

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Voortgangsrapportage Woonvisie, editie 2020

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Recent heeft ons college de editie 2020 van de Voortgangsrapportage woonvisie vastgesteld. Deze bieden wij u hierbij ter informatie aan. In de voortgangsrapportage vindt u informatie over ontwikkelingen op de Rotterdamse woningmarkt in het kalenderjaar 2020. We zijn het laatste halfjaar ingegaan van de huidige bestuursperiode. Het is een goed en natuurlijk moment om u een overzicht te geven van onze inzet van de afgelopen drie jaar aan de Rotterdamse woonopgaven. Daarover informeren wij u in deze brief.

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

- Woonvisie 2030 en (herziene) Addendum "Thuis in Rotterdam"
- 20bb14988 Motie verkamering zichtbaar maken
- 21bb08668 Toezegging over 'Rotterdams woonbeleid schendt mensenrechten - overzicht'
- 21bb09125 Toezegging over 'juiste cijfers sociale voorraad'
- 21bb00930 Toezegging over 'laag aantal bouw sociale woningen'

Toelichting:**1. Waar staan we voor***Thuis in Rotterdam – Addendum Woonvisie*

In Rotterdam staan we voor een inclusieve stad, waar iedereen een thuis kan vinden of maken. We streven naar sterke wijken in balans, zodat mensen in hun eigen wijk wooncarrière kunnen maken. Daarbij hebben we in het bijzonder aandacht voor de woonbehoefte van middeninkomens, zoals agenten, zorgmedewerkers en leraren. Daarnaast is ook aandacht voor oudere en kwetsbare Rotterdammers.

Er ligt extra focus op gebieden die kwetsbaar zijn, bijvoorbeeld door de slechte kwaliteit of eenzijdigheid van de woningvoorraad. De doelstellingen op deze thema's zijn vastgelegd in Thuis in Rotterdam – Addendum Woonvisie en vormen ons kompas.

Inzet verbreed

Ons college is begonnen met een enorme bouwtarget, om achterstanden uit de vorige bestuursperioden in te lopen. Dat is vervolgens verbreed naar goede groei, de essentie van de ontwerp Omgevingsvisie. Ons college zag ook de noodzaak om excessen in de particuliere huurmarkt te bestrijden. Daarom hebben wij de rol van marktmeester op ons genomen, door huurders en verhuurders te informeren over hun rechten, aan te spreken op hun plichten én te handhaven waar nodig. Met de Vitaliteitsatlas hebben wij de complexe opgave op het gebied van kwaliteit, verduurzaming (en de betaalbaarheid daarvan) in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de gebundelde aanpak voor toekomstbestendige wijken, die is vastgelegd in de ontwerp Omgevingsvisie. Uitgangspunt van die aanpak is dat we meerdere opgaven in de wijk tegelijkertijd aanpakken en zo meerdere doelen ineen bereiken. Daar bovenop hebben wij Stadsvernieuwing 2.0 geïntroduceerd, waarin wij de wensen van de huidige bewoners en hun woonbehoefte meenemen in plannen voor de aanpak van de bestaande voorraad.

Veelzijdige en complexe opgave

De afgelopen jaren zagen we sterk stijgende woningprijzen. Niet alleen in Rotterdam, maar ook in elders in Nederland, Europa en andere delen van de wereld. De vraag naar woningen is groot. Enerzijds doordat de groei van de woningvoorraad achterblijft bij de toename van het aantal inwoners en huishoudens. Anderzijds speelt de lage rentestand een belangrijke rol. Het is niet aantrekkelijk om te sparen. Veel burgers en beleggers kiezen voor investeren in vastgoed. Dat is voor onze stad in principe een positief signaal: Rotterdam heeft zich ontwikkeld en is duidelijk populair bij woningzoekenden en investeerders. Vanuit ervaringen in het verleden, hadden wij een beweging in deze mate enkele jaren geleden niet durven en kunnen verwachten.

Daartegenover hebben sommige groepen het lastiger gekregen op de woningmarkt. Denk aan de starters, die aan het begin van hun wooncarrière staan en onvoldoende startkapitaal hebben. Of de degenen die vanuit een (sociale) huurwoning willen doorstromen naar een betaalbare koop- of huurwoning in het middensegment. Ook sociale stijgers en middeninkomens komen in de knel. Bovendien stijgt de kwaliteit van de woningen niet evenredig met de prijzen, waardoor veel kwaliteitsopgaven blijven bestaan.

2. Wat we zelf hebben gedaan

Al vanaf het begin van deze bestuursperiode zetten wij alles op alles om, binnen onze macht, grip te houden op de woningmarkt.

De woningmarkt is echter een complex stelsel. Er is niet één manier of instrument om te kunnen sturen op ingewikkelde opgaves. Daarom hebben we op vele fronten actie ondernomen: in de huur- en koopsector, in nieuwbouw en bestaande bouw, voor verschillende doelgroepen, vanuit leefbaarheid, etc.

Het heeft geleid tot een breed instrumentarium, dat nadrukkelijk in samenwerking met uw raad tot stand is gekomen:

- Woningbouwakkoord: afspraken met partners, bevat maatregelen om woningbouw te versnellen. In de eerste drie jaar van de bestuursperiode is gestart met de bouw van 10.405 woningen. We koersen aan op een (fors) grotere bouwproductie dan voorgaande colleges. De plancapaciteit is flink gegroeid en telt nog ruim 52.600 te starten woningen tot eind 2029. Ook het aantal aanvragen omgevingsvergunningen is record hoog.
- Doorbouwmanifest: afspraken met partners om door te blijven bouwen tijdens de coronacrisis en extra inzet van ambtelijke apparaat, om de bouwproductie op te stuwen.
- Website bouwen aan Rotterdam: website met overzichtskaart van alle projecten in Rotterdam om inzichtelijk te maken wat er waar wordt gebouwd, in voorbereiding is of in studie.
- Gebiedsatlas 2.0 en Bestuurlijke overeenkomst Wijken in Balans: de atlas biedt inzicht in de prijssegmenten per wijk, inclusief de gewenste ontwikkelrichting tot 2030. De bestuurlijke overeenkomst met corporaties gaat over hun bijdragen aan het in balans brengen van wijken en de nieuwbouw van sociale woningen in gebiedsontwikkelingen.
- Actieplan Middenhuur: gericht op vergroten van het aandeel middensegment huur. Dit werpt bij steeds meer nieuwe bouwplannen zijn vruchten af, onder andere door borging van 15 jaar verhuur in het segment.
- Actieplan Goed huren en verhuren: gericht op het voorkomen van misstanden in de verhuur en het borgen van eerlijke prijzen, onder andere via de rol van de gemeente als marktmeester en door de introductie van een verhuurdersvergunning.
- Actieplan Beschikbaarheid: vormt de basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties om de beschikbaarheid van woningen in de sociale voorraad te borgen en verbeteren, maatregelen zijn onder meer gericht op gerichte toewijzing, doorstroming en tijdelijke woningbouw.
- Actieplan Coöperatieve woonvormen: waarmee wij initiatiefnemers van coöperatieve woningen in het middensegment begeleiden.
- Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad: op grond waarvan onlangs de kamerverhuurregels zijn aangescherpt en voorrang voor bewoners met maatschappelijke beroepen mogelijk werd.

- Verordening woonruimtebemiddeling: bevat regels voor het urgentiestelsel, inclusief de herhuisvestingsurgentie.
- Verordening starterslening: waardoor koopstarters meer kunnen lenen en een betere slaagkans op de woningmarkt hebben.
- Doelgroepenverordening: waardoor sociale koop (tot NHG grens) en huur in het middensegment in bestemmingsplannen kunnen worden vastgelegd.
- Plan van aanpak Kwetsbare Rotterdammers: met als nadere uitwerking het plan van aanpak Wonen en Zorg voor kwetsbare Rotterdammers; gericht op opvang beschermd wonen en zelfstandig wonen met ondersteuning in Rotterdam inclusief het principe Housing First (zo snel mogelijk onder een eigen dak).
- Langer Thuis Akkoord: voor meer geschikte levensloopbestendige woningen, nieuwe woon- en woonzorgconcepten en ouderenhubs voor het groeiend aantal ouderen in Rotterdam.
- Akkoord Studentenhuisvesting: bevat maatregelen om versneld te kunnen voorzien in de behoefte aan (betaalbare) studentenwoningen in kwalitatief goede complexen.
- Zelfbewoningsplicht: bij nieuwbouw van betaalbare woningen in het middensegment, voor het versterken van de positie van koopstarters op de woningmarkt.
- Tijdelijke woningbouw: op locaties verspreid over de stad komen flexwoningen voor spoedzoekers, zoals studenten, jongeren, mensen die uit een instelling doorstromen naar zelfstandig wonen en statushouders.

3. Wat we bij het Rijk voor elkaar hebben gekregen

De problemen op de woningmarkt zijn zodanig groot en complex, dat we deze niet in ons eentje kunnen oplossen. Bovendien is Rotterdam niet de enige stad, die met deze problemen te maken heeft. Een aantal fundamentele oorzaken en oplossingen ligt buiten onze directe invloedssfeer. Wij hebben daarvoor maatregelen nodig van de rijksoverheid.

Vanuit Rotterdam voeren we daarom samen met de andere grote steden een intensieve lobby. We streven naar structurele rijksfinanciering voor betaalbare woningen en verbetering van de investeringscapaciteit van de Rotterdamse woningbouwcorporaties. Ook pleiten wij voor wetgeving, waardoor wij en andere steden misstanden op de particuliere woningmarkt effectief kunnen aanpakken. Met het actieplan Goed huren en verhuren lopen we al landelijk voorop om te hoge huren, achterstallig onderhoud en overbewoning tegen te gaan.

Onze lobby heeft de afgelopen jaren onder andere geleid tot:

- Woningbouwimpulsgelden: wij hebben €46 miljoen van het rijk gekregen voor de versnelde bouw van 6100 woningen, waarvan de helft in de betaalbare segmenten (sociaal en midden). Eind 2021 verwachten wij reactie op onze nieuwe aanvraag van €29 miljoen voor de bouw van 7100 woningen, wederom met de helft in betaalbare segmenten.
- Volkshuisvestingsfonds: wij hebben €40 miljoen rijksbijdrage ontvangen voor aanpak van de particuliere voorraad in verschillende wijken binnen het Nationaal Programma Rotterdam Zuid.
- Wet opkoopbescherming: die gemeenten per 1 januari 2022 in staat stelt om de positie van de kopers te versterken door op gebiedsniveau het opkopen van woningen door verhuurders te verbieden.
- Wetsvoorstel Goed Verhuurderschap: waarmee gemeenten onder andere. discriminatie, intimidatie en te hoge huren in de particuliere (sociale) huursector kunnen tegengaan.
- Aanpassing van het woningwaarderingstelsel: die de invloed van hoge WOZ-waardes op het aantal punten en daardoor de maximale huurprijs beperkt (vanaf 1 januari 2022). Dit verkleint de kans, dat woningen zonder kwaliteit door stijgende woningwaarde toch de vrije sector in zouden schieten.

4. Voortgangsrapportage woonvisie bevestigt beeld crisis woningmarkt

De voortgangsrapportage woonvisie kijkt terug op een kalenderjaar. De bijgevoegde editie 2020 gaat over de resultaten in de periode 1 januari tot en met 31 december 2020. Publicatie in het najaar is het gevolg van beschikbaarheid van bronmateriaal, dat in de zomerperiode wordt aangeleverd door derden.

De voornaamste conclusies over 2020 zijn als volgt:

- De woningvoorraad als geheel groeit, door meer toevoegingen (zoals nieuwbouw en transformatie) dan onttrekkingen (zoals sloop en samenvoeging). Op 1 januari 2021 telde Rotterdam 317.945 woningen, een toename van 6.608 woningen in drie jaar tijd, waarvan 2.380 in 2020.
- De nieuwbouwproductie is in 2020 weer gestegen ten opzichte van 2019. In 2020 is gestart met de bouw van 3.125 woningen.
- Het middensegment heeft onze bijzondere aandacht. In de planvoorraad 2021 bedraagt het aandeel middensegment 26%. Over de periode tot 2030 is dat 27% en verder stijgend door actieve gemeentelijke sturing. In de gestarte productie blijft het aandeel middensegment met 12% in 2020 en 16% over de afgelopen drie jaar nog achter bij onze doelstelling van 30%. Dit komt doordat veel planvorming van gestarte projecten dateert van voor het Actieplan

Middenhuur, of zodanig ver gevorderd was, dat we afspraken niet meer openbreken.

- De gestarte nieuwbouw is veelal huur (67% in 2020, 64% over de afgelopen drie jaar) en ontwikkeld door private partijen (70% in 2020 en 80% over de afgelopen drie jaar). De helft van de stedelijke productie wordt gerealiseerd in de gebieden Centrum en Feijenoord.
- Nieuwbouw is door aanwezigheid van liften goed toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking en voor senioren; veelal zonder expliciet voor deze groepen te zijn bestemd.
- Op 1 januari 2021 telde Rotterdam 651.269 inwoners, 672 meer dan een jaar eerder. Een jaarlijkse groei van 5 tot 6 duizend inwoners was normaal. De bevolkingsgroei haperde in 2020 vooral door internationale reisbeperkingen wegens de coronapandemie. Daarnaast is er een toenemende uitstroom uit de stad, nu ook vaker naar gemeenten buiten de regio.
- De Rotterdamse bevolking krijgt meer draagkracht. Het gemiddelde inkomen blijft stijgen en de omvang van de sociale doelgroep in de stad daalt licht.
- Een reeks aan indicatoren bevestigt de alom gesignaleerde, grote druk op de woningmarkt:
 - o De koopmarkt blijft lokale records breken. Het aanbod is beperkt, overbieden is de norm en Rotterdam nadert het landelijke prijsniveau;
 - o De sociale voorraad bestaat uit gereguleerde huurwoningen van corporaties en particuliere verhuurders, en koopwoningen tot een bepaalde WOZ-waarde. De aantallen van corporaties en particulier verhuurders laten een bescheiden afname zien, maar in de koopsector zien we een snelle waardeontwikkeling. Uit die waardestijging volgt, dat de in het Addendum beoogde balans in 2030, nu al is ontstaan . Drie belangrijke noties hierbij: 1) bij koopwoningen is dit een rekenkundige werkelijkheid; voor de zittende huiseigenaar, die niet verhuist terwijl zijn woning meer waard is geworden, verandert er niets in de maandelijkse hypotheeklasten; 2) waardeontwikkeling staat in de huidige markt grotendeels los van de woningkwaliteit; 3) er wordt gewerkt aan een nieuw regionaal behoefteonderzoek, dat later dit jaar verschijnt en inzicht geeft in de vraag naar woningen in verschillende prijssegmenten tot 2030.
 - o Door druk op de overspannen woningmarkt zijn er ook in de corporatievoorraad weinig verhuizingen en ligt het aantal verhueringen door corporaties opnieuw lager dan het voorgaand jaar. De ijkpunten beschikbaarheid worden daardoor niet gehaald. Toch is de inschrijfduur van geslaagd woningzoekenden nog steeds relatief kort. Ter vergelijking: in de stad Den Haag is de mediane inschrijfduur op basis van regulier toewijzing 71 maanden, in de Rotterdamse regio is

dat 49 maanden en in de stad Rotterdam 35 maanden. Nemen we ook de andere vormen van toewijzing mee, dan is de mediane inschrijfduur van woningzoekenden in Rotterdam 16 maanden.

5. Aankomende maatregelen

De complexe problemen op de woningmarkt vragen om actie. Wij hebben al veel maatregelen in gang gezet, zoals eerder beschreven, en zullen die met alle kracht doorzetten. We zijn ook zeker nog niet klaar.

Dit najaar komen wij met de volgende maatregelen in Rotterdam:

- Verordening opkoopbescherming: om betaalbaar koopaanbod in de bestaande woningvoorraad beschikbaar te houden voor Rotterdamse woningzoekenden.
- Actieplan Middenkoop: gericht op vergroten van het aandeel middensegment koopwoningen in de nieuwbouwproductie.

We zijn in afwachting van het nieuwe regeerakkoord. De keuzes die daarin gemaakt worden over betaalbaarheid van wonen, zijn belangrijk voor de grote opgaven in ons woonbeleid en de uitvoerbaarheid ervan. Om het te beïnvloeden, intensiveren wij onze lobby.

6. Motie en toezeggingen

- *20bb14988 Motie verkamering zichtbaar maken*

In paragraaf 3.1.2 van de Voortgangsrapportage zijn cijfers opgenomen over het aantal woningen, waarvoor een vergunning voor kamerverhuur is verleend. Dit onderwerp zal vanaf nu in opvolgende edities van de Voortgangsrapportage terugkomen.

Wij stellen u voor, om de motie 'Verkamering zichtbaar maken' (20bb14988) hiermee als afgedaan te beschouwen.

- *21bb8668 Toezegging over 'Rotterdams woonbeleid schendt mensenrechten - overzicht', betrekking hebbend op een overzicht van het aantal gebouwde en gesloopte woningen in deze en vorige collegeperiodes*

Het aantal gestarte woningen in verschillende collegeperiodes is als volgt:

	2006 t/m 2009	2010 t/m 2013	2014 t/m 2017	2018 t/m 2020
totaal gestart	11.540	4.104	7.935	10.405
gemiddeld per jaar	2.885	1.026	1.984	3.468

Bron: cluster Stadsontwikkeling

Het aantal gesloopte woningen is als volgt:

	2006 t/m 2009	2010 t/m 2013	2014 t/m 2017	2018 t/m 2020
totaal gesloopt	9.632	5.011	1.715	915
gemiddeld per jaar	2.408	1.253	429	305

Bron: CBS

Wij stellen u voor, om de toezegging over 'Rotterdams woonbeleid schendt mensenrechten - overzicht' (21bb8668) hiermee als afgedaan te beschouwen.

- *21bb9125 Toezegging over 'juiste cijfers sociale voorraad', betrekking hebbend op inzichtelijk maken in de voortgangsrapportage woonvisie welk deel van de sociale woningen specifiek voor studenten gelabeld is.*

Bij bouwprojecten worden correcties op huur- en koopprijzen doorgevoerd, zodra daarover definitieve cijfers bekend zijn. Ook ten aanzien van beoogde doelgroepen worden correcties aangebracht, als nadere informatie van de ontwikkelaar daartoe aanleiding geeft. Het doorvoeren van dit soort correcties is een continue proces.

In de Voortgangsrapportage woonvisie editie 2019 werd melding gemaakt van startbouw van 532 zelfstandige studentenwoningen in dat jaar. Op basis van nadere informatie en op basis van het Akkoord Studentenhuisvesting 2020-2025 zijn de aantallen naar beneden bijgesteld en beschouwen wij in totaal 187 gestarte sociale huurwoningen in de periode 2018 tot en met 2020 als zelfstandige studentenwoning.

Dit nieuwe aantal en een toelichting op de bouwprojecten waarin deze woningen zich bevinden, staat in paragraaf 4.3 van de Voortgangsrapportage woonvisie editie 2020.

Wij stellen u voor om de toezegging over 'juiste cijfers sociale voorraad' (21bb09125) hiermee als afgedaan te beschouwen.

- *21bb00930 Toezegging over 'laag aantal bouw sociale woningen', betrekking hebbend op schriftelijke beantwoording van alle technische en schriftelijke vragen voorafgaand aan de technische sessie.*

Er hebben ons diverse schriftelijke en technische vragen bereikt. Op schriftelijke vragen is al separaat antwoord gegeven. De vragen die als technische vragen zijn

ingediend, zijn afkomstig van de fracties van Partij voor de Dieren en NIDA Rotterdam. Onze beantwoording vindt u per fractie in bijgevoegde brief (21bb12144).

Wij stellen u voor, om de toezegging over 'laag aantal bouw sociale woningen' (21bb00930) hiermee als afgedaan te beschouwen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen

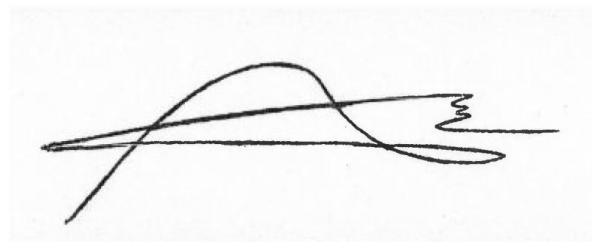
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a vertical stroke and a small flourish.

V.J.M. Roozen

A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop followed by a horizontal line and a small flourish.

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Voortgangsrapportage woonvisie, editie 2020
- Brief beantwoording technische vragen