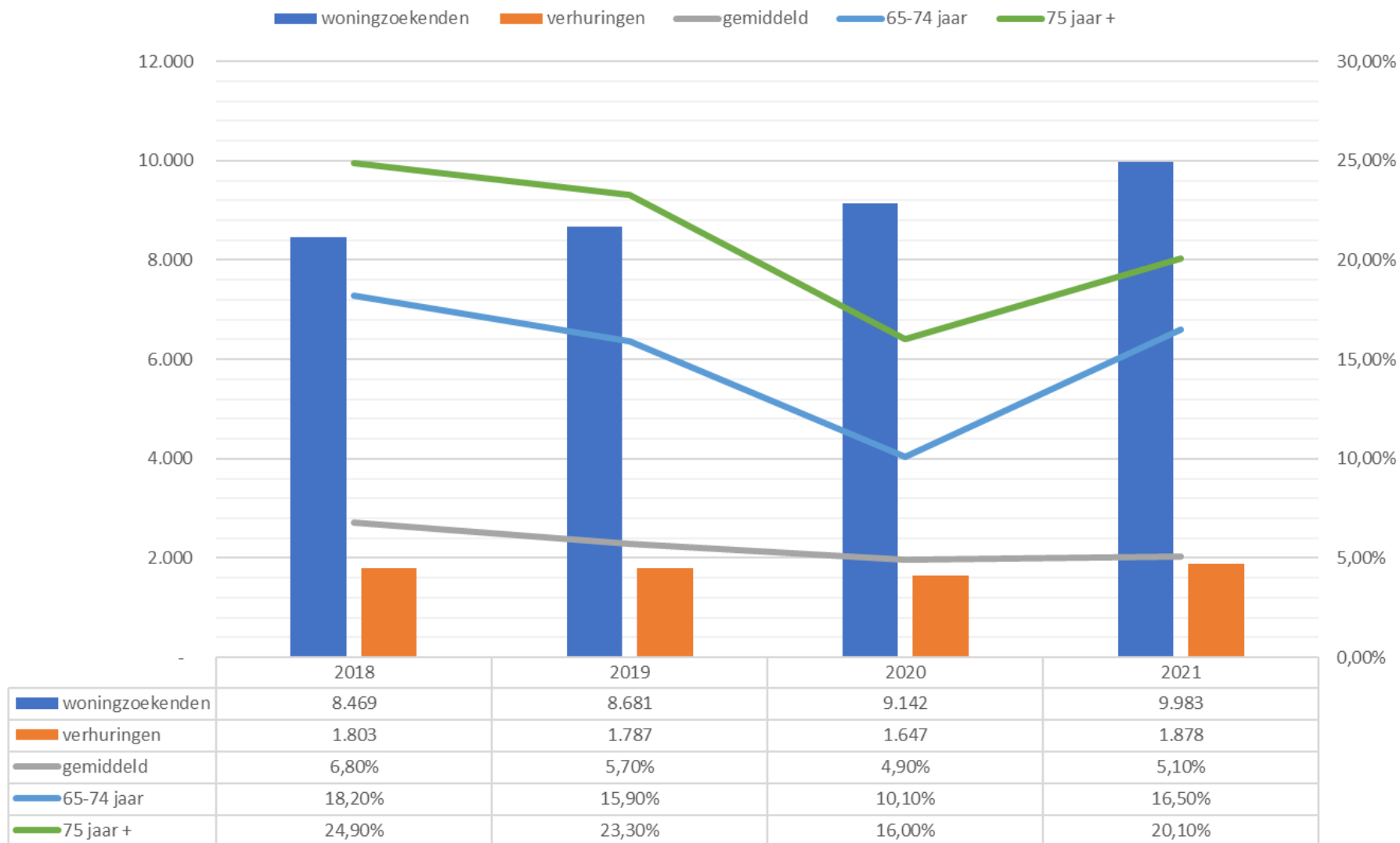
Woningzoekenden (actief) primaire en secundaire doelgroep

- Stevige afname verhuringen
- Stevige groei actief woningzoekenden
- Gevolg: afname slaagkans

Bron: OBI

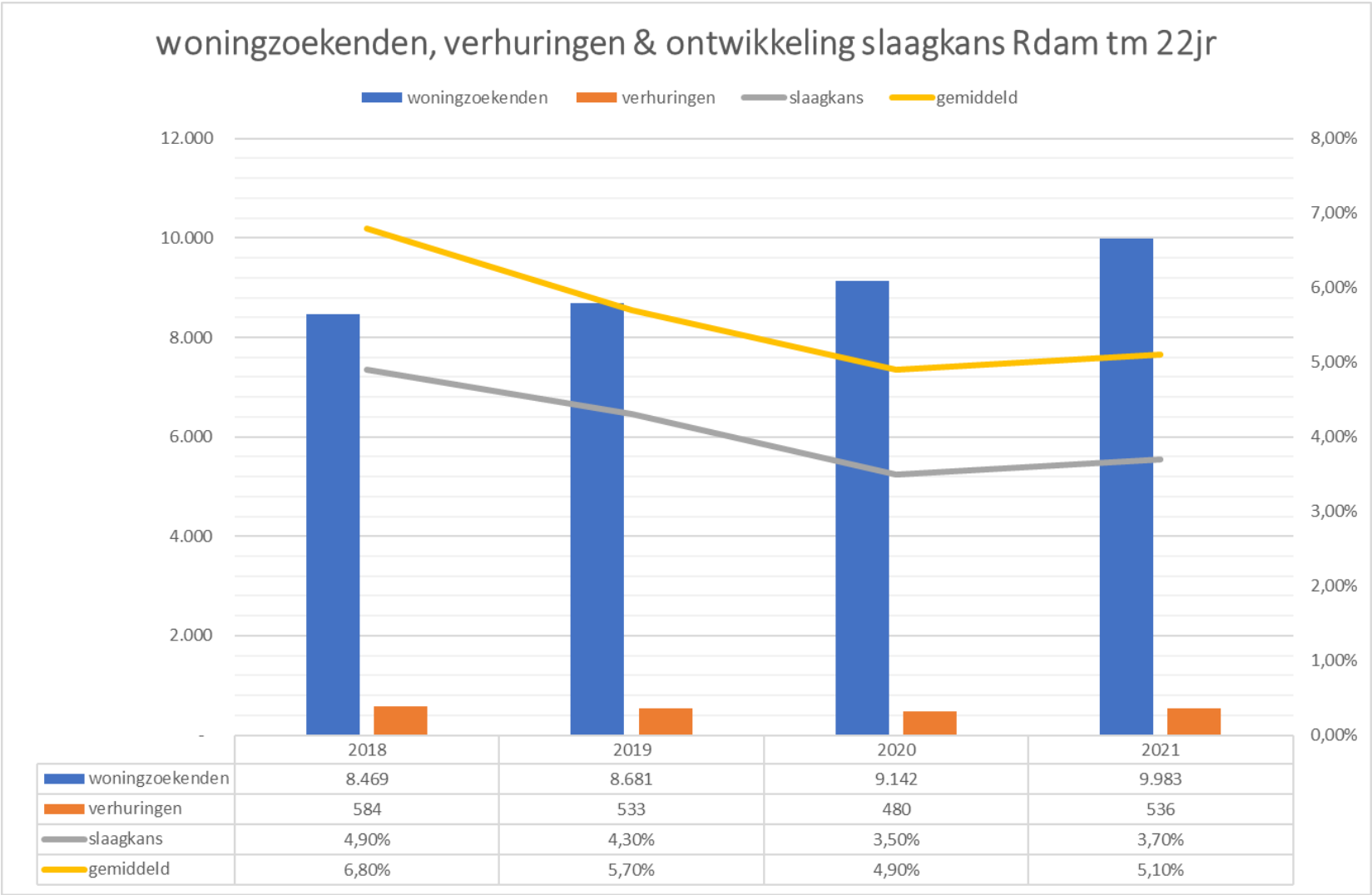
Rotterdam: beschikbaarheid sociale corporatiewoningen voor ouderen

woningzoekenden, verhuringen & ontwikkeling slaagkans Rdam 65+



Bron: OBI

Rotterdam: beschikbaarheid sociale corporatiewoningen voor jongeren



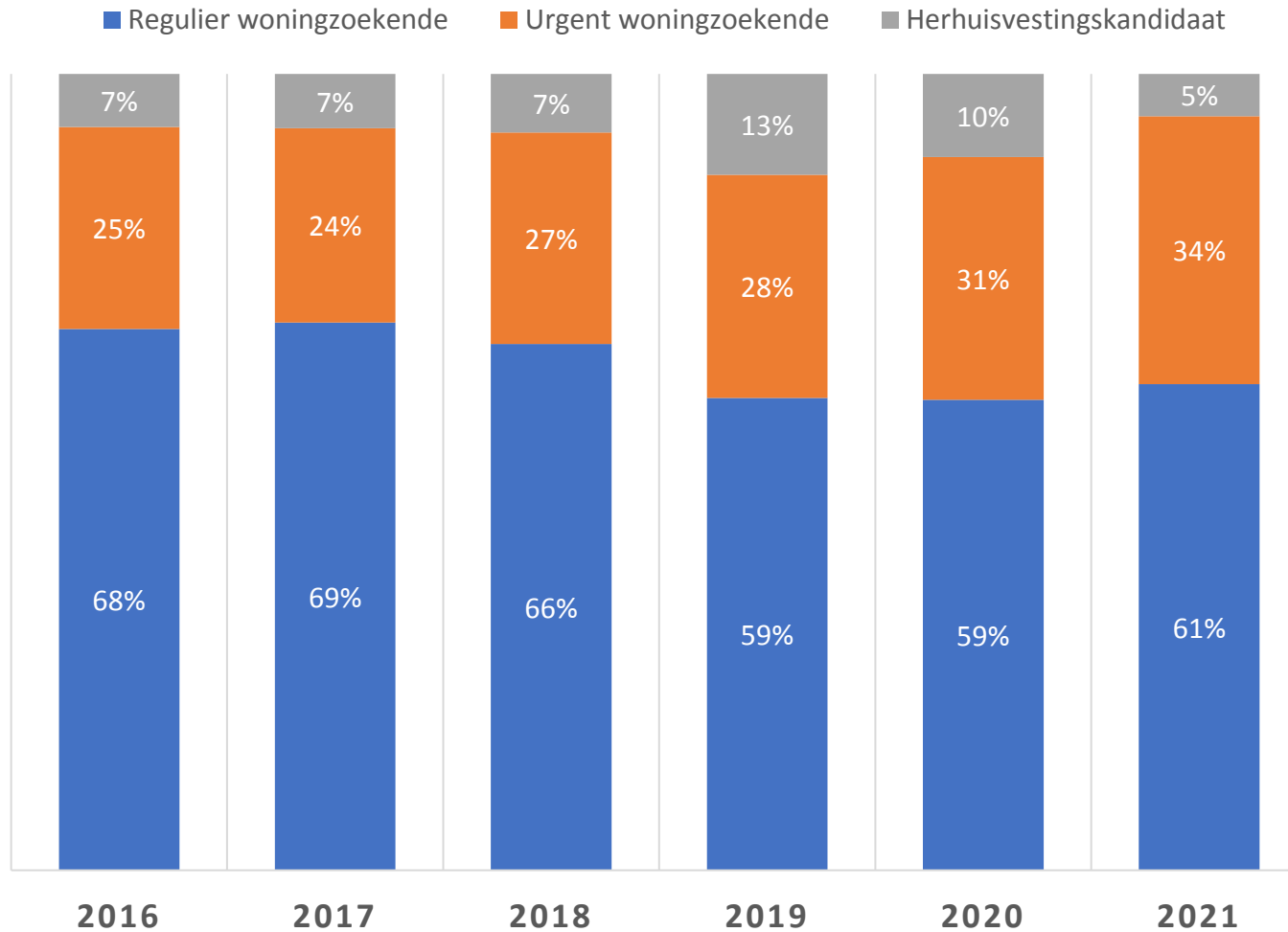
‘slaagkans’= slaagkans doelgroep binnen Rotterdam (regulier & urgent binnen sociaal segment)

‘gemiddeld’ = gemiddelde slaagkans alle verhuringen Rotterdam (regulier & urgent binnen sociaal segment)

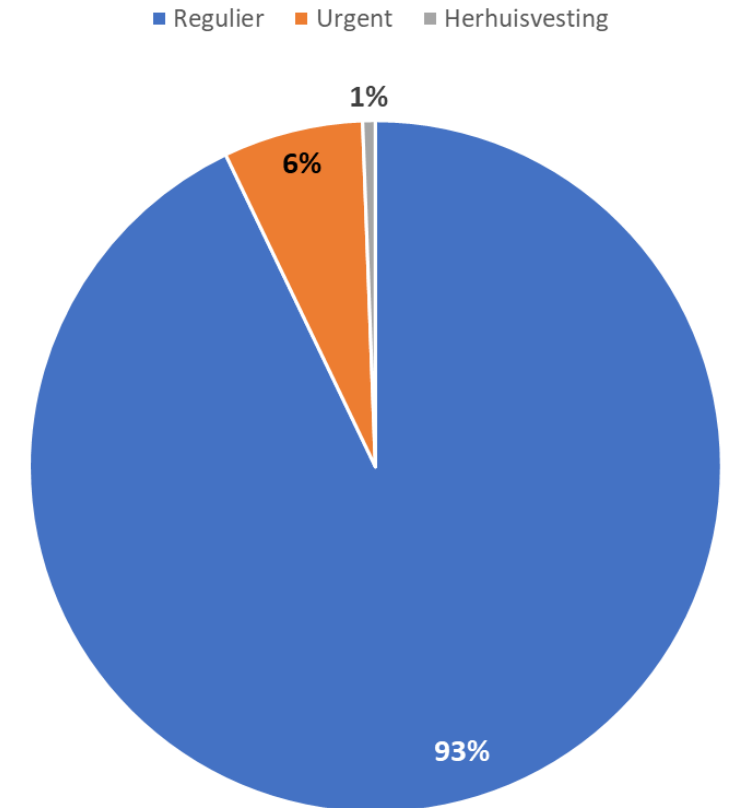
Bron: OBI

Rotterdam: beschikbaarheid sociale corporatiewoningen regulier en urgent

Verhuringen sociaal



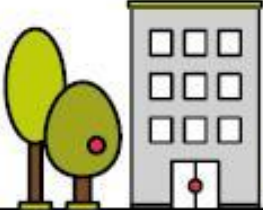
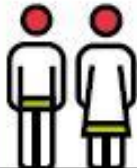
Woningzoekenden geheel 2021 (OBI)



Bron: OBI

Woningcorporaties & betaalbaarheid

Betaalbaarheid: passend toewijzen

Type huishouden (kinderen tellen mee)	Huishoudinkomen per jaar (Inkomen kinderen telt niet mee)	Maximale kale huurprijs
Onder de AOW-leeftijd		
1 persoons	 € 24.075,-	 € 633,25
2 persoons	 € 32.675,-	 € 633,25
3 en meer persoons	 € 32.675,-	 € 678,66

Betaalbaarheid: doel-/ inkomensgroepen (naar bruto jaarinkomen)

Huishouden:	1persoons	Meerpersoons
• <u>Primair</u>	Tm €24.075	Tm €32.675
• <u>Secundair</u>	Tm €40.765	Tm €45.014
• <u>Lage middeninkomen</u>	Tm €47.947	Tm €55.485
• <u>Hoge middeninkomen</u>	Tm €56.527	Tm €75.369
• <u>Hoog inkomen</u>	> €56.527	> €75.369

Betaalbaarheid: doel-/ inkomensgroepen (naar bruto jaar- en netto maandinkomen)

Huishouden:

1persoons

Meerpersoons

• <u>Primair</u>	Tm €24.075 max. € 1.700,-	Tm €32.675 max. € 2.000,-
• <u>Secundair</u>	Tm €40.765 max. € 2.400,-	Tm €45.014 max. € 2.600,-
• <u>Lage middeninkomen</u>	Tm €47.947 max. € 2.700,-	Tm €55.485 max. € 3.000,-
• <u>Hoge middeninkomen</u>	Tm €56.527 max. € 3.050,-	Tm €75.369 max. € 3.800,-
• <u>Hoog inkomen</u>	> €56.527 min. € 3.051,-	> €75.369 min. € 3.801,-

Betaalbaarheid: recente en aankomende maatregelen om wonen betaalbaar te houden

- Recent: **huurbevriezing, huurverlaging** en vrije sector verhoging gemaximeerd.
- Zomer 2023: **huurverlaging** naar € 550,- voor 120% van het sociaal minimum.
- Huurverhoging sociaal verder **gemaximeerd** (ontwikkeling CAO – 0,5%); naar verwachting volgt ook dergelijke **maximering voor vrije sector**.
- Vrije sector (met max huurprijs t/m € 1.000,-) wordt de **huurprijs gereguleerd** (net als sociaal).

Woningcorporaties & kwaliteit-duurzaamheid



▲ Malieklos, het project in Hillesluis. © Woonstad

**Architectuurprijs niet naar Depot,
maar naar sociale huurwoningen in
Hillesluis**

Woningkwaliteit incl. Verduurzaming

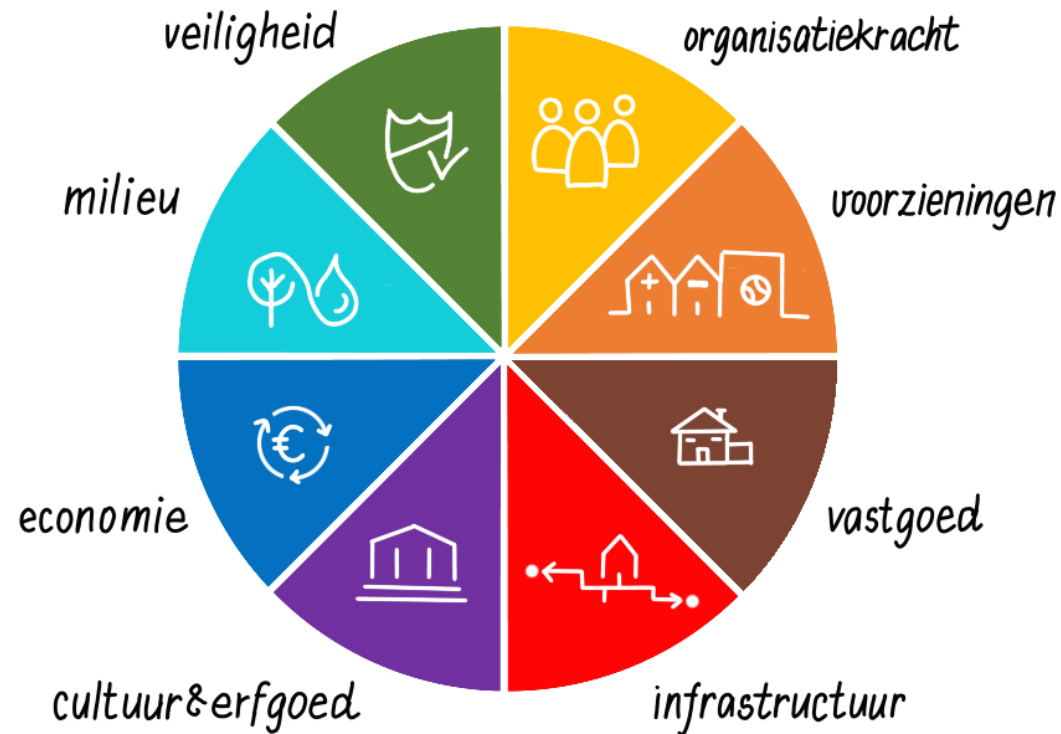
- Inzet uit Nationale Prestatieafspraken (juni 2022):
 - EFG-labels uiterlijk 2028 weggewerkt
 - Versneld gasloos (all-electric, warmtenet)
 - Isoleren zonder aanpassing huurprijs
 - Aanpak schimmel, asbest, loden leidingen en brandveiligheid
 - Circa 2.000 zonnepanelen per jaar gepland
- Afgelopen jaren al flink stappen gezet door Rotterdamse corporaties
 - 2019: > 21.000 woningen met label EFG
 - 2022: < 15.000 woningen met label EFG
 - 2028: EFG labels weggewerkt (uitgezonderd monumenten)

Woningcorporaties & leefbaarheid

Leefbaarheid: Veranderende rol

- Breed begrip
- Leefbaarheid als corporatietaak
 - Vanaf jaren '90: brede taak
 - Blok: leefbaarheid geen kerntaak corporaties (wettelijk max. budget)
 - De Jonge: Nationale Prestatieafspraken, Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, verruiming Woningwet 2021

ASPECTEN van LEEFBAARHEID



Leefbaarheid in Rotterdam

- Wat doen corporaties op het gebied van leefbaarheid?
 - Woonconsulenten/wijkbeheer
 - Schoon, heel, veilig
 - Achter de voordeur (bijv. bij energietransitie/onderhoud)
 - Huisvesten / spreiding kwetsbare groepen
 - Inzet maatschappelijk vastgoed
- Samenwerking met partners
 - Wijkaanpakken: verschillende stijlen mogelijk (NPRZ, Veerkrachtig BoTu)
 - Veerkracht onderzoek en pilots
 - Langer Thuis Akkoord (2020-2025)



Wonen & Zorg

- Scheiding wonen en zorg: meer mensen wonen zelfstandig → impact op woningbehoefte
- Langer thuis & Eerder thuis
- Huisvesting van kwetsbare doelgroepen is in toenemende mate doelgroep van corporaties
- Samenwerking met gemeente en zorgpartijen
- Balans tussen spreiding en voldoende plaatsingen
 - Taakstelling HBD
 - IJkpunten

Ingrediënten voor het woonakkoord

Ten slotte: Wat kan de gemeente (middels de Woonvisie) voor corporaties betekenen?

- Een thuis voor iedereen.
 - Rotterdam is een inclusieve stad waar iedereen mee kan doen en waar wonen voor iedereen bereikbaar is.
- Wonen is meer dan een dak boven je hoofd (volkshuisvesting):
 - Voldoende betaalbare en toekomstbestendige woningen in iedere wijk
 - Prettige en leefbare wijken (leefbaarheid)
 - Voldoende voorzieningen (versterk samenhang fysieke en sociale domein)
- Beschikbaarheid:
 - Brede basis van voldoende betaalbare corporatiewoningen
 - Vraagkant meenemen in woonbeleid
 - Versnellen van de bouwproductie sociale huurwoningen
 - Volgordelijkheid: uitgangspunt eerst nieuwbouw dan sloop

Ten slotte: Wat kan de gemeente (middels de Woonvisie) voor corporaties betekenen?

- Betaalbaarheid:
 - Woonlasten benadering
 - Doorzetten bestaande samenwerking op thema's zoals energiearmoede (woonlasten)
- Duurzaamheid:
 - Regie en leiding nemen in gebiedsaanpak energietransitie
- Kwaliteit:
 - 'Echte' sociale huurwoningen
 - Voorkom stapeling eisen nieuwbouw - renovatie



Bedankt voor uw aandacht!

Woensdag 5 oktober 2022



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Financiering woningcorporaties (versimpeld)

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt toezicht op het financieel beheer en beleid van woningcorporaties.

Gunstige financiering; borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)



Leningen

Huurinkomsten

Onderdeel **DAEB**

Financiering uit en door de markt; met vastgoed van niet-DAEB onderdeel als onderpand

Leningen

Huurinkomsten

Onderdeel **niet-DAEB**

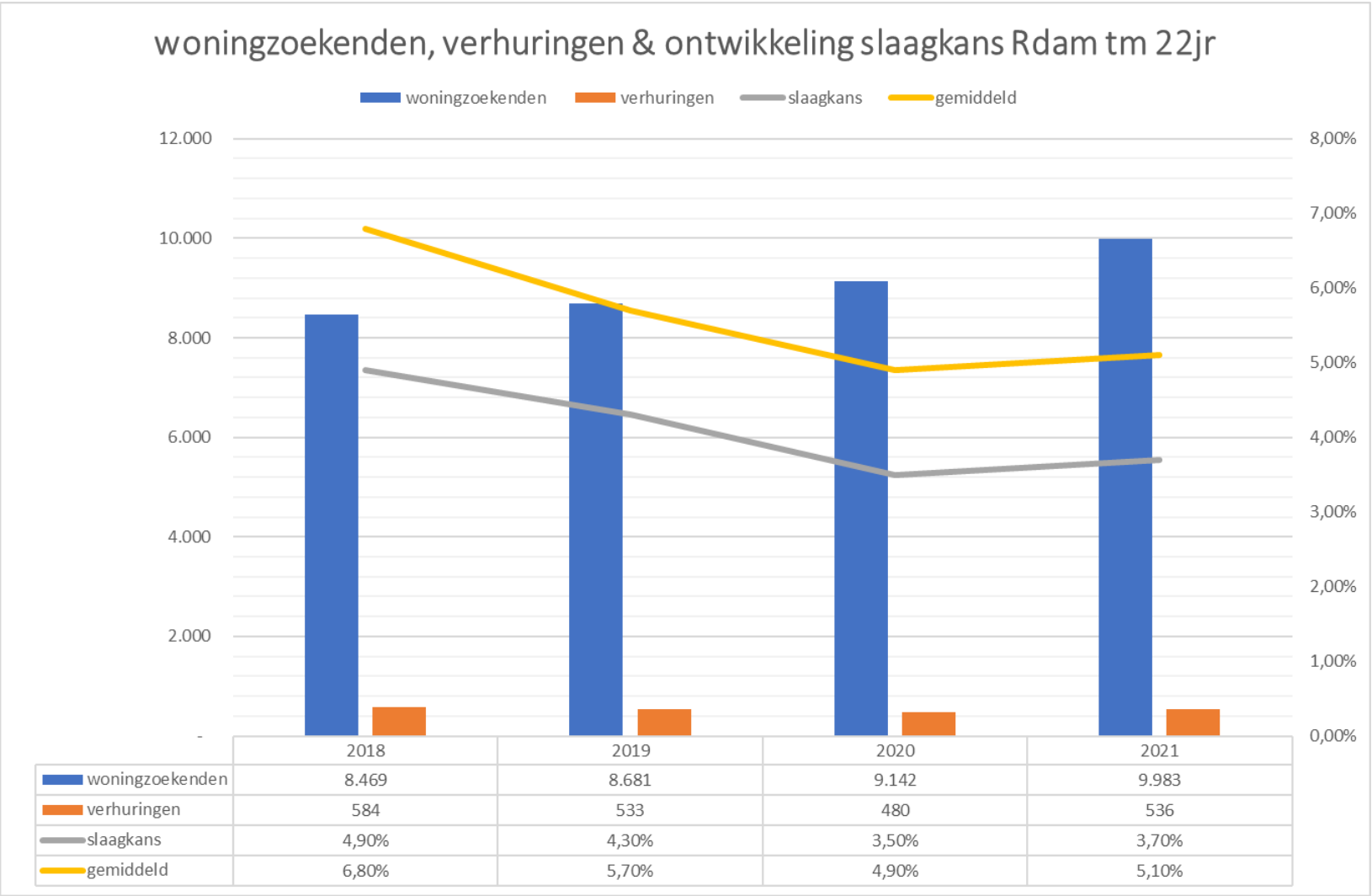
- Sociale huurwoningen
- Maatschappelijk onroerend goed (MOG)

- Huurwoningen in vrije sector (ook middenhuur)
- Bedrijfsonroerend goed (BOG)
- Parkeerplaatsen

DAEB = *Diensten van Algemeen Economisch Belang*

Beschikbaarheid & doelgroepen

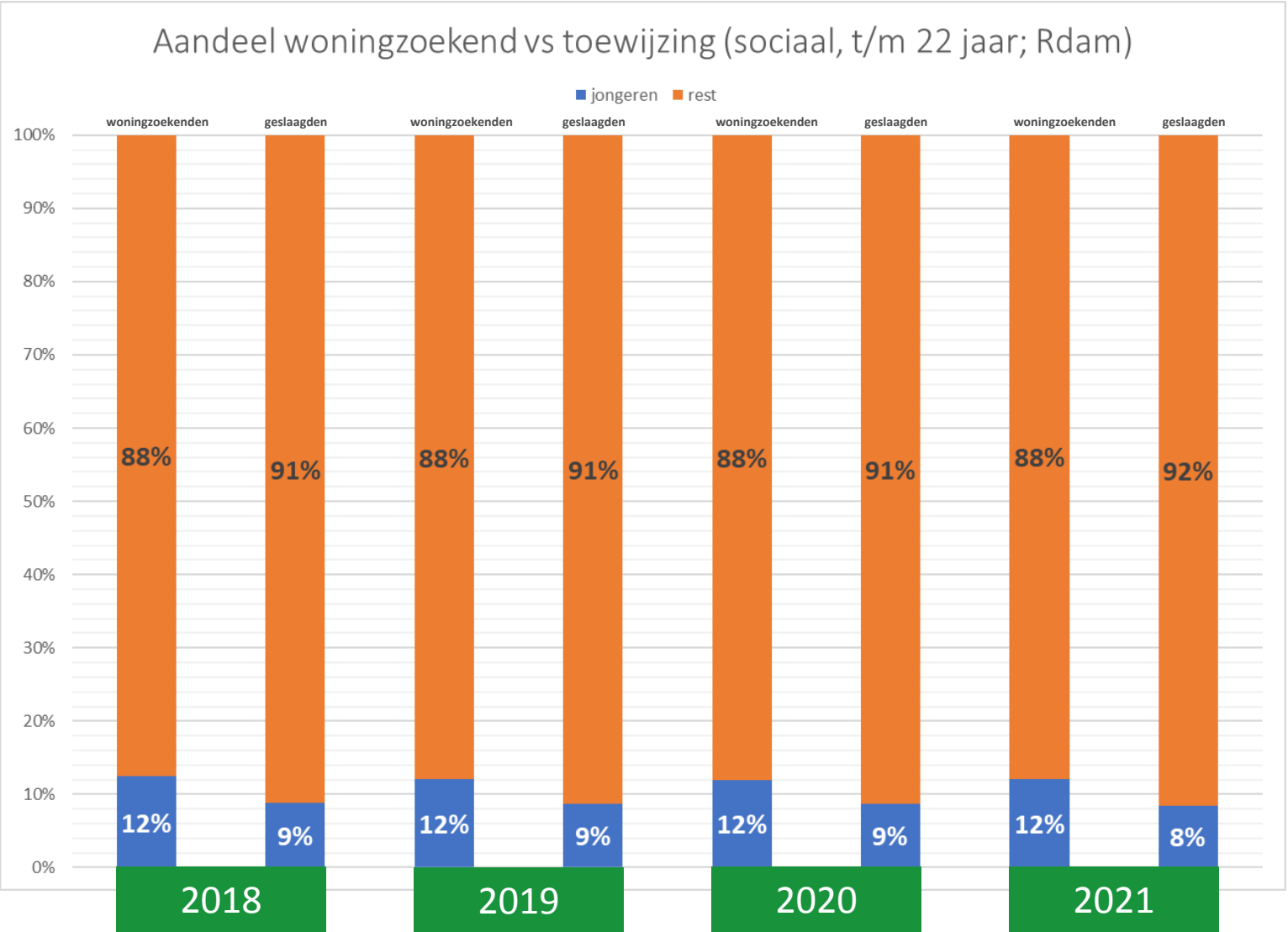
Doelgroepen: jongeren (tm 22 jaar)



Slaagkans is onder
gemiddeld en met 3,7% blijft
afstand voor jongeren tot de
woningmarkt erg groot.

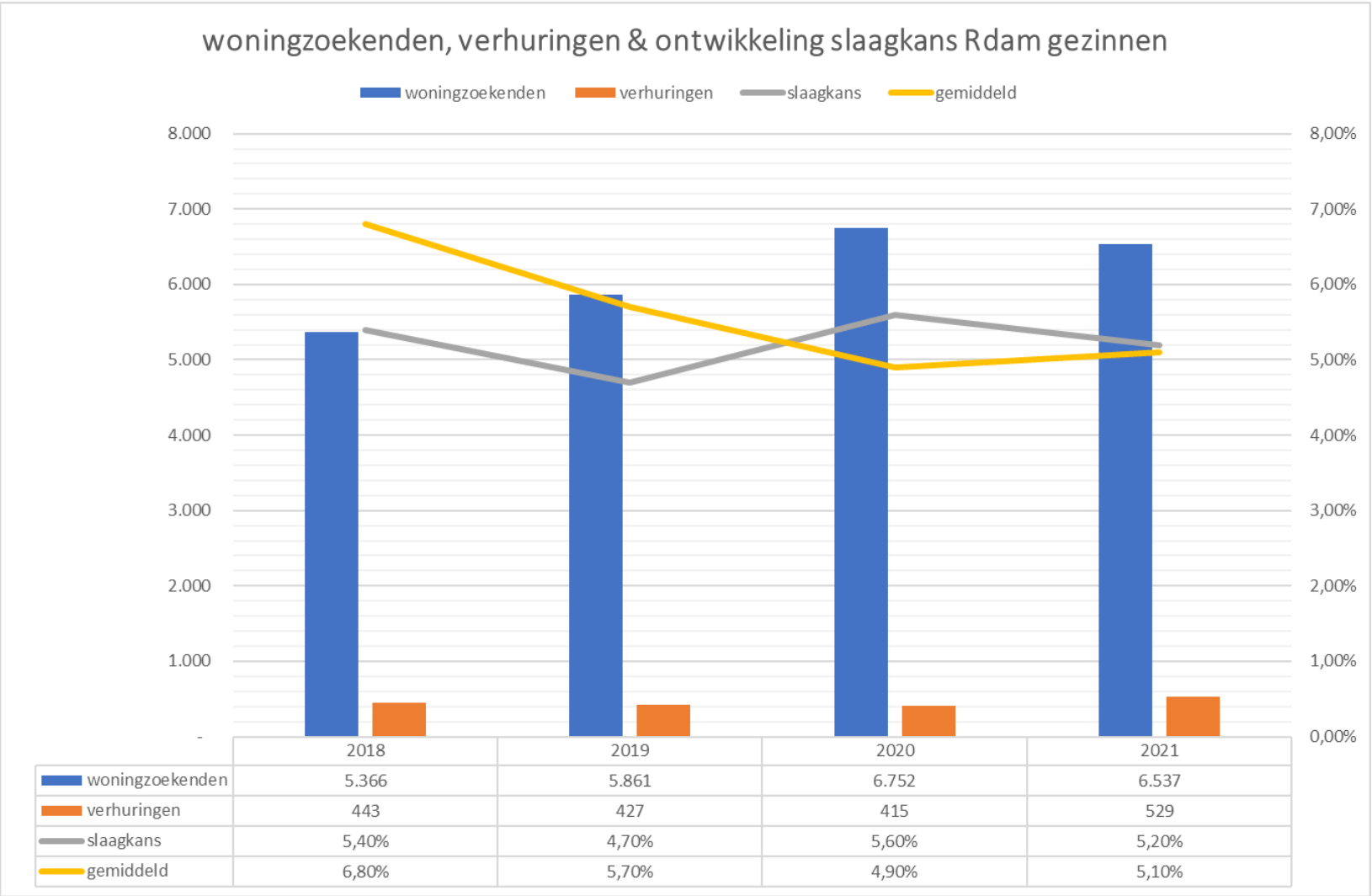
‘slaagkans’= slaagkans doelgroep binnen Rotterdam (regulier & urgent binnen sociaal segment)
‘gemiddeld’ = gemiddelde slaagkans alle verhuringen Rotterdam (regulier & urgent binnen sociaal segment)

Doelgroepen: jongeren (tm 22 jaar)



Aandeel verhuringen lager dan
aandeel woningzoekenden;
vertaalt zich veelal in laagste
slaagkans van alle groepen
woningzoekenden

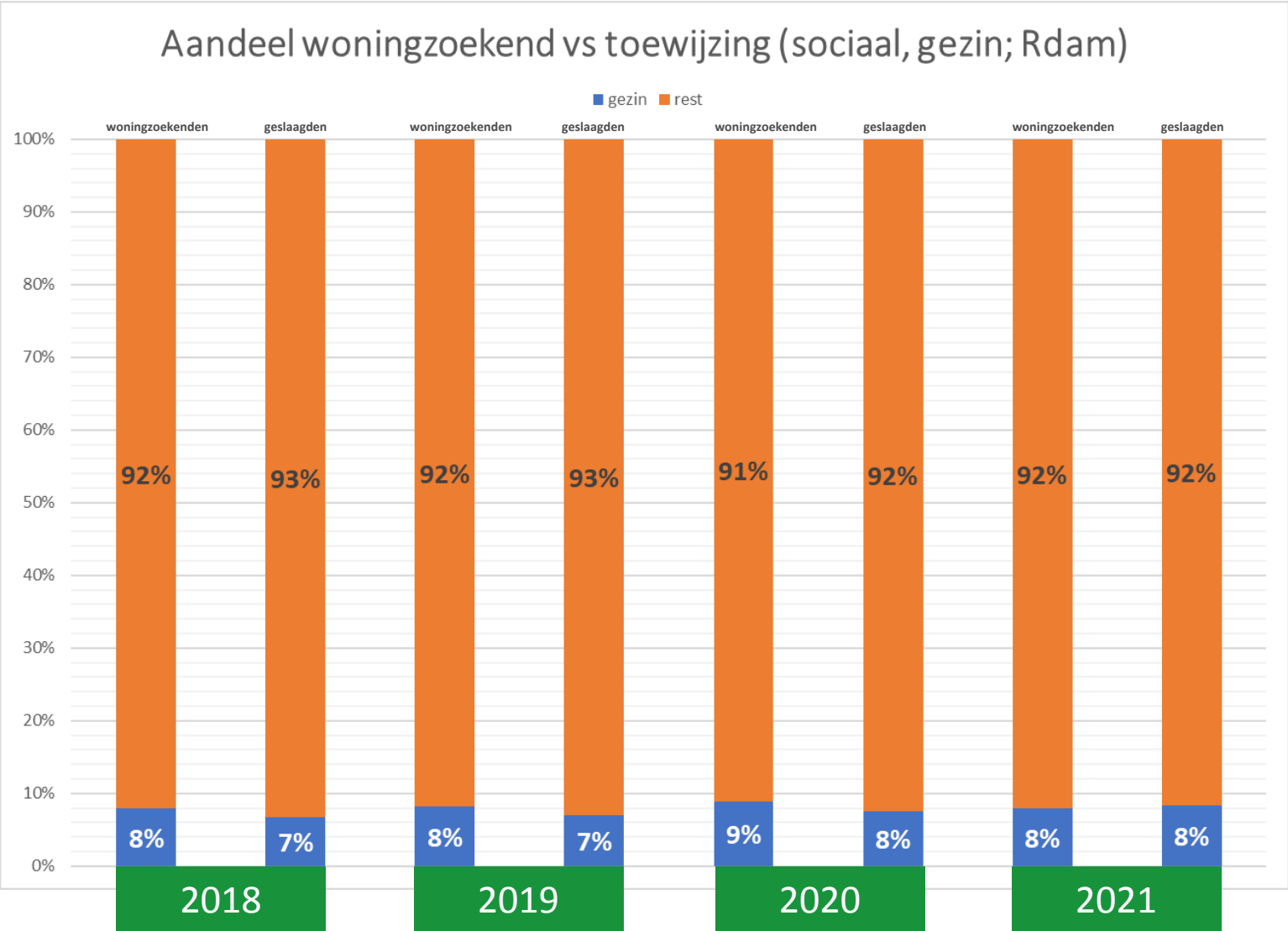
Doelgroepen: gezinnen



Slaagkans ‘gezinnen’ in de buurt van gemiddelde slaagkans; 2020 en 2021 is deze (net) boven gemiddeld

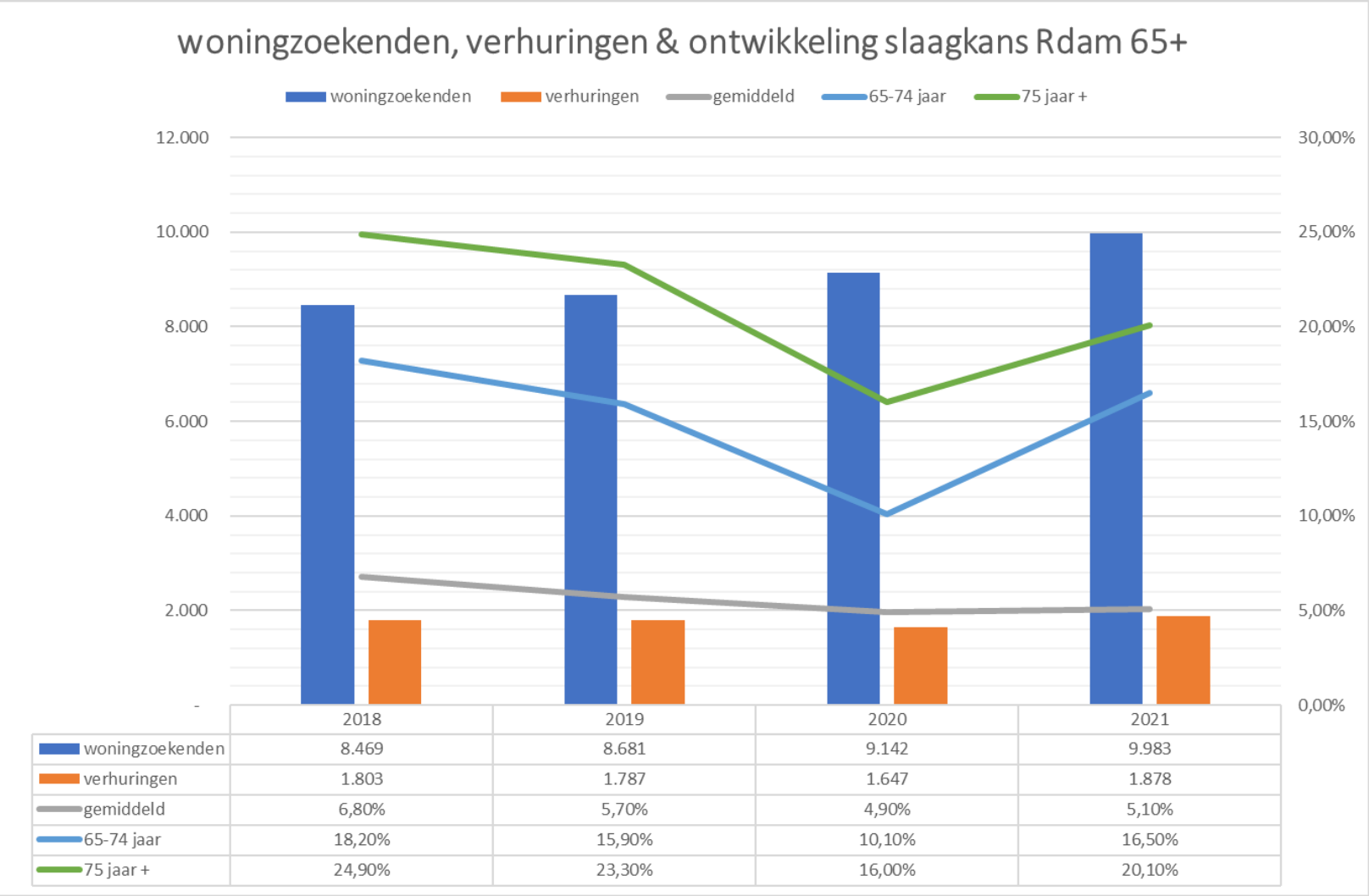
‘slaagkans’= slaagkans doelgroep binnen Rotterdam (regulier & urgent binnen sociaal segment)
‘gemiddeld’ = gemiddelde slaagkans alle verhuringen Rotterdam (regulier & urgent binnen sociaal segment)

Doelgroepen: gezinnen



Aandeel woningzoekend gezin benadert aandeel toegewezen gezin. Dit vertaalt zich in een slaagkans rond het gemiddelde.

Doelgroepen: senioren



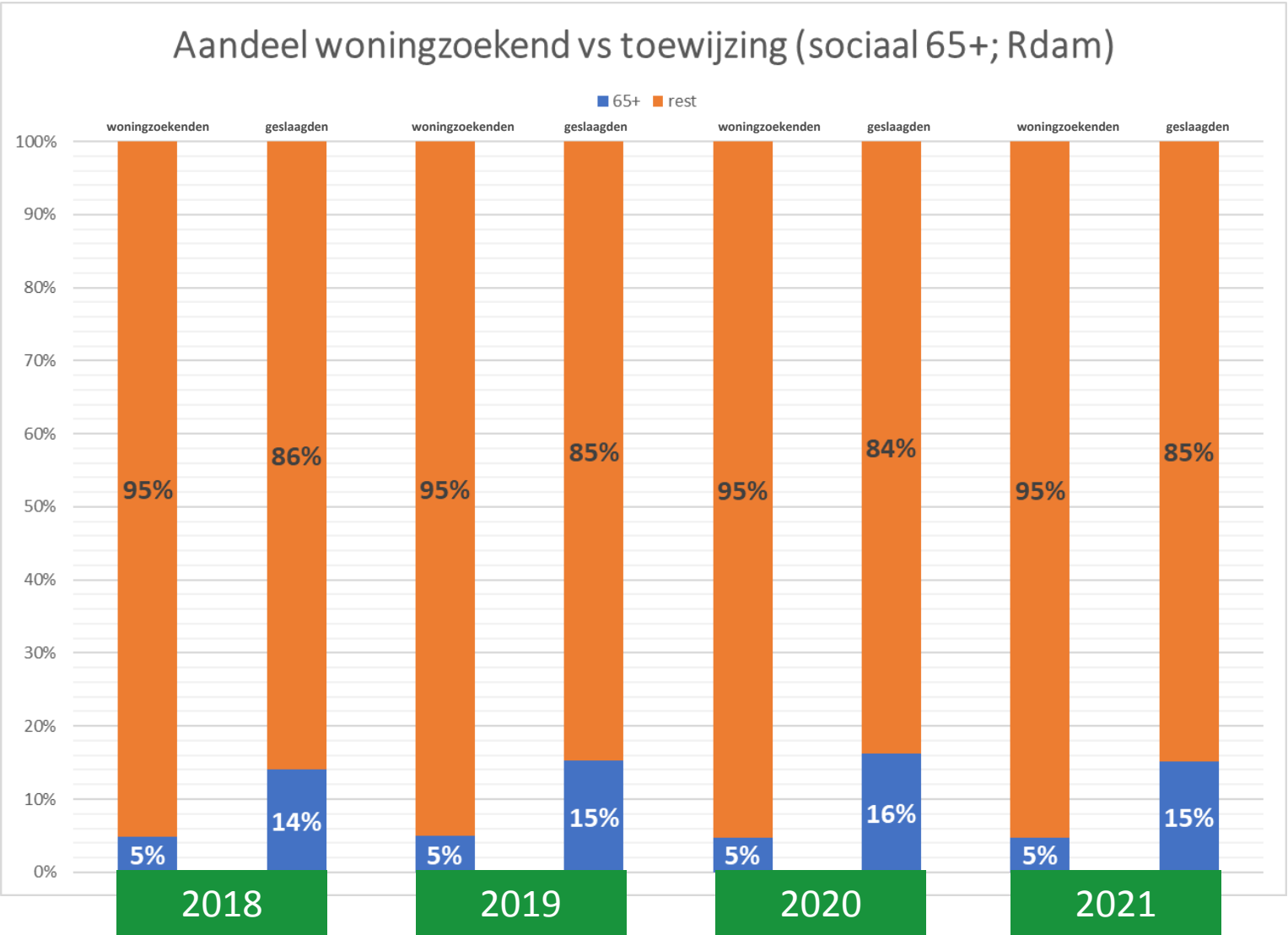
Slaagkans is ver boven
gemiddeld en daarmee is de
afstand voor 65+ tot de
woningmarkt het kleinst.

'65-74 jaar', '75 jaar+'=
'gemiddeld' =

slaagkans doelgroep binnen Rotterdam (regulier & urgent binnen sociaal segment)
gemiddelde slaagkans alle verhuringen Rotterdam (regulier & urgent binnen sociaal segment)

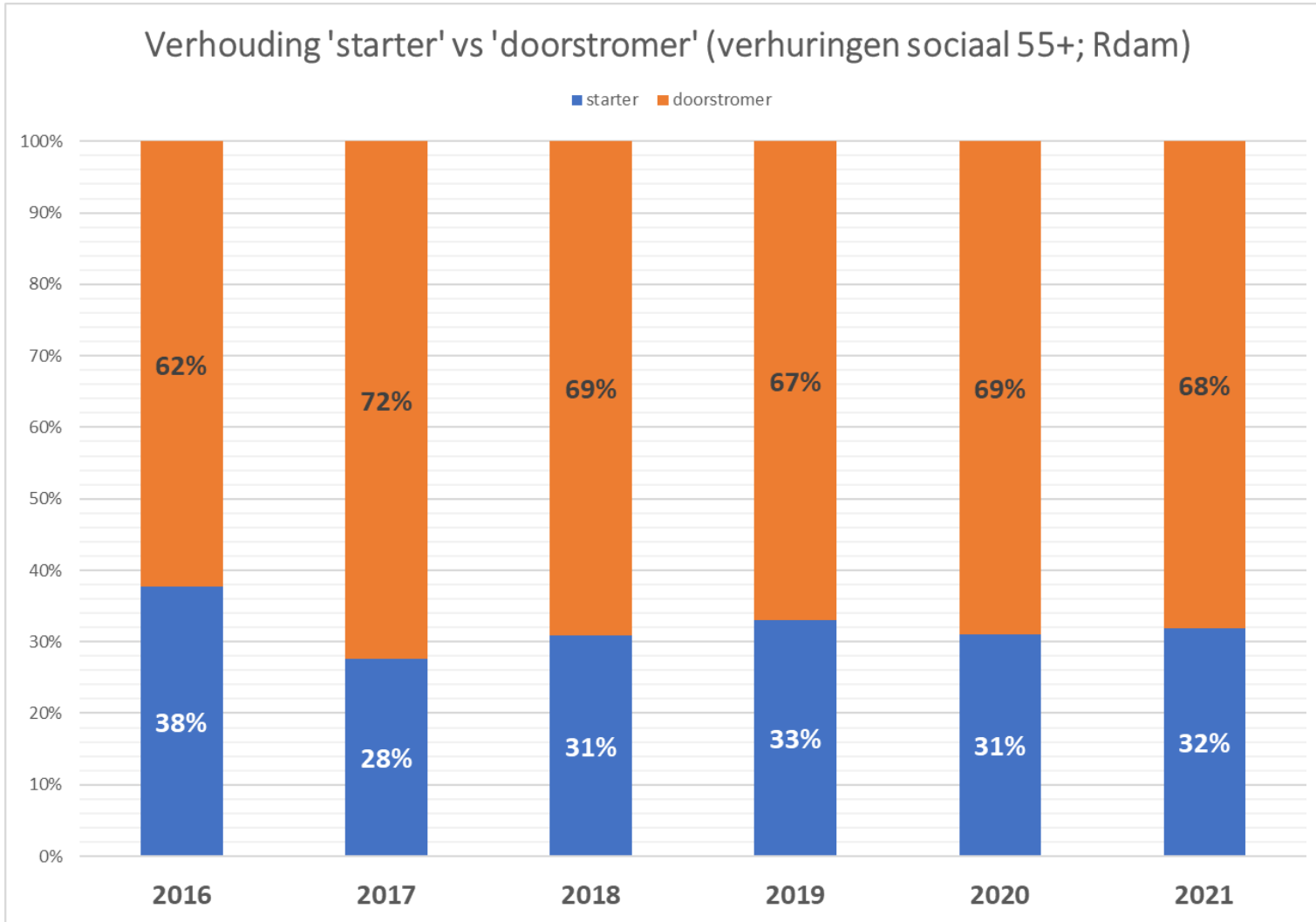
Bron: OBI

Doelgroepen: senioren



Aandeel verhuringen 65+ hoger dan aandeel woningzoekenden 65+; vertaalt zich in hoogste slaagkans van alle groepen woningzoekenden.

Doelgroepen: senioren

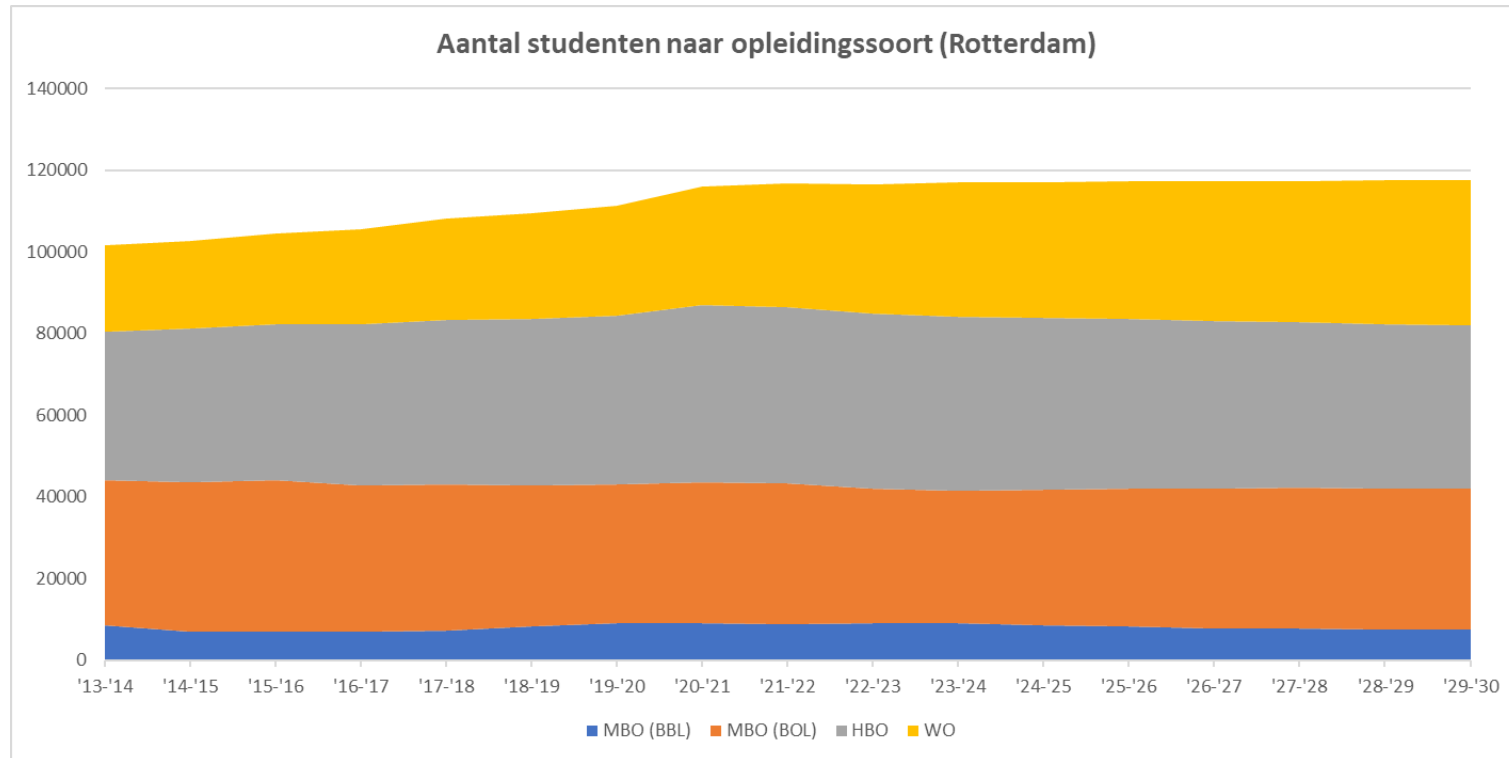


Verhuringen aan 55+ voorziet in belangrijk deel aan bijdrage doorstroom. Deze bestaat voor ongeveer 75% uit huurders corp.; 12% koopwoningen en 13% private huur.

Bron: data Maaskoepel

Selectie: Rotterdam, zelfstandige woning, huurcategorie sociaal basis en plus (o.b.v. 'reken'huur)

Doelgroepen: studenten (ontwikkeling)



Afgelopen 10 jaar met 15% toegenomen; MBO in totaal gelijk- toename geheel door HBO (+18%) en WO (+44%)

MBO BBL

Student Beroepsbegeleidende leerweg: bij deze leerweg gaan de studenten doorgaans één dag per week naar onderwijsinstelling

MBO BOL

Student Beroepsopleidende leerweg: bij deze leerweg gaan studenten dagelijks naar onderwijsinstelling

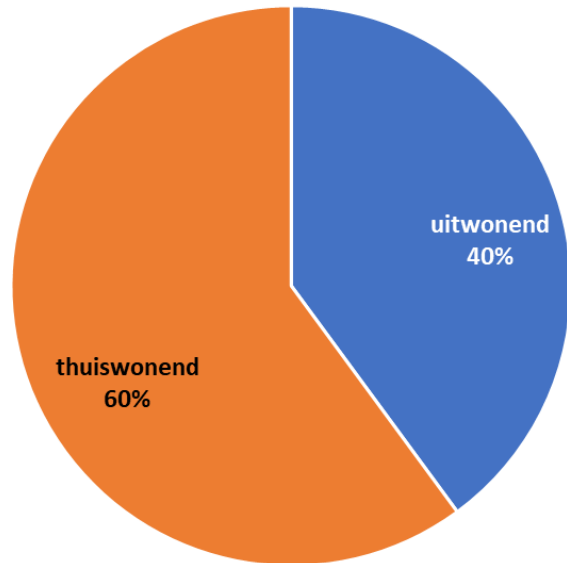
HBO/WO

Voltijd student (dus geen deeltijd)

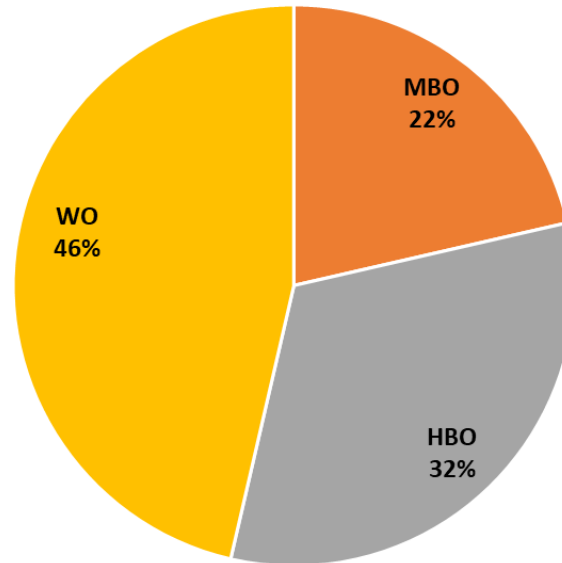
Bron: DUO, CBS

Doelgroepen: studenten (uitwonend 2021-2022)

Woonsituatie

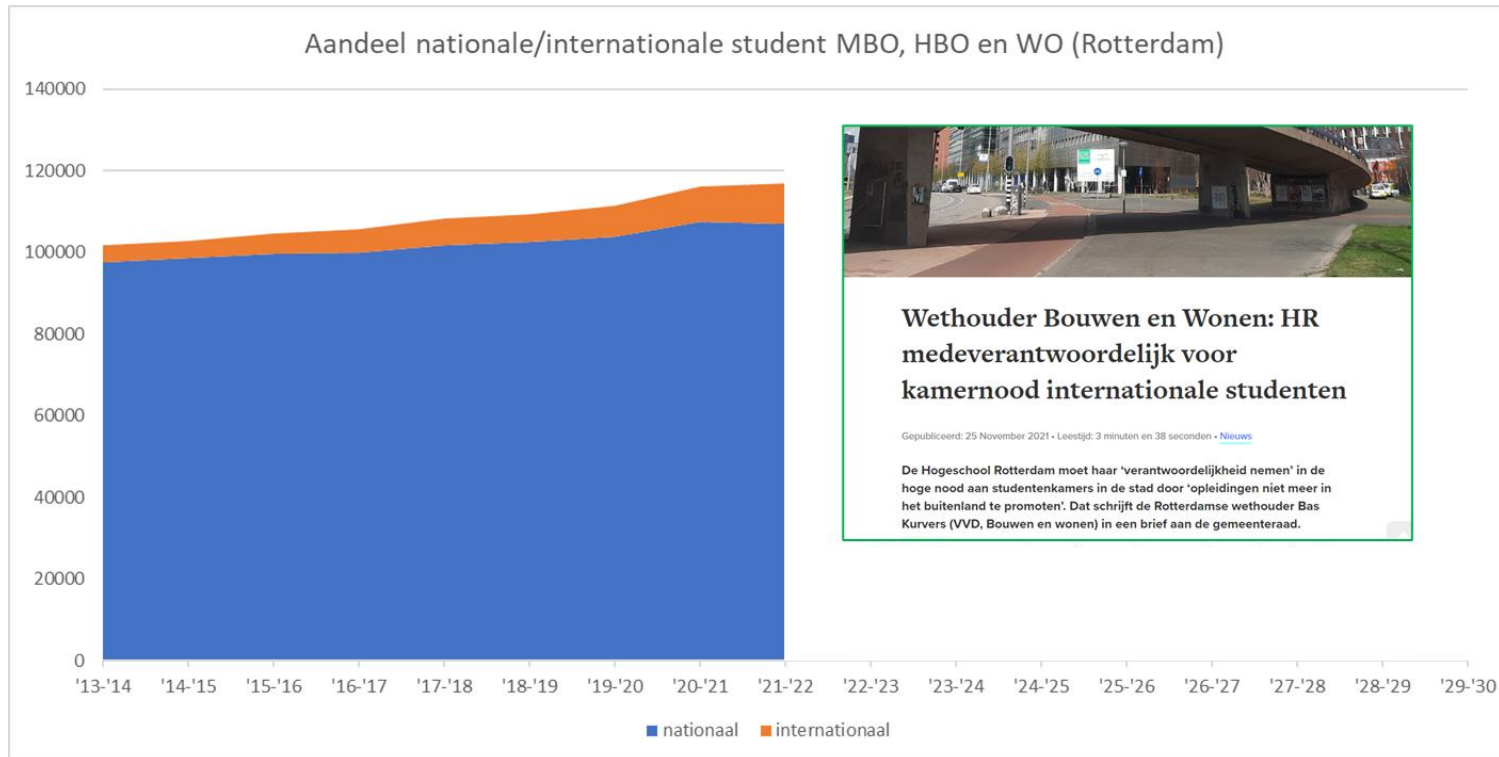


Uitwonend naar opleidingssoort



Aandeel WO bij uitwonende student relatief hoger. Past in beeld beschikbaarheid irt reisafstand per opleidingssoort.

Doelgroepen: studenten (rol internationale studenten)



Omvang studentenpopulatie is tussen 2013 – 2022 met **15.200** toegenomen waarvan **5.800** internationals.

Nationale student:

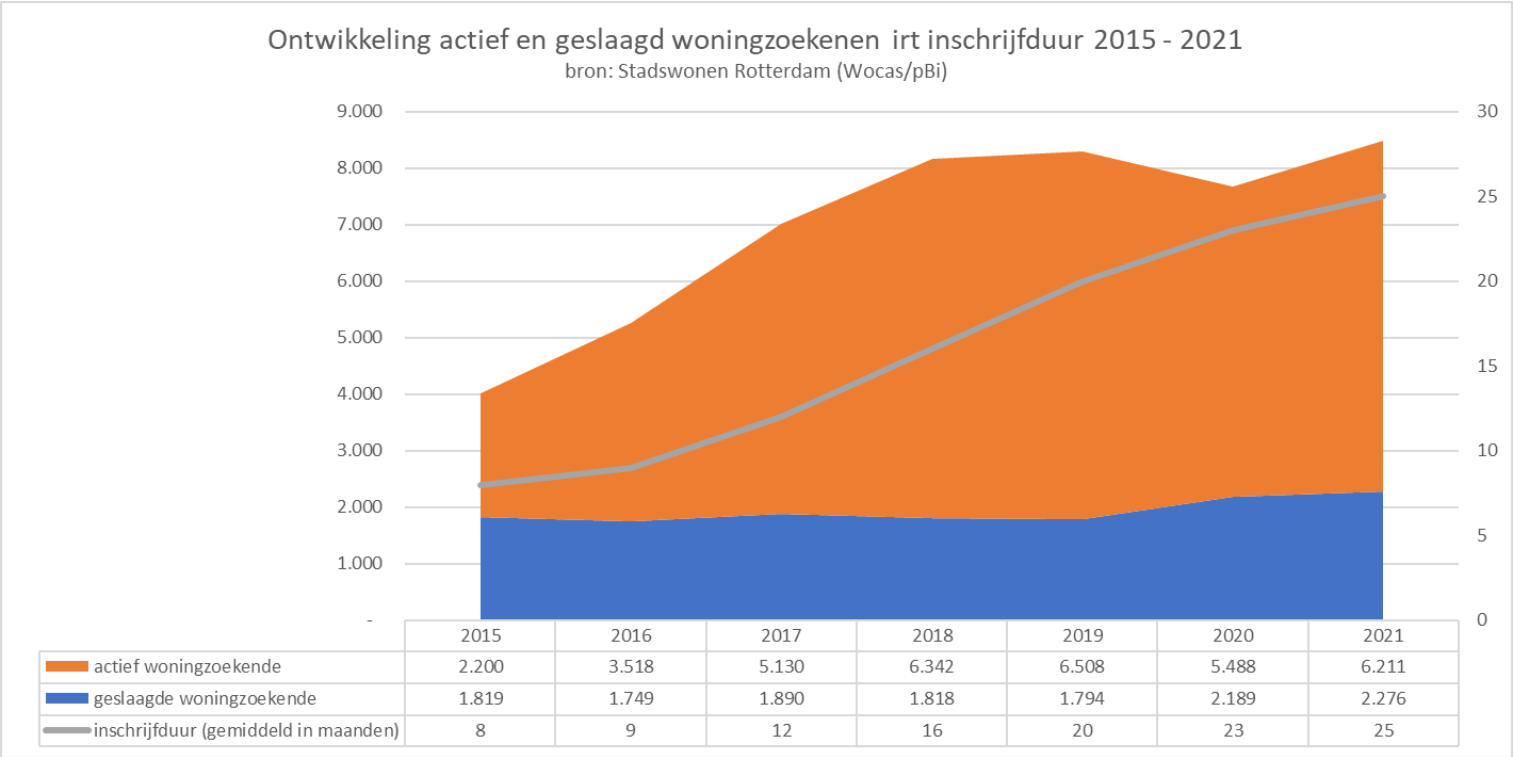
Student met Nederlandse nationaliteit of student die vooropleiding in Nederland heeft gevolgd.

Internationale student:

Student met niet-Nederlandse nationaliteit of student die vooropleiding buiten Nederland heeft gevolgd.

Bron: DUO, CBS

Doelgroepen: studenten (vraagontwikkeling bij Stadswonen Rotterdam)



Ontwikkeling Rotterdam als
studiestad sterk merkbaar:
verdrievoudiging inschrijfduur
t.o.v. 2015
(nu gemiddeld 25 maanden)

Stevige weg omhoog qua
woonvraag; een steeds
grotere groep studenten mist
‘de boot’

Actief woningzoekende
Heeft afgelopen jaar gereageerd op een woning van Stadswonen maar is dat jaar geen huurder bij Stadswonen geworden.

Geslaagde woningzoekende
Heeft in dat jaar gereageerd op een woning van Stadswonen en is dat jaar huurder bij Stadswonen geworden.

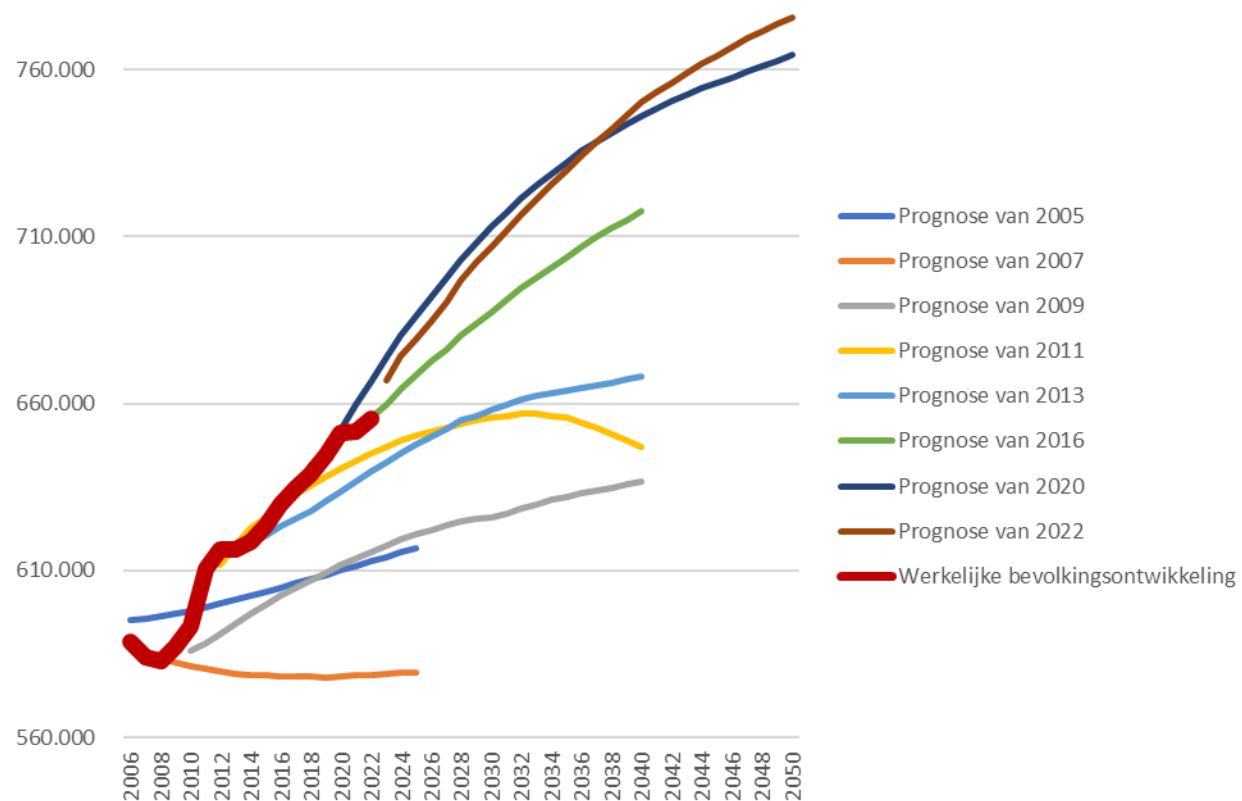
Inschrijfduur
Gemiddeld verschil in maanden tussen datum van inschrijving en datum van verhuur.

Bron: Stadswonen Rotterdam

Rotterdam in cijfers

Rotterdam: CBS bevolkingsprognoses door de jaren heen

CBS bevolkingsprognoses Rotterdam



Bevolkingsprognoses Rotterdam laten keer op keer een (flinke) correctie zien vanwege hardere bevolkingsgroei dan verwacht.

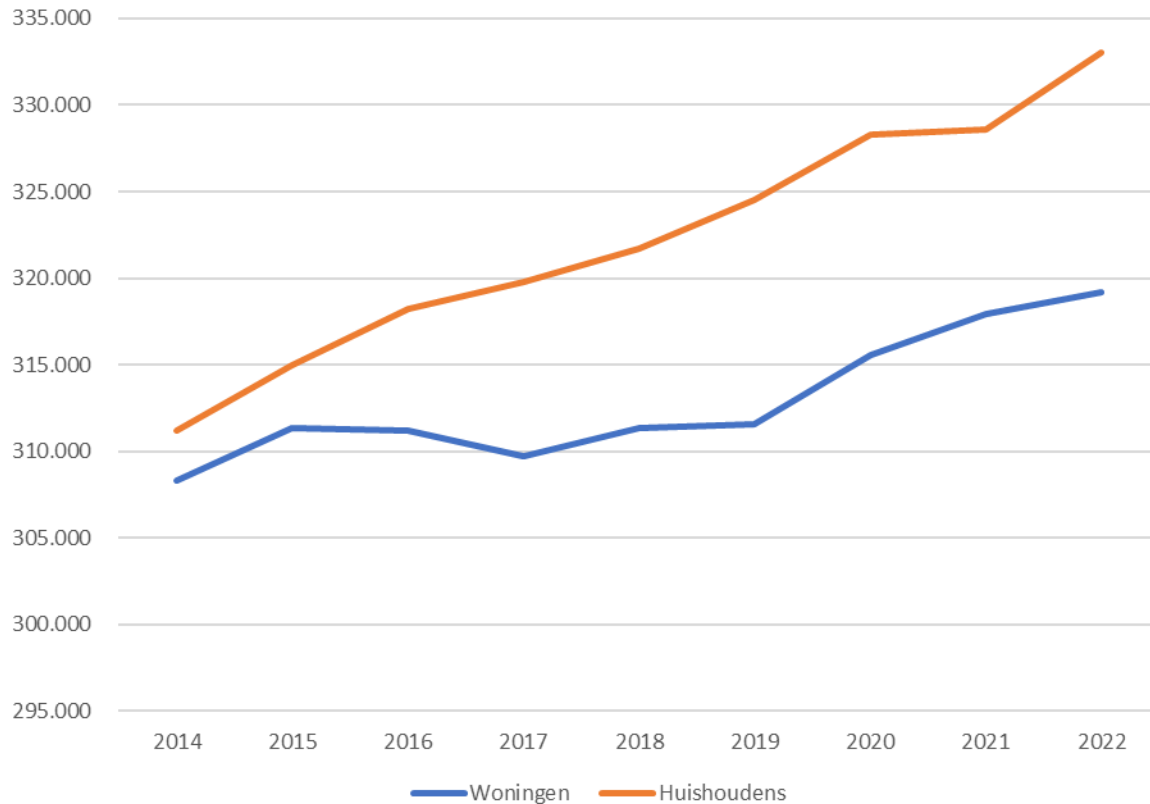
Aangepaste migratiecijfers liggen hier voornamelijk aan ten grondslag.

Laatste prognose verwacht 775.500

inwoners in 2050, 11.200 inwoners meer dan de prognose uit 2020.

Rotterdam: ontwikkeling woningen en huishoudens

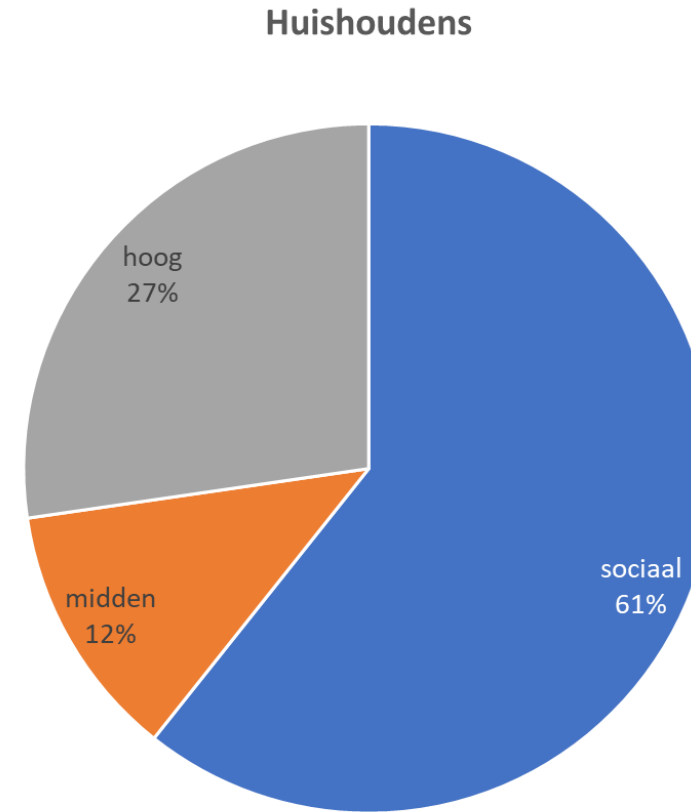
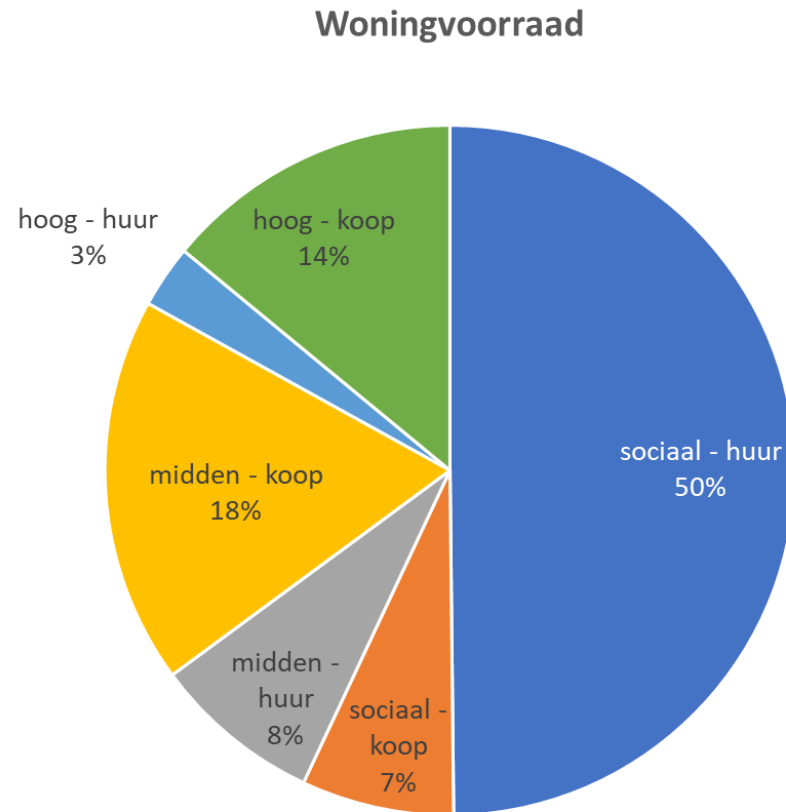
CBS huishoudens vs woningvoorraad Rotterdam



De ontwikkeling van de woningvoorraad is afgelopen jaren achtergebleven bij de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

Begin 2022 zijn er **13.845** meer huishoudens dan woningen.

Rotterdam: verhouding woningen en huishoudens



O.b.v. deze methode en cijfers is er sprake van 'overschot' in het middensegment.

Bron: ABF (rapport actualisatie regioakkoord)