



**Gemeente
Rotterdam**

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

Portefeuillehouder: C.M. Zeegers
Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: M2209-4000 D2209-86035 -
22bo005502

Datum: B&W 27 september 2022

Betreft: Voortgangsrapportage woonvisie, editie
2021

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Voortgangsrapportage Woonvisie, editie 2021

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Recent heeft ons college de editie 2021 van de Voortgangsrapportage woonvisie vastgesteld. Deze bieden wij u hierbij ter informatie aan.

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

- Woonvisie 2030 en (herziene) Addendum "Thuis in Rotterdam"
- Coalitieakkoord "Een stad": herziening van de woonvisie (woonakkoord)

Toelichting:

In de voortgangsrapportage vindt u informatie over ontwikkelingen op de Rotterdamse woningmarkt in het kalenderjaar 2021. De voortgangsrapportage woonvisie wordt jaarlijks in september uitgebracht en visualiseert en duidt de ontwikkelingen op het gebied van de woningvoorraad, bouwproductie, koopmarkt, corporatiehuur en middensegment huur. Het is nadrukkelijk geen volledig overzicht van voortgang op alle maatregelen uit de woonvisie, maar geeft op specifieke thema's een beeld van ontwikkelingen op de woningmarkt in het voorgaande kalenderjaar. De rapportage verschijnt pas nu, omdat cijfers over de omvang van prijssegmenten in de voorraad pas in de zomer na afloop van het kalenderjaar beschikbaar zijn.

De voortgangsrapportage is een terugblik op ontwikkelingen in de vorige collegeperiode. Deze kenmerkte zich door opgevoerde bouwproductie, ongekende prijsontwikkelingen in bestaande bouw en nieuwbouw, en grote druk op de woningmarkt.

In ons coalitieakkoord hebben we de ambitie geformuleerd, om de bouwproductie door te zetten en meer nadruk te leggen op betaalbaar wonen. Dit is een opgave waar we als gemeente niet alleen voor staan, maar ook nadrukkelijk samen met rijksoverheid, corporaties en marktpartijen moeten optrekken. Die samenwerking is nodig, omdat de invloed van de gemeente op het functioneren van de woningmarkt beperkt is. De woningmarkt wordt door veel macro-economische factoren beïnvloed.

Met het Woonakkoord zullen wij de actualisatie van het Rotterdamse woonbeleid nader vormgeven. Dit akkoord stellen wij de komende periode samen met uw raad op.

Naar een andere vorm van rapporteren

Dit is de laatste keer, dat de voortgangsrapportage in deze vorm verschijnt. Wij gaan - mede naar aanleiding van het Rekenkamerrapport over het woonbeleid en met als basis de in het coalitieakkoord aangekondigde herziening van de woonvisie (het woonakkoord) - samen met uw raad het gesprek voeren over de gewenste inhoud van toekomstige Voortgangsrapportages. Daarbij nemen we de aanbevelingen van de Rekenkamer Rotterdam over.

We zullen bij het opstellen van het Woonakkoord samen met de raad en onderzoekers van Onderzoek en Business Intelligence (OBI) bezien welke informatie nodig en beschikbaar is, om het woonbeleid vorm te geven en te monitoren. In onze reactie aan de Rekenkamer hebben we toegelicht dat, gezien de overvloed aan beschikbare informatie over de meeste ontwikkelingen op de woningmarkt, dit altijd een selectie zal zijn. Ook zullen we ons laten leiden (of inspireren) door hetgeen landelijk gangbaar en logisch is voor indicatoren, zodat ook een vergelijking met andere gemeenten mogelijk blijft.

Conclusies voortgangsrapportage editie 2021

Hieronder volgen de voornaamste conclusies over 2021. Hierbij geven we waar nodig ook aan op welke manier we willen bijsturen.

- Op 1 januari 2022 telde Rotterdam ruim 319.200 woningen. De woningvoorraad liet in 2021 een groei met 1.265 woningen zien. Door de achterstand in het aantal gereed gemelde woningen is deze groei beperkt. Daarop gaan we in 2022 een administratieve inhaalslag doen, die naar verwachting enkele duizenden woningen zal toevoegen aan de voorraad.
- De nieuwbouwproductie heeft in 2021 een recordhoogte bereikt met de start van 4.735 woningen. Voor de komende jaren wil het college de hoge productie continueren, door te starten met de bouw van 3.500 – 4.000 woningen per jaar. Wel is in het huidige economische klimaat de opgave complexer dan in de voorgaande jaren. Dit komt door de stijgende bouwkosten, onzekerheid over het leveren van materialen, toenemende financieringskosten en een laag consumentenvertrouwen. Gezien het woningtekort in Rotterdam kunnen we ons geen terugval in productie permitteren. Er zijn voldoende planlocaties

opgestart om in de komende jaren deze productie ook te kunnen realiseren. Daarbij zal blijvend moeten worden ingezet op het in hoog tempo planologisch hard maken van locaties, door het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen en door het tijdig technisch bouwklaar maken van de aangewezen bouwlocaties. Ook werken wij onder de noemer StartR samen met verschillende partners aan de realisatie van 700 flexwoningen.

- Het aandeel middensegment in de bouwproductie stond voorheen onder druk. In de editie 2020 van de voortgangsrapportage meldden wij over dat jaar slechts 13% middensegment. In 2021 zijn de effecten van sturing op programmering in bouwplannen zichtbaar geworden. Het aandeel middensegment in de gestarte productie steeg naar ruim 26% (22% huur en 4% koop). Die stijgende lijn verwachten wij te kunnen doorzetten.
- Het middensegment bestaat nu nog veelal uit huur. Met het vaststellen van het Actieplan Middenkoop eind 2021 moet in de komende jaren ook het aandeel koop gaan toenemen. Het effect zal met vertraging zichtbaar zijn. Bijsturing moet landen in de planvoorraad en vervolgens moet er gestart worden. Daartussen zit tijd.
- De gemeentelijke sturing en de gekoppelde privaatrechtelijke vastlegging van de afspraken op de planvoorraad begint nu zichtbaar zijn vruchten af te werpen. Daardoor zijn er voor middeninkomens die in Rotterdam willen (blijven) wonen, steeds meer mogelijkheden om een nieuwe woning te vinden. Ons college wil de komende periode het aandeel middensegment verder omhoog brengen naar tenminste 35%.
- Ten opzichte van voorgaande jaren is de bouwproductie meer verspreid over de stad. Feijenoord en Prins Alexander zijn koplopers. Ook in Centrum, Delfshaven en Charlois lag de bouwproductie in 2021 hoog.
- 79% van de bouwproductie in 2021 is een appartement, waarvan 66% door aanwezigheid van liften goed toegankelijk is voor mensen met een fysieke beperking en voor senioren.
- Van de gestarte woningen in 2021 is 21% een grondgebonden woning. Door de jaren heen is dit aandeel vrij constant.
- Het aantal specifiek voor studenten bestemde en betaalbare nieuwbouwwoningen blijft achter bij de behoefte. Om het aantal specifieke studentenkamers/-woningen in de toekomstige productie te verhogen, zet ons college in op scherpere afspraken met huisvesters en onderwijsinstellingen.
- De koopmarkt blijft ook in 2021 lokale records breken. Het aanbod is beperkt, overbieden is de norm en de verkoopprijzen blijven stijgen. Wel ging de prijsontwikkeling in 2021 in Rotterdam (met +14,0% op jaarbasis) iets minder snel dan de landelijke prijsontwikkeling (+15.2% op jaarbasis).
- De afname in de sociale voorraad die in de vorige voortgangsrapportage zichtbaar werd, zet in 2021 verder door. De sociale voorraad bestaat uit

gereguleerde huurwoningen van corporaties en particuliere verhuurders, en koopwoningen tot een bepaalde WOZ-waarde. De afname wordt bijna geheel veroorzaakt door de snelle waardeontwikkeling in de koopsector, waarop we als gemeente geen invloed kunnen uitoefenen. De corporatievoorraad blijft in omvang ongeveer gelijk. Wat betreft de particuliere huurmarkt moeten we opmerken dat er twijfels zijn over prijsstelling. Uw raad heeft via de motie “Zicht op particuliere (ver)huur” opgeroepen, om dit beter in beeld te krijgen. Hiervoor wordt momenteel extern onderzoek uitgevoerd. Ook het CBS is bezig een methodiek te ontwikkelen, die betrouwbaarder gegevens moet opleveren.

- In de brief over de Rotterdamse bijdrage aan het regioakkoord, die recent aan uw raad is gestuurd (22bb005552), gaan we nader in op de oorzaken en hoe ons college wil bijsturen om de sociale voorraad op peil te houden. Bijvoorbeeld door met corporaties afspraken te maken over de bouw van meer woningen.
- Ondanks de druk op de woningmarkt laat het aantal verhuringen door corporaties een positieve ontwikkeling zien: de corporaties hebben in 2021 meer woningen verhuurd dan in de voorgaande jaren. Wel is de inschrijfduur van geslaagd woningzoekenden opgelopen. De mediane inschrijfduur van woningzoekenden in Rotterdam is nu 21 maanden, waar dit in 2020 nog 16 maanden was. Ook worden de ijkpunten beschikbaarheid niet allemaal gehaald. Deze ontwikkelingen, de mogelijke oorzaken en de bijsturingsmogelijkheden zijn doorlopende bespreekpunten met de woningcorporaties.

Over het thema Goed huren en verhuren ontvangt uw raad dit najaar een separate voortgangsrapportage.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen

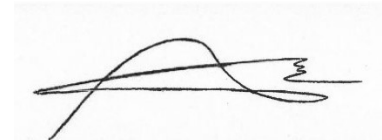
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



V.J.M. Roozen

De burgemeester,



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Voortgangsrapportage woonvisie, editie 2021