



**Gemeente
Rotterdam**

drs. S.A. Kurvers MPA
*Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie
Gebouwde Omgeving*

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: M.J. de Bruin
Telefoon: 06- 1034 5404

Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS21/01163, 21bb12144
Uw kenmerk:

Datum: B&W 5 oktober 2021

Betreft: beantwoording technische vragen,
toezegging 21bb00930

Aan de commissie BWB

Geachte commissieleden,

Conform toezegging 21bb00930 "laag aantal bouw sociale woningen" geef ik middels deze brief antwoord op technische vragen, die zijn ontvangen van de fracties Partij voor de Dieren en NIDA Rotterdam.

Deze brief is als bijlage verbonden met de brief van B&W over de Voortgangsrapportage woonvisie editie 2020 (21bb10634), waarin wordt voorgesteld om de toezegging af te doen.

Technische vragen van fractie Partij voor de Dieren

Vraag 1

Welk deel van de 2.244 sociale huurwoningen uit deze bestuursperiode gaan muteren naar vrije sector als de eerste bewoners verhuizen? Dit gebeurt namelijk bijvoorbeeld bij Blok S of in het bestemmingsplangebied van Parlando. Graag een concreet antwoord en anders een toezegging.

Antwoord

Hierover is de raad in juni 2021 geïnformeerd (21bb004281). Van de gestarte bouw in de periode 2018 tot en met 2020 zijn bij 242 woningen afspraken gemaakt over liberalisatie na eerste verhuur en bij 60 woningen over de mogelijkheid tot liberalisatie na 10 jaar.

Afspraken over liberalisatie na eerste verhuur zijn van toepassing op 50 woningen in Smeetsland Noord, 15 woningen in Parlando, 31 woningen in Landbouwbuilt, 9 woningen aan de Dordtsestraatweg en 137 woningen in Parkstad Blok S. Afspraken over mogelijkheid tot liberalisatie na 10 jaar zijn van toepassing op 60 woningen in Parlando.

Vraag 2

Van die 2.244 zijn er 1.482 door particulieren gerealiseerd. Wat gebeurt er als deze woningen volgend jaar al door de WOZ-grens van €174.000 breken?

Antwoord

In de oorspronkelijke Woonvisie werden particuliere huurwoningen nog geclassificeerd op basis van WOZ-waarde. Sinds vaststelling van het Addendum op de woonvisie gebeurt dat echter op basis van huurprijs. De ontwikkeling van de particuliere sociale huurvoorraad wordt gevolgd via de monitor van het Regioakkoord, die voor dit onderdeel put uit het VNG instrument Lokale Monitor Wonen.

Vraag 3

Klopt het dat woningen die door de WOZ-grens van €174.000 breken, ophouden te worden gezien als betaalbare woning? Zo ja, hoeveel betaalbare woningen hebben we op dit moment in de stad, dus op basis van enerzijds zelfstandige DAEB-woonheden en anderzijds vrijesectorwoningen met WOZ-aanslagen met peildatum 01-01-2020?

Antwoord

Koopwoningen met een WOZ-waarde onder de regionaal afgesproken grenswaarde (174.000 euro in 2020 en 181.000 euro in 2021) worden als sociale koop geclassificeerd. Indien de waardering op enig moment boven deze (jaarlijks te indexeren) grens uitkomt, is de woning volgens de geldende definities rekenkundig aan de sociale voorraad onttrokken. Voor de zittende huiseigenaar, die niet verhuist terwijl zijn woning meer waard is geworden, verandert er echter niets in de maandelijkse hypotheeklasten.

Op 1 januari 2020 telde Rotterdam volgens de monitor van het Regioakkoord 190.651 sociale woningen. Dit aantal is opgebouwd uit 21.940 koopwoningen (met een WOZ-waarde tot 174.000 euro), 41.207 particuliere huurwoningen (met een huur tot de liberalisatiegrens) en 127.504 corporatiewoningen (DAEB woningen en niet-DAEB met een huur tot de liberalisatiegrens).

Vraag 4

Wij willen weten of de gemeente zich hard maakt om de verhuurdersheffing van tafel te krijgen. Is dat het geval?

Antwoord

Het collegestandpunt over de verhuurdersheffing is in beantwoording van de motie "krachtige corporaties" (21bb00909) verwoord. Er staat onder andere het volgende.

De Rotterdamse corporaties en wij delen het uitgangspunt dat de opgaven voor de corporaties op de Rotterdamse en regionale woningmarkt hun financiële spankracht te boven gaat. Het verbeteren van de investeringskracht van Rotterdamse corporaties is noodzakelijk. Zowel gemeente als corporaties zien dat aanpassing van de verhuurderheffing de manier is om de investeringsruimte van corporaties te vergroten en te benutten. Een aanpassing van de verhuurderheffing heeft daarom prioriteit in onze lobby en in de lobby van de Rotterdamse corporaties.

Over de uitwerking van de aanpassing van de verhuurderheffing verschillen we van inzicht met de corporaties. Corporaties zien volledige afschaffing van de heffing als essentieel om de investeringskracht te verbeteren.

De gemeente heeft de voorkeur om de verhuurderheffing aan te passen en door middel van een intelligente herverdeling de investeringsruimte van Rotterdamse corporaties te vergroten en te benutten.

Vraag 5

De grondprijzen in Rotterdam worden gebaseerd op de systematiek van residuele waarde. Krijgen corporaties of particuliere ontwikkelaars een korting op de residuele waarde als zij DAEB-activiteiten willen ontplooiën? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

De grondprijs die Rotterdam in rekening brengt voor de bouw van sociale huurwoningen is doorgaans aanzienlijk lager dan de grondprijs voor (naar grootte) vergelijkbare woningen in de vrije sector. Voor de meeste vormen van ruimtegebruik wordt de grondprijs berekend aan de hand van de residuele rekenmethode. Een van de uitzonderingen op deze werkwijze is het vaststellen van de grondprijs voor sociale huurwoningen. Voor sociale huurwoningen wordt een vast, en in vergelijking met omliggende gemeenten zeer laag, bedrag per m² bruto vloeroppervlak in rekening gebracht.

Vraag 6

Is volkshuisvesting een zorgplicht van de overheid?

Antwoord

Voorzien in voldoende woonruimte in het algemeen, is een zorgplicht van de overheid. Dat is de reden voor onze forse bouwambities.

Vraag 7

Krijgt de gemeente signalen vanuit de corporaties dat de bouwkosten de ontwikkeling van nieuwbouw in het sociale segment in de weg zitten? Zo ja, doet de gemeente iets om de grondexploitatiekosten voor woningcorporaties door de tijd heen te spreiden, om zo financiering van nieuwbouwprojecten rond te krijgen? En zo nee, waarom dan niet?

Antwoord

De snelle, recente stijging van de bouwkosten kunnen nieuwbouw in het sociale segment in de weg gaan zitten. Anderzijds profiteren ook corporaties van lage financieringskosten. De grondkosten bedragen slechts 5 tot 8% van de totale investering in een nieuw te bouwen sociale huurwoning. Spreiding van de grondkosten in de tijd, bijvoorbeeld door het periodiek betalen van erfpachtcanon, zal nauwelijks effect hebben op de financieringskosten van een nieuw te bouwen sociale huurwoning.

Vraag 8

Weet de gemeente of woningcorporaties tijdens deze bestuursperiode hebben afgezien van realisering van nieuwe sociale huurwoningen, vanwege de onrendabele top? Zo ja, kunnen wij hierover wat voorbeelden ontvangen?

Antwoord

Er zijn ons geen plannen bekend, waar de corporatie wegens onrendabele top heeft afgezien van realisatie.

Vraag 9

Wij hebben ook van de corporaties vernomen dat gerenoveerde woningen waar een som van meer dan €70.000 mee is gemoeid of die in onbewoonde staat zijn, door het college worden opgeteld bij nieuwbouw in het sociale segment. Klopt dit? Waarom wordt dit gedaan?

Antwoord

De doelstellingen van dit college zijn gericht op het realiseren van 18.000 woningen met nieuwbouwkwaliteit. Dat kan door nieuwbouw, functieverandering of door renovatie in leegstaat. De laatste categorie wordt, indien sprake is van een minimale investering van 65.000 euro (geen 70.000 euro), aangeduid als "vernieuwbouw".

Over uitwerking van de collegegetargets is de raad in 2018 geïnformeerd (18bb10118).

Vraag 10

Hoe wordt de sociale woningvoorraad vergroot met het renoveren van woningen in corporatiebezit die ook vóór renovatie of bewoning onderdeel waren van de sociale woningvoorraad?

Antwoord

De sociale voorraad wordt hierdoor niet vergroot of verkleind.

Vraag 11

Waar kunnen we de rekensystematiek van het renoveren boven de €70.000 of het bewoond maken van sociale huurwoningen als onderdeel van de te realiseren 20% in het sociale segment terugvinden in de Woonvisie 2016, geconsolideerde versie (dus inclusief addendum)?

Antwoord

Het Addendum op de woonvisie maakt in de voorraadontwikkeling tot 2030 onderscheid tussen nieuwbouw en upgrading. (Tabel voorraadontwikkeling en toelichting staan op pagina's 6 en 7 van het Addendum, 19bb12971; cijfers in de tabel zijn herzien in 2020, 20bb10262). Bij upgrading is sprake van kwaliteitsverbetering binnen het sociale segment. Vernieuwbouw door corporaties is voor de voorraadontwikkeling te beschouwen als upgrading.

Dit college heeft zich tot doel gesteld 18.000 woningen te realiseren door middel van nieuwbouw, transformatie en vernieuwbouw. Daarbij heeft het college zich tot doel gesteld de verdeling hiervan in de verhouding 20-30-30-20 te realiseren.

Vraag 12

Op grond waarvan is de grens daarbij gesteld op die 70.000 euro? Is dat gebeurd in overleg met woningcorporaties? Zo ja, wanneer? En zo ja, staat het in de prestatieafspraken? Zo nee, waarom is dat niet gebeurd?

Antwoord

Een grens van 60.000 euro voor vernieuwbouw (renovatie met nieuwbouwkwaliteit) werd al in eerdere collegeperiodes gehanteerd. In deze collegeperiode is het bedrag iets verhoogd en is het criterium "in leegstaat" toegevoegd. Daarbij is de gedachte, dat de woningen na renovatie opnieuw voor verhuur beschikbaar komen. Afbakening van het begrip vernieuwbouw is gebeurd in het kader van de collegegetarget. Corporaties zijn in dat proces geen partij.

In het kader van prestatieafspraken vragen wij corporaties expliciet of bij renovatie met een bepaald investeringsniveau sprake is van renovatie in leegstaat. Zo houden wij zicht op het aantal woningen dat voldoet aan de criteria voor vernieuwbouw en kunnen wij erover rapporteren.

Vraag 13

Is het de gemeente bekend dat de grote vier corporaties het volgende hebben laten weten: "De gemeente rekent renovaties (...) mee in de nieuwbouw aantallen van corporaties. Deze woningen zijn feitelijk geen uitbreiding van de sociale voorraad. We hebben geen volledig beeld hoeveel renovaties de gemeente heeft meegerekend in de nieuwbouwaantallen. Wij zijn geen voorstander dat renovaties worden meegerekend in de sociale nieuwbouwproductie in de stad".

Antwoord

Dit standpunt is ons bekend. Wij bestrijden het beeld, dat corporaties geen inzicht hebben. Aantallen zijn in de Voortgangsrapportage woonvisie te vinden.

Vraag 14

Wat is de consequentie van het door de gemeente meetellen van gerenoveerde sociale huurwoningen tot de nieuwbouwaantallen? Leidt dit tot een aanpassing van de prestatieafspraken?

Antwoord

Dit heeft geen effect op de prestatieafspraken.

Vraag 15

Heeft de gemeente een volledig beeld van hoeveel renovaties de gemeente meerekent in de nieuwbouwaantallen? Hoe ziet dat volledige beeld eruit?

Antwoord

In de voortgangsrapportage woonvisie editie 2020 kunt u lezen, dat in de jaren 2018 tot en met 2020 in totaal 979 woningen voldoen aan de criteria voor vernieuwbouw.

Vraag 16

Gaat de gemeente vrijesectorwoningen, die op dezelfde wijze zijn gerenoveerd, ook meetellen met de nieuwbouwaantallen van de woningen in het middensegment, hoger segment en topsegment? Zo ja verrekent u die met de te realiseren aantallen in de Woonvisie?

Antwoord

Woningen die in leegstaat en voor ten minste 65.000 euro worden gerenoveerd, telt Rotterdam mee in de collegedoelstelling voor nieuwbouw van 18.000 woningen. Dit is in principe ongeacht het prijsniveau van de woningen. Van de gestarte 979 vernieuwbouw woningen in de periode 2018 tot en met 2020, hebben er 929 een prijs in het sociale segment, 12 in het middensegment en 35 in het hogere segment. Dit betreft woningen van corporaties. Zouden wij eenzelfde inzicht hebben in particuliere plannen, dan zouden daarvoor in aanmerking komende woningen als vernieuwbouw worden meegeteld in de nieuwbouwtarget.

Technische vragen van fractie NIDA Rotterdam

Vraag 1

Kan de wethouder ons uitleggen op grond waarvan hij projecten als de in oktober opgeleverde Startmotor en het in aanbouw zijnde Our Domain meetelt als sociale huurwoning?

Antwoord

Sociale huur betekent een kale huurprijs (zonder servicekosten) onder de liberalisatiegrens. De woningen binnen de genoemde projecten, die aan dit criterium voldoen, worden bij de bouwproductie in het sociale segment geteld. De woningen met hogere huurprijzen, worden in andere categorieën geteld.

Vraag 2

Is de wethouder het met Nida eens dat de 560 piepkleine kamertjes met huren van boven de 700 euro exclusief 130 servicekosten in de Startmotor en de 620 even kleine en eveneens behoorlijk prijzige wooneenheden van Our Domain, waarvoor de toekomstige bewoners ook nog eens 250 euro aan servicekosten moeten betalen, niet tot de sociale voorraad dienen te behoren?

Antwoord

In antwoord op schriftelijke vragen over de Startmotor (21bb3452) kunt u lezen, dat de huren in dat project conform het WWS-puntensysteem zijn. Het overgrote deel van de woningen heeft een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens en kan daardoor als sociale huur worden beschouwd.

Over het huurprijsniveau in Our Domain zijn op 30 augustus jl. schriftelijke vragen ingediend (21bb10821). Beantwoording volgt separaat.

Vraag 3

Betekent het meetellen van projecten als Startmotor en Our Domain bij de sociale voorraad, dat dit ten koste gaat van het in de Woonvisie gestelde doel van het bouwen van 900 - echte! - sociale huurwoningen?

Antwoord

Woningen die aan criteria voor sociale huur voldoen, zoals gesteld in antwoord op vraag 1, tellen wij als sociale woningen mee in de bouwproductie. Zij zijn onderdeel van de nieuwbouwdoelstelling voor 18.000 gestarte woningen in deze collegeperiode en de daarbij beoogde prijsverdeling 20-30-30-20 (20% sociaal, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment).

Vraag 4

Is de wethouder het met Nida eens dat deze mee telling geen hout snijdt?

Antwoord

Deze telling is geheel correct.

Vraag 5

Is het derhalve niet logischer om in de Woonvisie, die uitgaat van een verdeelsleutel 20 % sociaal, 30 % middensegment, 30 % hoger en 20 % topsegment, een nieuwe verdeelsleutel als doel te stellen? Dit om te voorkomen dat Startmotorkamertjes de mogelijkheden van corporaties om sociale huurwoningen te bouwen, zouden kunnen beperken.

Antwoord

Ons college heeft in het Addendum op de woonvisie gesteld, dat 80% van de sociale productie voor rekening komt van corporaties. De praktijk is de afgelopen jaren anders geweest. Dit komt mede, doordat particuliere projecten met lange voorbereidingstijd en bestaande programmatische afspraken tot uitvoer zijn gekomen. Bij nieuwe ontwikkelingen maakt ons college zich echter hard voor nieuwbouw sociaal door corporaties. Daarover zijn afspraken gemaakt in de Bestuurlijke Overeenkomst wijken in balans.

Vraag 6

Gaat u ermee akkoord om in de Woonvisie als nieuwe verdeelsleutel voor te realiseren woningen de volgende percentages te hanteren: 10 % kamereenheden voor alleenstaanden, 20 % sociaal, 30 % middensegment, 25 % hoger en 15 % topsegment?

Antwoord

Het is aan uw raad, om te besluiten tot een andere verdeling binnen het nieuwbouwprogramma. Zo'n verdeling moet naar onze overtuiging recht doen aan de gewenste woningkwaliteit bij nieuwbouw, en bijdragen aan doorstroming in de bestaande voorraad. Het wijzigen heeft beleidsmatige en financiële consequenties, en is van invloed op de voortgang van de bouwproductie.

Voorts wordt gesteld:

"En nog een paar vragen over de Startmotor"

Vraag 7

Weet de wethouder dat de verhuur van dit project uiterst stroef verloopt?

Antwoord

Begin september 2021 zijn van de 566 woningen in het complex 480 woningen verhuurd, 75 woningen in optie en 11 woningen vrij beschikbaar. De verhuur van het project lijkt derhalve geen probleem te zijn.

Vraag 8

Dat er geen sprake van is dat woningzoekenden ervoor in de rij staan?

Antwoord

Zie antwoord op vraag 7.

Vraag 9

Dat zowat de helft nog leeg staat?

Antwoord

Zie antwoord op vraag 7.

Vraag 10

Dat eigenaar Amvest zelfs al ertoe over is gegaan om aspirant-huurders toe te laten als zij een maandinkomen hebben van 1250 euro per maand.

Antwoord

Voorwaarde om voor een woning in Startmotor in aanmerking te komen, is een bruto inkomen vanaf 1750 per maand. Het is echter ook mogelijk om, in geval van een lager inkomen, met een garantstelling te huren. Dan is de inkomenseis voor de huurder ten minste 1250 euro per maand en het inkomen van de garantsteller vanaf 1750 euro per maand. De garantsteller is een waarborg, dat de huur kan worden betaald.

Vraag 11

Kan de wethouder aangeven wat er 'sociaal' is aan het verhuren van woningen aan mensen met weinig geld, die als nieuwe huurder van de Startmotor meer dan driekwart van hun inkomen kwijt zouden zijn aan woonlasten?

Antwoord

Huurders vanaf 23 jaar kunnen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dit kan gaan om enkele honderden euro's per maand. De woonlasten vallen dan substantieel lager uit.

Vraag 12

Is de wethouder het ermee eens dat de gevraagde huren in De Startmotor absurd hoog zijn?

Antwoord

In antwoord op schriftelijke vragen over de Startmotor (21bb3452) kunt u lezen, dat de huren in dat project conform het WWS-puntensysteem zijn.

Met vriendelijke groet,



Bas Kurvers

Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving