

Bijlage 2 Rotterdamse bijdrage in regionaal format

1 Ontwikkeling van de totale en de sociale woningvoorraad

1.1 Bod m.b.t. de woningvoorraad, samenvattend

	Rotterdam	Opgave meer evenwicht	Bod	Korte toelichting
	data ABF oktober 2021 en dPi 01-01-2019			
T	uitbreidingsopgave voorraad totaal	38300	38520	Uitbreiding is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen (zoals nieuwbouw en sloop). In toevoegingen zit: opgeleverd 2020/2021, gestart 2020/2021 en nog te starten 2022-2025 (4.000 p/jaar) en 2026-2029 (3.500 p/jaar). Programmering volgens coalitieakkoord.
P	uitbreidingsopgave voorraad dure huur	4500	28600	Bestaat uit nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten) en toevoeging vanuit prijsontwikkeling (15%)
Q	uitbreidingsopgave voorraad dure koop	14800		
R	uitbreidingsopgave voorraad middeldure huur	3300	14500	Bestaat uit nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten) en toevoeging en afname vanuit prijsontwikkeling (15%)
S	uitbreidingsopgave voorraad middeldure koop	16000		
	uitbreidingsopgave voorraad sociaal totaal	-300	-4580	Bestaat uit nieuwbouw, afname vanuit prijsontwikkeling, afname vanuit sloop, verkoop en overheveling daeb-ndaeb.
A	waarvan DAEB	-2700	4460	Waarvan 8880 nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten), -4000 sloop, 220 verkoop/aankoop en -640 overheveling daeb-ndaeb

B	waarvan particulier	-1000	-5160	Waarvan 2220 nieuwbouw (opgeleverd, gestart en nog te starten), 6800 afname door prijsontwikkeling en 580 afname door sloop-samenvoeg programma NPRZ
C	waarvan koop	3400	-3880	Geen toevoeging in dit segment, 3300 afname door prijsontwikkeling en 580 afname door sloop-samenvoeg programma NPRZ
D	onttrekking sociaal door verdamping goedkope particuliere huur	-5800	-6800	Uitgangspunt: 15% verdamping door prijsontwikkeling
	onttrekking sociaal door verdamping goedkope koop		-3300	Uitgangspunt: 15% verdamping door prijsontwikkeling
E	onttrekking DAEB door sloop	-5430	-4000	Gebaseerd op langjarig gemiddelde realisatie vanaf 2012 en overzichten die corporaties met de gemeente delen in het kader van prestatieafspraken.
	Onttrekking DAEB door sloop-samenvoeg programma NPRZ		-1160	Waarbij aanneme in berekening: 50% afname in sociale koop en 50% afname in particuliere huur
F	saldo onttrekking DAEB door verkoop en toevoeging door aankoop in DAEB	220	220	O.b.v. dPi 2019
G	toevoeging of onttrekking DAEB door overheveling niet-DAEB ↔ NDAEB (v.v.)	-640	-640	O.b.v. dPi 2019
	gewenste toevoeging aan voorraad			
K	sociaal corporaties (A-D-E-F-G)	8950		
L	sociaal particuliere huur en koop (B+C)	2400		
M	overig (P+Q+R+S+D+F+G)	32380		
	Totaal	43730		

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

Leidraad voor ons bijdrage vormen het coalitieakkoord Een stad qua nieuwbouwprogrammering, segmentering en financiering, de DPI's van de corporaties, aannames van ABF over prijsontwikkelingen en aannames rond herstructurering (dit vanwege de noodzakelijke kwaliteitsverbetering (incl funderingsproblemen en de energetische opgave) om de Rotterdamse woningvoorraad toekomstbestendig te maken).

Het totaal van factoren (nieuwbouw, prijsontwikkelingen, herstructurering, aankoop/verkoop) resulteert in een Rotterdamse bijdrage die op totaalniveau voldoet aan de uitbreidingsbehoefte. Dit betekent dat we in principe in 2031 voldoende woningen hebben om de Rotterdammers te huisvesten. Veel moeilijker is het om aan te sluiten bij de behoefte in de verschillende deelsegmenten. In het sociale en middensegment lukt het ons niet om de behoefte te beantwoorden.

Het eerlijke verhaal is dat we nog meer zouden willen inzetten op toevoegingen via nieuwbouw in sociaal en middensegment om te compenseren voor de voorraad die uit deze segmenten verdwijnt als gevolg van o.m. prijsontwikkelingen, maar binnen de huidige financiële kaders en rekening houdend met de beperkte bijsturingsmogelijkheden in de nieuwbouw (ivm "Afspraak is afspraak") is dat niet mogelijk. Noemenswaardig bij dit alles is dat we er bewust voor kiezen om "ter compensatie" in het segment sociale huur door corporaties en het segment middenhuur op meer nieuwbouw in te zetten dan feitelijk nodig cf de behoefte in die deelsegmenten.

1.2 Specificatie van de regels K, L en M: Toevoeging aan voorraad met nieuwbouw, transformatie en/of splitsingen (minus samenvoegingen).

Totale voorraad	Nieuwbouw	Transformatie	Splitsing	Samenvoegingen (-/-)	Totaal*
Sociale huur corporaties	NTB	NTB	-	-	8880
Sociale huur particulier	NTB	NTB	-	-	2220
Sociale koop	0	0	-	-	0
Overige segmenten	NTB	NTB			33000

* Totaal betreft toevoegingen via nieuwbouw, zonder onttrekkingen / afname.

1.3 Specificatie van Flexwoningen

Voorraadontwikkeling flexwoningen	Toevoeging	Onttrekking
Totaal	500	0
Waarvan sociale huur corporaties	PM	0
Waarvan sociale huur particulier	PM	0
Waarvan middeldure huur	PM	0

1.4 Specificatie van regel L (alleen huur): Nieuwbouw/transformatie particuliere huur tot liberalisatiegrens

Toevoeging		Ottrek- king		Netto ont- wikkeling
Nieuwbouw/transformatie	2220	Sloop	-580*	
Waarvan geen afspraken over langdurige instandhouding (van 15 jaar of langer)	2220			
Waarvan wel afspraken over langdurige instandhouding in het sociale segment	0			
			Totaal Netto	1640**

De aantallen zijn exclusief flexwoningen en exclusief onzelfstandige studentenwoningen.

* Dit is de helft van het herstructureringsprogramma NPRZ (sloop én samenvoegen)(helft berekend als onttrekking in huur, helft als onttrekking in koop)

** Dit is enkel het netto saldo van toevoegingen (nieuwbouw minus sloop). Prijsontwikkeling heeft ook invloed op de omvang van dit segment maar wordt niet gevraagd in deze tabel.

1.5 Extra: Onzelfstandige studentenwoningen

Bovenstaande tabellen zijn exclusief onzelfstandige woningen voor studenten. Omwille van het inzicht graag hieronder aangeven hoeveel onzelfstandige studentenwoningen tot en met 2030 netto aan de voorraad worden toegevoegd.

	Toevoeging door nieuw- bouw	Ottrekking door sloop	Netto totaal
Onzelfstandige studentenwoningen	NTB		NTB*

* In onze bijdrage zijn geen cijfers opgenomen, omdat hier nog geen beleidsambities op zijn geformuleerd en vastgesteld.

2 Woningen voor middengroepen (zie ook regels R, S en M in 2,1)

Toevoeging en onttrekking middensegment (€ 763,47 - € 1.075 en € 210.000 - € 355.000)			
Toevoegingen *	Huur	Koop	Totaal
Nieuwbouw door corporaties	NTB	NTB	14.200

Nieuwbouw door particulieren	NTB	NTB	
Geschatte toevoeging door 'weglek' uit sociale huursegment	6.800		6.800
Geschatte toevoeging door verkoop uit sociale huursegment		3.300	3.300
Totaal toevoegingen			24.300
Onttrekkingen	Huur	Koop	Totaal
Geschatte 'weglek' naar het dure segment door prijsstijgingen	-2.100	-7.700	-9.800
Totaal onttrekkingen			-9.800
Totaal generaal (toevoegingen minus onttrekkingen)			14.500

Hieronder kunt u een korte toelichting op bovenstaande tabel opnemen.

Ten aanzien van de prijsontwikkelingen zijn we uitgegaan van de algemene aanname zoals in regioverband door ABF gehanteerd dat alle prijsniveaus in de koop en huur t/m 2031 stijgen met 15%. Deze aanname zal in de loop der tijd zeer waarschijnlijk veranderen als gevolg van nieuwe inzichten of ontwikkelingen op bv kapitaalmarkt. Een goede monitoring is daarmee essentieel.

Zie verder de inhoudelijke toelichting onder tabel 1.1. voor de grondslag van de Rotterdamse bijdrage.

3 Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

Welke bijdrage kan uw gemeente leveren aan de doelstellingen betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale voorraad?

De regio heeft een tweetal normen bepaald voor deze twee doelstellingen:

- Betaalbaarheid: Op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste (tweede) aftoppingsgrens.
- Beschikbaarheid: Op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).

3.1 Betaalbaarheid

Het aandeel beschikbare corporatiewoningen tot de 2^e aftoppingsgrens.

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Betaalbaarheid	<u>Minimaal</u> 70%*	88%	70%

Hieronder is ruimte voor eventuele toelichting.

De Rotterdamse sociale corporatievoorraad bestaat veelal uit appartementen en ca 88 % heeft al een huur onder de 2e aftoppingsgrens. Onze bijdrage aan de regionale woningmarktafspraken op dit punt ligt min of meer op het huidige niveau en is dus ruimschoots boven de opgave van 70%.

3.2 Beschikbaarheid

Het aandeel vrijkomend aanbod sociale huurwoningen verhuurd aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigd inkomen)

	Regionaal afgesproken %	2020 (Monitor)	Uw doel
% Beschikbaarheid	<u>Minimaal</u> 75%*	75%	75%

*van al het DAEB-aanbod, inclusief DAEB-nieuwbouw