



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- De Woonvisie 'Een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar' inclusief bijlagen (zie bijlage 2 en 3) vast te stellen.
- De moties en toezeggingen die verband houden met de woonvisie af te doen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Op 24 oktober 2023 zonden wij u de concept Woonvisie Rotterdam toe (23bb007113, 23bb007114). Dit voorstel is op woensdag 31 januari 2024 besproken in uw commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte. Bij deze bespreking heeft Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen toegezegd de conceptvisie op een aantal punten aan te passen en na bespreking in het college opnieuw aan de raad voor te leggen. Het voorliggende voorstel is hiervan het resultaat.

De vigerende woonvisie dateert uit 2016 (met een addendum uit 2019). In het coalitieakkoord 'Eén stad' wordt een herziening van de woonvisie aangekondigd. Afgezien van de juridische noodzaak - een gemeente behoort wettelijk elke 5 jaar een nieuw woonprogramma op te stellen -, vragen de veranderingen in de woningmarkt om een antwoord vanuit de overheid. Het Rotterdamse Woonakkoord is op 17 februari j.l. door de Gemeenteraad vastgesteld en bevat 10 uitgangspunten die het kader vormen voor de Rotterdamse Woonvisie.

Met dit raadsvoorstel bieden we de definitieve Woonvisie Een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar' en bijbehorende bijlagen aan. Daarnaast stellen we u voor om een aantal moties en toezegging als afgedaan te beschouwen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

De 10 uitgangspunten uit het Woonakkoord zijn de basis voor de Woonvisie.



Daarnaast is de woonvisie in samenhang met enkele al lopende programma's en afspraken opgesteld, zoals het Doorbouwakkoord, de Actieagenda Ouderen, het actieplan Goed huren en verhuren, het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 en het Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting.

Toelichting:

Ten opzichte van de conceptvisie die op 31 januari 2024 in de commissie voor Bouwen, Wonen en Buitenruimte is behandeld, zijn in de nu voorliggende versie de volgende aanpassingen aangebracht:

Pijler 1: Meer en betaalbare woningen

- Ambitie omvang sociale voorraad: Om het belang van het op peil houden van de omvang van de sociale voorraad te benadrukken is door het woord 'minimaal' toegevoegd waar het gaat over ambities en doelstellingen ten aanzien van het gelijk houden van de sociale voorraad.
- Juiste cijfers sociale corporatievoorraad: In de concept woonvisie van 24 oktober jl. was de omvang van de sociale corporatievoorraad gebaseerd op de monitor Regioakkoord en bedraagt 127.000 woningen (40%). In het kader van aansluiten bij nieuwe definities van het rijk, gebruiken we een andere monitor om de corporatievoorraad te bepalen. Dit is monitor 'Een thuis voor iedereen' van het Rijk, waarbij sociale corporatievoorraad gelijk is aan de DAEB voorraad van corporaties en 124.500 woningen (39%) bevat. Deze nieuwe cijfers van de sociale corporatievoorraad, dus 124.500 woningen, zijn verwerkt in de voorliggende versie van de Woonvisie.

Pijler 2 Toekomstbestendige en vitale wijken

- Rol gemeente: Het verzoek van de commissie (24bb000714) was om expliciet aan te geven welke rol de gemeente speelt bij het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad. In de tekst bij Pijler 2 is specifiek benoemd dat de gemeente het als haar taak ziet om initiatief te ondernemen daar waar de aard van de opgaven de mogelijkheden van eigenaren overstijgt en daarbij nauw samen te werken met partijen. Daarnaast is specifiek benoemd dat dit een landelijke aanpak vergt en we het rijk hierop aanspreken.
- Verduurzaming: Uit de commissie (24bb000716) kwam het verzoek om na te gaan of de ambities uit de woonvisie stroken met de landelijke ambities van verduurzaming particulieren en woningcorporaties.
De landelijke afspraken gaan ervan uit dat de E, F en G labels uiterlijk 31 december 2028 door de corporaties worden weggewerkt. Naar deze deadline werken de corporaties toe. Voor particulieren geldt de wettelijke eis vanaf 2030. In de tekst voor de woonvisie is expliciet toegevoegd om de landelijke eisen tot 2030 te halen waar het gaat om het verduurzamen van de woningvoorraad. Ook is aan de tekst toegevoegd dat we gaan monitoren op de voortgang van het terugdringen van EFG-labels, en waar nodig knelpunten gaan wegnemen.



Pijler 3 Aandachtsgroepen

- De aandacht voor ouderen en inzet op doorstroming: in de commissie BWB (24bb000723) is verzocht om in de Woonvisie concrete maatregelen te benoemen die kunnen worden getroffen om de doorstroming van ouderen met een verhuishwens te bevorderen. Onderstaande concrete maatregelen, die voortkomen uit het plan Goud voor Oud zijn ten aanzien van doorstroming toegevoegd: Creëren van bewustwording, Verstrekken van informatie, Advies en ondersteuning en Woonaanbod.
- Het thema dakloosheid: Verzoek van de commissie (24bb000715) is om in de woonvisie een link te leggen met het programma Dakloosheid en concrete voorbeelden en maatregelen noemen. In de nieuwe versie aan de woonvisie dat we vanuit het woonbeleid in op het bestrijden van dakloosheid door o.a. het uitbreiden waar mogelijk van 'Housing First' en 'Project010' om vanuit huisvesting aan te sluiten bij de ambitie vanuit het Nationaal Actieplan Dakloosheid.
- Kostendelersnorm: Verzoek van de commissie is om te bekijken of het mogelijk is iets te doen met de kostendelersnorm bij AOW. Deze vormt een belemmering bij het stimuleren van samenwonen. Inmiddels hebben we een passage toegevoegd om over de toepassing van de kostendelersnorm bij ouderen (AOW) in gesprek gaan met het Rijk. Voor de kostendelersnorm bij bijstandsuitkeringen handhaven we de huidige inzet, namelijk alleen benutten van de huidige uitzonderingsmogelijkheden.

Algemeen

- De frequentie van monitoring: Verzoek van de commissie is om de monitoring frequenter te doen dan een keer per twee jaar zoals beschreven in de concept woonvisie. In de nieuwe versie van de Woonvisie is hier gehoor aan gegeven door de monitoring op te splitsen in de volgende onderdelen:
 - o Belangrijkste indicatoren woningmarkt en cijfers: ieder jaar.
 - o Voortgang doelen en dialoog met partijen in de stad om de twee jaar.Eind april 2024 komen we met een dummy met de opzet van deze monitor (24bb000732).
- Parkeren en ontsluiten woonwijken: In de commissie (24bb000729) zijn er zorgen geuit over de ontsluiting en het parkeren bij nieuw plannen. Het autogebruik neemt toch toe en dit zorgt voor problemen. De wethouder heeft toegezegd in de woonvisie een passage op te nemen over parkeren en ontsluiten van wijken. Bij de inzet op 'Goede groei' in de Woonvisie is in de nieuwe versie nadrukkelijk benoemd dat daar ook de aandacht voor mobiliteit en parkeren bij hoort.
- Naast deze inhoudelijke wijzigingen, is er ook nog een aantal kleine tekstuele wijzigingen doorgevoerd (zie ook bijlage 1).

De hoofdlijn van de Woonvisie is met bovengenoemde wijzigingen niet veranderd. De ambitie blijft om een fijn en betaalbaar thuis te bieden voor iedereen. De 4 pijlers blijven daarbij richtinggevend voor de koers richting 2040 en de maatregelen waar we de komende vijf jaar met velen in de stad aan werken. Hopelijk zorgen de wijzigingen wel voor een meer herkenbare verhaallijn en leiden de verschuivingen en toevoegingen in de maatregelen tot een gedragen voorstel.



In het bij dit voorstel gevoegde ontwerpbesluit zijn de belangrijkste ambities en doelen aangegeven die bij elk van de pijler zijn gesteld.

Moties en toezeggingen met afdoeningsvoorstel

Overzicht toezeggingen:

- 24bb000714 - Concept Woonvisie : rol gemeente
- 24bb000715 - Concept-Woonvisie: link programma dakloosheid
- 24bb000716 - Concept-Woonvisie: duurzaamheid
- 24bb000719 - Concept-Woonvisie: derde voorwaarde woonakkoord
- 24bb000721 - Concept-Woonvisie: sociale voorraad
- 24bb000723 - Concept-Woonvisie: doorstroming ouderen
- 24bb000728 - Concept-Woonvisie: evenwicht
- 24bb000729 - Concept-Woonvisie: parkeren en ontsluiten

De bovenstaande toezeggingen zijn verwerkt in de woonvisie (zie toelichting hierboven). We stellen u daarom voor om de bovenstaande toezeggingen als afgedaan te beschouwen.

Overzicht moties:

- 22bb006892 – Betaalbare middenhuur
- 23bb001319 – Vergeet de collegereactie niet

De motie **Betaalbare middenhuur** (22bb006892) draagt het college op om: Een raadsvoorstel voor te bereiden voor aanpassing van het Actieplan middenhuur waarbij, voor nieuw te sluiten overeenkomsten met ontwikkelaars en beleggers, de mogelijkheid tot jaarlijkse huurverhoging op basis van de consumentenprijsindex plus 1,25% wordt vervangen door indexatie op basis van maximale huurverhoging zoals vastgesteld door het Rijk;

Ons college heeft de ambities uit het Actieplan Middenhuur een plek gegeven in de nieuwe woonvisie. Daarmee komt het Actieplan Middenhuur te vervallen. Ook maakt ons college van de gelegenheid gebruik, om aan te sluiten bij de definities voor prijssegmenten van de rijksoverheid. Bij nieuwe privaatrechtelijke afspraken en projecten gelden niet meer de regels uit het Actieplan, maar de kaders van de rijksoverheid, bijvoorbeeld als het gaat om de maximale aanvangshuren en jaarlijkse huurverhogingen. Deze worden aangevuld met een minimale instandhoudingstermijn, indien dat wettelijk niet wordt geregeld. De passage over toegestane huurverhogingen was al uit de modelcontracten geschrapt (zoals gemeld in tussenbericht 23bb004659).

Met deze uitwerking is ons college verder gegaan, dan waartoe de motie oproep. We stellen u daarom voor om motie Betaalbare middenhuur als afgedaan te beschouwen.

De motie **Vergeet de collegereactie niet** (23bb001319) draagt het college op om: Bij de uitwerking van het Woonakkoord duidelijk aan te geven hoe de uitgangspunten samen met de reactie van het college zullen worden verwerkt in de Woonvisie.

Het Rotterdamse Woonakkoord is op 17 februari 2023 door de Gemeenteraad vastgesteld en bevat 10 uitgangspunten die het kader vormen voor de Rotterdamse Woonvisie. Deze 10 uitgangspunten zijn allen verwerkt in de Woonvisie; enerzijds in de inhoud, bijvoorbeeld als basis voor de ambities of als concrete maatregel.



En anderzijds als onderdeel van het participatieproces. Hoe de 10 uitgangspunten precies terugkomen in de Woonvisie blijkt uit de tabel in bijlage 4. We stellen u daarom voor om motie Vergeet de collegereactie niet als afgedaan te beschouwen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De Rotterdamse Woonvisie is een wettelijk verplicht beleidsdocument op grond van de Woningwet (artikel 42). Het is een sturingsinstrument voor de gemeente en vormt de basis voor prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

Het uitvoeringsprogramma dat onderdeel is van de Woonvisie bevat een divers pakket aan concrete maatregelen voor de komende 5 jaar. Dit betreft enerzijds nieuwe maatregelen, maar ook werk of maatregelen waarvoor het College al eerder middelen heeft vrijgemaakt. Voorbeelden hiervan zijn de bouw van 3500-4000 woningen, de €25 mln. voor verhoging van het aandeel betaalbare woningen naar 55%, het extra budget voor het doorbouwakkoord, verduurzaming van de woningvoorraad en het programma goed huren en verhuren.

De Woonvisie richt zich op een meerjarige aanpak om lange termijn doelen te bereiken. Daarmee bevat het ook nieuwe maatregelen. Het past in de huidige financieel lastige tijden om realistisch te zijn. Niet alles hoeft nu financieel geregeld te worden, het is immers een programma voor meerdere collegeperiodes. Maatregelen kunnen alleen worden uitgevoerd als ze financieel gedekt zijn. Het is van belang hier transparant over te zijn zodat er geen verwachtingen worden gecreëerd die mogelijk niet waargemaakt kunnen worden. Daarom is in het hoofdstuk financiën en risico's een overzicht opgenomen van de mate waarin maatregelen gedekt zijn.

Voor de korte termijn is één wenselijke en noodzakelijke maatregel niet gedekt. Het betreft het beter benutten van de bestaande voorraad. Hier willen we de markt voor uitdagen en daar is een kader en stimuleringsmaatregelen voor nodig. De totale kosten hiervoor bedragen € 2 tot € 4,5 miljoen voor een periode van 5 jaar. De mogelijkheden voor financiering worden op dit moment verkend en we zien daarvoor goede kansen via externe bijdragen en/ of verschuiving binnen lopende budgetten. Mocht het uiteindelijk niet lukken voldoende financiële middelen te vinden, dan is heroverweging van de aanpak nodig.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, L.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb



Bijlage(n):

1. Bijlage 1: Definitieve Rotterdamse Woonvisie
2. Bijlage 2: Participatieverslag Woonvisie
3. Bijlage 3: Schaarste Rotterdamse woningmarkt, Onderzoek OBI, 2023
4. Bijlage 4: Toelichting verwerking Woonakkoord in Woonvisie.
5. Bijlage 5: Toelichting verwerking aanbevelingen Rekenkamerrapport in Woonvisie



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 februari 2024.

gelet op artikel 42 de Woningwet

overwegende dat:

- Het gewenst en wettelijke verplicht is een actuele gemeentelijke woonvisie te hebben, als stimulerend en verbindend document voor de gehele woonsector van Rotterdam;
- De vigerende woonvisie uit 2016 en het addendum uit 2019 niet langer volstaan en met het instrument van de woonvisie de koers voor de ontwikkeling van de stad kan worden vastgelegd;
- Er sprake is van schaarste op de woningmarkt en de betaalbaarheid onder druk staat;
- Er een uitgebreid participatieproces heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van de Rotterdamse Woonvisie.

Besluit:

De bij dit besluit gevoegde document: 'Rotterdamse Woonvisie: een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar' vast te stellen. Dit document bestaat uit een visiegedeelte en een uitvoeringsprogramma. De ambities in de Rotterdamse Woonvisie zijn:

1. Rotterdam is een betaalbare stad voor iedereen;
2. Rotterdam is een diverse en inclusieve stad;
3. Rotterdam is een innovatieve woonstad met lef.

De ambities worden gerealiseerd aan de hand van vier inhoudelijke pijlers die richtinggevend zijn voor de maatregelen die de komende 5 jaar worden getroffen:

- Meer en betaalbare woningen;
- Toekomstbestendige woningen en vitale wijken;
- Huisvesting van aandachtsgroepen;
- Betere positie op de woningmarkt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 maart 2024.

De griffier,

De voorzitter,