



Aan de gemeenteraad

Op 26 juli 2024 stelde G.J. Engberts (PvdA) ons schriftelijke vragen over 'Betaalbaar Wonen in Rotterdam: Een Analyse van de Impact van de Wet Betaalbare Huur' (24bb005336).

Inleidend wordt gesteld:

"Rotterdam, net als de rest van Nederland, heeft te maken met een woningtekort voor mensen met een middeninkomen. Deze groep verdient te veel voor sociale huur, maar kan de kosten van een vrije sectorwoning niet dragen. Ze bevinden zich in een lastige positie. De Wet betaalbare huur is aangenomen om wonen in Nederland weer betaalbaar te maken. Deze wet kan aanzienlijke gevolgen hebben voor de woningvoorraad in Rotterdam. Daarom de volgende vragen:"

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1: Hoeveel huurwoningen in Rotterdam, die momenteel in de vrije sector en de sociale huur worden aangeboden, zullen door de Wet betaalbare huur worden gereguleerd en daardoor tot het middensegment gaan behoren? Kan deze informatie duidelijk en overzichtelijk worden gepresenteerd?

Antwoord:

Deze vraag kan ons college niet met zekerheid te beantwoorden. Het vereist inzicht in de huidige prijs en de nieuwe prijs, die wij beide niet in detail kennen. We zullen aannames moeten doen en op basis daarvan de potentiële omvang van het segment inschatten. Onze beantwoording richt zich op de particuliere sector, omdat daar de verwachte effecten het grootst zijn.

Voordat wij ingaan op de aantallen, willen wij een aantal zaken benoemen.



- Woningen met 143 tot 187 punten volgens het woningwaarderingstelsel (WWS) moeten pas bij bewonerswissel worden verhuurd volgens de regels uit de Wet betaalbare huur. Lopende huurcontracten kunnen een hogere of lagere huur hebben, dan volgens de nieuwe regels is toegestaan. Bij woningen met 143 of minder punten behoort een huurprijs in het sociale segment, ook voor huidige huurders. Is de huur hoger, dan kunnen zij verlaging vragen en/of moet de verhuurder uiterlijk op 1 juli 2025 een passende huurprijs rekenen.
- Er ontbreekt een centraal register van huurprijzen, waardoor wij andere bronnen nodig hebben, om een beeld te vormen van de huidige huurhoogtes. Dankzij het onderzoek 'Zicht op particuliere (ver)huur' hebben we weliswaar een grote steekproef uit particuliere huurwoningen die in de periode 2017 tot en met 2022 zijn verhuurd, maar het is geen dekkend beeld. Het beeld is ook niet actueel meer en vereist vervolgonderzoek. Dat zal in 2025 worden uitgevoerd. Niettemin kunnen we dankzij het onderzoek stellen, dat bij nieuwe verhuringen van particuliere woningen in veel gevallen een te hoge huur werd gevraagd ten opzichte van wat volgens het WWS redelijk is.
- Wanneer we de maximaal redelijke huurprijs volgens het WWS inschatten, is dat echter niet één bedrag, maar een bandbreedte. Sommige kenmerken van de woning met invloed op het puntental zijn namelijk wel bekend, zoals woningtype, oppervlakte, energielabel en bouwjaar. Andere kenmerken zijn niet bekend. Denk aan hoe luxe de keuken of badkamer is uitgevoerd, of de verduurzamingsmaatregelen die zijn genomen. We berekenen daarom voor iedere woning het aantal WWS-punten op twee kwaliteitsniveaus. Het resultaat is een bandbreedte, waarbinnen de prijs van een woning zou moeten liggen. Die bandbreedte kan tot tientallen euro's zijn en over de grens tussen twee segmenten lopen.
- In het nieuwe WWS wegen energielabels zwaarder, wat betekent dat een zuinige woning (tot tientallen) extra punten krijgt en een onzuinige woning zelfs punten aftrek kan krijgen. Dit element uit het nieuwe WWS werkt het sterkst door. Vanwege de matige kwaliteit in de Rotterdamse particuliere voorraad, leidt dit bij veel woning tot een daling van het aantal punten. En de "woz-cap" (de begrenzing van het aandeel WWS-punten, dat door de woz-waardering wordt veroorzaakt) treedt pas in werking vanaf 187 punten, terwijl dat in het oude WWS nog vanaf 143 punten was. Omdat woz-waarden in Rotterdam nog relatief laag zijn (in landelijk perspectief,) heeft dit element op een beperkt aantal woningen effect.

Het voorgaande in acht nemend, hebben wij de berekening gemaakt voor de particuliere huursector.

In tabel 1 op de volgende pagina staat het aantal woningen, dat op basis van het geschatte aantal WWS-punten in een bepaald segment behoort te vallen. De tabel maakt onderscheid tussen classificatie volgens de systematiek van het oude het nieuwe WWS, en uitgaande van lage of hoge kwaliteit. Vetgedrukt betreft gereguleerde huur. Voorheen was dat alleen sociaal segment, onder het nieuwe WWS en de Wet Betaalbare huur is dat ook middensegment.



Tabel 1 Classificatie particuliere huurwoningen, volgens geschat WWS-puntental

Categorie	Indien kwaliteit laag		Indien kwaliteit hoog	
	WWS oud	WWS nieuw	WWS oud	WWS nieuw
Sociaal (t/m 143 punten)	46.700	41.200	25.600	23.400
Midden (144 t/m 186 punten)	13.000	16.700	21.800	23.400
Vrije sector (187 of meer punten)	8.600	10.400	20.900	21.500

NB. Tussen haakjes genoemd puntentallen zijn overeenkomstig de grenzen in Wet betaalbare huur.

Als we naar de potentiële sociale huur kijken, gaat het in de berekening volgens het oude WWS om 25.600 tot 46.700 woningen (respectievelijk hoge en lage kwaliteit). Onder het nieuwe WWS is dat tussen 23.400 en 41.200 woningen. De 10% potentieel particulier sociale huur, zoals in de woonvisie is benoemd, ligt netjes binnen deze bandbreedte. Kijken we naar het potentiële middensegment, dan was dat volgens het oude WWS 13.000 tot 21.800 woningen groot (respectievelijk lage en hoge kwaliteit), en onder het nieuwe WWS tussen 16.700 en 23.400 woningen. Bij de potentiële vrije sector zien we een omvang van 8.600 tot 20.900 woningen volgens het oude WWS (respectievelijk lage en hoge kwaliteit), en 10.400 tot 21.500 woningen volgens het nieuwe WWS.

We moeten voorzichtig zijn harde conclusies aan verschuivingen te verbinden. Dit zijn grote bandbreedtes, met veel onzekerheden. Maar het lijkt aannemelijk, dat in de particuliere huursector het potentiële sociale segment iets kleiner wordt. Het middensegment verandert per saldo niet veel. Dit is wel met de nadrukkelijke kanttekening, dat middensegment tot invoering van de Wet Betaalbare huur niet gebonden was aan het WWS en blijkens onderzoek deels duurder werd verhuurd.

Vraag 2: Wat is de verwachte impact hiervan op het aandeel middenhuurwoningen in Rotterdam?

Antwoord:

Zoals aangegeven in beantwoording van vraag 1, moet ons college schattingen doen en daarbij werken met bandbreedtes. Uitgaande van het midden van de bandbreedtes in tabel 1, bedraagt het middensegment ruim 17.000 woningen onder het oude WWS en 20.000 woningen onder het nieuwe WWS. Mogelijk neemt het middensegment dus in omvang toe van (afgerond) 5 naar 6% van de Rotterdamse woningvoorraad.

Vraag 3: Wat is de verwachte impact hiervan op de huurprijzen van deze woningen?

Antwoord:

Door de Wet Betaalbare huur vallen woningen met 143 tot 187 WWS-punten onder huurprijsregulering. De prijs van deze woningen werd voorheen, toen zij nog vrije sector waren, door de verhuurder bepaald op basis van marktomstandigheden. Uit het onderzoek 'Zicht op particuliere (ver)huur' blijkt, dat prijzen bij vooral de kleinere particuliere verhuurders enkele tientjes tot soms enkele honderden euro's hoger waren dan de geschatte redelijke WWS-prijs. De rijksoverheid heeft bij onderbouwing van de Wet Betaalbare huur eenzelfde beeld geconstateerd.



Ons college verwacht dan ook, dat bij nu gereguleerde middenhuurwoningen de prijzen voor nieuwe huurders in veel gevallen lager zullen zijn. De daadwerkelijke ontwikkeling moet blijken uit het vervolgonderzoek op 'Zicht op particuliere (ver)huur', dat in 2025 wordt uitgevoerd.

Vraag 4: Hoeveel recent opgeleverde huurwoningen zullen naar verwachting prijswijzigingen ondergaan als gevolg van de Wet betaalbare huur? Welke indicaties heeft de wethouder hierover ontvangen?

Antwoord:

Exacte aantallen heeft ons college niet. Bij recent opgeleverde projecten, waar afspraken zijn gemaakt op basis van het Actieplan Middenhuur, verwachten wij beperkt op- en neerwaartse prijsaanpassingen door de Wet betaalbare huur. Dit komt doordat de prijsgrenzen in het actieplan vrij goed overeenkomen met de nieuwe landelijke bandbreedte + 10% nieuwbouwopslag in de Wet betaalbare huur. Als een afgesproken middeldure woning volgens het WWS voldoende punten heeft voor verhuur in vrije sector, kan de huur mogelijk omhoog. Maar deze moet conform de privaatrechtelijke afspraken wel binnen de prijsgrenzen van het middensegment blijven zoals gedefinieerd in het actieplan. Anderzijds kan wettelijke regulering bij nieuwbouwwoningen met minder WWS-punten resulteren in een verplicht lagere huur, dan volgens privaatrechtelijke afspraken op basis van het Actieplan middenhuur was toegestaan. In de meeste gevallen echter zullen de twee 'regimes' (wet en actieplan) elkaar per saldo niet veel ontlopen.

Vraag 5: Hoeveel woningen die binnenkort in Rotterdam worden opgeleverd of die in de planvoorraad zitten, zullen naar verwachting onder een ander woonsegment vallen (vrije sector → middenhuur) als de wet van kracht wordt?

Antwoord:

Oppervlakte, woz-waarde en energielabel zijn belangrijke factoren in het puntental van een woning. Het energielabel is bij nieuwbouw zeer goed en zorgt ervoor dat, een relatief compacte woning al snel boven 187 punten uitkomt. Dan mag deze in de vrije sector worden verhuurd. Ons college verwacht in nieuwbouw weinig vrije sectorwoningen, die wegens een kleine woonoppervlakte of matig energielabel onder invloed komen van regulering en 'terugvallen' naar het middenhuursegment. Ook hierover zijn echter geen exacte aantallen bekend.

Bij projecten in (vergevoerd stadium van) planvorming zien we twee bewegingen. Ofwel er wordt contractueel meer middensegment huur vastgelegd, ten koste van het aandeel hoger segment huur. Ofwel beoogde huurwoningen worden naar koop omgezet. Het netto saldo van deze bewegingen leidt niet tot toe- of afname van het aandeel middensegment huur in planvoorraad. Doordat het omzetten van woningen van middenhuur naar -koop de realisatiegraad verhoogt, kan dit in de realisatiecijfers op termijn wel leiden tot een toename van middenkoop ten opzichte van -huur.



Vraag 6: Is de verwachte impact van de invoering van de Wet betaalbare huur voor het college aanleiding om de programmering van de woningbouw voor toekomstige woningbouwprojecten te wijzigen? Zo ja, welke acties worden overwogen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Nee, de Wet betaalbare huur is geen reden om de programmering van toekomstige woningbouwprojecten te wijzigen. Ons college houdt vast aan de doelstelling 35% middensegment in deze bestuursperiode en 40% daarna. Daarbij is de ambitie om in gelijke delen middensegment koop en huur te realiseren. In de koopsector blijft programmering en realisatie vooralsnog achter. Ons college zet zich ervoor in, om het aandeel koop te doen stijgen. Maar onze ambitie blijft meer middensegment koop én huur. Wanneer de rentestanden dalen en de markt gewend raakt aan de nieuwe wetgeving, verwachten wij, dat de realisatie van middenhuur in Rotterdam gestaag doorgaat.

Middenhuur zal door de wet en de prijsbepaling volgens het WWS in Rotterdam mogelijk in wat compactere woningen resulteren dan we gewend waren. Ons college vindt dat weliswaar niet altijd wenselijk, maar wil specifiek voor middenhuur (met uitzondering van een instandhouding van ten minste 15 jaar) bij nieuwe projecten ook geen extra, lokale eisen meer opleggen. We houden ons aan de wettelijke kaders. Dat hebben wij in de woonvisie zo vastgelegd.

Vraag 7: Welke indicaties heeft het college ontvangen (als reactie op deze wet) over woningen in de vrije huursector die zullen worden verkocht in de koopsector? Wat zijn de verwachtingen van de totale verschuiving van huur naar koop?

Antwoord:

Cijfers van het Kadaster laten zien, dat in de bestaande woningvoorraad de laatste tijd meer particuliere huurwoningen worden verkocht. Het gaat met name om woningen van kleine verhuurders. De grotere verhuurders en institutionele beleggers lijken hun portefeuille vooralsnog aan te houden. Vermoedelijk werden de verkochte woningen duurder verhuurd dan onder de regulering nog mogelijk is. Daardoor neemt de totale voorraad huurwoningen weliswaar af, maar betekent dit niet automatisch, dat de voorraad middenhuur afneemt.

Vraag 8: Wat is de verwachte impact van de verschuiving naar het middensegment en de mogelijke verkoop van (midden)huurwoningen op het totale aanbod van middenhuurwoningen en woningen in het nieuwe vrije segment? Wat zijn de verwachte prijseffecten en tekorten?

Antwoord:

Het effect moet onder andere blijken uit monitoring van de huurmarkt. Dit gebeurt in 2025 door vervolg op het onderzoek 'Zicht op particuliere (ver)huur'. Zie verder het antwoord op vraag 9.



Vraag 9: Is het college bereid om een jaar na de invoering van de Wet betaalbare huur een evaluatie uit te voeren naar de effecten ervan op de woningvoorraad in Rotterdam? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Ja. Ons college neemt hierin echter niet het initiatief. De rijksoverheid komt uiterlijk een jaar na inwerkingtreding van de wet met een eerste monitoring van de ontwikkeling van het aanbod van woningen in het middenhuursegment, en het aantal verkopen van particuliere huurwoningen. Ook is in de wet vastgelegd, dat er drie jaar na inwerkingtreding een evaluatie van de wet komt. Ons college maakt gebruik van deze informatie, aangevuld met inzichten uit de vervolgmeting in 2025 van het Rotterdamse onderzoek 'Zicht op particuliere (ver)huur', om te bepalen of verdere evaluatie naar de situatie in Rotterdam nodig is.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten