

# De Rotterdamse balans tussen faciliteren en reguleren.

Onderzoek in hoeverre het Rotterdamse woonbeleid voldoende faciliterend is voor de aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen.



*Beeld: bouwactiviteiten Rotterdam Katendrecht, Koersnota Schone Lucht 2019-2022, gemeente Rotterdam, 2019*

Master Thesis, Master Science of Real Estate (MSRE)

Auteur: D.P. (Patrick) Burger

Begeleiding: prof. dr. J.B.S. (Johan) Conijn, 1<sup>e</sup> beoordelaar

Dr. F.P.W. (Frans) Schilder, 2<sup>e</sup> beoordelaar

Onderwijsinstituut: Amsterdam School of Real Estate (ASRE)

Datum: 24 september 2021

## Voorwoord

Mijn doelstelling was om voor mijn veertigste een marathon te lopen. Dit is helaas nooit gelukt. Maar waar ik niet minder trots op ben, is de positieve afronding van mijn opleiding Master of Science in Real Estate op mijn vijfenveertigste. Met name de afronding van mijn scriptie voelde als een marathon, met de nodige uitdagingen van een drukke baan, een prachtig gezin en COVID-19. Uiteindelijk heb ik met veel bloed, zweet en tranen de finish gehaald. Derhalve bied ik u, met gepaste trots, hierbij mijn scriptie aan. Hiermee sluit ik een intensieve, maar uiterst leerzame en inspirerende periode van drie jaar aan de ASRE met zeer veel voldoening af.

Mijn interesse en jarenlange werkervaring in de dynamische Rotterdamse woningmarkt, mijn liefde voor deze aantrekkelijke en in ontwikkeling zijnde stad, het actuele landelijke politieke thema van het steeds verder toenemende tekort aan middensegment huurwoningen, het strategisch antwoord van mijn werkgever Vesteda hierop en de aanpak, rol en mentaliteit van de gemeente Rotterdam in dit vraagstuk, zijn de ingrediënten geweest, die mij tot dit interessante onderzoeksonderwerp hebben gebracht. Het eindresultaat van dit onderzoek, is een opbouwend advies aan de gemeente Rotterdam ten behoeve van verdere verbetering en optimalisatie van haar woonbeleid, waardoor de aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen nog beter gefaciliteerd worden bij de bouwopgave die er ligt. Wat uiteindelijk moet leiden tot een snellere gewenste optimale balans in de Rotterdamse woningvoorraad, gegeven de huidige en toekomstige vraag/aanbod verhouding.

Voor het bereiken van dit eindresultaat gaat mijn eerste dank uit naar prof. dr. Johan Conjin, die mij als eerste begeleider op moeilijke momenten weer de juiste inzichten gaf en mij naar de goede richting dirigeerde. Ik heb deze ontmoetingen altijd als zeer plezierig en motiverend ervaren. Daarnaast dank aan dr. Frans Schilder, die met zijn feedback in de rol van tweede begeleider het eindresultaat op het gewenste wetenschappelijke niveau heeft gebracht. Mijn collega Erwin Evers, die mij bijstond als interne begeleider, ben ik de nodige dank verschuldigd. Met hem kon ik, ondanks de drukke agenda's, regelmatig klankborden en voorzag mij daarbij van de nodige inspiratie en handvatten. Dank ook aan alle experts, die uiterst bereid waren om mij uitgebreid te woord te staan middels persoonlijke interviews. Hun waardevolle input gaf mij een schat aan informatie en de munitie om tot een scherpe analyse te komen. Uiteraard wil ik mijn werkgever, Vesteda hartelijk danken voor de mogelijkheid, het vertrouwen, de tijd en ruimte die zij mij geboden hebben, om deze prachtige studie te kunnen volbrengen.

En last but not least, het aller belangrijkste, gaat mijn speciale dank uit naar mijn vrouw en kinderen. Sharon, zonder jouw onvoorstelbare steun en eindeloze geduld heb ik dit resultaat nooit kunnen bereiken! Dank je, voor de tijd en ruimte die je me geboden hebt! Dank je, voor al die avonden en weekenden, waarin jij thuis alles op rolletjes liet lopen, terwijl ik mezelf op kantoor had opgesloten! Diep respect! En Fenna en Jinte, wat hebben jullie mama goed geholpen, als papa er weer eens niet was! "De man, die het vlees snijdt", is helemaal terug en we gaan de "verloren" tijd met elkaar dubbel en dwars inhalen.

*Patrick Burger*

*Rotterdam, 24 september 2021*

## Managementsamenvatting

De Nederlandse woningmarkt, bestaande uit verschillende deelmarkten die met elkaar samenhangen, functioneert niet goed en wordt sinds 2012 door de overheid hervormd. Door deze hervormingen zijn meer huishoudens aangewezen op de vrije sector huurmarkt waardoor met name de druk op het middensegment is toegenomen. Uit onderzoek blijkt, dat voldoende aanbod van een betaalbaar en toegankelijk middensegment in de huursector essentieel is voor een goed functionerende woningmarkt.

Het aanbod van vrije sector huurwoningen is de afgelopen jaren ook toegenomen, maar blijft achter bij de ontwikkeling van de vraag. Woningcorporaties hebben vanwege de invoering van de verhuurdersheffing in 2013 en de Woningwet in 2015, de afgelopen jaren minder kunnen investeren in nieuwbouw vrije sector huurwoningen. Institutionele beleggers hebben wel fors geïnvesteerd in vrije sector nieuwbouw, maar ook dit is onvoldoende en het betreft dikwijls woningen met een huurprijs boven het middensegment. Ditzelfde geldt voor de huurprijzen van buy-to-let woningen, waarvan het aantal de laatste jaren met name in de grote steden enorm is gegroeid. Hierdoor is de toegankelijkheid en betaalbaarheid van huishoudens met een middeninkomen verder onder druk komen te staan.

Ook in Rotterdam is deze ontwikkeling duidelijk zichtbaar. Weliswaar is de Rotterdamse woningvoorraad de afgelopen jaren gegroeid tot circa 300.000 zelfstandige woningen, slechts 10% van de voorraad betreft middensegment huurwoningen. De vraag naar middensegment huurwoningen is de laatste jaren echter, net als in andere grote steden, ook in Rotterdam verder toegenomen. Rotterdam is door algemene trends als de trek naar de stad, vergrijzing, huishoudverdunding, flexibilisering van de arbeidsmarkt, maar ook door hoogwaardige (OV) voorzieningen, werkgelegenheid en betaalbare huisvesting, bij midden en hogere inkomens steeds meer in trek als woonstad.

Om de druk, en daarmee ook de prijzen, niet verder op te laten lopen zal de gemeente Rotterdam vaart moeten maken met de woningbouwproductie. De gemeente heeft derhalve in haar ambitiesdocumenten een zeer hoog ambitieniveau neergelegd, met respectievelijk een start van 18.000 nieuwbouwwoningen in deze collegeperiode (2018-22) en een groei van de Rotterdamse zelfstandige woningvoorraad in 2030 met 31.100 woningen, waarvan 42.000 nieuwbouwwoningen. Specifiek voor het realiseren van meer middensegment huurwoningen is het Actieplan Middenhuur in 2019 opgesteld. De doelstelling is om van de totale nieuwbouwpoging tot 2030 er circa 8.400 voor middenhuur te bestemmen. Uiteindelijk moet dit resulteren in een optimale balans van de Rotterdamse woningvoorraad.

In voorliggend onderzoek wordt nader ingegaan op de effectiviteit van het woonbeleid en de faciliterende rol van de gemeente hierin. Er wordt antwoord gegeven op de centrale vraagstelling:

*In hoeverre is het Rotterdamse woonbeleid voldoende faciliterend voor de aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen gegeven de huidige en toekomstige vraag/aanbod verhouding in Rotterdam?*

Dit onderzoek is gedaan door literatuuronderzoek over de werking van de vastgoedmarkt en (internationale) regulering van de huurwoningmarkt. Daarnaast is de vraag-aanbod verhouding in beeld gebracht met behulp van de Socratesdata van ABF Research, en is het Rotterdamse woonbeleid verder in beeld gebracht met openbare stukken. Na het theoretische gedeelte zijn de

bevindingen over vraag-aanbod en de theorie nader getoetst aan de hand van expertinterviews met een aantal corporaties en institutionele beleggers.

Uit het onderzoek blijkt dat in 2021 er in Rotterdam een aanbodtekort is van 3.840 woningen (19,5%) ten opzichte van de totale bestaande voorraad van 19.720 middensegment huurwoningen. Hetzelfde prognosemodel laat tevens zien, dat de vraag in Rotterdam naar middensegment huurwoningen tot 2040 ten alle tijde groter zal zijn dan het beschikbare aanbod. Daarbij gaat de prognose uit van teruglopend tekort, met name gebaseerd op een toename van het aanbod (de bouwproductie). Echter, de meest recente voortgangsrapportage van de gemeente Rotterdam toont aan dat de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen tot op heden achterblijft. Ook het aantal afgegeven bouwvergunningen blijft achter als voorspeller van de bouwproductie in de komende jaren.

De (internationale) literatuur wijst er verder op dat de vergaande prijsregulering in de huursector niet bijdraagt aan het oplossen c.q. inlopen van het woningtekort. Er blijkt dat deze maatregelen slechts een beperkt effect hebben op de betaalbaarheid van wonen. En voor dit onderzoek belangrijker nog, zorgen voor de nodige onzekerheid en druk op de rendementen van beleggers waarmee het negatieve gevolgen heeft voor de investeringsbereidheid. Daarnaast heeft de eerdergenoemde invoering van de verhuurdersheffing in 2013 en de Woningwet 2015 ervoor gezorgd, dat de woningcorporaties de afgelopen jaren minder hebben kunnen investeren in de nieuwbouw van (vrije sector) huurwoningen. Dit beperkt vervolgens het aanbod van middensegment huurwoningen op termijn.

De geïnterviewde experts van de vier grootste Rotterdamse corporaties en vier institutionele beleggers, zijn nagenoeg unaniem van mening, dat de woningbouwambities van de gemeente Rotterdam te ambitieus zijn en niet gehaald zullen worden. Hierbij noemen ze expliciet de stapeling van duurzaamheid – en kwaliteitseisen als een van belangrijkste redenen. Corporaties kunnen volgens de geïnterviewden überhaupt maar een beperkte rol spelen bij de realisatie van middensegment huurwoningen, vanwege hun kerntaak en financiële beperkingen. Daarbij zijn ze van mening, dat volgens hun berekeningen de druk op de sociale voorraad te groot is en er in dit segment meer bijgebouwd moet worden. Tegelijkertijd geven de geïnterviewden en met name de institutionele beleggers wel aan dat de gemeente benaderbaar is en pro-actief de samenwerking met marktpartijen en andere stakeholders zoekt. Ook zijn ze positief over het Actieplan Middenhuur gezien de duidelijkheid, mits het terugvalscenario bij mutatie beperkt wordt en ook de grondwaardes passend zijn. De Institutionele beleggers geven overigens aan, dat ze graag meer in Rotterdam willen investeren vanuit een pro-actieve dialoog met duidelijke aan de voorkant vastgestelde financiële randvoorwaarden.

Vervolgens leidt dit tot de eindconclusie dat het huidige beleid niet toereikend en voldoende faciliterend is voor de aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen, om op (korte) termijn voldoende beschikbaar aanbod te creëren. Derhalve is bijsturing van het woonbeleid hierin noodzakelijk en moet de nieuwbouwproductie van middensegment huurwoningen extra worden verhoogd om te voldoen aan de toekomstige vraag. Dit beleid zal deel uit moeten maken van breed inzetbaar woonbeleid waarin ook de andere segmenten in de woningmarkt voldoende bediend worden. Hiermee wordt op termijn de juiste balans van de Rotterdamse woningvoorraad bewerkstelligd.

## Inhoudsopgave

<b>Voorwoord.....</b>	<b>1</b>
<b>Managementsamenvatting.....</b>	<b>2</b>
<b>Hoofdstuk 1 - Inleiding .....</b>	<b>6</b>
<i>1.1 Aanleiding.....</i>	<i>6</i>
<i>1.2 Probleemstelling.....</i>	<i>7</i>
<i>1.3 Doelstelling.....</i>	<i>7</i>
<i>1.4 Centrale vraagstelling .....</i>	<i>7</i>
<i>1.5 Deelvragen.....</i>	<i>7</i>
<i>1.6 Afbakening.....</i>	<i>8</i>
<i>1.7 Onderzoeksmodel.....</i>	<i>9</i>
<i>1.8 Leeswijzer .....</i>	<i>10</i>
<b>Hoofdstuk 2 – Context vastgoedmarkt en de Nederlandse hervormingsmaatregelen .....</b>	<b>11</b>
<i>2.1 Inleiding.....</i>	<i>11</i>
<i>2.2 De werking van de vastgoedmarkt.....</i>	<i>11</i>
<i>2.3 De algemene beleidshervormingen in de Nederlandse context.....</i>	<i>14</i>
<i>2.4 Gevolgen algemene beleidshervormingen op het functioneren van de woningmarkt .....</i>	<i>17</i>
<i>2.6 Deelconclusie .....</i>	<i>20</i>
<b>Hoofdstuk 3 - De ontwikkeling van vraag en aanbod van de Rotterdamse Woningmarkt.....</b>	<b>22</b>
<i>3.1 Inleiding.....</i>	<i>22</i>
<i>3.2 De Rotterdamse woningvoorraad .....</i>	<i>22</i>
<i>3.3 Vraag versus aanbod middensegment huurwoningen.....</i>	<i>23</i>
<i>3.4 Langjarige vraag- en aanbodontwikkeling.....</i>	<i>25</i>
<i>3.5 Deelconclusie.....</i>	<i>26</i>
<b>Hoofdstuk 4 – Rotterdamse ambitie en woonbeleid .....</b>	<b>28</b>
<i>4.1 Inleiding.....</i>	<i>28</i>
<i>4.2 De Koers naar 2030 .....</i>	<i>28</i>
<i>4.3 Doorvertaling naar woonbeleid.....</i>	<i>31</i>
<i>4.4 Actieplan Middenhuur .....</i>	<i>33</i>
<i>4.5 Reflectie op voortgang en langjarig vraag -en aanbodontwikkeling .....</i>	<i>35</i>
<i>4.6 Faciliterende rol van de gemeente .....</i>	<i>37</i>
<i>4.7 Deelconclusie.....</i>	<i>38</i>
<b>Hoofdstuk 5- Expertinterviews en analyse.....</b>	<b>40</b>
<i>5.1 Inleiding.....</i>	<i>40</i>
<i>5.2 Methodologie .....</i>	<i>40</i>

<i>5.3 Onderzoeksresultaten expertinterviews</i> .....	42
<i>5.4 Faciliterende rol van de gemeente middels haar woonbeleid en Actieplan Middenhuur</i> .....	47
<i>5.5 Deelconclusie</i> .....	54
<b>Hoofdstuk 6 – Conclusies, aanbevelingen en reflectie</b> .....	<b>57</b>
<i>6.1 Inleiding</i> .....	57
<i>6.2 Deelconclusies en eindconclusie</i> .....	57
<i>6.3 Aanbevelingen</i> .....	60
<i>6.4 Reflectie</i> .....	60
<b>Literatuurlijst</b> .....	<b>62</b>
<i>Bijlage I: Vragenlijst Expertinterviews (Institutionele belegger)</i> .....	66
<i>Bijlage II: Vragenlijst expertinterview (Woningcorporatie)</i> .....	68

## Hoofdstuk 1 - Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De Nederlandse woningmarkt, bestaande uit verschillende deelmarkten die met elkaar samenhangen (Vlek, 2018), functioneert niet goed en wordt sinds 2012 door de overheid hervormd. Door lastenverzwaring en beperkende toegankelijkheid van de sociale huur -en koopsector is de vraag naar vrije sector huurwoningen de laatste jaren verder toegenomen (Nieuwenbroek 2019), (Conijn 2019). De vraag naar middensegment huurwoningen wordt, met name in de grote steden als Rotterdam, op korte en lange termijn verder gestimuleerd door onder andere de trek naar de binnensteden, de vergrijzing van de bevolking, huishoudverdunding en de flexibilisering van de arbeidsmarkt. Voldoende aanbod aan middensegment huurwoningen, wordt gezien als de cruciale schakel voor een goed functionerende woningmarkt die beter in balans is. Het middensegment zorgt voor een betere doorstroming van de woningmarkt en de economische en kennis ontwikkeling van een stad (Conijn & Schilder, 2017).

Het aanbod van vrije sector huurwoningen is de afgelopen jaren ook toegenomen, maar blijft steeds verder achter bij de ontwikkeling van de vraag (Nieuwbroek, 2019). Er worden steeds meer koopwoningen door particuliere investeerders gekocht en omgezet naar een huurwoning. Deze buy-to-let is met name populair in de grote steden. Buy-to-let zorgt weliswaar voor een groter aanbod van vrije sector huurwoningen, maar de huurprijzen van deze woningen liggen echter meestal boven de bovengrens van het middensegment van circa 1000 euro per maand (Conijn & Schilder, 2017). Institutionele beleggers hebben de afgelopen jaren ook fors geïnvesteerd in nieuwbouw vrije sector huurwoningen. Deze huurprijzen liggen echter, mede vanwege de stijgende bouw – en grondkosten, oplopend woningtekort en marktconform huurbeleid vaak boven de eerdergenoemde bovengrens het middensegment. De betaalbaarheid van vrije sector huurwoningen komt hiermee verder onder druk te staan. Daarnaast hebben de woningcorporaties, een belangrijke aanbieder van nieuwbouw vrije sector en sociale huurwoningen, de afgelopen jaren, door de invoering van de verhuurdersheffing in 2013 en de Woningwet in 2015, minder kunnen investeren in de nieuwbouw van (vrije sector) huurwoningen en koopwoningen (Conijn, 2019).

De gemeente Rotterdam erkent ook de noodzaak van een toekomstbestendige woningvoorraad, die evenwichtig verdeeld en in balans is, voor de ontwikkeling van de stad. De Rotterdamse woningvoorraad bestaat in diverse delen van de stad nog te veel uit eenzijdige, verouderde, goedkope sociale voorraad en is er een gebrek aan midden -en bovensegment huur – en koopwoningen. In haar Woonvisie 2030 heeft de gemeente Rotterdam de ambitie uitgesproken dat de woningvoorraad in 2030 minimaal met 30.000 gegroeid moet zijn ten opzichte van 2014 (Gemeente Rotterdam, 2016). Op basis van regionale marktonderzoeken van RIGO en ABF uit 2018 (regioakkoord woningmarktafspraken 2018-2030, 2018) zijn, in een aanvullend Addendum van maart 2019, de aantallen naar boven bijgesteld. Uitgaande van een vervangingsopgave van 10.900 zelfstandige woningen, moeten er in totaal 42.000 nieuwbouwwoningen zijn bijgekomen in 2030 ten opzichte van 2017 (Gemeente Rotterdam, 2019).

Rotterdam zet in op een versnelde groei van de woningvoorraad, mede door de start van de bouw van 18.000 woningen tussen 2018 en 2022, conform het Coalitieakkoord 2018-2022. De gewenste uiteindelijke verdeling van de totale nieuwbouwoopgave koop -en huurwoningen tezamen tot 2030 is 20% sociaal (8.400 woningen), 30% middensegment (12.600 woningen), 30% hoger segment (12.600 woningen) en 20% topsegment (8.400 woningen). De inzet is om van de totale middensegment nieuwbouwoopgave, ongeveer 2/3<sup>de</sup> bestemd voor middenhuur te bouwen. Dit zijn omgerekend 8.400 woningen (Gemeente Rotterdam, 2019).

De gemeente Rotterdam heeft op basis van de rapporten “Samen bouwen aan middenhuur” van Rob van Gijzel en “Gemeentelijk instrumentarium middenhuur” van VNG en BZK diverse kaders gesteld bij de ambitieuze groei van de woningvoorraad en het borgen en verbeteren van de betaalbaarheid van middensegment huurwoningen. Het Actieplan Middenhuur, vastgesteld op 2 april 2019, is een doelgerichte aanpak, om middels regulering van de middenhuur, zorg te dragen voor het behoud en uitbreiden van huurwoningen in het middensegment (€ 711 - € 1.000 per maand (prijsspeil 1-1-2018)) bestemd voor huishoudens met een bruto-inkomen tussen 36.000 euro en 55.000 euro per jaar (Actieplan Middenhuur, Gemeente Rotterdam, 2019).

### 1.2 Probleemstelling

De cruciale vraag is nu, wat het effect is van het huidige Rotterdamse woonbeleid, als doorvertaling vanuit het Rijksbeleid en de Rotterdamse ambitie, op de investeringsbereidheid –en mogelijkheden van aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen, te weten de corporaties en institutionele beleggers. In hoeverre zorgt het Rotterdamse woonbeleid en het Actieplan Middenhuur in het bijzonder voor een optimale investeringsnelheid van betreffende aanbieders en draagt het daarmee bij aan de doelstelling van circa 8.400 nieuwbouw middensegment huurwoningen tot 2030?

Hoe reageren de aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen, te weten de Rotterdamse corporaties en institutionele beleggers op het ingezette Rotterdamse woonbeleid, het Actieplan Middenhuur en de laatste ontwikkelingen in het bijzonder? In hoeverre achten zij het Rotterdamse woonbeleid kansrijk voor de toekomst en voldoende faciliterend? Zorgt het Rotterdamse woonbeleid uiteindelijk ook voor het juiste (toekomstige) aanbod op de juiste plek voor de (toekomstige) vraag en draagt het daarmee bij aan de juiste balans in de Rotterdamse woningvoorraad?

### 1.3 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is het verkrijgen van inzicht, in hoeverre de gemeente Rotterdam, middels haar woonbeleid, aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen, te weten corporaties en institutionele beleggers, voldoende faciliteert bij de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen. Dit inzicht wordt verkregen door middel van literatuur -en kwalitatief onderzoek.

Het resultaat van dit onderzoek moet leiden tot aanbevelingen aan de gemeente Rotterdam voor mogelijke verbetering en verdere optimalisatie van haar woonbeleid op het gebied van nieuwbouw middensegment huurwoningen, teneinde de gewenste optimale balans in de Rotterdamse woningvoorraad te creëren, gegeven de huidige en toekomstige vraag/aanbod verhouding.

### 1.4 Centrale vraagstelling

*In hoeverre is het Rotterdamse woonbeleid voldoende faciliterend voor de aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen gegeven de huidige en toekomstige vraag/aanbod verhouding in Rotterdam?*

### 1.5 Deelvragen

Vanuit de centrale vraagstelling worden de volgende deelvragen geformuleerd, welke in het onderzoek in chronologische volgorde worden behandeld en een bijdrage leveren aan de beantwoording van de centrale vraagstelling:



## Theorie:

- Hoe werkt de (Nederlandse) woningmarkt vanuit de theorie?
- Hoe zien de (recente) beleidshervormingen en bijbehorende maatregelen vanuit de overheid voor de Nederlandse woningmarkt eruit binnen de Nederlandse context?
- Wat zijn de gevolgen van deze (recente) beleids- en reguleringsmaatregelen op het functioneren van de Nederlandse woningmarkt?
- Wat is de mogelijke impact van regulering van de huurmarkt, gebaseerd op internationale ervaringen?
- Wat is de huidige en toekomstige vraag naar en aanbod van middensegment huurwoningen in de gemeente Rotterdam?
- In hoeverre kan het huidige en verwachte toekomstige aanbod van nieuwbouw middensegment huurwoningen aan de huidige en toekomstige vraag voldoen?
- Hoe ziet het woonbeleid van de gemeente Rotterdam eruit en hoe faciliteert zij hiermee de aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen?

## Praktijk

- Wat is de mening van de aanbieders (Rotterdamse corporaties en institutionele beleggers) van nieuwbouw middensegment huurwoningen op recente beleids- en reguleringsmaatregelen vanuit het Rijk en de ambities en het woonbeleid van de gemeente Rotterdam?
- In hoeverre worden deze aanbieders van middensegment huurwoningen voldoende gefaciliteerd door de gemeente Rotterdam bij het investeren in/ de realisatie van middensegment huurwoningen?
- Wat is hierbij de verwachting van betreffende partijen met betrekking tot de uitgesproken nieuwbouwambitie van middensegment huurwoningen en het actieplan Middenhuur van de gemeente Rotterdam in het bijzonder?

## Analyse

- Is het huidige woonbeleid van de gemeente Rotterdam voldoende faciliterend voor de aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen in Rotterdam bij de beantwoording van de huidige en toekomstige vraag hiervan en zorgt dit uiteindelijk voor balans in de Rotterdamse woningmarkt?

Vanuit de centrale vraagstelling en deelvragen wordt de volgende *onderzoekshypothese* getoetst:

*Het huidige Rotterdamse woonbeleid voor nieuwbouw middensegment huurwoningen zorgt niet voor voldoende toekomstig aanbod en is daarmee onvoldoende faciliterend voor aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen.*

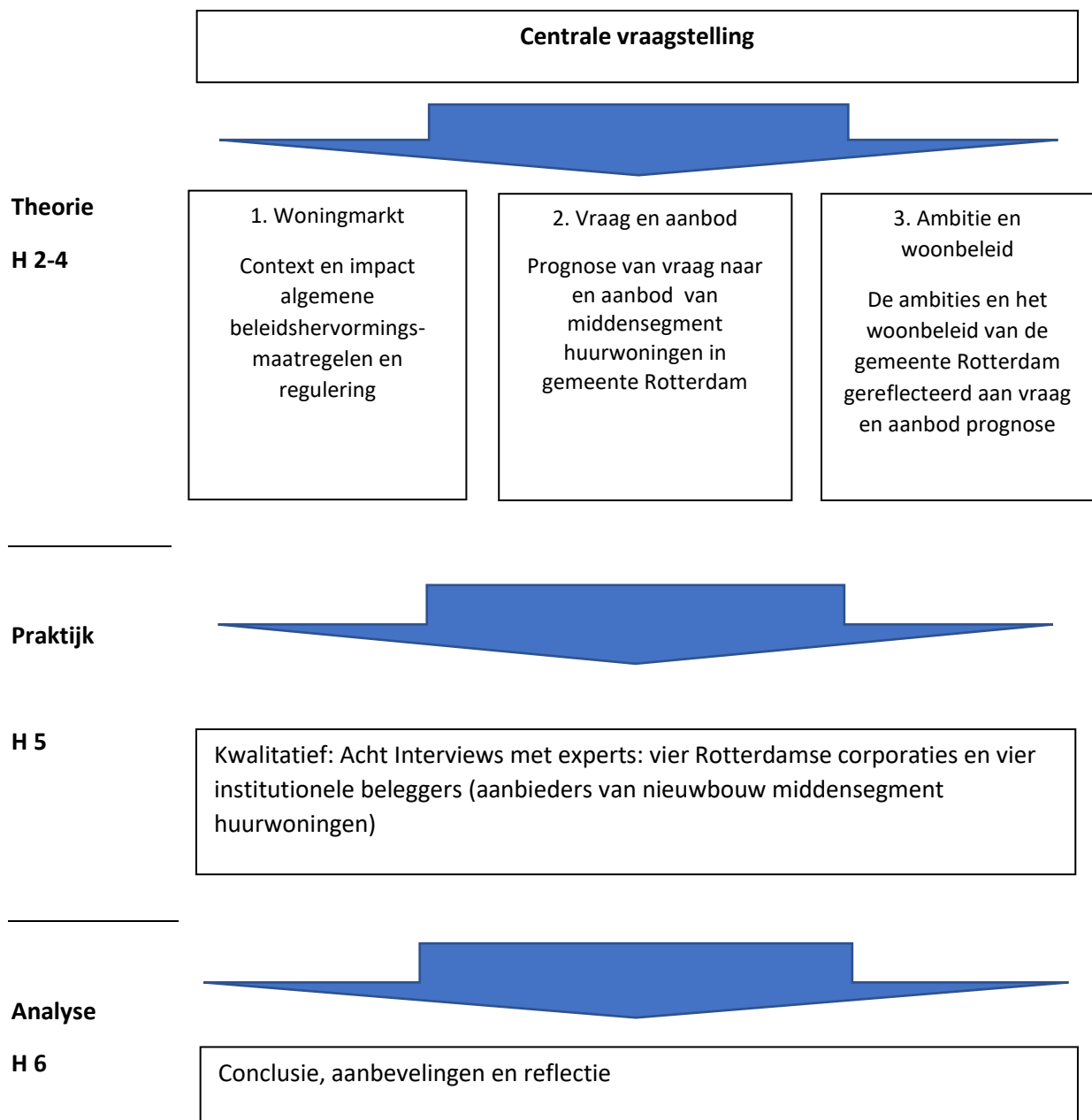
### 1.6 Afbakening

Het onderzoek richt zich op de vraag naar en het aanbod van vrije sector huurwoningen en nieuwbouw middensegment huurwoningen van de gemeente Rotterdam in het bijzonder. Het onderzoek zal gedaan worden vanuit het perspectief van de aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen, te weten de Rotterdamse corporaties en institutionele beleggers. De overige particuliere verhuurders worden buiten beschouwing gelaten, omdat zij in principe geen aanbieders zijn van nieuwbouw middensegment huurwoningen. Het onderzoek focust zich op het Rijksbeleid, het woonbeleid en het Actieplan Middenhuur van de gemeente Rotterdam in het bijzonder. Daarbij wordt nader ingezoomd op de huidige en toekomstige ontwikkeling van de vraag

naar en het aanbod van (nieuwbouw) middensegment huurwoningen van de gemeente Rotterdam. De vraag -en aanbod ontwikkeling van andere segmenten, te weten sociale huurwoningen, koopwoningen en onzelfstandige wooneenheden (zoals studentenkamers en intramurale huisvesting) wordt buiten beschouwing gelaten.

### 1.7 Onderzoeksmodel

Het onderstaande onderzoeksmodel (figuur 1.1) laat schematisch de structuur van het onderzoek zien.



Figuur 1.1 Onderzoeksmodel voor het onderzoek naar de effecten op de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen in Rotterdam

## 1.8 Leeswijzer

### Hoofdstuk 2 (Theorie): *Context vastgoedmarkt en de Nederlandse hervormingsmaatregelen*

Er wordt in de eerste paragraaf van dit hoofdstuk vanuit de theorie inzicht gegeven in de werking van de Nederlandse woningmarkt aan de hand van het vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale. Daarna worden de verschillende landelijke beleidsmaatregelen op de Nederlandse woningmarkt toegelicht in historische context. Vervolgens worden de gevolgen van deze beleidsmaatregelen op het functioneren van de woningmarkt toegelicht. Er wordt hierbij specifiek ingezoomd op de vraag naar en aanbod van vrije sector (middensegment) huurwoningen. Tot slot wordt in de laatste paragraaf (2.5) de impact van regulering van de vrije sector huurmarkt vanuit internationale context beschreven.

### Hoofdstuk 3 (Theorie): *De ontwikkeling van vraag en aanbod*

In dit hoofdstuk wordt nader ingezoomd op de ontwikkeling van vraag en aanbod van de Rotterdamse woningmarkt afgespiegeld tegen de landelijke woningmarkt. Dit wordt gedaan aan de hand van prognoses vanuit het woningmarktsimulatiemodel Socrates 2020 van ABF Research. Er wordt hierbij specifiek ingezoomd op de langjarige prognose van vraag naar en aanbod van (nieuwbouw) middensegment huurwoningen.

### Hoofdstuk 4 (Theorie): *Ambitie en woonbeleid van de gemeente Rotterdam*

Het laatste deel van het literatuuronderzoek bestaat uit een toelichting en analyse van de ambitie en het woonbeleid van de gemeente Rotterdam. De beleidsmaatregel 'actieplan middenuur' staat hierbij centraal. Vervolgens wordt er gereflecteerd aan de Rotterdamse woningmarkt prognoses van het woningmarktsimulatiemodel Socrates uit hoofdstuk 3. In het laatste paragraaf (4.6) van dit hoofdstuk wordt aangegeven in hoeverre de gemeente de aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen daadwerkelijk faciliteert met haar huidige woonbeleid.

### Hoofdstuk 5 (Praktijk): *Expertinterviews met de aanbieders corporatie en institutionele belegger*

Dit hoofdstuk vormt de praktische kern van het onderzoek. Hierin worden de resultaten gerapporteerd van de kwalitatieve onderzoeksmethode van in totaal acht expertinterviews met aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen in Rotterdam, te weten vier Rotterdamse corporaties en vier institutionele woningbeleggers. Centraal hierin staat de mening van de experts betreffende de (gewenste) manier waarop de gemeente Rotterdam hen middels haar woonbeleid faciliteert bij de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen.

### Hoofdstuk 6 (Analyse): *Conclusie, aanbevelingen en reflectie*

In dit laatste hoofdstuk, zullen aan de hand van de resultaten van het literatuur -en kwalitatief onderzoek, de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek worden gegeven. Hierbij zal een antwoord worden gegeven op de centrale vraagstelling van het onderzoek. In de aanbevelingen wordt een advies gegeven aan de gemeente Rotterdam voor mogelijke verbetering van het woonbeleid op het gebied van nieuwbouw middensegment huurwoningen. Tot slot worden de onderzoeksmethoden en het onderzoeksresultaat gereflecteerd.

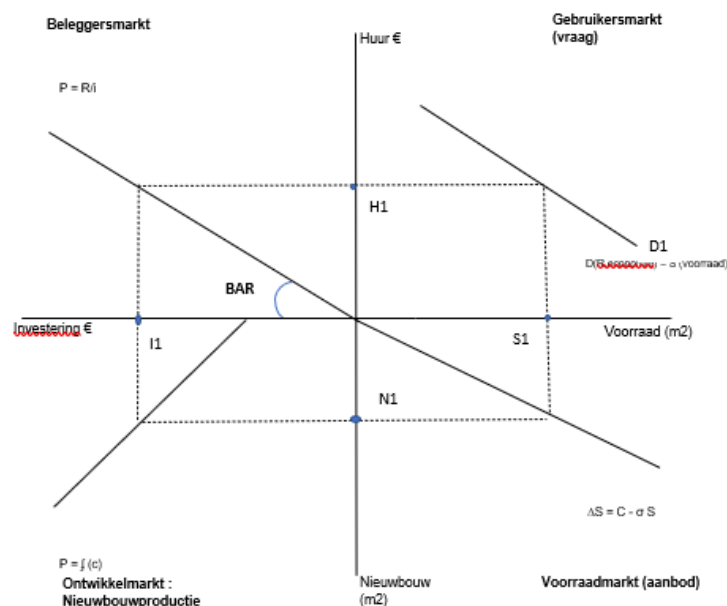
## Hoofdstuk 2 – Context vastgoedmarkt en de Nederlandse hervormingsmaatregelen

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader inzicht gegeven in de werking van de vastgoedmarkt binnen de Nederlandse context. Daarnaast wordt ingegaan op de (recente) beleidshervormingsmaatregelen en specifiek de reguleringsmaatregelen. Eerst wordt in paragraaf 2.2 de werking van de woningmarkt uitgelegd aan de hand van het vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale. Vervolgens worden de verschillende landelijke recente algemene hervormingsmaatregelen op de Nederlandse woningmarkt besproken binnen de Nederlandse context in paragraaf 2.3. Daarna worden de consequenties van de doorgevoerde hervormingsmaatregelen op het functioneren van de Nederlandse woningmarkt toegelicht (2.4). Hierbij wordt specifiek ingezoomd op de gevolgen voor de vraag naar en het aanbod van vrije sector (middensegment) huurwoningen. In de laatste paragraaf is een verdere verdiepingsslag gemaakt naar de regulering van de vrije sector huurmarkt, waarbij de impact voor huurder en verhuurder vanuit internationale ervaringen geschetst is.

### 2.2 De werking van de vastgoedmarkt

De vastgoedmarkt cq. Nederlandse woningmarkt bestaat uit verschillende deelmarkten die met elkaar samenhangen en functioneert derhalve niet als één markt (Vlek 2018). Door het toepassen van het vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale (1996) kunnen vanuit de theorie de relaties en wisselwerking tussen de verschillende actoren en deelmarkten op de commerciële huisvestingsmarkt en daarmee de werking van de vastgoedmarkt geïllustreerd en geanalyseerd worden. In dit model worden de gebruikersmarkt, de beleggersmarkt, de ontwikkelmarkt en de voorraadmarkt als vier kwadranten ten opzichte van elkaar gepositioneerd. Deze deelmarkten zijn in evenwicht wanneer de vraag en het aanbod op elkaar aansluiten. In figuur 2.1 is modelmatig een evenwichtssituatie weergegeven. Hierin is D1 de curve van de vraag naar huisvesting, waarbij in de evenwichtssituatie de huur H1 is. Bij deze huur is S1 het aanbod m<sup>2</sup> vanuit de aanbieders. Op de ruimtemarkt (gebruikersmarkt en voorraadmarkt) komen vraag en aanbod naar woonruimte samen en vindt huurprijsvorming plaats. I1 is de totale investering wat de belegger investeert voor het aanbod V1 tegen een bepaald rendement (BAR).



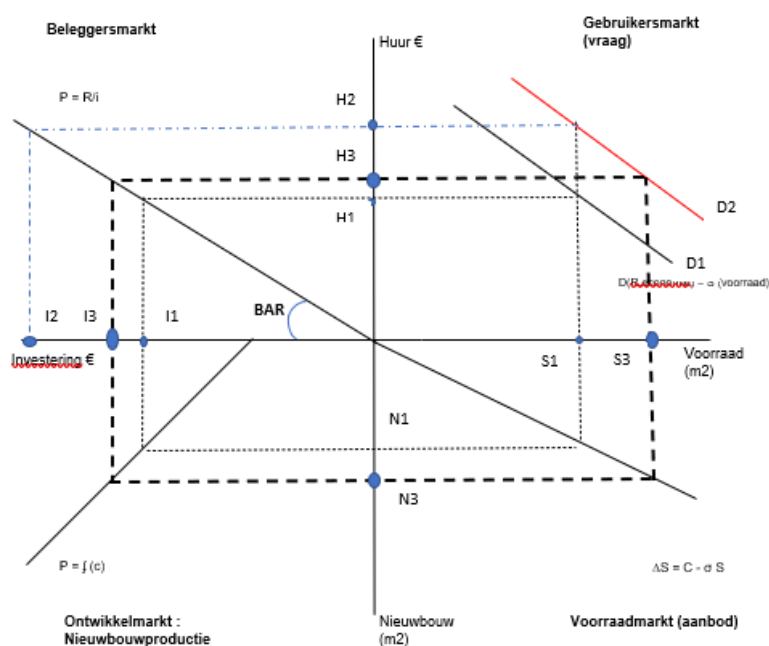
**Figuur 2.1:** het vierkwadrantenmodel in een evenwichtssituatie

Bron: eigen bewerking van Wheaton & DiPasquale 1996

De vraag (D) naar woonruimte wordt bepaald door demografische -en vertrouwensfactoren, financiering, betaalbaarheid en trends. Het aanbod (S) wordt naast de vraag bepaald door ruimtelijkeordeningsbeleid, economische en renteontwikkelingen, regionale aspecten, zoals beschikbaarheid van bouwlocaties, grond- en bouwkosten en verwachte huurprijs – en waardeontwikkeling (Van Gool, Jager, Theebe, Weisz, 2013).

Wanneer de vraag van vrije sector huurwoningen op de gebruikersmarkt toeneemt van D1 naar D2 (figuur 2.2), zoals de afgelopen jaren in Nederland (paragraaf 2.4) en ook in Rotterdam is gebeurd, dan wordt het evenwicht in de markt verstoord. Doordat het aanbod traag reageert op de toegenomen vraag, ontstaat er schaarste. Dit zal een prijsopdrijvend effect tot gevolg hebben en de markthuren zullen stijgen naar H2 (Vlek, 2018). Bij een gelijkblijvende vraag op de beleggersmarkt, zal de BAR (bruto aanvangsrendement) gelijk blijven en stijgt de marktwaarde naar I2 door de stijgende markthuur.

De onstabiele situatie die ontstaat wordt hersteld, doordat er door ontwikkelaars op de ontwikkelmarkt meer nieuwbouw ontwikkeld wordt en bestaande ruimte getransformeerd wordt (N3). Het is namelijk door de hoge marktwaarde aantrekkelijk om woningen te ontwikkelen en transformeren. Hierdoor stijgt de delta voorraad langzaam naar S3. Het aanbod reageert traag op een vraagverandering, omdat het bouwen en transformeren van woningen veel tijd kost. Doordat het aanbod op de voorraadmarkt stijgt, komen hiermee vraag en aanbod weer meer in evenwicht. Als gevolg hiervan zal de markthuur in de overspannen markt (H2) dalen naar H3. Tevens zal bij een stabiele BAR de marktwaarde dalen naar I3. Hiermee is er een nieuw evenwicht ontstaan.



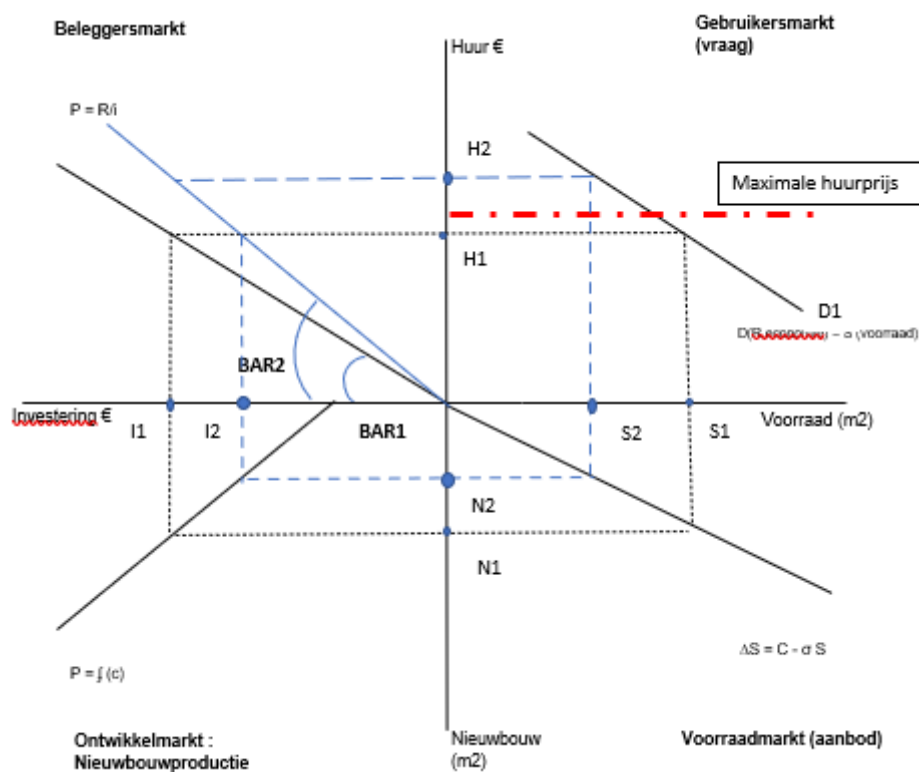
**Figuur 2.2:** het vierkwadrantenmodel toegepast op de vrije sector huurmarkt bij stijgende vraag in gebruikersmarkt.

Bron: eigen bewerking van Wheaton & DiPasquale 1996

Bovenstaande cyclus in figuur 2.2 is ook van toepassing wanneer de vraag, of investeringsbehoefte (I) van beleggers naar beleggers huurwoningen op de beleggersmarkt toeneemt. Dit gebeurt door een verlaging van het rendement op andere risicoarme beleggingsalternatieven, zoals een verlaging van de 10-jaars rente op staatsobligaties. Het is dan, vanwege het afgenomen risico, voor beleggers

interessanter om te beleggen in beleggers huurwoningen. De aankoop – en verkoopprijzen zijn niet alleen afhankelijk van vraag en aanbod binnen de beleggersmarkt, maar ook van de ontwikkelingen op de andere deelmarkten, zoals de toename van de vraag op de gebruikersmarkt.

Regulering van middensegment huurwoningen vanuit de overheid (paragraaf 2.4.4) zorgt enerzijds voor meer vraag op de gebruikersmarkt, maar daarentegen ook voor minder aanbod op de voorraadmarkt. Modelmatig wordt in figuur 2.3 het effect van de regulering van middensegment huurwoningen, middels een maximale huurprijs en langjarige gematigde huurverhoging weergegeven. Het effect van betreffende regulering doet zich primair voor in de beleggersmarkt. De regulering zorgt namelijk voor een lagere huurgroei en heeft een waardedrukkend effect. De belegger is bereid minder voor de huurwoning te betalen bij een vaste huurprijs. Ervan uitgaande dat de netto rendementseis van de belegger niet wijzigt zal de rendementscurve met de klok mee bewegen (BAR 1 naar BAR 2). De blauwe lijn door de oorsprong in het kwadrant beleggersmarkt in (figuur 2.3) illustreert dit. Deze verschuiving resulteert bij een gelijkblijvend huurniveau in een daling van de beleggingswaarde (I1 naar I2). Als gevolg van een lagere beleggingswaarde zal er een daling ontstaan in de ontwikkelmarkt (N2), want het is voor een ontwikkelaar minder interessant om te produceren en vervolgens ook een daling in het aanbod van de woningvoorraad (S2) veroorzaken. Een daling van het aanbod leidt modelmatig, bij een gelijkblijvende vraag, tot een verhoging van de huurprijs op de gebruikersmarkt (H2). Uiteindelijk heeft een hogere huurprijs vervolgens weer een waarde stijgend effect op de waardering van het vastgoed in beleggersmarkt. Er zal echter in eerste instantie geen evenwicht ontstaan, omdat de huurprijs van de vrije sector middensegment huurwoningen is gemaximeerd. De huurprijs kan bij een mogelijk nieuw evenwicht nooit hoger zijn dan de maximale gereguleerde huurprijs. Een nieuw evenwicht is alleen mogelijk, wanneer de belegger in de beleggersmarkt de netto rendementseis naar beneden bijstelt.

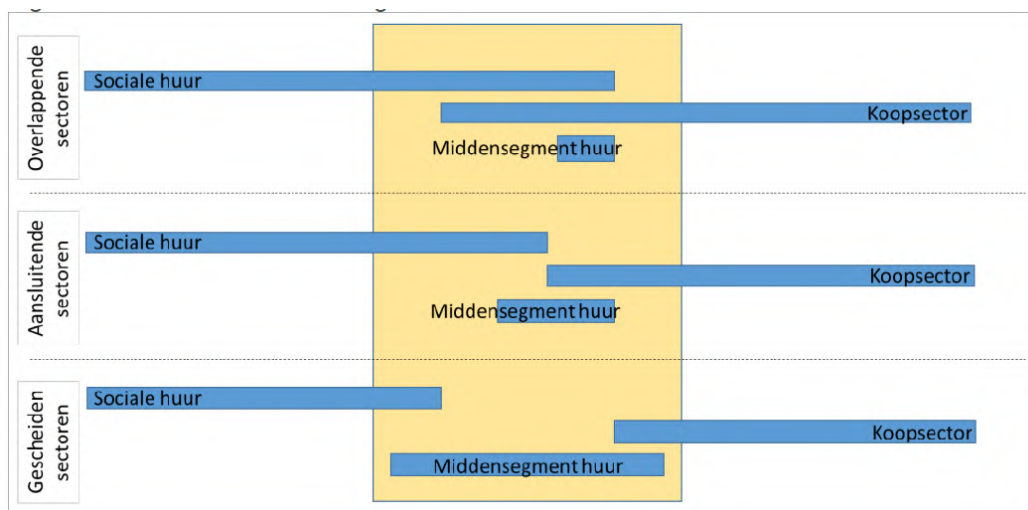


**Figuur 2.3:** het vierkwadrantenmodel toegepast op de vrije sector huurmarkt bij regulering middenhuur  
Bron: eigen bewerking van Wheaton & DiPasquale 1996

Er moet bij het toepassen van het vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale wel de kanttekening geplaatst worden, dat het model ervan uitgaat, dat informatie over de markt volledig en voor iedereen beschikbaar is, en dat actoren rationeel handelen op basis van deze informatie. Het is daarnaast een 1-dimensionaal model en gaat ervan uit dat de marktfactoren en actoren elkaar constant beïnvloeden en dat een verandering van één van de factoren leidt tot een nieuwe evenwichtssituatie (ASRE, syllabus marktanalyse, 2019). In praktijk zullen meerdere factoren tegelijkertijd veranderen en ieder hun invloed hebben op vraag en aanbod (Van Gool, Jager, Theebe, & Weisz, 2013). Dit zorgt voor een continue verstoring van de evenwichtssituatie. In paragraaf 2.4 van dit hoofdstuk zal dieper worden ingegaan op de gevolgen van de doorgevoerde beleidshervormingsmaatregelen op het functioneren van de woningmarkt.

### 2.3 De algemene beleidshervormingen in de Nederlandse context

De Nederlandse woningmarkt is vanuit de overheid gereguleerd. De jarenlange subsidiering van de gereguleerde huurmarkt en particuliere koopmarkt heeft een verstoring van het evenwicht op de woningmarkt veroorzaakt. Daarnaast blijkt uit verschillende marktonderzoeken, dat het goed functioneren van de woningmarkt wordt gehinderd door het ontbreken van een betaalbaar en toegankelijk middensegment (Conijn & Schilder, 2015 en 2017). Onderstaand figuur 2.4 laat de rol van het middensegment zien, afhankelijk van het “type” markt, te weten markten met overlappende sectoren, aansluitende sectoren en gescheiden sectoren.



Figuur 2.4 Rol van het middensegment huur. Bron: Conijn en Schilder, 2015

De overheid speelt dus een zeer belangrijke rol op de Nederlandse woningmarkt en bepaalt in sterke mate het woningaanbod. Vanaf 2006 zijn er diverse visies en onderzoeken gepresenteerd van een integrale hervorming van de Nederlandse woningmarkt. Doelstelling hierbij was het functioneren van de betreffende woningmarkt structureel te verbeteren. In het gewenste beleid stond het reduceren van de omvangrijke subsidiering van de sociale huursector en particuliere koopsector centraal (Wonen 4.0, 2012). Hiermee werd de neutraliteit tussen huur en koop vergroot, en bracht het einddoel van een eigendom neutrale woningmarkt in zicht (Conijn, 2019).

Vanaf 2012 tot heden hebben verschillende beleidshervormingsplannen van de woningmarkt elkaar in snel tempo opgevolgd. Hieronder volgt een chronologische opsomming van de verschillende hervormingsdocumenten: Lenteakkoord (2012), Regeerakkoord kabinet Rutte/ Samson (2012), Woonakkoord (2013), Hervormingsagenda (2013), Nationale Woonagenda (2018), Maatregelen huurwoningmarkt (2019).

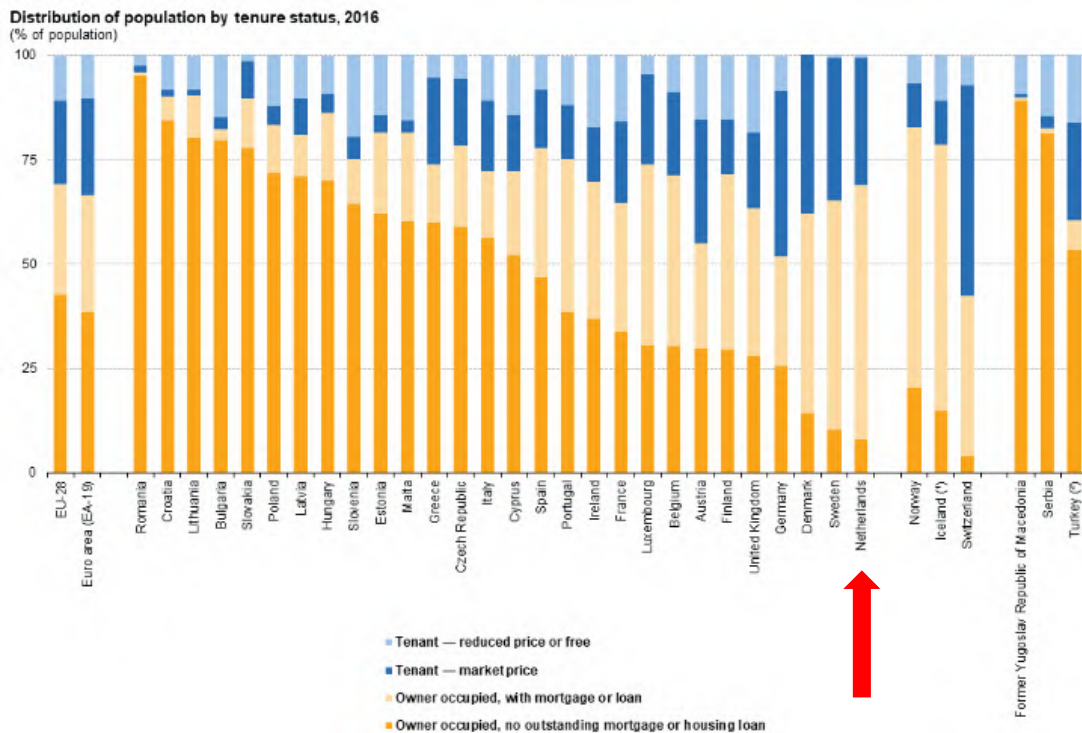


De concreet uitgevoerde maatregelen van de beleidshervormingsplannen voor de gereguleerde huursector en de particuliere koopsector zijn in onderstaande tabel 2.1 weergegeven.

De gereguleerde huursector	De particuliere koopsector
- Inkomensafhankelijke huurverhoging (2013)	- Verlaging hypotheekrenteaftrek (2012 ev)
- Verhuurdersheffing (2013)	- Verplichte annuïtaire aflossing (2012)
- Corporaties terug naar kerntaken DAEB (2013)	- Verlaging maximale LTV (105% in 2013 tot 100% in 2018)
- Passend toewijzen door corporaties (2015)	- Verhoging overdrachtsbelasting van 2% naar 8% voor particuliere beleggers(2021)
- Wijziging Woningwaarderingstelsel (2015)	

Tabel 2.1 Hervormingsmaatregelen van de gereguleerde huursector en particuliere koopmarkt. Eigen bewerking.

De hiervoor beschreven interventies door de overheid geven een duidelijk beeld van de historie van de Nederlandse woningmarkt. Zo concludeert de Europese Commissie, dat de Nederlandse woningmarkt met name is gevormd door interventies van overheidswege gericht op het voorzien in huurwoningen voor huishoudens met lage inkomens en daarnaast ten behoeve van het bevorderen van eigenwoningbezit (Vandevyvere & Zenthofer, 2012). De meest in het oog springende maatregel is de hypotheekrenteaftrek. Deze maatregel heeft zijn oorsprong in 1898, maar heeft echt vorm gekregen sinds de tweede wereldoorlog. Mede door deze maatregel is het eigenwoningbezit toegenomen tot circa 56%, maar is ook de hypotheekschuld fors in vergelijking met andere Europese landen (International Monetary Fund, 2013). In onderstaande figuur 2.5 is dit visueel weergegeven.

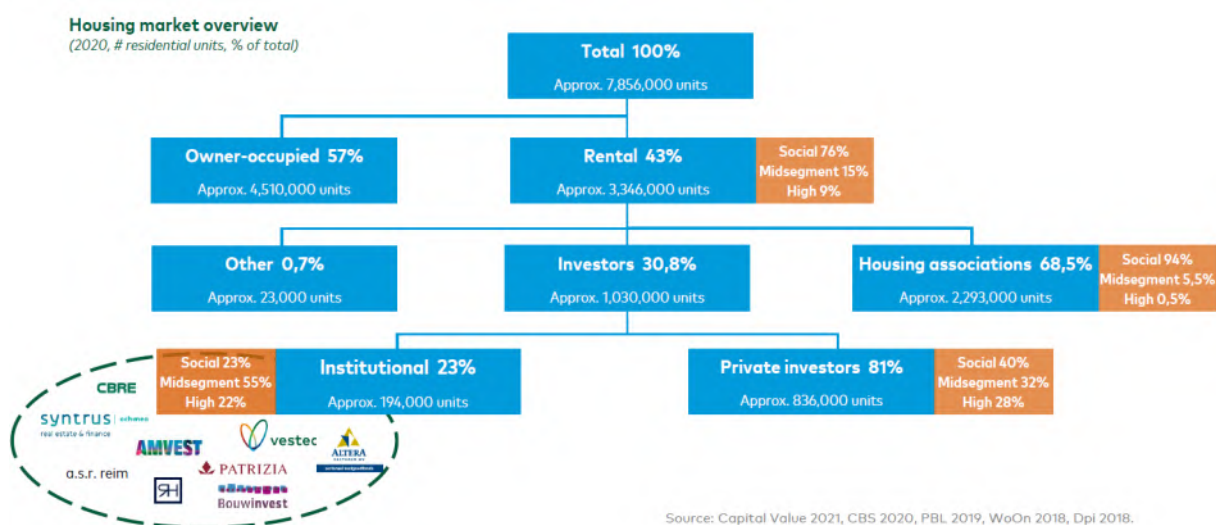


Figuur 2.5 Eigendomssituatie huishoudens Europa, 2016. Bron: Eurostat, 2018.

Deze, en andere maatregelen, hebben er ook toe geleid dat er verstoringen op de woningmarkt zijn opgetreden. Dit is overigens geen uniek verschijnsel als je het internationaal bekijkt. De specifieke maatregelen, de vorm en de effecten zijn wel per land verschillend. Zo is het aanbod van woningen via woningcorporaties in Nederland groot in vergelijking met andere landen. Zij hebben overigens ook te maken met strikte regels ten aanzien van de huurniveaus, huurprijsstijgingen, huisvesten van



specifieke doelgroepen, etc. De afgelopen tientallen jaren zijn meerdere Europese landen de huurmarkt aan het liberaliseren, maar het tempo is erg laag. Daarnaast is er de afgelopen jaren weer een tegenbeweging te zien met een aantal reguleringsmaatregelen, bijvoorbeeld in Nederland en Duitsland (Hoogendijk, 2013). In de volgende figuur 2.6 is de verdeling van de Nederlandse woningvoorraad te zien. In totaal wordt slechts 10% van de Nederlandse huurwoningen verhuurd in de vrije sector. Deze woningen zijn in bezit bij corporaties, institutionele beleggers en particuliere beleggers (Capital Value, 2021). Voor de meeste corporaties is het geen doelstelling om huurwoningen te verhuren in dit segment, maar is dit historisch zo gegroeid. Voor institutionele beleggers is dit nadrukkelijk wel het segment waar zij zich op focussen. De vrije sector huurmarkt in Nederland is overigens minder vrij dan in andere landen, omdat er hier ook strikte regels zijn ter bescherming van de huurders en inmiddels ook regels over de maximale huurverhoging (Ministerie BZK, 2021). In paragraaf 2.4.4 wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 2.6 Overzicht Nederlandse woningmarkt. Bron: Capital Value, 2021. Bewerking Vesteda

Om de recent genomen maatregelen beter te begrijpen, en vervolgens de effecten te bekijken, is het zinvol om dit in de historische context te zien. De genomen maatregelen, en de neiging om te reguleren, zijn namelijk historisch gezien niet zo vreemd. Zoals eerder aangegeven heeft Nederland een lange historie als het gaat om woningmarktbeleid en hieraan gerelateerde stimulerings- en reguleringsmaatregelen. Deze geschiedenis dragen we met ons mee en geeft deels richting aan het huidige beleid. Dit noemen we ook wel ‘path dependency’ (Van Heijden, 2013). Het idee hierachter is, dat er soms keuzes gemaakt worden die niet altijd de meest logische of beste keuze is. Maar dat deze ingegeven is door een historisch gekozen richting of waarbij bepaalde maatregelen zo ingebed zijn in onze cultuur of politiek spectrum dat hier al snel voor gekozen wordt (Bengtsson & Ruonavaara, 2010).

## 2.4 Gevolgen algemene beleidshervormingen op het functioneren van de woningmarkt

De verschillende uitgevoerde beleidshervormingen op de woningmarkt hebben gevolgen voor de vraag naar en het aanbod van vrije sector (middensegment) huurwoningen. Vanwege de lastenverzwaring en beperkende toegankelijkheid van de sociale huur- en koopsector is de vraag naar vrije sector huurwoningen de laatste jaren toegenomen (Nieuwenbroek, 2019), (Conijn, 2019). Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft begin 2017 deze vraagtoename als gevolg van de beleidshervormingen reeds voorspeld als mogelijk scenario, in haar studie 'perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt' (PBL, 2017). Het actuele aanbod van nieuwbouw vrije sector huurwoningen is de afgelopen jaren ook toegenomen, maar blijft achter op de ontwikkeling van de vraag. Uit onderzoek van Mark Nieuwenbroek in 2019 blijkt, dat het landelijke tekort van vrije sector huurwoningen in 2018 uitkwam op 137.000 woningen, een tekort van 25,3% ten opzichte van het actuele aanbod van 542.000 woningen. Dit tekort bestond in 2015 nog uit 7,2% (34.000) van de totale voorraad vrije sector huurwoningen van 469.000 woningen. De vraag heeft zich dus tussen 2015 en 2018 veel sterker ontwikkeld, dan het aanbod hiervan (Nieuwenbroek, 2019).

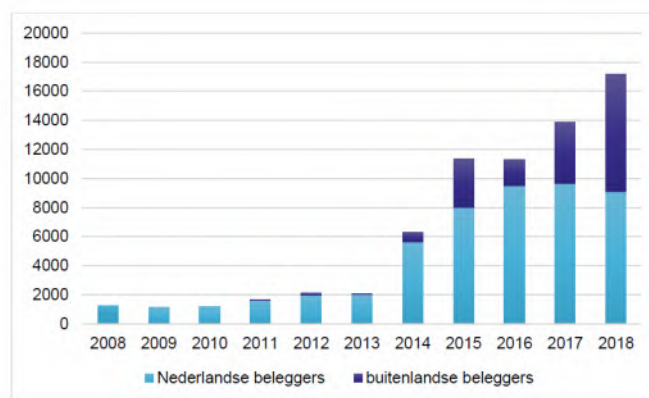
### 2.4.1 Woningcorporaties

Zoals eerder aangegeven worden vrije sector huurwoningen in de regel aangeboden door woningcorporaties, institutionele beleggers en overige particuliere verhuurders. Een aantal uitgevoerde hervormingsmaatregelen, zoals de invoering van de verhuurdersheffing in 2013 en de Woningwet 2015 hebben ervoor gezorgd, dat de woningcorporaties de afgelopen jaren minder hebben kunnen investeren in de nieuwbouw van (vrije sector) huurwoningen en koopwoningen. Het aantal nieuwe huur- en koopwoningen van woningcorporaties in 2017 meer dan gehalveerd is ten opzichte van 2010 (Conijn, 2019). Er zijn in 2019 door corporaties in totaal 19.500 nieuwe woningen gebouwd, waar dit er 26.000 zouden moeten zijn (Capital Value, 2020). De corporaties zijn zich, als gevolg van de hervormingsmaatregelen, gaan focussen op hun kerntaak: Het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Hierbij mogen ze specifiek omschreven vastgoed en bepaalde diensten voor leefbaarheid als 'diensten van algemeen economisch belang' (daeb) verrichten (Ministerie van BZK, 2015). Het lagere investeringsniveau vanwege met name de verhuurdersheffing, is gebruikt voor woningverbetering inclusief verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Daarnaast is, mede als gevolg van de aangepaste Woningwet 2015, het aantal vrije sector huurwoningen bij woningcorporaties de laatste jaren verder afgenomen. Hierbij is een deel van het bezit verkocht aan particuliere eigenaren door middel van uitpanden een deel complexmatig verkocht aan beleggers, die de woningen voor de verhuur beschikbaar houden.

### 2.4.2 Institutionele beleggers

Institutionele beleggers, voornamelijk bestaande uit pensioenfondsen en verzekeraars uit binnen – en buitenland, hebben de afgelopen jaren, vanwege de genoemde beleidshervormingen en het gunstige investeringsklimaat, fors geïnvesteerd in nieuwbouwwoningen. Het merendeel hiervan bestaat uit vrije sector huurwoningen, mede in verband met de verhuurdersheffing die rust op gereguleerde woningen. In onderstaande figuur 2.5 is de ontwikkeling van het aantal gekochte nieuwbouwwoningen door Nederlandse en buitenlandse beleggers van 2008 tot en met 2018 weergegeven.



Figuur 2.5: Aantal door beleggers gekochte nieuwbouw huurwoningen in Nederland tussen 2008-2018

Bron: Bak Property Research, 2018

Het totale transactievolume van de woningbeleggingsmarkt kwam in 2019 uit op 9,3 miljard euro, waarvan 3,7 miljard euro geïnvesteerd is in nieuwbouw huurwoningen. Het aandeel van de Nederlandse institutionele beleggers hiervan was totaal 1,7 miljard euro (Capital Value, 2020).

De huurprijzen van deze nieuwbouw huurwoningen liggen vaak boven een huurprijs van 1000 euro per maand, de meest gehanteerde grens voor middensegment huurwoningen. De hoge nieuwbouw huurniveaus worden veroorzaakt door de sterk gestegen bouwkosten, oplopend woningtekort en het marktconforme huurbeleid van marktpartijen.

#### 2.4.3 Buy-to-let

Het omzetten van een koopwoning naar een huurwoning, beter bekend als buy-to-let, is de laatste jaren enorm gegroeid. Onderzoek van de Nederlandse Bank in 2018 op basis van cijfers van het Kadaster en de cijfers van het CBS hebben deze ontwikkeling bevestigd. De kooprestricties voor koopstarters, het gunstige investeringsmoment, het toegenomen woningtekort kunnen als belangrijkste redenen hiertoe worden aangewezen (Conijn, 2019). Op het eerste gezicht is de toename van buy-to-let positief voor het aanbod van het middenhuursegment. In praktijk liggen de huurprijzen van deze woningen, echter hoger dan de bovengrens van het middensegment. Hierdoor is de druk op het middensegment verder toegenomen (Schilder & Conijn, 2017). Daarnaast is buy-to-let geen oplossing voor het totale tekort op de woningmarkt, omdat er geen woningen aan de woningmarkt toegevoegd en zorgt voor een verder tekort aan koopwoningen voor starters. Dit zorgt voor een verder prijsopdrijvend effect.

De Rijksoverheid heeft inmiddels verschillende maatregelen aangekondigd en genomen, om buy-to-let in te perken, met als doel de kansen van starters en middeninkomens op de koopmarkt te verbeteren. In november 2020 is hiervoor het wetsvoorstel Opkoopbescherming ingediend. Dit wetsvoorstel ligt nu ter goedkeuring in de eerste kamer. Daarnaast heeft de eerste kamer op 15 december 2020 ingestemd met de verhoging van de overdrachtsbelasting vanaf 1 januari 2021 van 2% naar 8% voor (particuliere) beleggers (Rijksoverheid, z.d.). Buy-to-let is ook in de gemeente Rotterdam de afgelopen jaren enorm gegroeid en worden de gevolgen hiervan ondervonden. In hoofdstuk vier wordt nader ingegaan op de ondernomen maatregelen vanuit de gemeente Rotterdam.

#### 2.4.4 Gevolgen voor het middenhuursegment

In de paragraaf 2.3 is reeds aangegeven dat een betaalbaar en toegankelijk middensegment zeer belangrijk is voor een goed functionerende woningmarkt. Ondanks alle recente beleidsmaatregelen ontstaat er een gat tussen sociale en middensegment huur. In een gespannen woningmarkt wil de

markt niet investeren en de corporaties kunnen of mogen niet investeren in betaalbare middensegment huurwoningen. Hierdoor dreigt mede door de toegenomen vraag naar middensegment huurwoningen, de doorstroming op de huurmarkt verder te stagneren. Het gevolg hiervan is, dat er vanuit de Rijksoverheid verdere reguleringsmaatregelen voor behoud van middensegment huurwoningen worden genomen. Minister Ollongren heeft in de gepubliceerde kamerbrieven, 'Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet' (Ministerie van BZK, 2019) en 'Mensen met een middeninkomen op de woningmarkt' (Ministerie van BZK, 2019) verdere maatregelen aangekondigd ten behoeve van het realiseren en behouden van meer betaalbare woningen voor huishoudens met een middeninkomen. De Rijksoverheid heeft hiertoe in mei 2021 een maximale huurverhoging van vrije sector huurwoningen afgekondigd voor de komende drie jaar, van maximaal 1 procent plus inflatie (Ministerie van BZK, 2020). Hiermee lijkt de destijds aangekondigde "noodknop middenhuur" in bovengenoemde kamerbrieven van Minister Ollongren voorlopig van tafel. Er wordt door de overheid, bij de uitwerking van de kabinetsplannen voor de komende regeerperiode, nog steeds gesproken over het verhogen van de liberalisatiegrens, waardoor meer woningen in het gereguleerde huursegment zullen vallen. Ook de uitwerking van het maximaliseren van het aandeel, dat de WOZ-waarde kan hebben in het woningwaarderingstelsel (WWS) ligt hierbij nog op tafel. Minister Ollongren heeft daarnaast naar aanleiding van de evaluatie herziene Woningwet een wijzigingsvoorstel voor de Woningwet ingediend. Dit betreft de tijdelijke afschaffing van de markttoets voor woningcorporaties. Per 1 januari 2021 is goedkeuring voor niet-DAEB-investeringen afgeschaft voor een periode van drie jaar (Ministerie van BZK, 2020). Dit betekent dat vanaf die datum corporaties weer woningen kunnen bouwen, waarvan onder andere middensegment huurwoningen. De verwachting is dat dit op termijn een positief effect heeft op het aanbod van nieuwbouw middensegment huurwoningen.

Een andere belangrijke maatregel om meer huurwoningen betaalbaar te houden en hiermee een duurzaam middenhuursegment te bereiken, is naast extra bouwen, de regulering van het middenhuursegment, middels lokaal maatwerk in gemeenten waar de druk op de woningmarkt zeer hoog is. Betreffende reguleringsmaatregelen zijn inmiddels door middel van diverse actieplannen in de grote steden (G5) ten uitvoer gebracht. In Amsterdam, heeft de in juli 2017 ingevoerde zogenoemde "40/40/20 regelgeving" in eerste instantie contraproductief gewerkt. Onderzoek van Arkenbout uit 2018 toonde aan, dat vanuit beleggersoptiek oorzaak tweeledig is: enerzijds wordt de beleggingswaarde gedrukt door de restricties en anderzijds vindt de aangekondigde verlaging van de grondkosten vanuit de gemeente onvoldoende plaats. Marktpartijen, zoals institutionele beleggers zouden hierdoor naar verwachting minder bouwen in betreffende gemeente (Arkenbout, 2018). Deze voorspelling is uitgekomen, want in 2019 en 2020 zijn er in Amsterdam respectievelijk 1.228 (17%) en 575 (9,7%) middensegment huurwoningen in aanbouw genomen (Koops, 2021). Hierbij is het causaal verband uiteraard lastig aantoonbaar, maar een indicatie is het in ieder geval. Inmiddels zijn er aangepaste afspraken tussen de gemeente Amsterdam en de marktpartijen gemaakt met als doelstelling de productie van middensegment huurwoningen te versnellen. De gemeente Rotterdam heeft op 2 april 2019 het Actieplan Middenhuur vastgesteld, welke nu in praktijk wordt toegepast.

## 2.5 Impact regulering van de vrije sector huurmarkt in internationale context

Regulering is niet nieuw. Tijdens periodes van sterke marktdruk en (sterk) stijgende huurprijzen is de roep om regulering van de huurprijzen sterk. Het tegengeluid is dan, dat het bevroren of reguleren van de huurprijzen negatieve effecten hebben zoals het beperkende effect op nieuwbouw, minder renovaties en verduurzamingsingrepen, beperken van de dienstverlening, etc. Dit zijn weliswaar valide aannames, maar het doet volgens Weitzman onvoldoende recht aan de complexe structuur van de woningmarkt en de verschillende vormen van huurprijsregulering. De negatieve effecten kunnen mogelijk wel optreden, maar het kan volgens Weitzman ook leiden tot positieve effecten,

zeker wanneer de maatregelen onderdeel uitmaken van een breder pakket aan maatregelen (Weitzman, 1985). De complexiteit van de woningmarkt en de verschillen in maatregelen worden ook onderschreven door Whitehead en Williams. Zij geven aan, dat een eenzijdige invoering van regulering niet werkt, maar een stabilisatie van de huren zou wel goed kunnen werken mits het onderdeel uitmaakt van een breder pakket van maatregelen, dat onder andere de excessen en malafide verhuurders aanpakt (Whitehead & Williams, 2018). Er zijn daarnaast meerdere studies, die aantonen dat de impact van regulering op de markt van huurwoningen aanzienlijk verschilt per land en mede-afhankelijk is van de lokale woningmarktomstandigheden (Arnott, 1995; Haffner et al., 2008; Haffner et al., 2012). Kettunen en Ruonavaara concluderen in een recente studie dat goed woningmarktbeleid niet alleen gericht is op het welzijn van huurders, maar ook oog heeft voor de aanbodkant van de woningmarkt (Kettunen & Ruonavaara, 2020).

Hoewel er in de literatuur dus regelmatig gewezen wordt op de complexiteit en de verschillen per land, lijkt het merendeel van de literatuur toch te wijzen op de negatieve effecten van vergaande regulering. De situatie in Duitsland is hierin een goed voorbeeld. Stijgende huurprijzen hebben in 2015 geleid tot de zogenaamde 'mietpreisbremse'. Deze vorm van regulering houdt in, dat er in de meest gespannen woningmarktregio's bij nieuwe contracten een maximale huurprijs is opgelegd. Het blijkt dat deze maatregel maar zeer beperkt effect heeft gehad en er soms zelfs toe heeft geleid dat de prijzen extra zijn gestegen in aangrenzende regio's. Het blijkt een snelle maatregel die slechts op beperkte schaal en voor een betrekkelijk korte termijn effect heeft. Op de lange termijn zullen de prijzen weer stijgen in lijn met de oorspronkelijke trend en daarnaast heeft het een beperkende werking op de woningbouwproductie (Kholodilin et al., 2016; Breidenbach et al., 2019). Ellingsen en Englund komen tot de conclusie, dat regulering van de huren dikwijls een politieke overwinning betreft ten faveure van huurders en verhuurders benadeelt. Ze geven hierbij aan dat regulering niet per definitie een belangrijke bijdrage levert aan de betaalbaarheid van wonen en daarnaast nadelig is voor de aantrekkelijkheid is voor investeringen in huurwoningen. Brede hervormingen van de woningmarkt en het tegengaan van excessen op de woningmarkt zijn doorgaans beter dan strikte regulering van de huurprijzen (Ellingsen & Englund, 2003).

## 2.6 Deelconclusie

De Nederlandse woningmarkt bestaat uit verschillende deelmarkten en is vanuit de overheid gereguleerd. De jarenlange subsidiering van de sociale huurmarkt en particuliere koopmarkt heeft een verstoring van het evenwicht op de woningmarkt veroorzaakt. Uit diverse onderzoeken blijkt, dat een betaalbaar en toegankelijk middensegment essentieel is voor goed functioneren van de woningmarkt. Vanwege de doorgevoerde hervormingsmaatregelen vanuit de Rijksoverheid, zoals lastenverzwaring en beperkende toegankelijkheid van de sociale huur- en koopsector is de vraag naar vrije sector huurwoningen de laatste jaren toegenomen. Het aanbod van (nieuwbouw) vrije sector huurwoningen is de afgelopen jaren ook toegenomen, maar blijft achter op de ontwikkeling van de vraag. Het landelijke tekort van vrije sector huurwoningen kwam in 2018 uit op 137.000 woningen (Nieuwenbroek, 2019). Het vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale (1996) toont aan, dat een stijgende vraag in de gebruikersmarkt, weliswaar vertraagd, zorgt voor een stijgend aanbod in de voorraadmarkt.

Een aantal hervormingsmaatregelen, zoals de invoering van de verhuurdersheffing in 2013 en de Woningwet 2015 hebben ervoor gezorgd, dat de woningcorporaties, als aanbieder van nieuwbouw huurwoningen, de afgelopen jaren minder hebben kunnen investeren in de nieuwbouw van (vrije sector) huurwoningen en koopwoningen. Institutionele beleggers hebben de afgelopen jaren, deels vanwege de genoemde beleidshervormingen en het gunstige investeringsklimaat, fors geïnvesteerd in voornamelijk vrije sector nieuwbouwwoningen. De huurprijzen van deze nieuwbouw

huurwoningen liggen vaak boven een huurprijs van 1000 euro per maand, de meest gehanteerde grens voor middensegment huurwoningen. De hoge nieuwbouw huurniveaus worden veroorzaakt door de sterk gestegen bouw- en grondkosten, oplopend woningtekort en het marktconforme huurbeleid van marktpartijen. Daarnaast is het omzetten van een koopwoning naar een huurwoning, beter bekend als buy-to-let, de laatste jaren met name in de grote steden enorm gegroeid. De huurprijzen hiervan liggen ook boven het niveau van het middensegment.

Ondanks alle beleidshervormingsmaatregelen vanuit de Rijksoverheid is het aanbod van middensegment huurwoningen verder onder druk komen te staan, waardoor de doorstroming op de huurmarkt verder dreigt te stagneren. Daarom worden er vanuit de Rijksoverheid verdere (regulering)maatregelen voor uitbreiding en behoud van middensegment huurwoningen genomen, welke voor een deel op gemeentelijk lokaal niveau, middels maatwerk in de vorm van actieplannen ingevuld worden. Dit heeft in een aantal steden nog niet het gewenste resultaat opgeleverd. In de literatuur wordt ook onderkend dat de regulering van huurprijzen niet altijd het gewenste effect heeft. Een vergelijking tussen landen is lastig te maken gezien de verschillen in beleid en structuur van de woningmarkt (Arnott, 1995; Haffner et al., 2008; Haffner et al., 2012). Hierdoor is het niet even makkelijk om de impact in 1 land toe te passen op een ander land, maar over het algemeen kan toch geconcludeerd worden dat een eenzijdige regulering van de huurprijzen voor de huurders slechts beperkt effect heeft en het daarnaast niet bijdraagt aan de vergroting van het aanbod (Whitehead & Williams, 2018; Kholodilin et al., 2016; Breidenbach et al., 2019; Ellingsen & Englund, 2003). Het vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale (1996) sluit aan bij dit laatste en toont ook aan, dat regulering van middensegment huurwoningen op korte termijn zorgt voor een daling van het aanbod op de voorraadmarkt. In hoofdstuk 4 wordt de inhoud van het Actieplan Middenhuur van de gemeente Rotterdam besproken en vervolgens aan de markt getoetst in hoofdstuk 5. Het volgende hoofdstuk gaat eerst dieper in op de vraag -en aanbodontwikkeling van middensegment huurwoningen van de Rotterdamse woningmarkt.



## Hoofdstuk 3 - De ontwikkeling van vraag en aanbod van de Rotterdamse Woningmarkt

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingezoomd op de Rotterdamse woningmarkt en specifiek de langjarige vraag en aanbod ontwikkeling van en naar middensegment huurwoningen. In paragraaf 3.2 wordt eerst de samenstelling van de Rotterdamse woningvoorraad toegelicht. Aan de hand van het woningmarktsimulatiemodel Socrates van ABF Research, wordt in paragraaf 3.3 eerst ingezoomd op de actuele vraag – aanbodverhouding van middensegment huurwoningen en vervolgens de langjarige prognose van vraag naar en aanbod van (nieuwbouw) middensegment huurwoningen in Rotterdam (3.4).

### 3.2 De Rotterdamse woningvoorraad

De woningvoorraad van Rotterdam bestaat in 2021 uit 317.945 woningen, waarvan 302.941 zelfstandige woningen. Hiervan is 32,7% een koopwoning en 67,3% een huurwoning. Corporaties bezitten 44,1% van de totale Rotterdamse woningvoorraad. Dit komt neer op 140.185 woningen, waarvan 131.450 zelfstandige huurwoningen. Particuliere verhuurders bezitten 21,3%, met respectievelijk 67.715 woningen, waarvan 65.727 zelfstandige huurwoningen. Institutionele beleggers en pensioenfondsen zijn met slechts 2,1% eigenaar van 6.580 zelfstandige huurwoningen (CBS en Gemeente Rotterdam, z.d.). Afgespiegeld tegen de landelijke woningvoorraad cijfers toont aan dat het percentage huurwoningen in Rotterdam hoger ligt dan het landelijk en het randstad gemiddelde. In 2019 bestaat circa 48% van de woningvoorraad in de Randstad uit huurwoningen (ABF Research, 2020).

In onderstaande tabel 3.1 is de ontwikkeling van de Rotterdamse woningvoorraad van de afgelopen zes jaar weergegeven, welke met 6.777 wooneenheden is toegenomen. De laatste twee jaar is enige groei van de woningvoorraad zichtbaar van respectievelijk 3.764 in 2020 en 2.584 woningen in 2021. Het aandeel woningen in bezit van corporaties is afgenomen en die van institutionele beleggers alleen in 2021 met 678 (10%) woningen significant is toegenomen. Kanttekening hierbij is dat 571 eenheden hiervan niet zelfstandig zijn. De woningvoorraad van particuliere verhuurders is de afgelopen zes jaar met 14,1% fors toegenomen (Gemeente Rotterdam, z.d.). Dit impliceert de forse toename van buy-to-let woningen, waarbij koopwoningen door particuliere verhuurders worden gekocht en omgezet naar huurwoningen. In het vorige hoofdstuk is er nader ingegaan op de gevolgen van de toename van buy-to-let.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Corporaties</b>	144.019	140.621	140.455	139.972	140.244	140.185
<b>Eigenaar bewoner</b>	97.534	99.649	100.674	99.952	100.344	99.546
<b>Inst. Belegger en pensioenfondsen</b>	6.723	6.566	6.718	6.483	6.473	7.151
<b>Particuliere verhuurder</b>	59.349	59.581	60.066	62.049	66.151	67.715
<b>Overig onbekend</b>	3.543	3.275	3.415	3.141	2.149	3.348
<b>totaal</b>	<b>311.168</b>	<b>309.692</b>	<b>311.328</b>	<b>311.597</b>	<b>315.361</b>	<b>317.945</b>

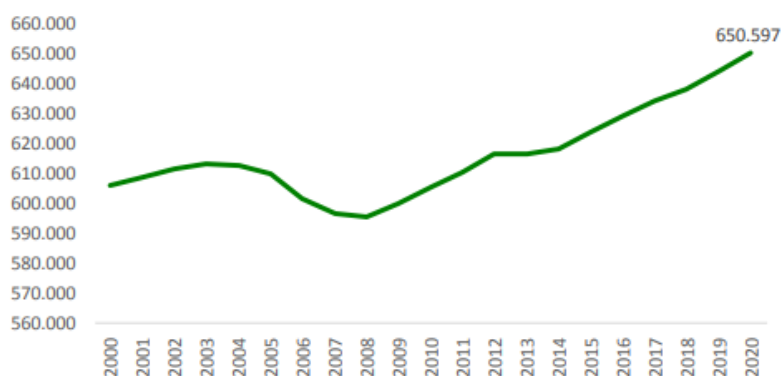
Tabel 3.1: Voorraadverdeling woningen naar eigendom in Rotterdam: Bron: Gemeente Rotterdam, BAG gegevens, bewerkt en verrijkt door OBI, 2021, eigen bewerking

In 2017 waren er, volgens de berekeningen van ABF research, ruim 200 duizend huurwoningen in Rotterdam. Hiervan behoorde 176.200 woningen (88%) tot het sociale segment, circa 21.000 woningen (10,5%) tot het middensegment (kale huurprijs tussen 711 en 1000 euro) en ruim 1,5% tot

het bovensegment (huurprijs vanaf 1000 euro). Deze cijfers hebben als onderlegger gediend voor het Addendum Woonvisie Rotterdam 2030 'Thuis in Rotterdam'. Hier wordt in het volgende hoofdstuk dieper op ingegaan.

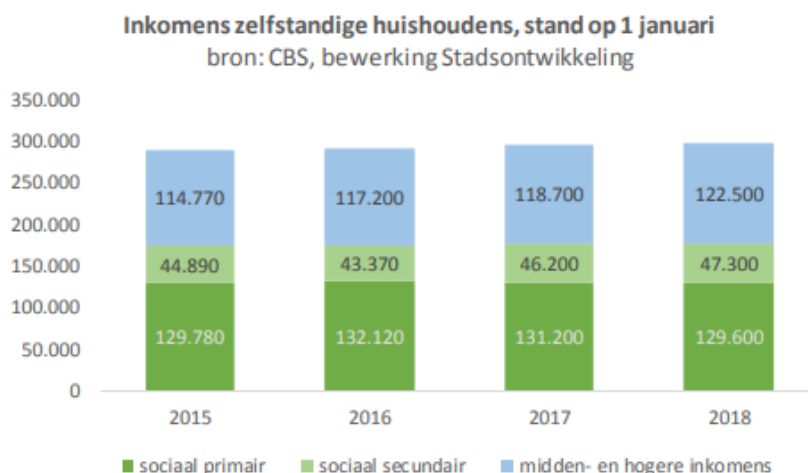
### 3.3 Vraag versus aanbod middensegment huurwoningen

De vraag naar vrije sector en specifiek middensegment huurwoningen is, zoals in het vorige hoofdstuk reeds besproken, de laatste jaren vanwege moverende redenen verder toegenomen. De toenemende aantrekkelijkheid van Rotterdam als woonstad wordt daarnaast veroorzaakt door algemene trends en ontwikkelingen als de trek naar de binnensteden, de vergrijzing van de bevolking, huishoudverdunding en de flexibilisering van de arbeidsmarkt. De voorkeur voor stedelijk wonen in Rotterdam wordt versterkt door de aanwezigheid van een hoogwaardig ov-netwerk, goede voorzieningen, voldoende werkgelegenheid, maar ook betaalbare huisvesting. Dit wordt onderbouwd door figuur 3.1, welke de ontwikkeling van het aantal inwoners in Rotterdam van de afgelopen jaren laat zien. Op 1 januari 2020 is het aantal inwoners ten opzichte van 2019 met ongeveer 6.200 personen toegenomen, tot 650.597 inwoners. Deze toename wordt met name veroorzaakt door buitenlandse migratie. Prognoses laten zien dat deze bevolkingsgroei zich tot 2035 verder gestaag door zal zetten.



Figuur 3.1: Aantal inwoners op 1 januari gemeente Rotterdam: Bron: OBI, bewerking stadsontwikkeling. Overgenomen uit Voortgangsrapportage Woonvisie, Gemeente Rotterdam, 2020.

Tevens is het aantal zelfstandige huishoudens met een midden of hoger inkomen in Rotterdam in 2018 met 6,7% gestegen ten opzichte van 2015 (figuur 3.2).

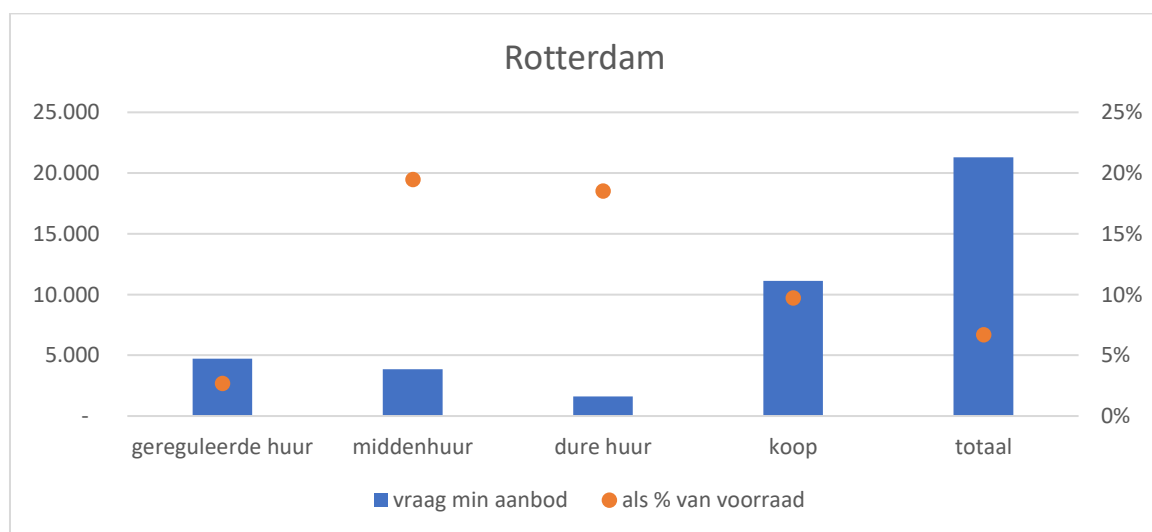


Figuur 3.2 Inkomens zelfstandige huishoudens per 1 januari. Overgenomen uit voortgangsrapportage Woonvisie, Gemeente Rotterdam, 2020.



Om een goed beeld te krijgen van de huidige verhouding tussen vraag en aanbod van de Rotterdamse woningmarkt en toekomstige vraag -en aanbodontwikkeling van het middenhuursegment in Rotterdam is in dit onderzoek gebruik gemaakt van het woningmarktsimulatiemodel Socrates van ABF Research. De kern van het Socrates-model is de verwachte ontwikkeling van huishoudens (de vragers) en de woningvoorraad (het aanbod) en daarbij de verdeling van huishoudens over betreffende voorraad. Met dit woningmarktsimulatiemodel worden, op basis van diverse uitgangspunten als bevolkingsontwikkeling, demografische ontwikkeling, inkomensontwikkeling, woonvoorkeuren en bouwstrategie op basis van regionaal en gemeentelijk beleid, drie verschillende scenario's (basis, recessie en crisis) doorgerekend. De resultaten van WoonOnderzoek Nederland (WoON 2018) en de Primos -prognose 2020 van ABF zijn als input gebruikt voor de woningmarktscenario's van Socrates 2020. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de cijfers van Socrates 2020, scenario Basis, exclusief BAR (beschikbare andere woonruimte). De potentiële woningvraag wordt in het simulatiemodel bepaald door de omvang van de doelgroep gecombineerd met de verhuiskans. Het beschikbare aanbod wordt bepaald als gevolg van leegstand, opheffing huishoudens door samenwonen, sterfte of verhuizing. Dit wordt aangevuld met verwachte nieuwbouw.

Het simulatiemodel van de woningmarktmonitor ABF Socrates 2020 laat zien dat in het eerste jaar (2021) de bestaande woningvoorraad vrije sector huurwoningen in de gemeente Rotterdam bestaat uit 28.350 woningen. Hiervan behoren 19.720 woningen tot het middenhuur segment. Hierbij wordt als bandbreedte voor het middensegment een huurprijs tussen de 720 euro (liberalisatiegrens 2019) en 969 euro aangehouden. Uit hetzelfde simulatiemodel blijkt dat de vraag naar middensegment huurwoningen in 2021 veel groter is dan het beschikbare aanbod. Er is een delta tekort van 3.840 woningen, dit is 19,5% van de totale bestaande voorraad middensegment huurwoningen. In onderstaande figuur 3.3 is het vraagoverschot ten opzichte van het beschikbare aanbod en het procentuele tekort ten opzichte van de totale bestaande voorraad van de verschillende segmenten in beeld gebracht. Hierbij valt op dat het absolute tekort bij middenhuur en dure huur het laagst is, maar het percentage ten opzichte van de woningvoorraad het hoogst, met respectievelijk 19,5 en 18,5%. In het gereguleerde huursegment is er een delta tekort van 4.730 huurwoningen, dit is 2,7% van de totale sociale huurvoorraad van ruim 175 duizend woningen. Dus in absolute aantallen is het tekort van middensegment huurwoningen lager, dan aan gereguleerde huurwoningen.

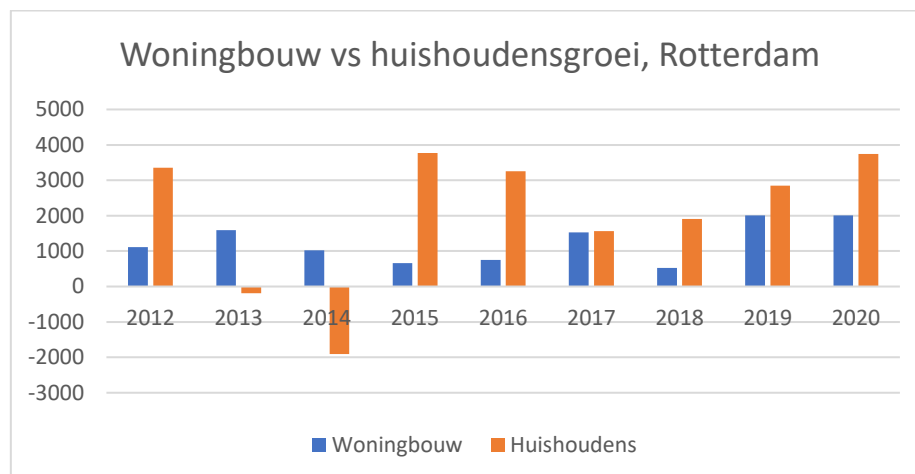


Figuur 3.3: Vraag min aanbod 2021 Socrates-simulatie, per segment en als % van de bestaande voorraad gemeente Rotterdam; bron: Socrates 2020, scenario Basis, excl BAR, eigen bewerking

De landelijke cijfers laten in vergelijking met de gemeente Rotterdam via dezelfde Socrates-simulatie enigszins een vergelijkbaar beeld zien. Het landelijk tekort aan vrije sector huurwoningen is in 2021 opgelopen tot 61.660 woningen. In het middenhuursegment is het tekort tussen vraag en beschikbaar aanbod 54.960 woningen, 14,9% van de totale bestaande voorraad middenhuur woningen. Het procentuele landelijke tekort aan middenhuur springt er met 14,9% bovenuit, maar ligt onder het niveau van het Rotterdamse tekort aan middenhuur (19,5%). Het procentuele tekort aan dure huurwoningen ligt met 4% landelijk veel lager dan in Rotterdam (18,5%).

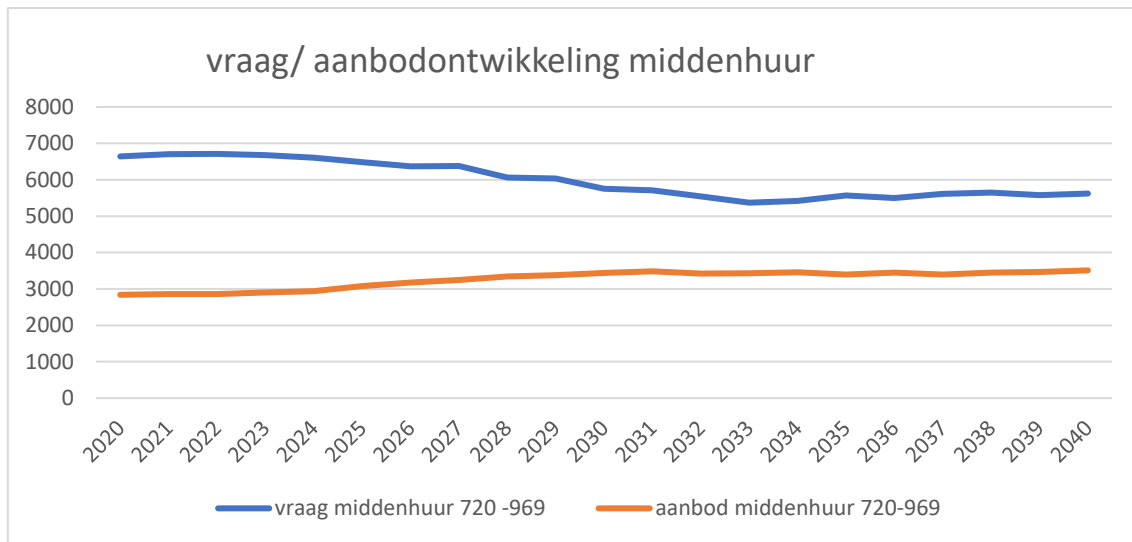
### 3.4 Langjarige vraag- en aanbodontwikkeling

Ten behoeve van de langjarige vraag- aanbodontwikkeling is met name de prognose voor de komende jaren van belang. Om de realiteit van deze voorspellingen goed te kunnen beoordelen is het ook relevant om naar de ontwikkelingen in de afgelopen jaren te kijken. In de vorige paragraaf is de huidige situatie al geschetst. Maar als we verder terug kijken dan valt op dat de huishoudensgroei in de afgelopen 9 jaar, behalve in 2013 en 2014, continu hoger lag dan de woningbouwproductie. Dit impliceert een toenemend woningtekort op de Rotterdamse woningmarkt, immers de vraag groeit harder dan het aanbod. In absolute zin lag de woningbouwproductie over het algemeen tussen de 1.000 en 2.000 woningen per jaar met in de afgelopen twee jaar een productie van rond 2.000 woningen per jaar. In onderstaande figuur 3.4 is dit weergegeven.



Figuur 3.4: Woningbouw vs huishoudensgroei in Rotterdam; bron: CBS

Rotterdam is dus in trek als woonstad. De verwachting is dat op langere termijn de vraag naar middensegment huurwoningen in Rotterdam groot zal blijven. Door middel van het simulatiemodel van de woningmarktmonitor ABF Socrates 2020 wordt deze verwachting onderbouwd. De onderstaande grafiek 3.1 laat de vraag- en aanbodontwikkeling van middensegment huurwoningen in de gemeente Rotterdam tot 2040 zien.



Grafiek 3.1: Vraag -en aanbodontwikkeling middenhuur Gemeente Rotterdam tot 2040; bron: Socrates 2020, scenario Basis, excl BAR, eigen bewerking

Hierin valt op, dat volgens het prognosemodel er langjarig een tekort (vraag- beschikbaar aanbod) zal zijn aan middensegment huurwoningen in Rotterdam. Het totale tekort zal echter in de loop der jaren afnemen van 3.840 woningen in 2021 tot 1.940 woningen in 2033. Vanaf 2033 zal het tekort zich stabiliseren tussen de 2.000 en 2.200 woningen tot 2040. Enerzijds wordt dit verklaard door een afnemende vraag vanaf 2023 en stabiliserende vraag vanaf 2033 en anderzijds door een oplopend beschikbaar aanbod van 2.840 woningen in 2021 tot circa 3.450 woningen in 2030 en daarna stabiliserend tussen de 3.400 en 3.500 woningen tot 2040. Er moet hierbij opgemerkt worden, dat naarmate de jaren verder in de toekomst liggen, de uitkomsten van het simulatiemodel onzekerder zullen zijn.

Een nadere analyse naar type woning leert, dat de absolute vraag naar appartementen groter is dan de vraag naar eengezinswoningen. Ditzelfde geldt voor het beschikbare aanbod. Het tekort bij eengezinswoningen neemt tot 2040 met circa 40% af, van 1.130 woningen in 2021 tot 680 woningen in 2040. Het tekort van appartementen neemt met ruim 47% af, van 2.730 woningen in 2021 tot 1.430 woningen in 2040. Wat hierbij opvalt is dat de vraag naar eengezinswoningen tot 2040 met ruim 8% afneemt ten opzichte van een vraagafname van ongeveer 18% van appartementen.

Het hierboven besproken simulatiemodel is onder andere gebaseerd op bouwstrategie, waarin de veranderingen in de voorraad door verwachtingen van nieuwbouw en sloop worden meegenomen. Dit is gebaseerd op de regionale en gemeentelijke ambities en het beleid hierin. In het volgende hoofdstuk worden de ambities van de gemeente Rotterdam en haar doorvertaling hierin in haar woonbeleid nader toegelicht.

### 3.5 Deelconclusie

De Rotterdamse woningvoorraad is de afgelopen zes jaar gegroeid met 6.777 woningen tot 317.945 woningen in 2021. Deze groei is voornamelijk in de afgelopen twee jaar bewerkstelligd. Ruim tweederde van de in totaal 302.941 zelfstandige woningen is een huurwoning en dit percentage ligt hiermee hoger dan het landelijk gemiddelde. De huurwoningvoorraad bestond in 2017 uit ruim 175 duizend sociale huurwoningen (88%) en circa 21 duizend middensegment huurwoningen. Corporaties bezitten met 140.185 woningen (44%) het grootste deel van de Rotterdamse woningvoorraad. Haar aandeel is de afgelopen jaren wel iets afgenomen. Het woningbezit in 2021 van particuliere verhuurders is 67.715 woningen en kent met een toename van 14,1% in de

afgelopen zes jaar een forse stijging. Dit impliceert de forse groei van buy-to-let huurwoningen in Rotterdam. De institutionele beleggers hebben haar bezit in Rotterdam de afgelopen zes jaar nauwelijks zien groeien en spelen met 7.151 huurwoningen (2,2%) een bescheiden rol op de Rotterdamse huurwoningmarkt.

De vraag naar middensegment huurwoningen is de laatste jaren ook in Rotterdam verder toegenomen. Rotterdam is door algemene trends als de trek naar de stad, vergrijzing, huishoudverdunding, flexibilisering van de arbeidsmarkt, maar ook door hoogwaardige (OV) voorzieningen, werkgelegenheid en betaalbare huisvesting, bij midden en hogere inkomens steeds meer in trek als woonstad. Dit wordt bevestigd door de jarenlange groei van het aantal inwoners en de toename van het aantal zelfstandige huishoudens met een midden en hoger inkomen. Opvallend hierbij is dat de huishoudensgroei in de afgelopen 9 jaar over het algemeen hoger is geweest dan de woningbouwproductie.

Op basis van het woningmarktsimulatiemodel Socrates 2020 van ABF Research blijkt, dat in jaar 1 (2021) de vraag naar middensegment huurwoningen, met een bandbreedte tussen de 720 en 969 euro, in Rotterdam veel groter is dan het beschikbare aanbod. Er is een tekort 19,5% van de totale bestaande voorraad van 19.720 middensegment huurwoningen. Hetzelfde prognosemodel laat tevens zien, dat de vraag naar middensegment huurwoningen tot 2040 ten alle tijde groter zal zijn dan het beschikbare aanbod. De vraag toename van de afgelopen jaren, zal de komende jaren gaan afnemen en zich uiteindelijk stabiliseren tot circa 5.500. Het langjarige vraagoverschot of aanbodtekort (vraag- beschikbaar aanbod) neemt in loop de jaren af tot 1.940 woningen in 2033, door enerzijds een afnemende vraag en anderzijds een toenemend beschikbaar aanbod. Daarna zal het tekort zich stabiliseren tussen de 2.000 en 2.200 woningen tot 2040.

Om het langjarige tekort te reduceren, zou theoretisch het beschikbare aanbod van middensegment huurwoningen in de komende jaren verder vergroot moeten worden. Het toevoegen van extra nieuwbouw middensegment huurwoningen is hierin een oplossing. De ambitie en het woonbeleid van de gemeente Rotterdam, wat uitmondt in onder andere haar bouwstrategie met aanvullende voorwaarden, is hierbij een cruciale factor. In het volgende hoofdstuk wordt hier dieper op ingezoomd. Er zal hierbij gereflecteerd worden op de uitkomsten van woningmarktsimulatiemodel Socrates 2020 voor de langjarige vraag -en aanbodontwikkeling van middensegment huurwoningen in Rotterdam.

## Hoofdstuk 4 – Rotterdamse ambitie en woonbeleid

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ambities (4.2) en de doorvertaling hiervan naar het woonbeleid van de gemeente Rotterdam (4.3) en het Actieplan Middenhuur in paragraaf 4.4. In paragraaf 4.5 van dit hoofdstuk wordt er ten aanzien van het beleid gereflecteerd op de actuele voortgangsrapportage en de in het vorige hoofdstuk besproken vraag -en aanbodprognose vanuit het woningmarktsimulatiemodel van Socrates 2020 voor de gemeente Rotterdam. In paragraaf 4.6 wordt aangegeven in hoeverre de gemeente de aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen daadwerkelijk faciliteert met haar huidige beleid.

### 4.2 De Koers naar 2030

In het ambitiedocument 'Woonvisie Rotterdam 2030, koers naar 2030, aanpak tot 2020' vastgesteld op 15 december 2016, heeft de gemeente Rotterdam de ambitie uitgesproken om de stad sterker en aantrekkelijker te maken en zich op langere termijn positief ontwikkelt als woonstad. De ambitie bestaat concreet uit drie doelen voor 2030. Ten eerste kent Rotterdam een breed scala aan aantrekkelijke woonmilieus met een duidelijk profiel en een uitgebalanceerd woningbestand. Ten tweede wonen Rotterdamers in kwalitatief goede woningen met toekomstwaarde. Ten derde is het in Rotterdam voor alle doelgroepen goed wonen in een schone, hele en veilige woonomgeving, waarbij de basis op orde is (Gemeente Rotterdam, 2016).

Ten aanzien van het eerste doel van het realiseren van meer aantrekkelijke woonmilieus geeft de gemeente op basis van de onderliggende feiten en cijfers een drietal prioriteiten aan. De eerste is het accommoderen van de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials. De gemeente Rotterdam geeft hierbij aan dat het imago van Rotterdam stijgt en daarom steeds aantrekkelijker wordt om te wonen. De belangrijkste redenen hierbij is, naast de landelijke trend van de herwaardering van stedelijk wonen, de gunstige prijs -kwaliteitverhouding van woningen, de bloei van de culinaire en culturele sector en de kwaliteitsimpuls van de buitenruimte. Feiten en Cijfers uit de Woonvisie laten hierbij zien dat de tevredenheid en aantal inwoners stijgt, het aantal alleenstaanden door vergrijzing en gezinnen zal toenemen, het aandeel hoger opgeleiden is toegenomen, het aandeel primaire doelgroep zeer groot is en het aandeel huishoudens met een modaal en hoger inkomen is toegenomen (Gemeente Rotterdam, 2016). De specifieke vraag naar vrije sector huurwoningen is derhalve de afgelopen jaren ook in Rotterdam verder gestegen. Deze toenemende vraag wordt verder versterkt door het in hoofdstuk twee besproken effect van de aangescherpte regelgeving voor de koopwoningen en de sociale sector huurmarkt.

Om de juiste balans in de woningvoorraad te bereiken, erkent de gemeente Rotterdam het belang van een grotere voorraad midden- en dure huursegment en een afname van het aantal goedkopere woningen. De gemeente Rotterdam heeft hierbij de ambitie uitgesproken om de woningvoorraad van het midden en hoger segment in 2030 minimaal met 36.000 woningen te laten groeien ten opzichte van 2014. Daarnaast zal het aantal goedkope woningen afnemen met 20.000 woningen. De gemeente gaat uit van een netto groei van 16.000 woningen in 2030. Dit moet uiteindelijk resulteren in de gewenste uitgebalanceerde woningvoorraad, bestaande uit kwalitatieve toekomstbestendige woningen en aantrekkelijke woonmilieus (Gemeente Rotterdam, 2016).

De gemeente Rotterdam heeft voor het realiseren van meer aantrekkelijke woonmilieus, de tweede prioriteit gesteld om te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningaanbod in gebieden, met een eenzijdig en kwalitatief laag woningaanbod. Dit geldt met name voor de focuswijken op Zuid. De

lange termijn ambities zijn hiervoor reeds in 2011 vastgesteld tussen het Rijk, gemeente en corporaties in het *Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)*. De doelstelling is om tot en met 2030 circa 35.000 woningen, waarvan 12.000 in bezit van corporaties, te hebben verbeterd. Bij circa 10.000 woningen van de particuliere voorraad vindt herstructurering plaats. Uitgangspunt is dat de woning, na ingreep een waarde in het hoge (midden)segment heeft. De gemeente is van mening, dat corporaties vanwege hun volkshuisvestelijke taak zich moeten ontfemen over deze particuliere voorraad. De woningwet staat in gebieden als Rotterdam Zuid expliciet toe, dat corporaties met bezit aldaar, niet- DAEB activiteiten mogen verrichten, indien dit niet door de markt wordt opgepakt. Afspraken over de afdekking van de onrendabele top zijn opgenomen in het NPRZ (Gemeente Rotterdam 2016).

De gemeente heeft voor het versterken van woonmilieus, met een duidelijke profilering en aandacht voor kind vriendelijkheid een gewenste ontwikkelrichting tot 2030 uitgesproken. De strategie bestaat hierbij uit de inzet op nieuwe woonmilieus op grotere uitleg -en transformatielocaties. Daarnaast het behouden, versterken en verbeteren van bestaande gewilde woonmilieus. Ten derde het wegwerken of voorkomen en versterken van minder gewilde woonmilieus zoals de focuswijken op Zuid. Hiervoor heeft de gemeente de volgende woonmilieus benoemd: Compact centrum op twee oevers, Wonen aan de rivier, Creatief gemengde stadswijken, Vitale stadswijken, (luke) groenstedelijk wonen en dorps wonen (Gemeente Rotterdam, 2016).

#### **Addendum**

In het Addendum Woonvisie Rotterdam 2030 'Thuis in Rotterdam' van 11 maart 2019 is de Woonvisie 2030 geactualiseerd, in verband met de start van een nieuwe raadsperiode en uitkomsten van regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd in 2018 door ABF Research en RIGO (Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken 2018-2030). Hieruit kwam naar voren dat de woningvraag in 2030 veel groter zou zijn, dan de eerdere berekeningen ten behoeve van de Woonvisie Rotterdam 2030. De belangrijkste wijzigingen die doorgevoerd zijn, betreffen het versnellen van de woningvoorraadontwikkeling, verdere verduurzamingsambities en het inspelen op klimaatverandering. De Rotterdamse zelfstandige woningvoorraad zal in 2030 31.100 woningen meer moeten tellen dan in 2017. Dit betekent, uitgaande van het slopen van 10.900 zelfstandige woningen, dat er in totaal 42.000 zelfstandige nieuwbouwwoningen zijn bijgekomen in 2030 ten opzichte van 2017. De totale Rotterdamse woningvoorraad bestaat in 2030 uit 343.400 zelfstandige en onzelfstandige woningen. In onderstaande tabellen 4.1 en 4.2 is de berekende voorraadontwikkeling van de Rotterdamse woningvoorraad verdeeld over de verschillende segmenten in cijfers weergegeven.

Totale woningvoorraad (inclusief aandeel corporaties) in 2017 en 2030	2017			2030	
	Aantal	%		Aantal	%
<b>Totalen</b>	<b>310.300</b>	<b>100%</b>	<b>+33.100</b>	<b>343.400</b>	<b>100%</b>
<b>Sociaal Totaal</b>	212.900	69%	-13.500	199.400	58%
<i>    Waarvan corporatie</i>	<i>124.700</i>	<i>40,2%</i>		<i>114.500</i>	<i>33,5%</i>
<b>Sociaal basis (&lt; 650 en &lt;180K)</b>	154.500	50%	-20.900	133.600	39,1%
<i>    Waarvan corporatie</i>	<i>109.300</i>	<i>35,2%</i>		<i>96.400</i>	<i>28,2%</i>
<b>Sociaal (640-711 en 180-220k)</b>	58.400	18,8%	+5.400	63.800	18,7%
<i>    Waarvan corporatie</i>	<i>15.400</i>	<i>5%</i>		<i>18.100</i>	<i>5,3%</i>
<b>Midden, Hoger en Top segment</b>	97.400	31,4%	+46.600	144.000	42,2%
<i>    Waarvan corporatie</i>	<i>9.500</i>	<i>3,1%</i>		<i>11.200</i>	<i>3,3%</i>

Tabel 4.1: totale woningvoorraad gemeente Rotterdam 2017-2030; Bron: Gemeente Rotterdam (2019), eigen bewerking

Voorraadontwikkeling tot en met 2030	Sociaal basis <640 <180K	Sociaal 640-711 180K-220K	Midden 711-1000 220K-265K	Hoger 1000-1300 265K-400K	Top >1300 >400K	Totalen
<b>Totalen</b>	<b>-18.900</b>	<b>+5.400</b>	<b>+25.600</b>	<b>+12.600</b>	<b>+8.400</b>	<b>+33.100</b>
Nieuwbouw - Zelfstandig	+5.000	+3.400	+12.600	+12.600	+8.400	+42.000
Nieuwbouw - Onzelfstandig	>+2.000	-	-	-	-	>+2.000
Sloop	-10.900	-	-	-	-	-10.900
Upgrading/ huurontwikkeling binnen sociaal	-10.000	+10.000	-	-	-	-
Liberalisatie	-5.000	-5.000	+10.000	-	-	-
Waardeontwikkeling	-	-3.000	+3.000	-	-	-

Tabel 4.2: woning voorraadontwikkeling gemeente Rotterdam tot en met 2030; Bron: Gemeente Rotterdam (2019), eigen bewerking

De gehanteerde prijsklassen van de verschillende segmenten in bovenstaande tabellen worden jaarlijks geïndexeerd. Het huursegment volgt hierbij de consumentenprijsindex (CPI) en het koopsegment de procentuele stijging van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) grens (Gemeente Rotterdam, 2019).

De cijfers van de totale woningvoorraad uit het Addendum Woonvisie Rotterdam 2030 wijken enigszins af van de Rotterdamse woningvoorraad cijfers van de gemeente Rotterdam met BAG gegevens verrijkt met OBI uit 2021. De verklaring hierbij is een verbetering van de registratiesystemen, zoals het BAG. In paragraaf 4.5 wordt hier nader op ingegaan.

### **Duurzaamheidsambitie**

De lange termijn doelstellingen op het gebied van duurzaamheid van de gemeente Rotterdam zijn verdeeld in de thema's: Energietransitie, transitie naar circulaire economie, gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. In de Woonvisie 2030 en addendum heeft de gemeente Rotterdam de ambitie uitgesproken dat de Rotterdamse woningvoorraad in 2030 uit kwalitatief goede woningen met toekomstwaarde bestaat. De prioriteiten zijn hierbij het realiseren van een goede woningkwaliteit in nieuwbouw en bestaande bouw. Daarnaast meer ruimte bieden voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment. Ten derde het bevorderen van energiezuinig en milieuvriendelijk wonen.

De doelstelling is, in lijn met de landelijke doelstelling in het Klimaatakkoord, vastgesteld op 28 juni 2019, om in 2030 een CO<sub>2</sub>-reductie van 49% te realiseren ten opzichte van 1990 en aardgasvrij te zijn in 2050. Voor nieuwbouw geldt vanaf 2020 de (Europese) eis richting energieneutraal. Het landelijk Klimaatakkoord schrijft bij nieuwbouw tevens een verbod voor op het toepassen van aardgas. Rotterdam heeft daarnaast de ambitie om in 2030 in de gehele stad 1.000 MWh op te wekken door middel van met name zonnepanelen op woningen en woongebouwen (Gemeente Rotterdam, 2016, 2019).

### 4.3 Doorvertaling naar woonbeleid

Om de gestelde ambities uit de Woonvisie 2030 en addendum uiteindelijk te realiseren, heeft de gemeente Rotterdam dit verder doorvertaald in haar woonbeleid, middels diverse actieplannen en afspraken met verschillende partijen.

#### **Coalitieakkoord 2018-2022**

Rotterdam heeft ingezet op een versnelde groei van de woningvoorraad, mede door de start van de bouw van 18.000 woningen tussen 2018 en 2022 nauwkeurig verdeeld over de stad en bestemd voor alle Rotterdammers, conform het Coalitieakkoord 2018-2022, Nieuwe Energie voor Rotterdam, vastgesteld op 26 juni 2018. De doelstelling hierbij is om de ambitie, uit de woonvisie, van een betere balans in de Rotterdamse woningvoorraad te bewerkstelligen. De focus ligt hierbij met name op het midden- en bovensegment. De gewenste uiteindelijke verdeling van de totale nieuwbouwpoging koop- en huurwoningen tezamen in 2030 is 20% sociaal (8.400 woningen), 30% middensegment (12.600 woningen), 30% hoger segment (12.600 woningen) en 20% topsegment (8.400 woningen) (Gemeente Rotterdam, 2018).

#### **Woningbouwakkoord Rotterdam**

Eind 2018 is door marktpartijen, corporaties en gemeente Rotterdam het woningbouwakkoord “Bouwmaatregelen woningbouw Rotterdam 2018-2021” ondertekend. Deze vormt de leidraad om de collegedoelstelling van de start van 18.000 woningen in de periode 2018-2022 te realiseren. Hierbij hebben marktpartijen en de Rotterdamse woningcorporaties zich verbonden aan de kwantitatieve en kwalitatieve bouwopgave. Er wordt hierbij ingezet op meer kansrijke bouwlocaties. Dit wordt enerzijds bereikt door voldoende plannen te starten en anderzijds door het sneller doorlopen van contractafspraken, procedures voor het bestemmingsplan en omgevingsvergunning. De gemeente wil daarnaast bouwlocaties versneld aanbieden en inzetten op de verkoop van leegstaande vastgoedpanden, deels voor transformatie. Tot slot wordt er meer ruimte geboden voor marktinitiatieven, beter bekend onder de naam “unsolicited proposals” (Gemeente Rotterdam, 2018).

In het betreffende woningbouwakkoord zijn verder afspraken gemaakt om de realisatiegraad van nieuwbouwprojecten te verhogen, door samen de marsroute en “the point of no return” te bepalen. De gemeente Rotterdam zal ook haar eigen interne werkprocessen verder optimaliseren. De gemeente stelt hiervoor per wijk samen met de markt “Vuistregels” op en minder randvoorwaarden in de Nota van Uitgangspunten, om verdere stapeling van beleidseisen te voorkomen. De Vuistregels bevatten ook kwaliteitseisen voor nieuwbouw. Dit heeft haar doorvertaling gekregen in het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen, vastgesteld op 13 maart 2020 (Gemeente Rotterdam, 2020).

De gemeente, corporaties en marktpartijen hebben in juni 2020 het “Doorbouw Manifest Rotterdam” ondertekend. Dit is een reactie op de ontstane onzekere situatie in verband met COVID-19. Met deze doorvertaling van het Woningbouwakkoord 2018 geven partijen concreet invulling aan de landelijke gemeenschappelijke verklaring van projectontwikkelaars en bouwondernemingen: ‘Samen doorbouwen aan Nederland!’ (Gemeente Rotterdam, 2020). De kern hiervan is, dat de partijen hun verantwoordelijkheid nemen en in gezamenlijk overleg optrekken om door te blijven bouwen en de bouwopgave te realiseren.

#### **Grondbeleid**

Het grondbeleid van een gemeente speelt een cruciale rol in de realisatie van woningbouwprojecten. De gemeente Rotterdam gebruikt sinds 2013 voor het tot stand komen van grondprijzen de zogenoemde ‘normatief residuele methode’. De gemeente Rotterdam hanteert een actief grondbeleid en stuurt via eigen grondexploitaties actief op de realisatie van nieuwbouw. De



gemeente initieert hierbij ruimtelijke ontwikkelingen door het verwerven van gronden, het inbrengen van gemeentelijk vastgoed, het slopen van panden en mogelijke sanering. Om de woningbouwopgave te versnellen heeft het College in de zomer van 2019 meer ruimte gegeven om nieuwe grondexploitaties te openen, bestaande te wijzigen en vaker via enkelvoudige procedures marktpartijen te selecteren. Er wordt nu gewerkt aan een nieuwe ambitienota Grondbeleid (Gemeente Rotterdam, 2020).

### ***Nationaal Programma Rotterdam Zuid***

De maatregelen om de ambities van het NPRZ (Nationaal Programma Rotterdam Zuid) op lange termijn te realiseren, zijn vastgelegd in verschillende uitvoeringsplannen. In de Regio Deal Rotterdam Zuid, vastgesteld in januari 2019, zijn tussen het Rijk en de gemeente Rotterdam verdere concrete afspraken gemaakt met betrekking tot het ingrijpen in de goedkope woningvoorraad in de focuswijken van Rotterdam Zuid door middel van een meerjarig investeringsprogramma (NPRZ, z.d.). Daarnaast 11 april 2019 het werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022 in de gemeenteraad vastgesteld. Een belangrijke maatregel hieruit, is het aanpakken van de corporatievoorraad door middel van sloop/ nieuwbouw of een renovatie van minimaal euro 37.500 (Gemeente Rotterdam, z.d.).

### ***Diverse instrumenten, maatregelen en afspraken***

De 'Gebiedsatlas Ontwikkeling Woningvoorraad' is een belangrijke uitwerking van de Woonvisie 2030. Dit is het instrument voor de gemeente Rotterdam om op gebiedsniveau te sturen op de balans in de woningvoorraad (Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad, gemeente Rotterdam, 2018). Naar aanleiding van het addendum op de Woonvisie is de betreffende Gebiedsatlas in augustus 2020 geactualiseerd (Gebiedsatlas 2.0 ontwikkeling woningvoorraad, Gemeente Rotterdam, 2020).

Eind 2019 is de Hoogbouwvisie 2019, een actiepoint uit het woningbouwakkoord 2018, vastgesteld. De inhoudelijke kern van deze visie is, dat er op meer plekken hoger gebouwd mag worden in Rotterdam. Zo mag er in de Binnenstad tot 250 meter gebouwd worden en wordt de hoogbouwzone uitgebreid met Pompenburg en omgeving Rijnhaven. Daarnaast worden er drie nieuwe gebieden toegevoegd waar hoogbouw tot maximaal 150 meter is toegestaan. Dit zijn Feyenoord City, Hart van Zuid en de Alexanderknoop. In betreffende hoogbouwvisie worden tevens een aantal 'kaders' vastgesteld, waaraan de hoogbouw moet voldoen. Deze kaders betreffen nadere eisen omtrent de ondergrond, brandveiligheid, de Groundscraper, cultuurhistorie, architectuur, verschijningsvorm, levendige stedelijke mix van commerciële en maatschappelijke functies in de plint, ontmoeting, wind en bezonning voor omgeving, energie en klimaat door maximale benutting van wind, zon, vergroening en synergie tussen functies, flexibiliteit, circulair afvalstelsel, multifunctioneel daklandschap en parkeren (Gemeente Rotterdam, 2019).

De Woondeal Zuidelijke Randstad is op 3 juni 2019 gezamenlijk ondertekend door de gemeente Rotterdam, omliggende gemeenten en het ministerie van BZK. Dit betreft een samenwerkingsovereenkomst tussen de betrokken overheden, waarin afspraken zijn gemaakt over de woningbouwproductie, gebiedsontwikkeling en verbetering van de werking van de woningmarkt.

De Rotterdamse woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente Rotterdam hebben op 11 december 2019 de prestatieafspraken 2020-2021 ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over de samenwerking tussen partijen aan betere, aantrekkelijkere woningen en leefbare wijken in Rotterdam. Hierbij wordt ook de bijdrage van corporaties aan de uitvoering van de Woonvisie

vastgelegd. Er zijn hierbij afspraken gemaakt voor de start bouw van ruim 2.800 woningen in 2020-2021 (Gemeente Rotterdam, z.d.).

Om de duurzaamheidsambities op lange termijn te realiseren heeft de gemeente Rotterdam diverse actie -en uitvoeringsplannen opgesteld. Zo zijn in het programma Rotterdam Circulair 2019-2023 heeft richtlijnen opgenomen voor het circulair ontwikkelen, bouwen en beheren in de stad. De ambitie hierbij is, om in 2030 de helft minder primaire grondstoffen te gebruiken in de gemeente Rotterdam. Hierbij wordt circulair bouwen gestimuleerd. De gemeente zal met het afgeven van bouw -en sloopvergunningen richting geven aan de circulaire ambities (Gemeente Rotterdam, 2019).

Voor nieuwe ontwikkelingen zijn de duurzaamheidsdoelstellingen verder opgenomen in het eerdergenoemde Woningbouwakkoord 2018, Vuistregels voor bouwen in Rotterdam, NPRZ, hoogbouwvisie 2019 en de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

De verwachting is, dat de omgevingswet op 1 januari 2022 definitief wordt ingevoerd. Deze wet bundelt tientallen wetten en regels voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Duurzaamheid zal een integraal onderdeel worden van de omgevingsvisie Rotterdam die nu in de maak is. Vanwege de huidige status van concept, zal er in dit onderzoek geen verdere aandacht aan besteed worden.

#### 4.4 Actieplan Middenhuur

De belangrijkste doelstelling van de Woonvisie 2030 en het coalitieakkoord 2018-2022, is het realiseren van een kwalitatieve woningvoorraad die meer in balans is. Er is hierbij cruciale behoefte aan meer middensegment huurwoningen.

Het Actieplan Middenhuur, vastgesteld op 2 april 2019, is een doelgerichte aanpak, om middels regulering van de middenhuur, zorg te dragen voor het behoud en uitbreiden van huurwoningen in het middensegment en daarmee Rotterdammers met een middeninkomen (ca 13%) beter te bedienen. Middensegment huurwoningen zijn woningen met een kale huur per maand tussen euro 737,14 en euro 1.040 (prijspeil 1-1-2020) bestemd voor huishoudens met een middeninkomen (bruto-inkomen tussen euro 36.800 en euro 55.000). Het actieplan is gebaseerd op de rapporten 'Samen bouwen aan middenhuur' van Rob van Gijzel, 'Gemeentelijk instrumentarium middenhuur' van VNG en BZK en ervaringen van andere G4 steden, als Amsterdam en Utrecht (Gemeente Rotterdam, 2019).

De doelstelling is om van de totale nieuwbouwpoging van 30% middensegment er ongeveer 2/3<sup>de</sup> voor middenhuur en 1/3<sup>e</sup> voor de koop te bestemmen. Dit komt neer op circa 8.400 middensegment nieuwbouw huurwoningen tot 2030. De belangrijkste concrete acties voor nieuwbouw zijn:

##### *1) Middenhuur verplichting uitvragen in projecten*

De gemeente neemt middenhuur op in het programma van eisen van gebiedsontwikkelingen en stelt eisen bij gemeentelijke tenders of via maatwerkafspraken bij particulier grondbezit. De gemeente heeft hierbij de doelstelling van 20% middenhuur (2/3<sup>de</sup> van 30% middensegment) in het totale stedelijke woningbouwprogramma.

##### *2) Contractueel waarborgen middenhuur*

Middenhuur wordt ook voor de toekomst gewaarborgd door aanvullende privaatrechtelijke voorwaarden in gronduitgifte- overeenkomsten, anterieure- of erfpachtovereenkomsten. Deze voorwaarden zijn: 1. Instandhoudingsperiode van tenminste 15 jaar na 1<sup>e</sup> verhuur; 2. De jaarlijkse toegestane huurverhoging is tijdens deze periode gemaximaliseerd op ten hoogste 1,25% boven consumentenprijsindex (CPI) van het CBS; 3. De aanvangshuur ligt gedurende 15 jaar binnen de bandbreedte van het middensegment.

### 3) Verordening opstellen voor koppeling met bestemmingsplan

De gemeenteraad kan een verordening middenhuur in het bestemmingsplan vaststellen, indien bovenstaande niet toereikend is.

### 4) Woninggrootte en variatie in prijsniveau middenhuur

Er wordt bij nieuwbouw een koppeling gemaakt tussen gebruiksoppervlakte (GBO) van de woning en de aanvangshuur. Hierbij moet de gemiddelde oppervlakte aan een vastgesteld minimum voldoen en gemiddelde aanvangshuur aan een vastgesteld maximum. Er wordt tevens een onderscheid gemaakt tussen drie gebieden (Centrum, stadswijken en groen stedelijk) en heeft een relatie met de beoogde doelgroepen in betreffend gebied. In onderstaande figuur 4.1 is de verdeling in een overzicht weergegeven.

	Max. gemiddelde aanvangshuur	Min. gemiddelde oppervlakte	Max. huur & min. oppervlakte €/m <sup>2</sup>
Centrum	950	50	19
Stadswijken	950	60	16
Groenstedelijk	900	70	13

Maximale gemiddelde aanvangshuur in prijspeil 1-1-2019, indexering jaarlijks met CPI

Figuur 4.1: overzicht van maximale gemiddelde aanvangshuur en minimale gemiddelde GBO per gebied (overgenomen uit Actieplan Middenhuur (p.10) door Gemeente Rotterdam, 2019)

### 5) Meer ruimte voor corporaties

Speciale aandacht in het actieplan gaat ook uit naar corporaties. De gemeente wil graag met het rijk in gesprek om corporaties toestemming te geven om commercieel te mogen investeren in nieuwbouw lage middenhuur (van euro 737,14 tot circa euro 850-900 per maand).

In gebieden met een voornamelijk goedkope woningvoorraad wil de gemeente prestatieafspraken maken met corporaties om hier sociale huurwoningen met extra kwaliteit te bouwen. Dit zorgt op lange termijn voor betaalbare middenhuur en meer differentiatie in de wijken. Tevens worden er prestatieafspraken gemaakt om bestaande grotere sociale huurwoningen om te zetten naar middenhuur, met name in gebieden waar de vraag naar middenhuur heel groot is. Tot slot maakt de gemeente afspraken om de woningen in de vrije sector te behouden en te labelen voor het (lage) middenhuursegment, gepaard met een gematigd huurprijsbeleid. Zo blijven deze woningen betaalbaar voor de lage middeninkomens.

### 6) Grondprijzen

De grondprijs voor vrije sector huurwoningen, wordt conform het grondbeleid vastgesteld via de normatieve residuele waarderingsmethode. Er is een minimum grondprijs van gemeentelijk grond vastgesteld die gelijk is aan de grondprijs voor sociale woningen. Bij de verkoop van de huurwoningen door de eigenaar, verlangt de gemeente een compensatie voor het verschil in grondwaarde. Deze bijbetaling kan inclusief indexatie vooraf vastgelegd worden of achteraf bij verkoop op basis van taxatie.

### Particuliere voorraad

Het aantal aankopen door kleine particuliere beleggers (drie tot maximaal 50 woningen) is de afgelopen jaren in Rotterdam fors toegenomen. Het aandeel particuliere investeringen was in 2019 circa 22% van de totale transacties (Gemeente Rotterdam, 2019). Deze verworven woningen worden verhuurd in met name de vrije sector, beter bekend als buy-to-let. De betreffende huurprijzen hiervan stijgen enorm en is een belangrijk aandachtspunt. De gemeente Rotterdam wil de extreem sterk stijgende huurprijzen in de particuliere huursector bestrijden, door in overleg met het Rijk te werken aan de 'Noodknop middenhuur' en het uitwerken van nieuwe maatregelen, zoals verhoging

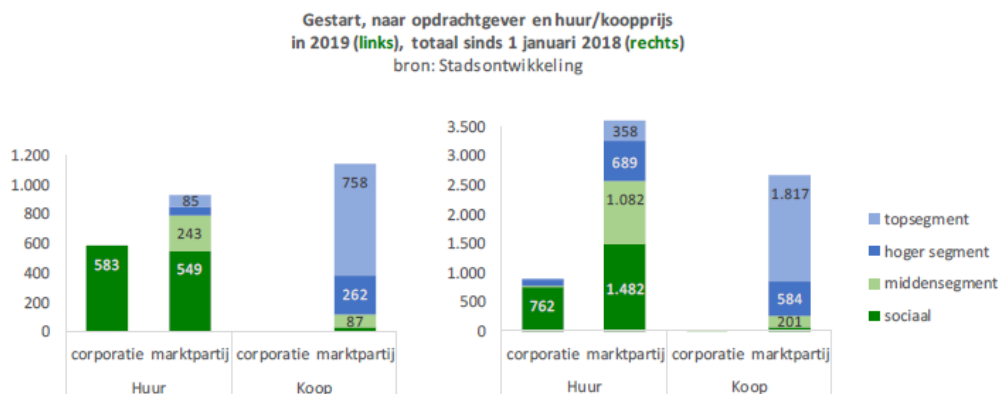
overdrachtsbelasting voor particuliere beleggers of een zelfbewoningsplicht in specifieke gebieden. Zoals in hoofdstuk twee reeds besproken zijn er vanuit de overheid inmiddels een aantal landelijke maatregelen doorgevoerd, te weten de verhoging van overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 en de maximale huurverhoging van vrije sector huurwoningen per 1 juli 2021 voor de komende drie jaar, van maximaal 1 procent plus inflatie (Ministerie van BZK, 2021). De gemeente heeft daarnaast in september 2020 de zelfbewoningsplicht ingevoerd voor nieuwbouwoopwoningen die op gemeentelijke grond staan of vanuit gemeentelijk vastgoed zijn ontwikkeld. Daarnaast is per 1 januari 2021 de verhuurdersvergunning in bepaalde wijken ingevoerd (Gemeente Rotterdam, 2021).

### Verbeteren toegankelijkheid

Om de toegankelijkheid van de woningvoorraad en de kansen voor de middeninkomens te verbeteren wordt ingezet op de volgende maatregelen: Verruiming van de toegankelijkheid van de bovenkant van het sociale segment (euro 640-711) voor middeninkomens, afstemming met het Rijk over toewijzing om 10% vrije toewijzingsruimte aan inkomensgroep net boven sociaal na 1 januari 2021 te behouden, betere voorlichting over huisvestingsmogelijkheden voor middeninkomens, voorrang voor specifieke doelgroepen en verbreding Verordening Woonruimtebemiddeling voor toewijzing. Tot slot zijn er een drietal algemene maatregelen opgenomen, te weten de monitoring van het daadwerkelijk beschikbaar blijven van huurwoningen voor het middensegment door middel van steekproeven, het starten van Gesprekstafel Middenhuur en de ruimte voor maatwerk, waardoor er afgeweken kan worden van de voorwaarden.

### 4.5 Reflectie op voortgang en langjarig vraag -en aanbodontwikkeling

Uit de meest recente voortgangsrapportage van de Woonvisie, editie 2019 blijkt dat in het eerste deel van deze collegeperiode (2018-2020) de nieuwbouwproductie en daarbij specifiek de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen achterblijft bij de doelstellingen. Er is in de eerste twee jaar van de collegeperiode gestart met 7.252 nieuwbouwwoningen (80% van de doelstelling), waarvan slechts 2.701 woningen in 2019. Hiervan is 74% nieuwbouw, 10% functieverandering en 10% vernieuwbouw. Het zwaartepunt van de bouwproductie lag in 2019 met respectievelijk 31% en 44% op het top en sociale segment. Slechts 13% van de productie in 2019 valt in het middensegment. Van de gestarte bouwproductie in het eerste deel van de collegeperiode valt 19% in het middensegment, waarvan 15% huur en 4% koop. De stedelijke productie wordt in 2018 en 2019 voor 87% door de marktpartijen gerealiseerd. Corporaties nemen 13% voor hun rekening en hebben in 2019 geen vrije sector huurwoning in productie genomen. In onderstaande figuur 4.2 is een overzicht weergegeven van de nieuwbouw productie aantallen van de verschillende partijen weergegeven voor de verschillende koop -en huursegmenten.

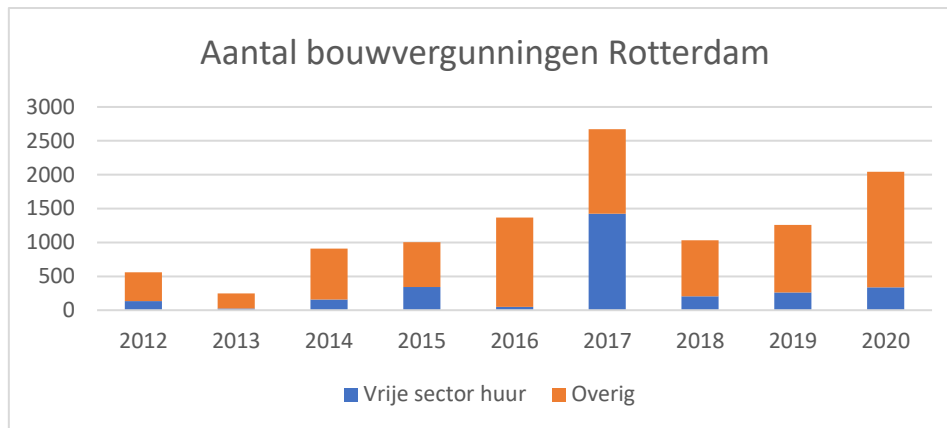


Figuur 4.2: Overzicht nieuwbouw productie aantallen per partij en segment (overgenomen uit Voortgangsrapportage woonvisie 2019, Gemeente Rotterdam, 2020).

De gemeente geeft de volgende oorzaken van de achterblijvende nieuwbouwproductie: Tekort aan voldoende harde planvoorraad voor 2019, stijgende bouwkosten, tekort aan voldoende aannemers, complexiteit van binnenstedelijk bouwen, kostbare en tijdrovende transitie van voormalige bedrijventerreinen en havengebieden, tekort aan specialisten bij Gemeente Rotterdam en de uitspraak van de Raad van State inzake de Pas Stikstof kan voor een aantal project vertragend werken. Aanvullend hierop draagt de gemeente verder als oorzaak voor de achterblijvende percentage nieuwbouw middensegment huurwoningen aan, dat enerzijds de planvorming voor bouwproductie al vergevorderd was ten tijde van de invoer van het Actieplan Middenhuur. Anderzijds zorgde de sterke prijsstijgingen op de koopwoningmarkt als gevolg van hoge bouwkosten en de krappe woningmarkt, dat het middensegment verder onder druk kwam te staan. De planvoorraad voor 2020 en 2021 bestaat uit 26% middensegment woningen, waarvan 21% huur en 5% koop. Bij steeds meer projecten wordt realisatie en behoud van middenhuur contractueel vastgelegd en wordt er actief op gestuurd. Tevens laat de langere termijn tot 2030 hetzelfde beeld zien (Gemeente Rotterdam, 2020).

De uitkomsten van de langjarige vraag en aanbod prognoses van het simulatiemodel Socrates 2020 uit het vorige hoofdstuk geven een vergelijkbaar beeld ten opzichte van de hierboven besproken voortgangsrapportage van de Woonvisie, editie 2019. Volgens het simulatiemodel van Socrates 2020 zal tot 2040 de vraag naar middensegment huurwoningen structureel groter zijn dan het aanbod ervan. Het tekort neemt in de loop der jaren wel af, door een toenemend aanbod en afnemende vraag. In deze prognoseberekeningen is rekening gehouden met de bouwproductie en- strategie vanuit provincie en de gemeente. De achterblijvende nieuwbouwproductie en huidige bouwstrategie is derhalve op dit moment niet toereikend, om voldoende bij te dragen aan langjarig extra beschikbaar aanbod, teneinde het vraagoverschot verder terug te dringen en naar nihil te reduceren. De gemeente Rotterdam geeft naar aanleiding van de voortgangsrapportage editie 2019 aan, dat het aandeel middensegment huurwoningen in bouwprojecten in ontwikkeling verder omhoog gaat, tot soms 40 procent en hier nog meer op gestuurd zal worden (Gemeente Rotterdam, z.d.). Deze aanpassing in de bouwstrategie is noodzakelijk om het beschikbare aanbod middensegment huurwoningen voor de toekomst verder te vergroten en daarbij enerzijds het tekort op middenlange termijn niet verder te laten oplopen en anderzijds op lange termijn volledig te kunnen voldoen aan de toekomstige vraag. Het is echter niet duidelijk of extra middensegment huurwoningen ten koste zal gaan van de aantallen in andere segmenten, of dat de bouwproductie in totaal omhoog gaat.

Kijkend naar het aantal verleende bouwvergunningen, dan geeft dit ook nog geen duidelijke versnelling aan. Het aantal bouwvergunningen is over het algemeen een goede indicator voor de productie in de komende jaren. Onderstaande figuur 4.3 laat hier 1 piek in 2017, dan een terugval en in de laatste jaren een voorzichtige stijging zien. Het aantal vergunde vrije sector huurwoningen is met uitzondering van 2017 helemaal dramatisch. Nu kan het natuurlijk zijn dat er soort stuwmeer van vergunningen is ontstaan en er nog veel aanvragen op de plank liggen. Ook zal de productie van vrije sector huurwoningen wel hoger uitkomen aangezien een deel van de koopprojecten doorgaans omgezet wordt naar huurwoning. Maar een langjarige versnelling van de productie is op basis van deze cijfers niet te verwachten.



Figuur 4.3: Overzicht aantal bouwvergunningen in Rotterdam; Bron: CBS

Tot slot worden er in de voortgangsrapportage nog een aantal resultaten van het Actieplan Middenhuur genoemd. De marktpartijen hebben een positieve houding ten aanzien van de voorwaarden uit het actieplan. De meeste discussie is de minimale woninggrootte, met name in wijken die verder van het centrum liggen. Financieel is dit voor beleggers niet eenvoudig, mede door de hoge parkeernormering in deze gebieden. Over de praktische uitvoering van de voorwaarden kan nog niets gemeld worden. Ten aanzien van de corporaties worden een aantal punten gemeld. Er waren op het moment van het uitbrengen van de voortgangsrapportage nog geen verruimde mogelijkheden voor corporaties in middenhuur. Het doorlopen van de markttoets bij nieuwbouw middensegment huurwoningen is een tijdrovende procedure. Tot eind 2020 hebben corporaties 10% extra vrije toewijzingsruimte, boven op de bestaande 10%, specifiek voor lage middeninkomens (39.055 tot 43.574 euro, peil 2020). Corporaties gebruiken deze ruimte nog niet en zijn terughoudend om over dit onderwerp prestatieafspraken te maken. Corporaties werken in regioverband aan afspraken over de toewijzing van vrije sector huurwoningen aan middeninkomens. Mocht dit onvoldoende opleveren, dan wordt het middensegment alsnog toegevoegd aan de verordening Woonruimtebemiddeling (Gemeente Rotterdam, 2020).

#### 4.6 Faciliterende rol van de gemeente

De doorvertaling van de ambitiedoelstellingen naar het woonbeleid en uitvoering hiervan kent, zoals hiervoor beschreven, een opeenstapeling van instrumenten, afspraken en maatregelen. De gemeente heeft hierbij de intentie om marktpartijen en corporaties beter te faciliteren bij de opgave die er ligt. De gemeente heeft met betreffende partijen hiervoor onder andere in het ondertekende "Bouwmaatregelen woningbouw Rotterdam 2018-2021" diverse afspraken gemaakt. Er wordt ingezet op meer kansrijke bouwlocaties, door voldoende plannen te starten en daarbij het sneller doorlopen van contractafspraken en procedures voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Ook wil de gemeente bouwlocaties versneld aanbieden, meer inzetten op de verkoop van leegstaande vastgoedpanden en middels "unsolicited proposals" meer ruimte bieden voor marktinitiatieven.

De gemeente wil de samenwerking met betreffende partijen verbeteren, door samen de marsroute en "the point of no return" te bepalen. Daarnaast zal de gemeente ook haar interne werkprocessen verder optimaliseren, door het opstellen van de zogenoemde "vuistregels" per wijk en minder randvoorwaarden in de Nota van uitgangspunten, ter voorkoming van verdere stapeling van beleidseisen. Met het in juni 2020 ondertekende "Doorbouw Manifest Rotterdam", als doorvertaling van het Woningbouwakkoord 2018, neemt de gemeente Rotterdam in samenwerking met de marktpartijen en corporaties haar verantwoordelijkheid en wil in goed overleg met elkaar door blijven bouwen, ondanks de onzekere COVID-19 situatie. Het verbeteren van de samenwerking

tussen de gemeente Rotterdam en de corporaties ten behoeve van betere woningen en leefbare wijken is ook een van de belangrijkste uitgangspunten van de ondertekende prestatieafspraken. Daarnaast tracht de gemeente partijen beter te faciliteren door meer ruimte te geven om nieuwe grondexploitaties te openen, bestaande te wijzigen en vaker via enkelvoudige procedures marktpartijen te selecteren. Via het Nationaal Programma Zuid heeft gemeente Rotterdam in overleg met het Rijk investeringsruimte gecreëerd voor het optimaliseren van de woningvoorraad van onder andere woningcorporaties in de focuswijken van Rotterdam Zuid. De Hoogbouwvisie 2019 geeft investeerders meer ruimte om op meer locaties binnen de ring Rotterdam hoger te bouwen ten einde makkelijker te kunnen voldoen aan de verdichtingsopgave.

Het in paragraaf 4.4 besproken actieplan Middenhuur kent een aantal concrete acties voor de realisatie van meer nieuwbouw middensegment huurwoningen. Een aantal van deze actiepunten, zoals de instandhoudingsperiode, de gemaximaliseerde jaarlijkse toegestane huurverhoging van ten hoogste 1,25% boven consumentenprijsindex (CPI) en de aanvangshuur binnen de bandbreedte van het middensegment voor een periode van 15 jaar na 1e verhuur, kan voor investeerders belemmerend werken. Toch biedt het actieplan Middenhuur, zeker in vergelijking met andere grote steden meer mogelijkheden voor marktpartijen en corporaties. Naast de kortere instandhoudingsperiode, ruimere toegestane jaarlijkse huurverhoging wordt er bij nieuwbouw een koppeling gemaakt tussen minimale gebruiksoppervlakte (GBO) van de woning, de maximale aanvangshuur met daarbij een onderscheid tussen drie gebieden waar betreffende woning gebouwd wordt. Specifiek voor de corporaties wil de gemeente graag met het Rijk in gesprek om hen toestemming te geven om commercieel te mogen investeren in nieuwbouw lage middenhuur (van euro 737,14 tot circa euro 850-900 per maand) en het verlengen van de 10% vrije toewijzingsruimte aan inkomensgroep net boven sociaal na 1 januari 2021. Daarnaast wil de gemeente de toegankelijkheid voor middeninkomens verbeteren door verruiming van de bovenkant van het sociale segment voor middeninkomens. Tot slot wil de gemeente graag in gesprek blijven met de partijen middels het starten van Gesprekstafel Middenhuur en ruimte bieden voor maatwerk oplossingen.

#### 4.7 Deelconclusie

De gemeente Rotterdam heeft in het ambitiedocument Woonvisie 2030, aanvullend addendum en het coalitieakkoord 2018-2022 een zeer hoog ambitieniveau neergelegd ten aanzien van de groei van de Rotterdamse zelfstandige woningvoorraad, welke uiteindelijk optimaal in balans moet zijn. In deze collegeperiode moet er gestart zijn met 18.000 nieuwbouwwoningen en in 2030 moet de zelfstandige woningvoorraad zelfs gegroeid zijn met 31.100 woningen. Rekening houdend met sloop, betekent dit een toename van 42.000 nieuwbouwwoningen ten opzichte van 2017. Dit alles gaat gepaard met een forse duurzaamheidsambitie conform het landelijke Klimaatakkoord, zoals energie neutrale en aardgasvrije nieuwbouw vanaf 2020.

De meest recente voortgangsrapportage toont aan, dat de resultaten van de realisatie nieuwbouw middensegment huurwoningen tot op heden achterblijven bij de uitgesproken ambities. Er is tot en met 2019 gestart met 1.082 middensegment huurwoningen. Ook het aantal verleende bouwvergunningen blijft achter bij de doelstelling voor de komende jaren. De gemeente draagt hiervoor diverse oorzaken aan, zoals tekort aan voldoende harde planvoorraad, stijgende bouwkosten, tekort aan aannemers, complexiteit van binnenstedelijk bouwen, ingewikkelde ontwikkellocaties en gebrek aan specialisten bij de gemeente. Expliciet voor middensegment huur worden de vergevorderde planvormingen en de sterke prijsstijgingen op de koopmarkt genoemd. De verwachting is dat er een vraagoverschot op lange termijn blijft maar dat dit volgens de prognose in de loop der jaren wel kleiner wordt.

De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid en is van plan de woningbouwsector nog beter te faciliteren. Dat wil de gemeente onder andere doen door in te zetten op meer kansrijke bouwlocaties, door voldoende plannen te starten en daarbij het sneller doorlopen van contractafspraken en procedures voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Ook wil de gemeente bouwlocaties versneld aanbieden, meer inzetten op de verkoop van leegstaande vastgoedpanden en middels “unsolicited proposals” meer ruimte bieden voor marktinitiatieven. De vraag is wel of het niet bij plannen blijft en op welke termijn er iets veranderd. Het gevoel van urgentie is noodzakelijk. Overigens zoekt de gemeente nadrukkelijk de samenwerking met marktpartijen en corporaties. Deze samenwerkingspartners willen graag met de gemeente optrekken en meer middensegment huurwoningen realiseren. Tegelijkertijd merken zij de effecten van de reguleringsmaatregelen zoals opgesteld in het Actieplan Middenhuur. In basis wordt hierin de juiste doelstelling gekozen maar de betreffende maatregelen werken soms contraproductief.

In het volgende hoofdstuk worden de bevindingen uit de theorie van de voorgaande hoofdstukken aan de markt getoetst, door middel van een achttal expertinterviews met respectievelijk vier grote Rotterdamse woningcorporaties en vier institutionele beleggers. Hierbij wordt ingezoomd op de mening van de geïnterviewden betreffende de faciliterende rol van de gemeente Rotterdam richting deze aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen, middels haar woonbeleid en specifiek de (regulerings)maatregelen van het Actieplan Middenhuur.



## Hoofdstuk 5- Expertinterviews en analyse

### 5.1 Inleiding

Het empirisch onderzoek van het praktijkgedeelte bestaat uit het kwalitatief onderzoek. In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het literatuuronderzoek uit de voorgaande hoofdstukken twee tot en met vier aan de markt getoetst door middel van een expertinterviews met de vier grootste woningcorporaties van Rotterdam en vier grote Nederlandse institutionele woningbeleggers. Deze partijen zijn allen actief in Rotterdam als aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen. In paragraaf 5.2 wordt de aanpak van het onderzoek beschreven. Vervolgens worden in 5.3 de belangrijkste onderzoeksresultaten van de betreffende expertinterviews per onderdeel beschreven en geanalyseerd. De mening van de geïnterviewde experts over de manier waarop de gemeente Rotterdam hen middels haar woonbeleid faciliteert bij de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen wordt apart in paragraaf 5.4 nader geanalyseerd. Tenslotte worden de onderzoeksresultaten in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk (5.5), de deelconclusie, gespiegeld aan de bevindingen vanuit het literatuuronderzoek van de voorgaande hoofdstukken. Deze kwalitatieve analyse draagt uiteindelijk bij aan de beantwoording van de centrale vraagstelling, welke in de eindconclusie van dit onderzoek, hoofdstuk 6, wordt beschreven.

### 5.2 Methodologie

De kwalitatieve onderzoeksmethode van individuele expertinterviews is gebruikt voor het kwalitatief onderzoek. De expertsinterviews zijn door middel van face tot face gesprekken via Teams afgenomen. Hierbij is de experts gevraagd naar de antwoorden en hun visie op een vooraf toegestuurde vragenlijst. De interviews zijn in de tijdspanne tussen eind april en begin mei 2021 allemaal afgenomen. De vragenlijsten die voor de interviews gebruikt zijn, zijn als bijlagen bijgevoegd. Het voordeel van deze onderzoeksmethode is, dat de expert zich vooraf inhoudelijk heeft kunnen voorbereiden en er kwalitatief inhoudelijke antwoorden werden gegeven. Daarbij was er tijd en ruimte om tijdens de betreffende interviews door te vragen op gegeven antwoorden. In verband met COVID-19 restricties was het noodzakelijk om de interviews via Teams af te nemen. Het voordeel hiervan is, dat betreffende interviews, na toestemming van de geïnterviewden, zijn opgenomen en naderhand woordelijk zijn getranscribeerd. Het nadeel van de Teams interviews is dat bij bepaalde lichamelijke en fysieke interactie van de geïnterviewde, er door de interviewer minder goed op geanticipeerd kon worden. De gegeven antwoorden van de respondenten zijn geanonimiseerd en de uitkomsten zijn vertrouwelijk behandeld.

#### 5.2.1 De respondenten

De respondenten voor dit onderzoek zijn specifiek geselecteerd. Dit onderzoek richt zich met name op het aanbod van nieuwbouw middensegment huurwoningen in Rotterdam. De betreffende respondenten zijn allen (toekomstige) aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen en zijn middels een langjarige exploitatie verbonden aan de Rotterdamse huurwoningmarkt. De eerste groep van respondenten bestaat uit de vier grootste Rotterdamse corporaties. Deze Rotterdamse corporaties bezitten een zeer groot deel van de Rotterdamse woningvoorraad (circa 44,5%) en spelen derhalve een zeer belangrijke sociaal maatschappelijke rol in de Rotterdamse woningmarktopgave.

De vier grootste corporaties uit Rotterdam, die hebben deelgenomen aan de expertinterviews zijn:

- Havensteder
- Vestia
- Woonbron
- Woonstad

De tweede groep van respondenten bestaat uit vier grote Nederlandse institutionele woningbeleggers, welke de laatste jaren actief zijn bij het acquireren en aanbieden van nieuwbouw vrije sector (middensegment) huurwoningen in Rotterdam. Deze partijen vertegenwoordigen een representatief deel van de woningbeleggingsmarkt van Rotterdam, particuliere beleggers buiten beschouwing gelaten.

De vier Nederlandse institutionele beleggers, die hebben deelgenomen aan de expertinterviews zijn:

- Altera
- Bouwinvest
- Syntrus Achmea
- Vesteda

Bovenstaande acht respondenten vertegenwoordigen derhalve een zeer groot en representatief deel van het huidige aanbod en toekomstige nieuwbouw aanbod van de totale Rotterdamse sociale en vrije sector huurwoningmarkt. De geïnterviewde experts vertegenwoordigen daarnaast een representatieve afspiegeling van de disciplines vanuit de verschillende organisaties. Vanuit de woningcorporaties waren dit respectievelijk een voorzitter van de Raad van Bestuur, een directeur strategie en beleid, een manager vastgoedsturing en beleid en een portefeuillemanager. Vanuit de Nederlandse institutionele beleggers waren dit een Chief Investment Officer, een regiomanager, een manager strategische samenwerking, een researcher en een tweetal acquireurs.

### **5.2.2 Structuur expertinterview**

Er zijn voor het expertinterview twee aparte vragenlijsten opgesteld, namelijk een voor de Rotterdamse corporaties en een voor de Nederlandse institutionele beleggers. Deze twee vragenlijsten zijn nagenoeg identiek, maar hebben op bepaalde onderdelen een iets andere vraagstelling. De reden hiervoor is, dat het twee verschillende respondentengroepen betreft, met een verschillende achtergrond en derhalve een verschillende bedrijfsstrategie -en filosofie. Er is hierbij getracht om zoveel mogelijk de grote lijn te bewaken en alleen op nuance af te wijken.

Het expertinterview bestaat uit drie onderdelen, te weten:

Onderdeel 1: De resultaten van de (recente) beleidshervormingsmaatregelen vanuit het Rijk op het functioneren van de woningmarkt:

- Het eerste onderdeel geeft een beter inzicht in de mening van de respondenten over de effecten en de gevolgen voor de strategie van hun organisatie van de doorgevoerde (recente) beleidsmaatregelen vanuit Rijk. Hierbij wordt specifiek ingezoomd op de vraag -en aanbodontwikkeling van vrije sector middensegment huurwoningen.

Onderdeel 2: Woningportefeuille en ontwikkeling van vraag en aanbod Rotterdamse woningmarkt

- In het tweede onderdeel wordt specifiek ingezoomd op de Rotterdamse woningmarkt en inzicht verkregen in de huidige en toekomstige woningportefeuille van de respondenten en in het bijzonder nieuwbouw middensegment huurwoningen. Daarnaast worden aan de respondenten de vraag gesteld over de korte en lange termijn vraag -en aanbodontwikkeling van de Rotterdamse woningmarkt en haar middensegment huur in het bijzonder.

Onderdeel 3: Ambitie, woonbeleid gemeente Rotterdam en het Actieplan Middenhuur

- Het derde onderdeel, tevens de kern van het onderzoek, bestaat uit een aantal vragen over de ambitie van de gemeente Rotterdam in de Woonvisie 2030, addendum, en de

doorvertaling hiervan naar het woonbeleid van de gemeente. Het Actieplan Middenhuur vormt hierin een centraal onderdeel. In het derde onderdeel wordt meer inzicht verkregen in de mening van de respondenten op de bovenstaande punten en daarbij de huidige en gewenste faciliterende rol van de gemeente.

Het expertinterview wordt afgesloten met een aantal opinievragen aan de respondenten.

### 5.3 Onderzoekresultaten expertinterviews

De onderzoekresultaten van de expertinterviews worden hieronder per onderdeel kort toegelicht. Het derde onderdeel, de huidige en gewenste faciliterende rol van de gemeente wordt in een aparte paragraaf breder geanalyseerd.

#### **5.3.1 De resultaten van de (recente) beleidshervormingsmaatregelen vanuit het Rijk op het functioneren van de woningmarkt**

De geïnterviewde corporaties geven aan, dat met name de invoering van de Woningwet in 2015, waarbij de corporaties min of meer terug moesten naar de kerntaken, gevolgen heeft gehad voor de aanbod kant. De invoering van de betreffende woningwet heeft grote impact gehad op de rolopvatting en de hele financiële positie van de corporaties. Een corporatie geeft hierbij aan, dat de invoering van de Woningwet en markttoets niet zo zeer negatieve gevolgen heeft gehad voor de corporatie zelf, maar wel voor de stad, want er werd door hen geen aanbod middensegment huur meer gerealiseerd. Een tweede corporatie geeft hierbij aan, dat na het invoeren van de woningwet het herstructureren van projecten met middensegment huur en koop steeds moeilijker werd, wat ook weer gevolgen heeft voor het aanbod. De corporaties zijn over het algemeen van mening, dat de invoering van de woningwet in 2015 en daarbij de scheiding DAEB en niet-DAEB het meeste negatieve effect heeft gehad op hun organisatie. Daarbij geeft een corporatie expliciet aan, dat de recent doorgevoerde huurverhogingsbeperking van de vrije sector in 2021 een negatief effect op hun investeringscapaciteit heeft, omdat zij een relatief groot deel in het niet DAEB heeft. De recente tijdelijke afschaffing van de markttoets wordt door de corporaties als positief ervaren. Hierdoor krijgen ze meer ruimte om te investeren in het middensegment. Een corporatie vindt de (recent) getroffen maatregelen vanuit het Rijk erg wispelturig, zwalkend en helpt niet mee in de continuïteit. Met betrekking tot de vraagkant noemen een aantal corporaties, dat het langzaam afbouwen van de hypotheekrenteaftrek zorgdraagt voor een vraagtoename naar vrije sector middensegment huurwoningen. Hierbij wordt wel de kanttekening gemaakt, dat de impulsen op de koopvoorraad zoals de hypotheekrenteaftrek nog altijd zeer groot zijn.

De institutionele beleggers geven hierbij aan dat de reeds uitgevoerde en dreigende beleidsmaatregelen vanuit het Rijk voor hen beperkend werken, zorgen baart en voor steeds meer onzekerheid zorgt. Het mogelijk verder ingrijpen en aanpassen van het WWS- punten stelsel wordt door drie beleggers genoemd als een zeer zorgwekkende dreigende maatregel, wat een negatief effect gaat hebben op de investeringsbereidheid. Enerzijds kunnen pensioenfondsen, vanwege de verdere (dreigende) regulering en daarmee toenemende onzekerheid, vanuit allocatie en portefeuille strategie gaan overwegen om in een stabielere buurland te gaan investeren of in andere assets. Anderzijds zet het continu veranderend beleid en verdere regulering de businesscases en exploitaties van beleggers verder onder druk. Men geeft ook aan dat ze in de basis niet tegen regulering zijn, maar als het dan gebeurt, dan wel in overleg met de markt. Uitgangspunt hierbij is, dat aan de voorkant duidelijke afspraken worden gemaakt, die in loop der tijd niet meer aangepast kunnen worden. Daarnaast dient er een inflatievolgende huurstream gerealiseerd te kunnen worden om de dekkingsgraad van de pensioenfondsen op peil te houden. Een aangedragen positief punt is het feit dat het opvoeren van de woningbouwproductie een van de grootste aandachtspunten is bij de

komende kabinetsformatie. Hiermee ontstaat er een verschuiving van regionaal lokaal beleid naar het Rijk, wat de snelheid ten goede moet komen.

#### *Aanpassing strategie*

Drie van de vier corporaties geven aan, na invoering van de Woningwet in 2015, de strategie rond 2016 te hebben aangepast. Er werd vanaf dat moment geen vrije sector meer gebouwd. Deze corporaties hebben vanaf 2019/ 2020 hun strategie weer enigszins gewijzigd, waarbij meer ruimte is opgenomen voor middensegment huur. De corporaties geven hierbij expliciet aan dat het niet zozeer het gevolg is van de tijdelijke afschaffing van de markttoets, maar meer vanuit de omgevingsanalyse en de vraag van de gemeente Rotterdam met betrekking tot het vraagstuk middeninkomens. De institutionele beleggers geven geen eenduidig antwoord op de vraag of de recente beleidsmaatregelen hebben geleid tot een aangepaste strategie van hun organisatie. Twee beleggers geven aan dat hun strategie enigszins is aangepast, door steeds risico bewuster en veilig te investeren. Hierbij wordt rekening gehouden met de interventies van het moment. Een belegger geeft aan dat sinds twee jaar het gereguleerde middensegment als separate beleggingscategorie is omarmt en zich hier ook specifiek op richt. Daarbij wordt wel de kanttekening gemaakt, dat dit binnen bepaalde condities moet vallen, waarvan de tijdelijkheid van de maatregelen en de restricties essentieel zijn. Een belegger geeft aan, dat op dit moment de strategie nog niet is aangepast. Als echter de reguleringsmaatregelen verder worden doorgevoerd, is de kans dat de strategie wordt aangepast steeds groter. Wel richt deze belegger zich steeds meer op betaalbaarheid, als gevolg van een marktbrede trend en niet vanwege de gewijzigde regelgeving. Er kan wel gesteld worden, dat de institutionele vanuit diverse redenen, zich bewust en onbewust zich meer zijn gaan richten op betaalbare middensegment huurwoningen, waarbij het risico goed afgewogen wordt. Met daarbij de kanttekening, dat verder dreigende reguleringsmaatregelen vanuit het Rijk en daarmee toenemende onzekerheid uiteindelijk een negatief effect zal hebben op de investeringsbereidheid.

#### *Advies aan kabinet*

De vier geïnterviewde corporaties adviseren diverse maatregelen aan het Rijk ten behoeve van de komende kabinetsperiode, om het uiteindelijke doel van een optimaal functionerende woningmarkt te realiseren. Drie corporaties geven duidelijk aan dat er meer woningen gebouwd moeten worden om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Een van deze corporaties geeft hierbij specifiek aan, dat dit vooral meer betaalbare koopwoningen moeten zijn. Om deze woningbouw te versnellen moeten de procedures versimpeld worden en moeten er niet te veel belemmeringen worden opgeworpen. Drie corporaties noemen het verder afbouwen van de hypotheekrente aftrek als concrete maatregel. Vanuit haar eigen perspectief bekeken, geven twee corporaties aan dat ze weer de financiële middelen en ruimte zouden moeten krijgen om aan haar opgave van sociale nieuwbouw, verduurzaming en renovatie te kunnen voldoen. Als concrete maatregel hierbij wordt het afschaffen van de verhuurdersheffing genoemd. Het feit dat er nu wordt gesproken over een ministerie van Wonen wordt door twee corporaties niet gezien als de ultieme oplossing. Ze geven wel aan, dat dit zorgt voor meer focus en het sneller beschikbaar maken van locaties. Een corporatie ziet ook graag dat er vanuit de overheid meer regie komt of sturing op de ruimtelijke ordening met betrekking tot het aanwijzen van locaties.

De adviezen die de geïnterviewde beleggers geven voor het komende kabinet liggen enigszins in lijn met die van de corporaties. Twee beleggers zijn voorstander van meer centrale aansturing vanuit het Rijk. Hierbij geeft een belegger het belang aan van een integraal ministerie van VROM en niet alleen voor woningbouw. Twee beleggers zijn van mening, dat het belangrijk is, dat vanuit het Rijk bouwlocaties worden aangewezen. Hier moet op een pragmatische manier invulling aan gegeven worden, door hierbij door te pakken en slagkracht te tonen. Twee beleggers vinden dat het ruimtelijk

beleid van het Rijk op de schop moet en dat er binnen twee tot drie jaar een totaal andere visie van de woningmarkt moet komen. Hierbij wordt naast minder regeldruk, door meer raamwerk achtige afspraken op Ruimtelijke Ordening gebied, net als bij de corporaties, het versneld afbouwen van de hypotheekrenteaftrek als belangrijke maatregel genoemd. Door de huidige lage rentestand, is het nu het juiste moment om de laatstgenoemde maatregel door te voeren. Tot slot maakt een aantal beleggers de opmerking om vanuit de overheid, door middel van wet -en regelgeving meer onderscheid te maken tussen institutionele beleggers en particuliere beleggers. Ze hebben nu het gevoel, dat de institutionele beleggers vaak in de hoek van huisjesmelkers worden weggezet, terwijl ze maatschappelijk kapitaal op een verantwoorde en duurzame manier investeren.

### **5.3.2 Woningportefeuille en ontwikkeling van vraag en aanbod Rotterdamse woningmarkt**

De vier geïnterviewde corporaties bezitten gezamenlijk circa 132.500 huurwoningen in Rotterdam, ruim 94% van het totale corporatiebezit. Dit aantal is inclusief onzelfstandige eenheden, zoals studentenwoningen. In verband met de verplichte scheiding van DAEB en Niet-DAEB hebben de corporaties een deel van hun bezit gelabeld voor het niet-DAEB segment, vrij vertaald de vrije sector huur. Drie corporaties geven aan respectievelijk 6.000, 2.000 en circa 5.000 huurwoningen aan dit deel te hebben toegevoegd. Een corporatie noemt hierbij geen aantallen. Hierbij wordt de kanttekening gemaakt, dat een groot deel (tussen de 40 en 50%) van deze woningen op dit moment nog wel gereguleerd wordt verhuurd, maar bij mutatie de sprong naar vrije sector zal maken. Het aandeel van deze gelabelde vrije sector huurwoningen, wat (potentieel) toegewezen is voor middensegment huur ligt een stuk lager. Het aantal middensegment huurwoningen van de vier corporaties bij elkaar opgeteld komt uit op circa 9.500 huurwoningen, ongeveer 7% van het totale bezit. Hierbij moet de kanttekening gemaakt worden, dat de gehanteerde grens van het middensegment per corporatie varieert tussen de 1000 en 1060 euro. Twee corporaties hebben bewust afgetopt op het middensegment huur grens op circa 1.000 euro en een corporatie heeft dit op basis van de huidige markthuur gedaan en topt hier niet op af. Drie corporaties geven aan dat er sinds begin dit jaar via de Maaskoepel, de overkoepelende organisatie voor woningcorporaties in regio Rotterdam, afspraken zijn gemaakt met het toewijzen van middensegment huurwoningen aan mensen met middeninkomen. Middeninkomens krijgen hierbij voorrang, mits ze daarnaast nog voldoen aan een aantal andere criteria. Een corporatie geeft hierbij aan, dat ze een sociale huurwoning moeten achterlaten en zelfbewoning verplicht is. Twee corporaties zeggen, dat deze woningen via Woonnet Rijnmond worden aangeboden. Een corporatie geeft hierbij aan zelf de middensegment woningen via Pararius aan te bieden, maar geeft aan dat er wel een discussie speelt over het aanbieden van middensegment huurwoningen via het woonruimtenet.

De vier institutionele beleggers hebben in vergelijking met de corporaties de aantallen van de Rotterdamse portefeuille minder scherp paraat. Drie beleggers noemen concrete aantallen van respectievelijk 1.200 tot 1.250, 1.882 en 489 huurwoningen. Een belegger geeft een percentage van 10% van haar totale bezit aan, wat neerkomt op circa 650 miljoen aan waarde. Uitgaande van een gemiddelde leegwaarde van 377.000 euro (gemiddelde transactieprijs eind 2019, bestaande bouw, Rotterdam, NVM 2020) komt dit neer op ongeveer 1.725 huurwoningen. De geïnterviewde institutionele beleggers vertegenwoordigen met ongeveer 5.300 huurwoningen, circa 74% van de totale woningvoorraad van institutionele beleggers in Rotterdam.

Over het aandeel, wat hiervan (langjarig) bestemd is voor het middensegment variëren de antwoorden. Twee belegger komen met concrete aantallen, te weten 127 van de 489 (26%) en 550 van de 1.882 (29 %) op basis van huidige markthuur. Twee belegger geven een grove schatting, te weten ongeveer 600 van de 1200 (50%) en 80% van een portefeuille met een waardering van 650 miljoen euro. In totaal komt dit neer op ongeveer 2.650 institutionele beleggers huurwoningen in

Rotterdam, ongeveer 50% van het totale bezit, die zich op dit moment in het middensegment bevinden. Het feit dat deze woningen zich nu in het middensegment bevinden is gebaseerd op de huidige markthuur. Vanwege de druk op de (huur)woningmarkt blijft de markthuur zich voornamelijk doorontwikkelen. Het is dus zeer waarschijnlijk dat bij mutatie een woning, die nu in het middensegment valt, op termijn boven deze grens verhuurd zal worden. Hierdoor zal het aantal huidige bestaande middensegment huurwoningen van institutionele beleggers bij een groeiende huurmarkt in loop der tijd verder afnemen. De meeste beleggers geven hierbij aan, dat er met betrekking tot dit bestaande bezit geen afspraken met de gemeente Rotterdam zijn in relatie tot het behouden van deze woningen voor het middensegment. Tevens geven alle beleggers in zekere zin aan dat het geen beleid is om middensegment huurwoningen ook daadwerkelijk passend toe te wijzen aan de middeninkomens. Voor het huren van een beleggershuurwoning geldt een inkomenseis van gemiddeld drie tot vier keer de huur. Een belegger geeft aan dat een steekproef in hun deelportefeuille heeft uitgewezen, dat nagenoeg alle middensegment huurwoningen ook zijn toegewezen aan mensen die voldoen aan de inkomenseisen en niet veel meer dan dat. Hiermee kan gesteld worden dat beleggers niet bewust, maar onbewust vaak middensegment huurwoningen toewijzen aan middeninkomens, maar hier geen specifiek beleid op voeren.

#### *Vraag -en aanbodontwikkeling van de Rotterdamse woningmarkt*

Het valt op, dat zowel de corporaties als institutionele beleggers op dit moment zeer beperkt tot geen middensegment huurwoningen in aanbouw hebben. Bij de corporaties is dit met name een direct gevolg van de invoering van de Woningwet in 2015 en de focus en grote vraag in de sociale sector. Een corporatie geeft concreet aan per jaar 1.000 tot 1.200 bouwstarts te hebben, waarvan er 300 tot 400 nieuwbouw zijn en overige deel renovatie of transformatie. Tussen de 50 en 100 nieuwbouwwoningen zijn bestemd voor het middensegment. Een corporatie heeft in haar investeringsprogramma tot 2030 een potentie van 3.500 woningen opgenomen. Rekening houdend met planuitval, zullen er circa 250 (10 tot 15%) bestemd zijn voor het middensegment. Een corporatie had wel een aantal plannen in de pijplijn, maar heeft in 2020 bericht van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gehad, dat ze voorlopig geen nieuwbouw meer mag ontwikkelen in verband met de status van saneringscorporatie. Slechts twee institutionele beleggers hebben op dit moment respectievelijk circa 250 en 49 huurwoningen in aanbouw. Deze worden op korte termijn opgeleverd, en de goedkeuring van de plannen dateert nog van voor de invoering van het Actieplan Middenhuur. Geen van deze nieuwbouw huurwoningen zal derhalve langjarig in het middensegment worden aangeboden, tenzij de markthuur dit verantwoordt. Dit blijkt echter nihil te zijn. Een tweetal beleggers geeft concreet aan een aantal projecten in ontwikkeling dan wel in de soft pipeline te hebben, waar wel langjarige middensegment huurwoningen in zitten. Hierbij wordt een percentage van 30% genoemd. Deze beleggers geven aan, dat dit niet zozeer alleen door het Actieplan Middenhuur wordt veroorzaakt, maar ook vanwege de strategie en focus welke ze als organisatie hebben. Een belegger zegt nu even op de rem te trappen met investeren in Rotterdam. Enerzijds omdat Rotterdam voor hen een relatief nieuwe markt is en anderzijds hebben zij zeer recent een fors aantal nieuwbouwwoningen (350) aan haar portefeuille toegevoegd. De vraag hoe de experts tegen de lange termijn ontwikkeling van de Rotterdamse woningmarkt en haar middensegment in het bijzonder aankijken wordt door de twee expertgroepen verschillend beantwoord. De corporaties geven aan, dat er in Rotterdam veel druk op alle segmenten zit en noemen hierin met name de toenemende druk op de sociale voorraad. De trek naar de stad die blijft aanhouden, mede vanwege werkgelegenheid en de opgelopen achterstand in de bouwproductie zijn hierbij de belangrijkste twee aangedragen argumenten. Eigen onderzoek van een van de corporaties heeft aangetoond, dat het met het echte tekort aan middensegment huurwoningen meevalt en wordt veroorzaakt door een noodgedwongen stijgende vraag. Mensen die nu aangewezen zijn op

vrije sector (middensegment) huurwoningen, willen eigenlijk liever een betaalbare nieuwbouw koopwoning kopen is hun analyse. De corporaties geven derhalve aan, dat er meer betaalbare koopwoningen gebouwd moeten worden. Volgens hen wordt er nu door marktpartijen, mede door de stijgende woningprijzen, voornamelijk bovensegment koop -en huurwoningen gebouwd. Dus de vraagontwikkeling in het middensegment zal volgens de corporaties ook afhangen, van de aanbodontwikkeling in andere segmenten. Als oplossing hiervoor geeft een corporatie aan dat woningcorporaties weer echt structureel middensegment huurwoningen mogen realiseren voor de doelgroep middeninkomens. Daarbij wordt ook aangegeven, dat de beleggers een meer maatschappelijke rol moeten nemen en hierbij meer middensegment huurwoningen voor middeninkomens realiseren. Een corporatie geeft aan, dat op basis van de potentiële doelgroep voor middensegment huurwoningen en het feit dat er 20% vanuit de bestaande voorraad van betreffende corporatie aangewezen is als niet-DAEB, er op dit moment weinig argumenten zijn om hier als corporatie nog meer op in te gaan zetten. Tot slot geven twee corporaties aan dat er in het sociale voorraad bijgebouwd moet blijven worden, in tegenstelling tot de ambities en doelstellingen van de gemeente Rotterdam.

De institutionele beleggers vergelijken Rotterdam met de G5, te weten Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven. Zij zien Rotterdam hierin als zeer aantrekkelijke stad, met veel dynamiek, goede grootstedelijke voorzieningen en bereikbaarheid en derhalve als zeer kansrijke en interessante woningbeleggingsmarkt voor nu een de midden -en lange termijn. Er liggen in Rotterdam verhoudingsgewijs veel ontwikkelkansen en er is binnen de stadsgrenzen relatief veel ruimte om te bouwen. Er is een enorme inhaalvraag in Rotterdam, omdat de stad langjarig is achtergebleven. Een belegger geeft hierbij concreet aan, dat men pas de laatste jaren de pijlen meer gericht heeft op Rotterdam, vanwege de voorheen eenzijdige samenstelling van de economie. Rotterdam heeft hierin de laatste jaren een positieve ontwikkeling doorgemaakt. Er is in kwantitatieve zin, zowel op korte als middenlange termijn een gezonde vraag- aanbodverhouding. Er is ook voor de toekomst mede vanwege het inkomensniveau veel behoefte aan middensegment huurwoningen. De concurrentiepositie wordt wel als aandachtspunt genoemd, omdat Rotterdam een relatief grote huurmarkt heeft. Daarnaast wordt kwaliteit door twee beleggers genoemd als belangrijk aandachtspunt. Het advies daarin is, om niet alleen maar hoge woontorens te bouwen, maar ook in te zetten op meer gedifferentieerde woonproducten, zoals eengezinswoningen en gestapeld met een menselijke maat.

### **5.3.3 Ambitie gemeente Rotterdam**

De antwoorden op de vraag hoe de experts aankijken tegen de aanbodontwikkeling nieuwbouw middensegment huurwoningen in Rotterdam in relatie tot de gestelde ambities liggen bij de twee expertgroepen nagenoeg in dezelfde lijn. Alle corporaties en drie beleggers zijn van mening, dat de ambities (te) stevig zijn en zeer waarschijnlijk niet gehaald zullen worden. Dit wordt volgens de corporaties onderbouwd met de meest recente update van de realisatie cijfers. Een corporatie vult hierbij aan, dat een groot deel van de te beoogde ontwikkelen nieuwbouwlocaties zeer onzeker zijn, omdat hier gronden van particulieren moeten worden verworven. De zanderige procedures, stapeling van (kwaliteit)eisen vanuit de gemeente, zoals aantal vierkante meters, stedenbouwkundige eisen, parkeernorm, architectuur, klimaatadaptiviteit, circulariteit en duurzaamheid (BENG), wat uitmondt in nog hogere complexiteit en bouwkosten en uiteindelijk een langere doorlooptijd van nieuwbouwprojecten, worden door de corporaties genoemd als belangrijkste argumenten van de achterblijvende realisatie. Daarbij wordt de aanvulling gemaakt, dat er veel ingewikkelde binnenstedelijke locaties zijn, met veel direct omwonenden, waarbij de procedures extreem lang kunnen duren door de eindeloze mogelijkheden van bezwaar maken.



De geïnterviewde institutionele beleggers vinden de gestelde ambities net als de corporaties zeer ambitieus en drie hiervan verwachten dat de aantallen niet gehaald zullen worden. De beleggers noemen als meest vertragende factoren ten behoeve van de realisatie van middensegment huurwoningen: de regeldruk, de extreem lange RO-procedures, stapeling van kwaliteit -en milieueisen, duurzaamheideisen, omgevingsvereisten en daarmee stijgende bouwkosten en verdere financiële consequenties zoals de grondprijzen die verder onder druk staan. In de volgende paragraaf wordt nader ingezoomd op de mening van de geïnterviewde experts over de huidige en gewenste faciliterende rol van de gemeente Rotterdam middels haar woonbeleid en het Actieplan Middenhuur bij de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen.

#### 5.4 Faciliterende rol van de gemeente middels haar woonbeleid en Actieplan Middenhuur

De door de experts in de vorige paragraaf aangedragen vertragende factoren bij de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen zijn voor een deel het gevolg van het woonbeleid van de gemeente Rotterdam. De gesprekken met de geïnterviewde experts geven meer inzicht, hoe zij bij de uitvoering van het woonbeleid naar de rol van de gemeente Rotterdam kijken en in hoeverre zij, als aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen door de gemeente Rotterdam voldoende worden gefaciliteerd in de opgave die er ligt.

##### 5.4.1 Mening van de corporaties over het woonbeleid

De vier corporaties geven als reactie op het woonbeleid unaniem aan, dat de gemeente Rotterdam en corporaties met elkaar in discussie zijn over de beschikbaarheid van de gewenste sociale voorraad. De Woonvisie en addendum gaan uit van een daling van de sociale voorraad van twintigduizend woningen. De woningcorporaties zijn echter van mening, dat de gebruikte cijfers niet correct zijn, de druk op de sociale voorraad te groot is en dat er derhalve meer sociaal segment bijgebouwd moet worden. De corporaties geven hierbij als onderbouwing, dat de berekeningen van de sociale voorraad van de gemeente in de woonvisie ook gebaseerd is op particuliere woningen. Deze zijn de laatste jaren veelal naar de vrije sector over gegaan. Hierdoor is de beschikbaarheid van de sociale voorraad extra hard teruggelopen en dit is niet meegenomen in de cijfers. Daarnaast moet al een groot deel van de sociale voorraad toegewezen worden aan bijzondere doelgroepen, welke voorrang genieten. Hieronder volgen enkele quotes van de geïnterviewde corporaties hierover:

*“...We zijn wel in gesprek over de monitoring op de woonvisie. Wij vinden dat de druk op de sociale voorraad te groot wordt nu en dat er eigenlijk goed gekeken zou moeten worden of er niet meer sociaal bijgebouwd moet worden. Dus dat zijn de discussies tussen de corporaties en de gemeenten, daar denken we anders over...”*

*“..... Het centrale punt daarin is, allemaal harstikke mooi wat jullie willen. Jullie willen minder sociaal, maar wij zien toch eigenlijk heel iets anders. Wij zien dat daar grote tekorten zijn, net als in de hele woningmarkt, maar ook in dat segment. Wij vinden dat geen verstandige keuze. Dus dat is 1. Daarnaast zie je in de particuliere voorraad, wat nog sociaal is, zie je ook afkalven. Dat gaat ook heel hard, dus daardoor gaat het aanbod ook hard achteruit. Daarnaast zien we in ons eigen sociale segment van wat er vrijkomt er meer dan de helft van het aanbod überhaupt de markt niet op komt, want is allemaal bestemd voor mensen met een oogmerk, die voorrang hebben op de rest. .... Ik zeg dat alleen maar om te illustreren, hoe enorm urgent het is in het sociale segment....”*

*"...Wij hebben hele grote discussies over beschikbaarheid in het sociale segment. .... Die berekening is gemaakt, rekening houdend met particuliere woningen, die sociaal verhuurd worden. Wat er de afgelopen jaren is gebeurd, is dat die woningen allemaal zijn verkocht en allemaal de vrije sector in gegaan. Met als gevolg, dat de beschikbaarheid voor sociaal extra hard achteruit is gehold. Dus de discussie die wij met de gemeente hebben is, dat wij meer sociaal willen bouwen. Daar ligt onze kern en daar willen wij meer aan de voorraad toevoegen...."*

De corporaties willen dus meer sociaal bouwen, maar de gemeente wil hierin, volgens de corporaties, vooralsnog niet toegeven. De gemeente vindt dat de corporaties meer moeten inzetten op doorstroming, door meer middensegment huurwoningen te realiseren. De corporaties vinden dat de gemeente teveel gefocust is op het middensegment. Vanuit de corporaties is er zeker bereidheid om een rol te spelen in de realisatie van middensegment huurwoningen, maar zij stellen zich hierin vooralsnog enigszins terughoudend op. Een corporatie noemt nog expliciet de afspraken met de gemeente met betrekking tot de wijken in balans. De corporaties zijn druk bezig dit te realiseren, echter betreffen het vaak ingewikkelde locaties, welke vertraging oplopen.

De faciliterende rol van de gemeente bij de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen wordt door de corporaties als wisselend ervaren. Een aantal corporaties vindt dat de capaciteit van het ambtelijk apparaat van de gemeente Rotterdam niet toereikend is voor de opgave die er ligt. Er is volgens deze corporaties een gebrek aan experts, tijd en handjes bij de gemeente. Daarbij speelt de stroperigheid en verdeeldheid tussen de afdelingen met onderling gebrekkige communicatie een vertragende factor. Er worden ook positieve punten genoemd, zoals een concreet voorbeeld van een nieuwbouwproject waarin een procedure met de gemeente wel snel en effectief doorlopen is. Een corporatie geeft aan dat de gemeente zich wel steeds meer bewust is van een zo effectief mogelijke procesgang. Het richting geven conform Woonvisie en Woningbouwakkoord en het bundelen van afspraken in de Nota van Uitgangspunten aan de start van een project zijn hierin positieve ontwikkelingen.

*"...Ik denk wel dat gemeente, wel echt bezig is om conform woonvisie en woningbouwakkoord richting te geven. Er wordt actief de samenwerking met de marktpartijen opgezocht en samen gedacht over mogelijke oplossingen, zoals bij het Doorbouwmanifest...."*

*" ...Ik heb ook goede voorbeelden. Als de gemeente eenmaal achter iets staat..... Daar hebben we op een agile manier, met alle mensen gelijk aan tafel, in een aantal sessies, in 3 maanden waren we eruit" ... Maar een andere manier van werken, meer capaciteit erin, meer agile, meer pressurecook sessies, waarbij je iedereen rond de tafel zet, en je snel in sprints tot resultaten komt. Dat zou de procedure ontzettend kunnen helpen om die te versnellen..."*

*" ...Wat belangrijk is, en wat steeds meer procesgang is en waar de gemeente zich steeds meer bewust van is dat aan de start van een project echt hele goede gezamenlijke uitgangspunten gaat vastleggen. Dat je niet tijdens de rit met nieuwe ambities van allerlei afdelingen komt. Ik denk dat het bundelen van Nota van uitgangspunten aan de start van een proces steeds meer de werkwijze wordt. Dat is erg nodig, want in het verleden werden we halverwege het traject geconfronteerd met vragen en wensen van afdelingen...."*

“...De capaciteit van het ambtelijk apparaat is ook wel een issue. Wat verder lastig is, is de stroperigheid en de verdeeldheid tussen de verschillende afdelingen binnen de gemeente. Je hebt grondbeleid, stadsontwikkeling en wonen en dat werkt ook niet altijd lekker met elkaar. Het communiceert niet altijd even goed....”

De corporaties hebben daarnaast regelmatig discussie met de gemeente over de residuele grondwaarde bij nieuwbouw ontwikkelingen. Ze zijn van mening, dat de gemeente meer zou moeten meebewegen in haar grondbeleid, zeker gezien de opgave die er ligt. En niet proberen het maximale eruit te halen. Een corporatie geeft echter aan, dat de gemeente Rotterdam, na een analyse, per 1 januari 2022 de grondprijzen voor sociale huurwoningen naar boven gaat corrigeren, in verband met jarenlange niet doorgevoerde indexatie.

#### **5.4.2 Mening van de corporaties over het Actieplan Middenhuur**

De corporaties geven aan, dat ze destijds naar aanleiding van het Actieplan Middenhuur een gezamenlijke reactie hierop hebben geformuleerd naar de gemeente. Ze hebben hierbij afwijzend gereageerd op het actiepunt om een deel van de grotere duurdere sociale huurwoningen om te bouwen naar vrije sector middensegment huurwoningen en daarbij een gematigd huurprijsbeleid te voeren. De corporaties geven hierbij aan, dat ze reeds voor het actieplan Middenhuur een deel van hun bezit aan de niet-DAEB tak hebben toegewezen en deze afgetopt tot circa 1000 euro verhuren. Ze zien in verband met de druk op de sociale voorraad geen ruimte om hier nog extra sociale huurwoningen aan toe te voegen. Ook het actiepunt om via het Rijk meer ruimte aan corporaties te verlenen voor het realiseren van nieuwbouw *lage* middenhuur (711 euro tot circa 850-900 euro) stuit op weerstand bij de corporaties. De corporaties vullen hierbij aan, dat de gemeente daarbij ook verwacht dat zij voor de doelgroep gezinnen, grotere middensegment huurwoningen gaan realiseren. De gemeente vraagt nu steeds vaker expliciet aan de corporaties om nieuwbouw ontwikkelprojecten om te turnen naar middensegment huur. Gezien de hoge bouwkosten in verband met een hoger afwerkingsniveau en grotere woningen, lukt het de corporaties niet om aan de wens van *lage* middenhuur te voldoen. De corporaties streven hierbij niet naar winstmaximalisatie, maar moeten te allen tijde de financiële ratio's op orde houden, waarbij er een financiële grens zit aan de aftoppingsmogelijkheden. Ook in het licht van de scheiding DAEB, Niet-DAEB, waarbij het idee is om een level playing field te hebben in de Niet-DAEB tak tussen beleggers en corporaties en hier een marktconform rendement te behalen. Een corporatie maakt nog expliciet de opmerking, dat ze geen ruimte zien, om de vrije bestedingsruimte van toewijzing in de sociale voorraad specifiek te benutten voor middeninkomens. Hiervoor is zoals eerder aangegeven, de druk op de sociale voorraad te groot.

“...Wij hebben hier overigens als corporaties ook op gereageerd. ... De hele scheiding DAEB, Niet DAEB is gemaakt uit het idee, dat je dan een level playing field in je Niet DAEB tak hebt tussen beleggers en corporaties. En vervolgens ga je dan een actieplan opstellen waarin je zegt, als jullie als corporatie middenhuurwoningen gaan realiseren, doe ze dan tot 850 en niet tot 1060. Er zit hier volgens ons gevoel iets scheef. Dat aftoppen op maximaal 850 euro, dat hebben we tot nu toe niet gedaan. En daar zit bij ons ook de weerstand....”

“...En wij hebben de boot afgehouden bij de prestatieafspraken. De gemeente wilde vorig jaar bijvoorbeeld afspraken maken over welk deel van onze vrije sector huurwoningen, we in het middensegment wilde gaan verhuren. Daarvan hebben wij gezegd, hier gaan wij geen afspraken over maken. Wij volgen in principe de markthuur....”

“...Wij hebben, al lang voor het actieplan, de helft van onze vrije sector huurwoningen afgetopt naar 1000 euro.....  
Mijn antwoord was naar de wethouder, dat hebben we al een grote bijdrage geleverd aan het actieplan Middenhuur. Dat is 1. En ten tweede, wordt nu aan ons expliciet gevraagd om projecten om te turnen naar middenhuur, want anders krijgen we het niet.....”

In algemene zin valt de impact van de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur op de investeringsmogelijkheden voor de corporaties mee. Twee corporaties geven aan geen problemen te hebben, met de verplichting om minimaal 15 jaar te moeten doorexploiteren in het middenhuur segment, mede gezien de filosofie en de lange termijn horizon van de corporaties. Anderzijds geeft een corporatie aan, dat de financiële ratio's van de corporatie bepalend zijn in hoeverre er nieuwe middensegment huurwoningen gebouwd kunnen worden. Het is dus afhankelijk wat de LTV eisen zijn, hoeveel sociale nieuwbouw is er nodig, de onderhoudskosten, de verhuurdersheffing en wat de ontwikkeling van de huurprijzen is. Echter zodra er vanuit de gemeente de verplichting van nieuwbouw lage middensegment huurwoningen met een maximum van circa 850 euro wordt opgelegd, met de aanvullende eisen van minimale woninggrootte, dan moet er teveel afgetopt worden en wordt het financieel onhaalbaar voor de corporaties. Het actieplan Middenhuur heeft bij de corporaties beleggers niet expliciet geleid tot een aangepaste strategie van hun organisatie. Twee corporaties vullen hierbij aan, dat de aanpassing van de strategie meer een combinatie van factoren is, waarvan de stimulering vanuit de gemeente middels het actieplan Middenhuur er een van is.

Uit de interviews blijkt dat corporaties graag woningen willen bouwen, want dat voegt waarde aan de voorraad toe. Het financiële perspectief per corporatie verschilt hierin echter. Men is bereid om een beperkte rol te spelen in de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen. De focus zal echter te allen tijde zijn op de realisatie, het beheer en verduurzaming van de sociale voorraad. Dit is en blijft de core business van de corporaties en moeten daarin hun maatschappelijk verantwoordelijkheid nemen. Als er vanuit het Rijk definitief meer ruimte geboden wordt zullen de corporaties hierin zeker meebewegen en betreffende rol in het middensegment pakken. Zij zien hierin met name meerwaarde bij herstructureringsopgaven in wijken of gebieden, waarin de corporatie ook het sociale deel voor hun rekening neemt en er door toevoegen van middensegment huurwoningen extra meerwaarde ontstaat. Op dit moment laten ze het waar mogelijk nog echter over aan de markt.

Er kan dus gesteld worden dat de corporaties het huidige woonbeleid en de inhoud van het Actieplan Middenhuur wat betrekking heeft op hun deel onvoldoende faciliterend vinden om voldoende bijdrage te kunnen leveren aan de gestelde opgave van meer (nieuwbouw) middensegment huurwoningen. De corporaties zijn van mening dat het huidige Rotterdamse woonbeleid wel bijdraagt aan *meer* balans in de Rotterdamse woningvoorraad. Ze geven de gemeente hierbij het advies om niet alle aandacht te richten op de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen, maar meer aandacht voor nieuwbouw betaalbare middensegment koopwoningen en sociale huurwoningen. De gemeente moet daarbij meer exclusieve mogelijkheden bieden voor corporaties om in bepaalde wijken een combinatie van sociale nieuwbouw en middensegment huur te kunnen laten bouwen. Meer duidelijkheid en transparantie over de grondprijzen, voldoende ambtelijke capaciteit en aandacht voor de stapeling van kwaliteitseisen worden daarnaast genoemd, als suggesties voor aanpassingen in het woonbeleid en daarmee de faciliterende rol en opstelling van de gemeente jegens de corporaties te verbeteren in de opgave die er ligt.

#### **5.4.3 Mening van de institutionele beleggers over het woonbeleid**

Uit de gesprekken met de vier institutionele beleggers komt over het algemeen een positief beeld van de gemeente Rotterdam naar voren, zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau. Drie van de

geïnterviewde beleggers geven expliciet aan, dat ze de pragmatische, doelgerichte aanpak van de gemeente Rotterdam zeer goed vinden en zijn van mening, dat de intentie van de gemeente goed is en ze constructief in de wedstrijd zit. Zeker in vergelijking met de andere vier grote steden. Rotterdam zoekt hierin proactief de dialoog met de marktpartijen en zijn benaderbaar. Rotterdam wordt gezien als een betrouwbare overheid, welke zoekt naar de mogelijkheden. Twee beleggers noemen hierbij als concreet voorbeeld de introductie door de gemeente van het “unsolicited proposal”, vrij vertaald “marktinitiatief”. Een belegger geeft aan hier nu, samen met een aantal partijen en in overleg met de gemeente, op een specifieke locatie mee bezig is. Dit is een lange procedure, waarbij de afspraken over de grondprijzen in relatie tot de afspraken van middenhuur een belangrijk aandachtspunt is. Een belegger noemt de verzuiling van de gemeente als aandachtspunt. Deze zou in de ideale situatie doorbroken moeten worden, waarbij er in het licht van de verschillende subsidies, meer naar de synergie gezocht wordt. Daarnaast blijft de capaciteit van het ambtelijk apparaat een aandachtspunt. Enkele quotes van de experts verduidelijken bovenstaande:

“...In algemene zin kan ik wel stellen dat de gemeente Rotterdam, wel heel constructief in de wedstrijd zit. Benaderbaar is, altijd openstaat voor dialoog, je kunt altijd bellen. Ook als je het afzet tegen andere grote steden in het land, vind ik Rotterdam er wat dat betreft heel positief uitspringen. Dat hoor je vanuit meerdere hoeken ook terug. Dus als je het hebt over een betrouwbare overheid en het pragmatisch invulling geven aan het gevoerde beleid, dan vind ik dat Rotterdam het harstikke goed doet...”

“...Rotterdam ziet echt dat ze daar een opgave hebben liggen, die ze samen met de partners, marktpartijen moeten oppakken. En die dialoog wordt ook echt gevoerd met de markt. Dus toen de coronacrisis begon hebben ze ook redelijk snel geschakeld om in verschillende platforms en werkgroepen, samen met de markt te onderzoeken hoe kunnen we hier de voortgang in kunnen houden. Waar ligt jullie opgaven en aandachtspunten en waar liggen die van ons. Waar kunnen we elkaar in helpen. In denk dat Rotterdam dat goed doet.....”

“...Als je naar het gemeente beleid kijkt dan zeg je, nou in de gemeente Rotterdam zitten ze er in ieder geval progressief in. Ik zie niet zo heel veel gemeentes, die al die dingen, ondanks dat ik dan op punten kritiek heb, die al die dingen in beweging helpen. Al die overlegstructuren, via platforms als de POR etc....”

“...waarbij ik wel een Rotterdamse pluim wil uitdelen. De ambities worden niet gehaald, maar in verhouding tot de andere grote steden, vind ik Rotterdam ouderwets pragmatisch, niet lullen maar poetsen, zoeken en in overleg met de markt kijken wat er mogelijk is. Het is niet voor niets zij de stad waren die als eerste het unsolicited proposal introduceerde, voor wat betreft nieuwe ontwikkelingen.....”

#### **5.4.4 Mening van de institutionele beleggers over het Actieplan Middenhuur**

De vier geïnterviewde institutionele beleggers vinden het Actieplan Middenhuur van de gemeente Rotterdam in basis helder en biedt weinig ruimte tot discussie. Zeker in vergelijking met andere grote steden. Een drietal beleggers is in diverse nieuwbouw projecten, waarin de maatregelen van het betreffende actieplan zijn opgenomen, concreet bezig met het toetsen op financiële haalbaarheid of in afrondende onderhandelingsfase. Er worden door de beleggers een aantal sterke punten van het Rotterdamse actieplan Middenhuur benoemd. De eerste is het onderscheid in de verschillende wijken in de stad van minimale woninggrootte met daaraan gekoppelde maximale gemiddelde huurprijs. Het tweede sterke punt is de verplichte instandhoudingsperiode en begrensde huurverhogingsperiode van 15 jaar, die in andere steden soms 20 tot 25 jaar is. Het derde sterke

punt is de jaarlijkse huurverhogingsbegrenzing van consumentenprijsindex (CPI) plus 1,25 procent. Voor institutionele beleggers is het belangrijk, dat ze minimaal de “inflatiehedge” kunnen verhogen en dat wordt met deze voorwaarde gedekt. Enige quotes hierover:

“...En ik moet zeggen in basis vind ik het helemaal niet zo’n slecht stuk. We komen hem natuurlijk ook in andere delen van het land tegen en zoals ze het in Rotterdam hebben opgeschreven is het best wel helder. Wat ik er sterk aan vind, is dat er weinig discussie in zit, .... Wat ik er heel sterk aan vind is vooral ook de zoning binnen de stad, dat er onderscheid wordt gemaakt tussen de gebieden, de binnenste ring en naar buiten toe. Met een koppeling ook met de grootte die eraan gekoppeld zouden moet zijn kwa woonoppervlakte....”

“...Actieplan Middenhuur Rotterdam is die 15 jaar. Dat is wel beter dan in andere steden. Andere steden zitten op 20, 25 jaar. Dit is ook in afstemming met marktpartijen ook zo gedaan. Wat daarnaast goed is, is die CPI plus 1,25 %, waardoor je toch of die 15 jaar de huren iets meer mag indexeren, dan in vergelijking met andere steden. En ze hebben daarin ook de koppeling gemaakt met woninggrootte in verschillende wijken. Dat vind ik ook goed om te zien,.....”

“...En verder is het natuurlijk heel belangrijk, en dat geldt voor alle beleggers, dat er enige marge zit in de manier waarop je kan indexeren. Dus die CPI met een plus van 1,25 in Rotterdam is stevig als je het vergelijkt met de rest van Nederland. Die ene procent hebben we natuurlijk ook nodig als beleggers....”

“... ik denk dat die actieplannen middenhuur over het algemeen, als ik naar Utrecht en Rotterdam kijk, denk ik daar kan ik wel mee leven. Als ik als belegger CPI plus 1 mag doen, dan kom ik altijd wel uit. Dan heb ik in ieder geval een mooie inflatie hedge en dat blijft zo....”

De beleggers hebben ook een aantal kritische opmerkingen bij het Actieplan Middenhuur. Alle beleggers noemen expliciet het terugval scenario van de aanvangshuur bij mutatie naar het middensegment. Hierdoor ontstaat voor beleggers het zogenoemde “zaagtand” effect. Dit wordt gezien als een financieel risico, zeer ingewikkelde administratieve exercitie, roept onduidelijkheden op en is beleidsmatig voor institutionele beleggers zeer omslachtig. De tweede opmerking ziet op het grondbeleid en betreft de suppletie die door beleggers betaald moet worden over de grondwaarde nadat er vijftien jaar gereguleerd vanuit de nieuwbouw is verhuurd in het middensegment. Dit wordt door een belegger als onredelijk gezien. De belegger investeert in een plek en beperkt zich vijftien jaar lang in de markthuur ontwikkeling. Na die vijftien jaar moet er aan de gemeente afgerekend worden over de waardestijging door de ontwikkeling van het gebied, waarvoor de belegger zelf deels verantwoordelijk is geweest. Hierdoor ontstaat het gevoel, dat er door de institutionele belegger dubbel betaald moet worden en financieel gestraft wordt. Wat de belegger betreft, moet er een vrije uitpandmogelijkheid zijn na de restrictieperiode van vijftien jaar. Tevens adviseren een aantal beleggers om consistentie in het beleid te waarborgen. Hierbij niet eenzijdig als gemeente voorwaarden aanpassen tijdens het traject. Maar dit te allen tijde in goed overleg met de marktpartijen afstemmen. Amsterdam is hier het slechte voorbeeld van. Een belegger vult tot slot nog aan, dat ze graag een meer coördinerende rol van de Rijksoverheid of provincie hierin zou willen zien. Er is nu een wildgroei aan verschillende actieplannen middenhuur per gemeente, met allemaal verschillende voorwaarden. Hieronder volgen een aantal quotes ter verduidelijking:

“...Het enige zijn de huurprijscategorieën. Binnen een categorie mag je niet groeien boven een bepaald niveau, dus die harmonisatie van je huren wordt moeilijk onderweg. En je krijgt een soort zaagtand effect, wat je als belegger gaat raken...”

“.....Waar we in het beleid wel tegen aan hikken, zijn de afspraken die er worden nagestreefd over het al dan niet terugvallen binnen een bepaalde bandbreedte. Als een soort van zaagtand effect op het moment dat er een mutatie is en je moet weer terug in huur. Dat is wel een bewerkelijk systeem, wat ook wel wat onduidelijkheden kan oproepen in de definitie...”

“...Wat er dus in Rotterdam speelt, is dat je 15 jaar verplichte middenhuur hebt en dan blijft de bestemming of functie van de woning blijft middenhuur woning. Na 15 jaar wil je hem naar het vrije segment muteren. Maar om dat te willen, moet je suppletie als bijbetaling doen over het waardeverschil tussen de grondwaarde van de middenhuurwoning en een vrije sector of koopwoning. Dus je moet nog een keer na 15 jaar afrekenen, nadat je 15 jaar gereguleerd hebt verhuurd en zelf verantwoordelijk bent geweest voor de waardestijging van dat gebied en de wijk. Dus je rekent daarbij eigenlijk dubbel af. Aan de ene kant heb je jezelf 15 jaar beperkt in je markthuurlen en vervolgens moet je dat ook nog een keer gaan betalen. Dat zien we in andere steden niet, en dat is natuurlijk wel zorgelijk.....”

De impact op investeringsbereidheid van de institutionele beleggers is door het Actieplan Middenhuur niet groot en heeft niet geleid tot een aangepaste strategie van hun organisatie. Over het algemeen is de investeringsbereidheid bij de beleggers aanwezig, omdat men vanuit eigen beleid gezien steeds meer langjarig in het middensegment willen investeren. De voorwaarden opgenomen voor nieuwbouw in het Actieplan Middenhuur worden door de beleggers, zoals hiervoor benoemd, op de meeste punten als positief beoordeeld. De beleggers zijn in de basis niet tegen regulering middenhuur, maar verlangen hierbij wel vastgestelde afspraken die werkbaar zijn en die continu gemonitord worden. Het moet mede in het licht van minimaal geëiste rendementen, bouwkosten en ambitieniveau in balans blijven. Er wordt hierbij meer gevreesd voor de dreigende verdere reguleringsmaatregelen vanuit de Rijksoverheid. De geïnterviewde institutionele beleggers zijn in grote lijn van mening dat zij een grote tot essentiële rol hebben en kunnen spelen bij de opgave die er ligt ten behoeve van de realisatie van middensegment huurwoningen in Rotterdam, maar ook in andere grote steden. De motivering hierbij is, dat de instituten naast de schaalgrootte en de financiële middelen, ook een lange termijn investeringshorizon hebben. De institutionele beleggers beleggen gelden van pensioenfondsen en hebben hierbij ook een sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheid. De institutionele beleggers zien zich als betrouwbare partner en is er sprake van een natuurlijke match met de gemeente. Een belegger geeft aan dat die rol in Rotterdam op dit moment met voldoende erkenning wordt ingevuld.

Er kan dus gesteld worden, dat de institutionele beleggers in algemene zin positief gestemd zijn over het Rotterdamse woonbeleid, de maatregelen in het Actieplan Middenhuur en de faciliterende opstelling van de gemeente hierin. Zij hebben tot slot een aantal suggesties ten behoeve van verdere optimalisatie van het Rotterdamse woonbeleid, waarbij zij beter gefaciliteerd worden door de gemeente, bij het sneller realiseren van meer nieuwbouw middensegment huurwoningen. Dit zijn achtereenvolgens: consistentie in het beleid, nog meer pro-actiever de dialoog met marktpartijen opzoeken en nog meer exclusief betrekken bij de opgave die er ligt, het middel ‘unsolicited proposal’ meer uitrollen en onder de aandacht brengen, in gemeentelijke tenders meer tenderen op een consortium van ontwikkelaar en lange termijn institutionele belegger, voldoende ambtelijke capaciteit, het ruimtelijk instrumentarium zo effectief mogelijk gebruiken en nog meer de kansen



opzoeken. De beleggers vinden het met name belangrijk dat zij, als lange termijn investeerder, in een vroeg stadium bij ontwikkelopgaves betrokken worden, om zo ook een optimaal product tegen een optimale prijs te kunnen ontwikkelen. Want het moet niet alleen om kwantiteit gaan, maar kwaliteit hierin is essentieel. Tot slot wordt zelfs de suggestie genoemd om in bepaalde projecten 100% middenhuur voor te schrijven.

## 5.5 Deelconclusie

In de deelconclusie worden de belangrijkste onderzoeksresultaten van de expertinterviews gereflecteerd aan de bevindingen vanuit de theorie.

Het feit dat de corporaties aangeven, dat de invoering van de Woningwet 2015 de meeste impact heeft gehad op hun organisatie is in overeenstemming met de theorie van hoofdstuk twee. Dit heeft namelijk geleid tot een aangepaste strategie en hebben daarom de afgelopen jaren geen nieuwbouw vrije sector meer ontwikkeld en gerealiseerd in Rotterdam. De tijdelijke afschaffing van de markttoets wordt door de corporaties als positieve maatregel ervaren, ten behoeve van meer investeringsmogelijkheden in nieuwbouw middensegment huurwoningen. Naar aanleiding van de recent doorgevoerde beleidsmaatregelen vanuit de overheid hebben een aantal institutionele beleggers hun strategie enigszins aangepast. Ze zijn zich, ook vanwege een marktbrede trend van een stijgende behoefte aan betaalbaarheid, meer gaan richten op middensegment huurwoningen. Belangrijk hierbij is, dat er minimaal een inflatievolgende huurstroom gerealiseerd blijft om de dekkingsgraad van de pensioenfondsen op peil te houden. Verdere (dreigende) reguleringsmaatregelen voor middensegment huur, zoals het aanpassen van het WWS-stelsel, zorgt echter voor veel onzekerheid en zal negatieve gevolgen hebben voor de investeringsbereidheid en daarmee het aanbod op termijn. De (internationale) literatuur uit hoofdstuk twee toont ook aan, dat regulering van de huurmarkt niet zorgdraagt voor meer aanbod. Sterker nog regulering van middensegment huurwoningen zorgt op korte termijn voor een daling van het aanbod op de voorraadmarkt (Wheaton & DiPasquale, 1996). Beide respondentgroepen adviseren het kabinet een versnelde afbouw van de hypotheekrenteaf trek, meer centrale sturing van de Rijksoverheid op de ruimtelijke ordening met betrekking tot het aanwijzen van bouwlocaties en versimpeling van de procedures. Waarbij de corporaties aanvullen, dat er meer betaalbare koopwoningen moeten worden gerealiseerd en pleiten voor afschaffing van de verhuurdersheffing, om hen meer financiële ruimte te verschaffen voor de sociale (renovatie) woningbouw- en verduurzamingsopgave die er ligt.

De geïnterviewde corporaties en institutionele beleggers bezitten met respectievelijk circa 132.500 (94%) en circa 5.300 (74%) huurwoningen het overgrote deel van betreffende eigendom categorieën en vormen derhalve een representatieve afspiegeling. Het woningmarktsimulatiemodel van Socrates uit hoofdstuk drie geeft aan, dat het aantal middensegment huurwoningen in 2021 uitkomt op 19.720 huurwoningen. Met respectievelijk circa 12.150 woningen, wordt het merendeel door de respondenten vertegenwoordigd. Zowel de geïnterviewde corporaties als institutionele beleggers hebben op dit moment zeer beperkt tot geen middensegment huurwoningen in aanbouw. Bij de corporaties vanwege het gevolg van de Woningwet 2015 en focus op het sociale segment. De afspraken van de in aanbouw zijnde nieuwbouwwoningen van de institutionele beleggers, dateren van voor de vaststelling van het Actieplan Middenhuur en de huurprijzen hiervan worden op basis van markthuur vastgesteld. Dit bevestigt enerzijds het beeld van het huidige en lange termijn aanbodtekort vanuit het woningmarktsimulatiemodel van Socrates 2020. Anderzijds verstevigt dit de conclusie van de voortgangsrapportage Woonvisie, editie 2019 van de gemeente Rotterdam, waarin wordt aangegeven, dat de realisatie van de nieuwbouw middensegment huurwoningen in de eerste twee jaar van de collegeperiode (2018 en 2019) achterblijft bij doelstellingen. Gezien de reacties van de experts is het zeer aannemelijk, dat een volgende voortgangsrapportage over 2020 een

verder negatief beeld zal geven met betrekking tot achterblijvende realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen. Met als gevolg, dat een grotere inhaalslag op termijn noodzakelijk zal zijn. De deelconclusie uit voorgaande hoofdstukken, om vanuit de gemeente de bouwstrategie aan te passen en zo snel mogelijk in te zetten op extra nieuwbouw middensegment huurwoningen, wordt met bovenstaande verder onderbouwd.

De institutionele beleggers zien Rotterdam, als zeer aantrekkelijke stad, met veel dynamiek, goede grootstedelijke voorzieningen en bereikbaarheid en derhalve als zeer kansrijke en interessante woningbeleggingsmarkt voor nu een de midden -en lange termijn. Er is in kwantitatieve zin, zowel op korte als middellange termijn een gezonde vraag- aanbodverhouding en voor de toekomst vanwege het inkomensniveau veel vraag naar middensegment huurwoningen. Aandachtspunten zijn in eerste plaats de relatief grote huurmarkt in Rotterdam en ten tweede meer gedifferentieerde woonproducten met het oog op kwaliteit. Met bovenstaande wordt het beeld uit de theorie van de positieve ontwikkeling en toegenomen aantrekkingskracht van Rotterdam als woonstad verder onderbouwd. De corporaties bekijken de lange termijn ontwikkeling van de Rotterdamse woningmarkt uit een ander perspectief. Zij geven aan, gebaseerd op eigen onderzoek, dat er in Rotterdam druk op alle segmenten zit, maar noemen met name de toenemende druk op de sociale voorraad. Spiegelend aan de uitkomsten van het simulatiemodel van Socrates in paragraaf 3.3 hebben zij in die zin gelijk, dat het absolute tekort aan sociale huurwoningen is met 4.730 woningen in 2021, groter dan het tekort aan middensegment huurwoningen met respectievelijk 3.840 woningen. De corporaties zijn van mening, dat er meer betaalbare koopwoningen en sociale huurvoorraad bijgebouwd moet worden.

#### ***Faciliterende rol van de gemeente middels haar woonbeleid en Actieplan Middenhuur***

Beide expertgroepen zijn nagenoeg unaniem van mening, dat de woningbouwambities van de Woonvisie, het Coalitieakkoord en het Actieplan Middenhuur niet gehaald zullen worden. De aangedragen vertragende factoren voor de achterblijvende realisatie komen voor een groot deel overeen met de redenen die de gemeente aandraagt in de voortgangsrapportage Woonvisie, editie 2019. De stapeling van duurzaamheid – en kwaliteitseisen vanuit de gemeente, wordt expliciet wel door de respondenten genoemd, maar komen niet terug in betreffende voortgangsrapportage. Uit de theorie blijkt, dat de gemeente de nodige eisen en voorwaarden heeft opgestapeld voor de realisatie van nieuwbouw.

Naar aanleiding van de expertinterviews kan gesteld worden, dat de corporaties kritisch zijn op het huidige woonbeleid en de inhoud van het Actieplan Middenhuur, wat betrekking heeft op hun deel en onvoldoende faciliterend vinden om een goede bijdrage te kunnen leveren aan de gestelde opgave van meer (nieuwbouw) middensegment huurwoningen. De corporaties zijn van mening, dat de druk op de sociale voorraad te groot is, vanwege een snellere teruggelopen beschikbaarheid. Deze constatering strookt niet met de cijfers en doelstelling vanuit de gemeente. Het actiepunt van het Actieplan Middenhuur om een deel van de grotere huurwoningen om te zetten naar middensegment huurwoningen stuit op weerstand, in verband met de genoemde druk op de sociale voorraad. Evenals meer ruimte vanuit het Rijk voor de realisatie van lage middenhuur door middel van grotere woningen. De corporaties moeten echter hun financiële ratio's op orde houden, waarbij er een grens zit aan de aftoppingsmogelijkheden. Zij hebben een deel van hun bezit reeds bestemd voor niet-DAEB en hierbij reeds afgetopt. De corporaties willen en kunnen een beperkte rol spelen bij de realisatie nieuwbouw middensegment. De focus zal te allen tijde op het sociale segment blijven. De voortgangsrapportage geeft op bovenstaande punten hetzelfde beeld. De corporaties zijn van mening dat het huidige Rotterdamse woonbeleid wel bijdraagt aan *meer* balans in de Rotterdamse woningvoorraad. Ze geven de gemeente hierbij het advies, om niet alle aandacht te richten op de realisatie van (nieuwbouw) middensegment huurwoningen, maar meer aandacht te geven aan de

nieuwbouw van betaalbare middensegment koopwoningen en sociale huurwoningen. De gemeente moet daarnaast meer mogelijkheden bieden aan corporaties om in bepaalde herstructureringswijken exclusief een combinatie van nieuwbouw sociale en middensegment huur te kunnen bouwen. Meer duidelijkheid en transparantie over de grondprijzen, voldoende ambtelijke capaciteit en opletten op de stapeling van kwaliteitseisen worden daarnaast genoemd, als suggesties voor aanpassingen in het woonbeleid en daarmee de faciliterende rol en opstelling van de gemeente jegens de corporaties te verbeteren in de opgave die er ligt.

De institutionele beleggers zijn in algemene zin vanwege de pragmatische en doelgerichte aanpak, positief gestemd over het Rotterdamse woonbeleid, de maatregelen in het Actieplan Middenhuur en de faciliterende rol en opstelling van de gemeente hierin. Volgens de beleggers is de intentie van de gemeente goed, is zij benaderbaar en zoekt zij proactief de samenwerking met marktpartijen. De introductie van “unsolicited proposal” is hier een goed voorbeeld van. Daarnaast is het Actieplan Middenhuur helder en biedt het weinig ruimte voor discussie. Het terugval scenario bij mutatie binnen de bandbreedte van het middensegment en de suppletie over de grondwaarde na verplichte exploitatietermijn van 15 jaar worden daarentegen benoemd als kritische aandachtspunten. Het genoemde argument in de voortgangsrapportage Woonvisie, editie 2019 met betrekking tot de woninggrootte, wordt door de geïnterviewde beleggers niet genoemd. De beleggers vinden dit juist een sterk punt. De impact op de investeringsbereidheid door het Actieplan Middenhuur is niet groot, want deze is bij de beleggers reeds aanwezig. Zij willen graag investeren in de Rotterdamse Woningmarkt en vinden hun rol voor de realisatie middensegment huurwoningen essentieel. Ten behoeve van een verdere optimalisatie van het Rotterdamse woonbeleid zou de gemeente, volgens de beleggers, de ambtelijke capaciteit moeten verhogen, een consistent beleid blijven voeren, hen zo vroeg mogelijk in het ontwikkeltraject betrekken en nog meer de dialoog aangaan. Hiermee worden de investeerders beter gefaciliteerd en kan er een optimaal product tegen een optimale prijs ontwikkeld worden. Dit bevordert zowel de kwaliteit als de kwantiteit en zal uiteindelijk een optimale bijdrage leveren aan de gewenste balans in de Rotterdamse woningvoorraad.

## Hoofdstuk 6 – Conclusies, aanbevelingen en reflectie

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden, naar aanleiding van de in de voorgaande hoofdstukken besproken resultaten van het literatuur -en kwalitatief onderzoek, de deel – en eindconclusie (6.2), aanbevelingen (6.3) en reflectie (6.4) op dit onderzoek gegeven. Dit onderzoek heeft aan de hand van literatuur, het woningmarktsimulatiemodel van Socrates (ABF Research) en expertinterviews meer inzicht verkregen in de effecten van de lokale en landelijke beleidsmaatregelen en de faciliterende rol van de gemeente. Het betreft dan met name het mogelijke effect op de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen in Rotterdam. In de eindconclusie wordt antwoord gegeven op de centrale vraagstelling:

*In hoeverre is het Rotterdamse woonbeleid voldoende faciliterend voor de aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen gegeven de huidige en toekomstige vraag/aanbod verhouding in Rotterdam?*

Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling van dit onderzoek. Namelijk het verkrijgen van inzicht in hoeverre de gemeente Rotterdam, middels haar woonbeleid, aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen, te weten corporaties en institutionele beleggers, faciliteert bij de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen en daarbij zorgdraagt voor meer balans in de Rotterdamse woningvoorraad.

### 6.2 Deelconclusies en eindconclusie

Voordat er antwoord wordt gegeven op centrale vraagstelling worden eerst de deelconclusies van de verschillende deelvragen beantwoord:

*Wat zijn de gevolgen van de (recente) beleids- en reguleringsmaatregelen vanuit het Rijk op het functioneren van de Nederlandse woningmarkt?*

Vanwege de doorgevoerde hervormingsmaatregelen vanuit de Rijksoverheid, zoals lastenverzwaring en beperkende toegankelijkheid van de sociale huur- en koopsector is de vraag naar vrije sector huurwoningen de laatste jaren toegenomen. Het aanbod (nieuwbouw) vrije sector huurwoningen is ook toegenomen, maar blijft achter bij de vraag. De corporaties, zo ook de geïnterviewde Rotterdamse corporaties, hebben na de invoering van de verhuurdersheffing in 2013 en de Woningwet 2015 hun strategie aangepast en de afgelopen jaren nagenoeg geen nieuwbouw vrije sector huurwoningen of koopwoningen meer kunnen realiseren. Institutionele en particuliere beleggers hebben de afgelopen jaren wel geïnvesteerd in de vrije sector huurmarkt. De aantallen zijn echter onvoldoende om te voldoen aan de vraag. En daarnaast heeft een aanzienlijk deel van het woningaanbod in de vrije sector een huurprijs boven 1000 Euro per maand. Dit betekent dat het aanbod middensegment huurwoningen nog verder onder druk is komen te staan. Vanuit de gedachte om meer betaalbare huurwoningen aan te bieden in het middensegment, zijn de afgelopen jaren enkele reguleringsmaatregelen genomen. Dat betreft zowel ingrepen op landelijk niveau, bijvoorbeeld de invoering van een maximale stijging van de huurprijzen, als op lokaal niveau, denk aan extra eisen bij nieuwbouw middels zogenoemde actieplannen.

Zowel uit de literatuur als uit de interviews blijkt dat deze maatregelen slechts een beperkt effect hebben op de betaalbaarheid van wonen. En voor dit onderzoek belangrijker nog, zorgen voor de nodige onzekerheid en druk op de rendementen van beleggers waarmee het negatieve gevolgen heeft voor de investeringsbereidheid. Dit beperkt vervolgens het aanbod van middensegment huurwoningen op termijn.

*Wat is de huidige en toekomstige vraag naar en aanbod van middensegment huurwoningen in de gemeente Rotterdam?*

Rotterdam is bij steeds meer midden en hogere inkomens in trek als woonstad, waarmee de vraag naar vrije sector middensegment huurwoningen de laatste jaren ook in Rotterdam verder is toegenomen. Op basis van het woningmarktsimulatiemodel Socrates 2020 is de vraag naar middensegment huurwoningen (van 720 tot 969 euro) in Rotterdam in 2021 veel groter dan het beschikbare aanbod. Er is een tekort 19,5% van de totale bestaande voorraad van 19.720 middensegment huurwoningen, omgerekend een tekort van 3.840 huurwoningen. Hetzelfde prognosemodel laat zien, dat de vraag naar middensegment huurwoningen tot 2040 ten alle tijde groter zal zijn dan het beschikbare aanbod.

Het langjarige vraagoverschot of aanbodtekort (vraag- beschikbaar aanbod) neemt in loop de jaren af en zal volgens de prognoses stabiliseren tussen de 2.000 en 2.2000 woningen, door enerzijds een afnemende vraag en anderzijds een toenemend beschikbaar aanbod. Echter, in deze prognoses zijn een aantal veronderstellingen opgenomen waarbij de belangrijkste is dat het aanbod de komende jaren fors zal groeien. De gemeente geeft aan dat het aantal woningen groeit tot circa 4.000 woningen per jaar. De afgelopen jaren lag de productie ongeveer op de helft van dit aantal en ook het aantal bouwvergunningen geeft nog weinig zicht op een forse groei in de nieuwbouwproductie.

*Wat is de reactie van de aanbieders (Rotterdamse corporaties en institutionele beleggers) van nieuwbouw middensegment huurwoningen op de ambities, het woonbeleid en het Actieplan Middenhuur van de gemeente Rotterdam? In hoeverre worden deze aanbieders hierbij voldoende gefaciliteerd door de gemeente Rotterdam bij het investeren in/ de realisatie van middensegment huurwoningen?*

Zowel de corporaties als institutionele beleggers zijn nagenoeg unaniem van mening, dat de woningbouwambities van de Woonvisie, het Coalitieakkoord en het Actieplan Middenhuur niet gehaald zullen worden. De aangedragen vertragende factoren voor de achterblijvende realisatie komen voor een groot deel overeen met de redenen die de gemeente aandraagt in de voortgangsrapportage Woonvisie, editie 2019. Aanvullend hierop wordt de stapeling van duurzaamheid – en kwaliteitseisen vanuit de gemeente expliciet door de respondenten genoemd. Uit de theorie blijkt ook, dat de gemeente de nodige eisen en voorwaarden heeft opgestapeld voor de realisatie van nieuwbouw.

Er kan naar aanleiding van de expertinterviews gesteld worden, dat de corporaties kritisch zijn op het huidige woonbeleid en de inhoud van het Actieplan Middenhuur, wat betrekking heeft op hun deel en onvoldoende faciliterend vinden om een goede bijdrage te kunnen leveren aan de gestelde opgave van meer (nieuwbouw) middensegment huurwoningen. Zij willen en kunnen hier op dit moment slechts een beperkte rol in spelen, mede gezien hun kerntaak en financiële ratio's. Zij zijn van mening, dat de druk op de sociale voorraad te groot is, vanwege een snellere teruggelopen beschikbaarheid. Zij adviseren de gemeente om meer aandacht te geven aan de bouw van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Daarnaast is het advies om hen bij herstructureringsopgaven exclusief de mogelijkheid te bieden voor de combinatie van sociaal en middensegment nieuwbouw, meer duidelijkheid en transparantie over de grondprijzen, voldoende ambtelijke capaciteit en opletten op de stapeling van kwaliteitseisen. Sturing vanuit het Rijk is tevens noodzakelijk om de corporaties meer financiële ruimte en een grotere rol te bieden bij de bouwopgave van middensegment huurwoningen.

De institutionele beleggers zijn in algemene zin vanwege de pragmatische en doelgerichte aanpak, positief gestemd over het Rotterdamse woonbeleid, de maatregelen in het Actieplan Middenhuur en

de faciliterende rol en opstelling van de gemeente hierin. Volgens de beleggers is de intentie van de gemeente goed en is zij benaderbaar. Zij zoekt proactief de samenwerking met marktpartijen, zoals door middel van de “unsolicited proposal”. Het Actieplan Middenhuur is helder en biedt het weinig ruimte voor discussie. Het terugval scenario bij mutatie binnen de bandbreedte van het middensegment en de suppletie over de grondwaarde na verplichte exploitatietermijn van 15 jaar zijn twee aandachtspunten. Zij willen graag investeren in de Rotterdamse Woningmarkt en vinden hun rol voor de realisatie middensegment huurwoningen essentieel. Ten slotte adviseren de beleggers om de ambtelijke capaciteit te verhogen, een consistent beleid te blijven voeren, hen zo vroeg mogelijk in het ontwikkeltraject te betrekken en nog meer de dialoog aan te gaan. Hiermee worden de investeerders beter gefaciliteerd en bij het leveren van een optimale bijdrage aan de gewenste balans in de Rotterdamse woningvoorraad.

### **6.2.1 Eindconclusie**

De gemeente Rotterdam heeft een historie als ‘bouwgemeente’ en zoekt daarbij actief de samenwerking op met corporaties, ontwikkelaars en beleggers. De hedendaagse uitdagingen zijn echter groot en vragen om een gebalanceerd woonbeleid gericht op het vergroten van het aanbod en het betaalbaar houden of maken van de woningen. Het woningtekort is omvangrijk en wordt met name duidelijk in het middensegment.

De gemeente is zich bewust van dit woningtekort en zet in de verschillende beleidsnotities volop in op versnellen van de nieuwbouw. Ook is de gemeente constructief in gesprek met de verschillende stakeholders in de markt. Zowel dit beleid als de samenwerking wordt door de betrokkenen dan ook gewaardeerd. Dit is een belangrijke basis voor een succesvolle aanpak van het woningtekort.

Tegelijkertijd lijkt het er op dat de plannen te optimistisch zijn. De productie lag de afgelopen jaren ongeveer op de helft van de huidige ambitie van de gemeente en ook het aantal bouwvergunningen wijst (nog) niet op een versnelling. Een ambitieus bouwprogramma is een goed vertrekpunt maar het is maar zeer de vraag of er voldoende realisme in zit en de voorwaarden voldoende aanwezig zijn om dit te bereiken. Daarbij werkt het verder reguleren van de middenhuur niet mee aan het haalbaar maken van de nieuwe plannen. Het Rotterdamse woonbeleid kan niet los gezien worden van de reguleringsmaatregelen op lokaal en op nationaal niveau. Deze hebben gevolgen voor de uitvoering van de ambitieuze woningbouwplannen van de gemeente Rotterdam.

De gemeente zal zo snel mogelijk het huidige woonbeleid moeten bijsturen en over moeten gaan tot een breed en gebalanceerd pakket aan maatregelen om de woningbouw te stimuleren. Dit geldt voor alle segmenten maar zal met name gericht moeten zijn op het middensegment. Het Actieplan Middenhuur biedt hierbij een aantal goede instrumenten en doelstellingen om dit bereiken. Echter, er zal nog meer gezocht moeten worden naar maatregelen ter versnelling en bevordering van de nieuwbouw in het licht van het totale woningbouw en rekening houdend met de impact van de reguleringsmaatregelen.

Het sentiment onder de institutionele beleggers is hierin positief en ze zijn bereid om samen met de gemeente hierin hun rol te pakken. De ontwikkeling van de sociale huur en betaalbare koopvoorraad moet, op advies van de corporaties, integraal meegenomen worden in de woningbouwopgave. Daarnaast kunnen corporaties mogelijk ook een bijdrage leveren aan het middensegment mits zij meer (financiële) ruimte krijgen en opereren onder dezelfde condities als die van beleggers. Hierin is sturing vanuit het Rijk noodzakelijk.

### **Toetsing onderzoekshypothese**

De onderzoekshypothese luidt: *Het huidige Rotterdamse woonbeleid voor nieuwbouw middensegment huurwoningen zorgt niet voor voldoende toekomstig aanbod en is daarmee onvoldoende faciliterend voor aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen.*

Bovenstaande onderzoekshypothese wordt op basis van de eindconclusie aangenomen. Het onderzoek toont enerzijds aan, dat er een langjarig beschikbaar aanbodtekort zal zijn aan middensegment huurwoningen in Rotterdam. Volgens de prognoses en terugkoppeling van de experts is de bouwstrategie vanuit het huidige beleid niet toereikend en daarmee onvoldoende faciliterend om op termijn voldoende beschikbaar aanbod te creëren. Derhalve is bijsturing van het woonbeleid hierin noodzakelijk en moet de nieuwbouwproductie van middensegment huurwoningen extra worden verhoogd om op termijn te voldoen aan de toekomstige vraag. Dit zal deel uit moeten maken van breed inzetbaar woonbeleid waarin de gemeente de aanbieders van nieuwbouw middensegment huurwoningen, te weten corporaties en institutionele beleggers, meer faciliteert en waarin ook de andere segmenten in de woningmarkt voldoende bediend worden. Hiermee wordt op termijn de juiste balans in de Rotterdamse woningvoorraad bewerkstelligd.

### **6.3 Aanbevelingen**

Op basis van het kwalitatief onderzoek en de eindconclusie worden ten aanzien van verdere optimalisatie van het woonbeleid aan de gemeente Rotterdam de volgende aanbevelingen gedaan:

- Op korte termijn extra verhoging van het aandeel middensegment huurwoningen bij nieuwbouwwontwikkelingen. Hierbij moet integraal de ontwikkeling van sociale huur en betaalbare koop worden meegenomen. Dus niet alle focus alleen op middensegment huurwoningen. De voortgang hiervan periodiek monitoren.
- Ten aanzien van de voorwaarden van het Actieplan Middenhuur: Het terugval scenario bij mutatie binnen de bandbreedte van middenhuur heroverwegen.
- Ten aanzien van het grondbeleid: Meer duidelijkheid en transparantie over grondprijzen en meebewegen in de grondprijs bij nieuwbouw middenhuur ontwikkelingen. Daarnaast de suppletie regeling over de grondwaarde nader beoordelen en heroverwegen.
- Corporaties bij nieuwbouwoopgave in herstructureringswijken naast sociaal in samenwerking met beleggers ook het middensegment integraal laten uitvoeren.
- Extra ambtelijke capaciteit en kennis om ontwikkeltrajecten te versnellen. Hierbij aandacht voor goede communicatie en afstemming tussen de verschillende beleidsafdelingen.
- Het ruimtelijk instrumentarium zo effectief mogelijk inzetten en hierbij aandacht voor de stapeling van ambities bij nieuwbouw. Dit zet de financiële haalbaarheid van nieuwbouwwontwikkelingen onder druk.
- Huidige proactieve, pragmatische houding en manier van acteren vasthouden aan de hand van een consistent beleid en nog intensiever de samenwerking met corporaties en de institutionele beleggers opzoeken en exclusief betrekken bij de opgave. De “unsolicited proposal” voor marktpartijen hierbij meer uitrollen en faciliteren.

### **6.4 Reflectie**

Dit onderzoek is verkennend en kwalitatief van aard. Bij aanvang van het onderzoeksproces zijn verschillende afwegingen gemaakt over de vormgeving van het onderzoek. Uiteindelijk is besloten om hem van grof (functioneren woningmarkt) naar fijn (Rotterdamse woningmarkt en woonbeleid) op te bouwen. Het toevoegen van kwantitatieve haalbaarheidsanalyses is hierbij losgelaten. Tevens is de onderzoeksvraag in een laat stadium verder aangescherpt. Het onderzoeksonderwerp is een



zeer actueel thema en tijdens het onderzoeksproces van anderhalf jaar zijn er vanuit het Rijk en gemeente diverse maatregelen op dit onderwerp uitgevoerd. De expertinterviews hebben in april 2021 plaatsgevonden en daarom konden een aantal recente maatregelen hierin besproken worden. De respondenten van het expertinterview zijn weliswaar in aantal beperkt tot acht, maar vertegenwoordigen met respectievelijk 94 % van het totale corporatiebezit en circa 74% van het totale institutionele beleggersbezit en een zeer representatieve afspiegeling van de betreffende aanbiedersgroepen nieuwbouw middensegment huurwoningen in Rotterdam. Zowel de corporaties als de institutionele beleggers waren uiterst bereid om mee te werken aan het onderzoek. Er zijn duidelijke patronen in de antwoorden van de twee respondentgroepen waar te nemen. Dit verhoogt de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek. Omdat de twee expertgroepen verschillende strategische bedrijfsbelangen hebben is er op een aantal onderdelen een verschil in beantwoording van de vragen waarneembaar. Dit maakt de analyse van het onderzoek gecompliceerder. Er is op dit moment, vanwege de recente invoering van het Actieplan Middenhuur en de lange ontwikkeltrajecten, helaas te weinig marktevidence van concrete effecten van het actieplan. Het gemeten effect is in dit onderzoek grotendeels verkennend van aard. Op middellange termijn wordt het daadwerkelijke effect van het Actieplan Middenhuur ook kwantitatief duidelijk.

#### **6.4.1 Suggestie voor vervolgonderzoek**

Gezien de reacties van de corporaties, wat betreft de toenemende druk op de sociale voorraad verdient het de aanbeveling om hier een nader vervolgonderzoek naar uit te voeren. De Rekenkamer Rotterdam heeft reeds een onderzoek aangekondigd naar de gehele woonvisie, waarin de ontwikkeling van de totale Rotterdamse woningmarkt wordt meegenomen (Rekenkamer Rotterdam, 2020). Tot slot zal het kwantitatieve effect van het Actieplan Middenhuur over een paar jaar duidelijk zijn. Met dit onderzoek als basis, zou er dan een vervolgonderzoek uitgevoerd kunnen worden.

## Literatuurlijst

ABF Research. (2020). *Socrates 2019; Scenarioverkenningen van de woningmarkt in 2030*, publicatie 29 mei 2019. Delft: ABF Research.

ABF Research. (2021). *Socrates 2020; Data prognose middenhuur Rotterdam*, verkregen op 5 januari 2021 via Vesteda. <https://www.abfresearch.nl/producten/monitoren/woningmarktmonitor/>

Arkenbout, R. (2018). *Heeft middeldure huur toekomst in Amsterdam?* Scriptie MRE. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Arnott, R. (1995). *Time for Revisionism on Rent Control?* *Journal of Economic Perspectives*, 9(1), pp. 99-120: Pittsburgh.

Bengtsson, B., & Ruonavaara, H. (2010). *Introduction to the Special Issue: Path Dependence in Housing*. *Housing, Theory and Society*, Vol. 27, No.3, pp. 193-203. Abingdon: Taylor and Francis Ltd.

Breidenbach, P., Eilers, L., & Fries, J. (2019). *Rent Control and Rental Prices: High Expectations, High Effectiveness?* Essen: RWI-Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung.

Capital Value. (2020). *De Woning(beleggings)markt in beeld 2020*. Utrecht: Capital Value.

Capital Value. (2021). *De Woning(beleggings)markt in beeld 2021*. Utrecht: Capital Value.

CBS. (z.d.). StatLine. Voorraad woningen en niet -woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio. <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb>

Conijn, J., & Schilder, F. (2015). *Middeninkomens en het middensegment, de ontbrekende schakel op de woningmarkt*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Conijn, J., & Schilder, F. (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt, ontwikkelingen in een veranderd economisch en maatschappelijk klimaat*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Conijn, J.B.S. (2019). *Kennis is als een fata morgana. Hervorming van de woningmarkt: resultaten en lessen voor de toekomst*. Amsterdam; Amsterdam School of Real Estate.

DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). *Urban economics and real estate markets (Vol. 23, No. 7)*. Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.

Ellingsen, T., & Englund, P. (2003). *Rent regulation: An introduction*. Stockholm: Stockholm School of Economics.

Eurostat. (2018). *Distribution of population by tenure status, 2016*. Verkregen via Eurostat Statistics Explained: [https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=File:Distribution\\_of\\_population\\_by\\_tenure\\_status,\\_2016\\_\(%25\\_of\\_population\)\\_YB18.png#filehistory](https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=File:Distribution_of_population_by_tenure_status,_2016_(%25_of_population)_YB18.png#filehistory)

Gemeente Rotterdam. (2016). *Woonvisie Rotterdam*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.

Gemeente Rotterdam. (2018). *Bouwmaatregelen woningbouw Rotterdam 2018-2021*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.

Gemeente Rotterdam. (2018). *Nieuwe energie voor Rotterdam. Coalitieakkoord 2018-2022*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.

Gemeente Rotterdam. (2019). *Voortgangsrapportage woonvisie editie 2018*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.

- Gemeente Rotterdam. (2019). *Thuis in Rotterdam*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Gemeente Rotterdam. (2019). *Actieplan Middenhuur*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Gemeente Rotterdam. (2019). *Hoogbouwvisie 2019*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Gemeente Rotterdam. (2019). *Van zoi naar mooi. Programma Rotterdam Circulair 2019-2023*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Gemeente Rotterdam. (2020). *Manifest, Rotterdam samen sterkt door bouwen! Rotterdam: Gemeente Rotterdam*
- Gemeente Rotterdam. (2020). *Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen. Rotterdam: Gemeente Rotterdam*.
- Gemeente Rotterdam. (2020). *Voortgangsrapportage Woonvisie, editie 2019*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Gemeente Rotterdam. (2020). *Gebiedsatlas 2.0 ontwikkeling woningvoorraad*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Gemeente Rotterdam. (z.d.). *Meer balans in de woningvoorraad*.  
<https://persberichtenrotterdam.nl/persbericht/meer-balans-in-rotterdamse-woningvoorraad/>
- Gemeente Rotterdam. (z.d.). *Prestatieafspraken met woningcorporaties 2020-2021*.  
<https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/prestatieafspraken-woningcorporaties/>
- Gemeente Rotterdam. (z.d.). *Onderzoek 010*.  
<https://onderzoek010.nl/dashboard/dashboard/ruimtelijke-ordening--wonen-en-verkeer>
- Gemeente Rotterdam. (z.d.). *Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Uitvoeringsplan 2019-2022*.  
<https://www.rotterdam.nl/nieuws/het-gaat-beter-op-zuid/NPRZ-uitvoeringsprogramma-2019-2022>
- Gool, P. V., Jager, P., Theebe, M., & Weisz, R. (2013). *Onroerend goed als belegging*. Groningen: Noordhoff.
- Gijzel, R. van (2018). *Samen bouwen aan middenhuur, ervaringen van een jaar samenwerkingstafel middenhuur*. Den Haag: Rijksoverheid.
- Haffner, M., Elsinga, M., & Hoekstra, J. (2018). *Rent Regulation: The Balance between Private Landlords and Tenants in Six European Countries*. Delft: Delft University of Technology.
- Haffner, M., Elsinga, M., & Hoekstra, J. (2012). *Access and Affordability: Rent Regulation*. Delft: Delft University of Technology.
- Heijden, H. v. (2013). *West European housing systems in a comparative perspective*. Amsterdam: IOS Press BV.
- Hoogendijk, M. (2013). *De woningmarkt en de economische context*. Rotterdam: Erasmus School of Economics.
- International Monetary Fund. (2013). *Kingdom of the Netherlands - Staff report for the 2013 article IV consultation*. Washington: International Monetary Fund.
- Kettunen, H., & Ruonavaara, H. (2020). *Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives*. UK: Informa UK Limited, trading as Taylor & Francis Group.

Kholodilin, K.A., Mense, A., & Michelsen, C. (2016). *Market break or simply fake? Empirics on the causal effects of rent controls in Germany*. Berlin: DIW Berlin.

Marquard, A., & Post, W. van der (2019). *Basissyllabus 'Inleiding Marktanalyse'*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2015). *In vogelvlucht. De woningwet 2015, Nieuwe spelregels voor de sociale huursector*. Den Haag: Ministerie van BZK.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2018). *Nationale Woonagenda en aanbiedingsbrief*, publicatie 23 mei 2018. Den Haag: Ministerie van BZK.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019). *Kamerbrief 'Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet'*, publicatie 22 februari 2019. Den Haag: Ministerie van BZK.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019). *Ruimte voor wonen; De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018*, publicatie april 2019. Den Haag: Ministerie van BZK.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019). *Kamerbrief 'Mensen met een middeninkomen op de woningmarkt'*, publicatie 4 juli 2019. Den Haag: Ministerie van BZK.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2020). *Kamerbrief 'Aanwijzing Autoriteit woningcorporaties o.b.v. artikel 60, tweede lid, van de Woningwet'*, publicatie 4 december 2020. Den Haag: Ministerie van BZK.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2020). *Kamerbrief 'Vaststelling maximale huurverhoging 2021'*, publicatie 21 december 2020. Den Haag: Ministerie van BZK.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2021).  
<https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel>. Verkregen via [woningmarktbeleid.nl](https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel):  
<https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel>

Nationaal Programma Rotterdam Zuid (z.d.). *Regio Deal Rotterdam Zuid*. <https://www.nprz.nl/over-nprz/onze-documenten/regiodeal-rotterdam-zuid>

Nieuwenbroek, M. (2019). *Het tekort aan vrije sector huurwoningen*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Koops, R. (2021, 25 mei). *Coronablues voorbij: bouw middeldure huurwoningen trekt aan*. Parool.  
<https://www.parool.nl/amsterdam/coronablues-voorbij-bouw-middeldure-huurwoningen-trekt-aan~b8a66bbb/>

Planbureau voor de Leefomgeving (2017). *Perspectieven voor het middensegment in de woningmarkt – verkenning van maatregelen ter bevordering van het aanbod*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Rekenkamer Rotterdam (2020). *Onderzoeksopzet woonvisie Rotterdam, onderzoek woonbeleid*. Rotterdam: Rekenkamer Rotterdam.

Rijksoverheid (z.d.). *8% overdrachtsbelasting vanaf 2021 als woning niet hoofdverblijf is*.  
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/belastingplan/belastingwijzigingen-voor-ons-allemaal/overdrachtsbelasting>

Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam. (2019). *Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030*. Nissewaard: Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam.

Vandevyvere, W. & Zenthofer, A. (2012). *The housing market in the Netherlands*. Brussels: European Commission.

Vlek, P. (2018). *Investeren in vastgoed grond en gebieden*. Vlaardingen: Spryg real estate academy.

Weitzman, P. (1985). *Economics and rent regulation: A call for a new perspective*. New York: New York University Review of Law & Social Change.

Whitehead, C., & Williams, P. (2018). *Assessing the evidence on Rent Control from an International Perspective*. London: LSE.

Wonen 4.0. (2012). *Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft.

## **Bijlage I: Vragenlijst Expertinterviews (Institutionele belegger)**

De centrale vraagstelling van mijn scriptie luidt:

*Wat is het effect van het Rotterdamse woonbeleid op de nieuwbouwproductie van middensegment huurwoningen in Rotterdam gegeven de huidige en toekomstige vraag/aanbod verhouding?*

### **Introductie**

- Wat is uw rol/functie binnen uw organisatie?

### **Onderdeel 1.**

#### **De resultaten van de beleidsmaatregelen vanuit het Rijk op het functioneren van de woningmarkt**

Allereerst een aantal vragen over de gevolgen van de beleidsmaatregelen vanuit het Rijk op de vraag -en aanbodontwikkeling van vrije sector middensegment huurwoningen.

- Kunt u kort uw mening geven over het effect van de doorgevoerde beleidsmaatregelen vanuit het Rijk op de vraag -en aanbodontwikkeling van vrije sector middensegment huurwoningen?
- Kunt u aangeven welke doorgevoerde maatregelen vanuit Rijkbeleid in uw ogen voor uw organisatie het meeste positieve en welke het meeste negatieve effect hebben in relatie tot aanbod van (nieuwbouw) middensegment huurwoningen?
- Hebben de maatregelen vanuit Rijksbeleid geleid tot een aangepaste strategie van uw organisatie?
- Welke maatregelen vanuit Rijksbeleid zou u voor de komende kabinetsperiode adviseren, welke uiteindelijk het gewenste resultaat van een optimaal functionerende woningmarkt moet opleveren?

### **Onderdeel 2.**

#### **Woningportefeuille en ontwikkeling vraag en aanbod Rotterdamse woningmarkt**

Voor dit onderdeel wordt ingezoomd op de Rotterdamse woningmarkt en specifiek de vraag en aanbodontwikkeling van (nieuwbouw) middensegment huurwoningen.

- Hoe groot is de woningportefeuille van Rotterdam van uw organisatie en hoe groot is het aandeel hiervan in het middensegment (kale huurprijs tussen 737,14 en 1040,- (prijspeil 1-1-2020)?
- Hoeveel nieuwbouw huurwoningen heeft u in aanbouw en ontwikkeling? Hoeveel nieuwbouwwoningen zijn hiervan (langjarig) bestemd voor het middensegment?
- In hoeverre wijst u bestaande bouw en nieuwbouw middensegment huurwoningen reeds toe aan de middeninkomens (36.800 en 55.000)?
- Kunt u kort omschrijven hoe u, als woningbelegger, kijkt naar de woningbeleggingsmarkt van Rotterdam met daarbij de korte en lange termijn vraag – en aanbodontwikkeling van de Rotterdamse woningmarkt en haar middensegment huur in het bijzonder?

### **Onderdeel 3 :**

#### **Ambitie en woonbeleid gemeente Rotterdam**

Het volgende deel van het interview bestaat uit een aantal vragen over de ambities in de Woonvisie 2030 en de doorvertaling naar het woonbeleid van de gemeente Rotterdam. Als specifiek onderdeel van het woonbeleid worden een aantal vragen gesteld over het actieplan Middenhuur . Het Addendum Woonvisie 2030 heeft de doelstelling om in 2030 totaal 42.000 zelfstandige nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad te hebben toegevoegd tov 2017, waarvan circa 8.400

nieuwbouwwoningen bestemd voor middensegment huur. Het coalitieakkoord 2018-2022 heeft ingezet op de groei van de woningvoorraad door de start van 18.000 nieuwbouwwoningen tussen 2018 en 2022, waarvan 3600 bestemd voor middensegment huur. Om deze doelstellingen te realiseren is hiervoor eind 2018 door marktpartijen, corporaties en gemeente Rotterdam het Woningbouwakkoord ondertekend. Gevolgd door het Doorbouw Manifest in juni 2020.

- Hoe kijkt u naar de ontwikkelingen van de nieuwbouw middensegment huurwoningen in Rotterdam in relatie tot de gestelde nieuwbouwambities? Worden deze ambities gehaald?
- Hoe kijkt u vanuit uw organisatie naar het huidige woonbeleid van de gemeente Rotterdam en de uitvoering hiervan in relatie tot de gemaakte afspraken uit het Woningbouwakkoord en Doorbouw Manifest?
- Wat zijn volgens u, in het licht van wet en regelgeving, duurzaamheidseisen, stijgende bouwkosten etc de meest vertragende factoren bij de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen?
- Is de gemeente Rotterdam voldoende faciliterend of belemmerend bij de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen? Kunt u dit kort toelichten?

### **Het Actieplan Middenhuur**

- Bent u goed op de hoogte van de inhoud van het Actieplan Middenhuur van de gemeente Rotterdam en heeft u hier reeds ervaringen mee?
- Hoe kijkt u als woningbelegger tegen het Actieplan Middenhuur aan en wat zijn volgens u de verwachte effecten?
- In hoeverre beperken of stimuleren de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur uw investeringsbereidheid in middensegment nieuwbouw huurwoningen in Rotterdam? Kunt u dit kort toelichten?
- Is uw investeringsbereidheid in nieuwe woningbeleggingen in Rotterdam afgenomen door de invoering van het Actieplan Middenhuur en heeft dit geleid tot een aangepaste strategie?

### **Opinie**

Tot slot een aantal opinie vragen.

- Wat vindt u van de rol van institutionele beleggers ten behoeve van de realisatie nieuwbouw middensegment huurwoningen (in Rotterdam?)
- Als u zich verplaatst in de rol van gemeente, wat zou u dan aanpassen aan het Rotterdamse woonbeleid om de investeringsbereidheid -en snelheid in nieuwbouw middensegment huurwoningen van uw organisatie te optimaliseren voor de lange termijn?
- Draagt het huidige Rotterdamse woonbeleid, volgens u, op (lange) termijn ook zorg voor een optimale gewenst balans in de Rotterdamse woningvoorraad, in het bijzonder het middensegment huur, gegeven de vraag en aanbod prognose? Kunt u dit toelichten?
- Wat heeft volgens u uiteindelijk het meeste en wat het minste effect op de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen in Rotterdam: 1. Het landelijke woningmarktbeleid, 2. Macro-economische factoren (als aantrekkende economie, lage kapitaalmarktrente), 3. Het gemeentelijk beleid?
- Heeft u tot slot nog aanvullingen of opmerkingen ten behoeve van dit onderzoeksthema?

Ik dank u hartelijk voor uw medewerking aan het expertinterview van mijn scriptie.

## **Bijlage II: Vragenlijst expertinterview (Woningcorporatie)**

De centrale vraagstelling van mijn scriptie luidt:

*Wat is het effect van het Rotterdamse woonbeleid op de nieuwbouwproductie van middensegment huurwoningen in Rotterdam gegeven de huidige en toekomstige vraag/aanbod verhouding?*

### **Introductie**

- Wat is uw rol/functie binnen uw organisatie?

### **Onderdeel 1.**

#### **De resultaten van de beleidsmaatregelen vanuit het Rijk op het functioneren van de woningmarkt**

Allereerst een aantal vragen over de gevolgen van de beleidsmaatregelen vanuit het Rijk op de vraag -en aanbodontwikkeling van vrije sector middensegment huurwoningen.

- Kunt u kort uw mening geven over het effect van de doorgevoerde beleidsmaatregelen vanuit het Rijk op de vraag -en aanbodontwikkeling van vrije sector middensegment huurwoningen?
- Kunt u aangeven welke doorgevoerde maatregelen vanuit Rijkbeleid in uw ogen voor uw organisatie het meeste positieve en welke het meeste negatieve effect hebben in relatie tot aanbod van (nieuwbouw) middensegment huurwoningen?
- Hebben de maatregelen vanuit het Rijksbeleid (zoals (tijdelijke) afschaffing markttoets en rendementstoets) geleid tot een aangepaste strategie van uw organisatie?
- Welke maatregelen vanuit Rijkbeleid zou u voor de komende kabinetsperiode adviseren, welke uiteindelijk het gewenste resultaat van een optimaal functionerende woningmarkt moet opleveren?

### **Onderdeel 2.**

#### **Woningportefeuille en ontwikkeling vraag en aanbod Rotterdamse woningmarkt**

Voor dit onderdeel wordt ingezoomd op de Rotterdamse woningmarkt en specifiek de vraag -en aanbodontwikkeling van (nieuwbouw) middensegment huurwoningen.

- Hoe groot is de woningportefeuille van Rotterdam van uw organisatie en hoe groot is het aandeel hiervan in het middensegment (kale huurprijs tussen 737,14 en 1040,- (prijspeil 1-1-2020)?
- Hoeveel nieuwbouw huurwoningen heeft u in aanbouw en ontwikkeling? Hoeveel nieuwbouwwoningen zijn hiervan (langjarig) bestemd voor het middensegment?
- In hoeverre wijst u nieuwbouw en bestaande middensegment huurwoningen reeds toe aan de middeninkomens (36.800 en 55.000)?
- Kunt u kort omschrijven hoe u, als woningcorporatie, kijkt naar de korte en lange termijn vraag – en aanbodontwikkeling van de Rotterdamse woningmarkt en haar middensegment huur in het bijzonder?

### **Onderdeel 3.**

#### **Ambitie en woonbeleid gemeente Rotterdam**

Het volgende deel van het interview bestaat uit een aantal vragen over de ambities in de Woonvisie 2030 en de doorvertaling naar het woonbeleid van de gemeente Rotterdam. Als specifiek onderdeel van het woonbeleid worden een aantal vragen gesteld over het actieplan Middenhuur. Het Addendum Woonvisie 2030 heeft de doelstelling om in 2030 totaal 42.000 zelfstandige nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad te hebben toegevoegd tov 2017, waarvan circa 8.400



nieuwbouwwoningen bestemd voor middensegment huur. Het coalitieakkoord 2018-2022 heeft ingezet op de groei van de woningvoorraad door de start van 18.000 nieuwbouwwoningen tussen 2018 en 2022, waarvan 3600 bestemd voor middensegment huur. Om deze doelstellingen te realiseren is hiervoor eind 2018 door marktpartijen, corporaties en gemeente Rotterdam het Woningbouwakkoord ondertekend. Gevolgd door het Doorbouw Manifest in juni 2020. Daarnaast heeft u met de gemeente Rotterdam prestatieafspraken gemaakt voor 2020-2021.

- Hoe kijkt u naar de aanbodontwikkelingen van nieuwbouw middensegment huurwoningen in Rotterdam in relatie tot de gestelde nieuwbouwambities? Worden deze ambities gehaald?
- Hoe kijkt u vanuit uw organisatie naar het huidige woonbeleid van de gemeente Rotterdam en de uitvoering hiervan in relatie tot de gemaakte afspraken uit het Woningbouwakkoord, Doorbouw Manifest en de prestatieafspraken?
- Wat zijn volgens u, in het licht van wet en regelgeving, duurzaamheidseisen, stijgende bouwkosten, etc de meest vertragende factoren bij de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen?
- Is de gemeente Rotterdam voldoende faciliterend of belemmerend bij de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen? Kunt u dit kort toelichten?

#### **Het Actieplan Middenhuur**

- Bent u goed op de hoogte van de inhoud van het Actieplan Middenhuur van de gemeente Rotterdam en heeft u hier reeds ervaringen mee?
- Hoe kijkt u als woningcorporatie tegen het Actieplan Middenhuur aan en wat zijn volgens u de verwachte effecten?
- In hoeverre beperken of stimuleren de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur uw investeringsmogelijkheden in middensegment nieuwbouw huurwoningen in Rotterdam? Kunt u dit kort toelichten?
- Heeft het Woonbeleid en in het bijzonder het Actieplan Middenhuur geleid tot een aangepaste strategie van uw organisatie?

#### **Opinie**

Tot slot een aantal opinie vragen.

- Wat vindt u van de rol van corporaties ten behoeve van de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen?
  - Als u zich verplaatst in de rol van gemeente, wat zou u dan aanpassen aan het Rotterdamse woonbeleid om de investeringsmogelijkheden -en snelheid in nieuwbouw middensegment huurwoningen van uw organisatie te optimaliseren voor de lange termijn?
  - Draagt het huidige Rotterdamse woonbeleid, volgens u, op (lange) termijn ook zorg voor een optimale gewenst balans in de Rotterdamse woningvoorraad, in het bijzonder het middensegment huur, gegeven de vraag en aanbod prognose? Kunt u dit toelichten?
  - Wat heeft volgens u uiteindelijk het meeste en wat het minste effect op de realisatie van nieuwbouw middensegment huurwoningen in Rotterdam: 1. Het landelijke woningmarktbeleid, 2. Macro-economische factoren (als aantrekkende economie, lage kapitaalmarktrente), 3. Het gemeentelijk beleid?
  - Heeft u tot slot nog aanvullingen of opmerkingen ten behoeve van dit onderzoeksthema?
- Ik dank u hartelijk voor uw medewerking aan het expertinterview van mijn scriptie.