

Definities

Sociale voorraad

Huur (corporatie en particulier) tot liberalisatiegrens, € 737 in 2020

Koop tot regionaal bepaalde grens, € 174.000 in 2020

Sociale doelgroep (EU / DAEB norm)

Inkomen tot € 39.055 euro, in 2020

Primaire doelgroep (voor passend toewijzen)

Inkomen tot € 23.200 of € 31.500 (eenpersoons- of meerpersoonshuishouden), in 2020

Laag middeninkomen (10% vrije toewijzing corporaties)

Inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 euro, in 2020

Middeninkomen

Inkomen tussen 1 en 1,5x inkomen sociale doelgroep

Definities

	2018	2019	2020	2021
KOOP				
sociaal basis	tot 180.000	tot 141.000	tot 141.000	tot 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 en hoger	440.000 en hoger	470.000 en hoger	495.000 en hoger
nhg	265.000	290.000	310.000	325.000
ontwikkeling j-o-j		9,4%	6,9%	4,8%
HUUR				
sociaal basis	tot 640,16	tot 651,03	tot 663,40	tot 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 en hoger	1.320 en hoger	1.350 en hoger	1.380 en hoger
cpi		1,37%	2,32%	2,06%

Voortgangsrapportage woonvisie

editie 2020



13 oktober 2021



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

Hoofdconclusies

- **Woningvoorraad groeide door**
- **Bouwproductie weer omhoog**
- **Woningen vaak in huur en goed toegankelijk**
- **Bevolkingsontwikkeling haperde**
- **Druk op markt is duidelijk zichtbaar in koopmarkt, snelle afname sociale voorraad en score op ijkpunten beschikbaarheid**

Bevolking

Woningvoorraad

Nieuwbouw

Koopmarkt

Corporatie huur

Bevolking

Groei van de bevolking hapert

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

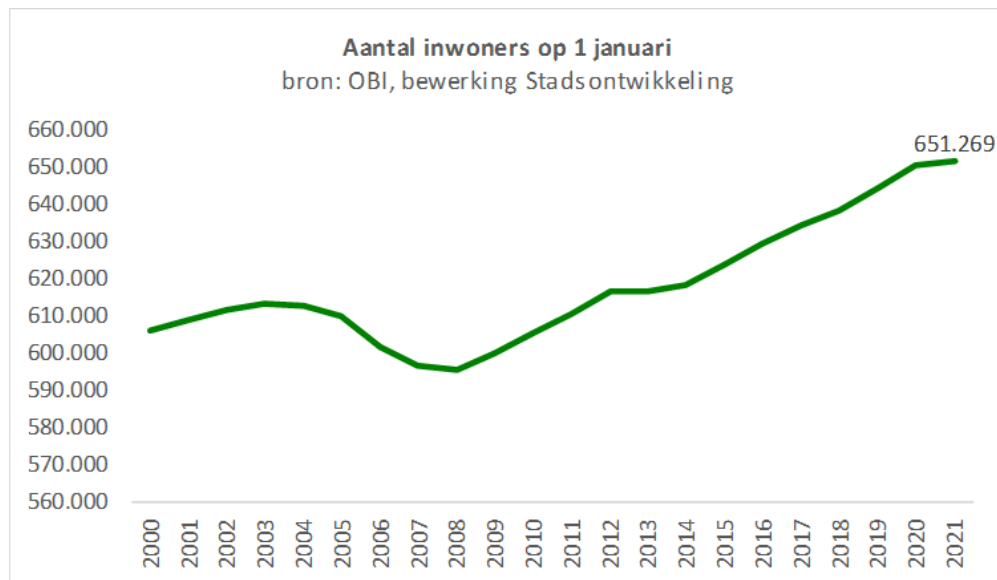
Binnenlands migratiesaldo is sterk negatief

- △ instroom neemt af en uitstroom neemt toe, per saldo verloor Rotterdam 4.755 personen aan andere gemeenten
- △ mensen blijven overwegend in de regio

Buitenlands migratiesaldo blijft positief

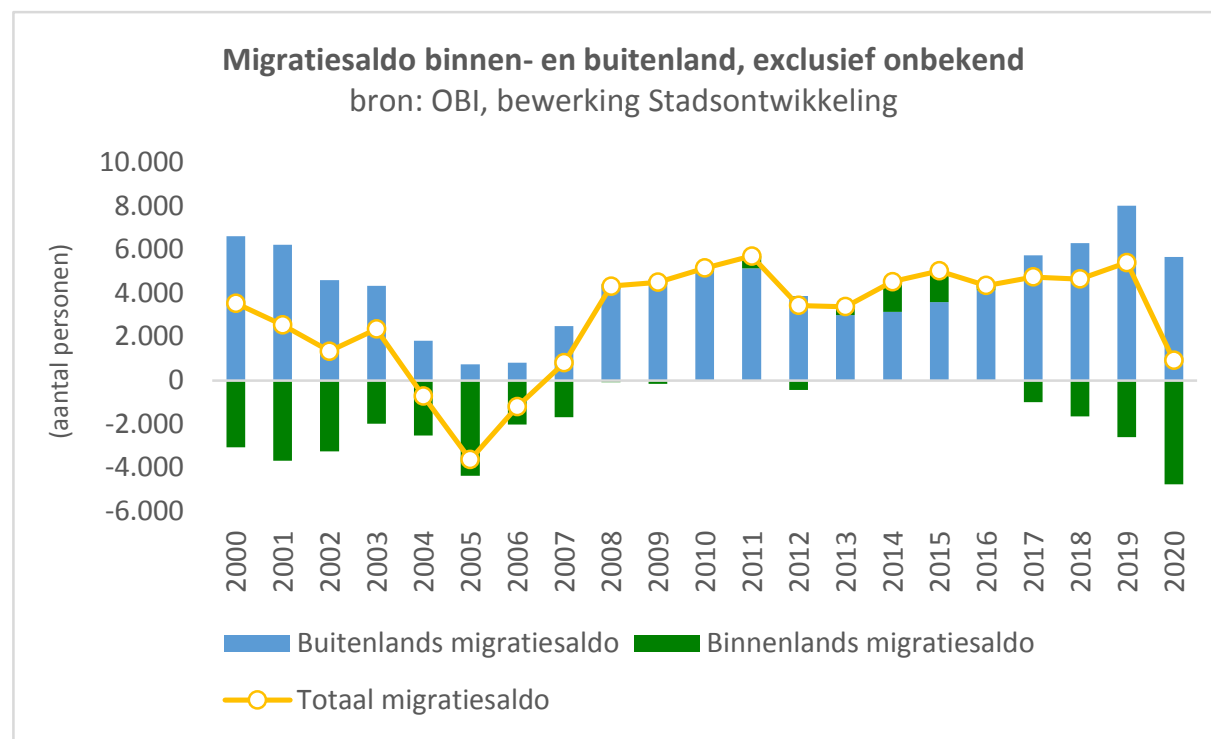
- △ reisbeperkingen door corona zorgen voor minder instroom
- △ het saldo van buitenlandse migratie blijft desondanks sterk positief, met 5.674 personen erbij

Bevolking



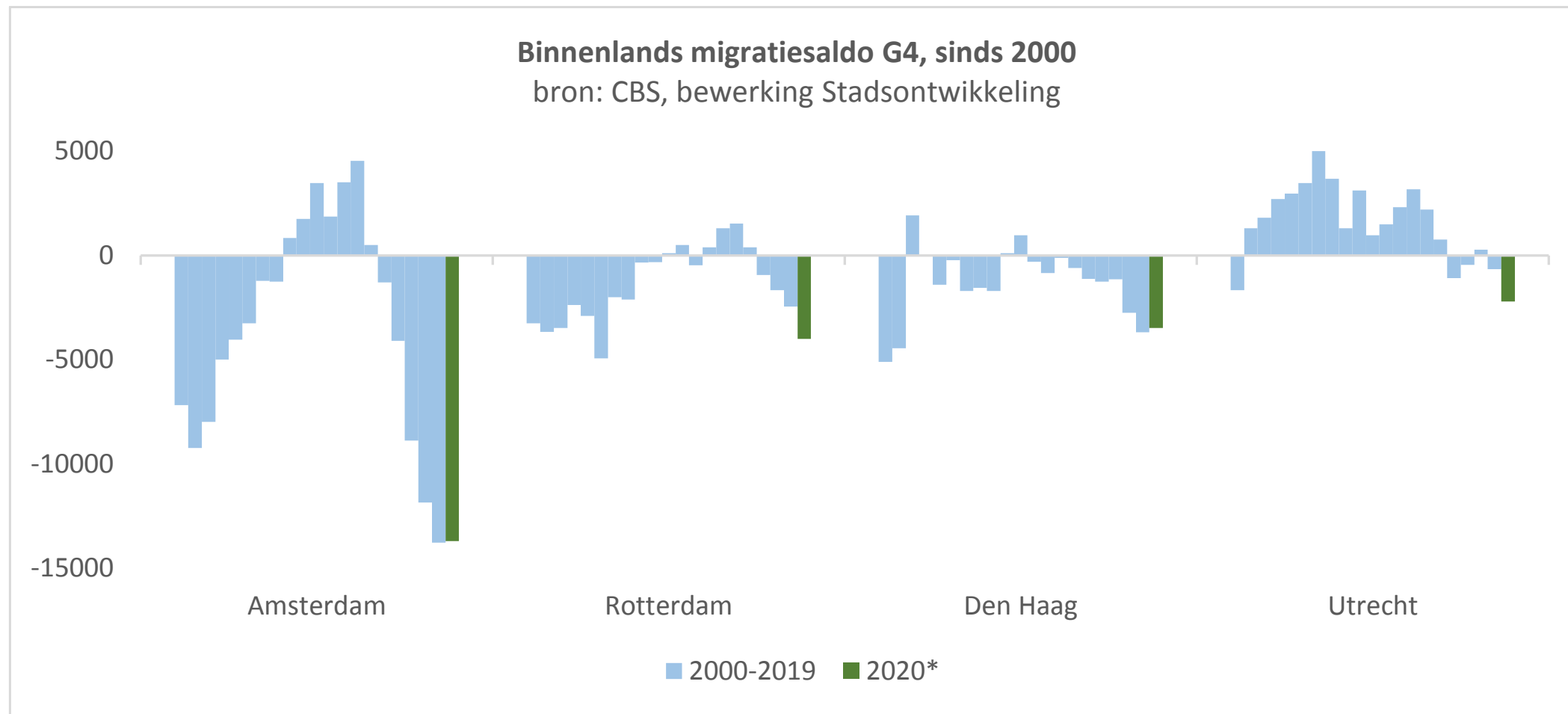
Ontwikkeling door drie componenten

- **Natuurlijke aanwas** (geboorte minus sterfte)
+ 2.000 tot 2.500 per jaar
- **Buitenlandse migratie**
- **Binnenlandse migratie**



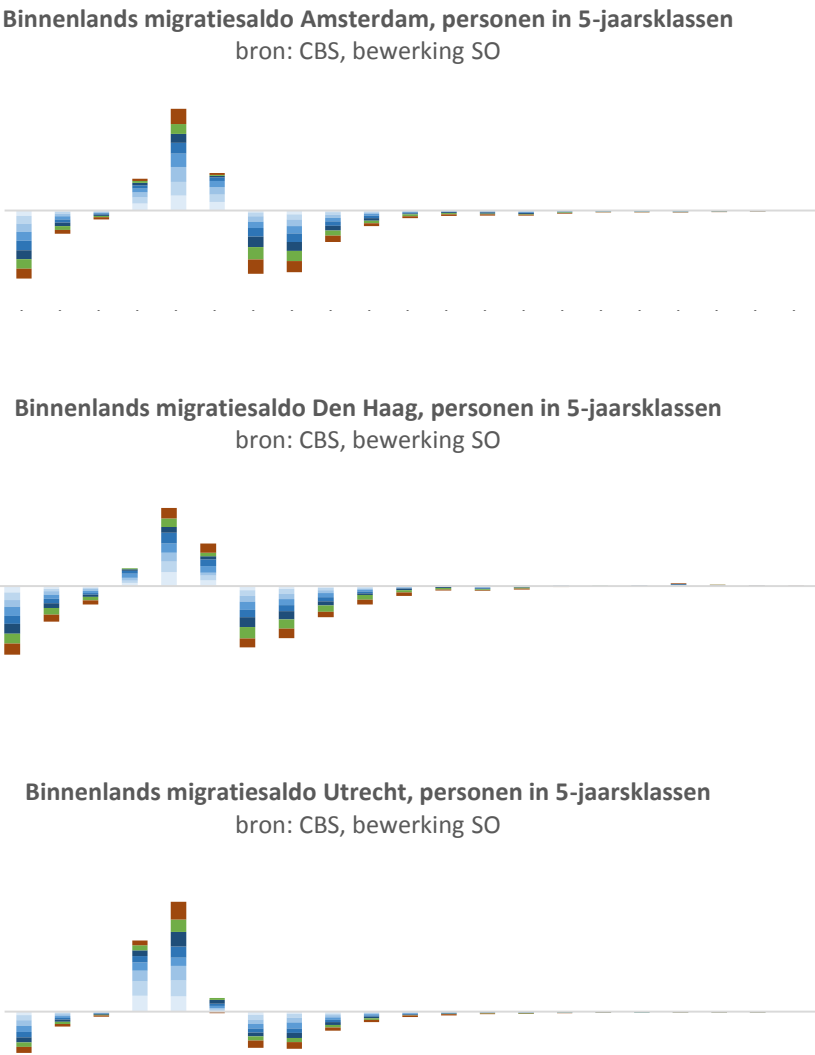
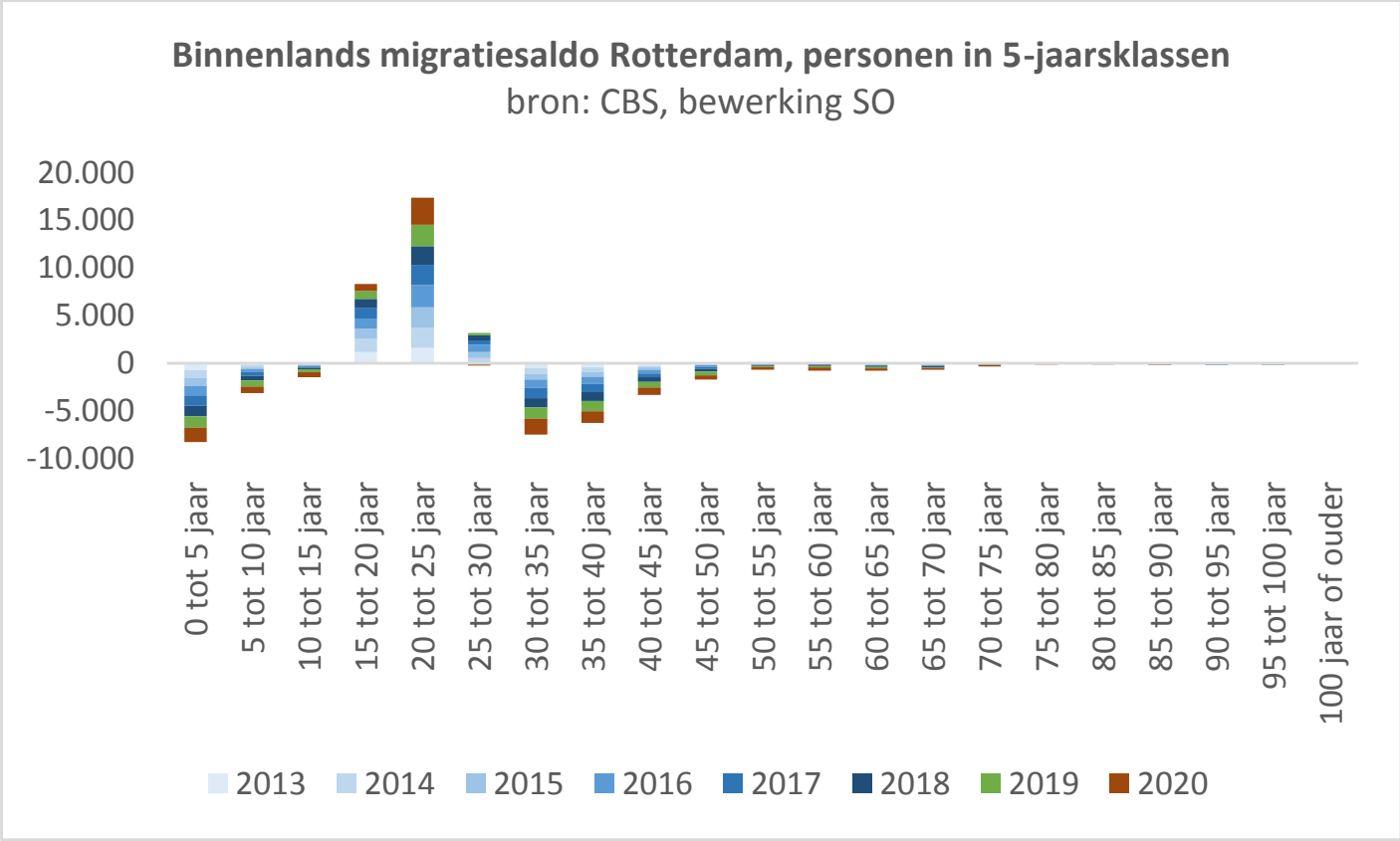
Bevolking – binnenlandse verhuizingen

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



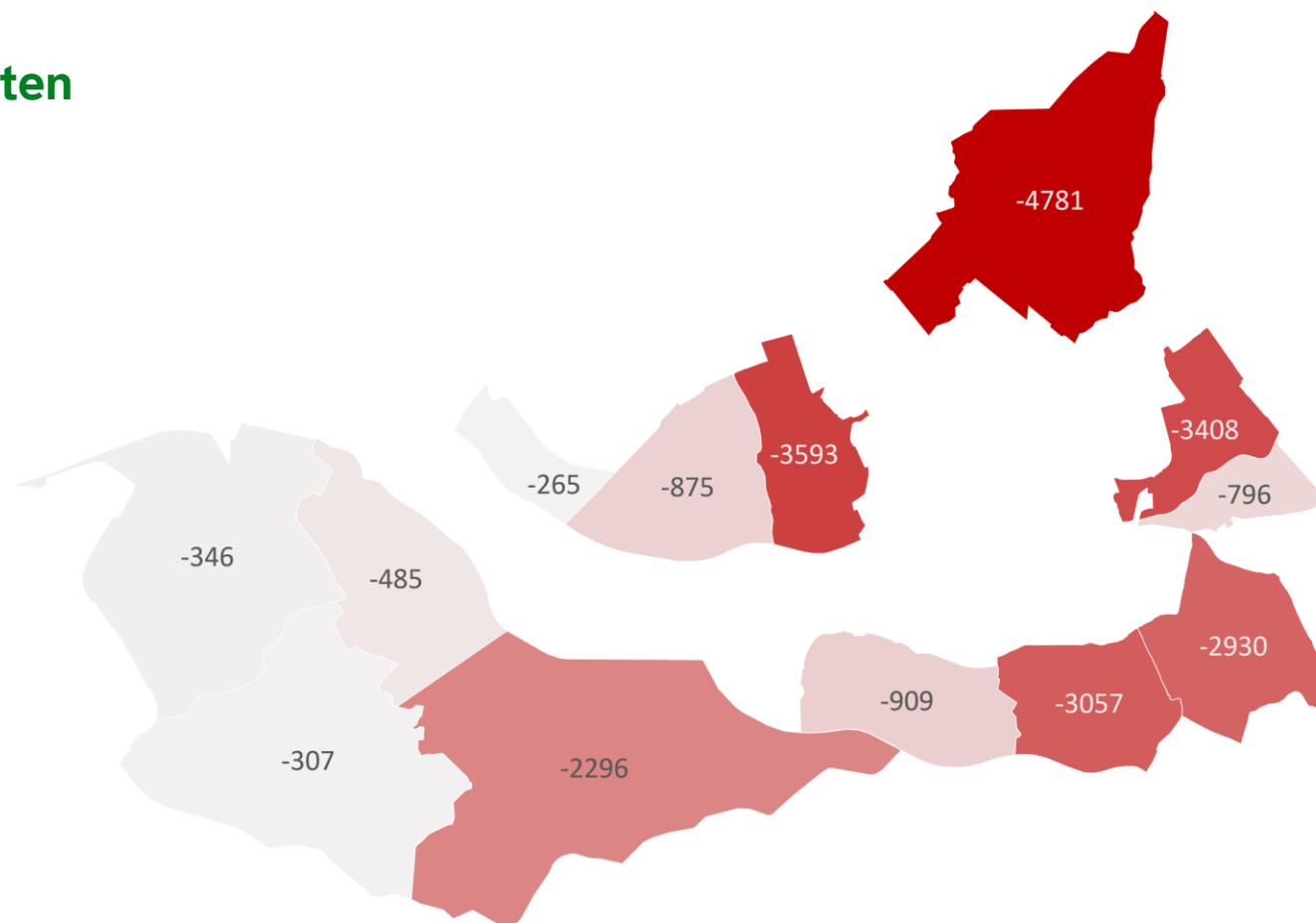
Bevolking – binnenlandse verhuizingen

Migratiesaldo regio met Rotterdam, totaal over 2011 t/m 2020

bron: CBS, bewerking SO

Meeste uitstroom naar gemeenten direct rondom Rotterdam

Mogelijke redenen variëren van
betaalbaarheid en groter aanbod
tot voorkeur ander woonmilieu



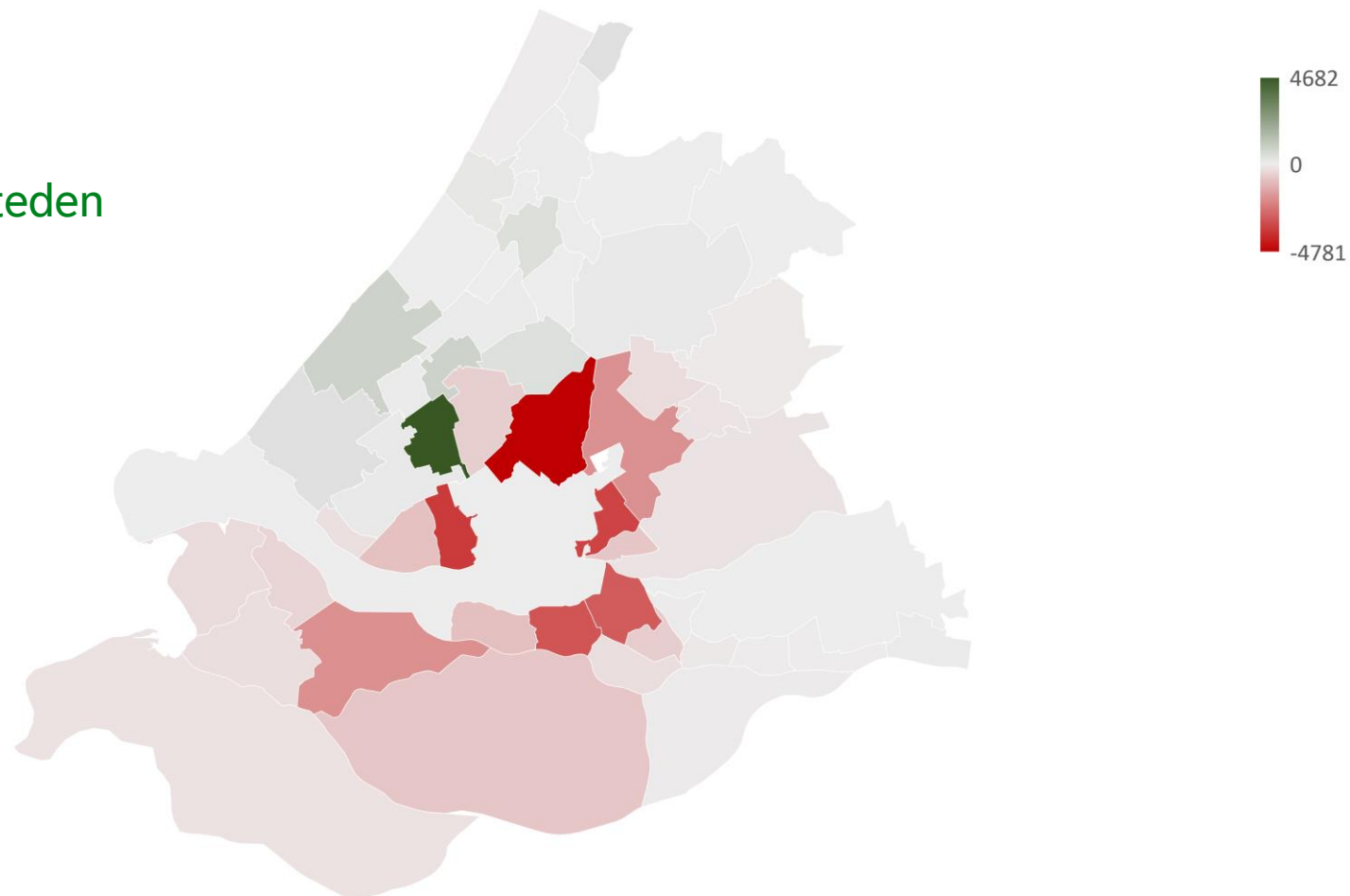
Bevolking – binnenlandse verhuizingen

Migratiesaldo met Rotterdam, totaal over periode 2011 tm 2020

bron: CBS, bewerking Stadsontwikkeling

Uitstroom is sterk regionaal

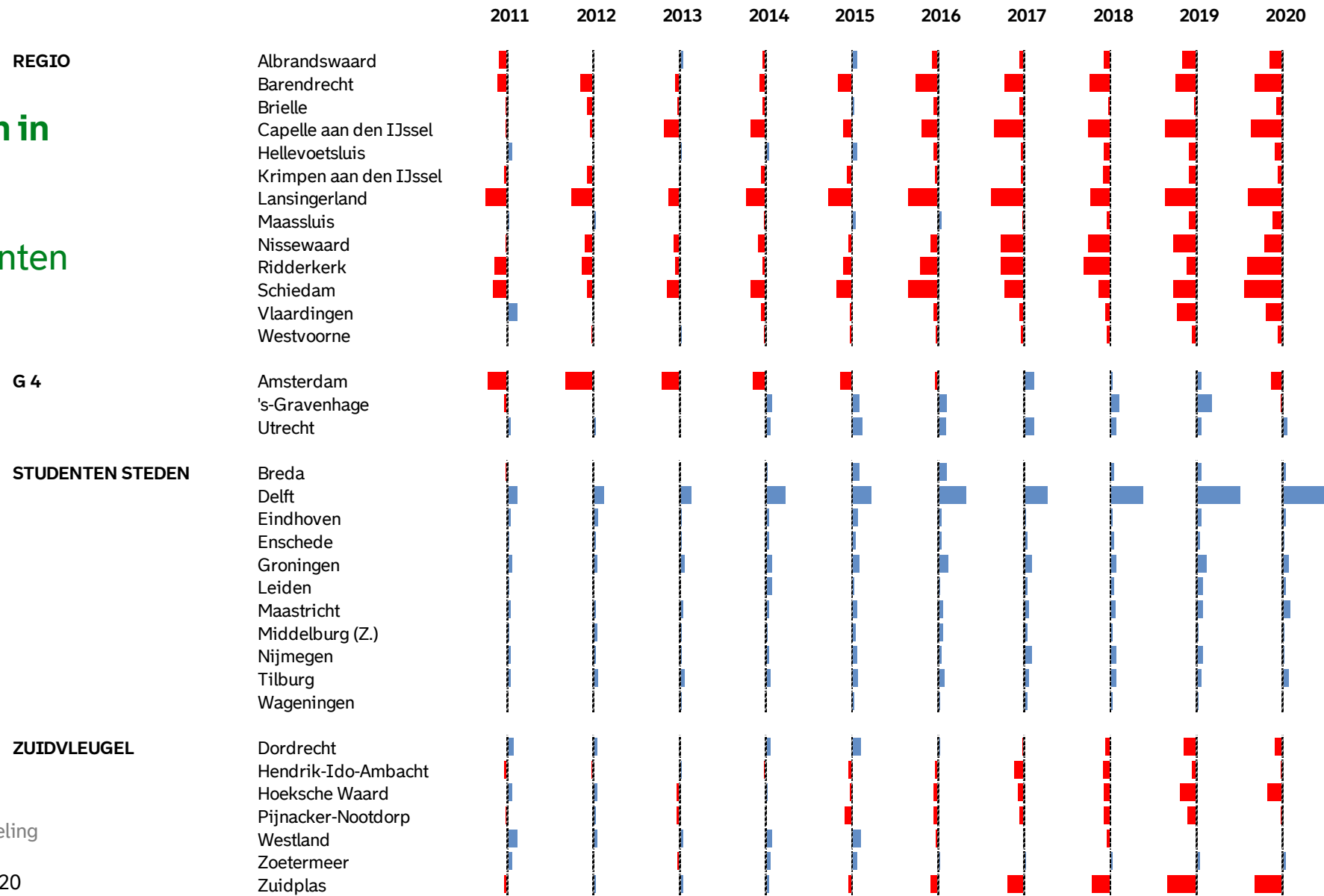
Instroom o.a. uit studentensteden



Bevolking – binnenlandse verhuizingen

Geen trendbreuken in
verhuisrichting

Bij sommige gemeenten
wel toename saldo



Bron: CBS, bewerking Stadsontwikkeling

Voortgangsrapportage woonvisie 2020

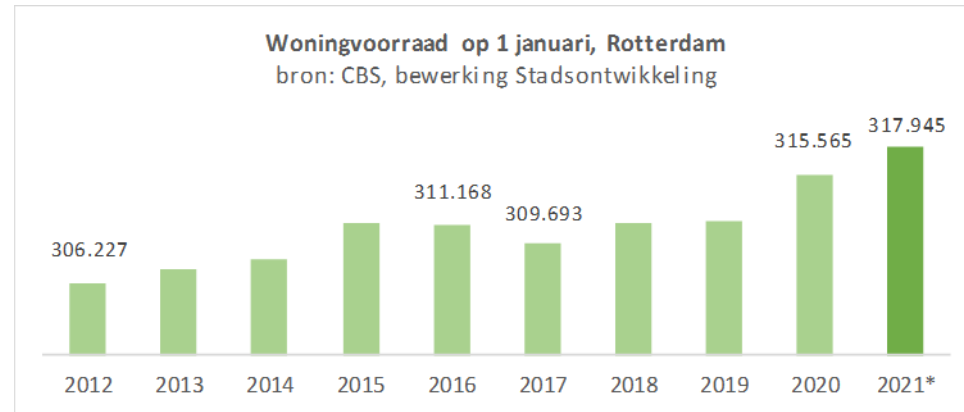
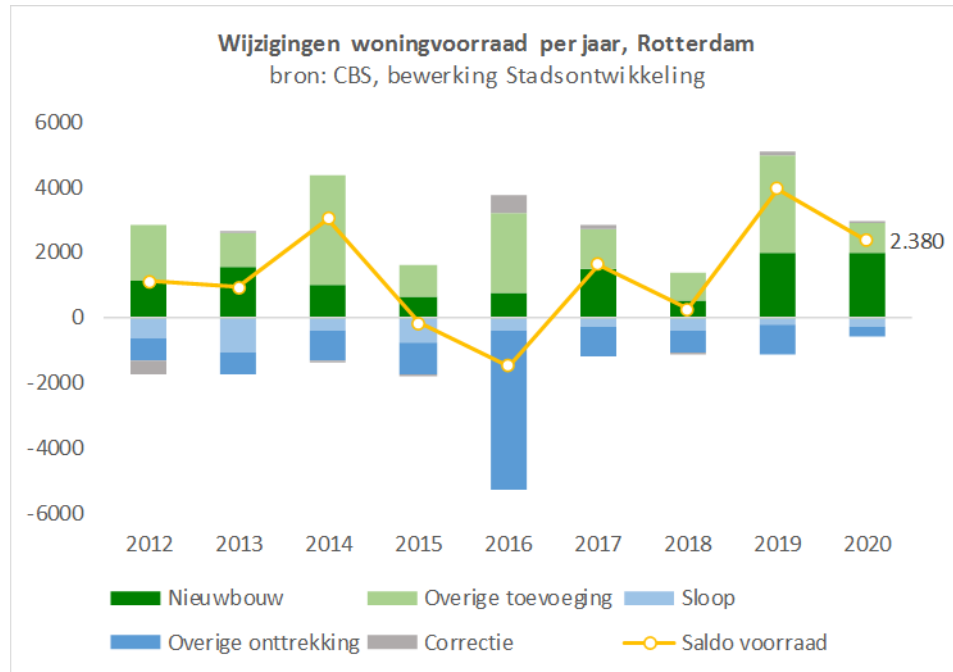
Bevolking **Woningvoorraad**

Nieuwbouw
Koopmarkt
Corporatie huur

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

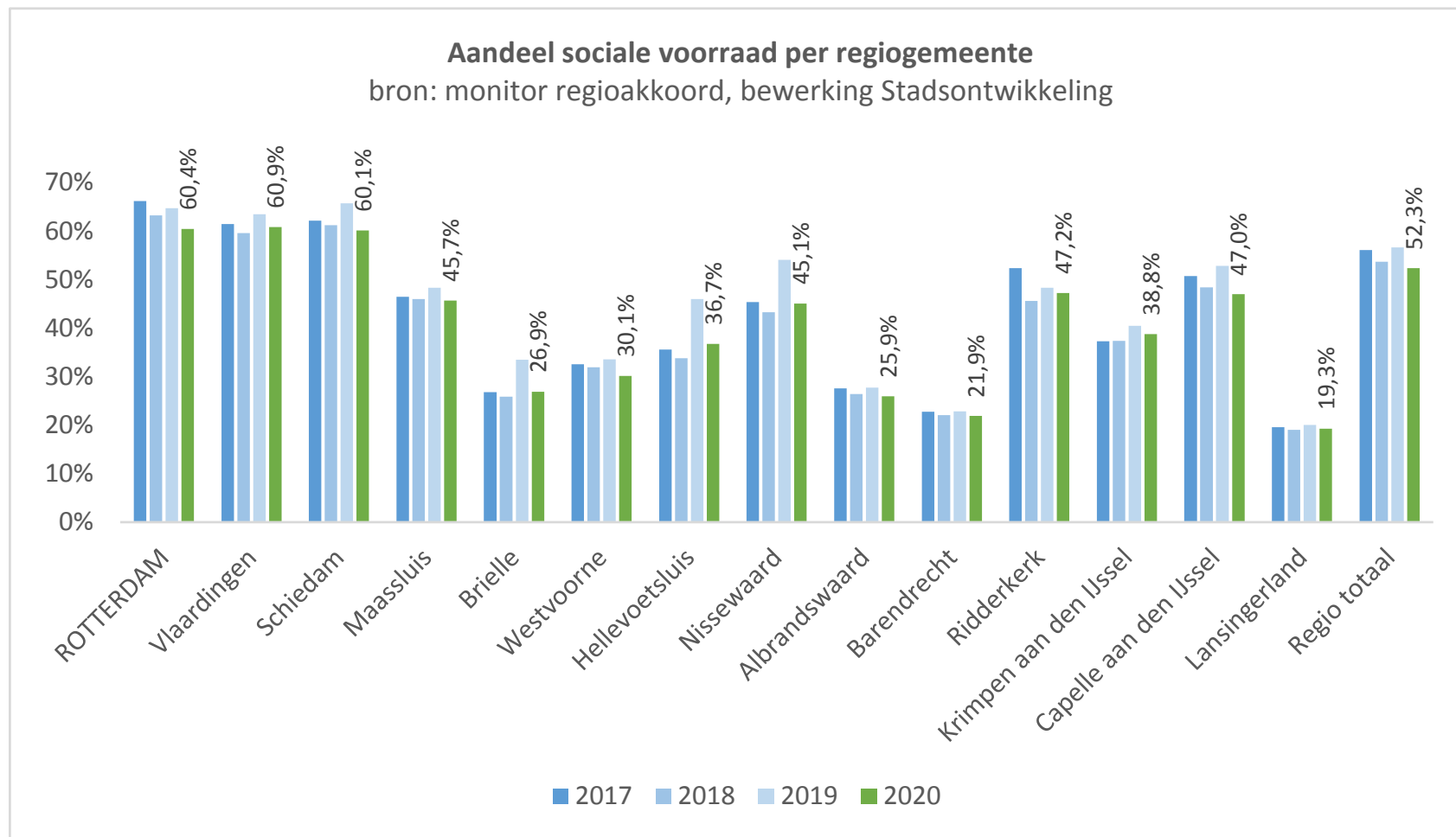
Sociale voorraad krimpt te snel

- △ in 2020 is 60,4% van de woningen in Rotterdam sociaal, regionaal gemiddelde is 52,3%
- △ tussen 1 januari 2017 en 1 januari 2020 nam de sociale voorraad in Rotterdam af met ongeveer 14.550 woningen
- △ waarvan -/- 950 bij corporaties en -/-1600 bij particuliere verhuurders
- △ en -/-12.000 door waardeontwikkeling in de koopsector

Aandeel sociaal basis van corporaties voldoet aan afspraken

- △ regionale afspraak is minstens 70% sociaal basis in corporatievoorraad, in Rotterdam is dat bijna 88%

Omvang en ontwikkeling sociale voorraad



Grote verschillen

Veel sociale voorraad in stedelijke gemeenten

Weinig sociale voorraad in kleinere (Vinex) gemeenten

Omvang en ontwikkeling sociale voorraad



Snelle afname door **sterke waardeontwikkeling in koopvoorraad**

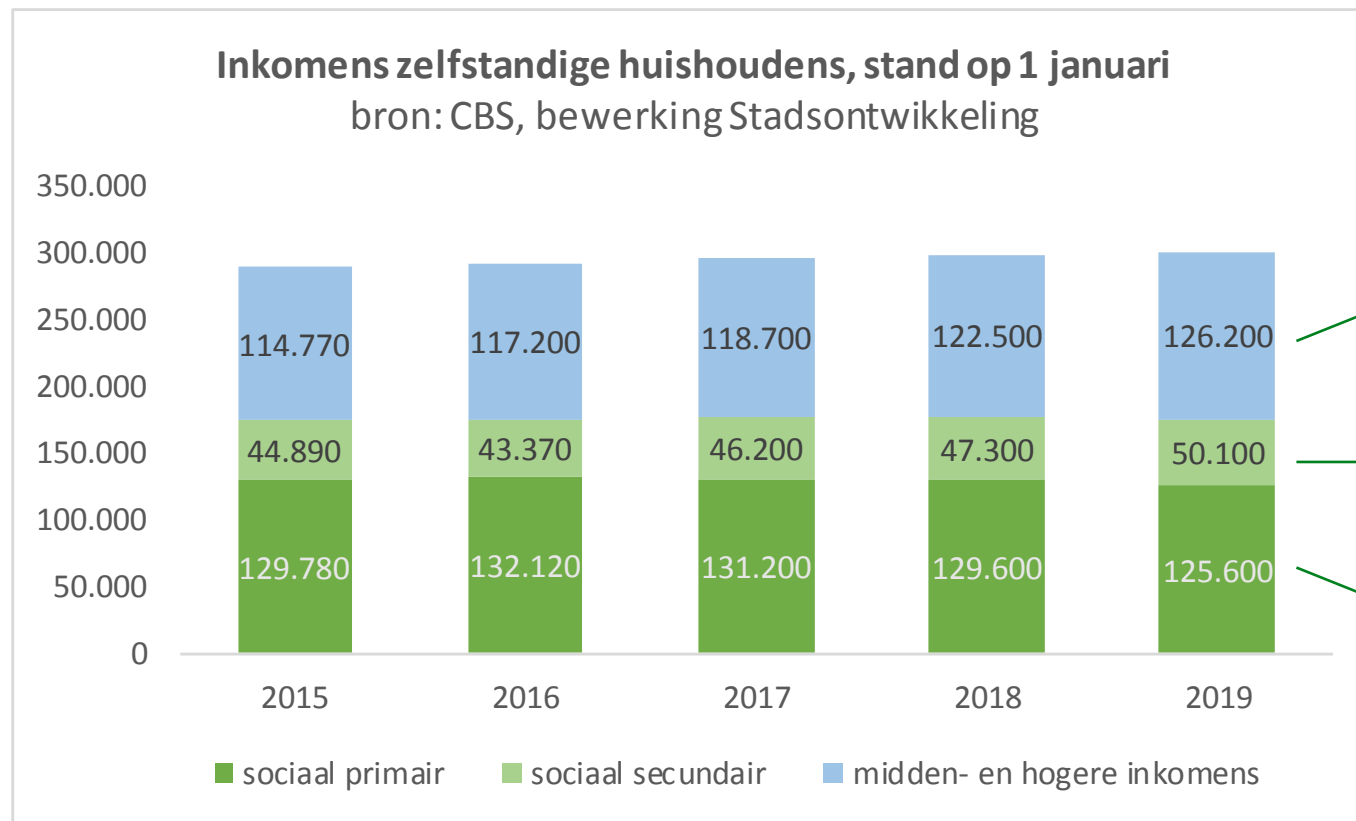
Maar bij koop zonder verhuizing
geen verandering in maandlasten

Ontwikkeling inkomensverdeling

Binnen sociale doelgroep is inkomensontwikkeling zichtbaar

- △ 175.700 zelfstandige huishoudens (58,2% van het totaal) behoort op 1 januari 2019 tot de sociale doelgroep;
- △ de sociale doelgroep neemt relatief en absoluut in omvang licht af; ongeveer 1.700 huishoudens in twee jaar tijd
- △ binnen de sociale doelgroep wordt de primaire groep gestaag kleiner en de secundaire groep groter
- △ de groep midden- en hogere inkomens is stijgend en telt 126.200 huishoudens (41,8%) op 1 januari 2019

Ontwikkeling inkomensverdeling



Waarvan 55.000 middeninkomens

Sociaal secundair

- Inkomen tot 39.000 euro

Sociaal primair

- Inkomen tot 31.500 euro
- Doelgroep passend toewijzen

(bedragen peil 2020)

Bevolking
Woningvoorraad
Nieuwbouw
Koopmarkt
Corporatie huur

Nieuwbouwproductie - algemeen

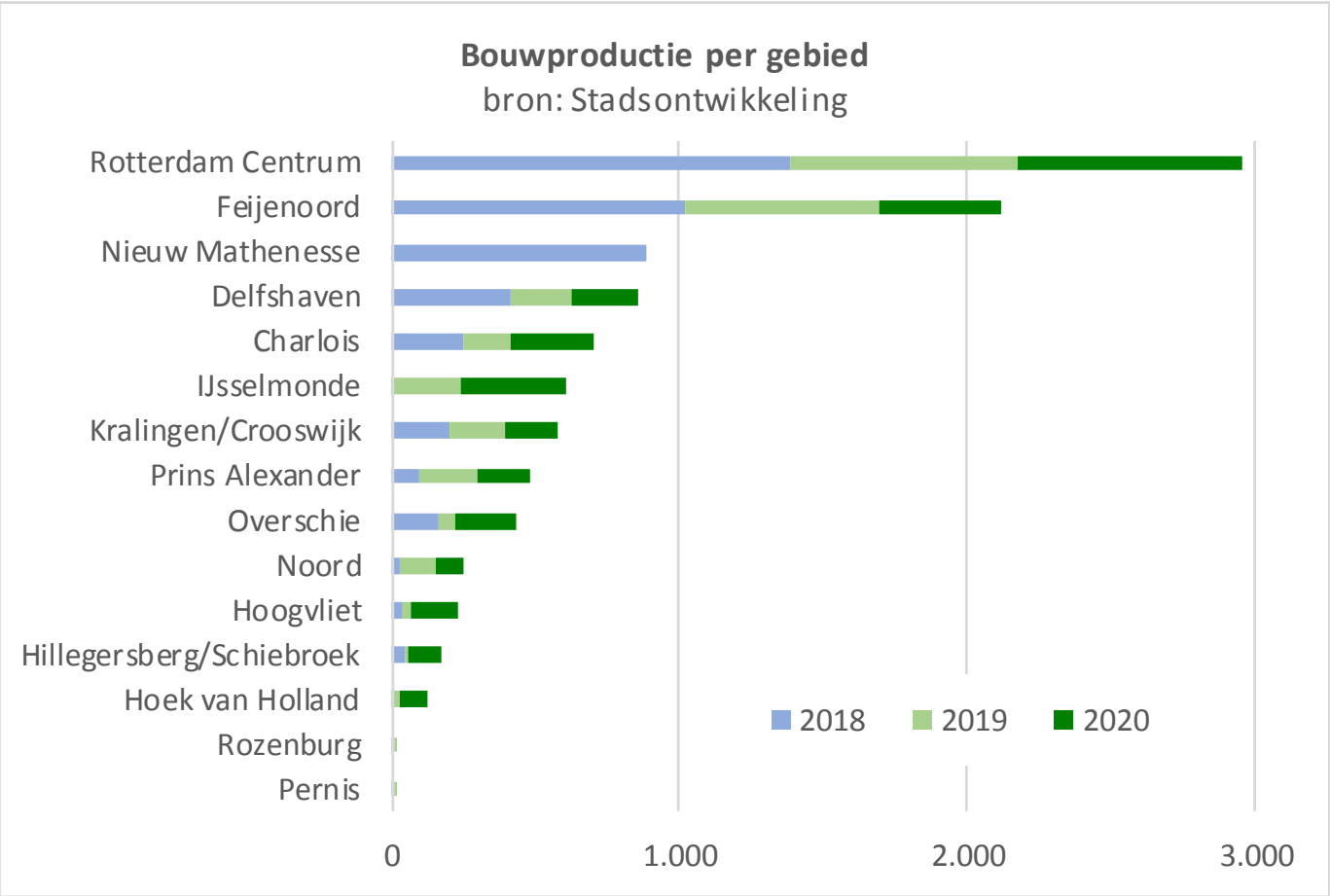
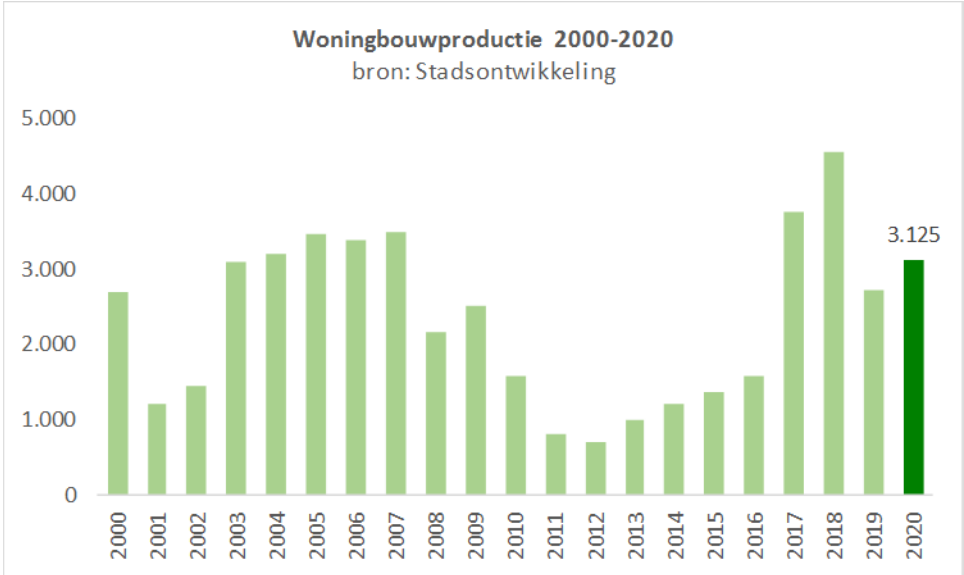
Bouwproductie gestegen, maar onder de doelstelling

- △ 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

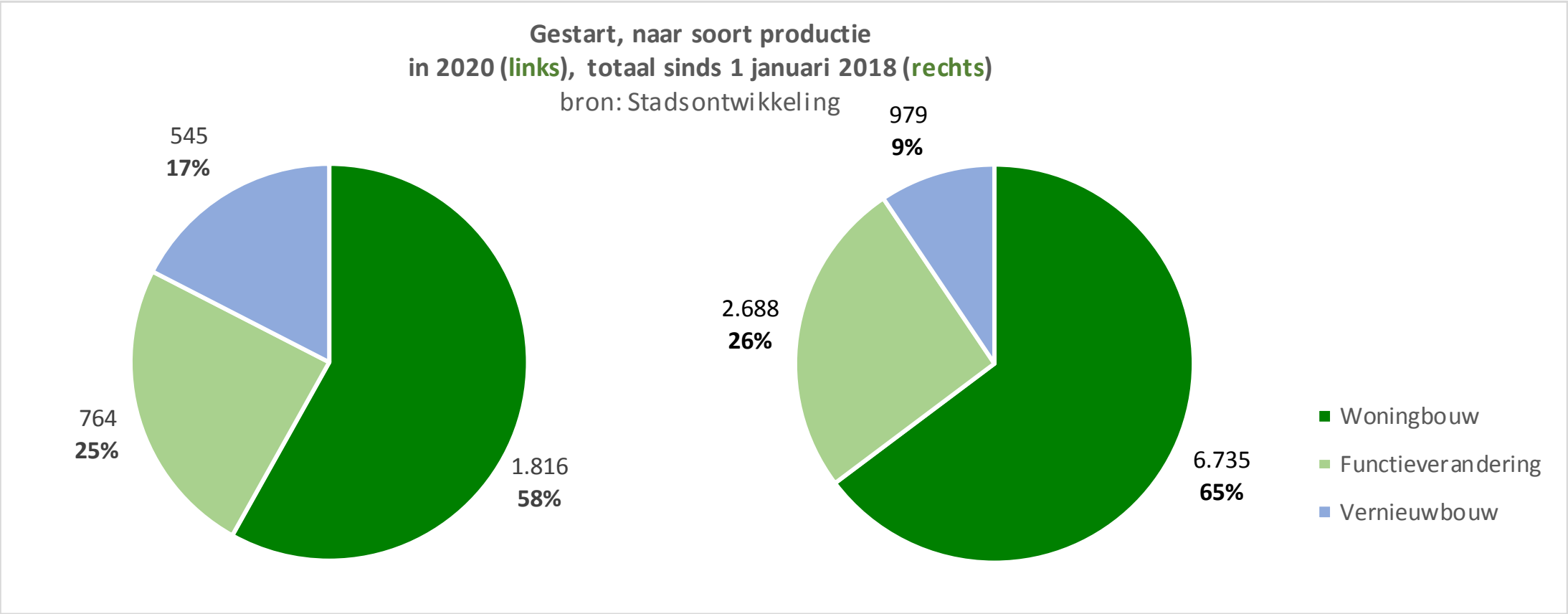
Grootste bouwactiviteit opnieuw in Centrum en Feijenoord

- △ 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

Nieuwbouwproductie - algemeen



Nieuwbouwproductie - algemeen

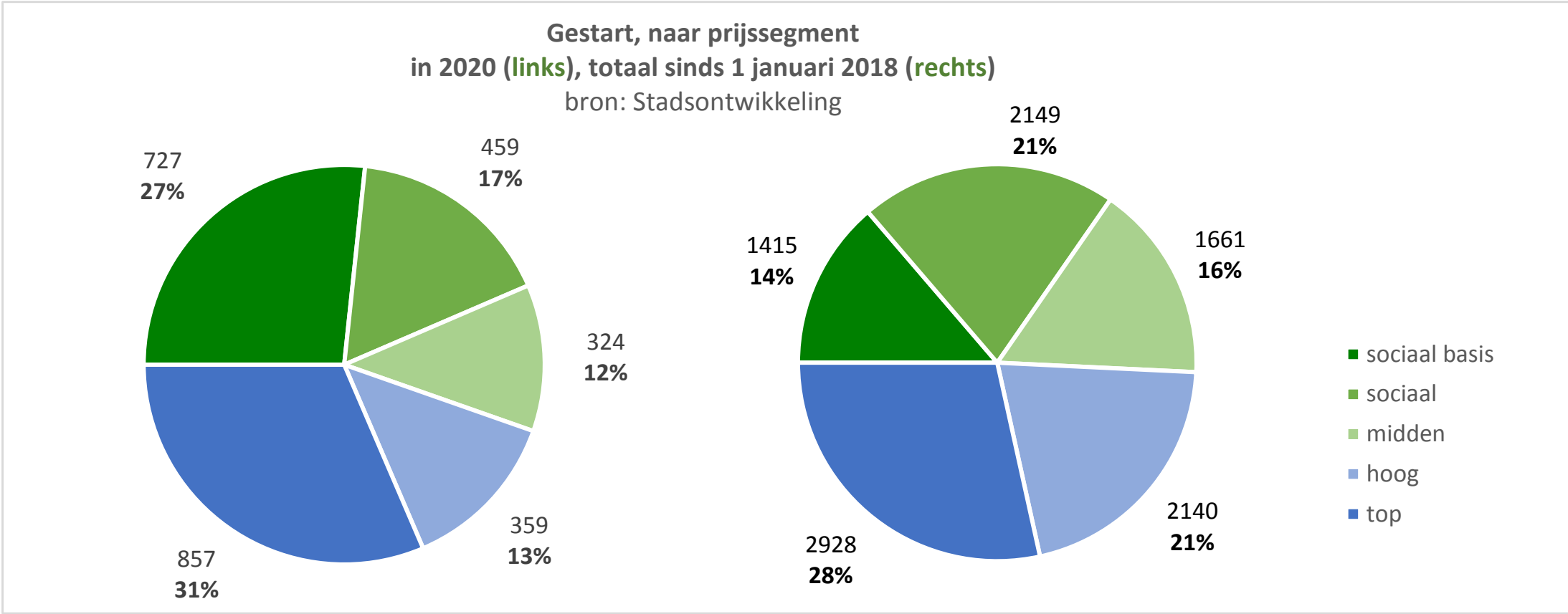


Nieuwbouwproductie - prijssegmenten

Middensegment in bouwproductie 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 187 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

Nieuwbouwproductie - prijssegmenten

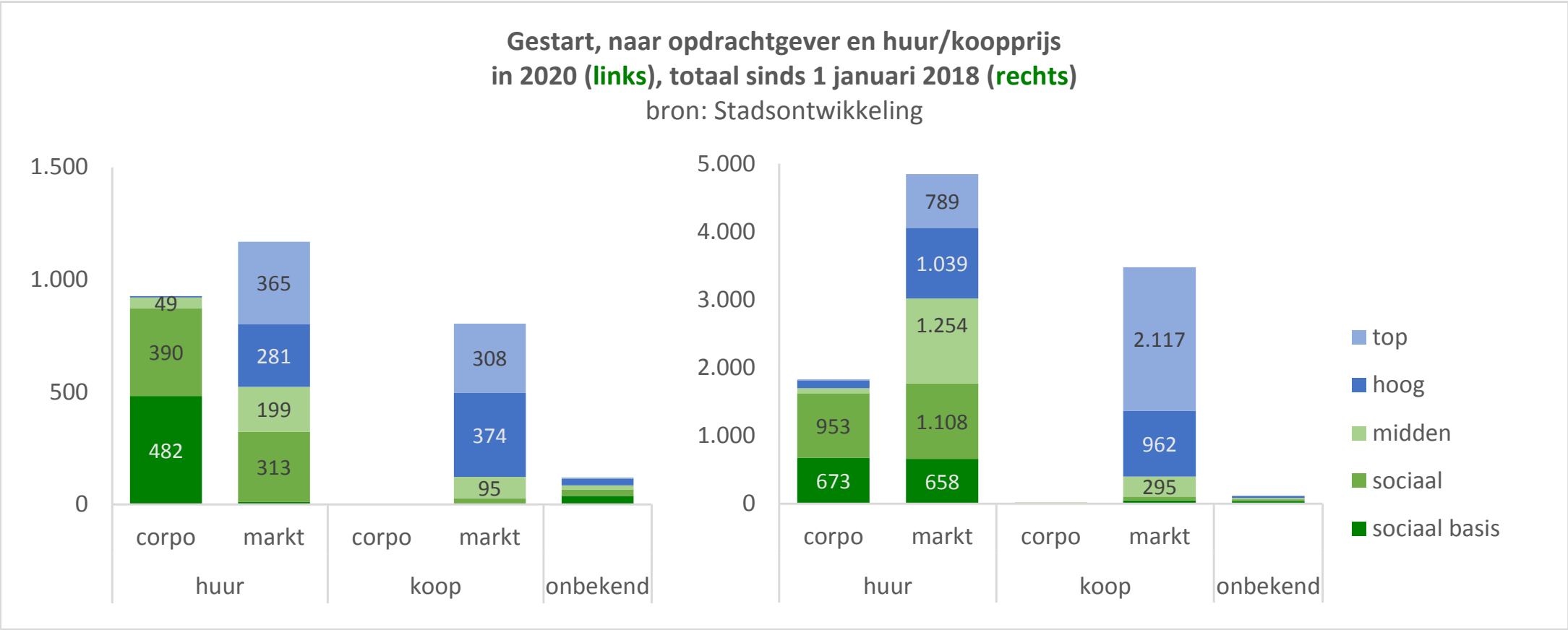


Nieuwbouwproductie - eigendomsverhoudingen

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

Nieuwbouwproductie - eigendomsverhoudingen

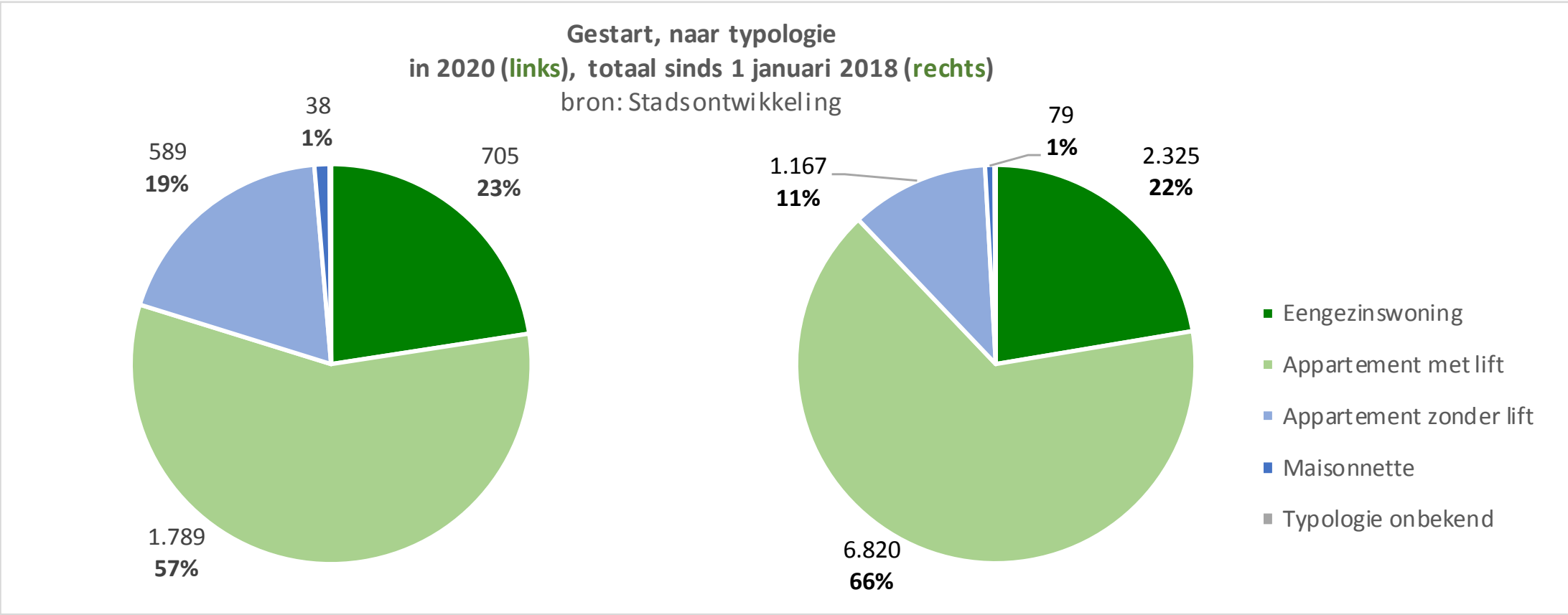


Nieuwbouwproductie - woningtypologie

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, 66% van de totale productie
- △ een klein deel is exclusief voor senioren bestemd, door betrokkenheid van specifieke ouderenhuisvesters

Nieuwbouwproductie - woningtypologie



Bevolking
Woningvoorraad
Nieuwbouw
Koopmarkt
Corporatie huur

Bestaande koopwoningen - algemeen

Weinig aanbod en veel transacties

- △ de verkoopvijver blijft krap: eind 2020 stonden tussen 1000 en 1300 woningen te koop, 1/3e van 'normaal'
- △ 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

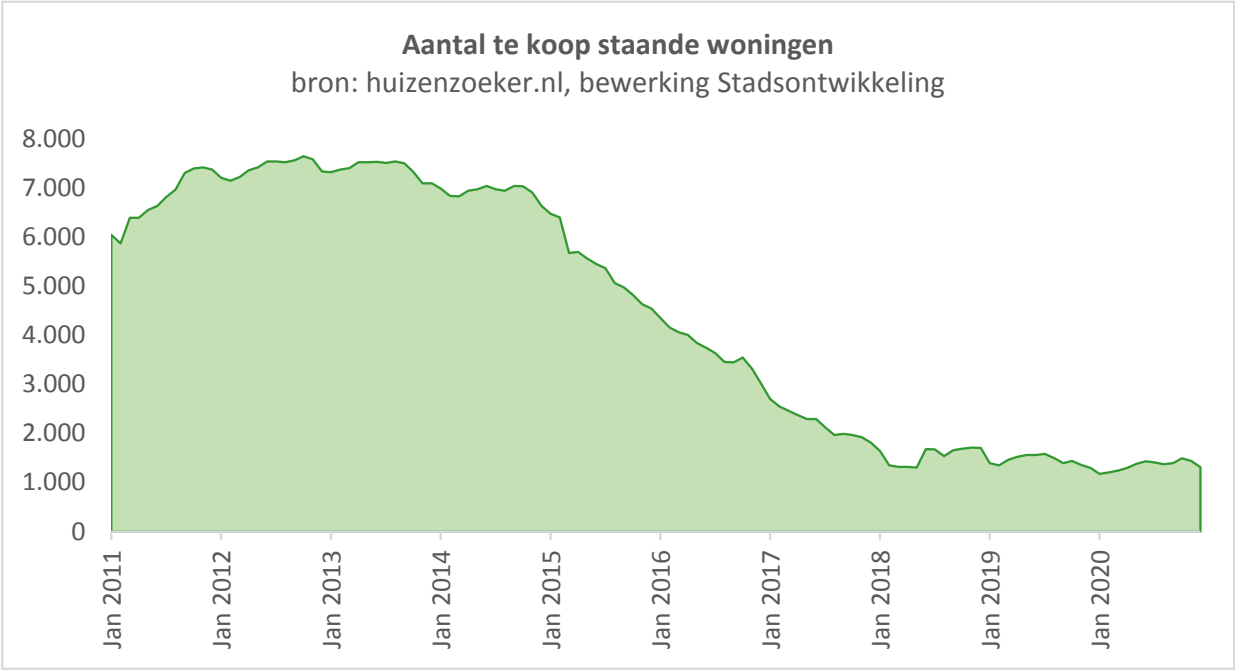
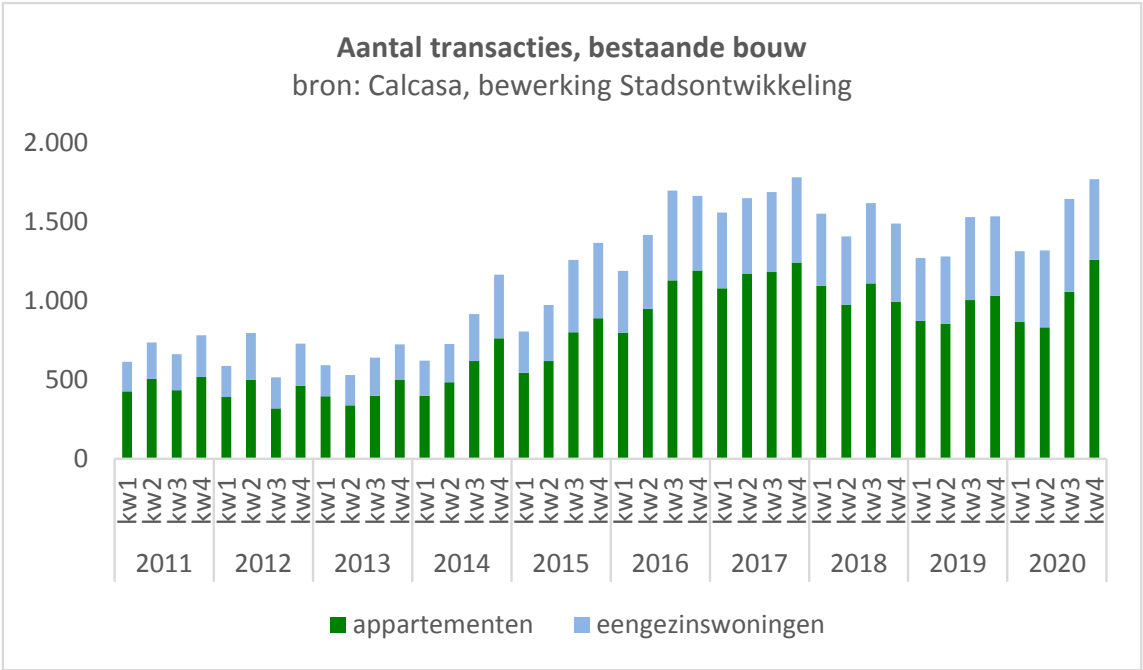
Verkoop boven vraagprijs is de norm

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

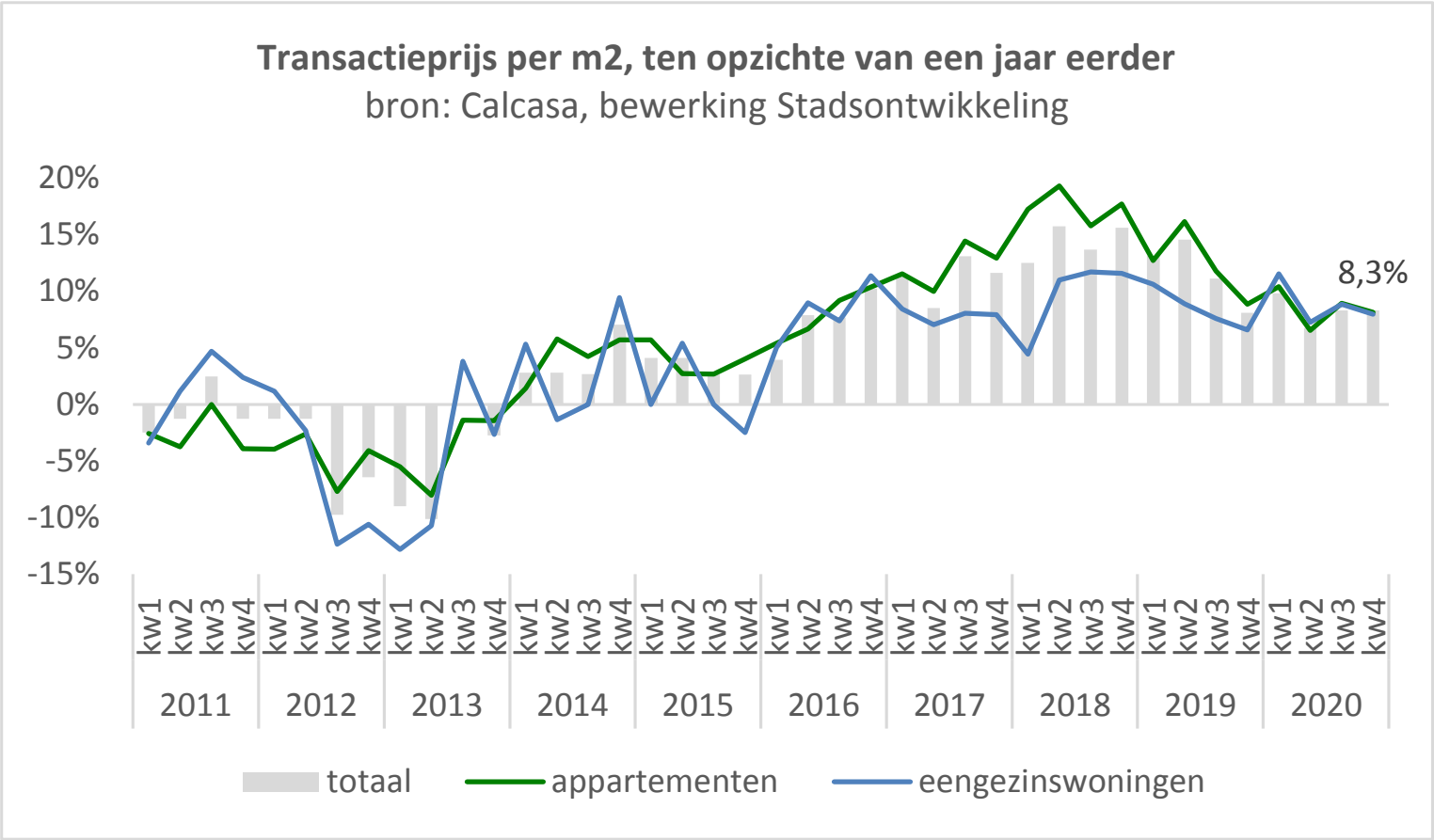
Bestaande koopwoningen - ontwikkeling

Transacties zijn terug op niveau voor kredietcrisis

Gemiddelde verkooptijd daalde van 14 maanden in 2014 naar 3 maanden in 2020
Er komt weinig aanbod beschikbaar



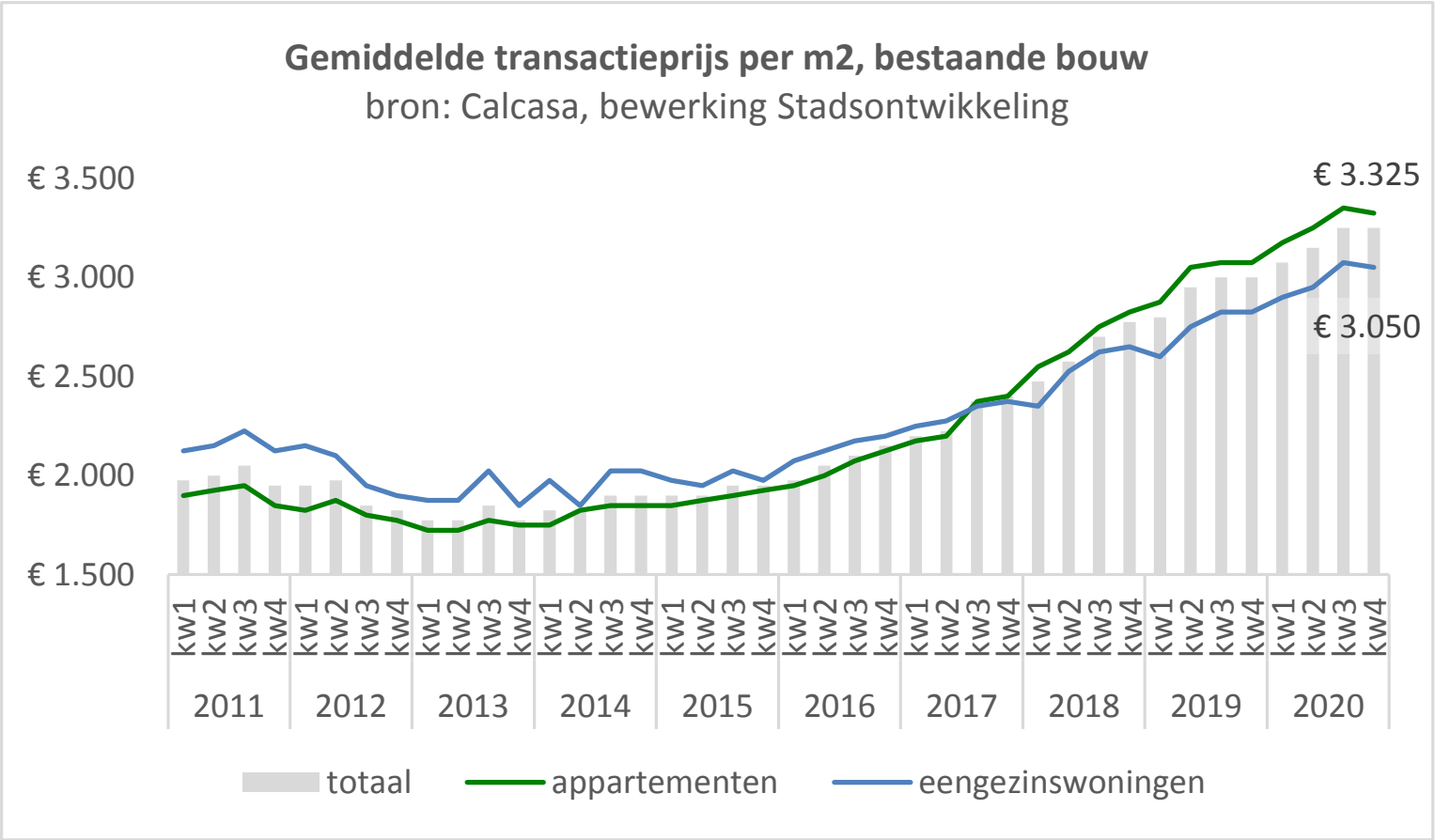
Bestaande koopwoningen



Procentuele **prijsstijging blijft onverminderd hoog**

Gaat over steeds grotere absolute bedragen

Bestaande koopwoningen - ontwikkeling

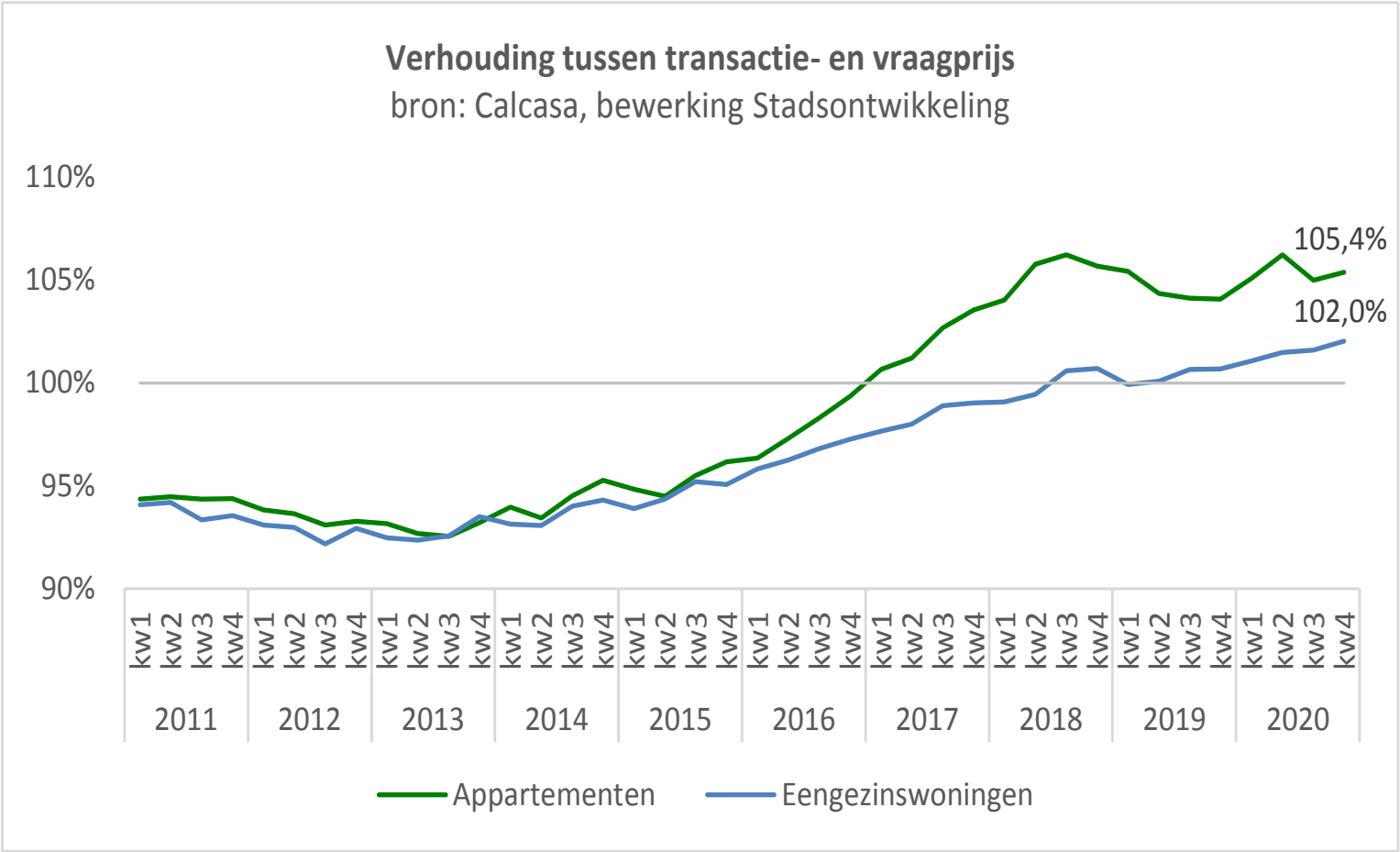


Vierkante meterprijs is sinds dieptepunt crisis sterk gestegen

Prijs/m² van appartementen lag in 2020 ongeveer 90% hoger

Prijs/m² van eengezinswoningen lag in 2020 ongeveer 65% hoger

Bestaande koopwoningen - ontwikkeling



Overbieden is structureel

Appartementen verkochten voorheen gemiddeld 5% onder vraagprijs, nu 5% boven vraagprijs

Bij **eengezinswoningen** ligt de verkoopprijs nu 2% boven vraagprijs

Bestaande koopwoningen - in vergelijking

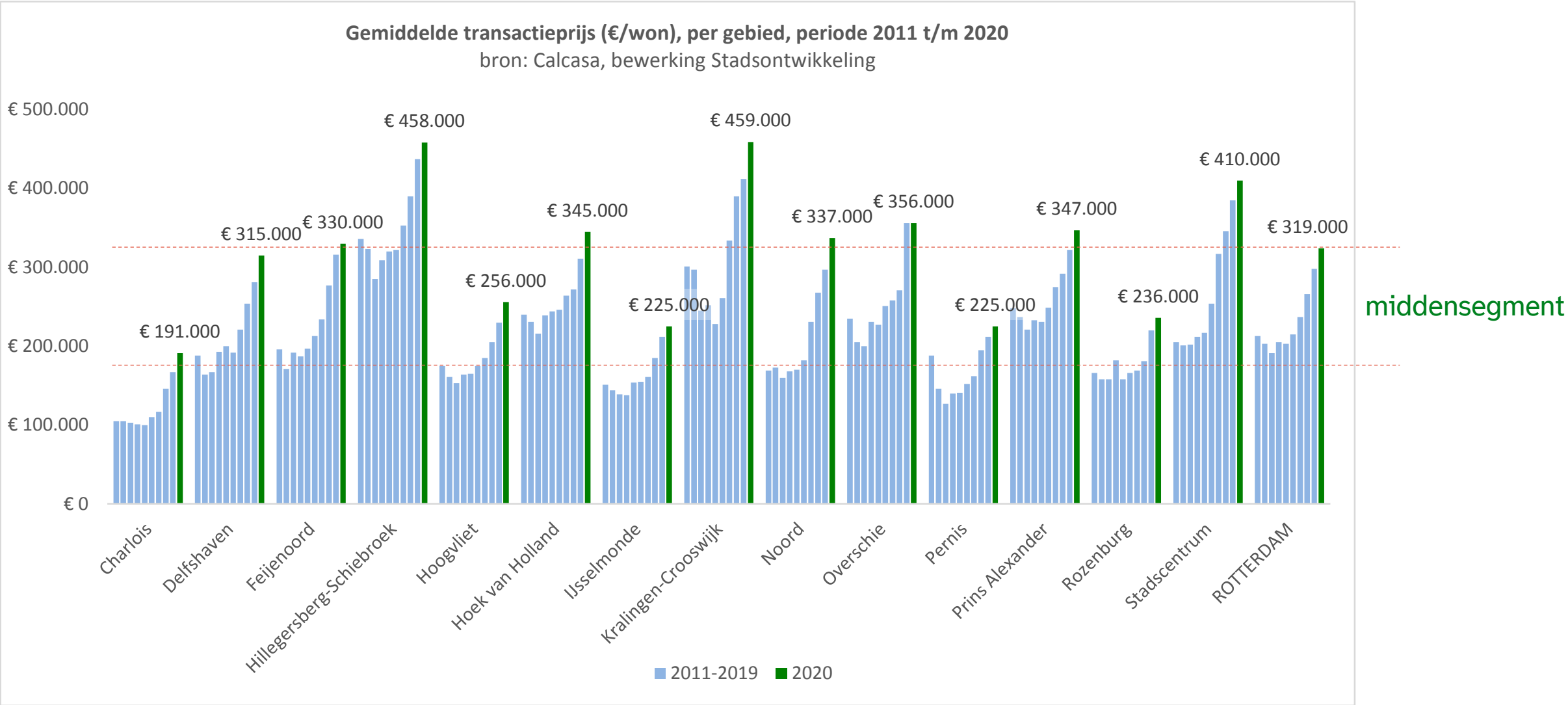
Elk gebied wordt duurder, maar niet in gelijke mate

- △ 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

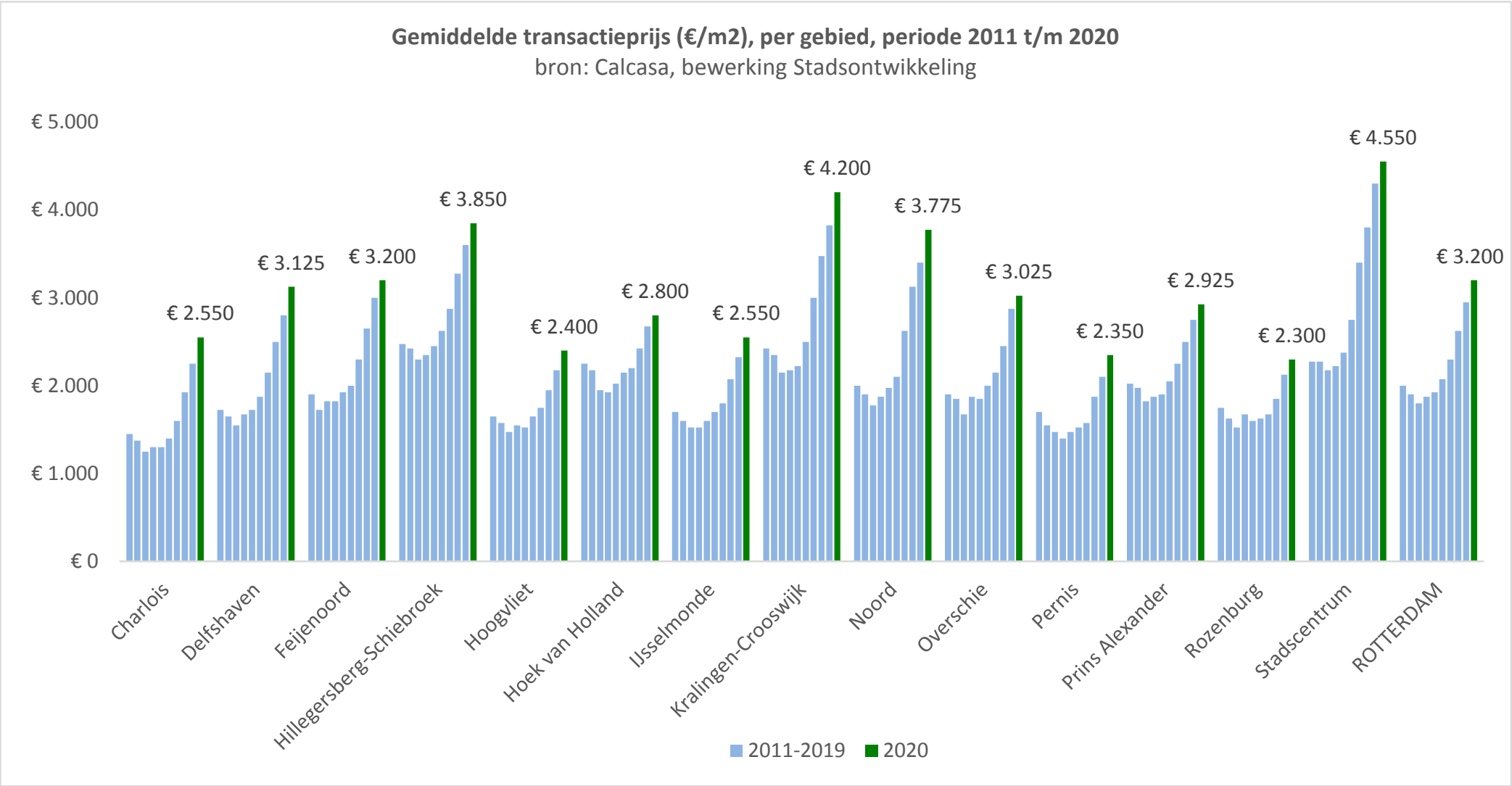
Gemiddelde verkoopprijs nadert landelijk niveau

- △ 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

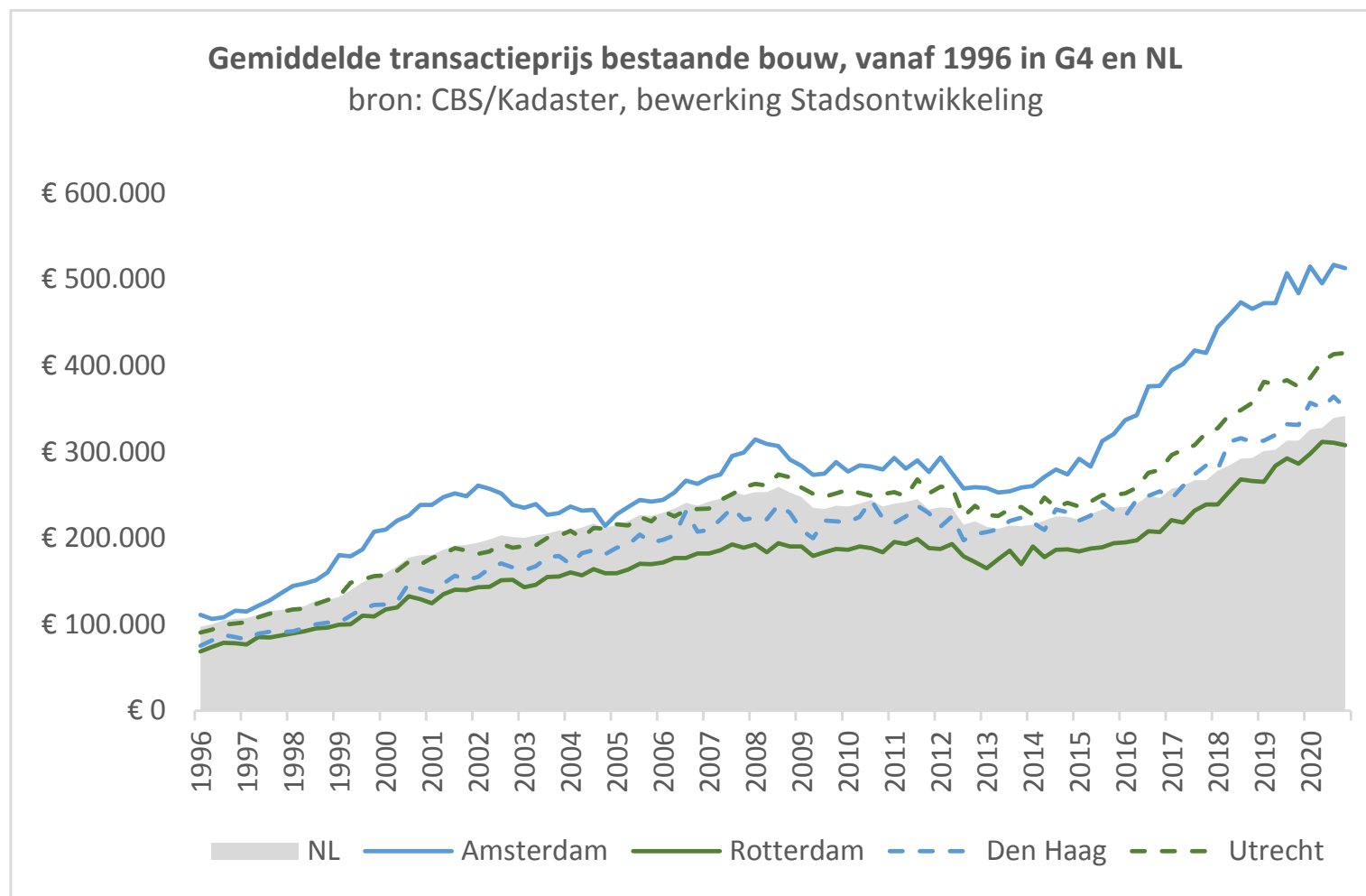
Bestaande koopwoningen - in vergelijking



Bestaande koopwoningen - in vergelijking



Bestaande koopwoningen - in vergelijking

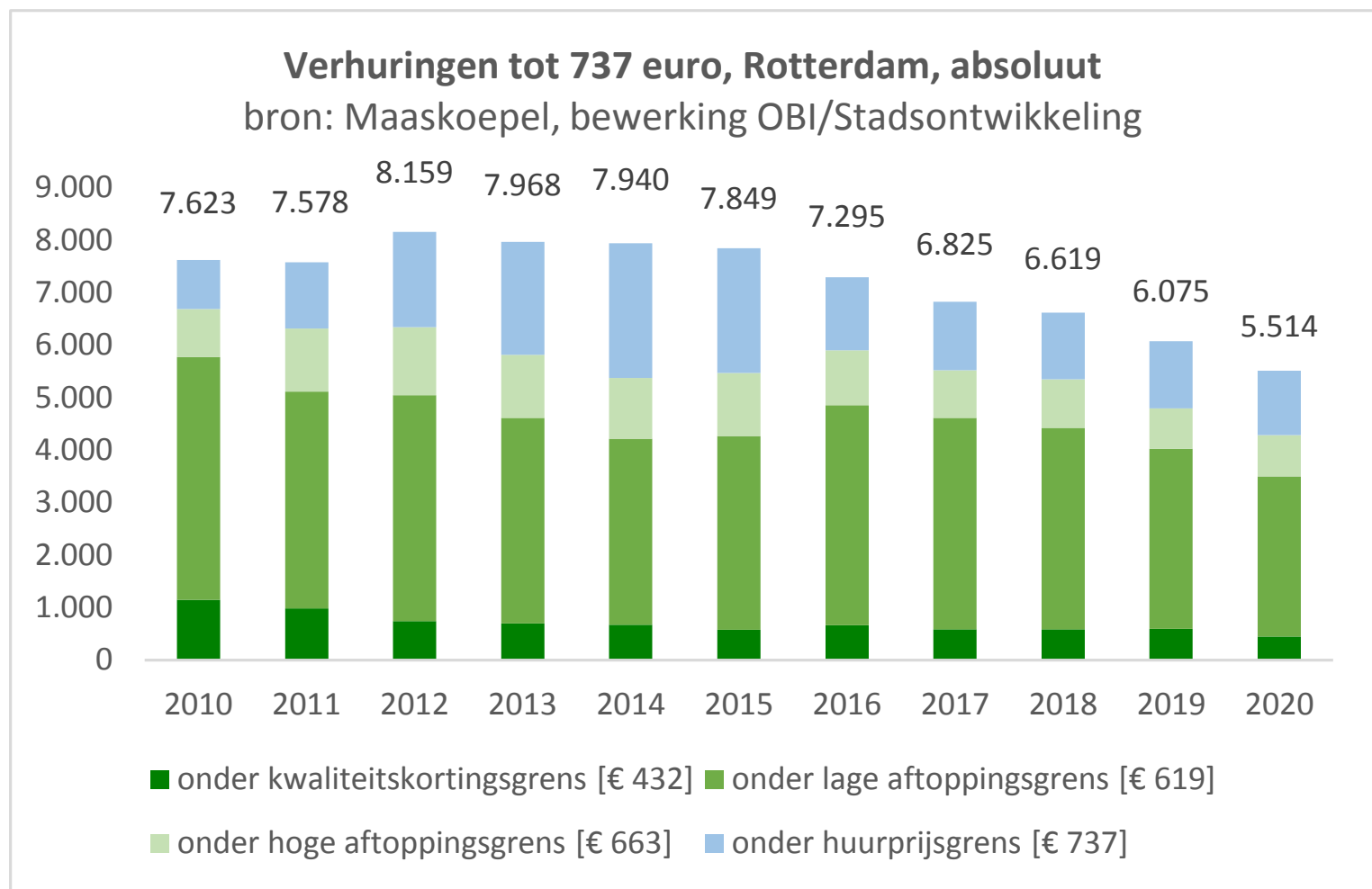


Rotterdamse koopmarkt
ontwikkelt zich **iets sneller**
dan landelijk gemiddeld

Maar niet afwijkend van de
meeste andere grote steden

Bevolking
Woningvoorraad
Nieuwbouw
Koopmarkt
Corporatie huur

Corporatiehuur - verhuringen

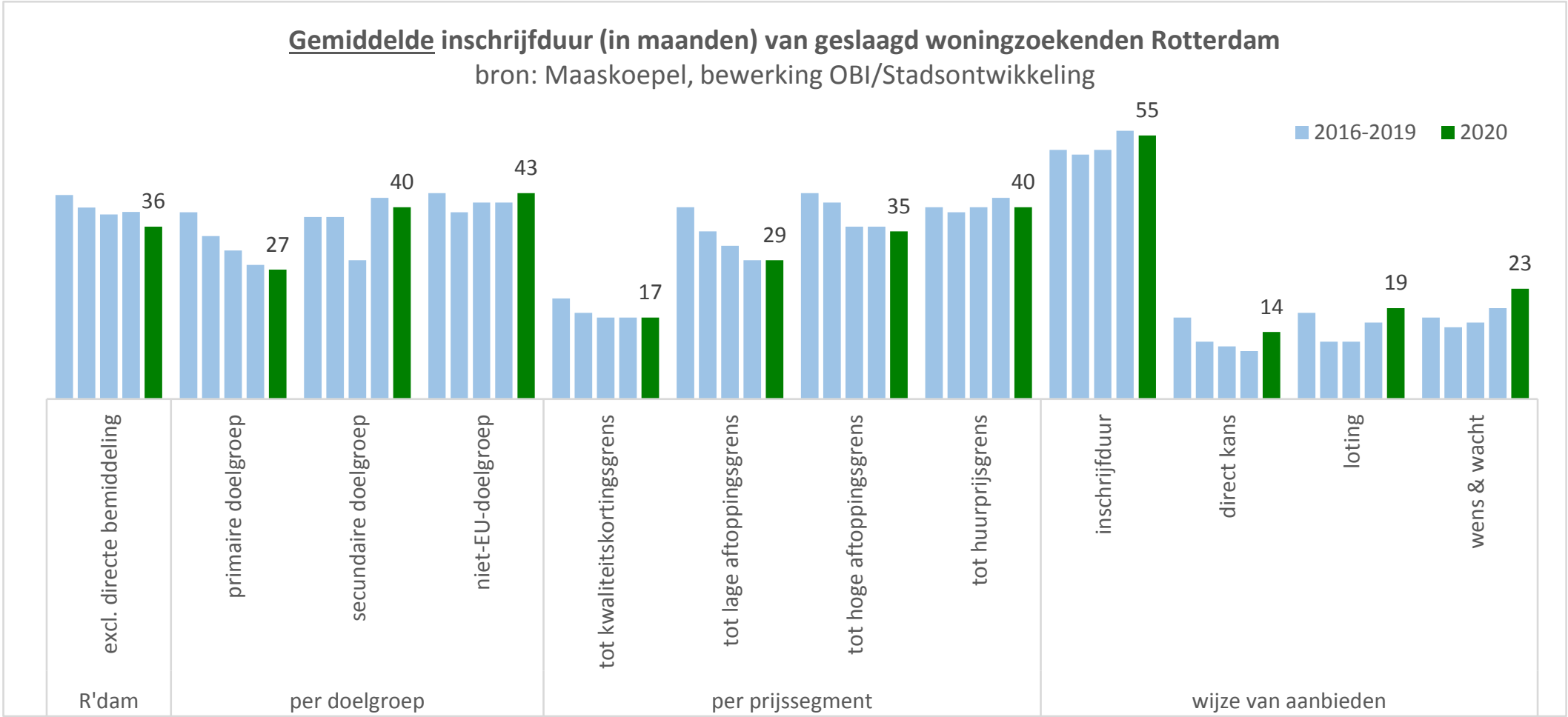


Minder verhuringen door dalend aantal vrijkomende woningen

Doorstroming stagneert

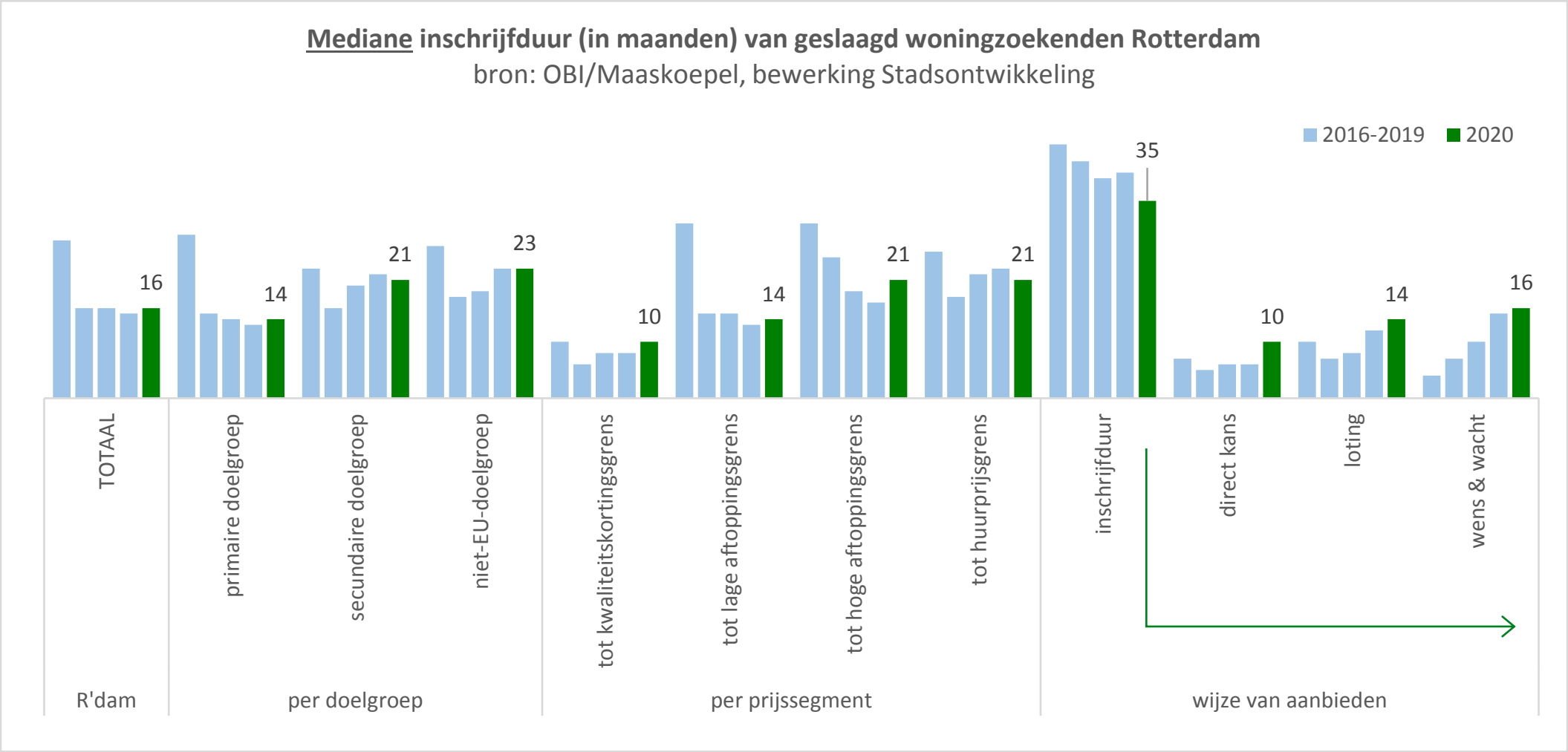
Corporatiehuur - wachttijd

Gemiddelde totaal toont lichte daling



Corporatiehuur - wachttijd

Mediaan totaal toont lichte stijging, bemiddelingsmodel “inschrijfduur” toont daling

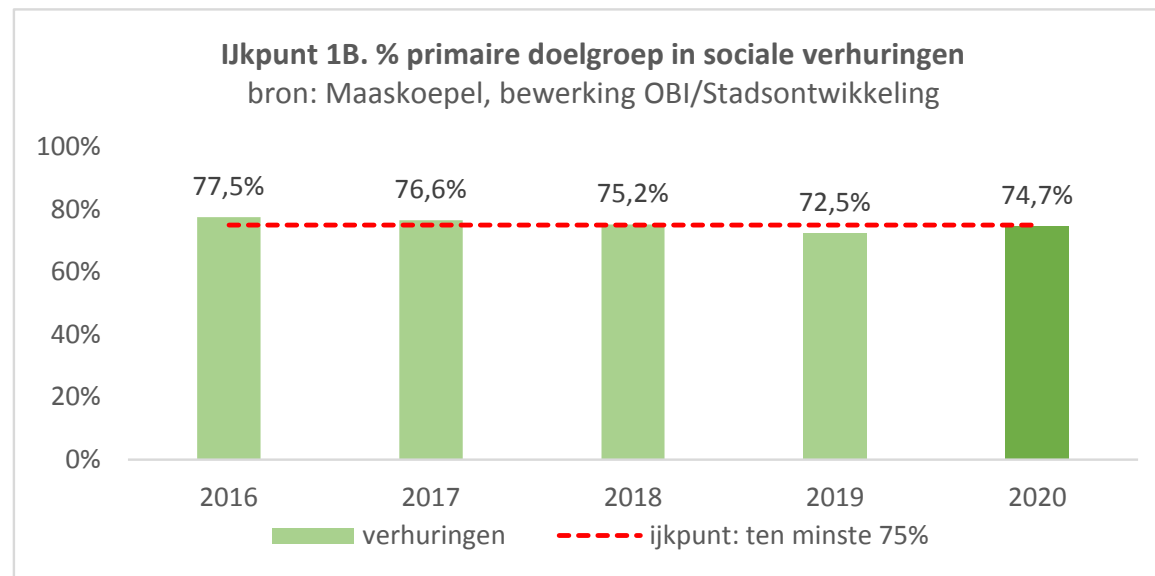
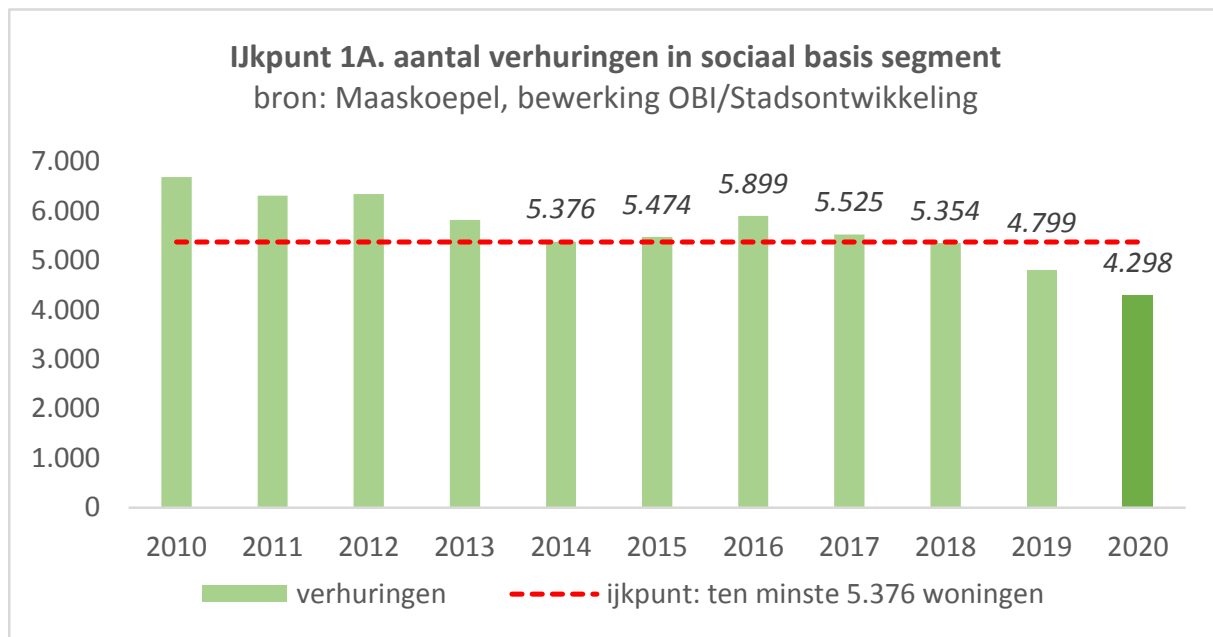


Vergelijking:
in gemeente
Den Haag
71 maanden

Corporatiehuur - ijkpunten beschikbaarheid

Ijkpunt verhuringen sociaal basis niet behaald, door lage mutatiegraad

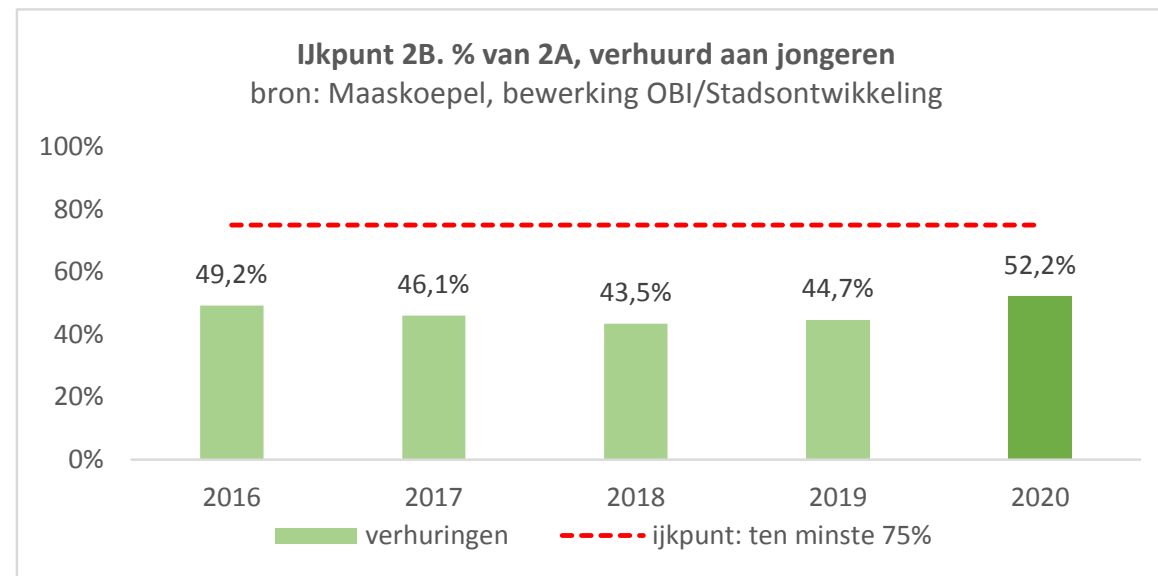
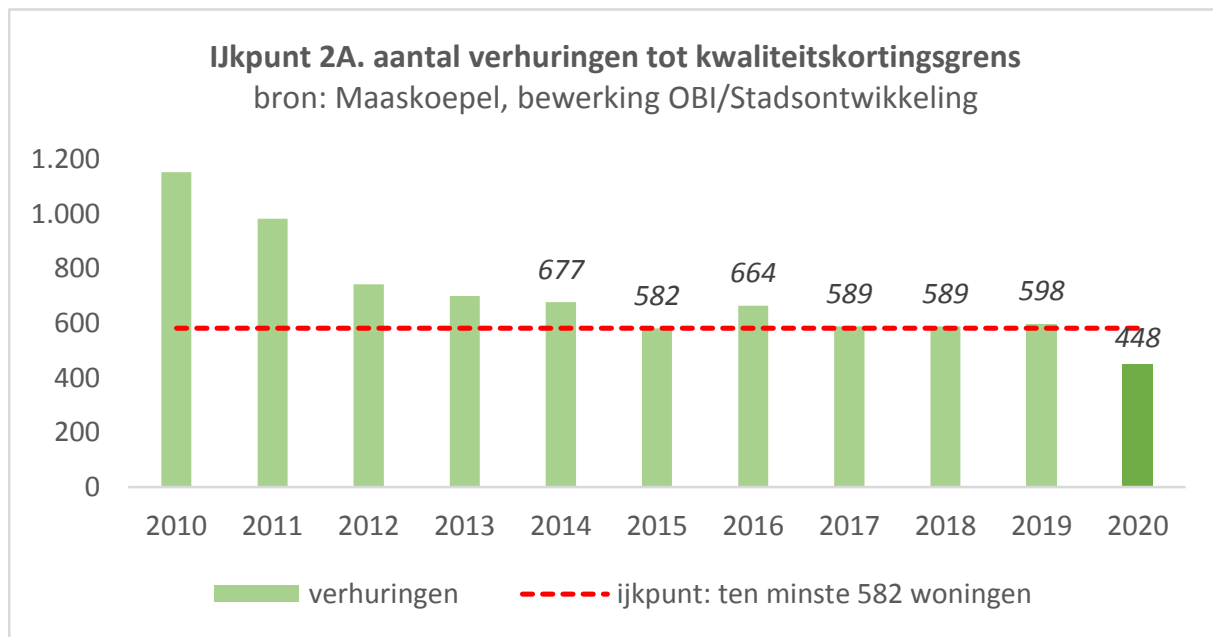
Maar wel voldoende toegewezen aan primaire doelgroep



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 niet behaald

Maar aandeel verhuurd aan kwetsbare groepen blijft stabiel onder grens

