



Aan de gemeenteraad

Op 30 oktober 2022 stelde het raadslid R. van der Velden (Partij voor de Dieren) ons schriftelijke vragen over 'Discrepantie cijfers grootte sociale voorraad' (22bb007039).

Inleidend wordt gesteld:

"Onlangs hebben wij de voortgangsrapportage van de Woonvisie Rotterdam over jaarschijf 2021 ontvangen. Daarin wordt gesteld dat 58,1 procent van alle woningen in Rotterdam op 1 januari 2021 toebehoorde aan de sociale voorraad.

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft op 20 oktober jongstleden cijfers uitgebracht over onder meer de stand van de gereguleerde voorraad in de Nederlandse gemeenten. Het zijn cijfers in de zogenoemde Woonbase, een bestand van woon- en woningdata dat in samenwerking met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voortdurend wordt bijgewerkt. Over de gemeente Rotterdam schrijft het CBS dat 50,19 procent van alle woningen in Rotterdam op 1 januari 2021 toebehoorden aan de sociale voorraad.

Het CBS kijkt naar bewoonde woonruimten, waarbij geldt dat een gereguleerde woning een kale huurprijs tot aan de liberalisatiegrens kent. Zij bakent haar gegevens als volgt af:

"De gepresenteerde informatie over aandeel gereguleerde huurwoningen per gemeente is afgebakend op basis van woningen en bewoners. Het betreft het aandeel gereguleerde huurwoningen in de totale voorraad bewoonde woningen. Het gaat hierbij om woningen die een woonfunctie hebben en door een particulier huishouden met inkomen (excl. studentenhuishoudens en huishoudens die een woning delen) worden bewoond."

De gereguleerde voorraad zoals dat door het CBS wordt geduid, komt overeen met de duiding die de gemeente Rotterdam geeft aan haar begrip van sociale voorraad."



Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Kunt u ingaan op de discrepantie tussen de percentages voor de grootte van de sociale voorraad in Rotterdam van de gemeente Rotterdam (58,1%) en die van het CBS voor de grootte van de gereguleerde voorraad (50,19%) op 1 januari 2021? Kunt u daarbij ingaan op:

- **Het meetellen door de gemeente van onbewoonde woonruimten: gebeurt dit? Om hoeveel woningen (in %) gaat het?**
- **Het meetellen door de gemeente van woningen met daarin studentenhuishoudens: gebeurt dit? Uit de zogenoemde Feitenkaart gebruikt door de afdeling Onderzoek & Business Intelligence van de gemeente blijkt dat de inkomens van deze huishoudens niet worden toebedeeld aan de vraagzijde van wonen, vervat in het begrip van sociale doelgroep. Het is evenwel niet duidelijk of woningen betrokken door studentenhuishoudens wél worden toebedeeld aan de grootte van de sociale voorraad. Om hoeveel woningen (in %) gaat het? En maakt u daarin een onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige eenheden?**
- **Het meetellen door de gemeente van woningen die worden gedeeld: gebeurt dit? Worden alle huurcontracten van een gedeelde woning opgeteld en als één huurprijs gezien of telt u ze afzonderlijk van elkaar? Wordt een kamer in een gedeelde woning gezien als nieuwe onzelfstandige woonruimte, hetgeen kan betekenen dat een kadastraal perceel met woonbestemming in verhuurde staat meerdere wooneenheden omvat?**

Antwoord:

De definitie van sociale voorraad in (de regio) Rotterdam is breder dan de gereguleerde huurvoorraad, zij omvat ook koopwoningen tot een zekere WOZ-waarde. De koopwoningen zijn een eerste verklaring voor verschillen tussen cijfers in de Voortgangsrapportage woonvisie en de cijfers van het CBS. Een tweede verklaring is de manier, waarop de omvang van de particuliere sociale huurvoorraad wordt berekend. Daarop komen we later in deze beantwoording terug. Een derde verklaring is ten slotte, dat in (de regio) wordt uitgegaan van alle woningen, ongeacht bewoning of leegstand. Het CBS heeft enkel de bewoonde woningen meegenomen in haar berekening. Leegstand in Rotterdam is volgens het CBS zo'n 3%.

Zowel de regionale monitor als het CBS gaan uit van zelfstandige woonruimte. Kenmerken van de bewoner (zoals inkomen) zijn geen criterium bij bepalen van de gereguleerde voorraad.

Hoe (de regio) Rotterdam nu meet

Cijfers over de omvang van de sociale voorraad in de Voortgangsrapportage woonvisie zijn overgenomen uit de monitor van het Regioakkoord. Die monitor wordt jaarlijks door Stec Groep opgesteld voor de samenwerkende regiogemeenten. Informatie in de monitor over de corporatievoorraad komt van Maaskoepel, de federatie van corporaties in de regio Rotterdam. Informatie over sociale koop komt van het CBS, in de vorm van een maatwerkbestand met aantallen woningen tot een gedefinieerde WOZ-waardegrens. Informatie over particuliere sociale huur komt uit de Lokale Monitor Wonen, een instrument van VNG, Woonbond en Aedes.



Particuliere sociale huurvoorraad

Over de omvang van de particuliere sociale huur was de laatste jaren in toenemende mate twijfel. Er zou in de Lokale Monitor Wonen sprake kunnen zijn van overschatting. Dat komt doordat cijfers worden berekend (mede gebaseerd op het driejaarlijkse WoonOnderzoek Nederland en de CBS-huurenquête) en niet baseren op registraties. Er is immers geen centraal register van huurcontracten in Nederland.

De twijfel over omvang van de particuliere sociale voorraad is ook expliciet in de Voortgangsrapportage woonvisie benoemd. Ook is het probleem benoemd, dat er vooralsnog geen andere bron beschikbaar is, die tot een beter inzicht kan leiden.

Bij behandeling van de Voortgangsrapportage editie 2020 was dit voor uw raad aanleiding om een breed gesteunde onderzoeksmotie in te dienen: "Zicht op particuliere (ver)huur" (21bb14255). De uitvoering daarvan loopt momenteel. Een extern bureau (Realstats BV) brengt voor ons in kaart, wat de huurprijzen, servicekosten, contractvormen etc. in de particuliere huursector zijn. Dit gebeurt door analyse van huuradvertenties en enquêtes onder huurders. Resultaten verwachten wij in het eerste kwartaal 2023 te kunnen delen.

Studentenhuishoudens

De Feitenkaart 'Aandachtsgroepen volkshuisvesting' van de gemeentelijke onderzoeksafdeling OBI beschrijft de omvang van bepaalde inkomensgroepen in de stad. Studenten- en institutioneel wonende huishoudens worden daarbij buiten beschouwing gelaten. De feitenkaart maakt wel inzichtelijk, of een bepaalde inkomensgroep woont in een huur- of koopwoning. Die woonsituatie is niet gekoppeld aan een prijssegment. De feitenkaart kan dus ook niet worden gebruikt om uitspraken te doen over de omvang van de sociale voorraad.

Meetellen van gedeelde woningen

Eerder in deze beantwoording is aangegeven, welke bronnen in (de regio) Rotterdam worden gebruikt om uitspraken te doen over de omvang van de sociale voorraad. De ons ter beschikking staande gegevens uit die bronnen zijn niet gedetailleerd genoeg, om uitspraken te doen over de mate van gedeelde bewoning.

Vraag 2:

Weet u uit welke gegevens het CBS put om te komen tot een constatering van de grootte van de sociale voorraad in Rotterdam? En zijn dat gegevens waar de gemeente ook uit put om te komen tot rapportage over de voortgang van de Woonvisie Rotterdam?

Antwoord:

Zoals onder vraag 1 werd gesteld, is de sociale voorraad in (de regio) Rotterdam breder gedefinieerd. In de berichtgeving van het CBS wordt gesproken over gereguleerde huurwoningen. Wat betekent dat, ten opzichte van de in (de regio) Rotterdam gebruikte definitie, in ieder geval de koopwoningen buiten beschouwing worden gelaten.



CBS Woonbase is nog in ontwikkeling

Het CBS is bezig met het opstellen van een zogeheten Woonbase. Dat is een set databestanden, waarin koppelingen kunnen worden gelegd tussen bestaande en nieuwe informatiebronnen over woningen en huishoudens. In potentie is dit een goed alternatief voor de methodiek in de monitor van het Regioakkoord, en een aanvulling op de uitkomsten van de onderzoeksmotie 'Zicht op particuliere (ver)huur'.

De Woonbase is echter een geheel nieuw instrument. Het is ook nadrukkelijk nog in ontwikkeling en wordt de komende jaren verbeterd. Dat het CBS er recent in een nieuwsbericht uit publiceerde, specifiek over de huurvoorraad, kwam voor veel onderzoekers als een verrassing. Vanwege het experimentele karakter is het CBS zeer terughoudend met ter beschikking stellen van toegang tot de Woonbase. Ook is dit beperkt tot de jaren 2018 en 2019, omdat die gegevens betrouwbaarder worden geacht.

Databronnen en schattingen

Het CBS gebruikt in haar Woonbase meerdere bronnen en een combinatie daarvan, die voor de gemeente in principe niet toegankelijk zijn. Denk aan informatie over huurtoeslagen. Niettemin wordt in de Woonbase een deel van de data modelmatig geschat. Zo ook bij woningen van particuliere verhuurders.

In haar documentatie stelt het CBS: "De kale huur is afkomstig van diverse bronnen (o.a. Huurtoeslag, Huurenquête (vanaf 2014) en AW/WSW (vanaf 2016)). Als een registervariabele ontbreekt en het huishouden is geen studentenhuishouden of woningdeler dan is de kale huur modelmatig geschat." En als toelichting bij gebruik: "Variabele is nog een concept en bevat ook schattingen. In komende tijd wordt de schattingsmethodiek verbeterd en nieuwe bronnen met huurgegevens zullen worden toegevoegd."

De hierboven genoemde Huurenquête is een jaarlijks CBS steekproefonderzoek onder verhuurders, waarbij gevraagd wordt naar huurprijsontwikkeling. Voor wat betreft de particuliere huursector wordt de Huurenquête verwerkt in de Lokale Monitor Wonen; die de regio Rotterdam gebruikt voor monitoring van het Regioakkoord. De hierboven genoemde AW/WSW slaat op gegevens, die corporaties aan hun toezichthoudende instanties aanleveren. Deze worden via Maaskoepel ook aangeleverd voor de monitor van het Regioakkoord.

Deels maakt (de regio) Rotterdam dus gebruik van dezelfde bronnen als het CBS. Deels echter loopt (de gemeente) Rotterdam zelfs vooruit. Want het CBS zal voor verbetering van informatie over huurprijzen in de particuliere sector gegevens van het bedrijf Realstats gaan gebruiken. Dat is hetzelfde bureau, dat wij inhuren om de onderzoeksmotie "Zicht op particuliere (ver)huur" te kunnen uitvoeren.

Vervolgens wordt gesteld:

"Dit jaar is er aan verhuurders de mogelijkheid geboden een inkomensafhankelijke huurverhoging op te leggen aan huurders die op enig moment een sociale huurwoning hebben betrokken en op moment van jaarlijkse huurprijsindexatie – op 1 juli van elk jaar – meer inkomen hebben dan waar een indexatie op wordt toegepast die tevens de liberalisatiegrens indexeert. Dergelijk inkomen ligt ook boven de grens die door woningcorporaties wordt gehanteerd bij het toewijzen van een sociale huurwoning.



Een geval van te hoog inkomen in een sociale huurwoning wordt ook weleens denigrerend 'scheefwonen' genoemd; de huurders 'scheefwoners'. Een verhoging van de huur op basis van inkomen - €50 of €100 euro boven op de kale huurprijs – moet uiteraard wel mogelijk zijn op basis van het Woningwaarderingstelsel.

De inkomensafhankelijke huurverhoging kan ertoe leiden dat een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens verandert in een maandelijkse huur boven de liberalisatiegrens. In de achterliggende jaren was dit overigens ook al het geval, omdat er een hogere indexatie werd toegepast dan de indexatie die gold voor het herijken van de liberalisatiegrens. Het college heeft ons te verstaan gegeven bij het becijferen van de grootte van de sociale voorraad hoe dan ook te kijken naar aanvangshuur. Dit houdt in dat huurwoningen onderdeel blijven

van de sociale voorraad, óók als ze door de inkomensafhankelijke huurverhoging de facto opschuiven naar het middensegment. Het college heeft tevens aangegeven niet te weten om hoeveel huurwoningen het gaat waarbij de inkomensafhankelijke huurverhoging heeft geleid tot een verschuiving van de kale huurprijs van onder naar boven de liberalisatiegrens.

Het blijven toebedelen van deze voorraad aan de sociale voorraad, met inkomensafhankelijke huurverhoging op inkomensafhankelijke huurverhoging door de jaren heen voor de zittende huurder, heeft uiteraard gevolgen voor berekening van de grootte van de sociale voorraad. Het zou betekenen dat je de sociale voorraad groter inschat dan dat deze in werkelijkheid is. Wij weten niet of het CBS dezelfde rekensystematiek hanteert als het college, namelijk of huurwoningen die op basis van kale huurprijs door de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn opgeschoven tot boven de liberalisatiegrens worden meegeteld tot sociale/gereguleerde voorraad. Op basis van de huidige definitie is het antwoord: nee. Voor het CBS is een gereguleerde woning namelijk eentje met een kale huurprijs tot en met de liberalisatiegrens."

Vraag 3:

Klopt het dat u woningen die bij aanvangshuur onderdeel waren van de sociale voorraad blijft meetellen tot die voorraad, ook als inkomensafhankelijke huurverhoging bij de zittende huurder leidt tot een kale huurprijs tot boven de liberalisatiegrens? Indien nee, met hoeveel woningen (in honderden of duizenden) is de sociale voorraad sinds 1 juli van dit jaar afgenomen? Indien ja, vindt u het rechtvaardig dat een huurwoning met een kale huurprijs tot boven de liberalisatiegrens blijft meetellen in de sociale voorraad?

Antwoord:

Ons college vindt het terecht, dat woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens het label sociaal dragen. Ook als deze door inkomensafhankelijke huurverhoging voor de zittende bewoner een prijs boven de liberalisatiegrens heeft.

Daarvoor zijn meerdere redenen:

- Allereerst is inkomensafhankelijk huurverhoging enkel toegestaan, indien het inkomen van de huurder ligt boven 47.948 euro of 55.486 euro (respectievelijk één- en meerpersoonshuishoudens, bedragen in 2022) en men een gereguleerde huurovereenkomst heeft. Oftewel, met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens.



- In het Regioakkoord worden woningen in de DAEB-portefeuille van corporaties beschouwd als onderdeel van de sociale voorraad. Die woningen zijn de kernvoorraad van de corporatie en moeten wettelijk bij huurderswisseling altijd opnieuw onder de liberalisatiegrens worden verhuurd.
- De minister werkt momenteel aan een landelijke definitie voor sociale huur. We zijn nog in afwachting van de exacte formulering. Maar deze omvat zeer waarschijnlijk, ook gezien het vorige punt, in ieder geval de DAEB-voorraad van corporaties.

Vraag 4:

Rekent u inkomens van de zogenoemde 'scheefhuurders' mee als onderdeel van de secundaire doelgroep (onderdeel van de sociale doelgroep) of toebedeelt u deze inkomens aan de vragers naar woningen in het middensegment? Indien dat laatste, kunt u motiveren dat bij het toebedelen van een woning van een 'scheefhuurder' aan de sociale voorraad de grootte ervan feitelijk niet kleiner wordt?

Antwoord:

Indien huurders een inkomen hebben boven de DAEB-inkomensgrens, maar wonen in een gereguleerde woning, worden zij beschouwd als goedkope scheefwoners. Indien het inkomen tussen 1 en 1,5 de DAEB-inkomensgrens ligt, vallen deze huishoudens in de categorie middeninkomens. In principe zijn zij dan aangewezen op een woning in het middensegment. Zij worden gezien als vragers in dat segment. Corporaties mogen om mensen met (lage) middeninkomens een sociale woning te bieden 7,5% (en als er prestatieafspraken over gemaakt zijn 15%) van hun gereguleerde, vrijkomende woningen aan middeninkomens toewijzen. Dit gaat niet ten koste van de omvang van de sociale voorraad.

Vraag 5:

Bent u bereid bij de woningcorporaties met voorraad in onze stad na te gaan hoeveel woningen door toedoen van inkomensafhankelijke huurverhoging sinds 1 juli van dit jaar een kale huurprijs kennen die van onder de liberalisatiegrens is opgeschoven tot boven de liberalisatiegrens? Indien ja, bent u tevens bereid dit jaarlijks te doen en de cijfers te verankeren in voortgangsrapportages over het stedelijk woonbeleid, bijvoorbeeld over de Woonvisie Rotterdam?

Antwoord:

Gezien het antwoord op vraag 3, ziet ons college geen aanleiding om deze gegevens structureel onderdeel te laten zijn van monitoring. Bovendien: tegenover het aantal DAEB-woningen, waarbij de huurprijs door inkomensafhankelijke huurverhoging boven de liberalisatiegrens uitkomt, staan ook woningen die na huurderswissel een tegenoverstelde beweging doormaken en weer sociaal worden verhuurd. Het nettoresultaat is naar de mening van ons college belangrijker. Zie het antwoord op de volgende vraag.

Vraag 6:

Bent u tevens bereid bij de woningcorporaties te vragen hoeveel woningen zij op dit moment gereguleerd verhuren maar met een kale huurprijs boven de liberalisatiegrens? Indien nee, waarom niet?



Antwoord:

Uit de gegevens die Maaskoepel voor de monitor van het Regioakkoord heeft aangeleverd, blijkt dat 1.851 DAEB woningen van Rotterdamse corporaties in 2017 een huurprijs boven de liberalisatiegrens hadden. Dit aantal is dalend en bedroeg 1.357 woningen in 2021. De DAEB voorraad heeft dus steeds vaker een huurprijs *onder* de liberalisatiegrens.

Vraag 7:

Weet u of het CBS woningen met een kale huurprijs bij aanvang van de huurperiode onder de liberalisatiegrens maar met een kale huurprijs boven de liberalisatiegrens op moment van meten toebedeelt aan de gereguleerde voorraad? Indien ja, wat doet het CBS? Indien nee, bent u bereid dit na te gaan?

Antwoord:

Uit de documentatie van het CBS, waaruit ook in antwoord op vraag 2 is geciteerd, lijkt de huidige kale huurprijs leidend te zijn. Wat zou betekenen, dat een DAEB woning met een huur boven de liberalisatiegrens niet tot de gereguleerde voorraad wordt gerekend.

Vervolgens wordt gesteld:

“Op de keper beschouwd is de kwestie van een gereguleerde huurprijs boven de liberalisatiegrens een zoveelste onduidelijkheid in het definiëren van wat een sociale huurwoning is. Het maakt de discussie over de werkelijke grootte van de sociale voorraad niet makkelijker.”

Vraag 8:

Ziet u elke gereguleerde huurwoning als een sociale huurwoning? Indien ja, waarom?

Antwoord:

Alle woningen in de DAEB voorraad van corporaties, evenals particuliere huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens, worden conform regionale afspraken beschouwd als sociale huurwoningen.

Vraag 9:

Bent u bereid zich te conformeren aan een landelijke definitie die zich uitspreekt over het al dan niet meetellen van gereguleerde huurwoningen met maandelijkse huur boven de liberalisatiegrens als sociale huurwoning? Indien nee, waarom niet?

Antwoord:

Ons college is in afwachting van een door de rijksoverheid te bepalen definitie van sociale huur. Voor goed begrip en eenduidigheid is (de regio) Rotterdam voornemens daarbij aan te sluiten.



Dit wordt als een procesafspraken vastgelegd in het geactualiseerde Regioakkoord.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Rozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb