



Aan de gemeenteraad

Op 21 november 2024 stelden D.J. van Dommelen (VVD) en E.P.J. Verweij (VVD) ons schriftelijke vragen over 'Woningvoorraad in balans' (24bb008143).

Inleidend wordt gesteld:

"In 2020 heeft het college met de Gebiedsatlas 2.0 de ambitie uitgesproken om meer balans aan te brengen in de Rotterdamse woningvoorraad. De Gebiedsatlas was duidelijk: veel wijken in Rotterdam bestaan voor een te groot gedeelte uit sociale huurwoningen. De woningvoorraad kwam niet overeen met de samenstelling van de Rotterdamse bevolking, waar meer mensen een hogere opleiding en een hoger inkomen hebben. Daarnaast zien we dat wijken waar de woningvoorraad niet grotendeels uit sociale huurwoningen bestaat aantrekkelijker zijn om in te wonen. De wijkprofielen bevestigen dit.

De opgave was helder, er moesten in wijken die hoofdzakelijk uit sociale huurwoningen bestonden woningen in het midden-, hogere en topsegment worden toegevoegd. Ook zijn wijken aangewezen waar in principe geen sociale huur bijgebouwd moet worden (pagina 11). Dit allemaal om de woningvoorraad van Rotterdam in 2030 in balans te brengen. Inmiddels zijn we vier jaar verder en hebben wij de volgende vragen aan de wethouder,"

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Met hoeveel procent is het relatieve aantal sociale huurwoningen stadsbreed afgenomen ten opzichte van 2017 (Gebiedsatlas 2.0, 2020).

Antwoord:

De absolute omvang van de corporatievoorraad met een sociale huurprijs is in de periode 2017 tot 2024 weinig veranderd. Doordat echter de totale stedelijke woningvoorraad in de genoemde periode is gegroeid, is het aandeel corporatiebezit met een sociaal huurprijs gedaald van 41% naar 39%. Hierbij is gekeken naar het deel van de corporatiewoningen dat een huurprijs heeft onder de 880 euro (prijsspeil 2024).

De Gebiedsatlas 2.0 sloot in definities en doelstellingen aan bij de vorige Woonvisie. Dit houdt in dat 'sociaal' het geheel van corporatiewoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen tot een zekere prijs omvat. In de huidige Woonvisie neemt ons college



koopwoningen niet meer mee in de definitie. De sterke prijsstijging in de koopsector is de voornaamste oorzaak dat een deel van de sociale voorraad 'verdampt' is.

Ons college is wel voornemens om particuliere huurwoningen mee te tellen, echter moet hiervoor een aantal zaken geregeld worden. Denk onder andere aan woningtoewijzing en goed zicht op de huurprijs. Dat zicht is nog met onzekerheden omgeven. Er is geen landelijk huurregister, waardoor de prijs van particuliere huurwoningen deels moet worden geschat. Deze werkwijze resulteert in een indicatieve omvang van de voorraad per prijssegment. Op basis van deze indicatieve omvang, is er een daling van 15% particuliere sociale huur in 2017 naar circa 9% in 2022.

Tellen we sociale corporatiewoningen en (potentieel in aanmerking komende) particuliere huurwoningen bij elkaar op, dan is de omvang van de sociale voorraad gedaald van naar schatting 55% in 2017 naar 48% van de totale stedelijke woningvoorraad nu.

Vraag 2:

Ligt het college op koers om de relatieve reductie van sociale huurwoningen op wijkniveau in 2030 te behalen? Zo niet, waar ligt dit aan?

Antwoord:

Gezien de doelstellingen in de huidige Woonvisie, is ons college niet langer van mening, dat reductie van sociale huurwoningen op stedelijk niveau de algemene ambitie moet zijn. Het aantal sociale huurwoningen moet ten minste gelijk blijven in absolute aantallen. We blijven echter ook streven naar een gemengde woningvoorraad in wijken. Gemengd in zowel typologie en kwaliteit als in prijsopbouw en eigendom. Dit kan betekenen, dat de sociale voorraad op sommige plekken afneemt. Maar dit dient dan wel zorgvuldig en in samenhang met een toename van sociale huurwoningen elders in de stad te gebeuren.

Vraag 3:

In 2017 bestonden 54 van de 68 wijken voor een meerderheid uit sociale huurwoningen (pagina 16, Gebiedsatlas 2.0), hoeveel van deze 68 wijken bestaan in 2024 nog steeds voor een meerderheid uit sociale huurwoningen?

Antwoord:

De Gebiedsatlas 2.0 laat bij 53 van de 68 wijken zien, dat de woningvoorraad in 2017 meer dan 50% sociaal was. Dit is nadrukkelijk met inbegrip van koopwoningen, die een sterke prijsontwikkeling hebben doorgemaakt en sindsdien zijn 'verdampt'. Zie ook het antwoord op vraag 1.

Tellen we enkel huurwoningen, dan was bij 45 van de 68 wijken de voorraad in 2017 meer dan 50% sociaal. De meest recent beschikbare cijfers over het jaar 2022 laten zien, dat dit aantal is gedaald naar 32 wijken. Hierbij geldt de kanttekening, dat we huurprijzen in de particuliere voorraad niet met zekerheid weten, gezien het ontbreken van een landelijk huurregister.

Beperken we ons tot corporatiewoningen, omdat we die nauwkeurig en betrouwbaar in beeld hebben, dan was bij 19 van de 68 wijken in de Gebiedsatlas 2.0 de voorraad in 2017 meer dan 50% sociaal. Dat aantal is in 2024 nog altijd gelijk.



Vraag 4:

Hoeveel sociale huurwoningen zijn er sinds het uitbrengen van de Gebiedsatlas 2.0 in 2020 bijgebouwd in wijken die zijn aangewezen als 'alleen groei middensegment' (pagina 11)?

Antwoord:

De betreffende kaart heet voluit "strategie sociaal en/of middensegment" en toont de gewenste ontwikkeling van het marktaandeel van genoemde segmenten. Het is een 'per saldo' ontwikkeling en sluit niet uit, dat in wijken met als richting "alleen groei middensegment" toch sociale nieuwbouw wordt gestart. Deze is dan bijvoorbeeld bedoeld voor ouderen, jongeren of herhuisvesting.

In de periode 2020 tot en met 2023 is in de wijken met richting "alleen groei middensegment" gestart met de nieuwbouw en transformatie van ruim 1200 sociale corporatiewoningen. De woningen zijn veelal gericht op de hierboven genoemde groepen.

De omvang van de corporatievoorraad sociaal in deze wijken is beperkt veranderd. Soms een kleine groei, soms een kleine afname. Er zijn immers meerdere factoren van invloed op de 'per saldo' ontwikkeling. Denk niet alleen aan nieuwbouw, sloop, verkoop en aankoop, maar ook aan huuraanpassingen. Dat zijn enerzijds harmonisaties (ofwel het optrekken van de huur bij bewonerswissel) en anderzijds de wettelijk verplichte huurverlaging in 2021 en 2023.

Vraag 5: Hoeveel sociale huurwoningen zijn er sinds het uitbrengen van de Gebiedsatlas 2.0 uit de Rotterdamse voorraad verdwenen door verkoop of sloop?

Antwoord:

In de periode 2020 tot en met 2023 hebben Rotterdamse corporaties bijna 1000 woningen verkocht. Een gedetailleerder overzicht staat in beantwoording van vragen over "Genoeg is genoeg! Geen verkoop van broodnodige sociale huurwoningen" (24bb007803). Volgens CBS-gegevens zijn in dezelfde periode bijna 1600 Rotterdamse woningen gesloopt. Op enkele uitzonderingen na, betreft sloop doorgaans corporatiebezit.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten