



Voortgangs- rapportage woonvisie editie 2020



Gemeente Rotterdam

Colofon

Gemeente Rotterdam, cluster Stadsontwikkeling (SO)

Inlichtingen: Marco de Bruin

September 2021

Samenvatting

De voortgangsrapportage woonvisie verschijnt inmiddels voor de vierde keer. De rapportage visualiseert en duidt ontwikkelingen op het gebied van bevolking, woningvoorraad, bouwproductie, koopmarkt, corporatiehuur en middensegment huur. Bij alle onderwerpen kijken we terug op realisatie in het afgelopen kalenderjaar (2020) of als dat niet kan, naar het laatste jaar waarover informatie beschikbaar is. Waar mogelijk, plaatsen we die informatie in het perspectief van een reeks voorgaande jaren. De rapportage bevat geen prognoses.

De belangrijkste conclusies uit de editie 2020 zijn als volgt:

- de bevolkingsgroei haperde, vooral door internationale reisbeperkingen wegens de coronapandemie, maar ook door toenemende uitstroom, nu vaker naar gemeenten buiten de regio;
- de woningvoorraad als geheel groeit gestaag door substantieel meer toevoegingen, dan onttrekkingen;
- de sociale voorraad neemt in omvang snel af, vrijwel geheel door waardeontwikkeling in de koopsector; de afname is inmiddels groter, dan in het addendum op de woonvisie over de gehele periode tot 2030 was verwacht;
- het aantal startbouw stijgt; het aandeel middensegment blijft in productie nog achter bij de doelstelling, maar neemt in planvoorraad door gemeentelijke sturing toe;
- de gestarte projecten zijn veelal huur, ontwikkeld door private partijen, en goed toegankelijk voor mensen met een fysieke handicap; de helft van de stedelijke productie wordt gerealiseerd in de gebieden Centrum en Feijenoord;
- de koopmarkt blijft lokale records breken, aanbod is beperkt, overbieden is de norm, en Rotterdam nadert het landelijke prijsniveau;
- de inschrijfduur van geslaagd woningzoekenden is nog altijd relatief kort, maar het aantal verhuringen door corporaties ligt opnieuw lager dan het voorgaand jaar, en ijkpunten beschikbaarheid worden niet gehaald.

Meer in detail zijn de conclusies per thema als volgt:

Bevolking

Groei van de bevolking haperd

- △ in 2020 kreeg Rotterdam er per saldo 672 inwoners bij, fors minder dan voorheen
- △ op 1 januari 2021 telde Rotterdam 651.269 inwoners

Binnenlands migratiesaldo is sterk negatief

- △ instroom neemt af en uitstroom neemt toe, per saldo verloor Rotterdam 4.755 personen aan andere gemeenten
- △ mensen kiezen vooral nog voor buurgemeenten, maar verhuizingen naar plaatsen elders in de provincie nemen toe

Buitenlands migratiesaldo blijft positief

- △ reisbeperkingen door corona zorgen voor minder instroom
- △ het saldo van buitenlandse migratie blijft desondanks sterk positief, met 5.674 personen erbij

Selectieve migratie

- △ ondanks uitstroom van midden- en hogere inkomens en hoger opgeleiden neemt hun aandeel in de stad toe
- △ dit komt door de autonome ontwikkeling van de zittende bevolking

Woningvoorraad

Totale woningvoorraad groeit

- △ op 1 januari 2021 telde Rotterdam 317.945 woningen, een netto voorraauditbreiding van 2.380 woningen
- △ de groei komt door veel toevoegingen/opleveringen (nieuwbouw, transformatie, renovatie) en weinig onttrekkingen

Omvang en ontwikkeling sociale voorraad (bestaande uit koop en huur, van corporaties en particulier verhuurders)

- sociale voorraad krimpt snel
 - △ tussen 1 januari 2017 en 1 januari 2020 nam de sociale voorraad af met ongeveer 14.550 woningen
 - △ waardeontwikkeling in de koopsector is hiervan veruit de belangrijkste oorzaak (-/-12.000 woningen)
 - △ bij corporaties en particuliere verhuurders was een veel kleinere afname te zien, respectievelijk -/- 950 en -/-1600
 - △ 60,4% van de woningen in Rotterdam is sociaal, regionaal gemiddeld is dat 52,3%
- aandeel sociaal basis van corporaties voldoet aan afspraken
 - △ regionale afspraak is minstens 70% sociaal basis in corporatievoorraad, in Rotterdam is dat bijna 88%
- binnen sociale doelgroep is inkomensontwikkeling zichtbaar
 - △ 175.700 zelfstandige huishoudens (58,2% van het totaal) behoort op 1 januari 2019 tot de sociale doelgroep; dit zijn de meest recente inkomensgegevens
 - △ de sociale doelgroep wordt procentueel en absoluut kleiner; ongeveer -/- 1.700 huishoudens in twee jaar tijd
 - △ binnen de sociale doelgroep wordt de primaire doelgroep gestaag kleiner en de secundaire doelgroep groter
 - △ de groep midden- en hogere inkomens is constant stijgend en telt 126.200 huishoudens (41,8%) op 1 januari 2019

Nieuwbouwproductie

Bouwproductie gestegen, maar onder de doelstelling

- △ in 2020 is gestart met 3.125 woningen, waarvan 58% nieuwbouw, 25% functieverandering en 17% vernieuwbouw
- △ bij de productie in 2018 en 2019 opgeteld, zijn in totaal 10.405 woningen gestart

Grootste bouwactiviteit opnieuw in Centrum en Feijenoord

- △ Centrum en Feijenoord samen waren in drie jaar tijd goed voor bijna de helft van de stedelijke productie
- △ in 2020 was de overige productie evenwichtiger verdeeld over de stad dan in voorgaande jaren

Spreiding over prijssegmenten, maar middensegment blijft achter

- △ 44% van de productie in 2020 was sociaal segment, totaal met 2018 en 2019 komt op 35%; streven is 20%
 - 27% sociaal basis in 2020, totaal met 2018 en 2019 is 14%
 - 17% sociaal in 2020, totaal met 2018 en 2019 is 21%
 - sinds 2018 zijn 100 zelfstandige sociale woningen in aanbouw genomen, die exclusief bestemd zijn voor studenten
- △ 12% van de productie in 2020 was middensegment; totaal met 2018 en 2019 komt op 16%; streven is 30%
- △ 13% van de productie in 2020 was hoger segment; totaal met 2018 en 2019 komt op 21%; streven is 30%
- △ 31% van de productie in 2020 was topsegment; totaal met 2018 en 2019 komt op 28%; streven is 20%

Meer huur- dan koopwoningen

- △ in 2020 was 67% van de productie huur, uiteenlopend van sociaal basis tot topsegment
- △ in 2020 was 26% koop, nadrukkelijk in hoger en topsegment, en 7% eigendom nog onbekend

We werken aan een toegankelijk Rotterdam

- △ in 2020 is gestart met 705 eengezinswoningen
- △ in 2020 is gestart met 1.789 lift-ontsloten appartementen, in lijn met het Langer Thuis akkoord
- △ opgeteld bij de jaren 2018 en 2019, gaat het om ruim 6.800 toegankelijke woningen, 2/3^e van de totale productie
- △ van de toegankelijke woningen is slechts een klein deel exclusief voor senioren bestemd

Bestaande koopwoningen

Weinig aanbod en veel transacties

- △ de verkoopvijver blijft krap: eind 2020 stonden tussen 1000 en 1300 woningen te koop, 1/3^e van 'normaal' (voor 2008)
- △ het aantal transacties is tweede helft 2020 verder toegenomen, waardoor aanbod nog krappere wordt

Prijzen blijven records breken

- △ eind 2020 was de gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen ongeveer 319.000 euro
- △ prijs van eengezinswoningen is eind 2020 ongeveer 3050 euro/m² en van appartementen ongeveer 3325 euro/m²
- △ jaar-op-jaar prijsstijging is procentueel minder heftig dan enkele jaren geleden; is met 8,5% over 2020 niettemin fors

Verkoop boven vraagprijs is de norm

- △ eind 2020 lag de verkoopprijs van appartementen gemiddeld 5,4% boven vraagprijs; bij eengezinswoningen is dat 2,0%

Elk gebied wordt duurder, maar niet in gelijke mate

- △ de gemiddelde verkoopprijs is in het stadscentrum het hoogst (4550 euro/m²), in Rozenburg het laagst (2300 euro/m²)
- △ prijsstijgingen variëren van 6% (stadscentrum) tot 13% (Charlois) ten opzichte van 2019
- △ de verkoopprijs per woning ligt in Charlois met 191.000 euro nog altijd op het laagste niveau van de stad

Gemiddelde verkoopprijs nadert landelijk niveau

- △ gemiddelde woningprijs in Rotterdam was eind 2020 volgens Kadaster 308.000 euro, landelijk 342.000 euro
- △ gemiddelde prijzen in Amsterdam, Utrecht en Den Haag liggen (zeer) ruim boven het landelijk niveau

Verhuringen door corporaties

Afnemend aantal verhuringen

- △ in totale sociale segment zien we een daling van 6.825 verhuringen in 2017 naar 5.514 verhuringen in 2020
- △ daarbinnen neemt het aantal verhuringen in sociaal basis harder af dan in de bovenkant van het sociale segment

Inschrijfduur blijft vrijwel onveranderd

- △ mediane inschrijfduur van geslaagden in Rotterdam is 16 maanden in 2020, nagenoeg gelijk aan voorgaande jaren
- △ in regionaal perspectief en ten opzichte van ander grote steden is de wachttijd in Rotterdam bescheiden

IJkpunt beschikbaarheid 1: voldoende beschikbaarheid van sociaal basis woningen

- onderdeel A: ten minste 5.376 verhuringen in sociaal basis
 - △ met 4.298 verhuringen is het ijkpunt in 2020 niet behaald
- onderdeel B: ten minste 75% toewijzing sociaal basis aan primaire doelgroep
 - △ met 74,7% van de verhuringen is het ijkpunt in 2020 zo goed als behaald

IJkpunt beschikbaarheid 2: voldoende beschikbaarheid van woningen tot kwaliteitskortingsgrens

- onderdeel A: ten minste 582 verhuringen tot kwaliteitskortingsgrens
 - △ met 448 verhuringen is het ijkpunt in 2020 niet behaald
- onderdeel B: ten minste 75% toewijzing tot kwaliteitskortingsgrens aan jongeren tot 23 jaar
 - △ met 52,2% van de verhuringen is het ijkpunt in 2020 niet behaald

IJkpunt beschikbaarheid 3: percentage verhuringen aan regulier woningzoekenden en kwetsbare groepen

- onderdeel A: ten minste 45% verhuringen in sociaal basis aan regulier woningzoekenden
 - △ met 41,8% van de verhuringen is het ijkpunt in 2020 niet behaald

- onderdeel B: ten hoogste 25% van verhuringen in sociaal basis aan kwetsbare doelgroepen
 - △ met 24,4% van de verhuringen is het ijkpunt in 2020 wel behaald

Middenhuur

Nieuwbouw

- naar 20% middenhuur en 10% middenkoop in bouwprogramma
 - △ van gestarte bouwproductie tot en met 2020 was 16% middensegment, waarvan 13% huur en 3% koop
 - △ in planvoorraad 2021 is 26% middensegment, 23% huur en 3% koop
 - △ bij steeds meer projecten wordt realisatie en behoud van middenhuur contractueel vastgelegd
 - △ voor borging van middelsegment koop zal een zelfbewoningsplicht gelden
- voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur vaker ter discussie
 - △ het actieplan is bij partijen breed bekend
 - △ minimale oppervlakte en maximale aanvangshuur worden, door stijgende kosten, wel vaker belemmerend ervaren
 - △ gematigd huurbeleid is minder problematisch, mogelijk doordat nu ook van rijkswege regels voor huurverhoging in de vrije sector gelden
- verruimde mogelijkheden voor corporaties in middenhuur
 - △ medio 2020 zijn corporaties voor drie jaar vrijgesteld van de markttoets, waardoor een groot knelpunt vervalst
 - △ met corporaties worden mogelijkheden verkend voor meer en versneld bouwen van middensegment huurwoningen

Bestaande bouw

- △ de minister heeft maatregelen aangekondigd om betaalbaarheid van woningen (koop en huur) te waarborgen
- △ voor huur gaat het om verhuurvergunning, maximale huurverhoging in vrije sector en transparantie aanvangshuren
- △ maatregelen vergen nog uitwerking; Rotterdam en andere grote steden zijn hierbij betrokken.

Verhuur aan middeninkomens en beroepsgroepen

- pilots beroepsgroepen in ontwikkeling
 - △ toewijzen aan beroepsgroepen bij nieuwbouw is geregeld of wordt onderzocht bij projecten Leeuwenkuil, OurDomain Blaak (Bright) en Parkhaven
 - △ in Bloemhof en Hillesluis kunnen maatschappelijke beroepen voorrang krijgen in sociale huur (Rotterdamwet art.9); in 2021 zal dit voor meer Rotterdamse straten gaan gelden
 - △ in Lombardijen krijgen leraren en hulpverleners voorrang bij middenhuurwoningen
- vrije toewijzingsruimte in sociale segment wordt beperkt gebruikt
 - △ corporaties gebruiken 5% van 10% vrije ruimte in sociale segment om aan middeninkomens te verhuren
 - △ vanwege wijken in balans wil Rotterdam deze ruimte blijven benutten
- corporaties maken onderlinge afspraken over aanbod middenhuur
 - △ eind 2020 is in regionaal verband toewijzing van middenhuur aan middeninkomens afgesproken
 - △ de helft van middeldure huurwoningen gaat naar doorstromers uit de sociale huur

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Inhoudsopgave	7
1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding voor de rapportage	9
1.2 Leeswijzer	9
2 Bevolking	11
2.1 Groei van de bevolking hapert	11
2.2 Binnenlands migratiesaldo is sterk negatief	11
2.3 Buitenlands migratiesaldo blijft positief	12
2.4 Selectieve migratie	13
3 Woningvoorraad	15
3.1 Totale woningvoorraad	15
3.1.1 Groei door meer toevoegingen dan onttrekkingen	15
3.1.2 Omzetting naar onzelfstandige woonruimte	16
3.2 Sociale voorraad	16
3.2.1 Sociale koopvoorraad krimpt te snel	17
3.2.2 Aandeel sociaal basis van corporaties voldoet aan afspraken	18
3.2.3 Binnen sociale doelgroep is inkomensontwikkeling zichtbaar	19
4 Nieuwbouwproductie	21
4.1 Bouwproductie gestegen, maar onder de doelstelling	21
4.2 Grootste bouwactiviteit opnieuw in Centrum en Feijenoord	22
4.3 Spreiding over prijssegmenten, maar middensegment blijft achter	23
4.4 Meer huur- dan koopwoningen	24
4.5 We werken aan een toegankelijk Rotterdam	24
5 Bestaande koopwoningen	27
5.1 Weinig aanbod en veel transacties	27
5.2 Prijzen breken lokale records	28
5.3 Verkoop boven vraagprijs is de norm	30
5.4 Elk gebied wordt duurder, maar niet in gelijke mate	30

5.5 Gemiddelde verkoopprijs nadert landelijk niveau	32
6 Verhuringen door corporaties	33
6.1 Afnemend aantal verhuringen	33
6.2 Inschrijfduur blijft vrijwel onveranderd	34
6.3 IJkpunten voor beschikbaarheid	35
6.3.1 IJkpunt 1 voldoende beschikbaarheid van sociaal basis woningen	35
6.3.2 IJkpunt 2 voldoende beschikbaarheid van woningen tot kwaliteitskortingsgrens	36
6.3.3 IJkpunt 3 percentage verhuringen aan regulier woningzoekenden en kwetsbare groepen	37
7 Middenhuur	39
7.1 Nieuwbouw	39
7.1.1 Naar 20% middenhuur en 10% middenkoop in bouwprogramma	39
7.1.2 Voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur vaker ter discussie	40
7.1.3 Verruimde mogelijkheden voor corporaties in middenhuur	40
7.2 Bestaande bouw	40
7.3 Verhuur aan middeninkomens en beroepsgroepen	41
7.3.1 Pilots beroepsgroepen in ontwikkeling	41
7.3.2 Vrije toewijzingsruimte in sociale segment wordt beperkt gebruikt	41
7.3.3 Corporaties maakten onderlinge afspraken over aanbod middenhuur	42
Bijlage: prijsgrenzen	43
Prijsgrenzen nieuwbouw	43
Prijsgrenzen Actieplan Middenhuur	44

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor de rapportage

In 2016 heeft de gemeenteraad, bij behandeling van de woonvisie 2030, gevraagd om een jaarlijkse voortgangsrapportage. Daarin zouden in ieder geval de volgende onderwerpen een plek moeten krijgen:

- de ontwikkeling in de goedkope huurvoorraad in verhouding tot de vraag hiernaar vanuit huishoudens die hier op grond van hun inkomen aanspraak op kunnen maken;
- de woningproductie in de stad, uitgesplitst naar gebied, type (huur of koop e.d.) en eventuele doelgroep (o.a. studenten en senioren);
- cijfers over de migratie van en naar Rotterdam, in de geest van het onderzoek 'Komen en Gaan 2013';
- de ontwikkeling van de goedkope huurvoorraad in omliggende gemeenten.

Een beknopte eerste versie van de rapportage verscheen in september 2017. Edities in de jaren daarna werden steeds uitgebreider.

De voortgangsrapportage is nadrukkelijk geen uitvoerig en diepgaand verslag over alle acties en maatregelen uit woonvisie en addendum. Het is een duiding en visualisatie van ontwikkelingen op een beperkt (maar groeiend) aantal thema's. De rapportage gaat in op ontwikkelingen ten aanzien van bevolking, woningvoorraad, bouwproductie, koopmarkt, corporatiehuur en middenhuur. Bij alle onderwerpen kijken we terug op realisatie in het afgelopen kalenderjaar (2020) of als dat niet kan, naar het laatste jaar waarover informatie beschikbaar is. Waar mogelijk, plaatsen we die informatie in het perspectief van een reeks voorgaande jaren. De rapportage bevat geen prognoses.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de ontwikkeling van het aantal inwoners, door natuurlijke aanwas en door verhuizingen. Ook de selectiviteit van in- en uitstroom naar inkomen en opleidingsniveau wordt bekeken.

Hoofdstuk 3 gaat in op de ontwikkeling van de woningvoorraad. Het betreft zowel de totale voorraad als de sociale voorraad daarbinnen. Ook het inkomen van huishoudens komt aan bod, specifiek de omvang van de doelgroep voor sociale woningen.

Hoofdstuk 4 gaat in op de gestarte woningbouwproductie. Aandacht is er voor de verdeling over prijssegmenten, spreiding over de stad, huur en koop, soort opdrachtgever en woningtypologieën. Bij dat laatste gaan we ook in op doelgroepen als senioren en studenten.

Hoofdstuk 5 gaat in op de koopmarkt. Deze is ongekend snel hersteld na de kredietcrisis. We laten zien hoe het aanbod en de prijzen van bestaande woningen zich ontwikkelen. We kijken naar de stad als geheel, gebieden daarbinnen en maken een vergelijking met de prijsontwikkeling in andere grote steden.

Hoofdstuk 6 gaat in op de verhuringen door corporaties. Veel aandacht is er voor de ontwikkeling van de (nieuwe) ijkpunten beschikbaarheid. We laten zien, of het aantal verhuringen in het sociaal basissegment en tot de kwaliteitskortingsgrens hoog genoeg is. We laten ook zien, aan welke (inkomens)groepen deze woningen worden toegewezen. Daarnaast gaan we in op de inschrijfduur van geslaagd woningzoekenden.

Hoofdstuk 7 gaat in op het middensegment huur. We laten zien hoe we het aanbod in dit marktsegment via nieuwbouw vergroten en in bestaande bouw waarborgen. Ook de toewijzing van middeninkomens en maatschappelijke beroepsgroepen in midden- en sociale huursegment komt aan de orde.

Een overzicht van prijsklassengrenzen voor nieuwbouwwoningen en prijzen vanuit het actieplan middenhuur is als bijlage opgenomen.

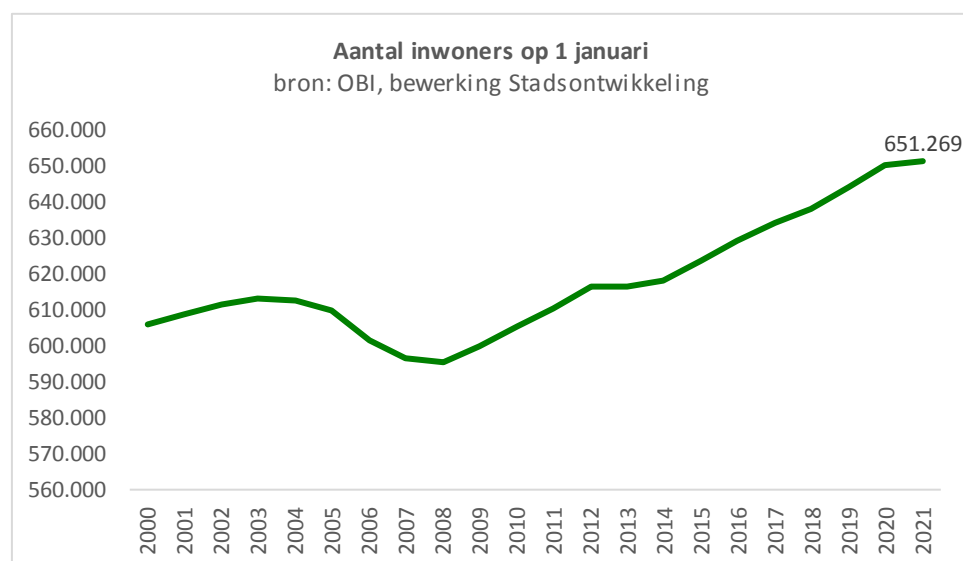
2 Bevolking

Met het woonbeleid faciliteren we de bevolkingsgroei van Rotterdam. In dit hoofdstuk rapporteren we over de bevolkingsontwikkeling. We doen dit aan de hand van gegevens uit de Basisregistratie Personen (BRP). Denk aan geboorte, sterfte en verhuizing.

2.1 Groei van de bevolking hapert

Op 1 januari 2021 telde Rotterdam 651.269 inwoners. Dat zijn er slechts 672 meer dan een jaar eerder. Een flinke daling ten opzichte van de jaarlijkse groei van 5 tot 6 duizend inwoners in voorgaande jaren. De beperkte groei in 2020 komt in de eerste plaats door het coronavirus. Dat leidde tot lagere natuurlijke aanwas (door meer sterfgevallen dan normaal) en per saldo minder buitenlandse vestiging (door reisbeperkingen). Natuurlijke aanwas en buitenlandse migratie zijn altijd belangrijke oorzaken van groei geweest.

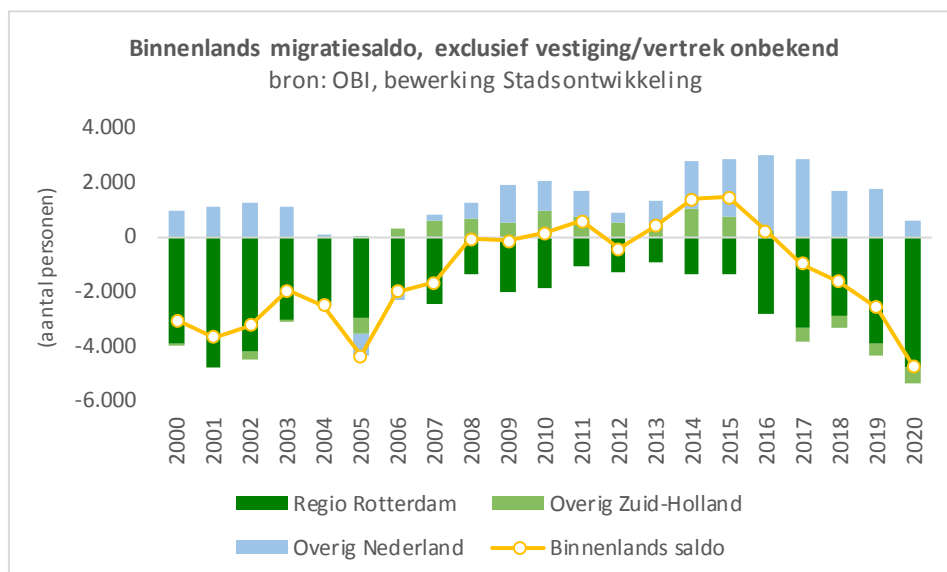
Figuur 1



2.2 Binnenlands migratiesaldo is sterk negatief

Er vertrokken in 2020 opnieuw meer mensen naar een andere Nederlandse gemeenten dan zich in Rotterdam vestigen. Het binnenlands migratiesaldo (de gele lijn in onderstaande grafiek) is met -4.755 personen voor het vierde jaar op rij negatief. Daarbij zijn grote verschillen zichtbaar. Met de rest van Nederland is het saldo positief; we zien nog altijd meer instroom in onze stad. Maar met de regiogemeenten en de rest van de provincie heeft Rotterdam een negatief saldo. Dit vertrek is sinds 2016 fors en was in 2020 groter dan in het begin van deze eeuw, toen er veel Vinex-wijken werden gebouwd. Verschil is wel, dat nu ook meer Rotterdammers uitstromen naar stedelijke gemeenten als Vlaarding en Schiedam.

Figuur 2

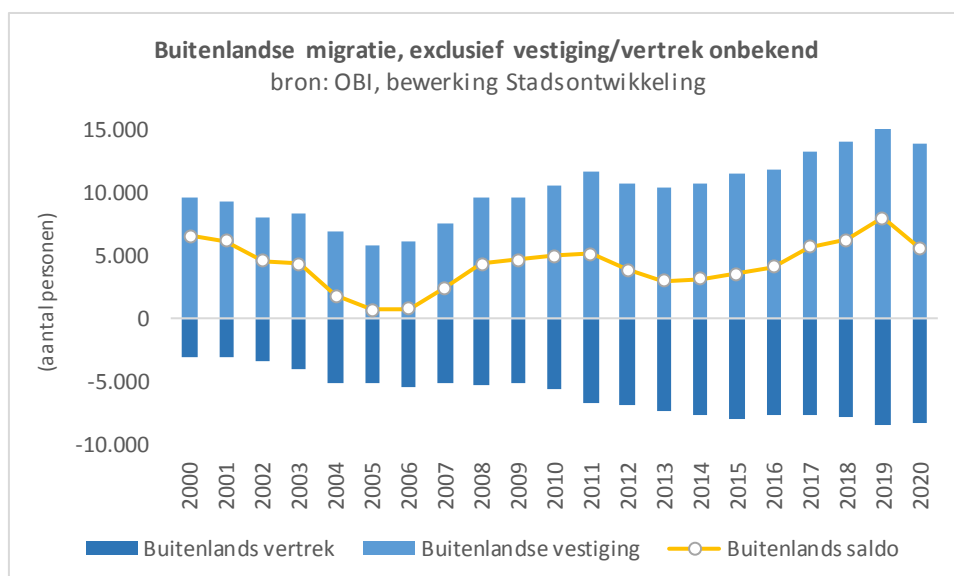


Ook in de andere grote steden zien we een dergelijk patroon. Behalve tijdens de kredietcrisis, is er de afgelopen twintig jaar steeds per saldo sprake van uitstroom van inwoners aan andere gemeenten. Dit zijn over het algemeen de direct omliggende gemeenten. Maar de afstanden waarover verhuizingen plaatsvinden, nemen in de gespannen woningmarkt wel toe. Een stijgend aantal mensen gaat verder weg wonen, in een ander deel van Zuid-Holland of elders in het land.

2.3 Buitenlands migratiesaldo blijft positief

Sinds 2013 nam het buitenlandse migratiesaldo toe. Die stijging is in 2020 echter omgeslagen in een daling. Toch zijn er nog altijd veel meer vestigers dan vertrekkers. In 2020 was het buitenlandse saldo 5.674 personen erbij. Het aantal mensen met een achtergrond uit andere EU-landen en Azië was lager dan in voorgaande jaren. Dit is een direct gevolg van reisbeperkingen vanwege het coronavirus.

Figuur 3



2.4 Selectieve migratie

Via het enquête-onderzoek Komen & Gaan konden we tot 2016 inzicht geven in de selectiviteit van verhuizingen. Dat wil zeggen, of de verhouding tussen inkomensgroepen en opleidingsniveaus binnen verhuisstromen (de stad in en uit) anders was. In het onderzoek werd ook gevraagd naar de redenen voor verhuizing. Dit gaf inzicht in de oorzaak van selectieve migratie. Op grond van privacyregels kan het onderzoek echter niet meer worden herhaald.

Er leek enige tijd geen alternatief voorhanden. In de afgelopen twee edities van de voortgangsrapportage woonvisie hebben we dan ook geen nieuwe inzichten over selectieve migratie kunnen opnemen.

Door gebruik te maken van gedetailleerde CBS statistiek (microdata) kunnen we nu toch weer rapporteren over selectieve migratie. We kijken wel noodgedwongen wat verder terug in de tijd, omdat de koppeling aan informatie over inkomens pas na enkele jaren mogelijk is. Het meest recente jaar is 2018. Microdata bevatten ook geen informatie over verhuismotieven. Over oorzaken van selectiviteit kunnen we dus geen uitspraken doen.

In de cijfers over 2018 zien we geen ander beeld dan in voorgaande jaren, trends zetten zich door. Vestigers in Rotterdam hebben een vaak laag inkomen. Onder vertrekkers zijn weliswaar ook veel lage inkomens, maar ook meer midden- en hoge inkomens dan onder vestigers. Het verhuissaldo voor midden- en hogere inkomens is daardoor negatief. Door de jaren heen zien we dit vertrek van midden- en hogere inkomensgroepen toenemen. Maar de aandelen van deze groepen onder vertrekkers zijn niet groter dan de verhouding binnen de zittende bevolking. Ondanks het vertrek van midden- en hogere inkomensgroepen, neemt de omvang van deze groepen in de stad toch toe. (Zie ook paragraaf 3.2.3) Dit komt doordat de zittende bevolking inkomensontwikkeling doormaakt.

Bij het opleidingsniveau zien we door de tijd heen het aandeel hoogopgeleiden onder vertrekkers toenemen. Anderzijds neemt bij de vestigers het aandeel laagopgeleiden door de tijd heen af en het aandeel hoogopgeleiden toe. (Onder de hoger opgeleiden zijn relatief veel studenten.) Per saldo is er meer instroom van mensen met een middenopleiding, en meer uitstroom van mensen met een lage of hoge opleiding. De natuurlijke ontwikkeling van de Rotterdam gaat echter harder dan via verhuizingen wordt beïnvloed. Het aandeel hoger opgeleiden in de stad neemt al jaren constant toe.

3 Woningvoorraad

Met het woonbeleid werken we aan een grotere en kwalitatief betere woningvoorraad. In dit hoofdstuk rapporteren we over de omvang van de voorraad. We meten dit aan de hand van gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Daarbij kijken we ook naar de reden van verandering in omvang. Denk aan nieuwbouw, functieverandering van bijvoorbeeld kantoor naar woonbestemming, sloop of samenvoeging van woningen. Nieuwbouw of functieverandering is in dit verband een opgeleverde woning, niet startbouw.

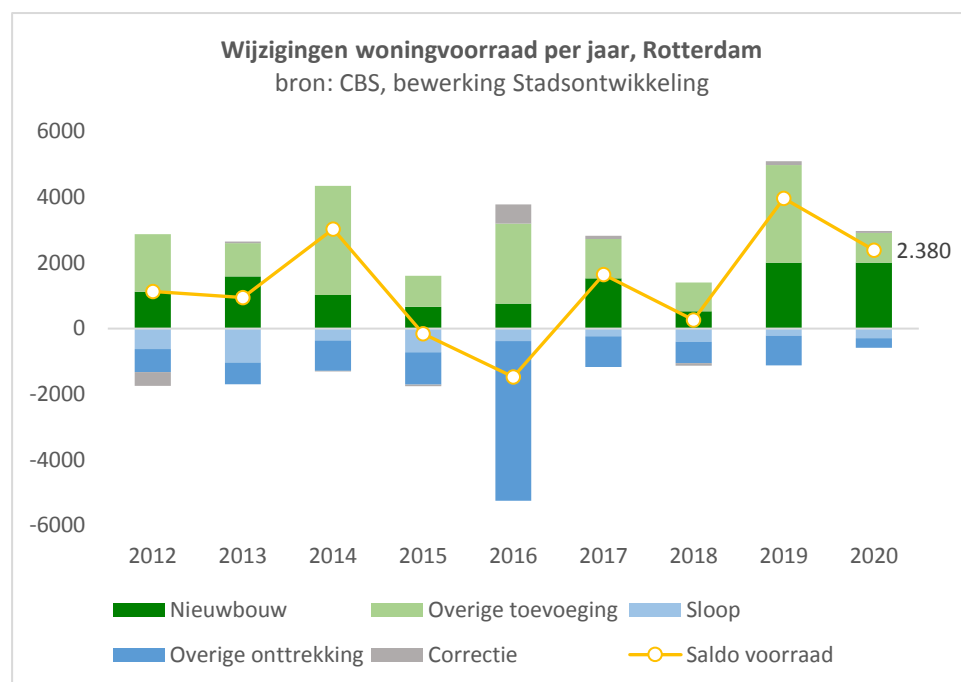
We rapporteren in dit hoofdstuk ook over de omvang van de sociale voorraad. Hiervoor maken we gebruik van gegevens uit de monitor van het regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030. Ook de omvang van de doelgroep voor sociale woningen maken we inzichtelijk. Dit doen we op basis van CBS-gegevens.

3.1 Totale woningvoorraad

3.1.1 Groei door meer toevoegingen dan onttrekkingen

Doordat de afgelopen tijd grote projecten met lange bouwperiodes in aanbouw zijn genomen, is er in 2020 een dip in het aantal opleveringen. Toch is de woningvoorraad per saldo met 2.380 woningen uitgebreid. Het zeer beperkte aantal onttrekkingen valt op.

Figuur 4



In de meerjarige reeks springt 2016 eruit, met een groot aantal overige onttrekkingen. In dat jaar heeft een hercodering van zorg- en studentenwoningen plaatsgevonden in de BAG. Dat was een administratieve actie.

De woningvoorraad is in 2020 gegroeid met 2.380 woningen. Dit betrof niet alleen nieuwbouw, maar ook “overige toevoeging”, zoals omzetting van niet-woningen naar woonruimte en het verbouwen van bestaande woningen maar meerdere (kleinere) woningen. Dit laatste wordt woningvorming genoemd. Dit is in Rotterdam slechts beperkt toegestaan. In 2020 zijn hier 80 vergunningen voor verleend, waarmee in totaal ongeveer 100 woningen verbouwd zijn naar ongeveer 200 woningen.

Op 1 januari 2021 telde Rotterdam volgens voorlopige cijfers bijna 318.000 woningen. De komende jaren zal de voorraad nog verder in omvang toenemen. Op 1 januari 2021 waren 6.500 woningen in verschillende stadia van aanbouw.

Figuur 5



3.1.2 Omzetting naar onzelfstandige woonruimte

Een andere belangrijke ontwikkeling binnen de woningvoorraad is de omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (ook wel kamerverhuur genoemd).

In 2020 is voor 134 woningen een vergunning verleend voor kamerverhuur. In totaal betrof dit kamergewijze huisvesting van in totaal 737 personen.

Deze vergunning was in 2020 alleen vereist bij onzelfstandige bewoning van een woning door 4 of meer personen. Op 1 januari 2020 was op basis van de inschrijvingen in de gemeentelijke basisregistratie bekend dat 3779 woningen werden bewoond door 3 personen, waarvan niet bekend was dat zij één huishouden voerden. Dit aantal was op 1 januari 2021 toegenomen tot 4051, een toename van 7%. Het staat niet vast, dat al deze woningen op dat moment kamergewijs bewoond werden, maar het geeft wel een indruk van de mate waarop deze bewoning voorkomt. De toename (van 7%) komt overeen met het beeld van de toenemende druk op de woningmarkt. Deze is aanleiding geweest om in 2021 kamerbewoning door 3 personen ook vergunningplichtig te maken.

3.2 Sociale voorraad

Over de omvang van de sociale voorraad zijn regionaal afspraken gemaakt. Gemeenten streven naar meer balans in de regio. Voor sommigen betekent dit behoud of uitbreiding van de sociale voorraad, voor andere is afname wenselijk. Rotterdam valt in de laatste categorie. In ons Addendum op de woonvisie hebben wij aangegeven welke beweging wij tot 2030 veronderstellen. Regionale afspraken en Addendum hebben de situatie op 1 januari 2017 als vertrekpunt.

3.2.1 Sociale koopvoorraad krimpt te snel

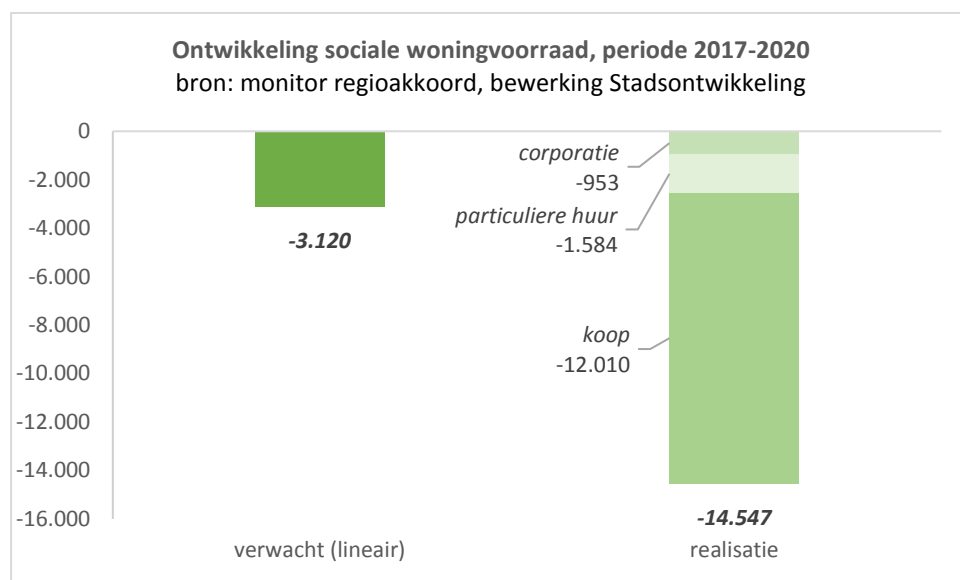
De regionale woningmarktafspraken worden gemonitord. Rotterdam neemt cijfers uit die monitor over in de voortgangsrapportage woonvisie. In juni 2021 is de nieuwste editie van de regionale monitor opgeleverd. Deze beschrijft de ontwikkeling van de totale en sociale woningvoorraad. Gegevens komen uit diverse bronnen: CBS (totale voorraad en sociale koopvoorraad), *Maaskoepel* en niet aangesloten corporaties (sociale corporatievoorraad) en *VNG / Lokale Monitor Wonen* (particuliere sociale huurvoorraad). De meest recente gegevens in de monitor van het regioakkoord gaan over de stand per 1-1-2020. We kunnen dus zien, wat er in drie jaar tijd is gebeurd.

De Rotterdamse sociale voorraad is in die periode met ruim 14.500 woningen afgenomen. Dat is veel harder, dan wanneer de afname uit het Addendum zich tussen 2017 en 2030 lineair zou ontwikkelen: ongeveer 3.100 woningen in drie jaar tijd. Hoewel binnen regionale afspraken nog een bescheiden afname mogelijk zou zijn, zit de daling al aan de grenzen van wat het Addendum toestaat voor de totale periode tot 2030.

De afname is vrijwel geheel het gevolg van prijsontwikkeling in de koopvoorraad. In de huur zijn de ontwikkelingen veel beperkter. We zien in de corporatiesector een kleine afname van de sociale voorraad (anders dan vorig jaar werd gemeld, doordat cijfers in regionale monitor zijn bijgewerkt) en in de particuliere huur lijkt de afname eveneens beperkt.

Bij de particuliere huur moeten we een aantal belangrijke voorbehouden maken. Cijfers in de regionale monitor over de particuliere huur in 2020 zijn een inschatting. Zodra via de gebruikte bron definitieve gegevens beschikbaar komen, worden deze in de monitor verwerkt. Dat zal echter niet eerder dan medio 2022 zijn. Tevens moeten we ons beseffen, dat het beeld over huurprijsniveaus uit de gebruikte bron (ook over eerdere jaren) rooskleuriger kan zijn dan de realiteit, die wij vanuit steekproeven voor Goed Huren en Verhuren aantreffen. Er is echter geen andere bron, die ons stadsbreed en regionaal inzicht kan verschaffen in de prijsopbouw van de particuliere huurvoorraad.

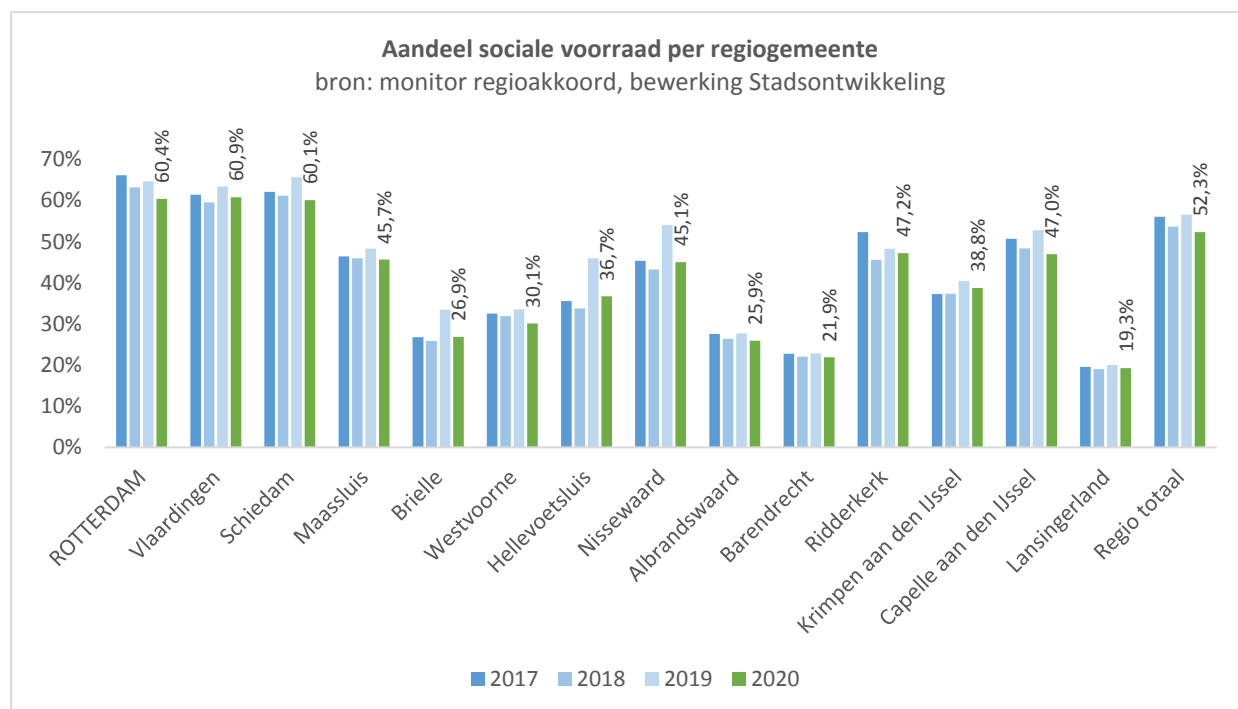
Figuur 6



Rotterdam liet vorig jaar al een daling van de sociale voorraad zien. De regio als geheel bezien, was er door verhoging van de sociale koopprijsgrens in 2019 sprake van groei. Over de periode 2017-2020 beschouwd, is de sociale voorraad in de regio alsnog afgenomen met ruim 16.100 stuks. In 2020 telt deze 311.268 woningen. Dat is een aandeel van 52,3%.

De afname komt niet uitsluitend door Rotterdam. Ook andere gemeenten zagen in 2020 het effect van waardeontwikkeling in de koopvoorraad, met een soms sterke daling tot gevolg. De sociale voorraad van particuliere verhuurders verandert minder in omvang (met daarbij nadrukkelijk de eerder geplaatste kanttekeningen). De voorraad van corporaties met een huurprijs in het sociale segment laat in vrijwel alle regiogemeenten een lichte daling zien.

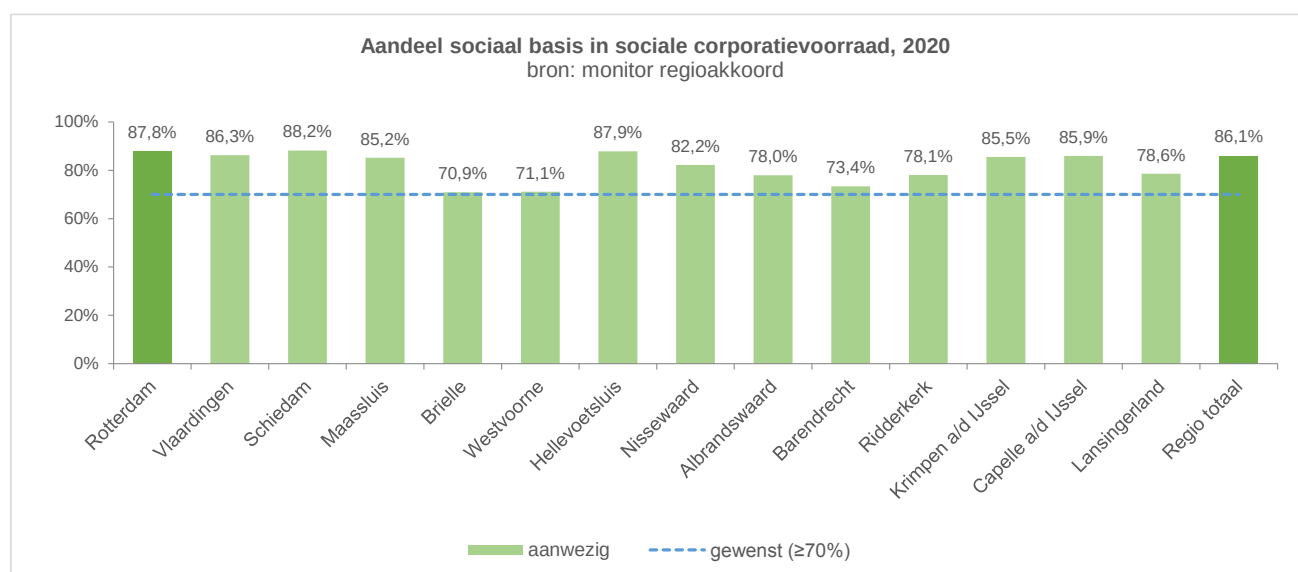
Gemeenten waar binnen regionale afspraken ruimte is voor afname van de sociale voorraad, realiseren die afname sneller dan verwacht. Gemeenten met een opgave voor behoud of groei van de sociale voorraad, moeten zich meer inspannen, om dit voor elkaar te krijgen.



3.2.2 Aandeel sociaal basis van corporaties voldoet aan afspraken

Regionaal zijn niet alleen afspraken gemaakt over de omvang van de totale sociale voorraad. Er is ook afgesproken, dat in iedere gemeente ten minste 70% van de sociale corporatiewoningen een huurprijs heeft in het sociaal basissegment (tot 663 euro in 2020). Alle gemeenten in de regio voldoen daaraan in 2020. In Rotterdam gaat het om 87,8% van de corporatievoorraad, een waarde boven het regionaal gemiddelde.

Figuur 7



3.2.3 Binnen sociale doelgroep is inkomensontwikkeling zichtbaar

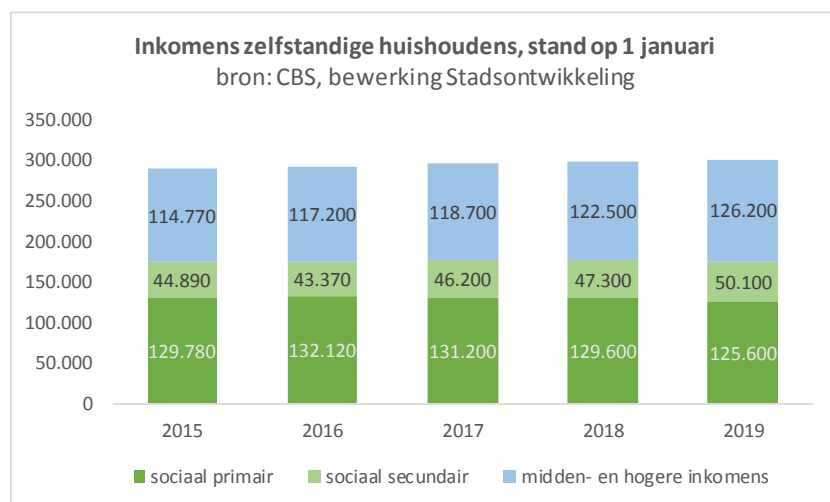
De doelgroep voor sociale woningen valt in twee delen uiteen. Er is de zogenaamde primaire doelgroep: eenpersoons-huishoudens met een inkomen tot ongeveer 23.200 euro of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot ongeveer 31.500 euro (beide peil 2020). Dit is de groep, die door corporaties een huurwoning krijgt toegewezen onder de aftoppingsgrens (619 of 663 euro in 2020, afhankelijk van de huishoudensgrootte). En er is de secundaire doelgroep: huishoudens met een inkomen vanaf bovengenoemde bedragen tot ongeveer 39.000 euro (peil 2020). Dit is de groep, die veelal woningen krijgt toegewezen tussen aftoppings- en huurprijsgrens (ook bekend als liberalisatiegrens, 737 euro in 2020). Het geheel van de primaire en secundaire doelgroep wordt vaak de EU doelgroep genoemd. Dit is een verwijzing naar Europese regels voor geoorloofde staatssteun.

Voor inzicht in de grootte van de groepen zijn we afhankelijk van inkomensgegevens. Die krijgen we via het CBS. Maar omdat cijfers zijn gebaseerd op vastgestelde belastingaangiften van particulieren en zzp'ers, kijken we ieder jaar noodgedwongen vrij ver terug in de tijd. De meest recente data zijn eind 2020 beschikbaar gekomen. Die gaan over het belastingjaar 2018 en zijn te beschouwen als de stand per 1 januari 2019. Eind 2021 kunnen we dus pas iets zeggen over de stand per 1-1-2020; et cetera.

In de cijfers zien we sinds 2017 een daling van het aantal huishoudens in de primaire doelgroep. Huishoudens maken een positieve inkomensontwikkeling door. Dit is terug te zien in de groei van de secundaire doelgroep. De absolute omvang van de EU doelgroep (primaire en secundaire doelgroep bij elkaar genomen) is stabiel.

In 2019 hadden 126.200 zelfstandige huishoudens een midden- of hoger inkomen, 48,2% van het totaal. De ontwikkeling van deze groepen laat een consequent stijgende lijn zien.

Figuur 8



4 Nieuwbouwproductie

In het Coalitieakkoord 2018 – 2022 staat de bouwambitie: 18.000 nieuwe woningen tot 2022. Voor alle Rotterdammers en verspreid over de stad. De doelstelling vertaalt zich in een jaarlijks gemiddelde productie van 4.500 woningen en een in prijs gedifferentieerd programma. We meten en rapporteren over zelfstandige woonruimte.

4.1 Bouwproductie gestegen, maar onder de doelstelling

In 2020 vond de startbouw plaats van 3.125 woningen. Opgeteld bij de productie in 2018 en 2019 is in drie jaar van de collegeperiode gestart met 10.405 woningen. Dat is 77% van de doelstelling voor die periode, uitgaande van een tussentijdse mijlpaal van 13.500 gestarte woningen.

Figuur 9



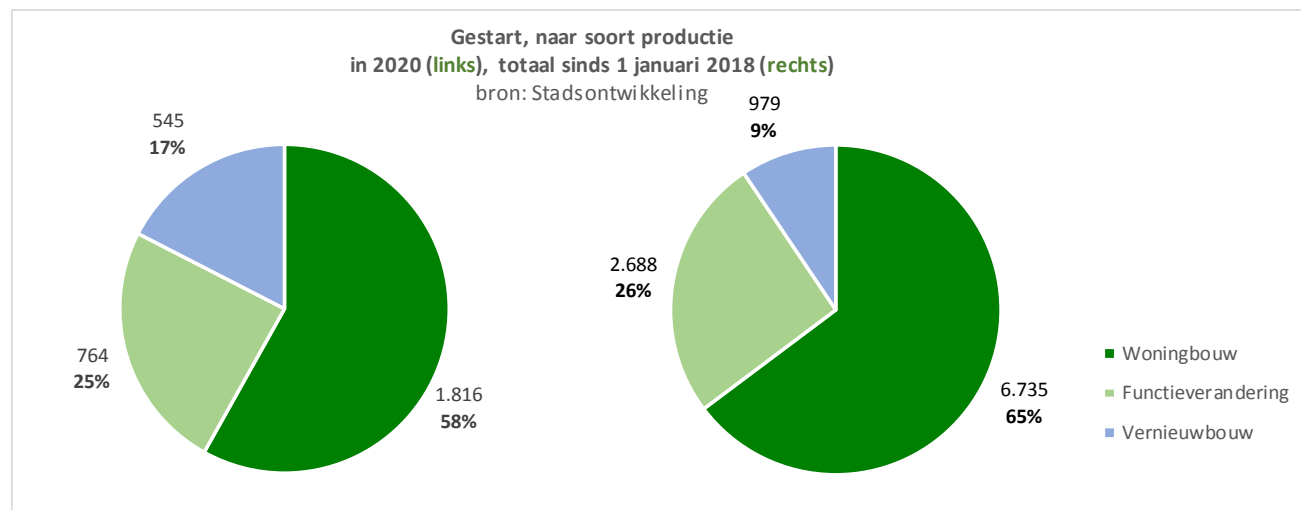
Voornaamste oorzaak voor het achterblijven van de productie zijn:

- het onvoldoende opgestart hebben van planvoorraad in de jaren 2008 – 2015;
- aanlooptijd van op orde brengen van de capaciteit binnen de dienst Stadsontwikkeling;
- risicovolle projectenportefeuille met veel binnenstedelijke hoogbouw;
- snel stijgende bouwkosten en schaarste van beschikbare aannemers;
- investeringen stonden in het begin van de coronapandemie tijdelijk on hold.

De enorme versnellingsopgave die in Rotterdam in gang is gezet, wordt steeds zichtbaarder in de cijfers. In 2020 zijn vergunningen aangevraagd voor de nieuwbouw van 6.600 woningen. Voor de komende vier jaar is de planvoorraad opgelopen tot boven de 30.000 woningen.

Van de 3.125 gestarte woningen in 2020 ging het bij 1.816 woningen om het slaan van de eerste paal voor *nieuwbouw*. Bij 764 woningen ging *functieverandering* van bijvoorbeeld een kantoor- naar woongebouw. Bij 545 woningen ging het om zogenoemde *vernieuwbouw*. Dit zijn grootschalige renovaties van minimaal € 65.000, waarvoor bewoners zijn uitverhuurd.

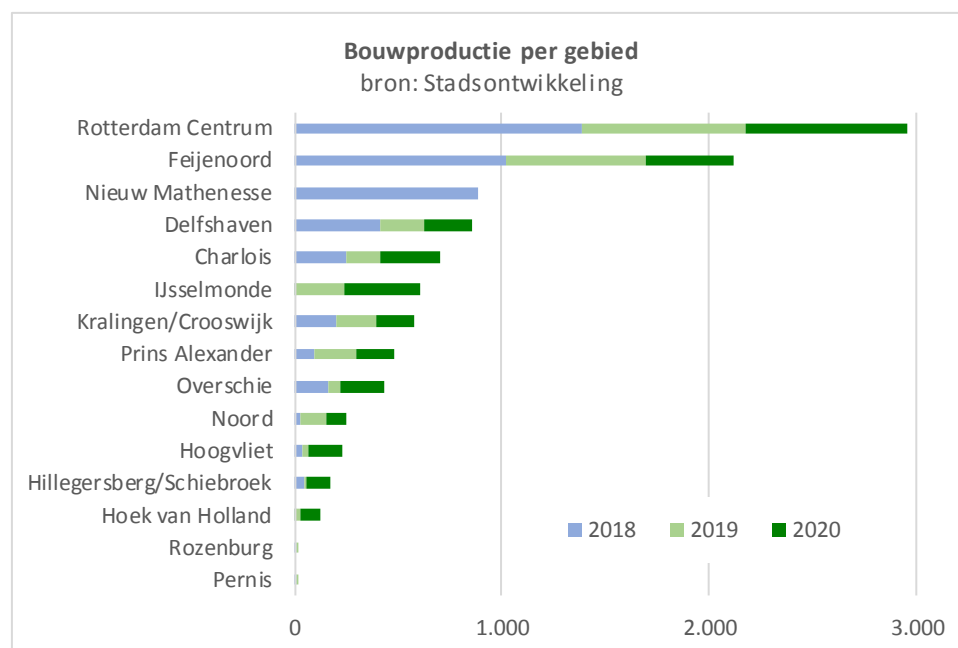
Figuur 10



4.2 Grootste bouwactiviteit opnieuw in Centrum en Feijenoord

De bulk van de bouwproductie landt ook in 2020 rond de rivier. In het Stadscentrum en Feijenoord samen werd gestart met de bouw van 1.206 woningen. Onder andere de nieuwbouwprojecten Boompjes 60-68 (342 woningen) en Westewagenstraat (231 woningen) en de functieveranderingsprojecten Prins Hendrikkade 12-18 (102 woningen op het Noordereiland) en Zuiderziekenhuis (103 woningen in Vreewijk) droegen hieraan bij. In totaal is de afgelopen drie jaar tijd in de binnenstad en Feijenoord gestart met 5.067 woningen. Dat is bijna de helft van de stedelijke productie.

Figuur 11



Elders in de stad werd in 2020 ook doorgebouwd. In IJsselmonde is een flinke productie behaald, onder andere door de vernieuwbouw van de Kreekflats (276 woningen) en het nieuwbouwproject Parlando (75 woningen). In Charlois is gestart met onder andere nieuwbouw en vernieuwbouw in de Pendrechtse Tiengemetenbuurt (150 woningen) en nieuwbouw nabij Hart van Zuid (42 woningen). In Delfshaven is onder andere de laatste fase van het project Hudsons in aanbouw genomen (82 woningen in Bospolder). In Overschie is begonnen met de vernieuwbouw van het complex Welschen 2 (80 woningen in fase 1). In de kleine kernen heeft de nieuwbouw van het project Prins Hendrikstraat (76 woningen) tot significante productie geleid.

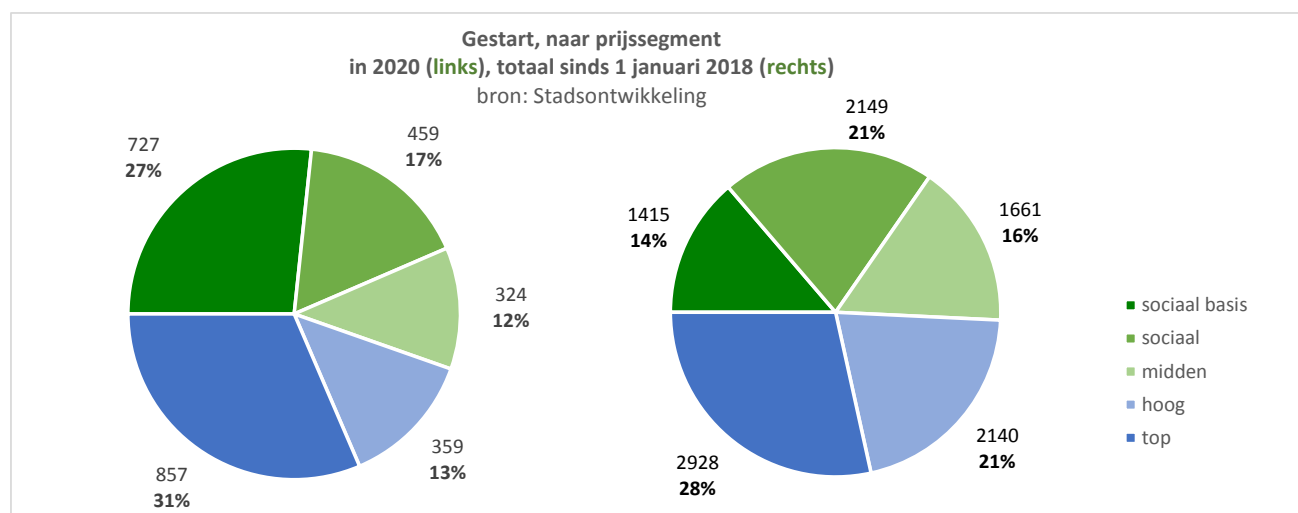
4.3 Spreiding over prijssegmenten, maar middensegment blijft achter

Op stedelijk niveau streven we naar een evenwichtige verdeling van 20% sociaal, 30% middelduur, 30% hoger en 20% topsegment in het bouwprogramma. Zo is er nieuwbouw voor elke doelgroep en portemonnee. De afbakening van prijssegmenten is te vinden in de bijlage.

In 2020 bestond 44% van de bouwproductie uit woningen in het sociale segment. Dit komt onder andere door vernieuwbouwprojecten als De Kreek (IJsselmonde), Welschen (Overschie), Tiengemeten Midden (Pendrecht) en nieuwbouw als de Westewagenstraat (Stadscentrum), Prins Hendrikstraat (Hoek van Holland) en Parlando (Lombardijen). Daardoor is het aandeel sociaal in de productie gestegen tot 35% in de eerste drie jaar van deze collegeperiode.

Conform het Akkoord Studentenhuisvesting 2020-2025 beschouwen wij 100 woningen in het hierboven genoemde project Westewagenstraat als studentenwoning. Dit geldt ook voor een aantal projecten uit eerder jaren: 9 woningen aan de Oude Binnenweg, 24 woningen in de Schutterstraat en 54 woningen in het project MaJa. In totaal dus 187 woningen in de periode 2018 tot en met 2020. Overige woningen met een sociale huurprijs in deze projecten en in bijvoorbeeld OurDomain en Startmotor zijn weliswaar geschikt voor studenten, maar bedoeld voor een bredere, jonge doelgroep.

Figuur 12



Met 12% van de productie in 2020 en 16% over de eerste drie jaar van de collegeperiode genomen, blijft de *startbouw* van het middensegment achter. Dit komt doordat op projecten die in een verder gevorderd stadium van planvorming waren, toen nieuwe maatregelen werden vastgesteld, deels nog oude afspraken van toepassing zijn. In de *nieuw aangevraagde vergunningen* zien we een stijging van 9% middensegment (voor woningen die in 2018 zijn aangevraagd), naar 22% middensegment (voor woningen die in 2020 zijn aangevraagd). *Gestarte bouwprojecten* met woningen in het middensegment bestaan overwegend uit huurwoningen. Deze woningen voldoen in toenemende mate aan de voorwaarden over langdurige borging, zoals beschreven in het Actieplan Middenhuur (door de raad vastgesteld in 2019). Hoofdstuk 7 gaat nader in op de voortgang van het Actieplan Middenhuur.

Hoge bouwkosten en hoge verkoopprijzen als gevolg van krapte op de markt, maken het moeilijk om middeldure koopwoningen te realiseren. Eind 2021 verschijnt een nieuw actieplan, om de productie van koopwoningen in betaalbare marktsegmenten op te voeren.

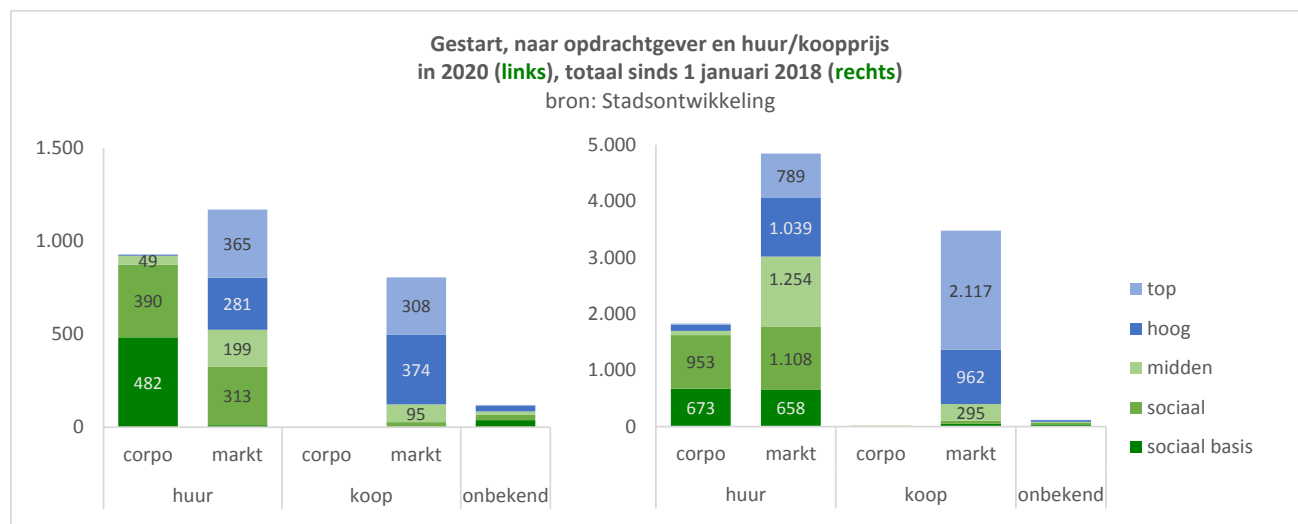
In de duurdere segmenten zagen we ook het effect van gestegen bouw- en verkoopprijzen. Het topsegment maakt met 31% van de productie in 2020 en 28% over de eerste drie jaar van de collegeperiode een relatief groot deel van het gestarte bouwprogramma uit.

4.4 Meer huur- dan koopwoningen

Van de productie in 2020 was 67% huur (2.095 woningen), 26% koop (804 woningen) en 7% eigendom onbekend (226 woningen). Het aandeel huur in de eerste drie jaar van deze collegeperiode komt uit op 64%, het aandeel koop op 34%.

Corporaties namen in 2020 bijna 30% van de gestarte woningen voor hun rekening. Dat is een toename ten opzichte van de periode ervoor. Over de eerste drie jaar van de collegeperiode bezien, waren marktpartijen echter nog altijd goed voor 80% van de stedelijke bouwproductie.

Figuur 13



Huur- en koopwoningen bedienen duidelijk verschillende marktsegmenten. Woningen in de koopsector hebben vrijwel uitsluitend prijzen in het hogere en topsegment. Veelal gaat het om grotere appartementen en grondgebondenwoningen. Woningen in de huursector bedienen een breder spectrum, van sociaal basis tot topsegment. Corporaties zijn logischerwijs voornamelijk actief in het sociale segment. Zij bieden appartementen en grondgebonden woningen in verschillende afmetingen en voor verschillende doelgroepen. Productie door corporaties in midden- of hoger segment is nog zeer beperkt en betreft grondgebonden woningen. Particuliere verhuurders richten zich met hun woningen in sociaal of middensegment op kleine, jonge huishoudens. Dit ging de afgelopen jaren om grote aantallen. Bij de woningen worden vaak uitgebreide services aangeboden. Met hun duurdere en grotere woningen richten de particuliere verhuurders zich op een andere, brede leeftijdsgroep.

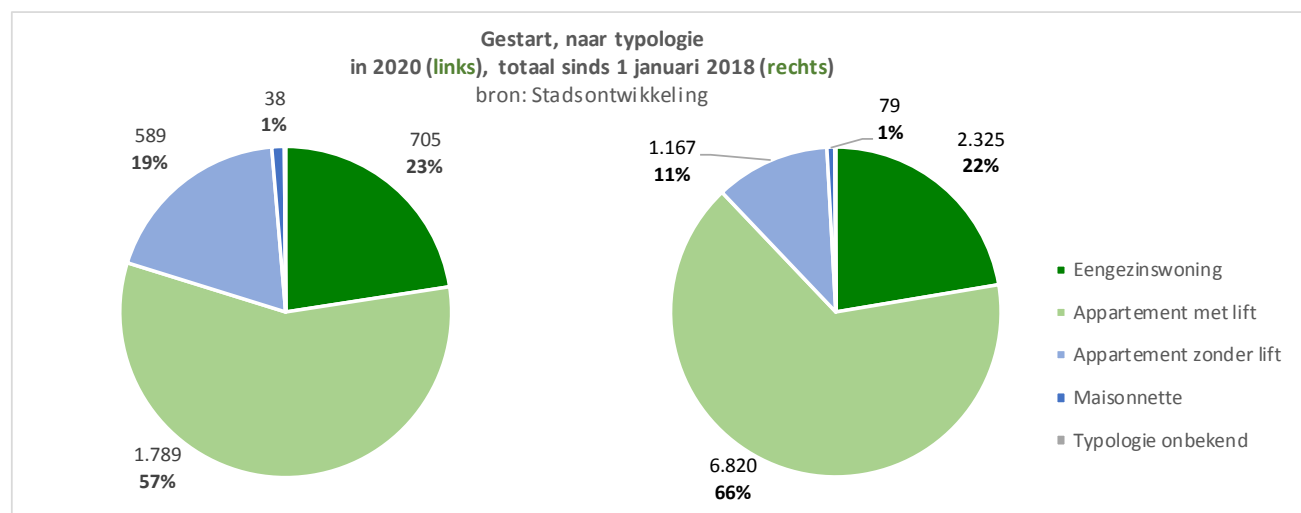
4.5 We werken aan een toegankelijk Rotterdam

Van de gestarte woningen in 2020 was 23% een grondgebonden woning. Dat aandeel in de stedelijke productie is door de jaren heen vrij constant. In de eerste drie jaar van deze collegeperiode bij elkaar genomen, is gestart met 2.325 grondgebonden woningen.

Ruim driekwart van de gestarte woningen in 2020 was een appartement. Daarvan zijn er 1.789 met een lift toegankelijk. Dit maakt deze woningen makkelijker bereikbaar en ook voor ouderen geschikt. De bouw daarvan is een opgave vanuit (onder andere) het Langer Thuis akkoord. In de eerste drie jaar van deze collegeperiode is gestart met 6.820 lift-ontsloten woningen

Een beperkt aantal nieuwe woningen is *exclusief voor senioren gelabeld*. In 2020 is in Hoek van Holland gestart met de bouw van 76 woningen aan de Prins Hendrikstraat; een belangrijk project in dit vergrijzende dorp. En in Ommoord worden in complex Boekholt via transformatie 30 woningen voor vitale senioren toegevoegd.

Figuur 14



De appartementen zonder lift in de productie hebben betrekking op vele kleinschalige transformaties, met een paar woningen per transformatie. Daarnaast gaat het om enkele kleinere (ver)nieuwbouwcomplexen, waarbij het plaatsen van een lift niet mogelijk of op grond van het bouwbesluit nodig was.

5 Bestaande koopwoningen

De crisis in de woningmarkt begon in de tweede helft van 2008. De koopmarkt werd hard geraakt. Prijzen daalden en bereikten hun dieptepunt in 2013. Het herstel voltrok zich sindsdien echter in ongekend tempo. De markt is inmiddels oververhit. Belangrijkste oorzaken zijn beperkt aanbod, opkooppraktijken door kleine particuliere investeerders en de mogelijkheid om goedkoop geld te lenen.

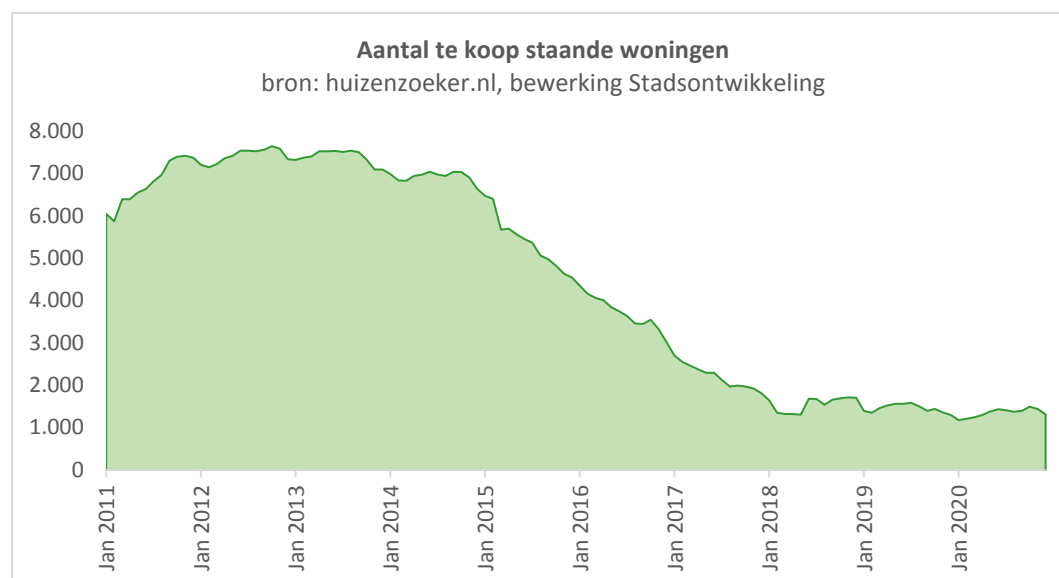
Informatie in dit hoofdstuk over transacties komt uit data van bureau Calcasa. Dat is anders dan in voorgaande edities van de voortgangsrapportage. Toen werd gebruik gemaakt van data van NVM-makelaars. NVM dekt echter slechts een deel van de markt; het duurdere deel. Gegevens van Calcasa zijn niet beperkt tot woningverkopen via NVM-makelaars en daardoor representatiever voor alle transacties op de koopmarkt.

Wegens overschakeling naar de nieuwe bron zijn alle tijdreeksen in dit hoofdstuk opnieuw bepaald. Bedragen in de nieuwe reeksen zijn lager dan en onvergelijkbaar met voorgaande edities.

5.1 Weinig aanbod en veel transacties

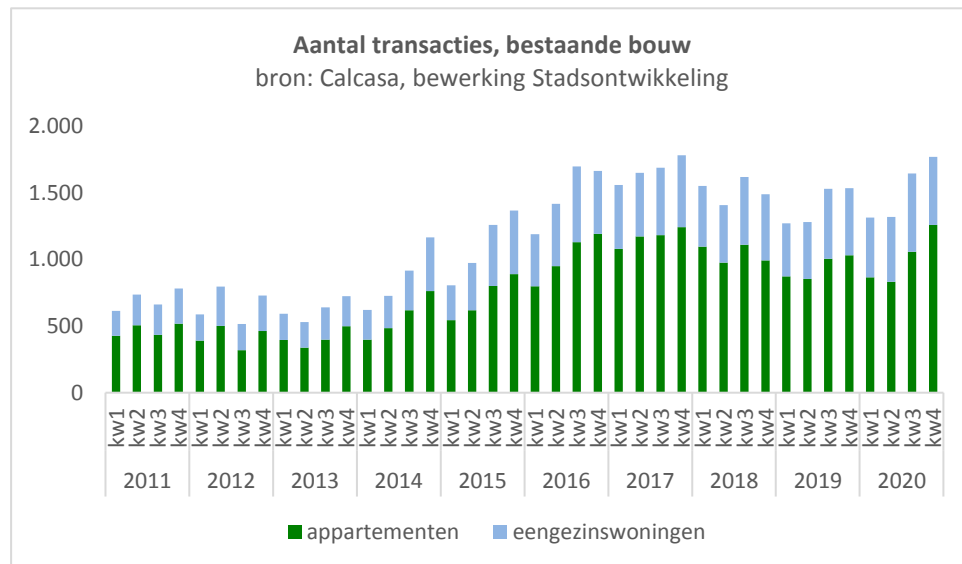
De 'verkoopvijver' waaruit consumenten in de bestaande woningvoorraad kunnen kiezen, is dynamisch. Door verkoop gaan er woningen af en door nieuw aanbod komen er woningen bij. Al ruim drie jaar heeft de consument weinig te kiezen. Het aantal te koop staande woningen bedraagt slechts 1/3^e van 'normaal', de periode voor de kredietcrisis. Tijdens de eerste maanden van de coronapandemie liep het aantal licht op, om later in 2020 weer te dalen tot waarden tussen 1.000 en 1.300 woningen.

Figuur 15



Vanaf eind 2014 liep het aantal woningtransacties op, waardoor de verkoopvijver snel kleiner werd. Veroorzaakt door minder aanbod, zakte het aantal transacties na 2017 iets in. Maar eind 2020 was toch weer een toename van het aantal verkopen te zien. Dit kwam door aanhoudende woningvraag, vertrouwen in de markt en veranderende belastingregels.

Figuur 16

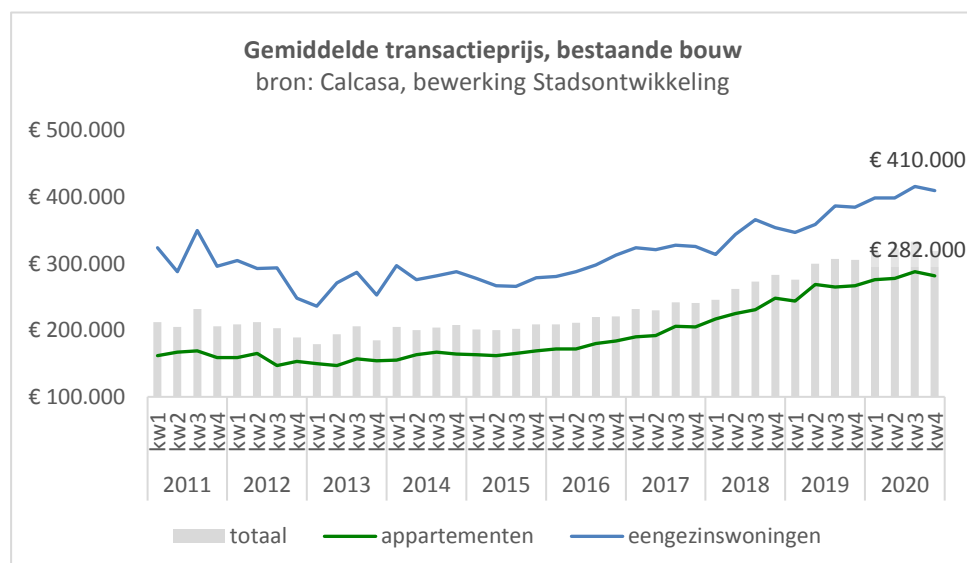


5.2 Prijzen breken lokale records

De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen lag eind 2020 op 319.000 euro, een toename van 50% in vijf jaar tijd. Onderstaande grafiek toont de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs van alle woningen (weergegeven als staven), en een die van appartements en eengezinswoning (weergegeven als lijnen).

Doordat vanaf 1 januari 2021 andere regels voor overdrachtsbelasting gelden, zagen we dat starters in het laatste kwartaal van 2020 hun aankoop uitstelden. Dit vertaalde zich in een lichte (en inmiddels tijdelijk gebleken) daling van de gemiddelde transactieprijs. Appartements werden eind 2020 verkocht voor gemiddeld 282.000 euro. Eengezinswoningen verkochten voor gemiddeld 410.000 euro.

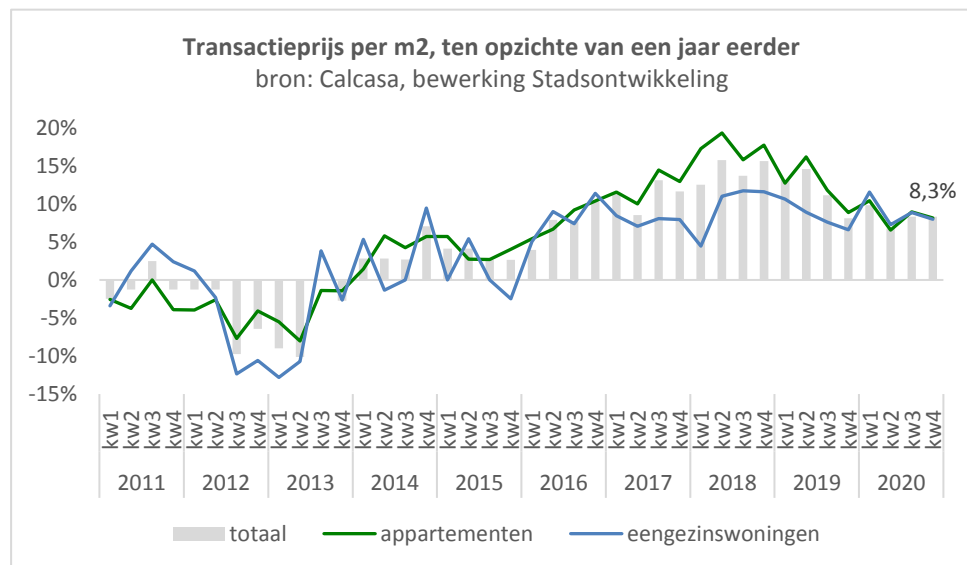
Figuur 17



Hoewel de absolute verkoopprijs van woningen voor velen het meest aansprekend is, is het niet de zuiverste methode om ontwikkelingen te analyseren. Er worden tenslotte woningen in alle soorten en maten verkocht. Voor goede vergelijkbaarheid hanteren we liever de prijs per vierkante meter gebruiksooppervlakte van de woning. De navolgende grafieken en toelichtende teksten gaan daarvan uit.

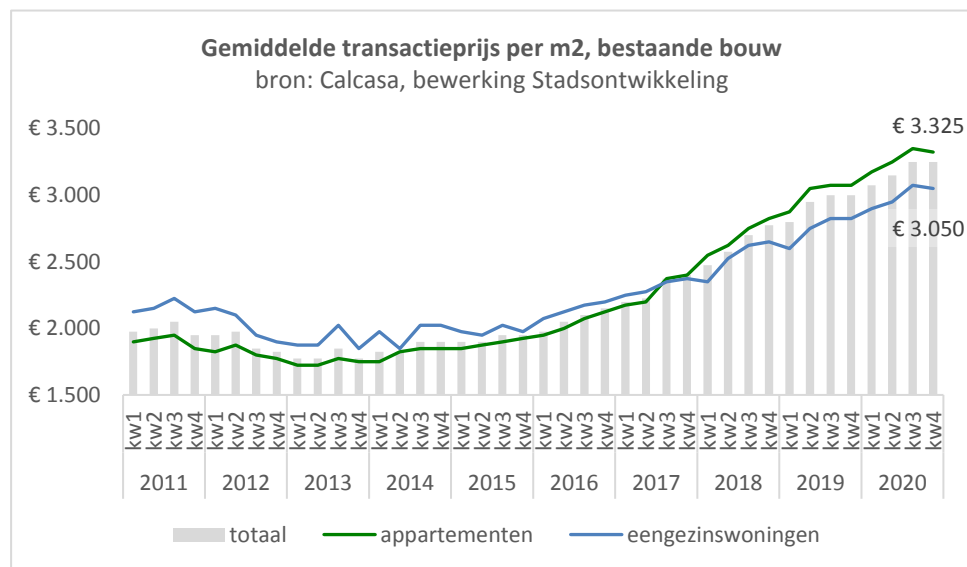
Sinds begin 2014 vertonen de prijzen een opgaande lijn. Eerst nog wat aarzelend, maar vanaf 2016 versnelde het tempo van marktherstel. Vooral de prijs van appartementen liep snel op: in 2018 werd op jaarbasis een 18% hogere prijs genoteerd. In 2020 lag de vierkante meterprijs van woningen gemiddeld 8,4% hoger dan een jaar eerder. In het laatste kwartaal van 2020 was dat een fractie lager (8,3%), omdat starters hun aankoop uitstelden.

Figuur 18



Tot halverwege 2016 lagen de vierkante meterprijzen onder het hoogste niveau van vóór de kredietcrisis. Daarna veranderde dat en zijn met regelmaat nieuwe records gevestigd. De gemiddelde transactieprijs van een appartement in Rotterdam lag eind 2020 op ongeveer 3.050 euro per vierkante meter. Bij eengezinswoningen was de gemiddelde transactieprijs eind 2020 ongeveer 3.325 euro per vierkante meter.

Figuur 19

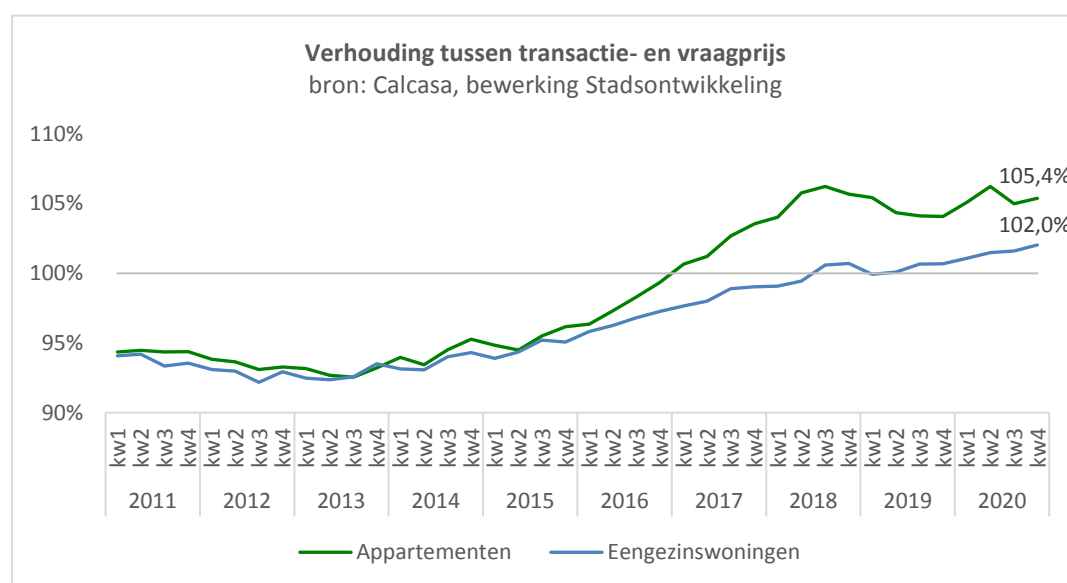


5.3 Verkoop boven vraagprijs is de norm

Er is sprake van overbieden, als de consument meer dan de vraagprijs wil betalen. In Rotterdam werden altijd al woningen boven vraagprijs verkocht. Het gebeurde vroeger bij 10 tot 20% van de eengezinswoningen en 30% van de appartementen. Onder invloed van de gespannen markt is overbieden echter de norm geworden.

Vroeger werden woningen gemiddeld 5% *onder* de vraagprijs verkocht. In de nasleep van de kredietcrisis konden kopers soms nog wel meer van de vraagprijs afkrijgen. Die tijden zijn voorbij. Eind 2020 werden eengezinswoningen gemiddeld 2% en appartementen 5,4% *boven* de vraagprijs verkocht. En doordat de prijzen hoger liggen, gaan die percentages over grotere absolute bedragen dan enkele jaren geleden.

Figuur 20



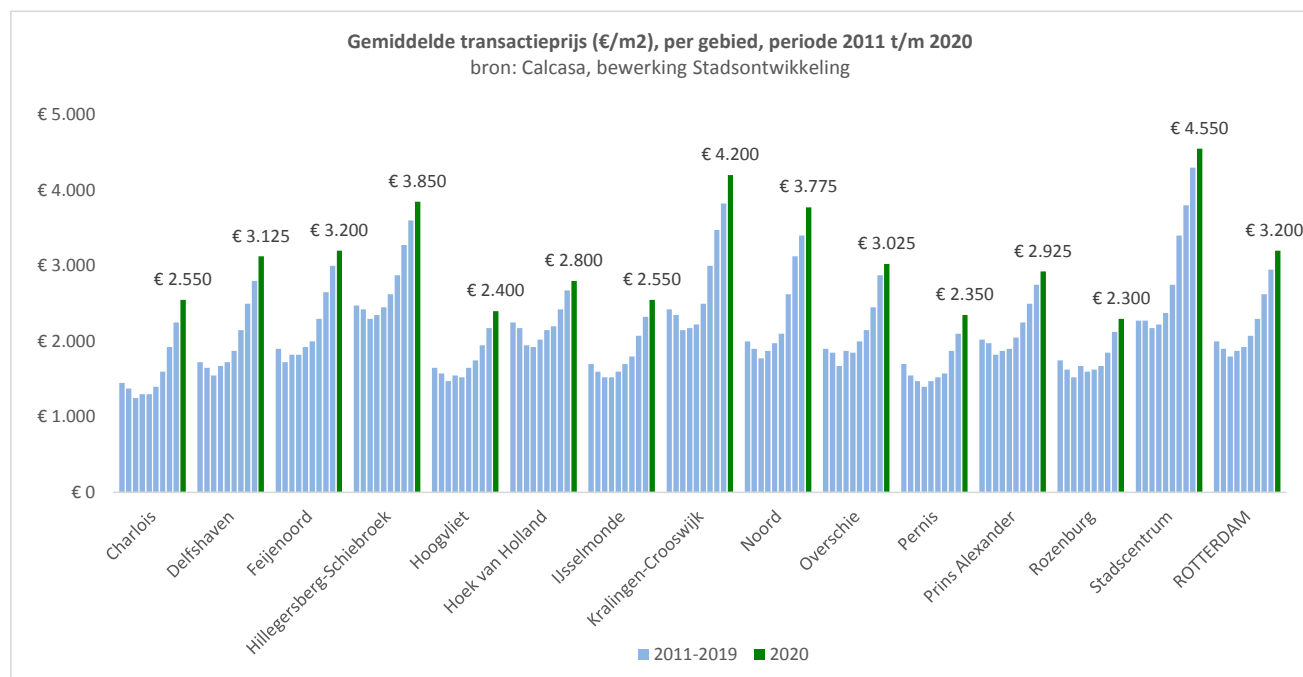
5.4 Elk gebied wordt duurder, maar niet in gelijke mate

Overall in de stad lagen de prijzen in 2020 hoger dan in 2019. Het percentage prijsstijging is afhankelijk vaak van het absolute prijsniveau in een gebied. In gebieden met een relatief goedkope voorraad liggen de percentages veelal hoger. In Charlois lag de gemiddelde verkoopprijs in 2020 bijvoorbeeld op 2550 euro per vierkante meter, 13% hoger dan een jaar eerder. In het stadscentrum - het duurste gebied van Rotterdam - werden woningen voor gemiddeld 4550 euro per vierkante meter verkocht, 6% meer dan een jaar eerder.

De gebieden Kralingen-Crooswijk en Noord zijn opvallend. Daar zijn woningen per vierkante meter duur én zien we in 2020 een prijsstijging van (meer dan) 10% ten opzichte van een jaar eerder zien. De prijzen liggen er op respectievelijk 4200 en 3775 euro per vierkante meter. Fors boven het stedelijk gemiddelde. Ook Hillegersberg-Schiebroek heeft met 3850 euro een bovengemiddelde vierkante meterprijs en Feijenoord ligt op het gemiddelde; 3200 euro.

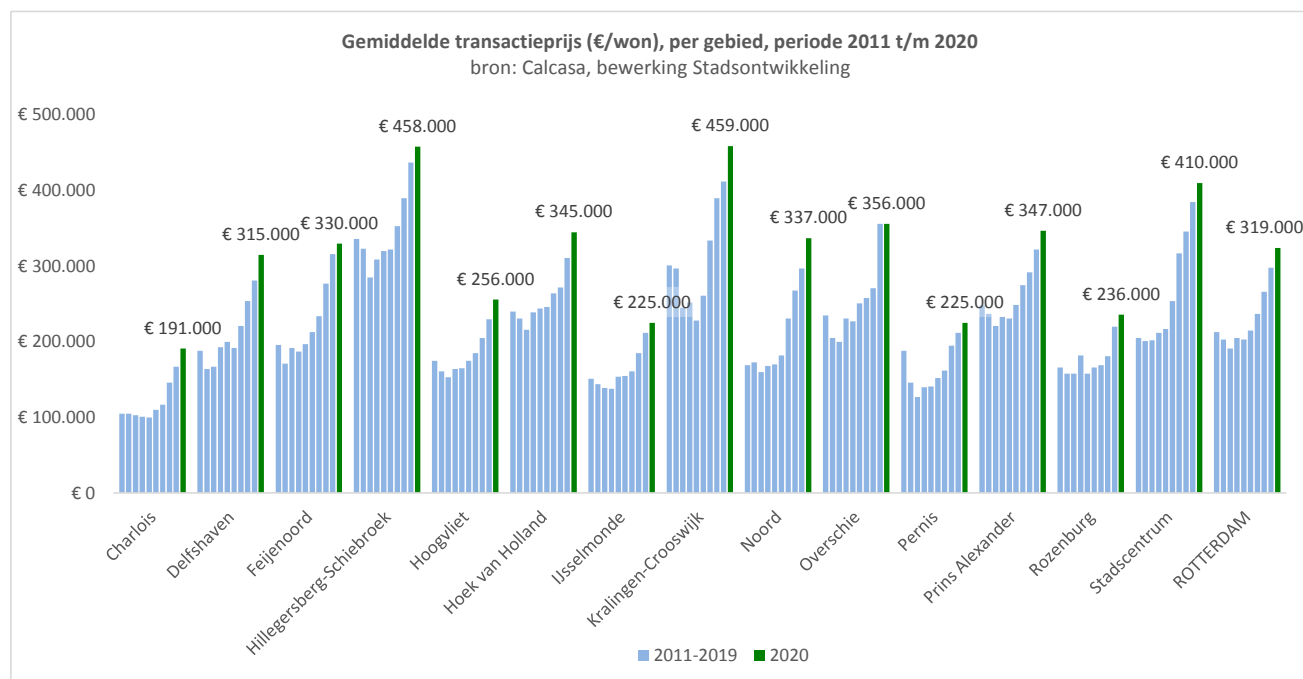
De kleine kernen Rozenburg en Pernis zijn de goedkoopste gebieden van Rotterdam. De vierkante meterprijs van verkochte woningen in 2020 ligt daar respectievelijk op 2300 en 2350 euro. Ook Hoogvliet mag met gemiddeld 2400 euro per vierkante meter in stedelijk perspectief betaalbaar worden genoemd.

Figuur 21



Zoals eerder gesteld, zijn woningen onderling beter vergelijkbaar als we de vierkante meterprijs gebruiken. De absolute prijzen zijn echter aansprekender. Daarom laten we hieronder de gemiddelde prijs per verkochte woning zien. Aangezien de woninggrootte sterk varieert per gebied, ziet het plaatje van onderlinge verhoudingen er niet per se hetzelfde uit als in de voorgaande grafiek. Want hoewel de vierkante meterprijs in Charlois niet (meer) de laagste is van de stad, ligt de absolute verkoopprijs er nog wel ruimschoots op het laagste niveau: 191.000 euro in 2020. Dit komt doordat de verkochte woningen er tot de kleinste van de stad behoren. Omgekeerd zien we, dat woningen in bijvoorbeeld Overschie een significant lagere vierkante meterprijs hebben dan in Noord. Maar doordat de woningen in Overschie groter zijn, komt de gemiddelde absolute verkoopprijs er toch hoger uit.

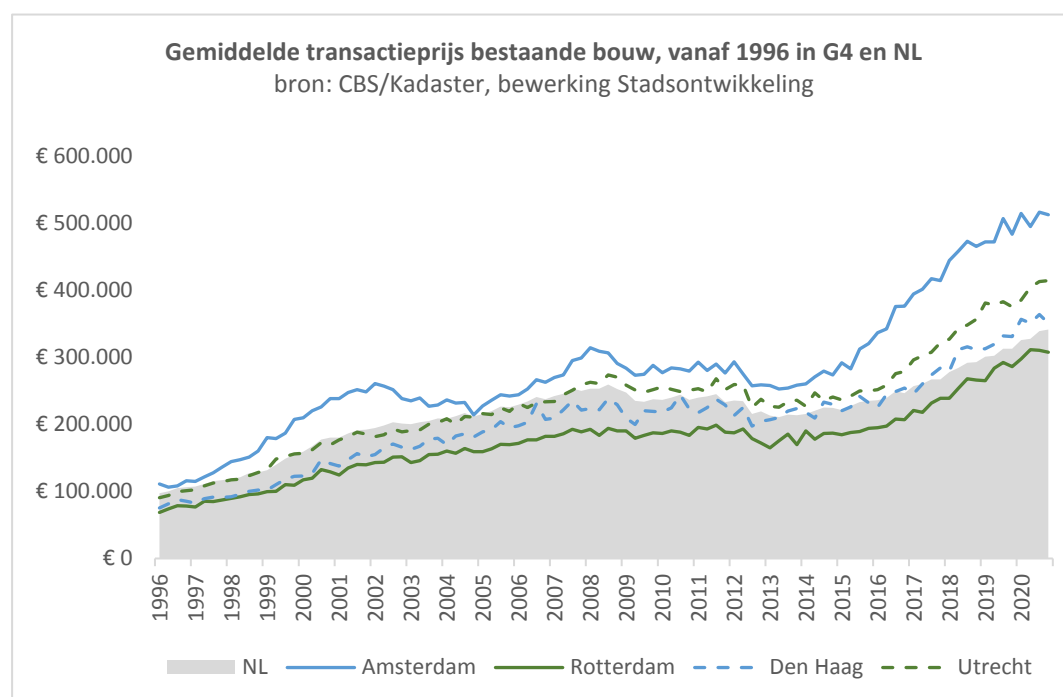
Figuur 22



5.5 Gemiddelde verkoopprijs nadert landelijk niveau

Alle grote steden laten een grotere dynamiek zien dan landelijk gemiddeld, maar de prijsniveaus zijn wezenlijk verschillend. Amsterdam is van de buitencategorie. Volgens het Kadaster ligt de gemiddelde transactieprijs daar eind 2020 rond 513.000 euro, tegenover landelijk 342.000 euro. Prijzen in Utrecht lagen al vanaf begin van de crisis boven het landelijke niveau. Ook Den Haag heeft sinds vier jaar een prijs boven het landelijke niveau. De gemiddelde transactieprijs eind 2020 is in Utrecht bijna 415.000 euro en in Den Haag ruim 351.000 euro. In Rotterdam lag de gemiddelde verkoopprijs eind 2020 op ongeveer 308.000 euro. Dat is nog steeds de laagste prijs van de G4, maar het landelijk prijsniveau begint in zicht te komen.

Figuur 23



6 Verhuringen door corporaties

In de woonvisie zijn drie ijkpunten opgenomen, om de beschikbaarheid van betaalbare woningen te waarborgen. Bij vaststelling van het Addendum op de woonvisie is een amendement aangenomen. Dat draagt op om de ijkpunten te herzien. Een voorstel voor herziening wordt parallel aan deze voortgangsrapportage in besluitvorming gebracht. De belangrijkste aanpassingen uit dat voorstel zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

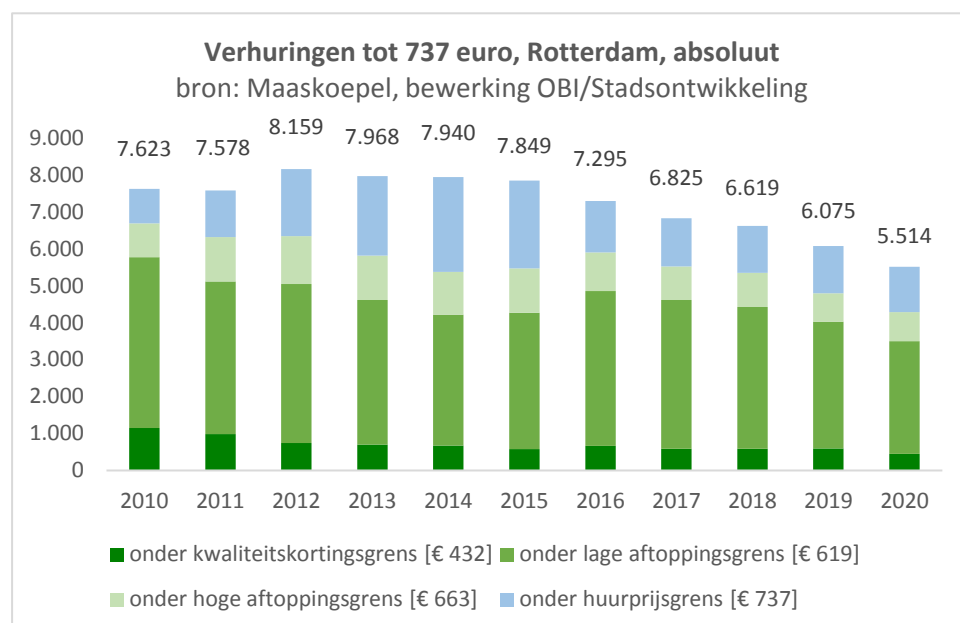
6.1 Afnemend aantal verhuringen

Sinds 2015 neemt het aantal verhuringen door corporaties af. Er is grote vraag naar woningen in Rotterdam en het vrijkomend aanbod wordt kleiner. De lage beschikbaarheid van sociale huurwoningen komt, doordat er te weinig doorstroming plaatsvindt binnen de sociale woningbouw. Ook stromen te weinig mensen door van een sociale huurwoning naar een woning in het midden- of hogere segment.

De Rotterdamse sociale huurwoningenmarkt van corporaties is geen solitaire markt. Het is een markt die functioneert binnen bredere maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Wel zien we in het corporatiebezit dat de druk op dit segment van de woningmarkt ook toeneemt. Dit uit zich in een afnemend aantal verhuringen, toename van aantallen actief woningzoekenden en daardoor een dalende slaagkans. Veel verklaringen voor deze ontwikkelingen zijn in alle Nederlandse gemeenten zichtbaar en daaraan liggen landelijke beleidskeuzes ten grondslag, zoals passend toewijzen, extramuralisering en diverse taakstellingen voor doelgroepen.

Opvallend is, dat het aantal verhuringen in het sociaal basis segment de afgelopen jaren afneemt, terwijl het aantal verhuringen in de bovenkant van het sociale segment van corporaties, tussen de 2^e aftoppingsgrens en de huurprijsgrens, vrijwel constant blijft.

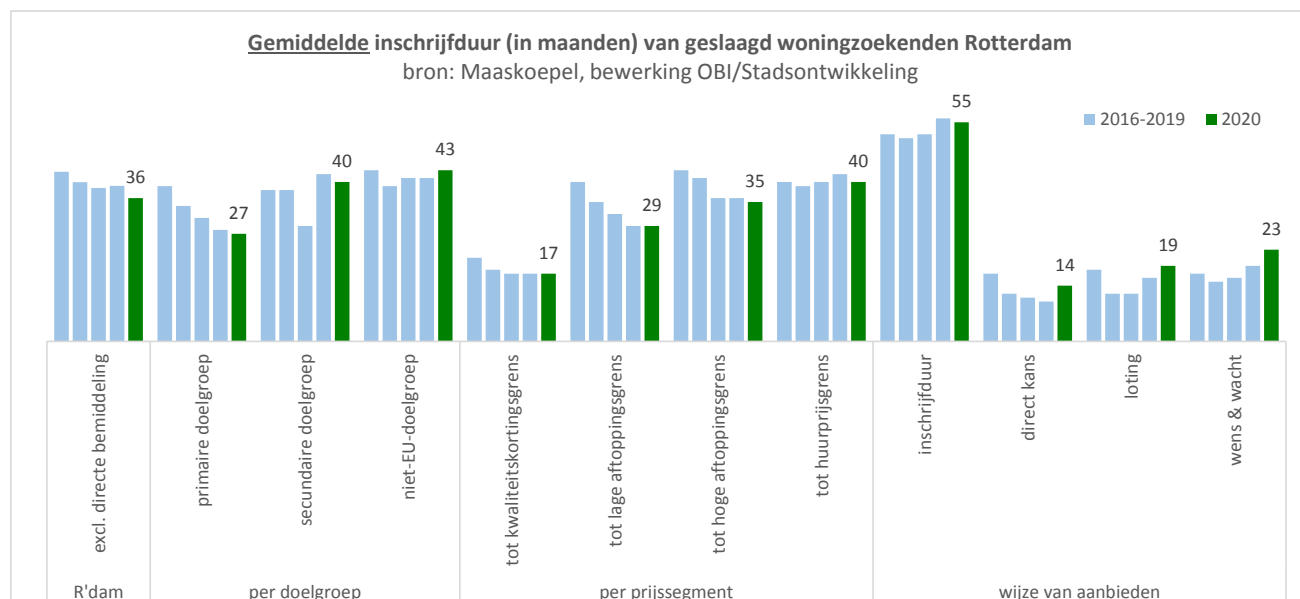
Figuur 24



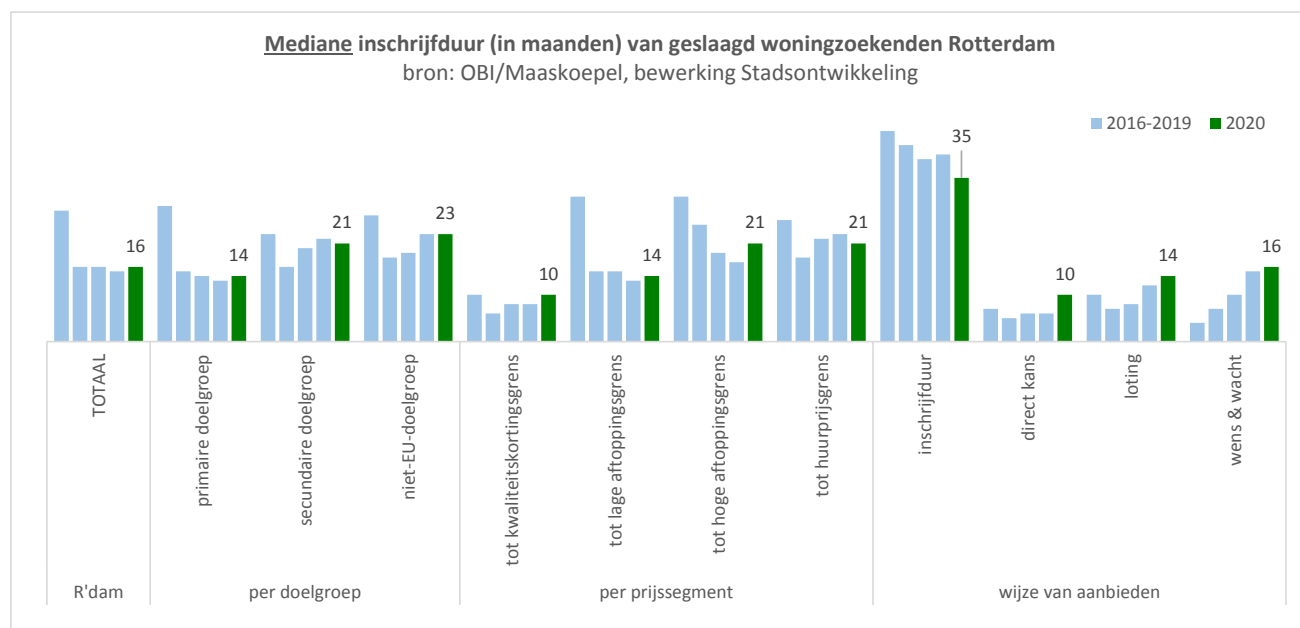
6.2 Inschrijfduur blijft vrijwel onveranderd

Tot en met 2019 werd de situatie op de woningmarkt regionaal en lokaal gemonitord door o.a. de gemiddelde inschrijfduur. In overleg met de regiogemeenten is besloten, om vanaf 2020 de *mediane* inschrijfduur voor regulier woningzoekenden te hanteren. De mediaan is de middelste waarneming in een reeks, die is gerangschikt van laag naar hoog. Het gemiddelde wordt beïnvloed door uitschieters, de mediaan niet. Voor de vergelijking met eerdere voortgangrapportages zal dit jaar ook nog de gemiddelde inschrijfduur gepresenteerd worden, volgend jaar alleen de mediane inschrijfduur.

Figuur 25



Figuur 26



Noot bij de grafieken: geteld wordt het aantal maanden tussen datum van eerste inschrijving en datum waarop verhuur is geregistreerd

De mediane inschrijfduur in 2020 was 16 maanden. Dit is nagenoeg gelijk aan de jaren 2017 t/m 2019. Bij model 'inschrijfduur' is de mediane inschrijfduur gedaald naar 35 maanden in 2020, in tegenstelling tot 40 maanden in 2019. Voor de modellen Direct Kans, Loting en Wens & Wacht is de mediane inschrijfduur licht gestegen.

In regionaal perspectief is de wachttijd in Rotterdam relatief bescheiden. In vrijwel alle regiogemeenten is deze langer. Ook ten opzichte van andere grote steden is de wachttijd in Rotterdam laag. Ter vergelijking: in Den Haag is de mediane wachttijd bij model 'inschrijfduur' 71 maanden.

6.3 IJkpunten voor beschikbaarheid

Met herziening van het Addendum op de woonvisie in 2020 zijn nieuwe ijkpunten vastgesteld voor beschikbaarheid van woningen in de segmenten sociaal basis en sociaal. De ijkpunten zijn geformuleerd als aantallen en percentages, het betreft verhuringen op jaarbasis. Met de corporaties maken we prestatieafspraken over hun bijdrage aan het behalen hiervan.

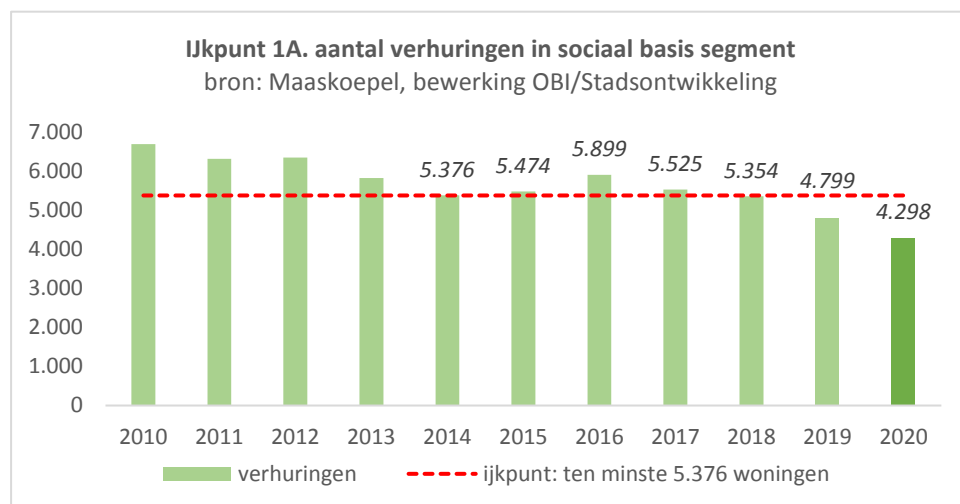
6.3.1 Ijkpunt 1 voldoende beschikbaarheid van sociaal basis woningen

Onderdeel A: aantal verhuringen sociaal basis

In ijkpunt 1A meten we het aantal verhuurde woningen in het sociaal basis segment. Dat zijn woningen met een prijs tot de tweede aftoppingsgrens (663 euro maandhuur in 2020). Jaarlijks moeten ten minste 5.376 vrijkomende corporatiewoningen in het sociaal basis segment worden verhuurd.

Tot 2018 slaagden de Rotterdamse corporaties er nog in om het ijkpunt te behalen. Maar in 2019 lukte dat ruimschoots niet meer en in 2020 is de situatie verder achteruitgaan: er waren 4.298 nieuwe verhuringen tot de aftoppingsgrens.

Figuur 27

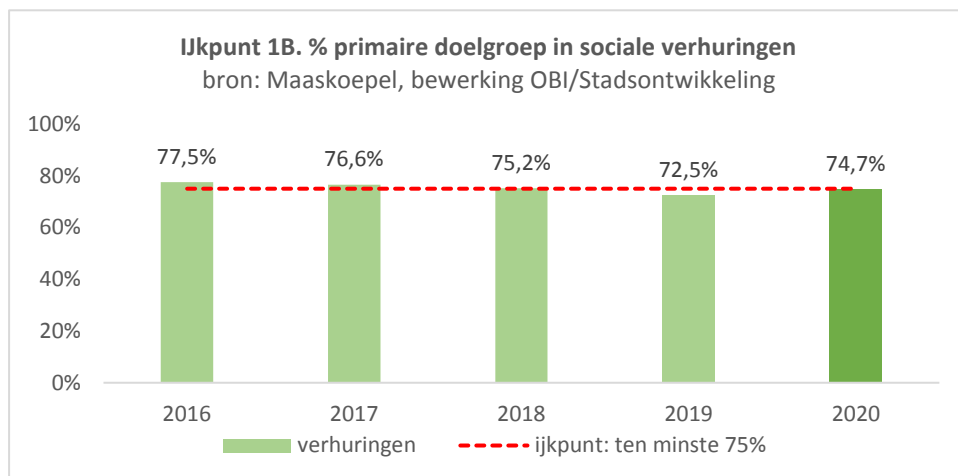


Onderdeel B: aandeel toewijzing aan primaire doelgroep

In ijkpunt 1B meten we, hoeveel woningen in het gehele sociale segment (prijs tot liberalisatiegrens, 737 euro maandhuur in 2020) worden toegewezen aan de primaire doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot 23.200 euro en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot 31.500 euro (in 2020). Jaarlijks moet ten minste 75% van de vrijkomende corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens worden toegewezen aan de primaire doelgroep. Met deze formulering sluiten we aan bij afspraken in het regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2030.

We meten de voortgang van het ijkpunt via de jaarmonitor woonruimtebemiddeling, opgesteld door OBI. Het ijkpunt werd in 2020 met 74,7% niet gehaald. Wel is er een lichte stijging ten opzichte van 2019 zichtbaar. Dit is mede het gevolg van prestatieafspraken met corporaties.

Figuur 28



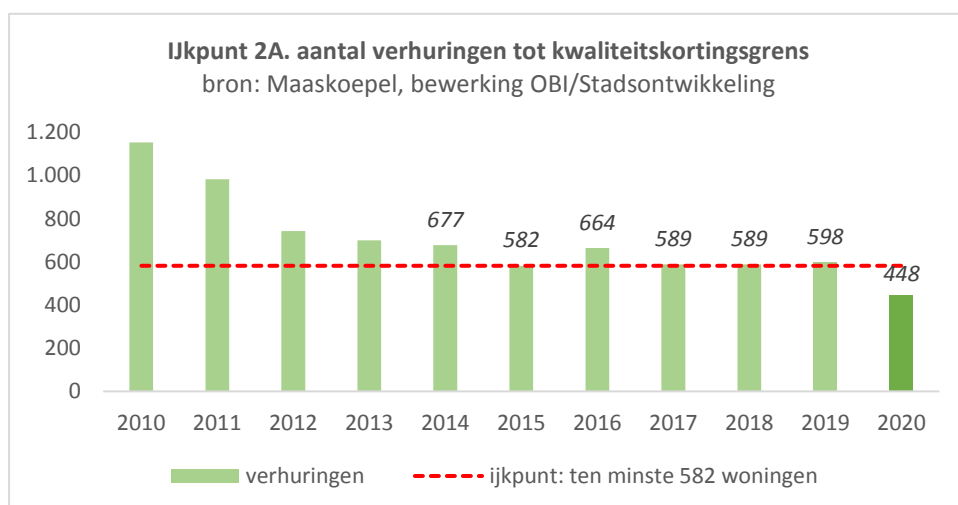
6.3.2 Ijkpunt 2 voldoende beschikbaarheid van woningen tot kwaliteitskortingsgrens

Onderdeel A: aantal verhuringen tot kwaliteitskortingsgrens

In ijkpunt 2A meten we het aantal verhuurde woningen met een prijs onder 432 euro (prijsgrens in 2020). Dit is de zogeheten kwaliteitskortingsgrens. Jaarlijks moeten ten minste 582 vrijkomende corporatiewoningen worden verhuurd met een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens.

In 2020 is het ijkpunt voor het eerst niet gehaald: er waren 448 verhuringen. Dit komt door de dalende mutatiegraad in het gehele sociaal basis segment van de corporaties. Om de beschikbaarheid en mutatiegraad te verbeteren, is er een Actieplan Beschikbaarheid opgesteld en worden er prestatieafspraken gemaakt met de Rotterdamse corporaties.

Figuur 29

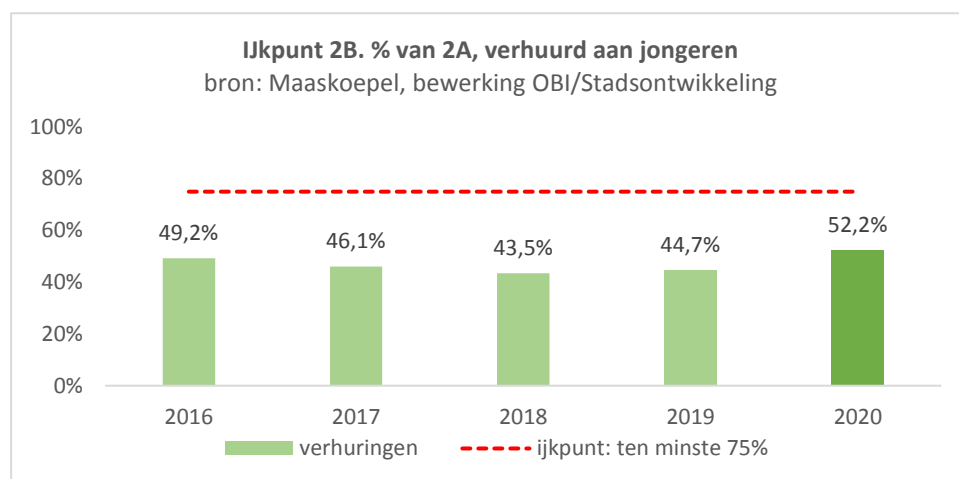


Onderdeel B: aandeel toewijzing aan jongeren tot 23 jaar

In ijkpunt 2B meten we, hoeveel van de woningen uit ijkpunt 2A worden toegewezen aan jongeren tot 23 jaar. Die leeftijdsgroep kan alleen huurtoeslag krijgen, als ze een woning huren onder de kwaliteitskortingsgrens. Jaarlijks moet ten minste 75% van de vrijkomende woningen tot de kwaliteitskortingsgrens worden verhuurd aan jongeren tot 23 jaar.

Sinds de invoering van en sturing op dit ijkpunt medio 2020, is het aandeel gestegen. Het wordt weliswaar nog niet gehaald, maar is met 52,2% in 2020 hoger dan in alle voorgaande jaren. Naar verwachting loopt het percentage op, door sturing en opname in prestatieafspraken.

Figuur 30



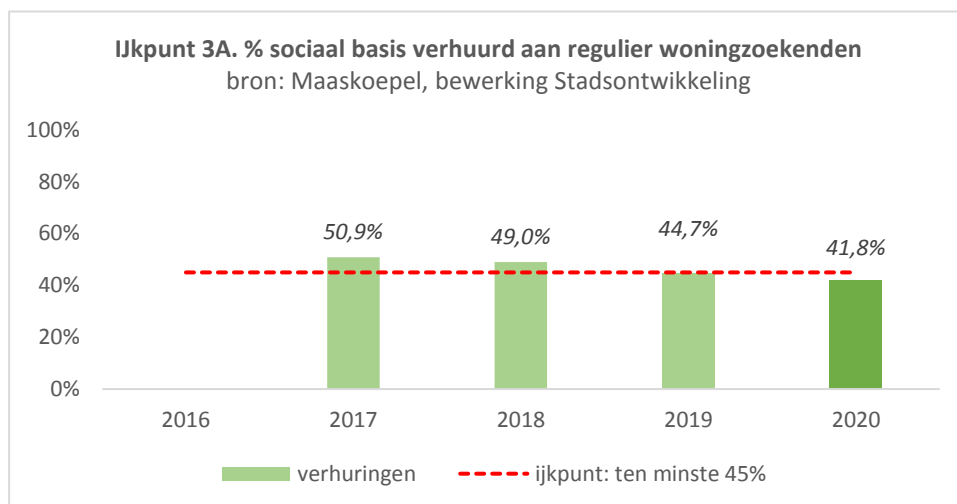
6.3.3 Ijkpunt 3 percentage verhuringen aan regulier woningzoekenden en kwetsbare groepen

Onderdeel A: verhuringen in het sociaal basis segment aan regulier woningzoekenden

In ijkpunt 3A meten we hoeveel woningen in het sociaal basis segment worden verhuurd aan regulier woningzoekenden, zonder enige vorm van urgentie of directe bemiddeling. Jaarlijks moet ten minste 45% van de vrijkomende woningen in het sociaal basis segment worden verhuurd aan regulier woningzoekenden.

Door een teruglopend aantal verhuurde woningen in het sociaal basis segment en een niet afnemend aantal urgent woningzoekenden, is dit percentage in 2020 niet behaald. Zo was er sprake van een stijgende groep uitstroom uit voorzieningen en herstructureringskandidaten. Eind 2020 zijn er afspraken gemaakt met de corporaties, om meer te sturen op dit ijkpunt. Dit gebeurt onder andere door alternatieve huisvesting te realiseren voor statushouders.

Figuur 31



Onderdeel B: verhuringen in het sociaal basis segment aan kwetsbare doelgroepen

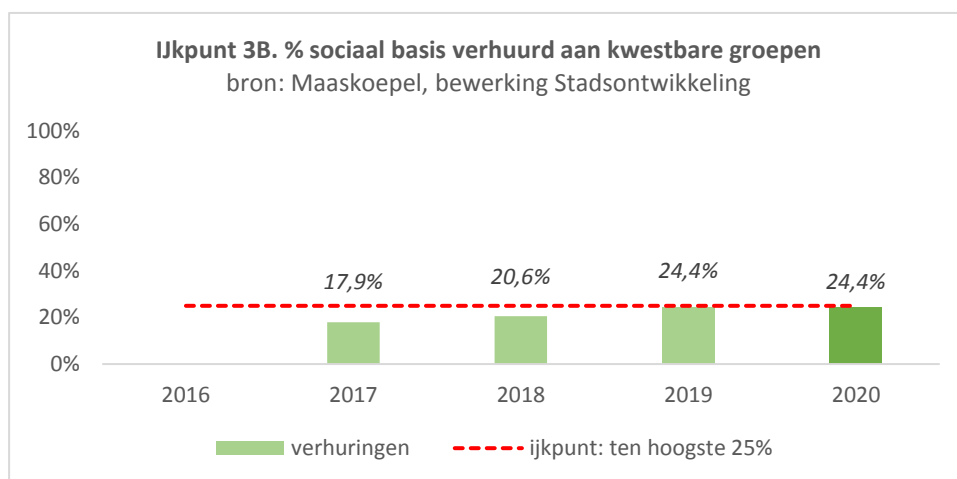
In ijkpunt 3B meten we verhuringen aan kwetsbare groepen in het sociaal basis segment. De definitie van kwetsbare doelgroepen sluit aan bij het 'Plan van Aanpak Kwetsbare Rotterdammers' en de verordening woonruimtebemiddeling.

Tot de kwetsbare doelgroep rekenen we:

- Uitstroom op basis van artikel 5.5 en 5.7 van de verordening (zelfzoekende en direct bemiddelde)
- Directe bemiddeling van CIZ, WMO en instelling
- Urgentie en directe bemiddeling op basis van geweld en bedreiging (zonder opvang en niet artikel 5.5)

Jaarlijks mag ten hoogste 25% van vrijkomende corporatiewoningen in het sociaal basis segment worden verhuurd aan kwetsbare doelgroepen. Dit ijkpunt is in 2020 niet overschreden en ligt op hetzelfde niveau als in 2019.

Figuur 32



IJkpunten 3A (regulier woningzoekenden) en 3B (kwetsbare groepen) tellen niet op tot 100%. In de overige categorie zitten de niet kwetsbare urgenten, bijvoorbeeld herhuisvestingsurgenten, sociaal medische urgenten en statushouders. We zien dat het percentage overschreden is door een groot aandeel herhuisvestingsurgenten.

7 Middenhuur

De raad heeft in 2019 het Actieplan Middenhuur vastgesteld. Doel van het plan is om het aanbod van huurwoningen in het middensegment te vergroten en de beschikbaarheid voor middeninkomens te verbeteren. Eind 2021 volgt een Actieplan Middenkoop, om ook het percentage koopwoningen voor middeninkomens in de bouwproductie te vergroten.

7.1 Nieuwbouw

Het Actieplan Middenhuur is breed bekend bij ontwikkelende partijen in Rotterdam. De programmatische sturing gebeurt onder andere bij bestemmingswijziging en via tenders; aanbesteding van grond in bezit van de gemeente. De sturing gaat niet alleen om een aantal of aandeel middenhuur in projecten. Ook de voorwaarden voor langdurige betaalbaarheid vanuit het actieplan (zoals 15 jaar instandhouding en gematigd huurbeleid) worden meegenomen.

7.1.1 Naar 20% middenhuur en 10% middenkoop in bouwprogramma

Planvorming voor de bouwproductie in de eerste helft van deze collegeperiode was vaak al vergevorderd, toen het Actieplan Middenhuur werd vastgesteld. Daardoor hadden we beperkt invloed op de prijsstelling van bijna te starten woningbouwprojecten. In combinatie met sterk gestegen prijzen in de koopsector, stond zodoende het aandeel middensegment in de bouwproductie onder druk. In de jaren 2018 tot en met 2020 viel 16% van de gestarte bouwproductie in het middensegment, waarvan 13% huur en 3% koop.

Kijken we vooruit, dan liggen de percentages echter hoger. De planvoorraad in 2021 bestaat voor circa 26% uit woningen in het middensegment. Daarvan is 23% huur en 3% koop. Op de langere termijn (tot 2030) zien we een vergelijkbaar beeld. Het aandeel middenhuur in de bouwproductie gaat dus de goede kant op. Middenkoop is op achterstand geraakt en deze lijkt in de komende jaren niet vanzelf te worden ingelopen. Met een Actieplan Middenkoop – dat eind 2021 wordt gepresenteerd – zal geprobeerd worden het percentage middenkoop richting de 10% van de bouwproductie te brengen, conform de doelstelling uit de Woonvisie. Gezien de hoge marktdruk en beperkte mogelijkheden voor gemeenten om in te grijpen in de koopsector, zal voor het realiseren van meer middenkoop ook een langere adem nodig zijn.

Die opwaartse beweging van het totale percentage middenhuur in de bouwproductie komt, doordat we ons de afgelopen jaren sterk hebben gefocust op vergroten en borgen van het aandeel middensegment in bouwplannen. Gezien de planfase waarin we die invloed kunnen uitoefenen, betreft het veelal projecten die in 2021 of daarna van start zullen gaan. De projecten liggen verspreid over de stad. Denk bijvoorbeeld aan de Binnenstad (Delftseplein), Noord (ZOHO), Lloydkwartier (Blok D en F), Katendrecht (Rijnhaven), Afrikaanderwijk (Leeuwenkuil, KOER, Huis op Zuid), Het Lage Land (Grote Beer), Feijenoord (Dukdalf), Vreewijk (Daniel den Hoed), Groot IJsselmonde (Stadionpark, Sportcampus), Ommoord (Binnenhof, Romeynshof) en Hoek van Holland (Langeweg).

Afspraken over het middensegment worden privaatrechtelijk in contracten vastgelegd. Als publiekrechtelijke terugvaloptie is in juli 2021 een doelgroepenverordening vastgesteld. Deze verordening krijgt werkingskracht bij opname in een bestemmingsplan. Gebruik van het bestemmingsplan kan in sommige gevallen wenselijk zijn, om het middensegment bij particuliere ontwikkelingen en voor langere termijn goed te borgen.

Bij grote gebiedsontwikkelingen zoals Rijnhaven, Feyenoord City en het Schiekadeblok heeft de raad besloten ook een zelfbewoningsplicht op te leggen bij koopwoningen in het middensegment. Dit zorgt er naar verwachting voor, dat ook de koopwoningen na oplevering langer in het middensegment beschikbaar blijven.

7.1.2 Voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur vaker ter discussie

Vanwege de huidige marktomstandigheden zien we, wat betreft de voorwaarden uit het actieplan, dat marktpartijen deze vaker ter discussie stellen dan eerder in deze collegeperiode. Binnenstedelijk bouwen is complex, geschikte arbeidskrachten schaars en bouwkosten blijven stijgen, niet alleen door materialentekort maar ook door nieuwe wet- en regelgeving. Door de grote vraag naar woningen is het aantrekkelijk om aan de knop prijsstelling te draaien, om met hogere opbrengsten de gestegen kosten af te dekken.

De minimale woninggrootte is het vaakst onderwerp van discussie. Om woningen betaalbaar te houden, worden ze vaker kleiner gemaakt. In wijken verder van het centrum zouden woningen volgens zowel het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen als het Actieplan Middenhuur groter moeten zijn, dan in het hart van de stad. Voor beleggers is dat financieel niet altijd eenvoudig. Dit komt mede door de stijgende bouwkosten, in combinatie met de begrenzing op de opbrengstpotentie (er is een maximum aan te vragen huurprijs), de stapeling van (gemeentelijke) eisen en de hogere parkeernormering in deze gebieden. Voor het laatste punt wordt een oplossing gezocht.

De maximale gemiddelde aanvangshuur wordt ook vaker als belemmering gezien. Liever zouden marktpartijen bovenin de bandbreedte van het middensegment blijven. De gematigde jaarlijkse huurverhoging wordt over het algemeen goed opgenomen in de planontwikkeling. De coronacrisis lijkt weinig invloed te hebben gehad op de bereidbaarheid van beleggers, om te investeren in middenhuur. Woningbouw blijft een relatief veilige investering, waar goed rendement te behalen is.

Over de praktische uitvoering van de voorwaarden valt nu nog niets te melden. Monitoring van de contractuele voorwaarden wordt bij oplevering van nieuwe woningen opgestart. Vanaf eind 2020 worden de eerste woningen opgeleverd, waarop het Actieplan Middenhuur van toepassing is.

7.1.3 Verruimde mogelijkheden voor corporaties in middenhuur

Corporaties mogen wettelijk gezien alleen onder strikte voorwaarden commerciële activiteiten ontplooiën. Dit doen zij in beperkte mate, doorgaans als onderdeel van herstructurering en op eigen grond. Denk aan projecten in Pendrecht, Noord en Crooswijk. Voor nieuwbouw van middenhuurwoningen op grond die nog *niet* in hun bezit is, moesten corporaties tot medio 2020 een tijdrovende procedure met onzekere uitkomst doorlopen. Deze zogenaamde markttoets werd nauwelijks gebruikt en stond de snelle bouw van voldoende middenhuurwoningen in de weg. De minister heeft medio 2020 de markttoets voor een periode van drie jaar buiten werking gesteld, om corporaties te stimuleren zich meer te bewegen in het middenhuursegment.

Door de tijdelijk versoepelde rijksregels is het nu mogelijk om meer vaart te zetten achter corporatieprojecten met middenhuur, zoals Common Green in Nesseland en Kopblok van het Dakpark bij Bospolder. De grotere corporaties in Rotterdam verkennen welke mogelijkheden zij nog meer zien voor middenhuur in nieuwbouw.

7.2 Bestaande bouw

In de bestaande voorraad zijn signalen, dat huurprijzen van nieuwe contracten flink worden opgetrokken. Dit doet zich bij grote (institutionele) beleggers in veel mindere mate voor dan bij de kleinere particuliere verhuurders. Daar waar geen afspraken met gemeente zijn vastgelegd uit recente bouwontwikkelingen. Er is geen instrument beschikbaar, dat ons inzage geeft in de exacte huurhoogte. In hoeverre er sprake is van excessen, valt ook niet met zekerheid te zeggen. Maar

ingrijpen daarop is eveneens niet mogelijk. Daar waar geen afspraken met gemeente zijn vastgelegd uit recente bouwontwikkelingen, is de vrije sector ongereguleerd.

In mei 2020 kondigde de minister maatregelen aan, om de betaalbaarheid te verbeteren. Deze maatregelen (met een tijdelijk karakter) zijn vervolgens uitgewerkt en in wetsvoorstellen vervat. Zo is vanaf 2021 de jaarlijkse huurverhoging voor de vrije sector gemaximeerd op inflatie+1%. Ook mogen gemeenten, als de Eerste Kamer haar goedkeuring geeft op de wet, een opkoopbescherming invoeren voor betaalbare woningen. Bovendien wil de minister met partijen in de huursector komen tot een convenant transparantie aanvangshuur, en in de koopmarkt tot een duidelijker biedingsproces op te koop staande woningen.

De maatregelen bieden mogelijk kansen voor verbeteren van het speelveld, maar vergen nog een hoop uitwerking. Rotterdam en andere grote steden willen daarbij betrokken zijn en blijven.

7.3 Verhuur aan middeninkomens en beroepsgroepen

7.3.1 Pilots beroepsgroepen in ontwikkeling

Met marktpartijen werken wij aan mogelijkheden om nieuw te bouwen middenhuurwoningen met voorrang toe te wijzen aan specifiek beroepsgroepen als hulpverleners en onderwijzers. Inmiddels zijn er drie projecten, waar voorrang bij toewijzing is geregeld of wordt onderzocht: Leeuwenkuil, OurDomain Blaak (Bright) en Parkhaven. Bij pilotproject Leeuwenkuil in Afrikaanderwijk geldt dit voor circa 30% van de middenhuurwoningen.

Met corporatie Havensteder is inmiddels afgesproken om in Lombardijen middenhuurwoningen met voorrang beschikbaar te stellen voor leraren en hulpverleners. Het gaat de komende twee jaar om circa 30 woningen per jaar.

Op basis van artikel 9 Rotterdamwet is een voorrangsregeling opgesteld en ingevoerd in de wijken Bloemhof en Hillesluis. In 2020 zijn bij deze pilot 15 sociale huurwoningen met voorrang aan maatschappelijke beroepsgroepen toegewezen. In 2021 zal dit aantal toenemen, door het toepassen van artikel 9 Rotterdamwet in meer Rotterdamse straten

Er zijn afspraken gemaakt over huisvesting van studenten in het onderwijsveld, zorgopleidingen en de politieacademie, die dringend op zoek zijn naar woonruimte in Rotterdam. Voor deze groep stelt Stadswonen vanaf juli 2020 als pilot circa 25 kamers beschikbaar. In 2020 zijn uiteindelijk vier kamers met voorrang toegewezen. Daarnaast hebben ook vele tientallen studenten aan maatschappelijke opleidingen op reguliere wijze een kamer gekregen.

7.3.2 Vrije toewijzingsruimte in sociale segment wordt beperkt gebruikt

Corporaties zijn er in principe voor huisvesting van inkomens tot 39.055 euro (peil 2020). Zij moeten hun sociale woningen (tot 737 euro, peil 2020) voornamelijk toewijzen aan deze groep. Tot eind 2020 mochten corporaties wettelijk 10% van hun sociale woningen vrij toewijzen en nog eens 10% mocht specifiek worden ingezet voor lage middeninkomens (39.055 tot 43.574 euro, peil 2020). In totaal was er dus potentieel tot 20% ruimte om sociale woningen aan andere doelgroepen te verhuren.

Met ingang van 2021 is de vrije toewijzingsruimte teruggebracht naar 10%. In 2022 daalt dit verder naar 7,5%. Maar als er sprake is van een gespannen woningmarkt, kunnen corporaties met gemeenten afspreken om deze vrije toewijzingsruimte te vergroten naar 15%. Rotterdam is blij met die mogelijkheid tot verruiming, al zal er wegens dalende beschikbaarheid in de sociale huur voorlopig geen gebruik van worden gemaakt.

Vanwege wijken in balans en met het oog op leefbaarheid willen wij echter wel, dat corporaties een deel van hun vrije ruimte inzetten. Dat is goed voor de diversiteit in buurten en voor de woningmarktpositie van middeninkomens. Corporaties gebruikten in 2020 zo'n 5% voor toewijzing van sociale woningen aan andere inkomens dan de sociale doelgroep. In voorgaande jaren was dit beeld vergelijkbaar.

7.3.3 Corporaties maakten onderlinge afspraken over aanbod middenhuur

Volgens informatie uit de monitor van het “Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken” valt in 2020 bijna 9% (12.150 woningen) van de Rotterdamse corporatievoorraad in de vrije sector. Dit is hun commerciële portefeuille. Een aanzienlijk deel van de commerciële portefeuille heeft een huur in het middensegment.

In juni 2020 is de Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 door de raad vastgesteld. De toewijzing van corporatiewoningen in het middensegment is daarin echter geen onderdeel. In regioverband hebben de corporaties eind 2020 eigen afspraken gemaakt over het aanbieden van hun middeldure huurwoningen. Het aanbod is vanaf 1 januari 2021 te vinden via Woonnet Rijnmond, dezelfde plek waar ook de sociale woningen van de corporaties worden geadverteerd. Middeninkomens hebben voorrang bij reacties op woningen met een prijs in het middensegment. Uitgangspunt is dat de helft van de advertenties wordt gelabeld met voorrang voor huurders van een sociale huurwoning van een corporatie uit de regio. De afspraken worden na een jaar geëvalueerd.

Bijlage: prijsgrenzen

In het coalitieakkoord zijn de prijssegmenten voor nieuwbouw afgebakend. De daarin genoemde bedragen hebben peildatum 1 januari 2018. Om actueel te blijven, worden de grenzen jaarlijks aangepast. De methodiek daarvoor is beschreven in “Thuis in Rotterdam, addendum op de woonvisie” en de herziening daarvan in 2020. Toen is de sociale koopgrens in overeenstemming gebracht met regionale afspraken.

Prijsgrenzen nieuwbouw

Prijsklassen voor nieuwbouw zijn verdeeld in koop en huur. De laatste kolom in onderstaande tabel toont de huidige grensbedragen, geldig in 2021. De kolommen daarvoor tonen de voorgaande jaren. Alle bedragen gelden per 1 januari van het genoemde jaar. Huur is kale maandhuur, zonder servicekosten. Koop is vrij op naam, zonder parkeerplaats.

	2018		2019		2020		2021	
	van	tot	van	tot	van	tot	van	tot
KOOP								
sociaal basis	...	180.000	...	141.000	...	141.000	...	142.000
sociaal	180.000	220.000	141.000	174.000	141.000	174.000	142.000	181.000
midden	220.000	265.000	174.000	290.000	174.000	310.000	181.000	325.000
hoger	265.000	400.000	290.000	440.000	310.000	470.000	325.000	495.000
top	400.000	...	440.000	...	470.000	...	495.000	...
HUUR								
sociaal basis	...	640,16	...	651,03	...	663,40	...	678,66
sociaal	640,16	710,68	651,03	720,42	663,40	737,14	678,66	752,33
midden	710,68	1.000	720,42	1.015	737,14	1.040	752,33	1.060
hoger	1.000	1.300	1.015	1.320	1.040	1.350	1.060	1.380
top	1.300	...	1.320	...	1.350	...	1.380	...

Voor jaarlijkse indexering zijn de volgende percentages gehanteerd:

	2018 - '19	2019 - '20	2020 - '21	van toepassing op:
NHG kostengrens	+ 9,4%	+ 6,9%	+ 4,8%	koop, m.u.v. grenzen in sociale segment
CPI (inflatie)	+ 1,37%	+ 2,32%	+ 2,06%	huur, m.u.v. grenzen in sociale segment

De ontwikkeling van NHG kostengrens wordt gebruikt voor aanpassing van alle koopgrenzen, behalve in het sociale segment. De ontwikkeling van de CPI (inflatie) wordt gebruikt voor alle huurgrenzen, behalve in het sociale segment.

Prijsgrenzen Actieplan Middenhuur

In het Actieplan Middenhuur staan verschillende bedragen genoemd. Denk aan de bandbreedte van het segment en aan maximaal gemiddelde aanvangshuren per type woonmilieu. Ook is er een grens bepaald voor betaalbare huurwoningen in het middensegment.

Onderstaande tabel toont de geïndexeerde grenzen uit het Actieplan Middenhuur. Daaronder staat een korte toelichting op de gebruikte systematiek. Bedragen gelden per 1 januari van het genoemde jaar.

	2018	2019	2020	2021
ondergrens middensegment	710,68	720,42	737,14	752,33
max. gemiddelde aanvangshuur van betaalbare middenhuur		850,00	869,72	887,64
max. gemiddelde aanvangshuur in groenstedelijk milieu		900	920	940
max. gemiddelde aanvangshuur in centrum- en rustig stedelijk milieu		950	970	990
bovengrens middensegment	1.000	1.015	1.040	1.060

- o de ondergrens en bovengrens van het middensegment zijn overgenomen uit het coalitieakkoord en Addendum op de woonvisie; zij volgen de tabel op de vorige pagina, met 2018 als startjaar;
- o grenzen *binnen* het middensegment hebben 2019 als startjaar, toen het Actieplan werd vastgesteld;
- o de maximaal gemiddelde aanvangshuur per woonmilieu volgt de consumentenprijsindex (inflatie) van het CBS; waarden worden afgerond op veelvouden van vijf euro;
- o de grens voor betaalbare middenhuur volgt ook de consumentenprijsindex (inflatie) van het CBS; waarden worden niet afgerond.

