

Rotterdam, xx oktober 2022

22bb006515

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Rapport Rekenkamer Rotterdam 'Thuis in cijfers, onderzoek naar woonbeleid Rotterdam'

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij uw raad voor om de conclusies van het rapport 'Thuis in cijfers, onderzoek naar woonbeleid Rotterdam' van de Rekenkamer Rotterdam te onderschrijven en de aanbevelingen aan het college over te nemen en te betrekken in het proces om te komen tot een Woonakkoord.

Tevens vragen wij u het college op te dragen uitvoering te geven aan de aanbevelingen en daarover tegelijkertijd met de collegereactie op het 'Woonakkoord' aan de raad te rapporteren.

Waarom dit voorstel?

Op 9 september jl. heeft de Rekenkamer Rotterdam het rapport 'Thuis in cijfers, onderzoek naar woonbeleid Rotterdam' gepresenteerd. Conform de verordening Rekenkamer Rotterdam art.12 lid 4 behandelt de raad een rapport binnen drie maanden na ontvangst. Op 21 september jl. heeft de directeur van de Rekenkamer het rapport toegelicht in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte.

Doel- en vraagstelling Rekenkamerrapport

De centrale onderzoeksvraag luidt als volgt:

Hoe en in welke mate leidt het woonbeleid van de gemeente Rotterdam tot een betere aansluiting tussen vraag en aanbod op de Rotterdamse woningmarkt?

De centrale vraag is uitgewerkt in de volgende deelvragen:

- Wat is de rolverdeling tussen overheden binnen het woonbeleid en welke formele positie heeft de gemeente daarin?
- Hoe geeft de gemeente Rotterdam binnen deze rolverdeling invulling aan het eigen woonbeleid?
- Heeft de gemeente in de opzet en tijdens de uitvoering van haar beleid adequaat inzicht in de woonbehoefte en het woonaanbod in Rotterdam?
- Zijn de slaagkansen van aspirant-huurders en -kopers in sociale segment sinds 2015 toegenomen?
- Zijn de slaagkansen van aspirant-huurders en -kopers in het midden- en

hoge segment sinds 2015 toegenomen?

- Welke instrumenten heeft de gemeente ingezet met het oog op een betere aansluiting van vraag en aanbod?
- In hoeverre zijn deze instrumenten ingezet zoals in het beleid is beoogd?
- Hoe geeft de gemeente invulling aan de samenwerkingen binnen het woonveld?
- In hoeverre passen de afspraken die de gemeente maakt met samenwerkingspartners bij haar ambities en de waargenomen problemen in het woonveld?
- In hoeverre voeren de gemeente en haar samenwerkingspartners de afspraken uit, en hoe ziet de gemeente hierop toe?

Hoofdconclusies in het rapport zijn:

1. In de periode 2015-2020 is de spanning tussen vraag en aanbod voor de lage inkomensgroepen zeer waarschijnlijk toegenomen. Een van de vele aanwijzingen hiervoor is dat de verdeling tussen, lage, middelhoge en hoge Rotterdamse huishoudensinkomens nauwelijks veranderde, terwijl het percentage goedkope woningen flink afnam. De nieuwbouwproductie heeft deze spanning niet verkleind.

2. De gemeente Rotterdam gebruikte voor de probleemanalyse in het woonbeleid en voor de monitoring van beleidseffecten veel relatief zachte en beperkte gegevens als harde en complete feiten. Vraag en aanbod waren in de probleemanalyse en monitoring veel minder precies in beeld dan gepresenteerd werd.

3. Een leidende aanname in de probleemanalyse van de woonvisie en het addendum is dat het goedkope aanbod in de gemeente groter was dan de vraag: een overmaat in het goedkope segment. Gezien de tekortkomingen in de probleemanalyse was 'overmaat' onvoldoende feitelijk onderbouwd. Het is ook mogelijk dat er in plaats van een overmaat een tekort bestond en bestaat.

4. De gemeente stelt in de woonvisie en het addendum cijfermatige doelen betreffende de ontwikkeling en prijsstelling van de bestaande en nog toe te voegen Rotterdamse woningvoorraad. Op de bestaande voorraad was voor de gemeente echter maar beperkte sturing mogelijk. Voor nieuwbouw van goedkope woningen door marktpartijen heeft de gemeente meer sturingsmogelijkheden, maar deze heeft zij beperkt ingezet. Op nieuwbouw en herstructurering door corporaties heeft de gemeente meer invloed gehad.

5. Tot 2019 had de gemeente voor de middeninkomensgroep geen specifiek beleid. Daarna had zij wel doelstellingen, maar deze waren weinig concreet en zijn onvoldoende gemonitord. Daarnaast had de gemeente weinig zicht op de omvang van het tekort aan middeldure woningen en heeft zij in de praktijk maar beperkt gestuurd op het realiseren en bestendigen van meer middelduur aanbod in de stad.

6. De mate waarin aanbieders en vragers op de woningmarkt gelegenheid wordt geboden om gehoord te worden in het gemeentelijk woonbeleid, is in disbalans. Terwijl de gemeente velerlei vormen van structureel overleg met corporaties en marktpartijen heeft opgezet, kent de gemeente richting vragers op de woningmarkt ((aspirant-)huurders en kopers) alleen het

wettelijk verplichte overleg met huurdersorganisaties in het kader van de prestatieafspraken. De overleggen over prestatie-afspraken zijn echter zo ingewikkeld dat het de vrijwillige huurdersorganisaties aan professionele kennis en voorbereidingstijd ontbreekt om deze goed te kunnen volgen. De gemeente waarborgt bovendien onvoldoende dat bewoners van herstructureringsprojecten tijdig en goedgeïnformeerd kunnen participeren.

7. Het college heeft de raad zeer beperkt toegerust om kaders te stellen en beleid te controleren. De kwaliteit van de aan de raad gepresenteerde beleidsstukken en monitoring was daarvoor onvoldoende. Zo zijn bijna alle woonvisiedoelstellingen¹ over de ontwikkeling van de Rotterdamse voorraad niet gemonitord, waardoor de doelstellingen niet fungeren als meetlat voor de maatschappelijke prestaties.

8. Belangrijke maatschappelijke signalen in het politiek debat en in de Rotterdamse samenleving hebben het college niet geïnspireerd tot het kritisch (laten) toetsen van de probleemanalyse op validiteit en actualiteit en het aanpassen van haar doelstellingen en het beleid naar de uitkomsten daarvan.

Tenslotte heeft de rekenkamer de volgende aanbevelingen aan het college gericht:

1. Houd in de nieuw op te stellen woonvisie rekening met de volgende uitgangspunten:

a. Ga niet uit van overmaat in het goedkope of sociale segment. Er is namelijk geen harde cijfermatige onderbouwing voor (zie conclusie 3).
b. Het inschatten van de omvang en toekomstige ontwikkeling van de goedkope particuliere voorraad is problematisch (zie conclusie 2). Gebruik daarom als indicator voor de spanning in het goedkope segment de zelfstandige sociale corporatievoorraad vergeleken met het aantal lage-inkomenshuishoudens in de gemeente. Houdt daarbij rekening met studenten.

Het college neemt aanbeveling 1b niet over

c. Wanneer sloop eventueel een onderdeel blijft van het nieuwe gemeentebeleid past een kaderstellende insteek beter bij de huidige krapte op de woningmarkt en de positie van de gemeente, dan een doelstellende. Immers, niet alleen het bovengenoemde ontbreken van een harde onderbouwing voor de overmaat maar ook de huidige woningnood in alle prijssegmenten in Nederland en Rotterdam en het feit dat de gemeente zelf geen eigenaar is van woningen, maken een gemeentelijke doelstelling over sloop onlogisch. Het is dan zaak dat de gemeente een afwegingskader voor sloop ontwikkelt zodat de raad kaders stelt en kan controleren of eventuele sloopplannen aan die kaders voldoen.

d. Presenteer in de nieuwe woonvisie een goede onderbouwing voor de te onderscheiden inkomensgroepen en bijbehorende woningprijssegmenten. Ga daartoe na welke huren en kooprijzen maximaal financieerbaar zijn voor de lage- en middeninkomensgroepen (met aparte prijsgrenzen voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens).

¹ Apart van de woonvisie en het addendum stelde de gemeente zichzelf in het coalitieakkoord van 2018 het doel om tussen 2018 en 2022 de bouw van 18.000 woningen te laten starten. Dit doel is bijna gehaald, zo stelde de rekenkamer vast. Zie: Rekenkamer Rotterdam, 'Tijd voor targets – beoordeling eindverantwoording 2018-2022, lessen 20 jaar college targets', februari 2022.

Het college neemt aanbeveling 1d deels over

e. De spanning tussen het aanbod van en de vraag naar woningen in het sociale segment is niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief van aard. Leg in de nieuwe woonvisie vast dat als marktpartijen sociale woningen bouwen, deze passen bij de behoeften van de sociale doelgroep. Dat betekent dat het (ook een substantieel aandeel) meerpersoonswoningen betreft en dat er weinig of geen eisen aan huishoudensvorm en contractduur worden gesteld. Daarnaast is het belangrijk dat er geen hoge servicekosten boven op de kale huur gerekend worden waardoor de maandelijkse kosten boven de liberalisatiegrens uitkomen (als dat wel het geval is moet de gemeente de woning als middelduur beschouwen).

f. Neem in de woonvisie SMART geformuleerde doelstellingen op over nieuwbouw en de langjarige bescherming van het prijssegment daarvan. Overweeg de prijssegmentering via de bestemmingsplannen te regelen, zodat voor alle burgers en bouwers openbaar en inzichtelijk is wat het beleid van de gemeente is.

Het college neemt aanbeveling 1f deels over

g. Zorg ervoor dat de woonvisie zich ten aanzien van de bestaande particuliere voorraad concentreert op hetgeen de gemeente in deze sector werkelijk kan sturen: namelijk op het inzetten van subsidies, de Wet voorkeursrecht gemeente en opkoopbescherming.

h. Beleidscontinuïteit is cruciaal binnen het woondossier, waar het jaren duurt voor een nieuwbouwproject is gerealiseerd. Toch kan en moet het beleid tussentijds herijkt worden als daar aanleiding toe is. Aanleiding kunnen gelegen zijn in de prijs- en renteontwikkelingen op de woningmarkt en -bouw, veranderende regelgeving of regionale of landelijke afspraken. Het rijk heeft immers voor de aankomende jaren een aantal verstrekkende woonbeleidswijzigingen aangekondigd - waaronder verhoging van de prijsgrens voor gereguleerde huursegment en sterkere sturing van rijk en provincie op gemeentelijk beleid- die bijstelling zeer waarschijnlijk nodig maken. Zorg dus dat de woonvisie tenminste tweejaarlijks wordt geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. Bij de evaluatie wordt beoordeeld of de uitgangspunten, probleemanalyse en doelstellingen nog actueel zijn.

Het college neemt aanbeveling 1h niet over

2.a. Investeer in een actieve burgerparticipatie van huurders, eigenaar-bewoners en woningzoekenden in het woonbeleid. Rotterdam heeft een zeer minimale invulling gegeven aan hetgeen wettelijk minimaal verplicht is aangaande bewonersparticipatie van huurders. Leg het recht op participatie vast in gemeentebeleid.

b. Daarbij is participatie bij herstructureringsprocessen een belangrijk onderwerp. Zorg dat de tijdige informering over, en participatie van bewoners bij het gehele herstructureringsproces geborgd is, niet alleen wat betreft hun herhuisvesting. Wees vanaf nu proactief in het horen van bewoners (huurders en eigenaren) van potentiële herstructureringslocaties, door hen vroegtijdig en uitgebreid te betrekken.

De Rekenkamer constateert dat de collegereactie op aanbeveling 2b onduidelijk is.

3. Verbeter de informatievoorziening van het college aan de raad. Zorg dat de raad goed zicht kan hebben op de kwaliteit van de probleemanalyse en de doelstellingen en vervolgens gedurende de uitvoeringsperiode op de voortgang van de doelbereiking. In de politieke arena moeten twijfels over de feitelijke onderbouwing ruimhartig worden onderkend en onderzocht.

Maak hiervoor als college in de eerste plaats aan de raad inzichtelijk:

- a. hoe hard de gepresenteerde cijfers zijn: welke marges er gelden en welke methodologische problemen in de dataverzameling leiden tot mogelijke over- en onderschatting of blinde vlekken.
- b. in het geval van definitiewijzigingen: waarom de nieuwe definitie nodig is en wat de monitoringscijfers zijn volgens de nieuwe én de eerdere definitie(s).

Verbreed en verbeter in de tweede plaats de monitoring van de beschikbaarheid van de verschillende prijssegmenten:

- c. Het verkrijgen van cijfermatig inzicht in de bestaande particuliere huur- en koopvoorraad per prijssegment is bepaald niet makkelijk. Bovendien is het moeilijk om te meten en te sturen door wie de woningen worden bewoond en of voldoende voorraad dus ook voldoende beschikbaarheid betekent voor huishoudens die niet kunnen uitwijken naar een goedkoper segment. Monitor daarom een breed palet aan indicatoren van beschikbaarheid (oftewel schaarste) van de verschillende prijssegmenten koop en huur. Het gaat dan in ieder geval om slaagkansen en gemiddelde wachttijden in de corporatiesector. Ook het aantal dagen dat woningen in de verschillende prijssegmenten gemiddeld te koop staan of geadverteerd worden voor verhuur, verdient monitoring.

De Rekenkamer constateert dat de collegereactie op aanbeveling 3c onduidelijk is.

- d. Heb in bredere zin meer oor voor woningzoekenden, juist ook om naast de per definitie beperkte cijfers rechtstreeks geïnformeerd te worden over de vraagkant van de woningmarkt. Ga als afdeling wonen bij welzijnspartijen, wijkteams, Jongerenloket, Centraal Onthaal en de huurdersondersteuning na hoe de inwoners de woningdruk ervaren. Wat weten deze welzijnspartijen en gemeenteonderdelen over de mate waarin Rotterdammers noodgedwongen inwonen bij anderen? Wat weten zij over de mate van thuis- of dakloosheid? Wat is volgens hen de trend hierin? Via enquête-onderzoek kan de gemeente ook haar inwoners vragen naar hun eigen ervaringen met de krapte op de woningmarkt en de problemen die zij hier eventueel door hebben ondervonden. Hetzelfde kan zij doen bij makelaars.

De Rekenkamer constateert dat de collegereactie op aanbeveling 3d onduidelijk is.

- e. Het verdient aanbeveling dergelijk breed schaarsteonderzoek ook in regionaal verband op te pakken.

De Rekenkamer constateert dat de collegereactie op aanbeveling 3e onduidelijk is.

- f. Stel logische ijkpunten op als signaalwaarden voor actie. Daarvoor is in ieder geval nodig dat de ijkpunten betrekking hebben op de aansluiting tussen vraag en aanbod (oftewel schaarste), en niet slechts op het aanbod.
- g. Rapporteer over al deze gegevens en de beperkingen daarvan in de jaarlijkse woonvisie voortgangsrapportages. Geef als college ook aan welke cijfers (dat jaar) niet zijn verzameld.

Het college neemt aanbeveling 3g niet over

Collegereactie

Op bladzijde 29 t/m 47 van de bestuurlijke nota leest U de collegereactie op het rapport en het nawoord van de Rekenkamer. Het college neemt de aanbevelingen 1b, 1h en 3g niet over.

Advies commissie BWB

De commissie BWB heeft het rapport besproken in de overlegvergadering van 12 oktober 2022 en geadviseerd het rapport als X-punt te agenderen in de raad op 20 oktober 2022.

Het presidium van de gemeenteraad,

De griffier,

De voorzitter,

I.C.M. Broeders

A. Aboutaleb

CONCEPT

Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam;

gelezen het rapport,

gelet op de Gemeentewet en op artikel 12 van de Verordening Rekenkamer Rotterdam,

gehoord de beraadslagingen in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van woensdag 12 oktober 2022,

besluit:

1) De navolgende hoofdconclusies van het rapport 'Thuis in cijfers, onderzoek naar woonbeleid Rotterdam' van Rekenkamer Rotterdam te onderschrijven:

1. In de periode 2015-2020 is de spanning tussen vraag en aanbod voor de lage inkomensgroepen zeer waarschijnlijk toegenomen. Een van de vele aanwijzingen hiervoor is dat de verdeling tussen, lage, middelhoge en hoge Rotterdamse huishoudensinkomens nauwelijks veranderde, terwijl het percentage goedkope woningen flink afnam. De nieuwbouwproductie heeft deze spanning niet verkleind.

2. De gemeente Rotterdam gebruikte voor de probleemanalyse in het woonbeleid en voor de monitoring van beleidseffecten veel relatief zachte en beperkte gegevens als harde en complete feiten. Vraag en aanbod waren in de probleemanalyse en monitoring veel minder precies in beeld dan gepresenteerd werd.

3. Een leidende aanname in de probleemanalyse van de woonvisie en het addendum is dat het goedkope aanbod in de gemeente groter was dan de vraag: een overmaat in het goedkope segment. Gezien de tekortkomingen in de probleemanalyse was 'overmaat' onvoldoende feitelijk onderbouwd. Het is ook mogelijk dat er in plaats van een overmaat een tekort bestond en bestaat.

4. De gemeente stelt in de woonvisie en het addendum cijfermatige doelen betreffende de ontwikkeling en prijsstelling van de bestaande en nog toe te voegen Rotterdamse woningvoorraad. Op de bestaande voorraad was voor de gemeente echter maar beperkte sturing mogelijk. Voor nieuwbouw van goedkope woningen door marktpartijen heeft de gemeente meer sturingsmogelijkheden, maar deze heeft zij beperkt ingezet. Op nieuwbouw en herstructurering door corporaties heeft de gemeente meer invloed gehad.

5. Tot 2019 had de gemeente voor de middeninkomensgroep geen specifiek beleid. Daarna had zij wel doelstellingen, maar deze waren weinig concreet en zijn onvoldoende gemonitord. Daarnaast had de gemeente weinig zicht op de omvang van het tekort aan middeldure woningen en heeft zij in de praktijk maar beperkt gestuurd op het realiseren en bestendigen van meer middelduur aanbod in de stad.

6. De mate waarin aanbieders en vragers op de woningmarkt gelegenheid wordt geboden om gehoord te worden in het gemeentelijk woonbeleid, is in disbalans. Terwijl de gemeente velerlei vormen van structureel overleg met corporaties en marktpartijen heeft opgezet, kent de gemeente richting vragers op de woningmarkt ((aspirant-)huurders en kopers) alleen het wettelijk verplichte overleg met huurdersorganisaties in het kader van de prestatieafspraken. De overleggen over prestatieafspraken zijn echter zo ingewikkeld dat het de vrijwillige huurdersorganisaties aan professionele kennis en voorbereidingstijd ontbreekt om deze goed te kunnen volgen. De gemeente waarborgt bovendien onvoldoende dat bewoners van herstructureringsprojecten tijdig en goed geïnformeerd kunnen participeren.

7. Het college heeft de raad zeer beperkt toegerust om kaders te stellen en beleid te controleren. De kwaliteit van de aan de raad gepresenteerde beleidsstukken en monitoring was daarvoor onvoldoende. Zo zijn bijna alle woonvisiedoelstellingen² over de ontwikkeling van de Rotterdamse voorraad niet gemonitord, waardoor de doelstellingen niet fungeren als meetlat voor de maatschappelijke prestaties.

8. Belangrijke maatschappelijke signalen in het politiek debat en in de Rotterdamse samenleving hebben het college niet geïnspireerd tot het kritisch (laten) toetsen van de probleemanalyse op validiteit en actualiteit en het aanpassen van haar doelstellingen en het beleid naar de uitkomsten daarvan.

II) De aanbevelingen van het rapport ‘Thuis in cijfers, onderzoek naar woonbeleid Rotterdam’ van de Rekenkamer Rotterdam, over te nemen en te betrekken in het proces om te komen tot een Woonakkoord:

1. Houd in de nieuw op te stellen woonvisie rekening met de volgende uitgangspunten:

a. Ga niet uit van overmaat in het goedkope of sociale segment. Er is namelijk geen harde cijfermatige onderbouwing voor (zie conclusie 3).
b. Het inschatten van de omvang en toekomstige ontwikkeling van de goedkope particuliere voorraad is problematisch (zie conclusie 2). Gebruik daarom als indicator voor de spanning in het goedkope segment de zelfstandige sociale corporatievoorraad vergeleken met het aantal lage-inkomenshuishoudens in de gemeente. Houdt daarbij rekening met studenten.

c. Wanneer sloop eventueel een onderdeel blijft van het nieuwe gemeentebestuur past een kaderstellende insteek beter bij de huidige krapte op de woningmarkt en de positie van de gemeente, dan een doelstellende. Immers, niet alleen het bovengenoemde ontbreken van een harde onderbouwing voor de overmaat maar ook de huidige woningnood in alle prijssegmenten in Nederland en Rotterdam en het feit dat de gemeente zelf geen eigenaar is van woningen, maken een gemeentelijke doelstelling over sloop onlogisch. Het is dan zaak dat de gemeente een afwegingskader voor sloop ontwikkelt zodat de raad kaders stelt en kan controleren of eventuele sloopplannen aan die kaders voldoen.

d. Presenteer in de nieuwe woonvisie een goede onderbouwing voor de te

² Apart van de woonvisie en het addendum stelde de gemeente zichzelf in het coalitieakkoord van 2018 het doel om tussen 2018 en 2022 de bouw van 18.000 woningen te laten starten. Dit doel is bijna gehaald, zo stelde de rekenkamer vast. Zie: Rekenkamer Rotterdam, 'Tijd voor targets – beoordeling eindverantwoording 2018-2022, lessen 20 jaar college targets', februari 2022.

onderscheiden inkomensgroepen en bijbehorende woningprijsegmenten. Ga daartoe na welke huren en koopprijzen maximaal financierbaar zijn voor de lage- en middeninkomensgroepen (met aparte prijsgrenzen voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens).

e. De spanning tussen het aanbod van en de vraag naar woningen in het sociale segment is niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief van aard. Leg in de nieuwe woonvisie vast dat als marktpartijen sociale woningen bouwen, deze passen bij de behoeften van de sociale doelgroep. Dat betekent dat het (ook een substantieel aandeel) meerpersoonswoningen betreft en dat er weinig of geen eisen aan huishoudensvorm en contractduur worden gesteld. Daarnaast is het belangrijk dat er geen hoge servicekosten boven op de kale huur gerekend worden waardoor de maandelijkse kosten boven de liberalisatiegrens uitkomen (als dat wel het geval is moet de gemeente de woning als middelduur beschouwen).

f. Neem in de woonvisie SMART geformuleerde doelstellingen op over nieuwbouw en de langjarige bescherming van het prijssegment daarvan. Overweeg de prijssegmentering via de bestemmingsplannen te regelen, zodat voor alle burgers en bouwers openbaar en inzichtelijk is wat het beleid van de gemeente is.

g. Zorg ervoor dat de woonvisie zich ten aanzien van de bestaande particuliere voorraad concentreert op hetgeen de gemeente in deze sector werkelijk kan sturen: namelijk op het inzetten van subsidies, de Wet voorkeursrecht gemeente en opkoopbescherming.

h. Beleidscontinuïteit is cruciaal binnen het woondossier, waar het jaren duurt voor een nieuwbouwproject is gerealiseerd. Toch kan en moet het beleid tussentijds herijkt worden als daar aanleiding toe is. Aanleiding kunnen gelegen zijn in de prijs- en renteontwikkelingen op de woningmarkt en -bouw, veranderende regelgeving of regionale of landelijke afspraken. Het rijk heeft immers voor de aankomende jaren een aantal verstreckende woonbeleidswijzigingen aangekondigd - waaronder verhoging van de prijsgrens voor gereguleerde huursegment en sterkere sturing van rijk en provincie op gemeentelijk beleid- die bijstelling zeer waarschijnlijk nodig maken. Zorg dus dat de woonvisie tenminste tweejaarlijks wordt geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. Bij de evaluatie wordt beoordeeld of de uitgangspunten, probleemanalyse en doelstellingen nog actueel zijn.

2.a. Investeer in een actieve burgerparticipatie van huurders, eigenaar-bewoners en woningzoekenden in het woonbeleid. Rotterdam heeft een zeer minimale invulling gegeven aan hetgeen wettelijk minimaal verplicht is aangaande bewonersparticipatie van huurders. Leg het recht op participatie vast in gemeentebeleid.

b. Daarbij is participatie bij herstructureringsprocessen een belangrijk onderwerp. Zorg dat de tijdige informering over, en participatie van bewoners bij het gehele herstructureringsproces geborgd is, niet alleen wat betreft hun herhuisvesting. Wees vanaf nu proactief in het horen van bewoners (huurders en eigenaren) van potentiële herstructureringslocaties, door hen vroegtijdig en uitgebreid te betrekken.

3. Verbeter de informatievoorziening van het college aan de raad. Zorg dat de raad goed zicht kan hebben op de kwaliteit van de probleemanalyse en de doelstellingen en vervolgens gedurende de uitvoeringsperiode op de voortgang van de doelbereiking. In de politieke arena moeten twijfels over de feitelijke onderbouwing ruimhartig worden onderkend en onderzocht.

Maak hiervoor als college in de eerste plaats aan de raad inzichtelijk:

- a. hoe hard de gepresenteerde cijfers zijn: welke marges er gelden en welke methodologische problemen in de dataverzameling leiden tot mogelijke over- en onderschatting of blinde vlekken.
- b. in het geval van definitiewijzigingen: waarom de nieuwe definitie nodig is en wat de monitoringscijfers zijn volgens de nieuwe én de eerdere definitie(s).

Verbreed en verbeter in de tweede plaats de monitoring van de beschikbaarheid van de verschillende prijssegmenten:

- c. Het verkrijgen van cijfermatig inzicht in de bestaande particuliere huur- en koopvoorraad per prijssegment is bepaald niet makkelijk. Bovendien is het moeilijk om te meten en te sturen door wie de woningen worden bewoond en of voldoende voorraad dus ook voldoende beschikbaarheid betekent voor huishoudens die niet kunnen uitwijken naar een goedkoper segment. Monitor daarom een breed palet aan indicatoren van beschikbaarheid (oftewel schaarste) van de verschillende prijssegmenten koop en huur. Het gaat dan in ieder geval om slaagkansen en gemiddelde wachttijden in de corporatiesector. Ook het aantal dagen dat woningen in de verschillende prijssegmenten gemiddeld te koop staan of geadverteerd worden voor verhuur, verdient monitoring.
- d. Heb in bredere zin meer oor voor woningzoekenden, juist ook om naast de per definitie beperkte cijfers rechtstreeks geïnformeerd te worden over de vraagkant van de woningmarkt. Ga als afdeling wonen bij welzijnspartijen, wijkteams, Jongerenloket, Centraal Onthaal en de huurdersondersteuning na hoe de inwoners de woningdruk ervaren. Wat weten deze welzijnspartijen en gemeenteonderdelen over de mate waarin Rotterdammers noodgedwongen inwonen bij anderen? Wat weten zij over de mate van thuis- of dakloosheid? Wat is volgens hen de trend hierin? Via enquête-onderzoek kan de gemeente ook haar inwoners vragen naar hun eigen ervaringen met de krapte op de woningmarkt en de problemen die zij hier eventueel door hebben ondervonden. Hetzelfde kan zij doen bij makelaars.
- e. Het verdient aanbeveling dergelijk breed schaarsteonderzoek ook in regionaal verband op te pakken.
- f. Stel logische ijkpunten op als signaalwaarden voor actie. Daarvoor is in ieder geval nodig dat de ijkpunten betrekking hebben op de aansluiting tussen vraag en aanbod (oftewel schaarste), en niet slechts op het aanbod.
- g. Rapporteer over al deze gegevens en de beperkingen daarvan in de jaarlijkse woonvisie voortgangsrapportages. Geef als college ook aan welke cijfers (dat jaar) niet zijn verzameld.

III) Het college van burgemeester en wethouders op te dragen de aan het college gerichte aanbevelingen uit te voeren en daarover tegelijkertijd met de collegereactie op het 'Woonakkoord' aan de raad te rapporteren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 oktober 2022,

De griffier,

De voorzitter,