Technische sessie cie. BWB 5 oktober 2022

- Introductie woningmarkt
- Rotterdamse bijdrage regionale woningmarktafspraken 2020-2030
- Voortgangsrapportage Woonvisie 2021

Introductie Woningmarkt

Technische sessie 5 oktober 2022

Gemeente Rotterdam

Belangrijkste kaders t.a.v. wet en regelgeving: 2 wetten m.b.t. Wonen

Doel: goede woningen en borgen goede volkshuisvesting door corporaties

Doel: voorkomen schaarste + zorgen voor groepen methuisvestingsnoodzaak

Gerelateerd:
- Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek
- Huurrecht
- Wet goed verhuurderschap

Belangrijke trends & actuele ontwikkelingen woningmarkt

Bevolkingsgroei

Vergrijzing

1-2 persoons huishoudens

Vergroening

Te duur

Frustratie bij woningzoekenden: de helft heeft moeite met vinden betaalbaar huis

03 maart 2021 06:02
Aangepast: 03 maart 2021 10:10

'Ik ben single en 31 en wil ook een 'grotemensenhuis', maar het is simpelweg onbereikbaar'

Het is als starter onmogelijk een betaalbaar koophuis te vinden. Journalist Jette Pellemans (31), bewoner van een piepk... appartementje met een fikse huur, onderzoekt waarom ... r generatie zich laat piepelen door de... er pikken.'

Huurprijzen in tweede kwartaal verder gestegen, maar aantal transacties daalt

183 NUjij-reacties

29 juli 2021 11:13
Laatste update: 29 juli 2021 11:21

De huurprijzen voor rijtjeshui
de afgelopen drie maanden v
krapte op de woningmarkt. D
Vastgoedmanagement Nede
verschillen: in enkele geme
huurprijzen van bestaande

Voor woonhuizen steeg de p

...in de vrije sector zijn in

Eén miljoen huizen nodig: 'Veel jonge mensen kunnen geen betaalbaar huis vinden'

12 VRAGEN Eén miljoen huizen moeten er de komende jaren bij komen om de woningnood op te lossen. Zet ze bij elkaar en je hebt een stad die twee keer zo groot is als Amsterdam. Maar waarom één miljoen, en niet meer of minder? Wie gaan daar wonen? En waar moeten die huizen worden gebouwd: in de stad of in het weiland? Onze onderzoeksredactie zet de prangendste vragen over de woningcrisis waarin ons land verkeert en de antwoorden op een rij.

Jacqueline van Ginneken, Rick Plantinga, Martijn Bekhuis < 01-08-21, 11:30

1. Waar komt dat getal van één miljoen vandaan?

Van 'de man van één miljoen', Joost van der Werf. Hij slingerde het getal vier jaar geleden de wereld in in het rapport 'Van potentieel naar reëel'... Ik heb het niet uit...

Welke zaken van invloed op voorraadontwikkeling?

Omvang en kwaliteit Voorraad

- Nieuwbouw +
- Splitsing +
- Sloop -
- Samen-Voegen -
- **Woning delen**

Prijssegmenten voorraad

- Prijs Ontwikkeling koop en huur
- DAEB-NDAEB
- Verkoop/ inkoop (corpo's)

Belangrijkste ontwikkelingen woningmarkt: Woningmarkt oververhit

De woningmarkt en de toegankelijkheid van de woningvoorraad staan onder druk.

Oorzaken

- Woningtekort (groei en achterstand)
- Lage rente (stijgt inmiddels…)
- Belastingvoordelen woningbezitters (ongelijkheid huur- koop) en ruime leennormen (hoge hypotheekschulden)
- Macro economische factoren: krapte arbeidsmarkt, stijgende bouwkosten

Enkele mogelijke oplossingsrichtingen

- Meer woningen (nieuwbouw)
- Meer betaalbare woningen (vooral middensegment)
- Bouw belastingvoordelen woningbezitters af
- Strengere leennormen, geen maatregelen die bestedingsruimte vergroten.

Bron: DNB

Veranderingen op de woningmarkt vragen om overheidsinterventie, MAAR woningmarkt is een complex stelsel en gemeente maar één van de spelers

- Samenspel van: woonruimtemarkt (vraag/aanbod) + financierings/beleggingsmarkt (rentestanden, leenmogelijkheden) + bouw/grondmarkt (grond, personeel en materiaal)
- Geen vrije markt: regelgeving, ruimtelijke ordening, recht op vrijheid van vestiging, recht op huisvesting, eigendomsrecht
- Onderlinge afhankelijkheden (doorstroming): bestaand en nieuwbouw, lagere en hogere segmenten, woning typologieën, huur/koop
- Gemeentegrensoverschrijdend en daarmee onderlinge afhankelijkheden andere gemeenten
- Niet fysieke factoren zijn ook bepalend voor gedrag woningzoekenden: imago, emotie, vertrouwen

➡ Niet één manier of instrument om te kunnen beïnvloeden; samenhangend spel van interventies tussen verschillende partijen en overheden

Meer regie op volkshuisvesting: Rijksinterventies

Voorbeelden:

- Afspraken over woningbouwproductie, inzet 2/3e betaalbaar
- Meer balans in de woningvoorraad: toegroeien naar 30% sociale voorraad per gemeente
- Iedere gemeente een Woonzorgvisie

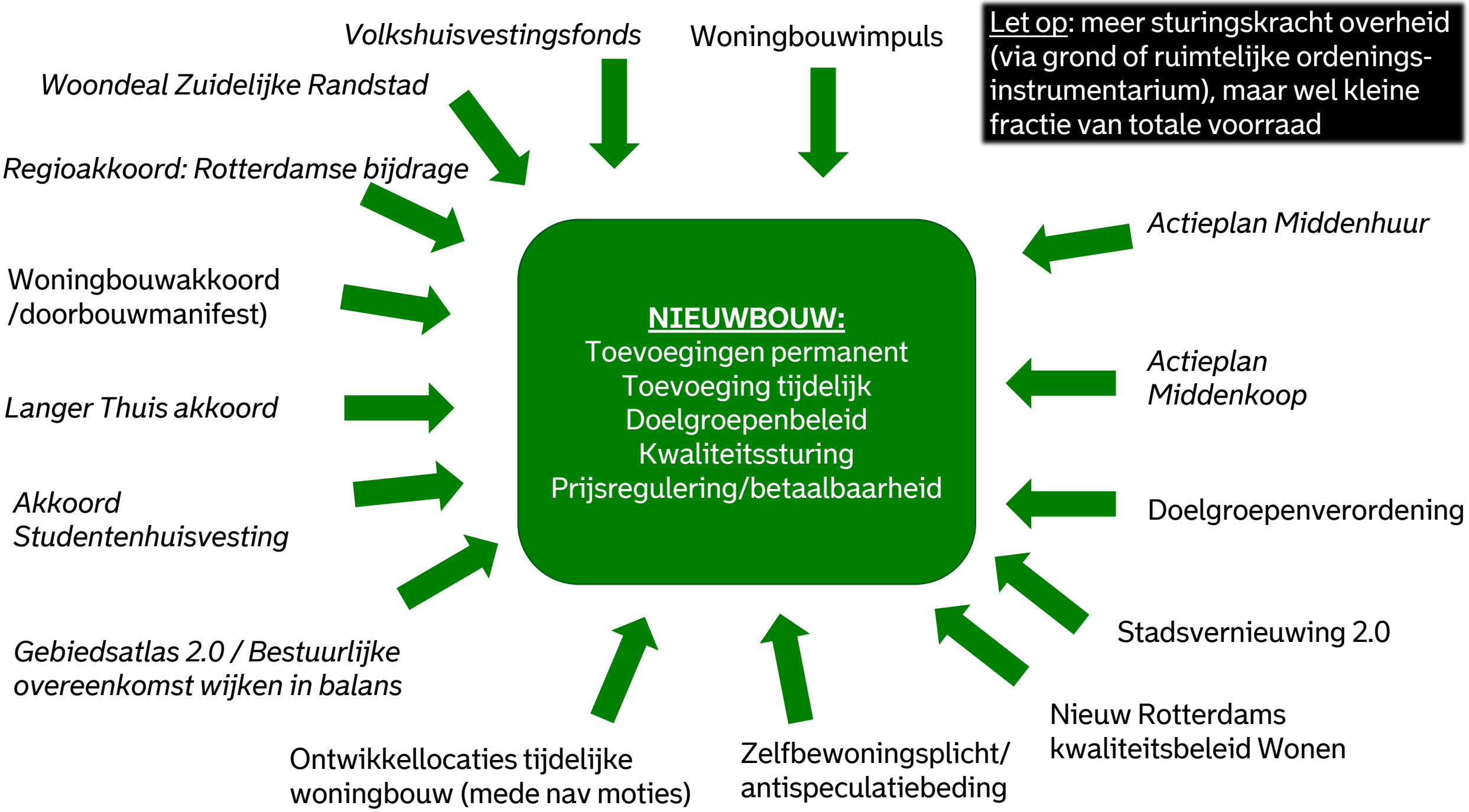
Meer regie: Provincie en Regio

Provinciale woningbouwafspraken PZH-BZK

- Afspraken tussen BZK en Provincie Zuid Holland over woningbouwproductie en betaalbaarheid
- Diverse randvoorwaarden door Provincie benoemd
- Doorvertaling naar regionale woondeals

Regioakkoord

- Afspraken over de gewenste ontwikkeling van de totale woningvoorraad tot 2030, de omvang van de sociale voorraad daarbinnen, en de toewijzing van sociale huurwoningen door corporaties.
- Afspraken tussen provincie Zuid-Holland, Maaskoepel als vertegenwoordiger van alle corporaties in de regio, en de veertien regiogemeenten


Let op: meer sturingskracht overheid (via grond of ruimtelijke ordenings-instrumentarium), maar wel kleine fractie van totale voorraad
Volkshuisvestingsfonds
Woningbouwimpuls
Woondeal Zuidelijke Randstad
Regioakkoord: Rotterdamse bijdrage
Woningbouwakkoord /doorbouwmanifest)
Langer Thuis akkoord
Akkoord Studentenhuisvesting
Gebiedsatlas 2.0 / Bestuurlijke overeenkomst wijken in balans
Ontwikkellocaties tijdelijke woningbouw (mede nav moties)
Zelfbewoningsplicht/ antispeculatiebeding
Nieuw Rotterdams kwaliteitsbeleid Wonen
Stadsvernieuwing 2.0
Doelgroepenverordening
Actieplan Middenkoop
Actieplan Middenhuur
NIEUWBOUW:
Toevoegingen permanent
Toevoeging tijdelijk
Doelgroepenbeleid
Kwaliteitssturing
Prijsregulering/betaalbaarheid

Let op: overheidsinterventies o.m. beperkt door eigendomsrecht en vrijheid van vestiging danwel te organiseren via prestatieafspraken (maar niet afdwingbaar)
Volkshuisvestingsfonds
Wet opkoop bescherming
Wet goed verhuurderschap
Woondeal Zuidelijke Randstad
Regioakkoord
Akkoord Studentenhuisvesting
Langer Thuis akkoord
Gebiedsatlas 2.0 / Bestuurlijke overeenkomst wijken in balans
Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad incl voorrang beroepsgroepen Rotterdamwet + regels kamerverhuur
Actieplan Beschikbaarheid
Verordening starterslening
Verordening woonruimtebemiddeling incl urgentie
Plan van Aanpak Kwetsbare Rotterdammers
Stadsvernieuwing 2.0
Actieplan Goed huren en verhurer
Actieplan Middenkoop
Actieplan Middenhuur
BESTAANDE VOORRAAD:
Kwaliteitsingrepen
Portefeuillebeheer
(liberalisaties, verkoop)
Prijsregulering
Gedrag
Toewijzing/voorrang - doelgroepenbeleid
Doorstroming

Samenvattende beschouwing:

✓ Grote opgaven m.b.t. actuele en toekomstige ontwikkelingen wonen

✓ Werking woningmarkt complex, invloed van gemeente op onderdelen beperkt

✓ Er is een breed scala aan plannen en acties voor meer regie

✓ De randen worden opgezocht van wat publiekrechtelijk mogelijk is

✓ Er wordt breed samengewerkt in de opgaven, zie de vele akkoorden gesloten met partijen op gemeentelijk niveau en andere overheden (regiogemeenten, provincie en Rijk)

Rotterdamse bijdrage regionale woningmarktafspraken 2020-2030

Technische sessie 5 oktober 2022

Gemeente Rotterdam

Woningbehoefte: Nieuwe regionale behoefteraming tot 2030

- Afname van sociale voorraad is nu al bereikt door prijsstijging in particuliere koopsegment en achterblijven van aandeel sociale nieuwbouwplannen in regiogemeenten

- De grootste groeiopgave ligt bij midden- en dure segment
- Behoefte sociale doelgroep neemt niet af maar blijft stabiel: inzet op behoud van de omvang van de sociale voorraad nodig

- De noodzakelijke groei van de woningvoorraad is toegenomen van 30.000 woningen netto toevoegen (2017-2030) naar 38.200 woningen (2020- 2031)

→ Rotterdam erkent deze lijn; ambitie om beweging te creëren

Bijdrage Rotterdam ipv bod

Omvang Voorraad

Nieuwbouw +

Splitsing +

Sloop -

Samen-Voegen -

Woning delen

Prijssegmenten voorraad

Prijs Ontwikkeling koop en huur

DAEB-NDAEB

Verkoop/ inkoop (corpo's)

<u>Bijdrage ipv bod</u>

Bestaat uit onderdelen:

- wel op sturen,
- in zekere mate op te sturen
- niet op sturen

Hoe is de Rotterdamse bijdrage opgebouwd?

- **Coalitieakkoord**, mn voorgenomen nieuwbouw incl prijssegmenten richting 2030 en de daarbij beschikbare financiële middelen (4000 p.j. / 20-35-30-15 -> 3.500 p.j. /25-40-20-15)

- **DPI's corporaties** met daarin prognose van *voorgenomen* activiteiten en financiële prognose, mn aankoop/verkoop en prijsontwikkelingen

- **Aannames op grond van ervaringscijfers**, mn samenvoegen/sloop particulier en corporaties

- **Reeds gerealiseerde cijfers** mn aantal gestarte en opgeleverde woningen in 2020 en 2021

- Aannames van ABF ten aanzien van **verwachtte autonome prijsontwikkelingen**, zowel in huursector als in koopsector; dwz alle huidige prijsniveaus stijgen met ca 15%

Aanvullende uitgangspunten

- Toewerken naar **Meer Evenwichtscenario als uitgangspunt** (= een deel van de Rdamse behoefte wordt regionaal opgelost) cf huidige Regioakkoord, Regionale Woonvisie én meer recent Rijksprogramma Betaalbaar

- **Respecteren point-of-no-return projecten**: bij zeker 3/4e van de planvoorraad al afspraken over te realiseren programmering, bijsturen niet gewenst om vertraging te voorkomen en uit juridisch/financieel oogpunt

- **Sloop/samenvoegen blijft een factor** vanwege noodzakelijke kwaliteitsverbetering (incl funderingsproblemen en energetische opgave) met oog op toekomstbestendigheid voorraad

Rotterdamse bijdrage 2020-2030 in vogelvlucht

Saldo duur:
- Nieuwbouw (plus)
- Prijsontw (plus)

Saldo midden:
- Nieuwbouw (plus)
- Prijsontw (plus en min)

Saldo sociaal:
- Nieuwbouw (plus)
- Prijsontw (min)
- Verkoop/aankoop corpo's (min/plus)
- Sloop/samenv part en corpo's (min)

	Bijdrage Rotterdam	Behoefte Meer Evenwicht (ABF)	Bijdrage Rotterdam t.o.v. behoefte
Totaal duur segment 2020-2030	**28.600**	19.300	**9.300**
waarvan huur	6.800	4.500	2.300
waarvan koop	21.800	14.800	7.000
Totaal middensegment 2020-2030	**14.500**	19.300	**-4.800**
waarvan huur	14.600	3.300	11.300
waarvan koop	-100	16.000	-16.100
Totaal sociaal segment 2020-2030	**-4.580**	-300	**-4.280**
waarvan huur corporaties	4.460	-2.700	7.160
waarvan huur particulier	-5.160	-1.000	-4.160
waarvan koop	-3.880	3.400	-7.280
Totaal	**38.520**	38.300	220

Beeld van totale ontwikkeling woningvoorraad!!

Rotterdamse bijdrage 2020-2030 in vogelvlucht

	Bijdrage Rotterdam	Behoefte Meer Evenwicht (ABF)	Bijdrage Rotterdam t.o.v. behoefte
Totaal duur segment 2020-2030	**28.600**	19.300	**9.300**
waarvan huur	6.800	4.500	2.300
waarvan koop	21.800	14.800	7.000
Totaal middensegment 2020-2030	**14.500**	19.300	**-4.800**
waarvan huur	14.600	3.300	11.300
waarvan koop	-100	16.000	-16.100
Totaal sociaal segment 2020-2030	**-4.580**	-300	**-4.280**
waarvan huur corporaties	4.460	-2.700	7.160
waarvan huur particulier	-5.160	-1.000	-4.160
waarvan koop	-3.880	3.400	-7.280
Totaal	**38.520**	38.300	220

Conclusie:

- In totaal voldoende uitbreiding
- Teveel in dure segment
- Te weinig in midden en sociaal

Bijzonderheden:

- Ter compensatie bewuste keuze voor meer middenhuur en meer sociaal corporaties dan feitelijk nodig

Inzoomen: Sociaal segment

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

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

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

Totaal sociaal	**-4.580**

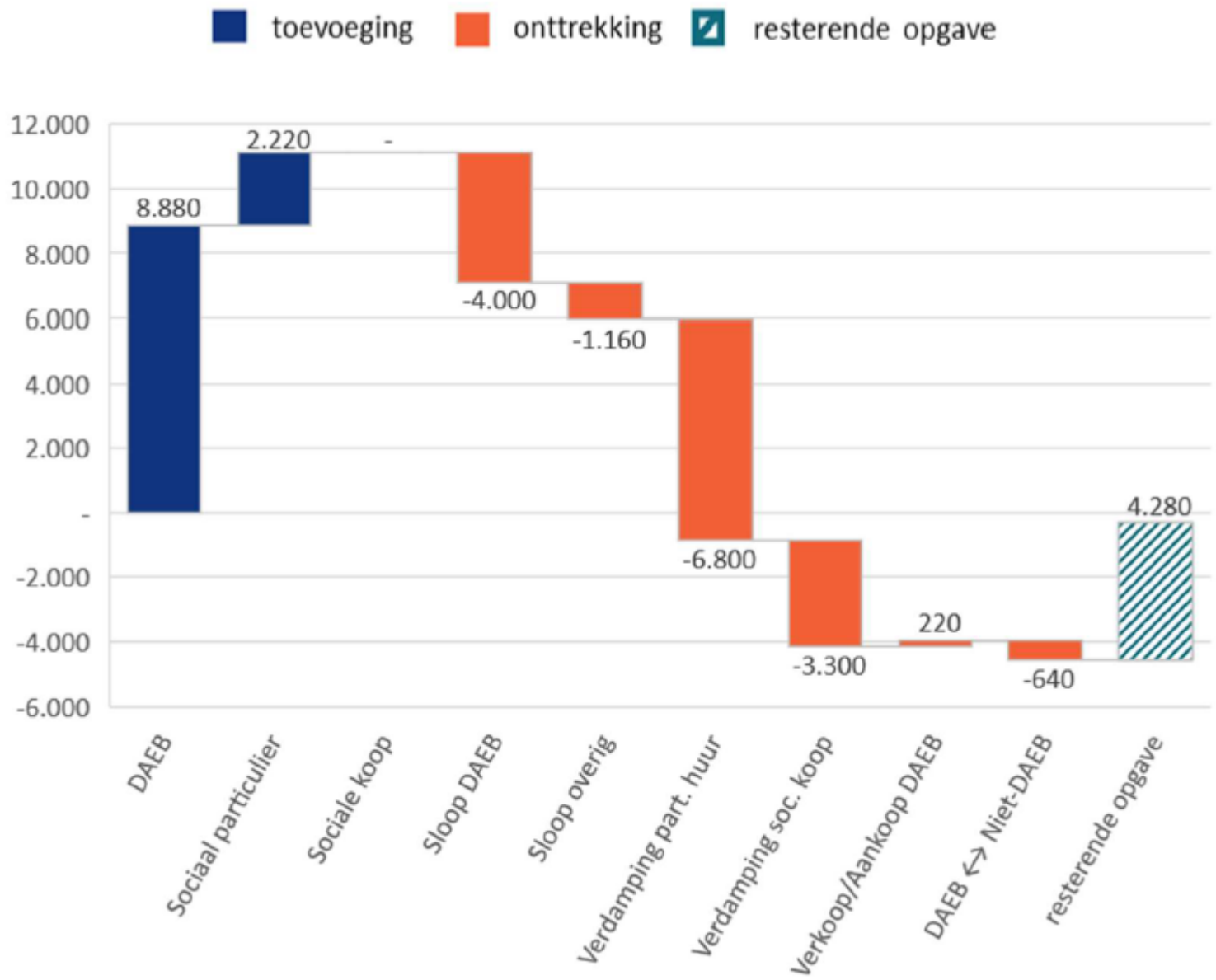
Wat zit er in:

- Opgeleverde en gestarte nieuwbouw in 2020 en 2021.

- Totaal Rotterdam: 4.000 nieuwbouw p/jaar 2022-2025 en 3.500 in 2026-2029
- Waarvan 20% sociaal in 2022-2025, 25% in 2026-2029
- Verdeling nieuwbouw corpo-particulier: 80/20

- Sloop: lager dan Dpi 2019 opgenomen, geen actuelere Dpi cijfers en aansluitend bij gemiddelde realisatie p/jaar (2012-2020) en wat eerder met Raad is gecommuniceerd.

Inzoomen: Bijdrage in sociaal segment



Ontwikkeling sociale voorraad t/m 2030 en restant opgave

Inzoomen: Middensegment

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

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

Totaal midden	**+14.500**

Wat zit er in:

- Opgeleverde en gestarte nieuwbouw in 2020 en 2021.
- 35% middensegment voor 2022-2025 en 40% 2026-2029
- Nog geen onderscheid naar eigenaar

Inzoomen: Duur segment

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

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

Totaal duur	**+28.600**

Wat zit er in:

- Hoger- en topsegment
- Opgeleverde en gestarte nieuwbouw in 2020 en 2021.
- 45% duur segment voor 2022-2025 en 35% 2026-2029

Sturen op betaalbaar = grote uitdaging

- Gemeente heeft niet overal invloed op
- Bouwwereld (private partijen én corporaties) loopt tegen grenzen op door schaarste aan personeel en bouwmateriaal, met effect op bouwkosten en planningen
- Sociale koop en betaalbare koop voor gezinnen marktconform niet tot nauwelijks te realiseren
- Dure nieuwbouw nodig om plannen dicht te rekenen

Veel invloed, via: – Gronduitgifte – Actieve aankoop – Subsidies	Enigszins invloed, via: – Anterieure ovk – Bestemmingsplanwijziging – Prestatieafspraken	Geen invloed
Nieuwbouw op gemeentelijke grond	Nieuwbouw particulieren eigen grond	Huurprijsontwikkelingen particuliere sector
Inzet particuliere voorraad NPRZ*/ samenvoegen en sloop	Nieuwbouw corporaties eigen grond	Prijsontwikkelingen koopsector
	Sloop/samenvoegen corporaties	
	Aankoop/verkoop corporaties	
	Huurprijsontwikkeling corporaties (w.o. liberalisaties)	

Hoe nu verder? Actielijnen:

Insteek gesprekstafels herijking regio:

- Realisme in Rotterdamse bijdrage, **ambitie is meer**
- Kritisch zijn naar elkaars bijdragen, maar vooral ook **samen de strijd aan gaan (**meer geld, regelgeving)

Noodzakelijke knoppen om zelf aan te draaien:

- **Beter benutten bestaande voorraad** (in totaal 319.000 woningen!): bijv kamerverhuur, woningdelen of woongroepen, splitsingsbeleid; met oog voor specifieke leefbaarheidssituatie in wijken
- **Slimmer inzetten betaalbare opties**: verkennen/stimuleren optoppen, tijdelijke woningbouw en standaardisatie bouw; daarbij zo efficiënt mogelijk eigen beschikbare middelen (€ 25 mln. voor prijssegmentering) in te zetten voor relatief goedkope oplossingen
- **Verkennen mogelijkheden vereveningsfonds** (positieve resultaten Grex-en inzetten voor projecten met negatief resultaat)

Noodzakelijke lobby (samen met regio, corporaties en G4/5):

- **Lobby naar Rijk voor meer geld**; hoger % betaalbaar niet mogelijk zonder grote financiële bijdragen
- **Lobby richting Rijk voor regulering van bestaande voorraad**, om prijsstijgingen en verschuiving uit mn middensegment tegen te gaan; met oog voor behoud van investerend vermogen van institutionele partijen

Voortgangsrapportage woonvisie

editie 2021

Technische sessie 5 oktober 2022

Gemeente Rotterdam

De voortgangsrapportage

Product voor de raad

- bij vaststelling woonvisie (2017) per motie opgedragen
- inhoud is afgebakend: geen monitor van afzonderlijke acties, maar voortgang aantal onderwerpen op hoofdlijnen
- is niet ter besluitvorming

Verschijnt jaarlijks

- na het zomerreces en blikt terug op het laatste kalenderjaar
- eerdere publicatie is niet mogelijk, i.v.m. beschikbaarheid bronmateriaal
- editie 2021 laatste keer in huidige vorm

Hoofdconclusies

- Aantal inwoners groeide weer flink
- Woningvoorraad nam beperkt in omvang toe
- Bouwproductie was record hoog, met meer middensegment
- Sociale voorraad kromp door waardeontwikkeling
- Koopmarkt bleef overspannen
- Meer verhuringen door corporaties, maar inschrijfduur stijgt en meeste ijkpunten beschikbaarheid worden (net) niet gehaald

Definities

Bevolking
Woningvoorraad
Nieuwbouw
Koopmarkt
Corporatie huur

Definities in 2021

Sociale voorraad

Huur (corporatie en particulier) tot liberalisatiegrens, € 752

Koop tot regionaal bepaalde grens, € 181.000

Sociale doelgroep (EU / DAEB norm)

Inkomen tot € 40.024 euro

Primaire doelgroep (voor passend toewijzen)

Inkomen tot € 23.725 of € 32.200 (eenpersoons- of meerpersoonshuishouden)

Laag middeninkomen (vrije toewijzing corporaties)

Inkomen tussen € 40.024 en € 44.655 euro

Middeninkomen

Inkomen tussen 1 en 1,5x inkomen sociale doelgroep

Prijsgrenzen

	2018	2019	2020	2021	2022
KOOP					
sociaal basis	tot 180.000	tot 141.000	tot 141.000	tot 142.000	tot 152.000
sociaal	180.000 - 220.000	141.000 - 174.000	141.000 - 174.000	142.000 - 181.000	152.000 - 210.000
midden	220.000 - 265.000	174.000 - 290.000	174.000 - 310.000	181.000 - 325.000	210.000 - 355.000
hoger	265.000 - 400.000	290.000 - 440.000	310.000 - 470.000	325.000 - 495.000	355.000 - 540.000
top	400.000 en hoger	440.000 en hoger	470.000 en hoger	495.000 en hoger	540.000 en hoger
nhg	265.000	290.000	310.000	325.000	355.000
ontwikkeling j-o-j		9,4%	6,9%	4,8%	9,2%
HUUR					
sociaal basis	tot 640,16	tot 651,03	tot 663,40	tot 678,66	tot 678,66
sociaal	640,16 - 710,68	651,03 - 720,42	663,40 - 737,14	678,66 - 752,33	678,66 - 763,47
midden	710,68 - 1.000	720,42 - 1.015	737,14 - 1.040	752,33 - 1.060	763,47 - 1.075
hoger	1.000 - 1.300	1.015 - 1.320	1.040 - 1.350	1.060 - 1.380	1.075 - 1.400
top	1.300 en hoger	1.320 en hoger	1.350 en hoger	1.380 en hoger	1.400 en hoger
cpi		1,37%	2,32%	2,06%	1,48%

Definities

Bevolking

Woningvoorraad

Nieuwbouw

Koopmarkt

Corporatie huur

Bevolking

Groei van de bevolking herstelt

- in 2021 kreeg Rotterdam er per saldo 3.837 inwoners bij, een herstel na slechts 672 groei in 2020
- op 1 januari 2022 telde Rotterdam 655.106 inwoners

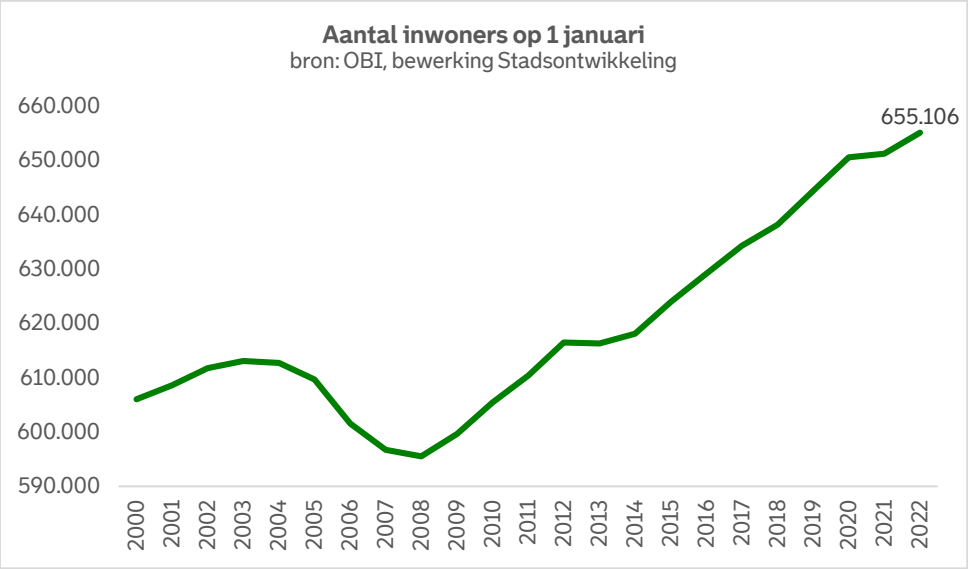
Bevolkingsverlies door binnenlandse verhuizingen

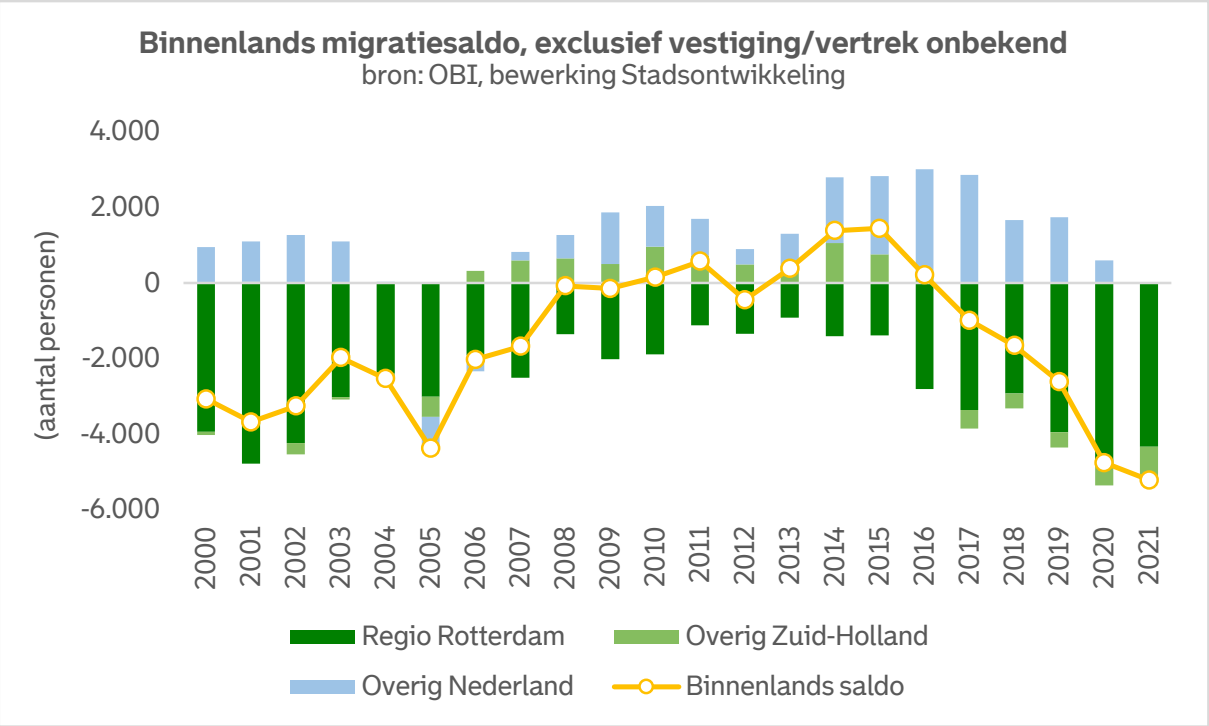
- instroom neemt af en uitstroom neemt toe, per saldo verloor Rotterdam 5.213 personen aan andere gemeenten
- mensen blijven overwegend in de regio

Bevolkingsgroei door buitenlandse verhuizingen

- na opheffen reisbeperkingen door corona, neemt buitenlandse weer vestiging toe
- per saldo kwamen er 8.489 personen erbij, vooral uit andere UE landen, China, India, Brazilië en Turkije

Bevolking





- **Natuurlijke aanwas** (geboorte minus sterfte) altijd +
- **Buitenlandse migratie** altijd +, omvang fluctueert
- **Binnenlandse migratie** altijd -, behalve tussen 2008 en 2016

Definities
Bevolking
Woningvoorraad
Nieuwbouw
Koopmarkt
Corporatie huur

Omvang en ontwikkeling totale en sociale voorraad

Bescheiden groei van totale woningvoorraad

- op 1 januari 2022 telde Rotterdam ruim 319,200 woningen, een groei van 1.265 woningen in een jaar tijd
- reden voor beperkte toename is administratief van aard (gereed melden van opgeleverde woningen)

Afname sociale voorraad zet door

- in 2021 is 58,2% van de woningen in Rotterdam sociaal, regionaal gemiddelde is 50,0%
- tussen 1 januari 2017 en 1 januari 2021 nam de sociale voorraad in Rotterdam af met bijna 20.400 woningen
- waarvan -/- 800 bij corporaties en -/-2.200 bij particuliere verhuurders
- en -/-17.300 door waardeontwikkeling in de koopsector
- particuliere sociale huur is niet met zekerheid vast te stellen, een nieuwe manier van bepaling wordt onderzocht

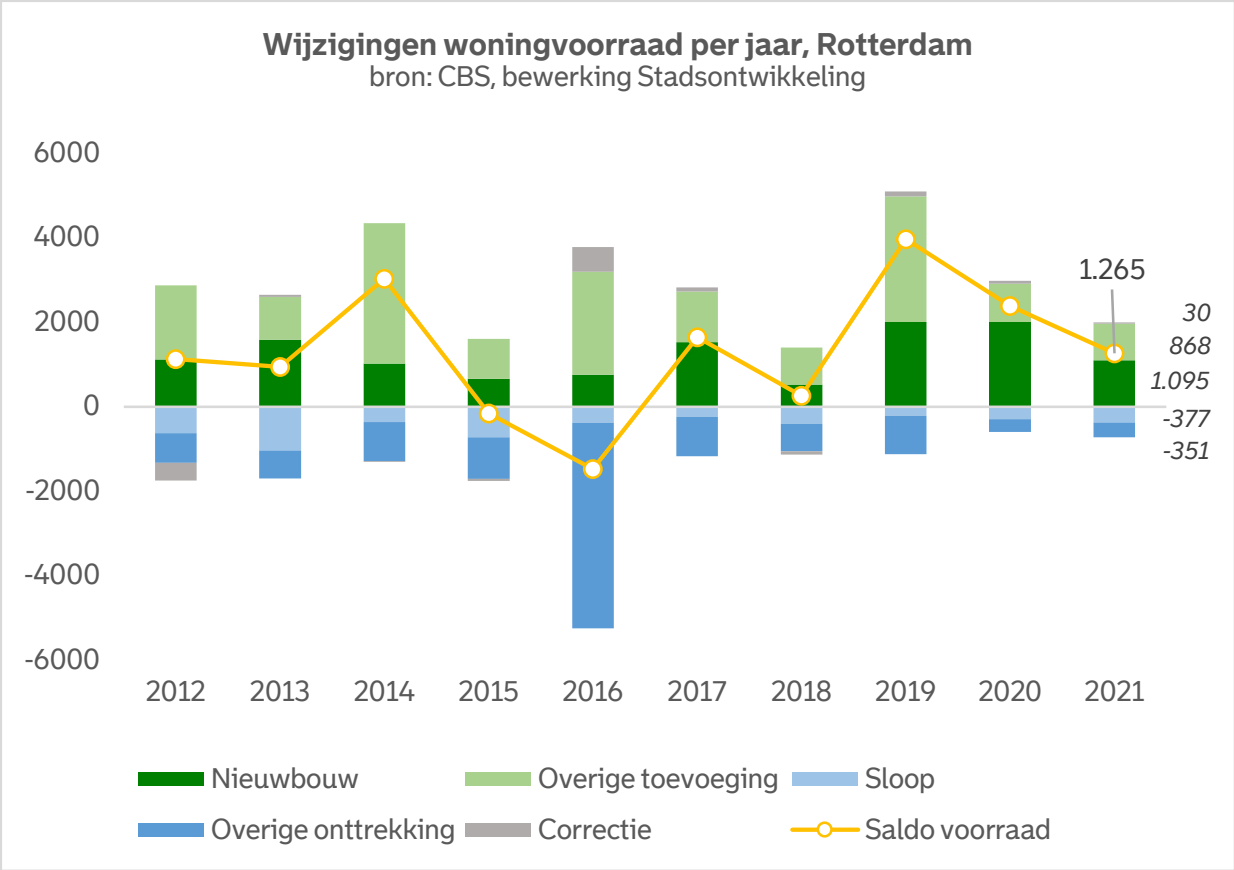
Aandeel sociaal basis van corporaties voldoet aan afspraken

- regionale afspraak is minstens 70% sociaal basis in corporatievoorraad, in Rotterdam is dat ruim 86%

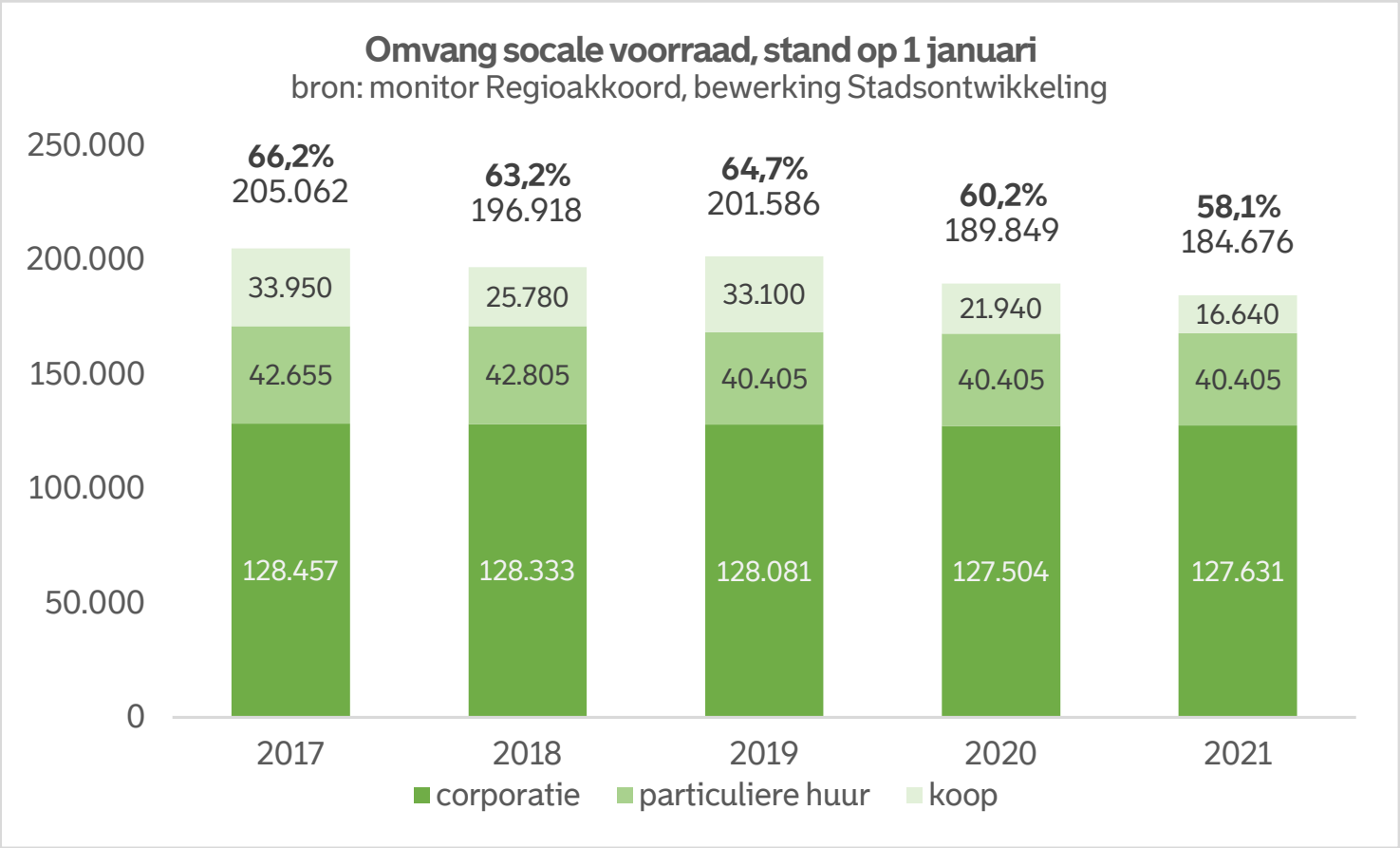
Woningvoorraad

Totale woningvoorraad groeit

⌂ op 1 januari 2022 telde Rotterdam 319.210 woningen, een netto voorraaduitbreiding van 1.265 woningen



Omvang en ontwikkeling sociale voorraad



140.000 140.000 174.000 174.000 181.000

← gehanteerde woz-grens voor koop

Sterke waardeontwikkeling leidt tot minder sociale koopvoorraad

Corporatievoorraad is vrijwel **onveranderd**

Omvang **particuliere sociale huur niet met zekerheid vast te stellen**, daarom 'bevroren'

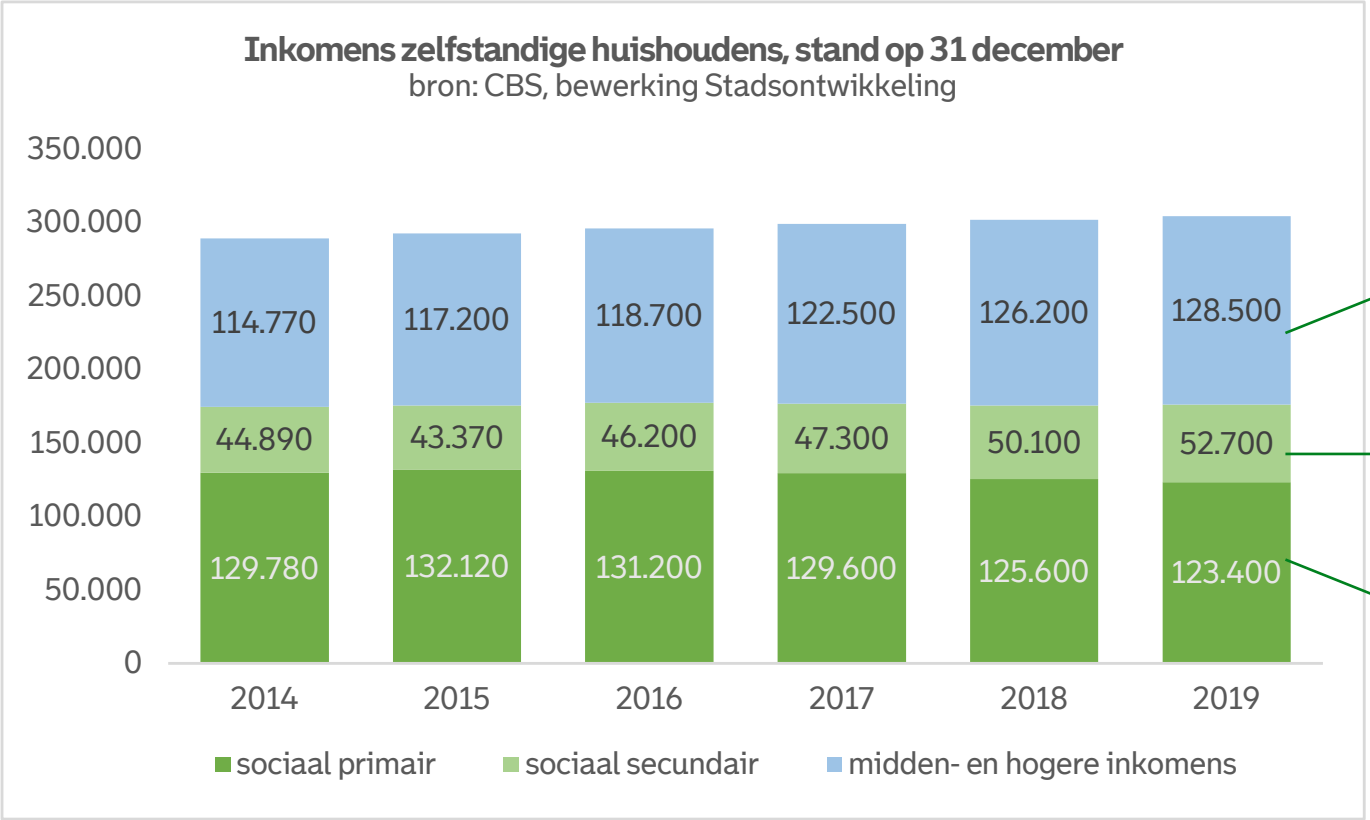
Andere methoden worden verkend, o.a. vanwege motie "Zicht op particuliere (ver)huur"

Ontwikkeling inkomensverdeling

Binnen sociale doelgroep is inkomensontwikkeling zichtbaar

- 176.100 zelfstandige huishoudens (57,8% van het totaal) behoort eind 2019 tot de sociale doelgroep;
- de sociale doelgroep neemt relatief en absoluut in omvang licht af
- binnen de sociale doelgroep wordt de primaire groep gestaag kleiner en de secundaire groep groter
- de groep midden- en hogere inkomens is stijgend, eind 2019 telt deze 128.500 huishoudens (42,2%)

Ontwikkeling inkomensverdeling



Waarvan 55.400 middeninkomens (inkomen tussen 40 en 60.000 euro)

Sociaal secundair
- Inkomen tot 40.000 euro

Sociaal primair
- Inkomen tot 32.200 euro
- Doelgroep passend toewijzen

NB. inkomensgrenzen 2021, afgeronde bedragen

Definities
Bevolking
Woningvoorraad
Nieuwbouw
Koopmarkt
Corporatie huur

Nieuwbouwproductie - algemeen

Bouwproductie bereikt record

- in 2021 is gestart met 4.735 woningen, waarvan 73% nieuwbouw, 22% functieverandering en 5% vernieuwbouw

Bouwproductie beter verspreid over de stad

- in 2021 was er niet alleen veel productie in Feijenoord en Stadscentrum, maar ook in Prins Alexander en Charlois

Aandeel middensegment is flink verbeterd

- 26% van de productie in 2021 was middensegment (22% huur, 4% koop)

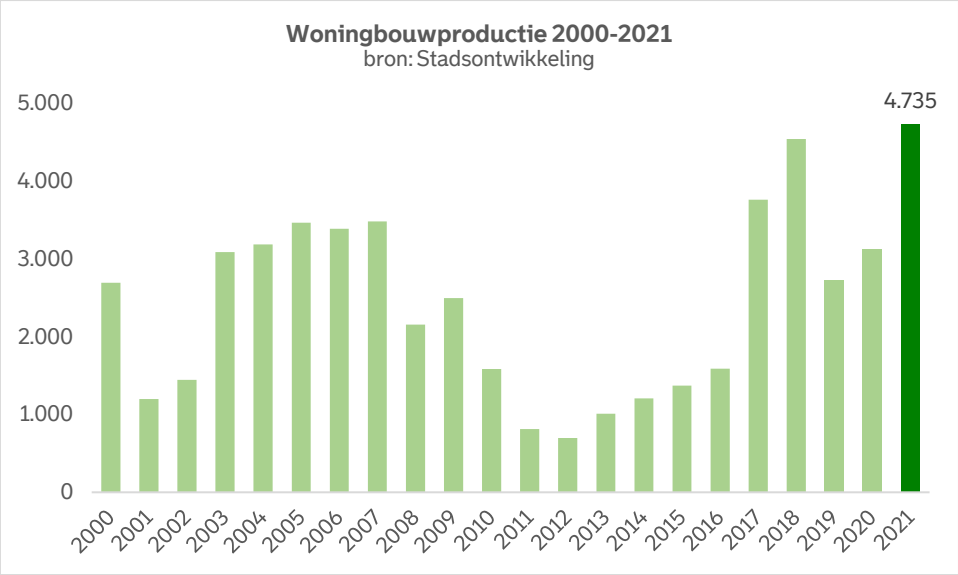
Nadruk blijft op huur

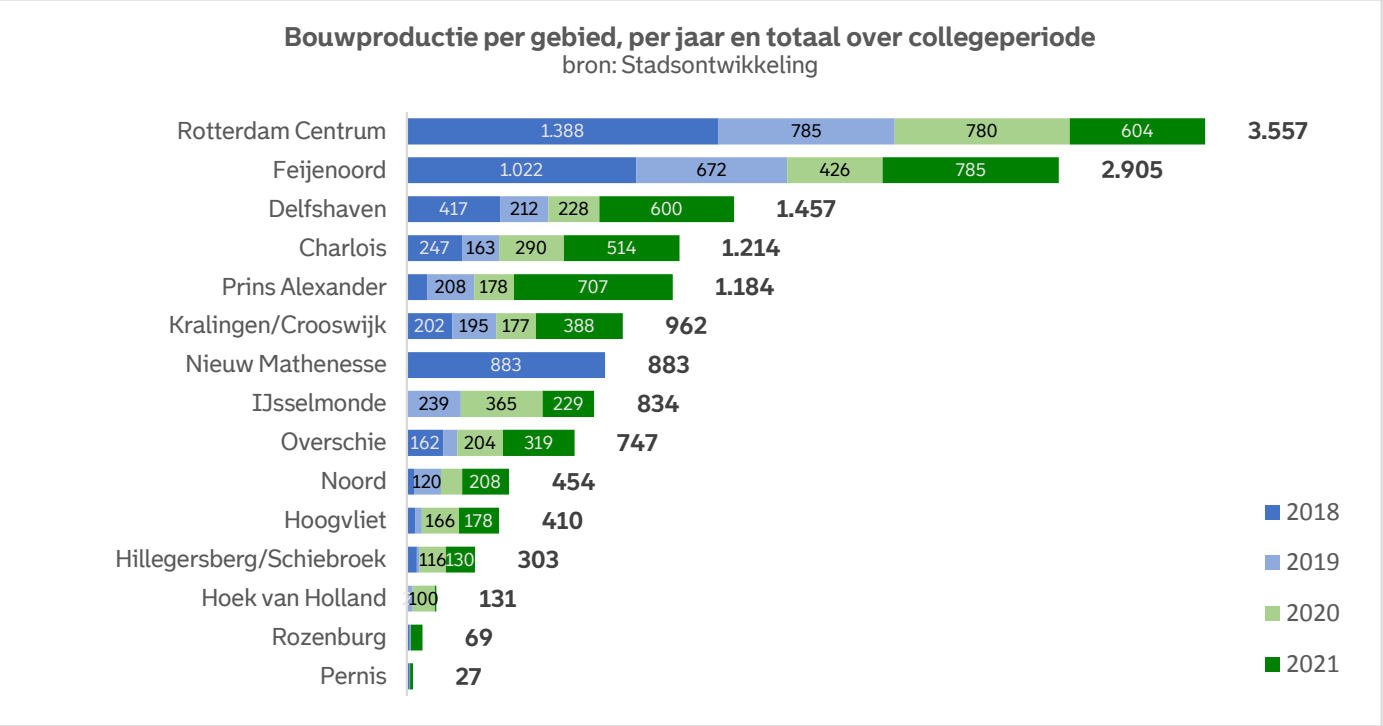
- 62% van de productie in 2021 was huur, uiteenlopend van sociaal basis tot topsegment

We werken aan een toegankelijk Rotterdam

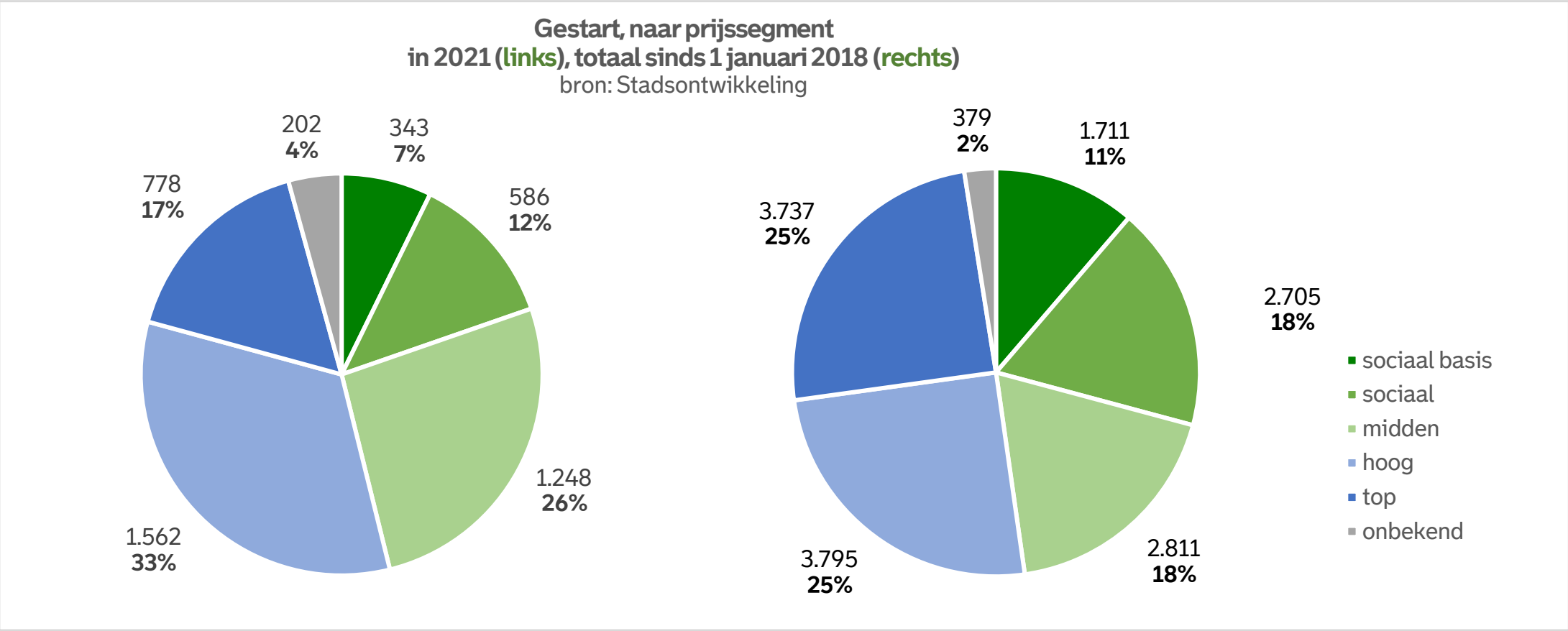
- 79% van de productie in 2021 was een appartement, waarvan 66% met lift
- 21% van de productie in 2020 was een eengezinswoning

Nieuwbouwproductie - algemeen

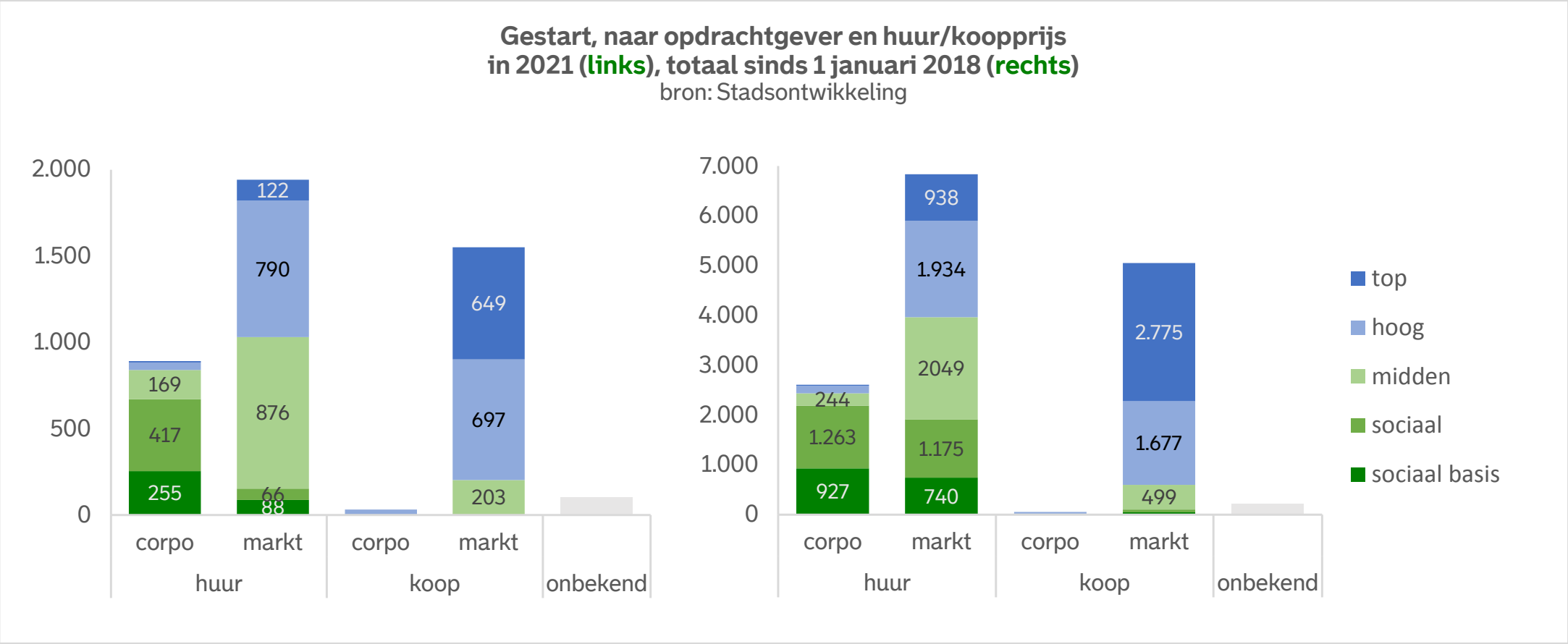




Nieuwbouwproductie - prijssegmenten



Nieuwbouwproductie - eigendomsverhoudingen



Definities
Bevolking
Woningvoorraad
Nieuwbouw
Koopmarkt
Corporatie huur

Bestaande koopwoningen

Krapte door weinig aanbod en veel transacties

- de verkoopvijver was voor het derde jaar op rij krap erg krap
- het aantal transacties lag iets lager maar was onverminderd hoog

Verkoopprijzen zijn sinds 2014 verdubbeld

- eind 2021 was de gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen ongeveer 379.000 euro

Overbieden met steeds grotere bedragen

- eind 2021 lag de verkoopprijs van appartementen gemiddeld 8,7% boven vraagprijs; bij eengezinswoningen is dat 7,4%

Verschillen binnen stad en regio

- de gemiddelde verkoopprijs is in het stadscentrum het hoogst (4550 euro/m2), in Rozenburg het laagst (2300 euro/m2)
- Rotterdam heeft regionaal een hoge prijs per m2, de *absolute* prijs ligt door kleinere oppervlaktes onder het gemiddelde

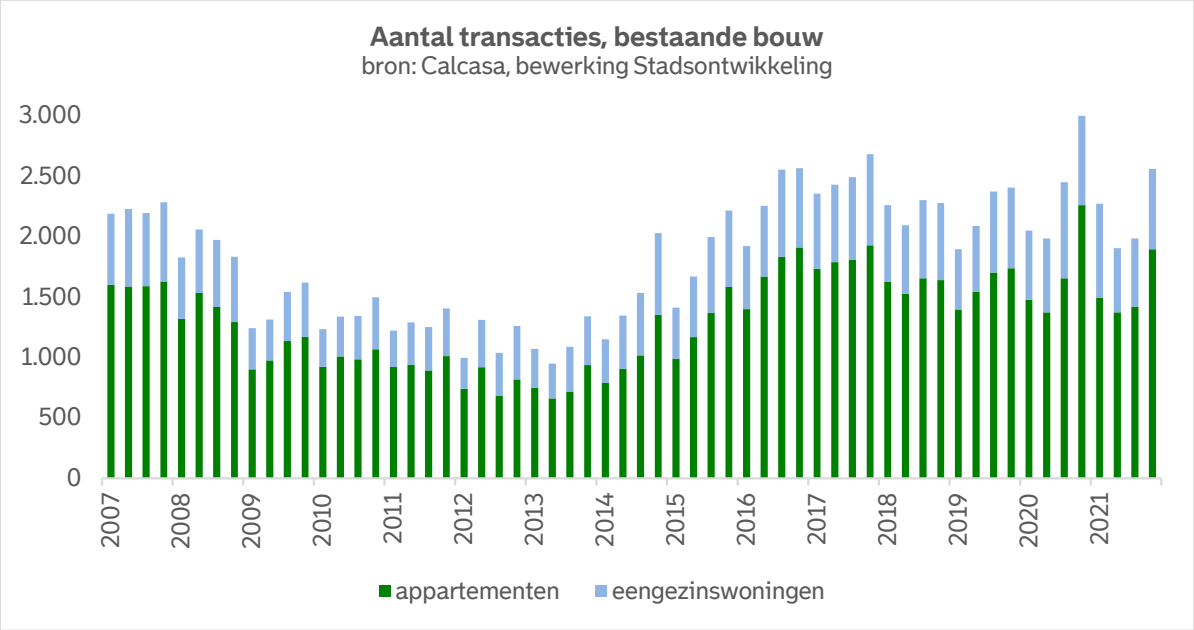
Prijsontwikkeling minder snel dan G4 en landelijk

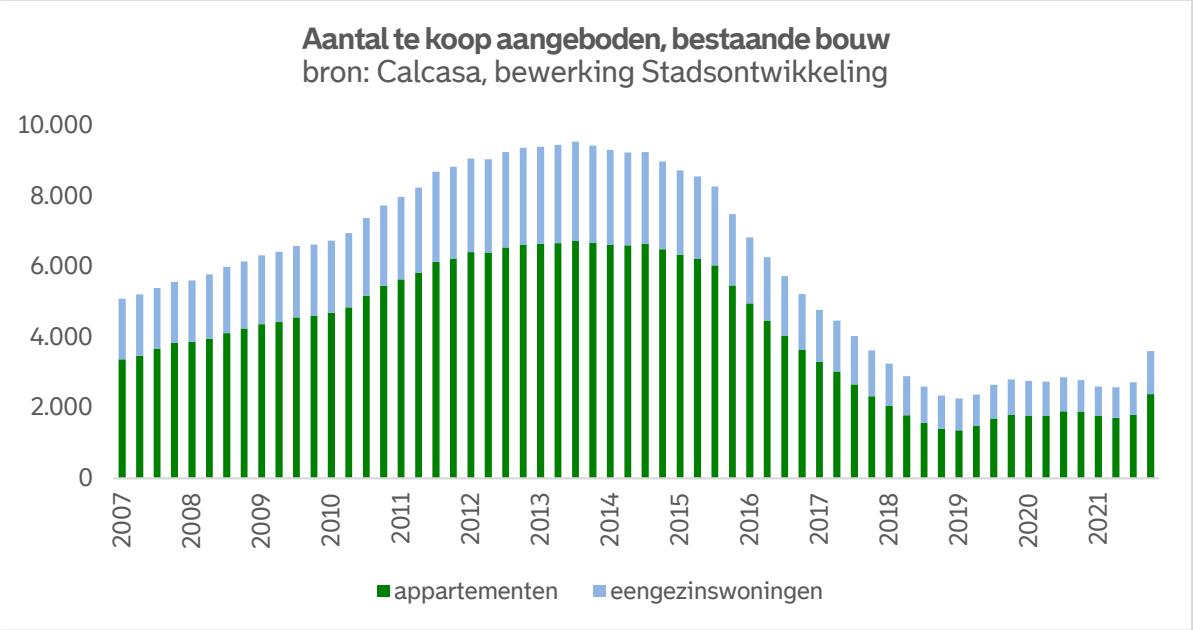
- gemiddelde woningprijs ligt onder G4 en landelijk niveau
- prijsontwikkeling in Rotterdam over 2021 was +14,0%, landelijk was dat +15,2%

Bestaande koopwoningen - ontwikkeling

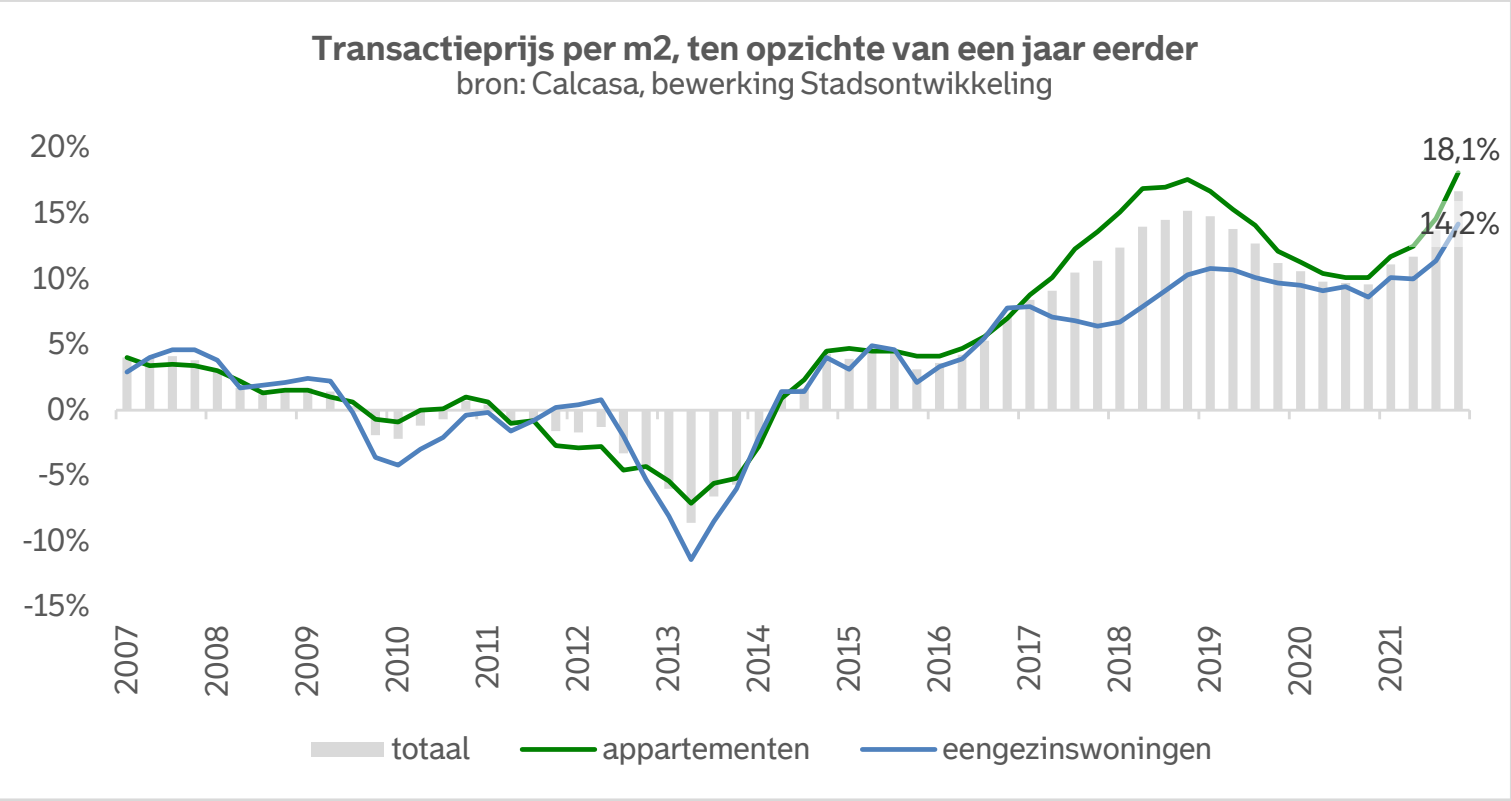
Krapte door weinig aanbod en veel transacties

Update beeld: in eerste helft 2022 geen grote verandering in aanbod zichtbaar
Wel daling van aantal transacties en lichte toename looptijd verkochte woningen





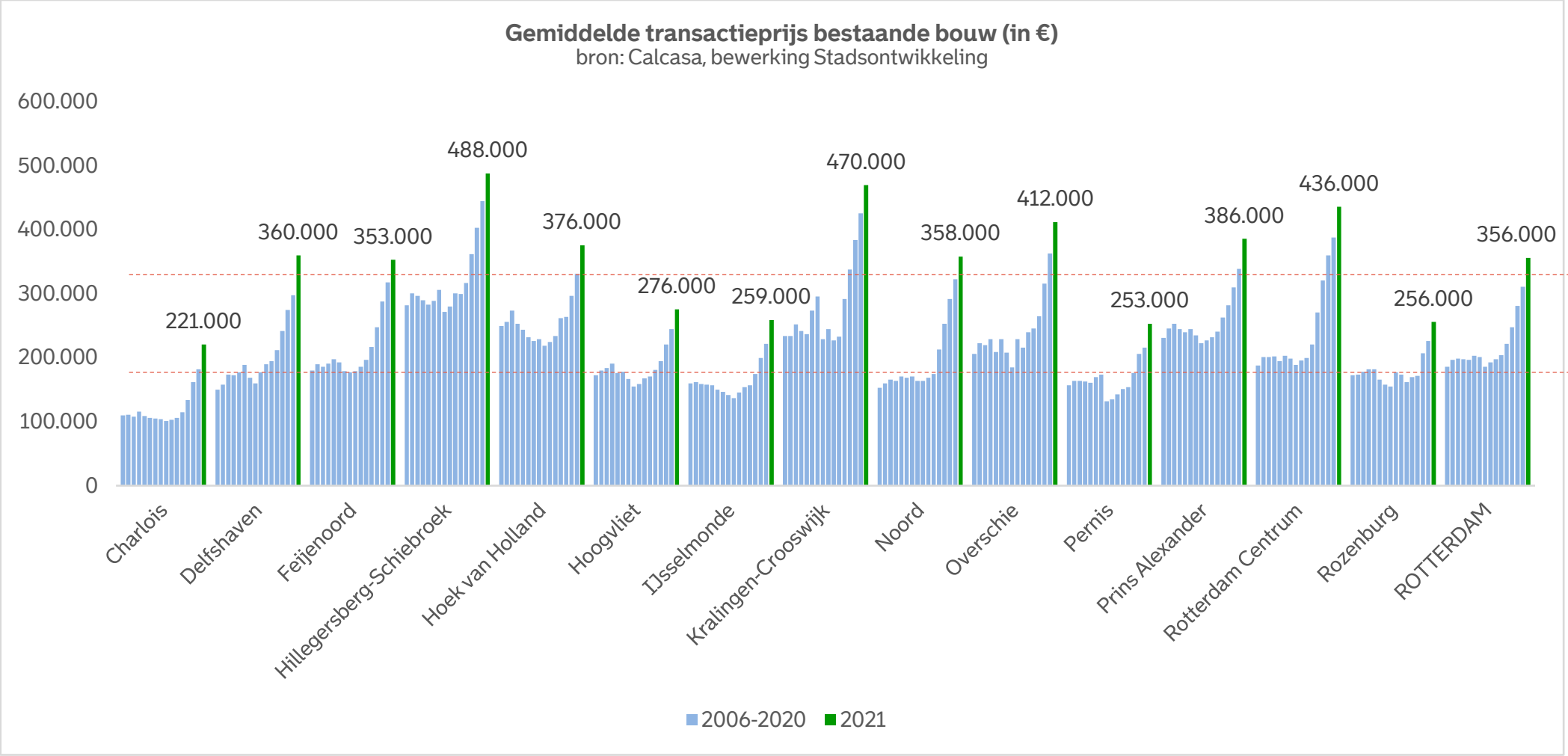
Bestaande koopwoningen



Procentuele **prijsstijging nam verder toe**

Update beeld: in eerste helft 2022 minder snelle stijging

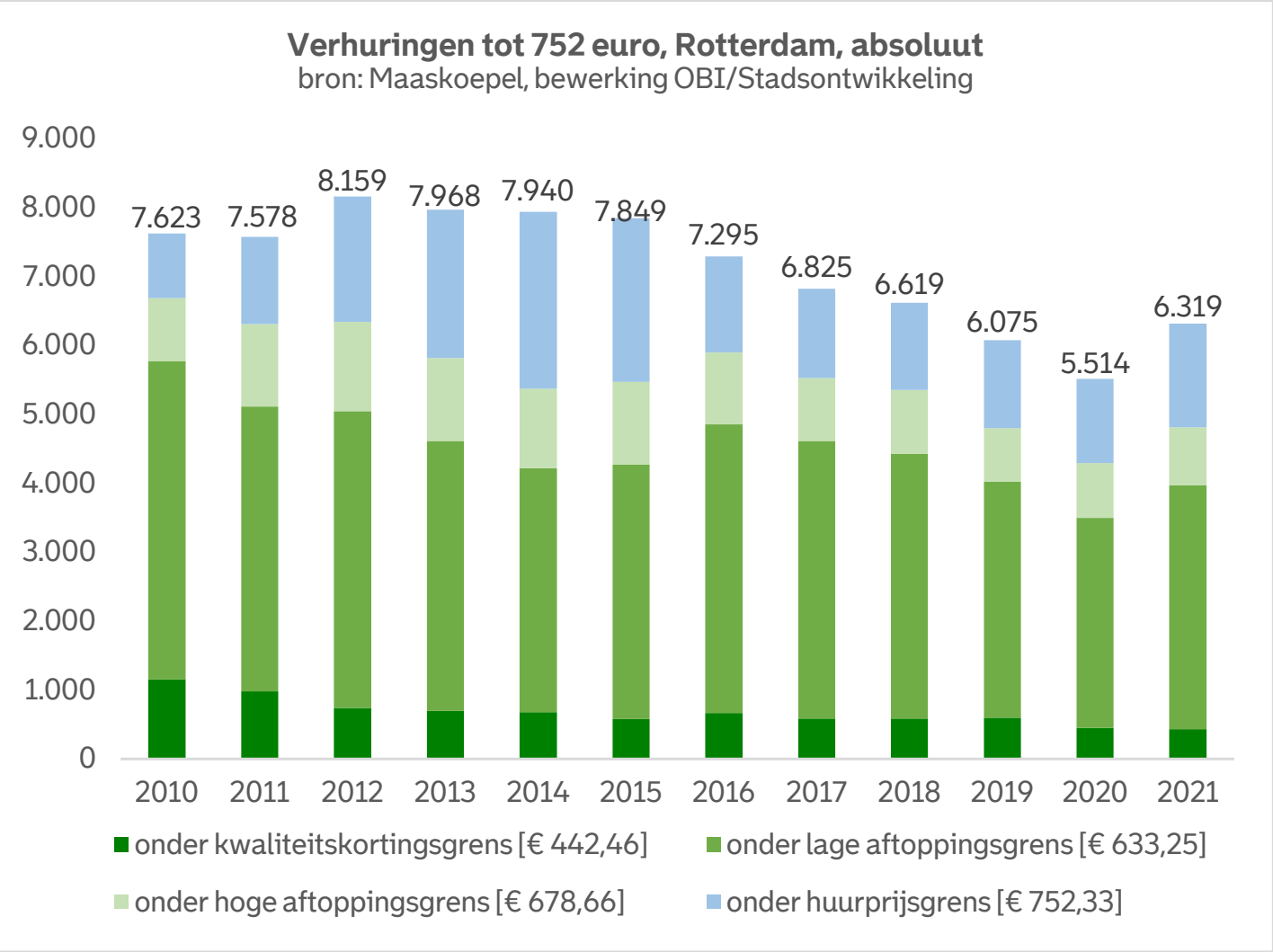
Bestaande koopwoningen - in vergelijking



middensegment

Definities
Bevolking
Woningvoorraad
Nieuwbouw
Koopmarkt
Corporatie huur

Corporatiehuur - verhuringen

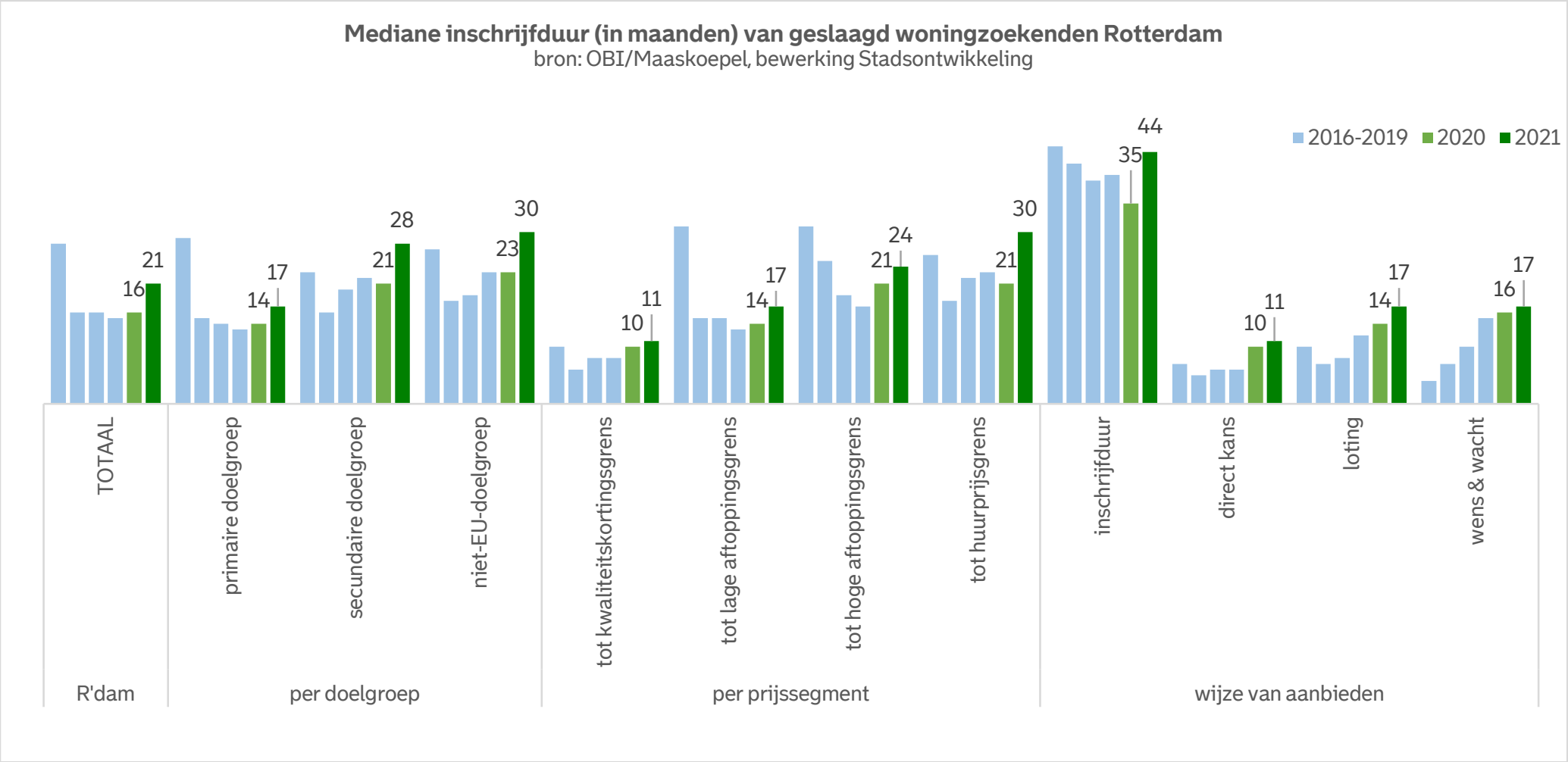


Meer verhuringen door toename aantal vrijkomende woningen

Doorstroming komt weer enigszins op gang

Corporatiehuur - wachttijd

Mediane wachttijd is gestegen, vooral voor de secundaire doelgroep en middeninkomens



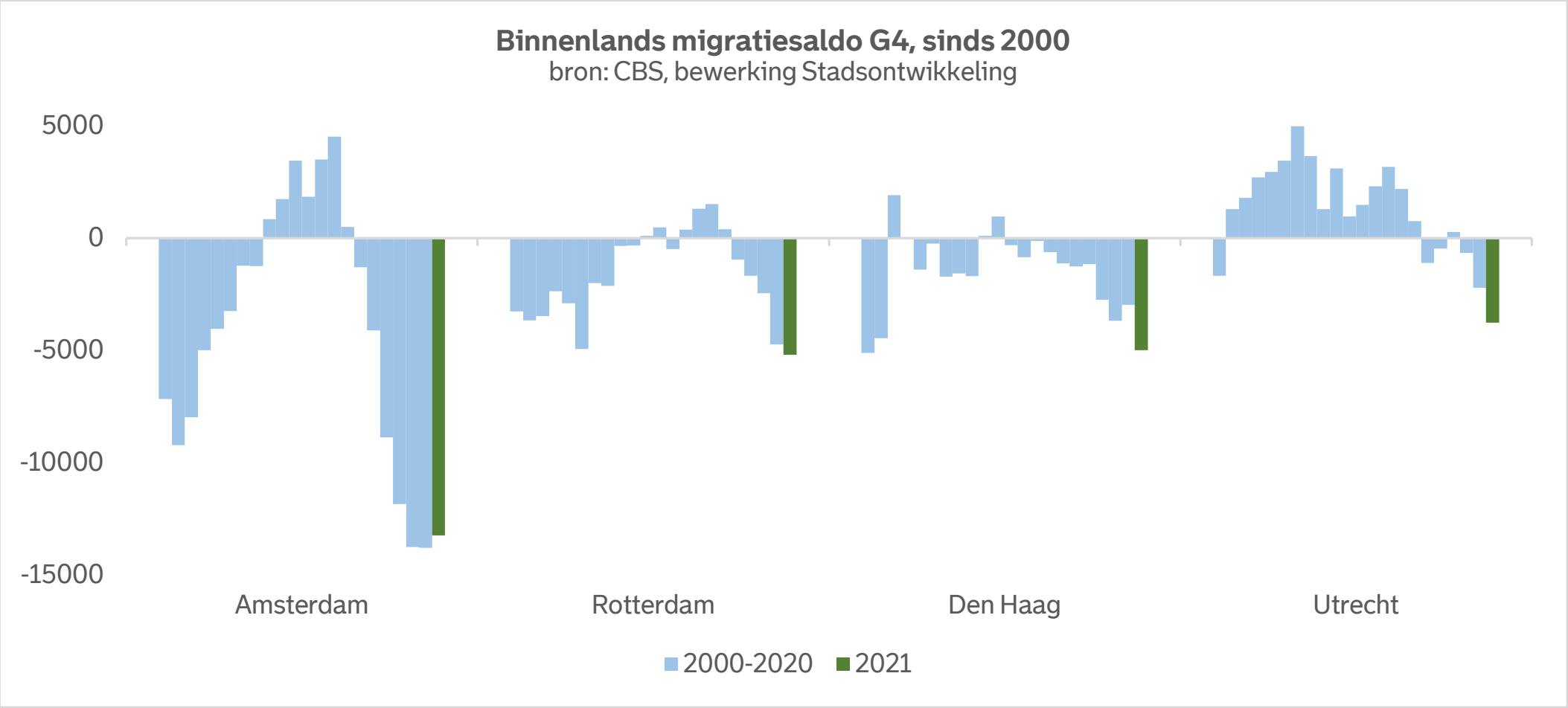
Bedankt voor uw aandacht

ACHTERGRONDINFORMATIE

bevolking

Bevolking – binnenlandse verhuizingen

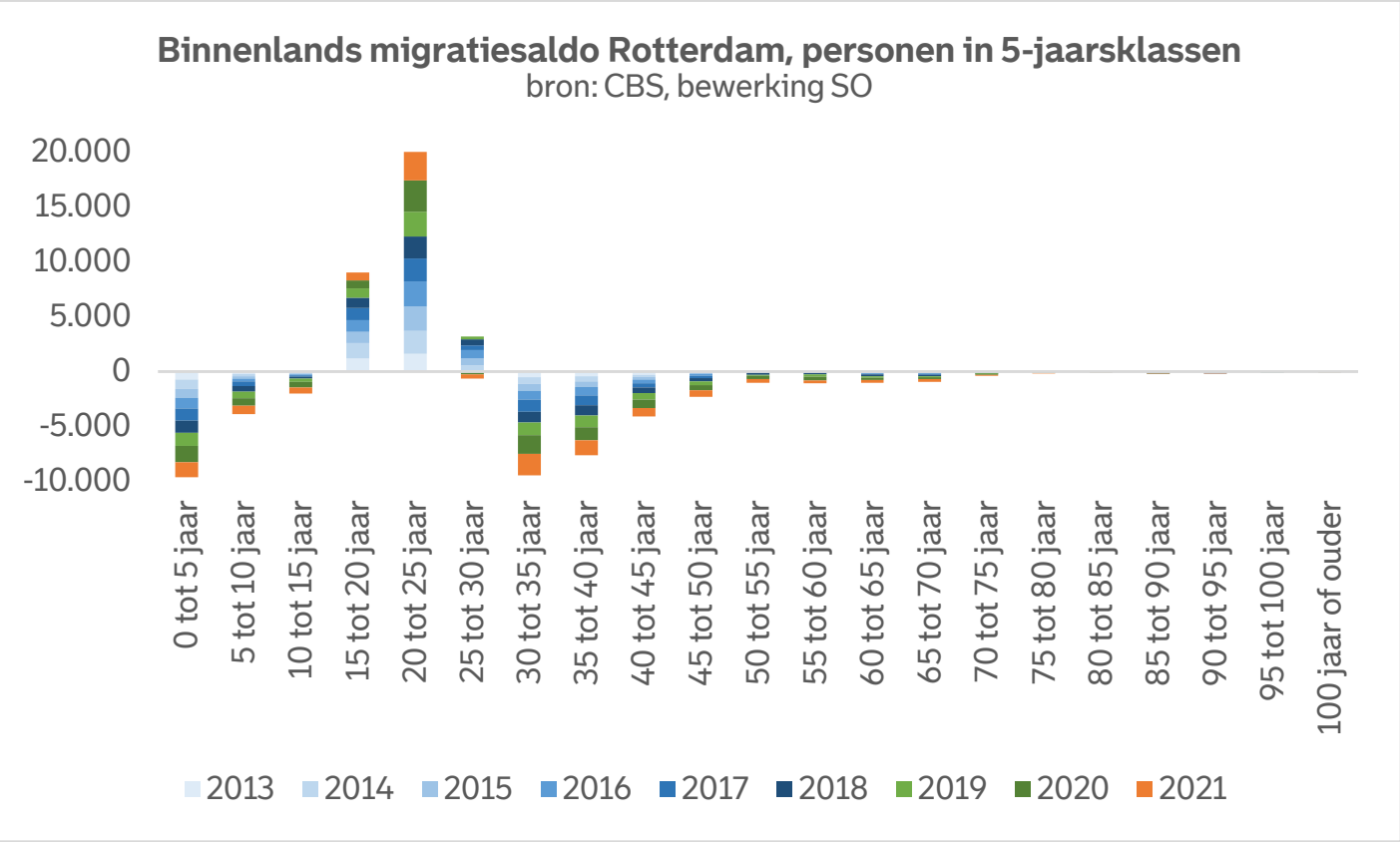
In aantrekkende markt hebben **alle G4 steden** een **negatief binnenlands saldo**

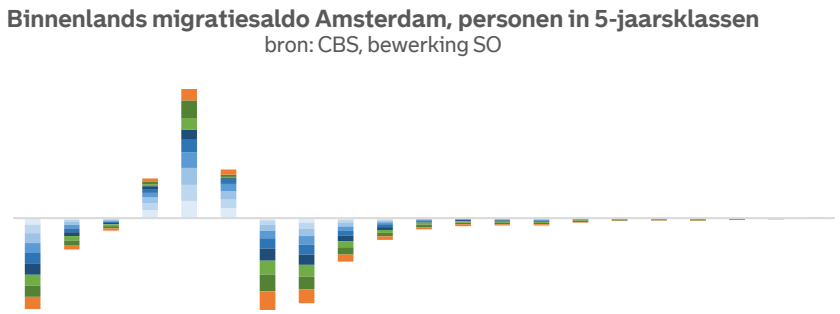


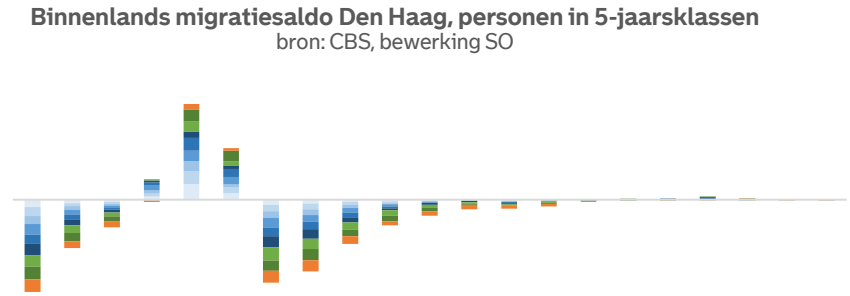
Bevolking – binnenlandse verhuizingen

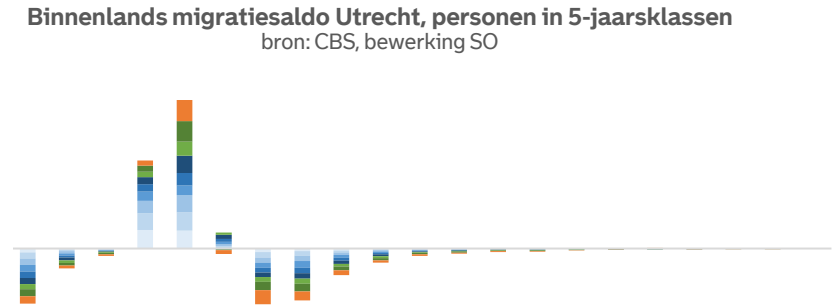
Jongere gezinnen stromen uit, studenten / starters stromen in

Alle G4 steden laten vergelijkbaar patroon zien





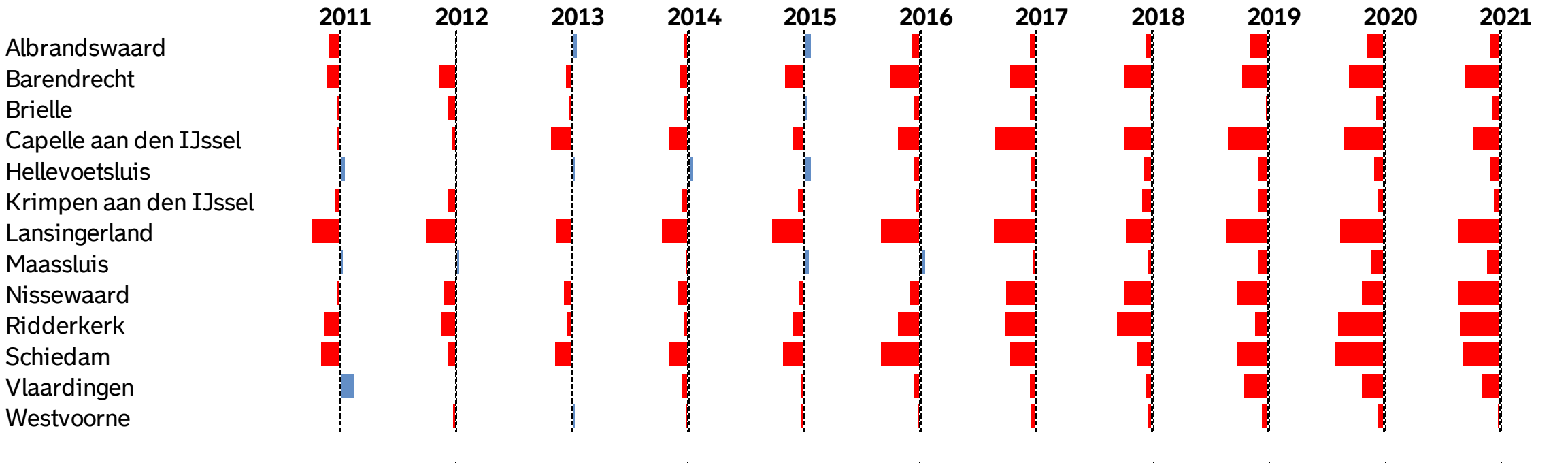




Bevolking – binnenlandse verhuizingen

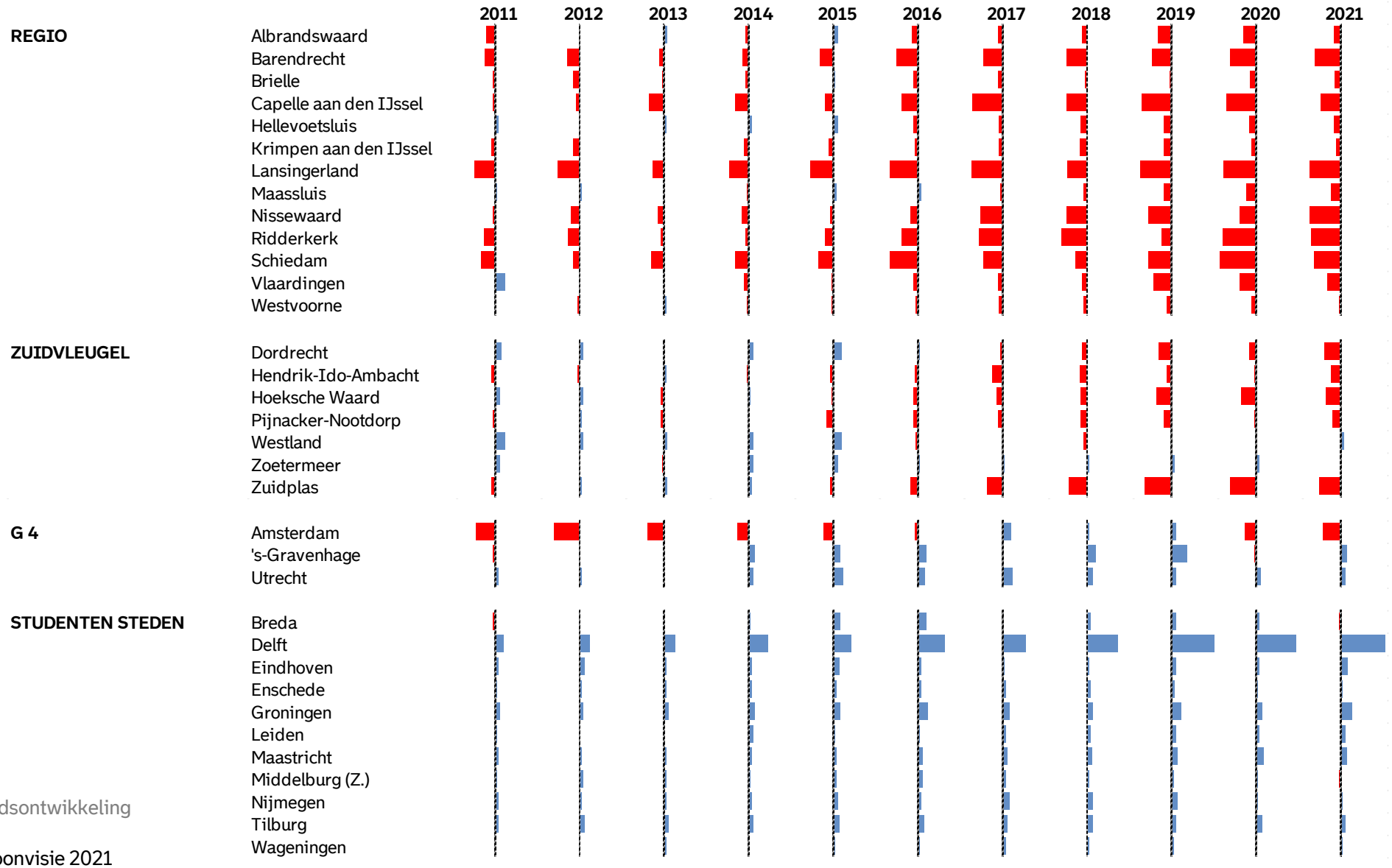
Geen trendbreuken in verhuisrichting

Bij sommige gemeenten wel toename saldo



Bron: CBS, bewerking Stadsontwikkeling

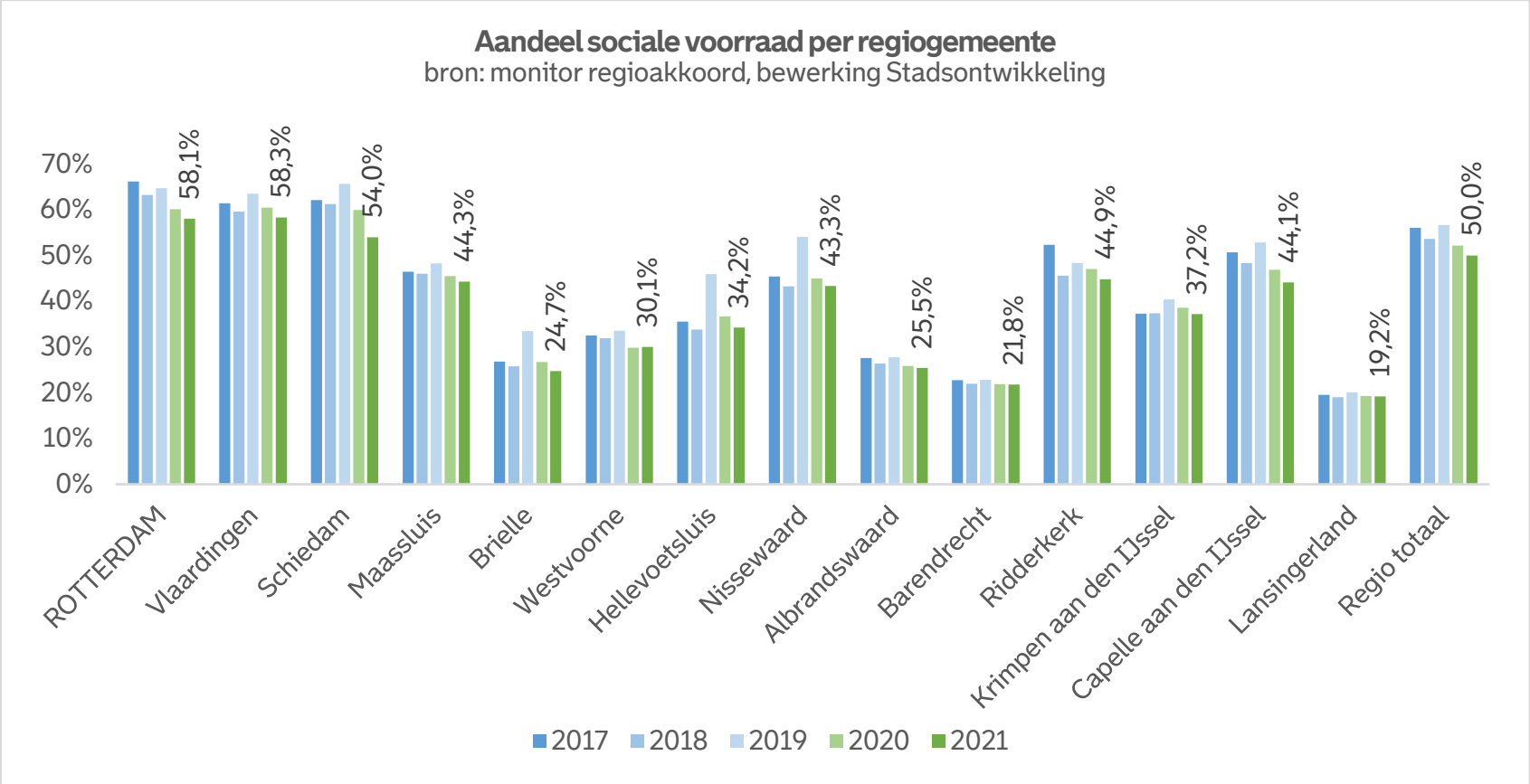
Bevolking – binnenlandse verhuizingen



Bron: CBS, bewerking Stadsontwikkeling

woningvoorraad

Omvang en ontwikkeling sociale voorraad

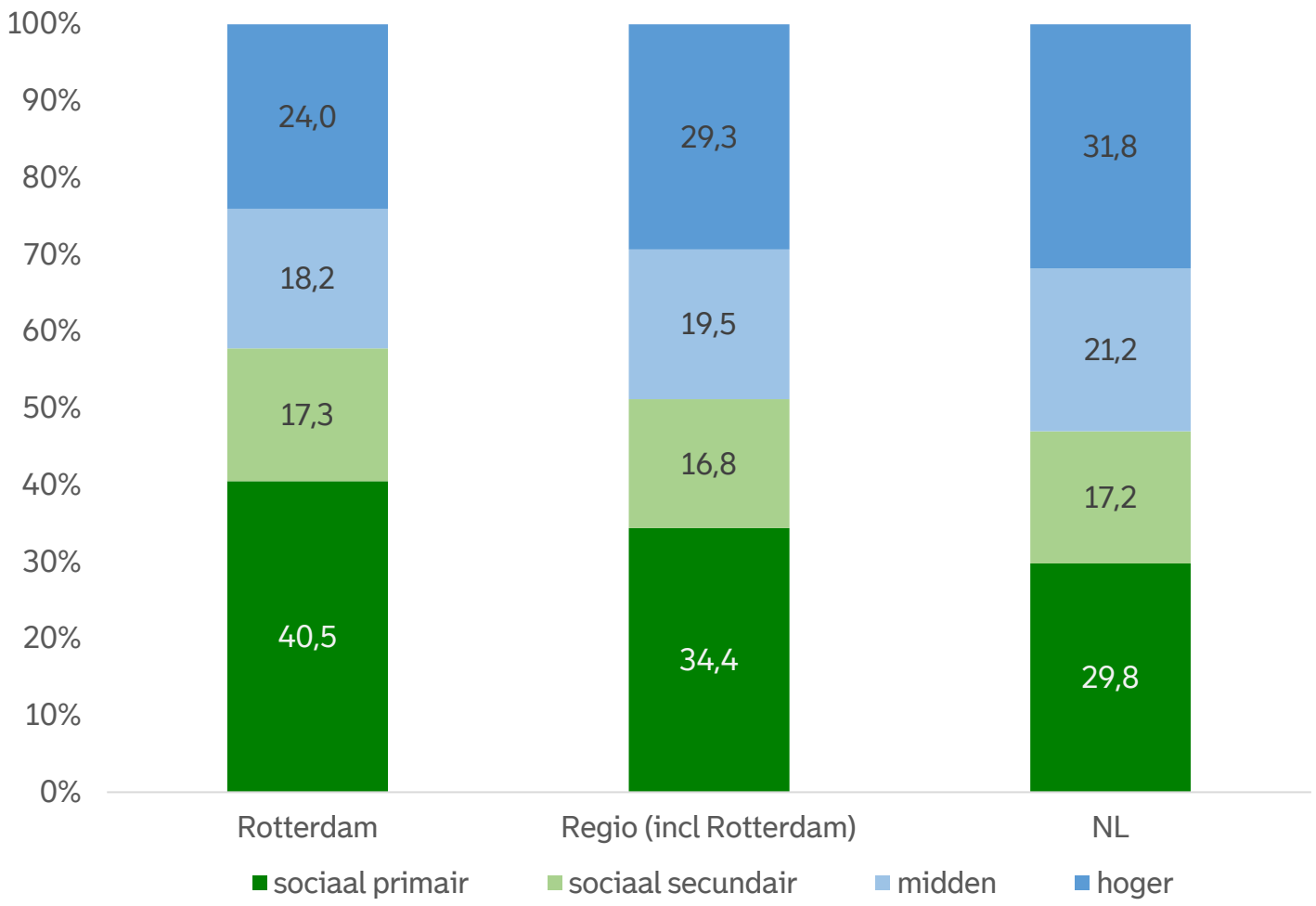


Grote verschillen

Veel sociale voorraad in stedelijke gemeenten

Weinig sociale voorraad in kleinere (Vinex) gemeenten

Inkomensverdeling



Hoger
- Inkomen vanaf 60.000 euro

Midden
- Inkomen 40.000 tot 60.000 euro

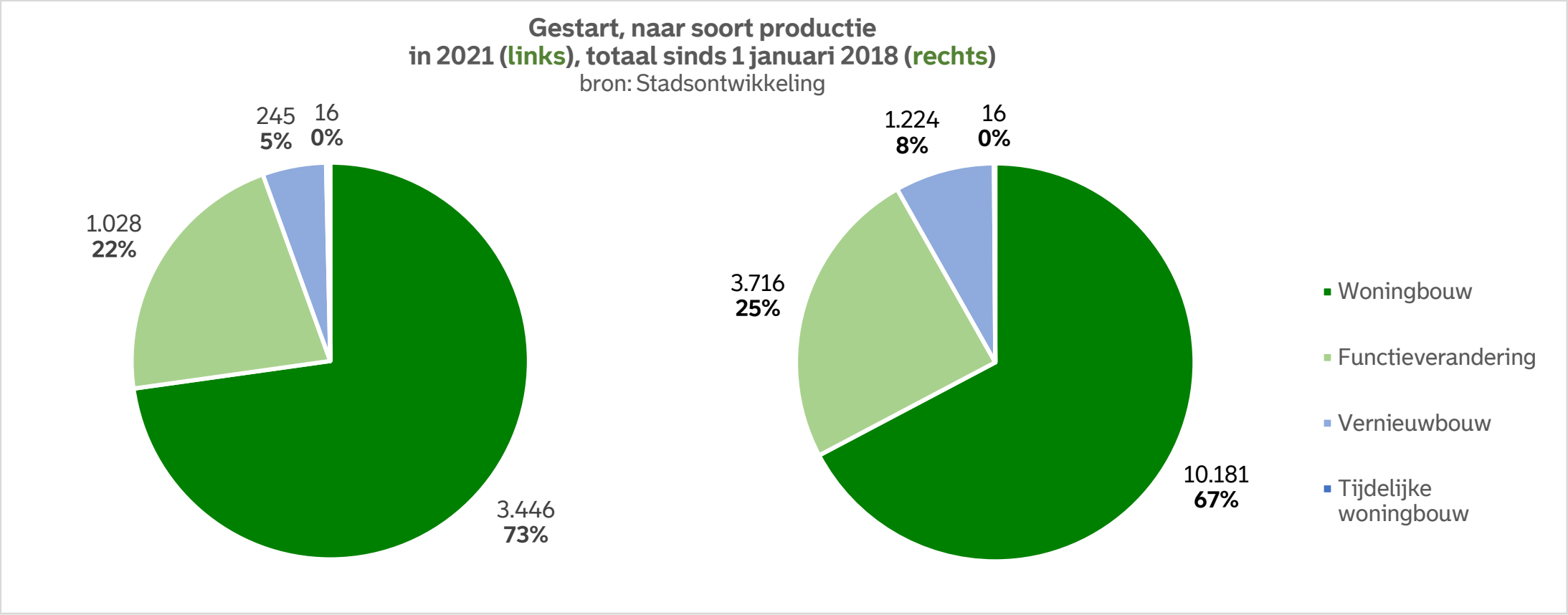
Sociaal secundair
- Inkomen tot 40.000 euro

Sociaal primair
- Inkomen tot 32.200 euro
- Doelgroep passend toewijzen

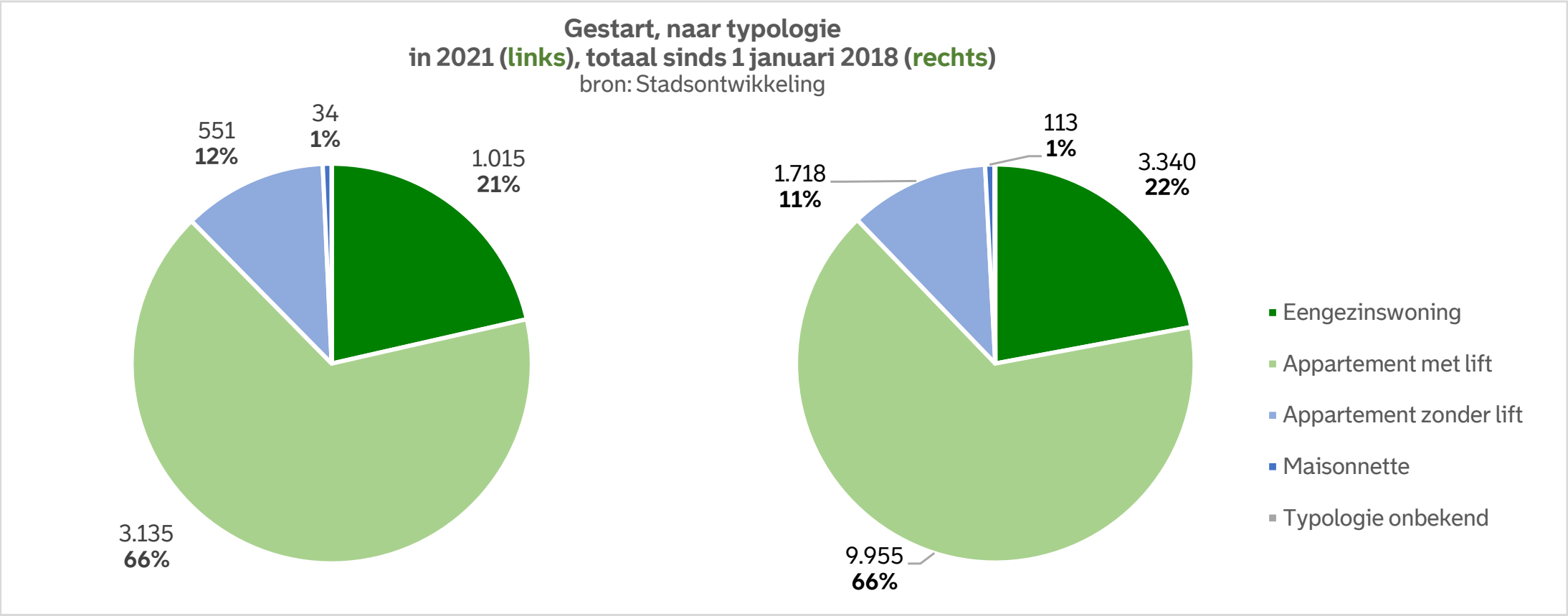
NB. inkomensgrenzen 2021, afgeronde bedragen

nieuwbouw

Nieuwbouwproductie – soort productie

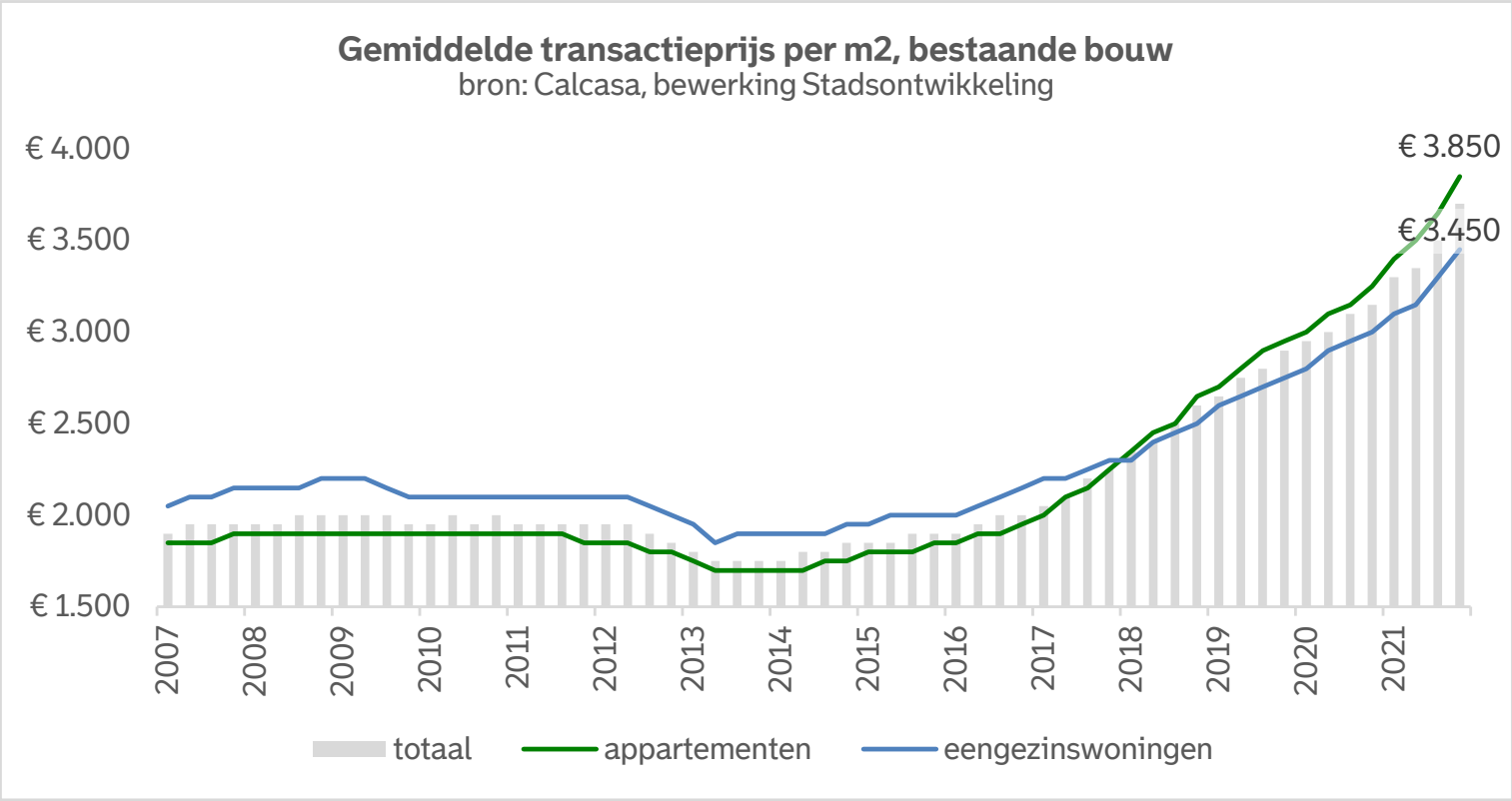


Nieuwbouwproductie - woningtypologie



koopmarkt

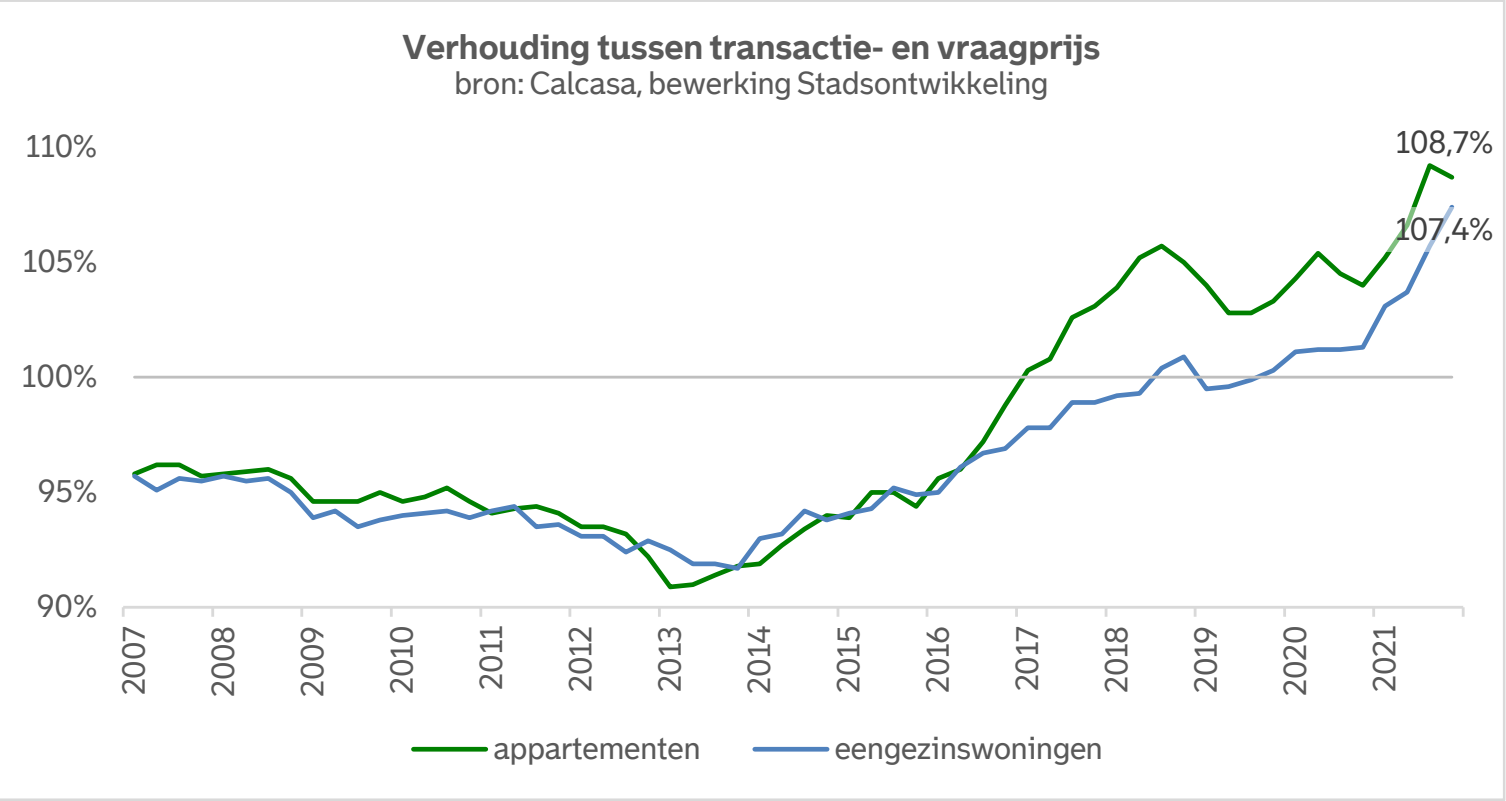
Bestaande koopwoningen - ontwikkeling



Vierkante meterprijs **is sinds dieptepunt crisis verdubbeld**

Update beeld: medio 2022 is gemiddelde prijs €4.100 voor appartementen en €3.650 voor eengezinswoningen

Bestaande koopwoningen - ontwikkeling



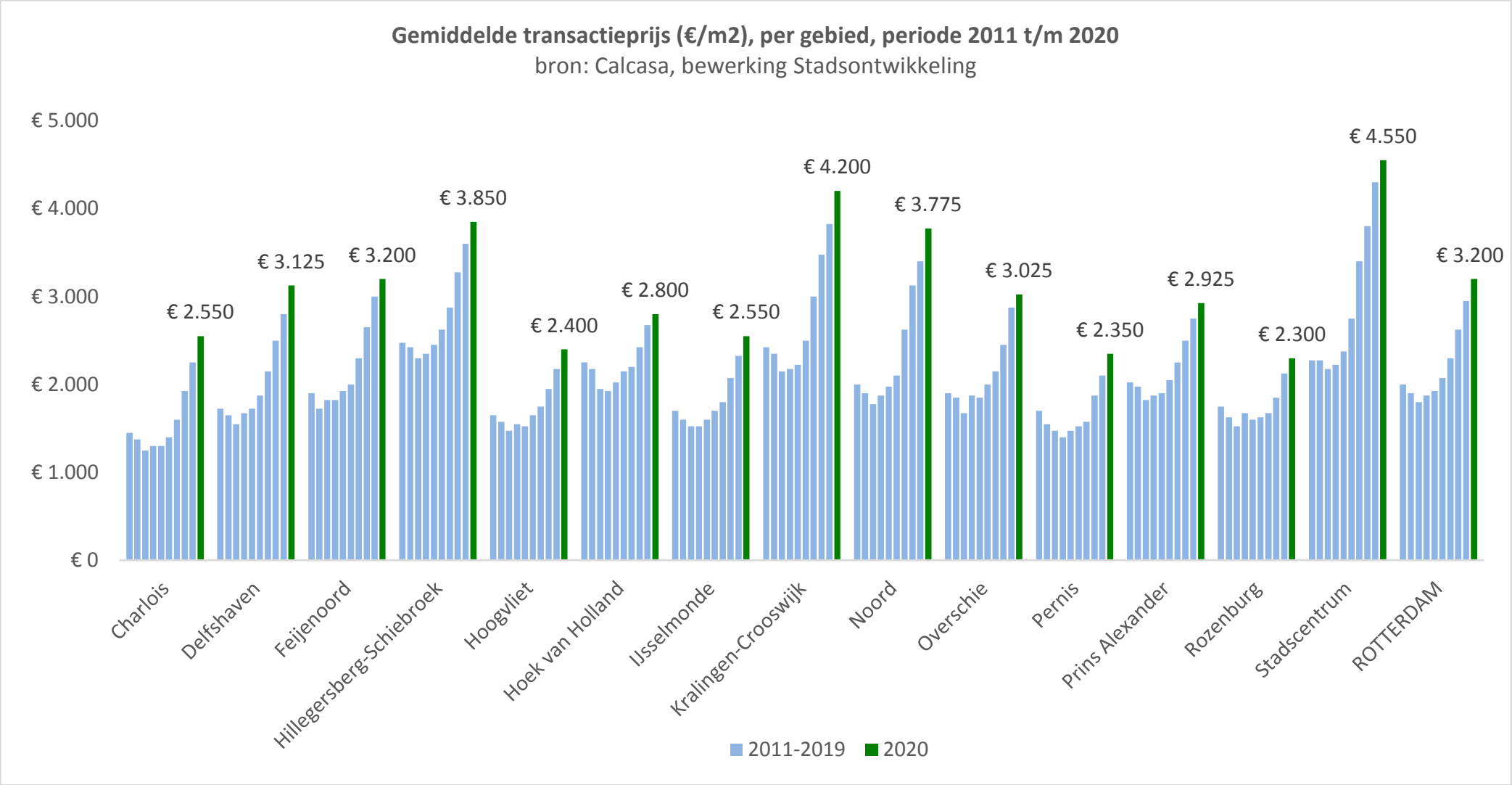
Overbieden is structureel

Appartementen verkochten voorheen gemiddeld 5% onder vraagprijs, in 2021 ruim 8% *boven* vraagprijs

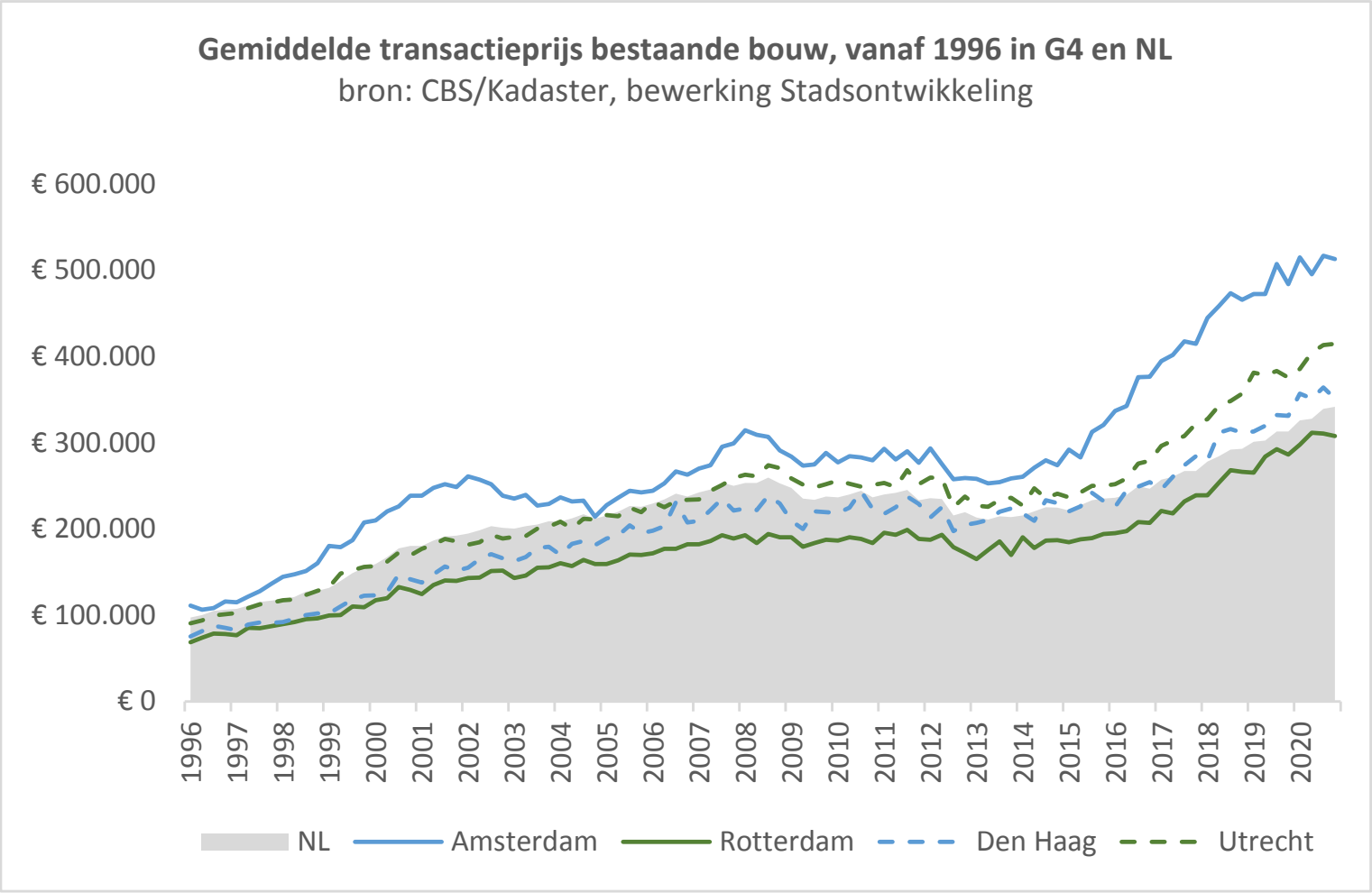
Bij eengezinswoningen is dat in 2021 7% *boven* vraagprijs

Update beeld: medio 2022 lichte daling van %, maar overbieden blijft de norm

Bestaande koopwoningen - in vergelijking



Bestaande koopwoningen - in vergelijking



Rotterdamse koopmarkt ontwikkelt zich **iets sneller dan landelijk gemiddeld**

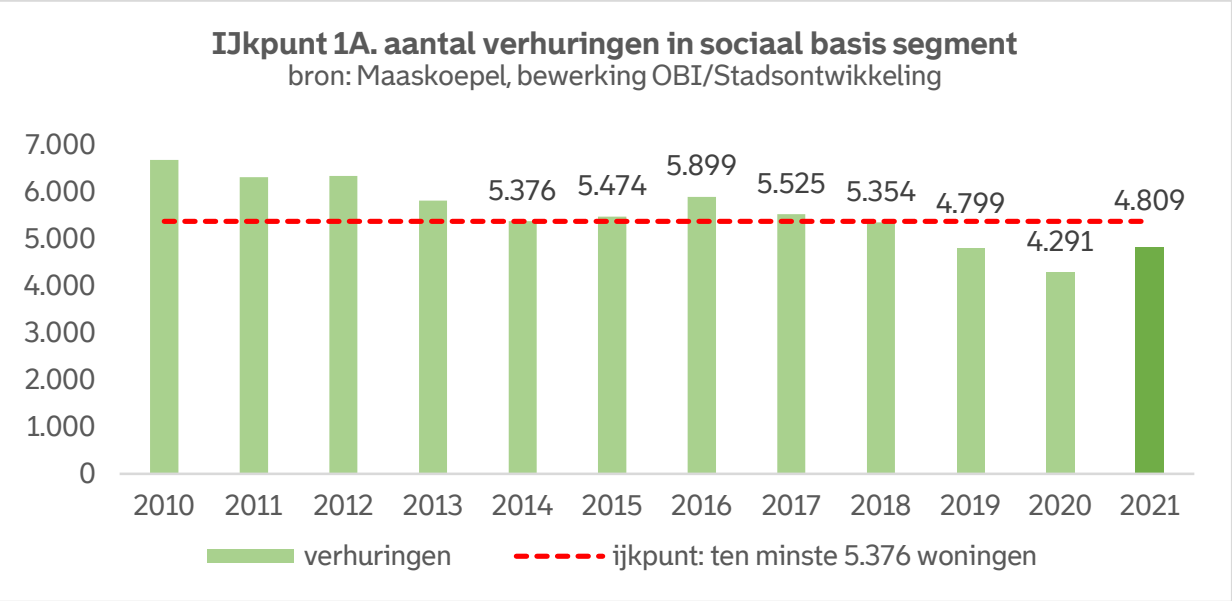
Maar niet afwijkend van de meeste andere grote steden

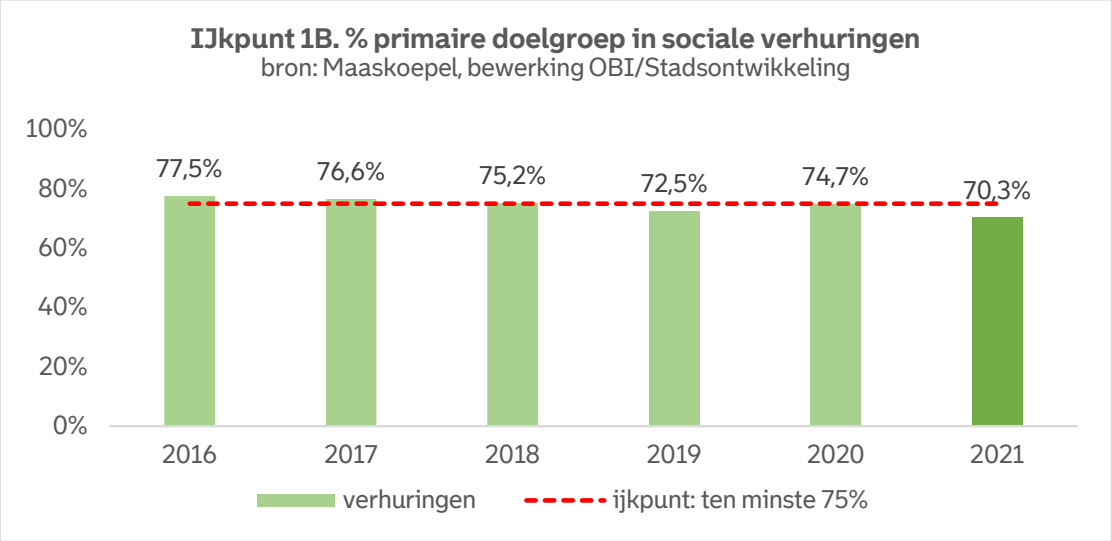
corporatie huur

Corporatiehuur - ijkpunten beschikbaarheid

IJkpunt verhuringen sociaal basis en ijkpunt toewijzing niet behaald

Wel stijging aantal verhuringen in sociaal basis

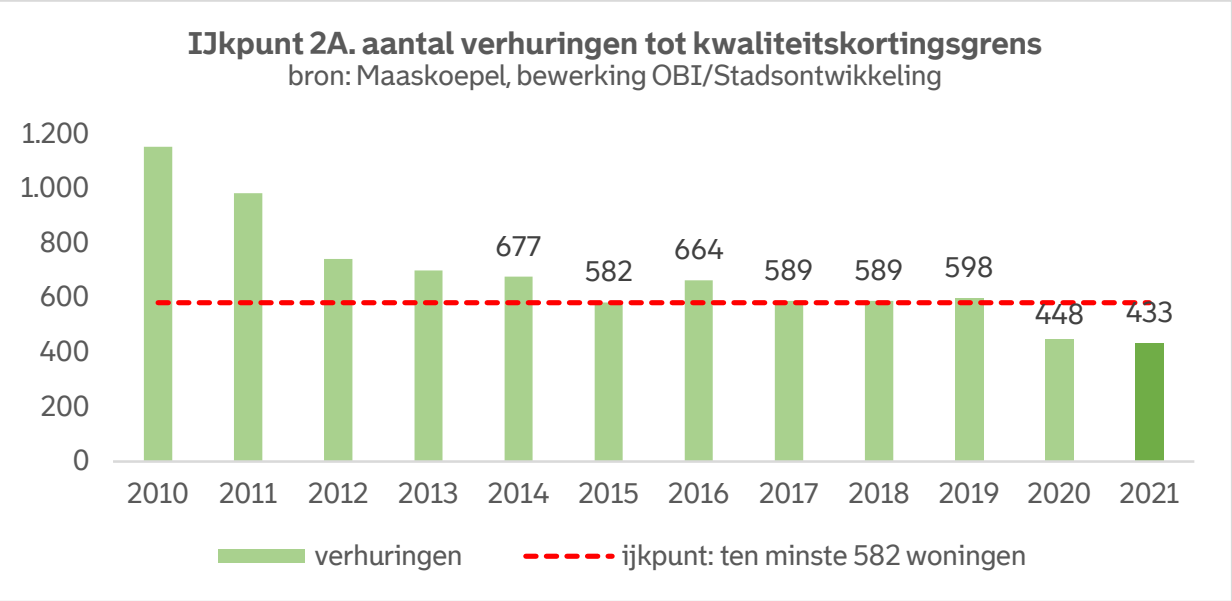


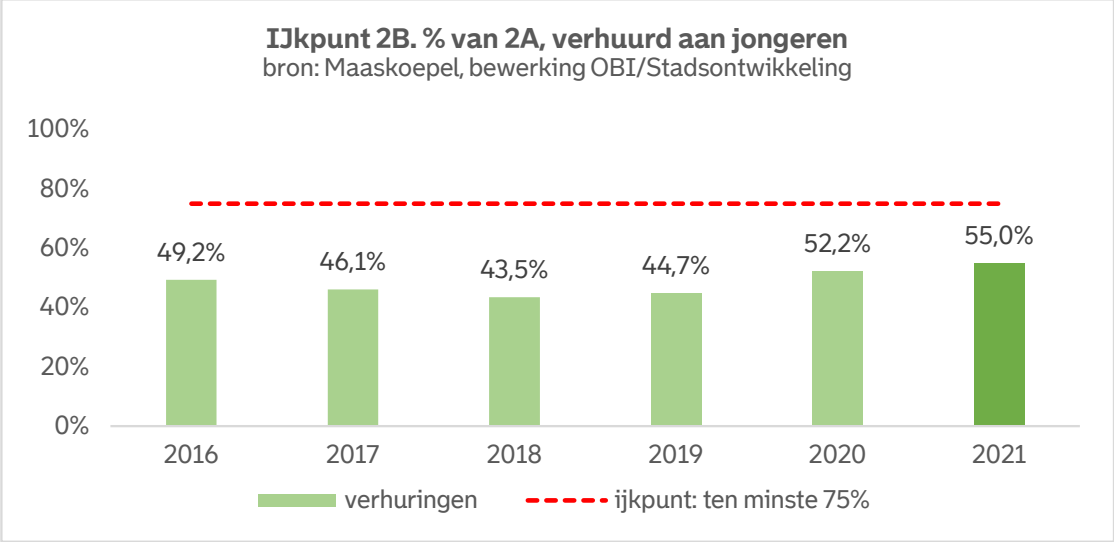


Corporatiehuur - ijkpunten beschikbaarheid

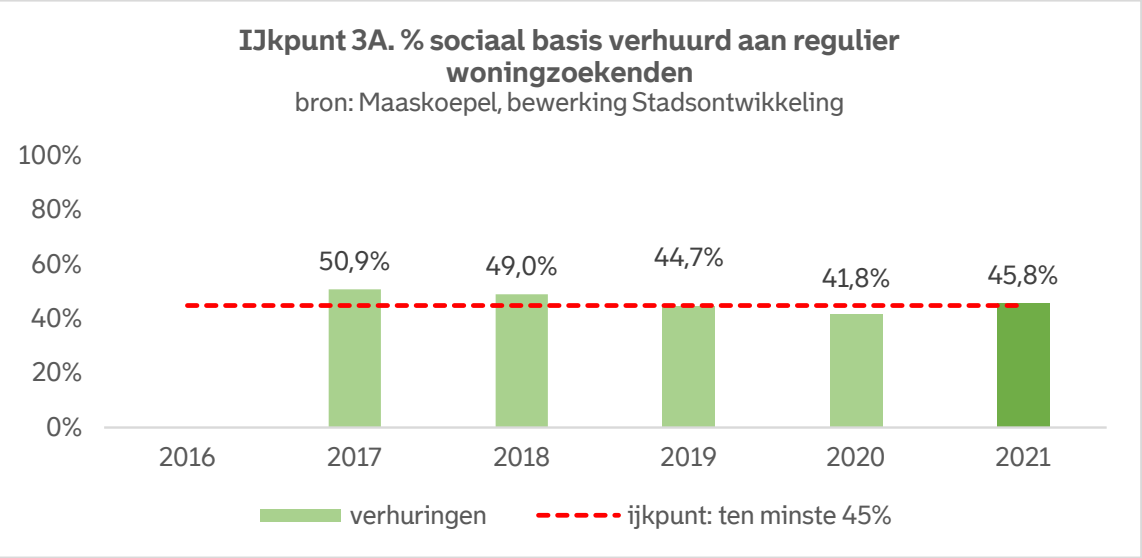
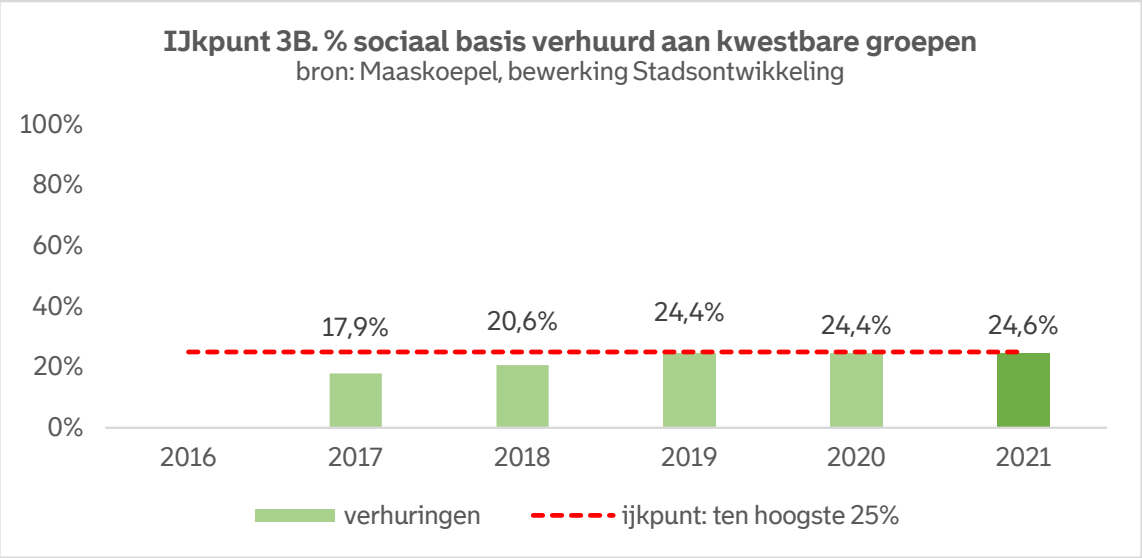
IJkpunt verhuringen tot kwaliteitskortingsgrens niet behaald

Sturing op toewijzing aan jongeren begint vruchten af te werpen





Corporatiehuur - ijkpunten beschikbaarheid

IJkpunt toewijzing sociaal basis aan regulier woningzoekenden wel behaald

Ook aandeel verhuurd aan kwetsbare groepen blijft onder grens