Participatieverslag.

Rotterdamse Woonvisie.

Oktober 2023

Gemeente Rotterdam

Inhoudsopgave

Introductie 1

Activiteiten 3

1. Belangengesprekken 3

2. Oplossingsgerichte dialoogtafels 4

3. Bewonersvragenlijst 18

4. Kinderraad 21

5. Jongeren 22

6. De Rotterdamse Wijkraden 23

7. Andere participatietrajecten met link naar wonen: 25

8. Uitkomsten stakeholderpeilingen 26

Dankwoord 30

Introductie

De Rotterdamse Woonvisie

De Woonvisie bestaat uit twee componenten; een strategische koers tot 2040 en concrete maatregelen voor de komende 5 jaar.
We streven naar een visie waarin alle Rotterdammers zich herkennen en waarin ook oplossingen en ideeën van de Rotterdammers terug te zien zijn. Om de vele stemmen van de stad in de visie een plek te geven, zijn we met de stad in gesprek gegaan. Dat hebben we op verschillende manieren aangepakt in de periode van maart 2023 tot oktober 2023.

Verslag van participatie over de Woonvisie:
Hoe hebben mensen meegedacht?

Oplossingsgerichte dialoogtafels

We hebben niet alle Rotterdammers individueel gesproken, maar hebben via gesprekken zoveel mogelijk de onderliggende belangen die Rotterdammers hebben met betrekking tot wonen in kaart gebracht. Op basis van deze gesprekken hebben we personen uitgenodigd die met elkaar aan zogeheten 'dialoogtafels' aan oplossingen hebben gewerkt. Deze personen verschillen in leeftijd, afkomst, opleidingsniveau en beroep, maar ze delen allemaal een diepgaande betrokkenheid bij onze stad.
Ze vertegenwoordigen de belangen van bijvoorbeeld senioren, jongeren, studenten, organisaties voor kwetsbare doelgroepen, huurders in de sociale huursector, huurders in de vrije sector, particuliere verhuurders, woningcorporaties, projectontwikkelaars, bewonersgroepen en particuliere woningeigenaren. Dit heeft geresulteerd in 56 deelnemers aan vijf tafels over verschillende thema's. Als bijlage bij het participatieverslag is een uitgebreider verslag toegevoegd.

Gesprekken met de rotterdammers van nu en van de toekomst

Daarnaast hebben we meerdere instrumenten ingezet om Rotterdammers mee te laten denken over het wonen in Rotterdam. Zoals:

- Een middag met de kinderraadsleden over de wensen van toekomstige generaties
- Het vragenspel 'De Middenweg' met jongerenplatform Roffa Takkies en AIR; een gesprek tussen Rotterdamse jongeren en professionals over wonen in Rotterdam
- Online en straatenquête onder alle Rotterdammers (met ruim 1.500 reacties)
- Bijeenkomsten met de wijkraden over adviezen van huidige bewoners

Op deze manier hebben de meningen en adviezen van de mensen in de wijken en van toekomstige woningzoekenden kunnen horen. Daarnaast zijn specifiek professionele partijen geraadpleegd om mee te denken zoals Platform Ontwikkelen Rotterdam (POR), de Rotterdamse woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Wat doen we met al deze input?

De uitkomsten van deze gesprekken hebben mede richting gegeven aan de inhoud van de Rotterdamse Woonvisie. Daarnaast blijft het niet bij het doorlopen participatietraject, maar willen wij in continue dialoog met de stad blijven.

Activi-teiten

1. Belangengesprekken

Er wonen meer dan 600.000 mensen in Rotterdam. Hoe betrek je zo'n groot aantal mensen bij het schrijven van een woonvisie? De gemeente Rotterdam streeft naar een visie waarin alle Rotterdammers zich kunnen herkennen en waarin tevens oplossingen en ideeën van Rotterdammers worden geïntegreerd.

Aandacht voor belangen

Hoe hebben we dit aangepakt? Allereerst hebben we verschillende belangengroepen geïdentificeerd die diverse belangen hebben met betrekking tot wonen in Rotterdam. Deze groepen omvatten senioren, jongeren, studenten, organisaties voor kwetsbare doelgroepen, huurders in de sociale huursector, huurders in de vrije sector, particuliere verhuurders, woningcorporaties, projectontwikkelaars, bewonersgroepen en particuliere woningeigenaren. Ruim 30 organisaties en in totaal 80 individuen zijn vervolgens uitgenodigd voor een belangengesprek. In deze gesprekken hebben we in individuele gesprekken besproken wat partijen belangrijk vinden voor een nieuwe Woonvisie.

2. Oplossingsgerichte dialoogtafels

Dialoogtafels: in ontwerp

Met behulp van de inzichten uit de belangengesprekken zijn dialoogtafels opgezet. Dialoogtafels zijn bijeenkomsten waarbij diverse belanghebbenden met zwaarwegende belangen met betrekking tot een specifiek onderwerp rondom wonen samenkomen om gezamenlijk in verschillende rondes oplossingen te bedenken.

Het aantal tafels

Om ervoor te zorgen dat de uitkomsten van de tafels e ectief kunnen worden geïntegreerd in de Woonvisie, zijn de tafels gebaseerd op de belangrijkste thema's in de toekomstige Woonvisie. De pijler 'Meer en betaalbaar wonen' is opgesplitst in 'bestaande voorraad' en 'nieuwbouw', omdat er specifieke vraagstukken spelen binnen deze onderwerpen.

Zodoende waren er in totaal vijf dialoogtafels:

- Tafel 1: Meer en betaalbare woningen: nieuwbouw
- Tafel 2: Meer en betaalbare woningen: bestaande voorraad
- Tafel 3: Toekomstbestendige en vitale wijken
- Tafel 4: Aandacht voor doelgroepen
- Tafel 5: Betere positie op de woningmarkt

Het aantal deelnemers

Elke dialoogtafel bestond uit maximaal tien deelnemers exclusief de gespreksleider. De groepen met het zwaarwegendst belang bij het thema zijn uitgenodigd. Dit heeft geresulteerd in de volgende uitnodigingslijst per tafel:

Belangen-vertegen-woordiger	Tafel 1 Meer en betaal-baar: nieuw-bouw	Tafel 2 Meer en betaal-baar: bestaan-de voorraad	Tafel 3 Toekomst-bestendige en vitale stad	Tafel 4 Aandacht voor doelgroepen	Tafel 5 Betere positie op de woningmarkt
Recht op de stad	■		■		■
Stad in de Maak		■			
GOH	■	■	■		■
De Brug (Haven-steder)		■	■		
Houdt Zicht (WHvH)		■	■		
BoKS (SSH)	■				
Studenten/ STUUR				■	■
Jongeren/Roffa Takkies	■			■	
Ouderen/OSO			■	■	
Tante Sjaar	■	■	■	■	
Federatie huurders commerciële sector		■			■
VVE netwerk Rotterdam		■			■
Bond particuliere verhuurders		■			■
Corporaties grote vier	■	■	■	■	■
Corporaties kleine kernen	■		■		
Corporaties ouderen	■		■	■	
Corporaties studenten	■			■	
POR	■		■		
NPRZ (intern en extern)	■	■	■	■	■

Gemeente aan tafel

Aan ieder tafel heeft het team Wonen van afdeling Stadsontwikkeling – Ruimte, Wonen & Milieu van de gemeente Rotterdam als belanghebbende én als penvoerder van de Woonvisie deelgenomen. Aan sommige tafels hebben ook de afdeling Maatschappelijke ontwikkeling, Stadsontwikkeling – Gebiedsontwikkeling en Gebiedsexploitatie en/of Stadsontwikkeling – Bouw- en woningtoezicht hun belangen vertegenwoordigd.

Belangen-vertegen-woordiger	Tafel 1 Meer en betaalbaar: nieuwbouw	Tafel 2 Meer en betaalbaar: bestaande voorraad	Tafel 3 Toekomst-bestendige en vitale stad	Tafel 4 Aandacht voor doel-groepen	Tafel 5 Betere positie op de woningmarkt
Stadsont-wikkeling - Ruimte, Wonen & Milieu					
Maatschap-pelijke ontwikkeling					
Stadsont-wikkeling - Gebieds-ontwikkeling en Gebieds-exploitatie					
Stadsont-wikkeling - Bouw- en woning-toezicht					

Procesontwerp

Het procesontwerp bestond uit vier rondes van elk 2,5 uur per tafel. De laatste bijeenkomst was een integratiesessie waarbij de deelnemers de opbrengsten van alle tafels konden beoordelen.

Elke volgende bijeenkomst bouwde voort op de resultaten van de voorgaande tafel. Er zat een periode van 1 tot 2 weken tussen de bijeenkomsten.

Hoewel het merendeel van de genodigden ook daadwerkelijk kon aanschuiven bij de dialoogtafels, is dit niet iedereen gelukt. In totaal ging het om 4 belangengroepen: de belangengroep Stad in de Maak, het GOH, de huurdersvereniging van de kleine kernen en de jongeren/ Roffa Takkies.

Signalen van deelnemers

De positieve signalen hadden voornamelijk betrekking op het niveau van betrokkenheid. Het werd zeer gewaardeerd dat de gemeente op gelijke voet met de deelnemers in een gezamenlijke dialoog trad, zonder bijvoorbeeld de rol van voorzitter aan te nemen. Dit leidde tot een groter gevoel van transparantie.

De kritische signalen die we hebben ontvangen, hadden voornamelijk betrekking op de krappe planning. De sessies vonden kort na elkaar plaats en hierdoor was het een intensief traject. Dit heeft veel van de deelnemers gevraagd en hier hebben we enorm veel waardering voor.

Overbelasting door parallelle trajecten

Een ander signaal betrof overbelasting, omdat er vanuit de gemeente nog andere trajecten met betrekking tot wonen liepen waar participatie en inspraak een grote rol speelden. Aangezien sommige genodigden belangrijke spelers zijn in het woningvraagstuk in Rotterdam (zoals de grote woningcorporaties of huurdersorganisaties), werden ze uitgenodigd voor deze meerdere parallel lopende trajecten wat zorgde voor een extra belasting.

Timing

De dialoogtafels waren gepland voor de maanden september en oktober, waarvoor de uitnodigingen in juli zijn verstuurd. Hierdoor hebben sommige partijen de uitnodigingen gemist.

Ondanks bovenstaande belemmeringen zijn partijen erin geslaagd om toch nog deelnemers te regelen, met uitzondering van één partij: het GOH. Er hebben met deze partij gesprekken plaatsgevonden om alsnog hun bijdrage aan de woonvisie op te nemen.

Dialoogtafels: opbrengst

Gedurende de dialoogtafels is veel waardevolle informatie gedeeld tussen belangenvertegenwoordigers onderling en tussen belangenvertegenwoordigers en de gemeente. Deze verschillende perspectieven op wonen in Rotterdam hebben de visie verrijkt. Wat in algemeenheid opgevallen is, is de betrokkenheid van de deelnemers bij het onderwerp en de bereidheid die er was zich te verplaatsen in het belang van de ander.

Aan de tafels is veel herkenning geweest in de koers/visie voor 2040 en de daaruit afgeleide pijlers/thema's. Er ontstond (logischerwijs) discussie bij de uitwerking van de visie in concrete maatregelen. De tijd ontbrak om hierover met elkaar de diepte en scherpte van het gesprek op te zoeken. Ook is geconstateerd dat voor de uitwerking van de visie naar maatregelen op onderdelen meer onderzoek nodig is.

Aan iedere tafel is de complexiteit en veelheid van het hoofdonderwerp teruggebracht tot 4 à 6 thema's waarvoor oplossingen/maatregelen bedacht zijn. Het bedenken van oplossingen is een creatief proces waarbij geldt dat alle ideeën welkom zijn (niets is te gek; "nee/kan niet" bestaat even niet) en het gaat om de kwantiteit van oplossingen.

Vervolgens is toegewerkt naar een set unanieme adviezen per tafel aan de gemeente om te verwerken in de woonvisie. Dit zijn adviezen waarin de oplossingen verwerkt zijn die het niveau van een visie hebben en die recht doen aan de belangen van alle partij aan tafel. De adviezen kunnen rekenen op instemming van de deelnemers doordat de formulering hun belangen niet schaadt. Afgevallen zijn oplossingen die niet voldoende concreet zijn, niet realistisch zijn of het belang van een van de partijen schaden.
De adviezen zijn in onderstaande paragraaf integraal opgenomen, waarbij per advies aangegeven is of het advies geheel, gedeeltelijk of niet overgenomen is in de tekst van de Woonvisie.

Een aantal thema's is op meerdere tafels besproken. Op onderdelen plaatsen deze adviezen de gemeente voor een dilemma omdat ze niet eenduidig geformuleerd zijn, danwel tegenstrijdigheden bevatten. Er zijn ook een aantal adviezen geformuleerd die mogelijk om politieke keuzes vragen.

Adviezen dialoogtafels

Hieronder staan de adviezen per dialoogtafel met een uitleg waarom bepaalde adviezen niet - of gedeeltelijk niet - zijn overgenomen. De adviezen achter ● zijn overgenomen, die achter ◐ gedeeltelijk en de achter ○ niet.

Tafel 1: Meer en betaalbare woningen: nieuwbouw

Thema: Sturing op voldoende betaalbaar

● Een ambitie vermeld in percentages en aantallen geeft richting en een duidelijke koers, de woningbehoefte moet hierbij het uitgangspunt zijn. Bouw met prioriteit voor de doelgroepen waar de nood voor een betaalbare woning het hoogst is. Hierbij is een balans tussen duidelijkheid en flexibiliteit belangrijk.

◐ Hanteer bijv. bandbreedten en werk in tijdsvakken (cohorten).

Reactie van de gemeente

Het advies om de ambities in aantallen en percentages weer te geven, gebaseerd op woningbehoefte, is verwerkt in pijler 1. Daar moet wel bij worden gezegd, dat naast woningbehoefte ook haalbaarheid heeft meegewogen in de uiteindelijke koers. Het werken met bandbreedtes en tijdsvakken is bij een aantal maatregelen toegepast, zoals bij het percentage betaalbaar.

Thema: Woningdifferentiatie naar prijssegmenten

● We accepteren op hoofdlijnen dat elke wijk een eigen woningdifferentiatie heeft en een daarbij behorende woningvoorraad.

◐ Uitgangspunt is niet het sturen op de afname van categorie maar juist om voor het betaalbare segment ondergrenzen te hanteren en van daaruit te sturen.

Reactie van de gemeente

Het eerste deel van het advies is verwerkt; We gaan uit van de kracht van de wijk (zie pijler 2), en hanteren daarbij het principe 'wijken voor iedereen' als basis. Vandaar dat de tweede zin niet volledig is overgenomen. In wijken met een omvangrijk aandeel sociale woningen geven we meer ruimte aan het middensegment en duurdere woningen. Dat kan door middel van verdichting, stedelijke vernieuwing, maar ook door liberalisaties en verkoop van bestaande woningen. Daarmee kan het aandeel van een categorie in sommige gevallen dus wel afnemen.

Thema: Flexibiliteit in uitvoering

◐ Bij langjarig uitvoerbaar en consistent beleid op het gebied van "Wonen" hoort ook flexibiliteit in ontwikkeling. Gemeente én partijen die bouwen dienen hier beiden aan bij te dragen in tijden dat het goed gaat, maar ook als het tegenzit.

◐ Het langjarige karakter van de woonvisie vraagt van alle betrokken partijen het lef om het gesprek aan te gaan waarbij altijd gehandeld wordt in de geest van beleidskaders en keuzes uitlegbaar en verklaarbaar zijn. Stapeling van eisen is dan iets waarvoor aandacht moet zijn en als niet alles kan moeten er prioriteiten gesteld kunnen worden met oog voor de verschillende noden in doelgroepen.

Reactie van de gemeente

Met het Doorbouwakkoord en bv verkennen van de Rotterdamse Bouwwet, hebben we een mate van flexibiliteit ingebouwd m.b.t. betaalbare woningen. Echter ook een koers en kader, dus niet alles is flexibel.

Thema: Afwegingen bij vervangende nieuwbouw

● Sloop-nieuwbouw is altijd een precaire afweging. Vaak geeft de technische staat aanleiding, maar er zijn ook andere situaties. Sloop-/nieuwbouw biedt een goede gelegenheid om te verdichten en te differentiëren waarbij de initiatiefnemer bij het te creëren aanbod programma altijd in overleg* moet met bestaande bewoners en met oog voor het belang van nieuwe bewoners.

● Er wordt aandacht gevraagd voor situaties waarin de gemeente weinig tot geen sturingsmogelijkheden heeft. Hier is nader onderzoek voor nodig. Ook de koppeling met het te verschijnen sociaal statuut vraagt aandacht.
*Daar waar 'overleg' staat kan ook betrokken of andere term van dezelfde strekking worden gelezen.

Reactie van de gemeente

Het advies om sloop als een precaire afweging te beschouwen is verwerkt in pijler 2 over toekomstbestendige vitale wijken. Ook verschillende mogelijke aanleidingen voor sloop zijn benoemd. Zie ook de link met de leidraad stedelijke vernieuwing m.b.t. zorgvuldigheid. Ook het overleg met bestaande en nieuwe bewoners is verwerkt (koppeling sociaal statuut).

Tafel 2: Meer en betaalbare woningen: bestaande bouw

Thema Sloop

- Bij bestaande voorraad is het uitgangspunt behoud, tenzij met vervangende nieuwbouw voldaan wordt aan (een of meerdere) volgende doelen:
  - Kwaliteitsverbetering (bestaande voorraad heeft bouwkundig een niet op te lossen slechte staat)
  - Voorkomen van onverantwoord hoge kosten (voor instandhouding, verduurzaming of renovatie van de woningen in vergelijking met nieuwbouw)
  - Mogelijkheid tot verdichting (om zo woningen toe te voegen zonder dat dit ten koste gaat van het oorspronkelijke aantal (sociale) woningen)
  - Differentiatie
- Verder dienen partijen (zoals gemeente en/of corporaties) transparant te zijn over welk doel of welke doelen er worden nagestreefd als er gesloopt wordt. Ten slotte moet er vooraf voorzien zijn in een terugkeerregeling en tijdelijke huisvesting. Deze tijdelijke huisvesting mag ook in middenhuur woningen.

Reactie van de gemeente

Het advies om zorgvuldig en transparant met sloop om te gaan is verwerkt in pijler 2 over toekomstbestendige vitale wijken. Daar is een link met leidraad stedelijke vernieuwing gelegd. Daarbij herkennen we het genoemde uitgangspunt 'behoud, tenzij'; De in het advies genoemde doelen waarbij sloop overwogen kan worden zijn ook in de woonvisie nadrukkelijk genoemd. Het voorzien in een terugkeergarantie is met een verwijzing naar het sociaal statuut ook verwerkt.

Thema Sloop

- Er is een groep huurders die tussen wal en schap valt. Dit zijn huurders die enerzijds te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Anderzijds verdienen ze te weinig om een huurwoning in de particuliere sector te kunnen krijgen. Deze zijn simpelweg te duur en de inkomenseisen vaak te hoog. Vanuit die constatering worden een tweetal adviezen voorgesteld:
  - Zorg ervoor dat ook de sociale voorraad van particuliere verhuurders bij de bewoners terecht komt die hierop zijn aangewezen door deze voorraad toe te wijzen op basis van inkomen.
  - Bestendig de regelingen tussen corporaties waarbij het aanbieden van middenhuur woningen gekoppeld is aan het inkomen (zodat de passende woning bij de passende doelgroep komt) en breidt deze uit naar particuliere eigenaren.
- De huidige voorraad sociale woningen past in de toekomst waarschijnlijk niet meer bij de toekomstige doelgroep. Er wordt verwacht dat er steeds meer vraag zal komen naar woningen voor alleenstaanden en senioren. Tegelijkertijd is er mogelijke sociale woningvoorraad die kwalitatief ook als middenhuur woningen gebruikt zouden kunnen worden. Advies is om te verkennen of het in die situatie verstandiger is om nieuw te bouwen voor sociaal, om vervolgens de huidige kwalitatief hoogwaardige sociale voorraad te gebruiken als middenhuur.

Reactie van de gemeente

Het advies is verwerkt. Ten aanzien van de definitie sociale huur is deze insteek bijvoorbeeld ook in het Woonakkoord en toekomstige landelijke regelgeving gekozen. In de uitwerking van het principe 'wijken voor iedereen' zal per wijk moeten worden bekeken wat oplossingen zijn. Daarbij is de benoemde oplossing een mogelijkheid, maar in wijken met weinig sociaal kan ook (tijdelijk) een stop op liberalisatie of verkoop verstandig zijn.

Thema: Kwaliteit particuliere voorraad

- Voor het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad zijn zowel de wortel als de stok nodig. Creëer een programma met een balans tussen ondersteunen en handhaven. Zorg in het programma voor zowel de mogelijkheid om eigenaren te stimuleren hun woningen kwalitatief op orde te houden, als handhavingsmogelijkheden wanneer eigenaren structureel weigeren dit te doen. De stichting VVE-010 en de VVE's spelen hierin een belangrijke rol:
  - Stimuleringsmaatregelen kunnen subsidies zijn maar ook het creëren van een gereedschapskist (denk hierbij aan het helpen activeren van een bestuur, het maken van een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOP) en een meerjarige financiële vooruitblik. Adviseren en ondersteunen van verbeterprojecten, het overnemen van de projectleiding en het houden van toezicht op het uit te voeren werk). Verder kunnen ondersteunende organisaties als VvE010 worden uitgebreid.
  - Soms is het echter nodig om strenger op te treden. De wet verbetering functioneren VvE's geeft de gemeente hierin een taak. Zo kan de gemeente toezicht houden op de bouwkundige kwaliteit van de voorraad, ze kan een meerjarenonderhoudsplan van elke VvE eisen, en ze kan een ALV bij elkaar roepen.
  - Het programma heeft oog voor het verschil tussen eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders.

Reactie van de gemeente

Het advies om zowel de wortel en de stok te hanteren is niet in letterlijke bewoordingen benoemd in de Woonvisie, maar wel terug te vinden in de voorgestelde maatregelen. Zoals de wortel: Intensiveren VVE010 en subsidies voor verduurzaming en het funderingsloket. En de stok: huidige inzet op toezicht en handhaving en intensiveren, goed huren en verhuren.

Thema: Beter benutten

- Optoppen is een belangrijke maatregel om meer woningen toe te voegen, maar het gebeurt nog te weinig. Ga daarom de samenwerking aan tussen partijen (bijv. een taskforce met gemeente, corporaties, huurdersvereniging, verhuurdersvereniging) om optoppen verder te helpen. Zorg hierbij dat de randvoorwaarden (over parkeernormen, kwaliteitseisen, etc.) bekend zijn. Daarbij is in het geval van optoppen het volgende van belang:
- Heldere kaders over parkeernormen, verdichting en andere afwegingen waarbinnen initiatieven in principe goedgekeurd worden. Zo hoeft niet ieder initiatief apart beoordeeld te worden.
- De oproep hierbij is om soepeler om te gaan met bepaalde beleidsregels, zoals parkeernormen. Uitbreiding van woningvoorraad heeft een zwaarder wegend belang, dan voldoende parkeerplaatsen (liever een dak boven het hoofd, dan een auto onder je kont).
- Er is bepaald of optoppen in de hele stad mogelijk moet zijn of slechts in bepaalde wijken;
- Indien er sprake is van een taskforce:
  - Moet deze bestaan uit vertegenwoordigers van betrokkenen en belanghebbenden;
  - Moet deze makkelijk toegang hebben tot het bestuur;
  - Neemt deze ontwikkelde aannemers mee;
  - Kan een gesloten huishoudboekje gehanteerd worden waarbij opbrengsten van optoppen terug worden geïnvesteerd in de wijk of het pand dat opgetopt is voor verduurzaming, vergroening van daken etc.. Dit punt dient nog uitgewerkt en geconcretiseerd te worden.
- De gemeente moet zich gericht inzetten richting de landelijke politiek voor het versoepelen van de kostendelersnorm om in bredere zin mee te kunnen werken aan vormen van woningdelen. Het volledig afschaffen van de kostendelersnorm is voor nu onhaalbaar. Wel kan er gekeken waar het aanmoedigen van samenwonen een gewenste ontwikkeling is. Denk hierbij aan senioren, wanneer ze zelf aangeven graag samen te wonen. De gemeente kan zich specifiek richten op versoepeling van de kostendelersnorm voor deze doelgroep(en) om zowel kansen te kunnen benutten als risico's (door bv. (onverwachte) inkomensachteruitgang) te vermijden.

- Verder zorgt het ontbreken van huursubsidie voor bewoners van onzelfstandige woningen ervoor dat het minder aantrekkelijk is voor bijvoorbeeld studenten om samen te wonen in onzelfstandige woningen (zoals kamers). De gemeente moet zich daarom uitspreken voor huursubsidie voor bewoners van onzelfstandige woningen om zo deze vorm van samenwonen aantrekkelijker te maken.

Reactie van de gemeente

Optoppen is één van de maatregelen die worden verkend voor het beter benutten van de bestaande voorraad. Het streven is om samen met partijen in de stad (ontwikkelaars, VvE's, eigenaren, corporaties etc.) te kijken hoe optoppen makkelijker gemaakt kan worden. Eén manier is door het stellen van heldere kaders, zodat aan de voorkant duidelijk is wat wel en niet kan. Het soepeler omgaan met andere beleidsdoelen wordt ook onderzocht. Daarbij wordt met het zwaarwegend belang van genoeg woningen rekening gehouden. Wat betreft de kostendelersnorm wordt gekeken naar het zo optimaal benutten van de huidige mogelijkheden. Ook willen we daarover met alle partijen duidelijk communiceren. Het beschikbaar maken van huursubsidie voor bewoners van onzelfstandige woningen maakt onderdeel uit van de lobbyagenda van de gemeente Rotterdam richting het rijk.

Thema: Informatievoorziening

- De woningmarkt met alle betrokkenen, rollen, verantwoordelijkheden en regels is erg complex. Dit maakt het soms moeilijk te begrijpen welke mogelijkheden en verantwoordelijkheden huurders, verhuurders en woningeigenaren hebben. Het advies is daarom om één balie, loket of iets dergelijks te organiseren (fysiek, niet enkel digitaal) waar bewoners, eigenaren, huurders, verhuurders en iedereen met een vraag over wonen (het volledige aspect van wonen) terecht kan voor advies. Deze balie kan onder andere helpen zicht te krijgen op de volledige vraag naar woningen in de stad. Maar ook kopers kunnen hier geholpen worden met informatie over wat ze van plan zijn te kopen. Zo kunnen kopers informatie vinden over de kwaliteit van een beoogde woning, de kwaliteit van het complex (de VVE) waar de woning zich in bevindt, het bestaan van een meerjarenonderhoudsbegroting, eventuele maandelijkse bijdragen en de (financiële) planning voor het complex.

Reactie van de gemeente

De Wijkhub is het centrale gemeentelijke loket in de wijk waar Rotterdammers voor vragen terecht kunnen. Rotterdam heeft ervoor gekozen om niet op gespecialiseerde loketten in te zetten, maar te kiezen voor één centraal punt in de wijk. Loketten als VvE010 zetten we wel door, die intensieveren wij zelfs.

Tafel 3: Toekomstbestendige en vitale wijken

Thema: Definities

- In de woonvisie moeten duidelijke en goede definities voor toekomstbestendige woningen en vitale wijken opgenomen worden. Belangrijke componenten en kenmerken daarvoor zijn:

- Toekomstbestendige woningen: zijn bouwtechnisch op orde (bv funderingen, kwaliteit) en duurzaam. Wanneer dat bouwkundig en financieel verantwoord is wordt rekening gehouden met mogelijke veranderende woonbehoefte in de toekomst (bijvoorbeeld mogelijkheden tot levensloopbestendig bouwen, samenvoegen of splitsen).

- Vitale wijk: in een vitale wijk kunnen bewoners veranderingen opvangen (zelfredzaam en weerbaar) en gaan gemeenschappen/netwerken lang mee. In vitale wijken zijn doorstroming (ander type woning) en wooncarrière (ander prijssegment) in de wijk. Daarvoor zijn een divers aanbod voor verschillende doelgroepen, verschillende type woningen/woonvormen en woningen in diverse prijssegmenten nodig. Het gaat ook om sociale netwerken (collectieve zelfredzaamheid), vitale wijk zijn wijken die uitnodigen tot ontmoeten en eenzaamheid tegengaan (bv door goed maatschappelijke voorzieningen en voldoende openbare ruimte/groen in de wijk). Een vitale wijk is een wijk waarbij (oudere) bewoners zich prettig en veilig voelen en zijn op straat en in hun woning. Nuancering van deze definitie is dat het geen uitputtende definitie is, het kenmerken van vitale wijken betreft en het geen normen/eisen bevat. Ofwel, niet iedere wijk hoeft al deze kenmerken te bevatten om toch vitaal te zijn.

Reactie van de gemeente

Het advies om duidelijke definities op te nemen is overgenomen.
Bij ambities van de pijler 2, Toekomstbestendige woningen en vitale wijken, is benoemd wat we daaronder verstaan. In de doelen en maatregelen komen deze aspecten ook weer terug.
De in het advies genoemde verschillende aspecten van de definities, zoals bouwtechnisch op orde, duurzaam, belang van sociale netwerken, etc. zijn verwerkt in de Woonvisie.

Thema: Particuliere voorraad

- ● Alle partijen aan tafel onderkennen de noodzaak om de verloedering van de particuliere voorraad tegen te gaan, stappen te zetten in het toekomstbestendig maken van woningen en het vitaal houden van wijken. Dit betekent dat:
- ● De gemeente Rotterdam, het Rijk, corporaties en grote particuliere verhuurders een brede aanpak maken voor en bijdragen aan (expertise delen, geld, capaciteit) de maatschappelijke opgave in de particuliere voorraad. De aanpak omvat algemene maatregelen
- ◐ (durf als gemeente strengere handhaving in te zetten, zoals zelfbewoningsplicht voor alle nieuwbouwwoningen)
- ● en maatregelen die per situatie ingezet kunnen worden (opkopen, opknappen, onteigenen, belonen van goed gedrag etc.). In de aanpak wordt op korte termijn een beperkt aantal wijken aangepakt, daar waar de opgaven op fysiek en sociaal vlak het grootst zijn. De aanpak wordt voor de lange termijn ingezet om de particuliere voorraad structureel en in alle wijken te verbeteren;
- ● De gemeente een minimale bouwkundige kwaliteit (ondergrens) bepaalt en daarop handhaaft;
- ● De gemeente met relevante partijen een vangnet ontwikkelt voor individuen die zelf de woning niet kunnen aanpakken; bijvoorbeeld door ondersteuning met financieringsconstructies, achtervang door corporaties en financiële middelen;
- ● De gemeente onderzoekt een aanvalsplan voor verplichte activering VVE's.
- ◐ Het aanvalsplan heeft oog voor het verschil in positie van eigenaar-beleggers en eigenaar-bewoners binnen VVE's. Het aanvalsplan bevat ook handvatten voor controle en bewaking van VVE's;
- ● De gemeente met relevante partijen onderzoekt of op kritische plekken een beheersstructuur per bouwblok gemaakt kan worden om zo particuliere collectieven te versterken.

Reactie van de gemeente

Het advies voor een brede aanpak is herkenbaar en een groot deel van de benoemde voorstellen is verwerkt, zoals het versterken van de Vve beheerstructuur en het verkennen van een vangnet voor niet- kunners. Ook goed om dat in gezamenlijkheid te doen, dus met corporaties, financiële instellingen, etc. Het advies over de mate waarin we gaan handhaven is niet zo strikt overgenomen; Daarvoor is een een financiële en politieke afwegin nodig.

Thema: Diversiteit wijken

- ● Alle partijen aan tafel onderkennen de noodzaak in de woonvisie recht te doen aan de diversiteit en veelkleurigheid van wijken in Rotterdam. Dit betekent dat:
- ● De gemeente, corporaties en andere stakeholders moeten investeren in doorleefde kennis van deze wijken:
- ● Door met bewoners in gesprek te gaan over de geleefde werkelijkheid van de wijk.
- ○ Door data te verrijken met ervaring. O.a. door in gesprek te gaan met wijkbeheerders, huismeesters etc. met specifieke kennis van buurt/wijk voordat beleid gemaakt wordt en door te zorgen voor een goede representatie van gesprekspartners in wijken (niet alleen de "usual suspects"). Het gaat daarbij nadrukkelijk niet alleen om huidige bewoners, maar ook om potentiële bewoners en bewoners van de toekomst;
- ○ Door met bewoners in gesprek te gaan over data en die gezamenlijk te interpreteren;
- ○ Door op een bij de wijk passend manier periodiek overleg te organiseren tussen verschillende partijen op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid.
- ● Stadsbreed beleid wordt door vertaald naar een praktische aanpak per wijk/gebied (maatwerk) en vice versa in samenspraak met alle relevante partijen.

Reactie van de gemeente

Het brede advies is herkenbaar en verwerkt in de pijler. Het gaat voor nu te ver om de specifieke invulling die wordt voorgesteld (met bewoners in gesprek over de geleefde werkelijkheid van de wijk, data verrijken met ervaring, periodiek overleg met de wijk, etc) in detail in de Woonvisie op te nemen. Dit advies is verwerkt in een apart hoofdstuk over gebiedsgerichte uitwerking.

Thema: Bestaande netwerken

- ● Alle partijen aan tafel onderkennen dat het voor toekomstbestendige, vitale wijk van belang is dat sociale structuren, bestaande netwerken en gemeenschappen ingezet en daar waar nodig versterkt worden ten behoeve van zelfredzaamheid, veerkracht en duurzaamheid. Dit betekent dat:
- ○ de kracht van de wijk benut wordt door bestaande netwerken in beeld te brengen en die blijvend te betrekken (niet één participatiesessie, maar blijvend samen creëren);
- ○ per wijk onderzocht moet worden hoe netwerken bereikt kunnen worden en hoe netwerken een bijdrage kunnen leveren aan voor hen relevante thema's.

Reactie van de gemeente

Het advies is op hoofdlijnen herkenbaar, namelijk het belang van sociale netwerken en versterken daarvan. Dit hebben we ook in teksten verwerkt. Echter de concrete voorgestelde oplossingsrichtingen zijn zeer gedetailleerd voor de Woonvisie zelf (bijvoorbeeld per wijk bestaande netwerken onderzoeken).

Thema: Voorzieningen

- ● Alle partijen aan tafel onderkennen dat voorzieningen zoals OV, groen en maatschappelijke voorzieningen randvoorwaarden zijn voor vitale wijken. Dit betekent dat:
- ○ De gemeente in samenspraak met huidige bewoners, per wijk of gebied moet bepalen welke maatschappelijke voorzieningen (basis, 1e en 2e lijns voorzieningen) noodzakelijk zijn nu en in de toekomst. Niet ieder gebied heeft dezelfde voorzieningen nodig, bv. de kleine kernen vragen andere voorzieningen dan de Binnenstad.
- ○ De politiek keuzes moet maken ten faveure van voorzieningen in wijken;
- ◐ De gemeente met andere vastgoedbezitters onderzoekt of de systematiek van sociale huur gehanteerd kan worden voor commerciële ruimtes voor bv huisartsen, fysiotherapeuten, ambulante zorgaanbieders, tweedelijns zorginstellingen.

Reactie van de gemeente

Het algemene advies is verwerkt in de Woonvisie (voorzieningen zijn randvoorwaardelijk voor fijne en vitale wijken), waarbij opgaven per wijk verschillende zijn. Alleen het punt over 'de gemeente gaat in samenspraak met huidige bewoners, per wijk bepalen welke maatschappelijke voorzieningen noodzakelijk zijn nu en in de toekomst' gaat vooralsnog te ver om als concrete actie op te nemen. Het proces met wijkakkoorden is daarvoor net doorlopen en dat zien we als een belangrijke invulling hiervan.

Tafel 4: Aandacht voor doelgroepen

Thema: Concurrentie tussen doelgroepen

- ● Gezien de schaarste op de woningmarkt en het feit dat we niet willen dat doelgroepen hierdoor onderling tegenover elkaar komen te staan in het vinden van een woning, willen we dat de gemeente hier meer regie op neemt, zodat woningen transparant worden verdeeld. Dat betekent dat:
- ● Goede, integrale analyse nodig is over welke doelgroepen er zijn, de omvang van de doelgroepen en de woonbehoeften (via een onafhankelijke partij). Deze analyse moet als gedeelde waarheid dienen waar langer mee gewerkt wordt dan de duur van de collegeperiode.
- ● Jongeren en studenten dienen ook meegenomen te worden in de woonzorganalyse om een zo volledig mogelijke analyse te maken.
- ○ Onderdeel van deze analyse is een maatschappelijke kosten/baten analyse van het wel/niet huisvesten van de verschillende doelgroepen. Daarbij wordt een humanitaire ondergrens meegenomen bij de bespreking van de conclusies van de MKBA.
- ○ Een onafhankelijke partij biedt dan advies over de afweging tussen doelgroepen. Wie de onafhankelijke partij is dient verder uitgewerkt en onderzocht te worden (adviesbureau en/of burgerberaad).

Reactie van de gemeente

In de woonzorganalyse wordt de woonopgave voor aandachtsgroepen conform de definitie 'Een Thuis voor iedereen inzichtelijk gemaakt. Als gemeente willen we hierin ook de huisvestingsvraag van jongeren meenemen. Daarbij is de keuze nog niet definitief gemaakt of we daarbij ook een MKBA toepassen en of we de afweging door een onafhankelijke partij laten doen. Wel neemt de gemeente regie door het zo eerlijk en transparant mogelijk verdelen van beschikbare woningen via de verdeelsleutel.

Thema: Beschermen van de meest kwetsbaren

- ● Omdat de meest kwetsbaren het grootste risico lopen om in de krappe woningmarkt te worden benadeeld, streven we ernaar om hen te beschermen.
- ◐ Dat betekent dat er vooraf in wijken waar we aan de slag gaan kansen onderzocht worden voor het huisvesten van doelgroepen. Daarbij specifiek aandacht voor het plaatsen van de meest kwetsbaren (zie mkba en uitwerking onder kopje concurrentie tussen doelgroepen).

Reactie van de gemeente

Dit advies is deels overgenomen. In het hoofdstuk aandachtsgroepen zijn wel maatregelen opgenomen om doelgroepen aan huisvesting te helpen, maar er is geen wijkgerichte werkwijze benoemd. We werken uit hoe bij gebiedsadvisering ook de meest kwetsbare doelgroepen meegenomen kunnen worden en hoe we een eventueel besluit om dit niet te doen kunnen beargumenteren.

Thema: Succesvol huisvesten van/samen leven met doelgroepen

- ◐ Omdat het huisvesten van specifieke doelgroepen zowel positieve als nadelige gevolgen kan hebben voor omwonenden als voor de doelgroep zelf, streven we naar goede integratie in een wijk. Dat betekent dat:
- ◐ Er community manager-achtige taken worden uitgevoerd gericht op het integreren van doelgroepen in gemeenschappen. Er dient onderzocht te worden in hoeverre deze functie overlapt met al bestaande functies op dit vlak.
- ○ Bewoners worden betrokken bij deze opgave en er ondersteuning beschikbaar komt op momenten van wrijving (bemiddeling).
- ○ Er gewerkt moet worden aan het vergroten van draagvlak voor het plaatsen van doelgroepen in wijken door:
  - ◐ Goed te af te stemmen en te communiceren over de plaatsing van doelgroepen in een wijk (zie community manager).
  - ● Doelgroepen meer positief zichtbaar te maken.
    Immers: “onbekend maakt onbemind”.
- ● Er in de analyse van de woonbehoefte van doelgroepen (thema ‘concurrentie doelgroepen’) specifiek wordt gekeken naar de vraag: wanneer is concentratie gewenst en wanneer juist niet?
- ● Er in de woonvisie ook voldoende aandacht wordt besteed aan de woon-zorgvisie, want ‘zorg en welzijn’ is onlosmakelijk verbonden met kwesties rondom het samenleven met doelgroepen.
- ● Juist toevoegen van sociale voorraad in gebieden waar dit nog nauwelijks is.

Reactie van de gemeente

We nemen het advies in hoofdlijnen over. Voor de invulling is meer onderzoek nodig naar de voor- en nadelen van o.a. community-achtige taken. Het integreren van doelgroepen en betrekken en ondersteunen van bewoners in tijden van wrijving is een belangrijk aandachtspunt, vooral om vitale wijken te creëren. Daarbij is het voor de gemeente wel noodzakelijk met alle partijen in de stad op te trekken. Het advies over concentraties, woonzorgvisie en toevoegen van sociaal komt in het hoofdstuk van pijler 3 wel terug. De sociale infrastructuur in wijken en het aanbieden van gevarieerd woningaanbod wordt besproken bij pijlers 1 en 2.

Thema: Buurtnetwerken

- ● Omdat doelgroepen profiteren van de ondersteuning die voortkomt uit deelname aan buurtgemeenschappen, streven we ernaar hun integratie in deze gemeenschappen te bevorderen. Dit betekent dat:
- ● Rotterdamse wijken zijn wijken waar de woonomgeving gezond, veilig en toegankelijk is en uitnodigt tot ontmoeting. Dit is nodig om wijken veerkrachtig te hebben en houden zodat Rotterdammers kunnen blijven wonen in bestaande netwerken.
- ● De gemeente en andere partijen dit stimuleren, ook door specifieke ingrepen in de woonomgeving. En daarbij ontmoeting en vitale buurt- woongemeenschappen stimuleren om een buurt te creëren waar iedereen zich thuis voelt.
- ● De buurt wordt betrokken bij toekomstige fysieke ontwikkelingen in een buurt.

Reactie van de gemeente

Dit advies sluit volledig aan bij de maatregelen die beschreven staan in pijler 2. Hierbij gaat het om het stimuleren van ontmoeting en het betrekken van bewoners bij stedelijke vernieuwing met aandacht voor bestaande netwerken.

Thema: Passende woning

- ● We willen ervoor zorgen dat doelgroepen kunnen wonen in woningen die aansluiten bij hun specifieke woonbehoeften. Dit betekent dat:
- ● Er naast aandacht voor de meest kwetsbare doelgroepen ook aandacht moet zijn voor de vraag en toekomstige huisvestingsbehoefte van groepen met specifieke woonwensen waardoor zij moeilijker slagen op de woningmarkt zoals jongeren, ouderen en studenten.
- ● De kwaliteitskaders spelen in op de specifieke woonwensen van alle doelgroepen, in plaats van het tegenwerken van doelgroepen. Deze doelgroepen hebben een duurzame woonoplossing nodig, maar in verband met de huidige krapte kan er ook gekeken worden naar tijdelijke woningen en innovatieve oplossingen buiten de geijkte kaders.

Reactie van de gemeente

Dit advies sluit volledig aan bij de maatregelen voor de bouw van studentenwoningen en de afspraken voor beschikbare en betaalbare woningen voor jongeren in het hoofdstuk aandachtsgroepen, pijler 3. Ook zijn woonzorgconcepten voor ouderen daarin benoemd. Ook het advies over de kwaliteitskaders wordt overgenomen: er kan onderbouwd afgeweken worden van de kwaliteitskaders.

Tafel 5: Betere positie op de woningmarkt

Thema: Kopen

- ○ Er is vanuit de gemeente meer aandacht nodig voor de positie en problematiek van kopers. Dit betekent dat:
- ○ De gemeente voorziet in een goede informatievoorziening voor kopers en ook verkopers over het gehele (ver)koopproces en de financiële gevolgen van kopen (bijdrage vve, verduurzamingskosten etc.), dit kan bijv. in de vorm van een loket.
- ◐ De gemeente meer toezicht houdt op het functioneren van vve's. De manier waarop vergt nader onderzoek maar in ieder geval dient de introductie van een verplicht keurmerk voor vve's verkend te worden.
- ● De gemeente dient in sommige gevallen financiële ondersteuning te bieden voor funderingsherstel en/of verduurzaming van woningen, onder welke voorwaarden is ter nadere uitwerking. Ook de mogelijkheden van een starterslening zijn de moeite waard te onderzoeken.

Reactie van de gemeente

Het advies om meer toezicht te houden op het functioneren van vve's is gedeeltelijk opgenomen in de Woonvisie. We hebben wijkhubs en zetten door op VvE 010. We houden geen toezicht, we nemen niet alle VvE's onder de loep. Ten aanzien van financiële ondersteuning bieden we subsidies, leningen en ondersteuning aan VvE's voor verduurzaming vanuit het Klimaat Actieplan Rotterdam en het Weerwoord. Er is onlangs besproken dat er geen mogelijkheden zijn om startersleningen te onderzoeken.

Thema: Representatie

- ○ De gemeente dient financiële dan wel procesondersteuning te bieden aan belangenorganisaties van huurders zodat zij als goede gesprekspartner kunnen optreden tegenover verhuurder en gemeente;
- ◐ De gemeente dient regelmatig te overleggen met zowel een afvaardiging van particuliere verhuurders als een vertegenwoordiging van de vve's.

Reactie van de gemeente

Het advies om financiële dan wel procesondersteuning te bieden is herkenbaar. Professionele huurdersondersteuning is via de woningcorporaties geregeld. Vanuit de gemeente ondersteunen we huurders met een wijkhub informatiepunt, participatie-aanpak bij projecten, etc. Voor missstanden is er een meldpunt. We hebben op maandelijkse basis overleg met het PPVR, maar (nog) niet met de vertegenwoordiging van vve's. Die zijn wel betrokken geweest in het participatieproces van de woonvisie.

Thema: Huurproces

- ● Voor een gebalanceerde woningmarkt zijn zowel huurwoningen in de corporatiesector als de particuliere sector waardevol. De toewijzing van alle huurwoningen dient te gebeuren op basis van objectieve en heldere regels, waarbij onderscheid is tussen criteria die gelden voor toewijzing van corporatiewoningen en particuliere huurwoningen.

- ◐ De volgende 2 zaken verdienen nadere uitwerking:

- ● Onderzoek de mogelijkheden van een betere gegevensuitwisseling over het woonverleden van de huurder tussen verhuurders en de gemeente;

- ● Onderzoek of ook leegstandsbeheerders gehouden kunnen worden aan bepaalde plichten op het gebied van huurprijzen en toewijzing.

Reactie van de gemeente

Het advies om huurwoningen toe te wijzen op basis van uniforme en heldere regels is opgenomen in de Woonvisie en wordt onderzocht, evenalas de mogelijkheden van een betere gegevensuitwisseling. Wat betreft leegstand, het gaat hier om een te klein percentage. Daarbij bedienen leegstandsbeheerders ook een bepaald marktsegment.

Thema: (Ontbrekende) informatie

- ◐ Breng de woonvraag goed in beeld en betrek belangenorganisaties bij de opzet van het onderzoek.

- ○ Zorg voor één Rotterdams huurdersplatform waar huurders met al hun vragen terecht kunnen.

Reactie van de gemeente

Het advies om de woonvraag goed in beeld te brengen is opgenomen in de Woonvisie. Voor het advies om een huurdersplatform in te richten is de Wijkhub het centrale gemeentelijke loket in de wijk waar Rotterdammers voor vragen terecht kunnen. Rotterdam heeft ervoor gekozen om niet op gespecialiseerde loketten in te zetten, maar op één centraal punt in de wijk.

Thema: Voorkomen van misstanden

- ◐ Richt een meldpunt misstanden in waar zowel huurders als verhuurders zaken kunnen melden.

- ● Intensiveer toezicht en handhaving op goed verhuurderschap en onderzoek of het zinvol en haalbaar is om een keurmerk voor goede verhuurders te introduceren.

Reactie van de gemeente

Het advies om een meldpunt in te richten voor (ver)huurders over misstanden is deels opgenomen in de Woonvisie. Dit meldpunt bestaat voor de huurders. Voor de verhuurders is er nog geen meldpunt om meldingen te doen over huurders. Dit wordt wel verkend. Het advies om de mogelijkheid tot een keurmerk te verkennen, is opgenomen in de Woonvisie.

Thema: Toegankelijkheid

- ● Stimuleer de bouw van levensloopbestendige woningen voor ouderen en mensen met een beperking.

- ◐ Biedt maatwerk aan mensen die vanwege gebrek aan digitale vaardigheden, handicap of ongeletterdheid niet in staat zijn om een huurwoning te zoeken/ vinden.

Reactie van de gemeente

Het advies om levensloopbestendige woningen te bouwen is opgenomen in de Woonvisie. Het advies om de mogelijkheid tot maatwerk op te nemen in de Woonvisie is gedeeltelijk gedekt in pijler 3: Aandachtsgroepen.

Overlappende, vaak terugkerende thema's

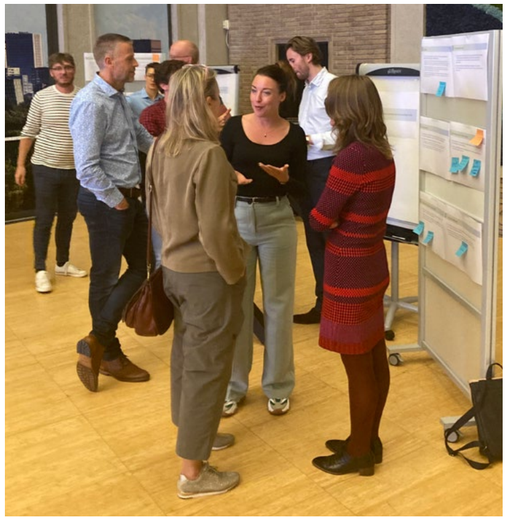
- **Huisvesting kwetsbare doelgroepen (tafel 1 en 4)**

  Een belangrijk thema wat op twee tafels nadrukkelijk speelt was de de prioriteringsvraag tussen doelgroepen. Richt je je als gemeente en corporaties op het huisvesten van één specifieke doelgroep (kwetsbaren) of op alle doelgroepen (kwetsbaren, ouderen, jongeren, studenten, gezinnen). Het vraagstuk is aan tafel 1 nog breder aangevlogen met de vraag of de woonvisie over volkshuisvesting (sociale huur) gaat of over ook over de gewenste huisvesting voor alle doelgroepen, dus ook middeninkomens en hoge(re) inkomens.

  Eenduidig in het advies was in ieder geval: Er is in Rotterdam aandacht nodig voor het huisvesten van kwetsbaren. Dit vraagt om randvoorwaarden, een afwegingskader en om inzicht in de kosten wanneer kwetsbaren niet gehuisvest (kunnen) worden. De keuzes die gemaakt worden zouden meer integrale benaderd moeten worden en uitlegbaar moeten zijn.

- **Sloop (tafel 1, 2 en 3)**

  Het slopen van woningen/complexen is een onderwerp dat de gemoederen bezighoudt. De maatschappelijke belangen botsen hier met persoonlijke belangen. Uit alle drie de tafels waar dit thema besproken is kwam als nadrukkelijk advies naar voren dat; Het inzetten van het instrument sloop vraagt om een zorgvuldige afweging, transparantie bij de afweging en het betrekken van de mensen die het aangaat. Ook het advies dat sloop aan meerdere doelen kan bijdragen (zoals kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad, differentiatie, en verdichting) kwam bij meerdere tafels naar vormen.



Bij de discussie over sloopt speelt de bovenliggende discussie over de kwantitatieve voorraad aan sociale huurwoningen. Bij het uitgangspunt dat de voorraad op stedelijk niveau niet mag afnemen, speelt per project de vraag of het terugbouwen van sociale huurwoningen een uitgangspunt moet zijn voor ieder project, of dat de oplossing gevonden kan worden in de bredere omgeving van de wijk/het gebied.

- **Differentiatie (segmenten en type woningen) en diversiteit (tafel 1, 3 en 4)**

  Dit thema differentiatie is aan diverse tafels aan de orde geweest, maar op zeer verschillende wijzen uitgewerkt. Enkele in het oog springende adviezen:

  - We accepteren op hoofdlijnen dat elke wijk een eigen woningdifferentiatie heeft en een daarbij behorende woningvoorraad. Uitgangspunt is niet het sturen op de afname van categorie maar juist om voor het betaalbare segment ondergrenzen te hanteren en van daaruit te sturen.
  - Alle partijen aan tafel onderkennen de noodzaak in de woonvisie recht te doen aan de diversiteit en veelkleurigheid van wijken in Rotterdam. Door bv met bewoners in gesprek te gaan en data te verrijken met ervaringen.

- **Toekomstbestendige particuliere voorraad (tafel 2, 3 en 5)**
  Aan alle drie de tafels werd geconstateerd dat de opgaven in de particuliere woningvoorraad groot zijn. Het behelst niet alleen de fysieke staat van de woningen/complexen, maar ook de (misstanden bij de) verhuur van de woningen en het functioneren van de VVE's. Dit vergt stevige ambities en maatregelen in de Woonvisie. De vraag die hierbij speelt is hoe de diverse groep aan eigenaren aan zet te krijgen is en wat de rol van de overheid daarin is. Er kwamen qua maatregelen diverse adviezen voorbij over inzet van zowel de wortel als de stok, waarbij instrumenten als stevige handhaving en ondersteuning VvE's op meerdere tafels naar voren kwamen.
- **Informatievoorziening (tafel 2, 3 en 5)**
  Over veel onderwerpen weten burgers niet meer waar en bij wie ze voor antwoorden terecht kunnen. De verwachting dat de overheid hier een rol in speelt, wordt breed gedeeld, maar is een ingewikkelde opgave. De overheid is niet altijd 'eigenaar' van de informatie en er zit veel waarde en informatie in de verschillende (sociale) netwerken. De inzet die door verschillende partijen gepleegd moet worden om informatie te bundelen en te ontsluiten vraagt om prioritering, keuzes en capaciteit

Dilemma's

In de adviezen zijn ook voorstellen gedaan die dilemma's met zich meebrengen en mogelijk aanleiding zijn voor (politieke) keuzes. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- De mate van inzet op handhaving; Bij enkele tafels kwam het verzoek tot strengere handhaving op kwaliteit en duurzaamheid van de particuliere voorraad en stevige sturing op VvE's.
- Gevraagd rol gemeente versus mogelijkheden; financiën, capaciteit en verantwoordelijkheid bij burgers zelf...
- Flexibiliteit ten aanzien van beleidsregels. Bijvoorbeeld over het aandeel betaalbaar bij nieuwbouw en de mogelijkheden tot afwijken van parkeernormen. Hoe kunnen we hierover in goede en slechte tijden afspraken maken tussen gemeente en markt
- Differentiatie van prijssegmenten; daarover verschillen de meningen bij belanghebbende ten aanzien van de mate van inzet op onderdeel betaalbaarheid, variërend van 65% of zelfs 80% betaalbaar in nieuwbouw.
  - Doelgroepen; vraag vanuit partijen om vanuit de gemeente specifiekere keuzes in toewijzing en voorrangsregels te maken. Ook is er een sterke behoefte aan meer duidelijkheid over voor welke doelgroepen je inzet; de meest kwetsbare of voor iedereen?

3. Bewonersvragenlijst

Peiling onder Rotterdammers

Naast alle belangenvertegenwoordigers (o.a. corporaties, huurdersorganisaties, belangengroepen, ontwikkelaars, stadmakers) die de gemeente sprak om te komen tot een gedragen Woonprogramma, is input gevraagd aan de inwoners van Rotterdam Deze input is verkregen door Rotterdammers te vragen online en op straat een enquête in te vullen. Het gaat onder meer over de beleving en waardering van hun woonsituatie, de woonwensen en de woonbehoeften, zowel nu als in de toekomst.

Opzet onderzoek

Om uitspraken over de beleving van de huidige en gewenste woonsituatie te doen, is het essentieel om een brede groep Rotterdammer te bereiken. Hierdoor zijn zowel (online) campagnes en social media initiatieven opgezet om mensen uit te nodigen om hun feed back te geven. Er zijn daarnaast straatinterviews gehouden op diverse plekken in Rotterdam, waaronder Hofplein, Beurs, CS, Blaak, Zuidplein en bij de Alexanderpolder. Aan het onderzoek hebben in totaal 1.486 Rotterdammers deelgenomen.

Profiel onderzoekspopulatie

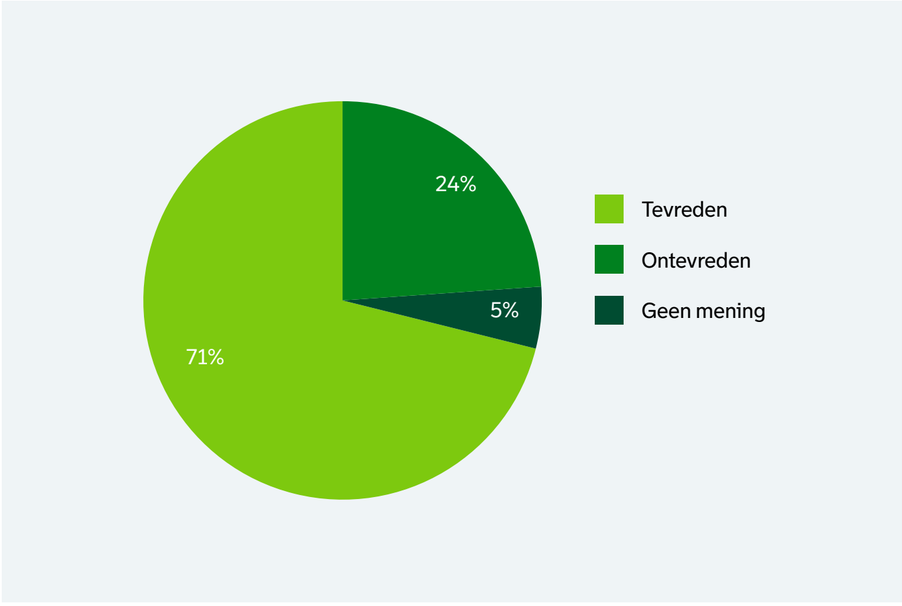
De respondenten van de enquête geven het volgende aan: 47% woont in koopwoning en 51% in een huurwoning (waarvan 33% woningbouwcorporatie en 18% particuliere verhuurder). De samenstelling van de bewoning is evenredig verspreid over alleen wonenden (29%), samenwonenden zonder kinderen (31%) en wonen in een gezin met kinderen (31%). 59% van de respondenten woont in een woning tussen de 50-100m2, 28% in woning < 50m2 en 28% in een woning > 100m2.

Overall conclusies

Alhoewel de meerderheid van de Rotterdamse respondenten positief oordeelt over hun woning zijn er wel grote verschillen in de beoordeling tussen woonwijken, bewoners van koop of huurhuizen en bewoners van grotere of kleinere woningen. Over de hele linie scoren bewoners van koophuizen en bewoners van grotere woningen op de diverse aspecten positiever dan bewoners van kleinere woningen en huurders van woningen. Bewoners van de wijken Charlois, Feyenoord, Delfshaven en IJsselmonde scoren over de gehele linie minder positief over hun woning, de betaalbaarheid en de woonbeleving dan andere wijken.

Beoordeling woning

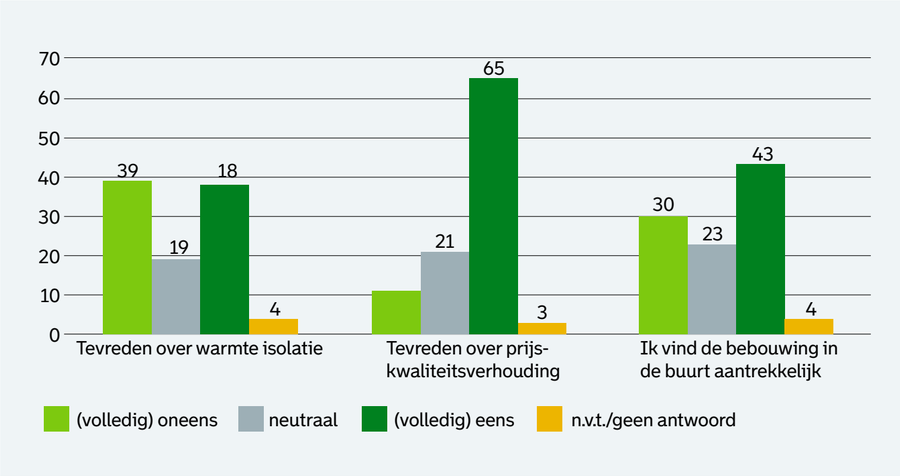
Mensen vinden prijs en kwaliteit overwegend even belangrijk (71%) bij de beoordeling van een woning. De meerderheid van de respondenten (71%) is tevreden over de eigen woning, vooral mensen met een koophuis zijn tevreden (83%). Huurders scoren lager op de tevredenheid (woningbouwcorporatie 65% en particuliere verhuurders 54%).



Qua beoordeling van de diverse aspecten van hun woning zijn bewoners in Rotterdam relatief vaak tevreden over (> 60% positief): de woning in het algemeen, de prijs-kwaliteitverhouding, de woninggrootte, het woningtype en de indeling van de woning.

Maar deze overwegend positieve beoordeling wordt niet door iedereen onderschreven; tussen de 16% en 23% beoordeelt de woning negatief op deze aspecten.

Bewoners zijn relatief vaak niet tevreden over (> 30% negatief): de geluidisolatie van de woning (van buiten, buren), de warmteisolatie, de grootte van de bergruimte en de aantrekkelijkheid van de bebouwing in de buurt. Op deze aspecten scoort echter anderzijds 40% van de bewoners wel positief.



Betaalbaarheid woning

69% vindt de eigen woning betaalbaar en 31% vindt hun woning juist niet betaalbaar. Bewoners van koopwoningen en woningen> 100m2 vinden de woning vaker betaalbaar dan huurders en degenen die in een kleinere woning wonen.

Beoordeling woonomgeving

Van de bevraagde aspecten zijn de bewoners relatief vaak tevreden (> 60% positief) over de bereikbaarheid van de buurt met auto of met het OV en over de aanwezige faciliteiten zoals onderwijs of winkels. Op deze aspecten scoort echter ook 15%-20% van de bewoners negatief.

Wat betreft de diverse aspecten van hun woonomgeving zijn bewoners relatief vaak kritisch (> 39% negatief) op de hoeveelheid groen in de buurt, aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen en de toekomstbestendigheid van de wijk in verband met klimaatverandering. Qua parkeerplaatsen en voldoende groen in de buurt scoort echter ook 40% positief. 50% is tevreden over de sociale contacten in de buurt.

Verduurzaming van de woning

31% van de bewoners heeft al verduurzamende maatregelen aan de woning genomen, bij 11% is de woning al duurzaam en 37% geeft aan dat ze de woning huren dus dat de verhuurder dit dient te doen.

Prioriteit in woningtoewijzing

58% vindt dat elke woningzoekende dezelfde kans op een woning moet hebben, 16% geeft lagere inkomens voorrang en weer 15% geeft voorrang aan dak- en thuislozen.

Vervelende ervaringen bij het huren van een woning

Een-derde van de respondenten geeft aan wel eens slechte ervaringen te hebben gehad bij het huren van een woning. Dit percentage ligt bij de mensen die op dit moment een woning huren zelfs op 44%. Het gaat met name over achterstallig onderhoud, te hoge huurprijs en soms over zaken als tijdelijke huurcontracten, intimidatie, geweld of discriminatie.

Opmerkingen respondenten

Aan het einde van de enquête is gevraagd of ze nog iets kwijt wilden over het wonen in Rotterdam.

De opmerkingen zijn zeer divers en gaan onder meer over het woningaanbod, betaalbaarheid van (huur/koop)-woningen en groenvoorziening. Maar ook over de beleving van het wonen in Rotterdam, hun wijk en de perceptie van het schoon zijn, de veiligheid of de bereikbaarheid.

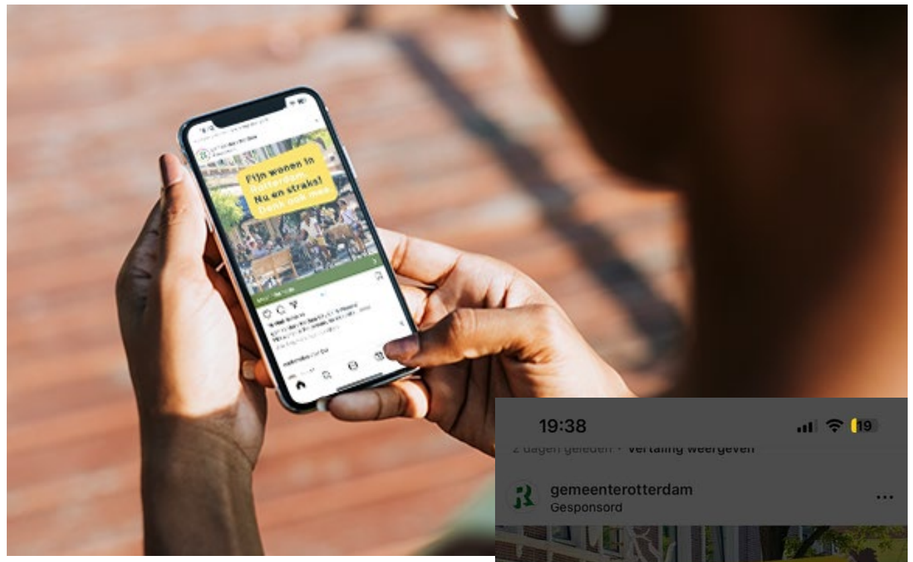
Hieronder volgen nog enkele quotes, waarin trots op de stad blijkt en daarnaast nog aandachtspunten die het belang van onze nieuwe Woonvisie onderstrepen:

"Ik hoop dat de gemeente de resultaten hiervan ter harte neemt en kijkt hoe je een divers woningaanbod kan realiseren"

"Huren is een drama, aanbod is een drama en de prijzen gaan door het plafond"

"Ik ben blij dat ik na 6 jaar weer terug ben in Rotterdam"

"Ik ben trots op mijn stad"



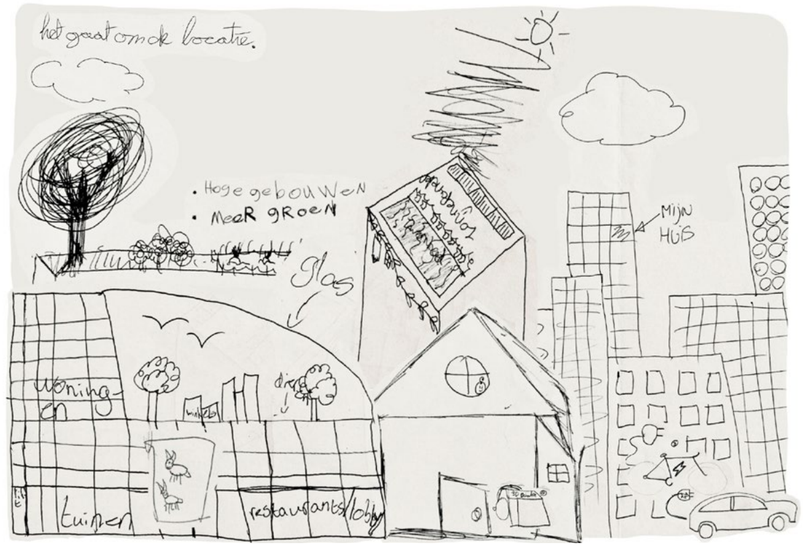
4. Kinderraad

Wat hebben we gedaan?

Op 9 mei 2023 spraken we op het Stadhuis met de Rotterdamse Kinderraad over het thema wonen. Met een groep van circa 20 basisschoolleerlingen uit groep 8, wonend in verschillende wijken in Rotterdam gingen we in gesprek over onderwerpen als betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit. Afsluitend maakten we een wandeling langs projecten in de binnenstad van Rotterdam om erachter te komen wat de kinderen van wonen in de stad vinden.

In een eerste inleiding namen we de leerlingen mee in het woonbeleid van Rotterdam en welke opgaven we in ons nieuwe woonbeleid benoemen. De vraag naar nieuwe woningen, verbeteren van bestaande woningen en het huisvesten van meerdere doelgroepen kwamen hier onder andere naar voren. Vervolgens namen we de leerlingen mee om de opgaven en inzet van beleid van dichtbij te zien in een wandeling door de binnenstad. Daarbij stonden we stil bij sloop- en nieuwbouwprojecten, nieuwe studentenwoningen, de combinatie van rust en reuring en de kindvriendelijkheid van de binnenstad.

Terug op het stadhuis zochten we de interactie op met stellingen over het belang van kwantiteit of woonkwaliteit en voor welke doelgroep er vooral gebouwd moet worden. De leerlingen hebben vervolgens hun huis van de toekomst getekend.



Wat heeft het opgeleverd?

Uit de verschillende onderdelen van de themasessie zijn drie opvallende adviezen naar voren gekomen:

1. Aandacht voor duurzaamheid en groen in de stad. Het belang van meer groen en bomen in de buurt zorgt niet alleen voor een fijnere leefomgeving, maar aandacht voor groen en duurzaamheid bevorderend werkt voor de gezondheid van bewoners (meer fietsgebruik, schonere lucht door elektrische auto's, wateropvang).
2. In de bespreking van het dilemma van woonkwaliteit en de kwantitatieve opgave van meer woningen kiezen de kinderen overwegend voor het belang van woonkwaliteit. De leerlingen kwamen met concrete adviezen om bijvoorbeeld compacter en gestapeld te bouwen om ook aan de vraag voor meer woningen te voldoen.
3. Voor wie er vooral gebouwd moet worden noemden leerlingen 'de mensen die het nodig hebben' (mensen met een lager inkomen), studenten, jongeren en minder voor ouderen. Voor kinderen moet er vooral ingezet worden om meer speelruimte in de stad.

5. Jongeren

Wat hebben we gedaan?

Op 5 juni 2023 zijn we met jongeren van Roffa Takkies in gesprek gegaan over wonen in Rotterdam. Roffa Takkies is een communicatieplatform voor en door jongeren. In samenwerking met AIR is het onderdeel 'de Middenweg' georganiseerd in navolging en als verdieping van de stellingen die tijdens het Stadsmakerscongres besproken zijn. Jongeren en professionals komen in talkshow vorm samen om in gesprek te gaan over wonen gerelateerde kwesties waar jongeren mee te maken hebben. Het doel van de sessie was om op te halen hoe jongeren wonen in Rotterdam ervaren, inzichten en ideeën van jongeren op te halen over wonen in Rotterdam en meer begrip tussen jongeren en professionals te creëren.

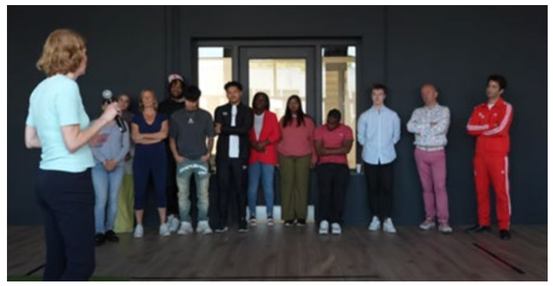
Wat heeft het opgeleverd? Wat viel op?

1. Het programma is ingedeeld in twee delen. Het 'over de streep' concept is toegepast bij de volgende stellingen:
2. Ik woon op de leukste plek in Rotterdam.
3. Ik voel me thuis in Rotterdam.
4. Ik heb zekerheid op de plek waar ik woon.

Jongeren geven aan zich allen thuis te voelen aan Rotterdam. Ze zijn hier ofwel geboren of voelen zich verbonden met de identiteit van de stad. Een deel van de jongeren voelt zich toch onzeker over de mogelijkheid om langer te kunnen wonen in Rotterdam. Zo geven jongeren aan een jongerencontract te hebben voor maximaal vijf jaar of omdat ze in een sociale huurwoning wonen waar inkomensgrenzen aan verbonden zijn.

Vervolgens is en kleinere groepjes van twee professionals en twee jongeren de verdieping opgezocht en verder doorgepraat over de stellingen:

1. Er is in de stad geen plek voor extra woningen.
2. Als het moet, verlaat ik de stad om een betaalbare woning te vinden.
3. Liever huizen slopen dan opknappen.



Tijdens het bespreken van de stellingen zijn de volgende aanbevelingen opgevallen:

1. Aandacht voor Rotterdamse bewoners en voorrang voor Rotterdamse jongeren in de afweging van het huisvesten van doelgroepen. Daarbij de kanttekening dat andere groepen die afhankelijk zijn van betaalbare huisvesting niet vergeten worden.
2. Mogelijke denkrichtingen om het tekort aan woningen op te lossen zijn het bouwen van extra woningen en daarmee verdichten. Het samenbrengen van mensen in een wijk kan zorgen voor levendigheid. Wel is hierbij genuanceerd dat gevolgen zoals verkeersdrukte voorkomen moeten worden.
3. Sloop als middel met aandacht voor gevolgen voor bestaande bewoners. Over het thema sloop zijn verschillende meningen te horen van zowel professionals als de jongeren. Associaties met woningen in een slechte staat maakte dat er voorstanders waren sloop als instrument. Anderen voegden hieraan toe dat het dan wel zo beperkt mogelijk ingezet moet worden en zorgvuldig moet gebeuren. Over het algemeen is sloop voor deze jongeren geen taboe. Zorgen voor verdichting en mooiere woningen werden als voordelen genoemd. Daarbij hechten de jongeren wel waarde aan de bestaande bewoner, hun woongenot en hun perceptie van de staat van de woning.

Verdieping op bovenstaande uitkomsten is te zien in de video op het YouTube kanaal van RoffaTakkies (**Roffa Takkies – YouTube**).

6. De Rotterdamse Wijkraden

Wat hebben we gedaan?

Tijdens twee avonden op 13 en 14 juni 2023 zijn we in gesprek gegaan met wijkraden over de Rotterdamse Woonvisie. Daarbij waren vertegenwoordigers van een twintigtal wijkraden aanwezig. Het waren actieve en constructieve avonden waar bij de wijkraadsleden plenair en in kleine groepjes hebben gereflecteerd op de 4 pijlers uit de Woonvisie.

Door leden van de wijkraden te bevragen en zich uit te laten spreken, is inzicht verkregen in de huidige en de gewenste situatie(s), die per wijk kunnen verschillen. Daarmee is indirect inzicht verkregen in de wensen en belangen bij wonen van de Rotterdammers. Door de rijkheid en verscheidenheid van de verschillende wijken is een heel breed pallet aan adviezen en mogelijke maatregelen genoemd. De Kleine Kernen hebben immers met andere opgaven te maken dan bijvoorbeeld de Binnenstad, het oude Noorden of Carnisse.

Wat heeft het opgeleverd?

Tijdens de gesprekken zijn een aantal adviezen en signalen naar voren gekomen, zowel over de inhoud van de pijlers als specifieke aandachtspunten per gebied.

Per pijler zijn de meest opvallende punten:

Pijler 1: Meer woningen en betaalbare woningen:

- Zet niet alleen in op verdichting en hoogbouw in binnenstad, maar ook in andere wijken, zoals in Hoogvliet. Biedt kansen voor meer woningen.
- Sommige wijken lenen zich goed voor het beter benutten van de bestaande voorraad. Er zijn bijvoorbeeld kansen voor optoppen in Zuidwijk en Pendrecht en positief effect op draagvlak voor voorzieningen.
- Zorg dat de sociale voorraad van de corporaties qua omvang, betaalbaarheid en kwalitatief op peil blijven. § Zorg voor een eenduidige definitie voor sociale huur en zorg dat woningen daadwerkelijk voor deze prijzen worden verhuurd.
- Bouw meer sociaal in nieuwbouw, bv 30%
- Zet in op meer betaalbare koop in nieuwbouw en niet alleen op middenhuur.
- Zorg voor invoering van opkoopbescherming in de hele stad.

Pijler 2: Toekomstbestendige woningen en vitale wijken:

- Zorg voor een mix van type woningen en verschillende doelgroepen in wijken, dus bouw niet alleen maak kleine woningen. En denk aan bv gedeelde voorzieningen en collectieve woonvormen.
- Het is belangrijk dat mensen woon carrière kunnen maken binnen de wijk, bijvoorbeeld ouderen, zo blijven sterke sociale netwerken behouden.
- Sommige huurwoningen zijn in slechte staat; zet in op aanpak en handhaving.
- Extreme verkamering kan leiden tot overlast en effect op leefbaarheid, ga daar terughoudend en zorgvuldig mee om.
- Zorg voor een integrale aanpak van gebieden; het gaat niet alleen maar om nieuwe woningen, maar bijvoorbeeld ook goed openbaar vervoer en voorzieningen voor de buurt. Om een vitale wijk te creëren moet het bestaande wijkweefsel veel meer onderdeel zijn van ontwikkelingen.
- Het is van belang dat wijken voldoende voorzieningen hebben, zoals huisarts.

Pijler 3: Aandachtsgroepen

- De huisvesting van kwetsbare doelgroepen zorgt voor druk op bepaalde wijken, omdat daar veel sociale woningen zijn (zoals Hoogvliet en Oosterflank). Deze gebieden moeten niet uit balans raken.
- Heb aandacht voor spreiding; Tussen wijken, maar ook de regio moet doelgroepen opvangen.
- Bouw voor doelgroepen naar behoefte van de wijk; enkele voorbeelden die werden genoemd zijn bouw voor ouderen in Lage land en voor jongeren in Hoek van Holland.
- Wie geef je voorrang? Zorg vooral dat dakloze jongeren een kans krijgen om te wonen. Die vallen nu buiten de boot bij flexwoningen, terwijl wel geschikt concept.

Pijler 4: Betere positie voor Rotterdammers op de woningmarkt

We hebben zorgen over te hoge huurprijzen in bestaande (particuliere) huursector.

Enkele algemene- en gebiedsspecifieke aspecten die opvielen:

- Neem in de woonvisie op dat het naast stedelijk beleid ook gaat over maatwerk in de wijk en daar ook ruimte voor geven in de uitvoering.
- Participatie: Betrek bestaande bewoners goed bij nieuwe ontwikkelingen. Ook bij renovatie en sloop van belang om bewoners vanaf het begin mee te nemen.

Afsluitend; wat viel ons op?

De verscheidenheid aan gebieden kwam nadrukkelijk naar vormen bij de aanbevelingen die vanuit de verschillende wijkraadsleden kwamen. Zo lag de focus vanuit Crooswijk sterk op de noodzaak voor voldoende voorzieningen bij nieuwe ontwikkelingen de wijk vitaal te houden. Kwam studentenoverlast als aandachtspunten alleen specifiek vanuit Kralingen naar voren en agendeert Hoek van Holland vooral de focus om überhaupt te bouwen in het dorp (uitvoering van plannen en inzet nodig). Alhoewel de Woonvisie een stedelijk beleidskader is werd vanuit de wijken benadrukt dat aandacht voor diversiteit en maatwerk per gebied wenselijk is.

7. Andere participatietrajecten met link naar wonen:

Bij de Koers op Zuid en de Omgevingsvisie Oostflank heeft recent ook een participatietraject plaatsgevonden. Uit deze participatietrajecten kwamen een aantal punten naar voren die betrekking hebben op wonen.

Koers op Zuid

Rode draden uit het participatietraject Koers op Zuid over wonen:

- **Versterk de kansen voor betaalbaar wonen**
  Koers op Zuid kan bijdragen aan het verbeteren van de betaalbaarheid van wonen door verdringing van zittende bewoners te voorkomen. Betaalbaar wonen staat niet alleen voor jongeren en ouderen, maar ook voor mensen met een middeninkomen (politie, onderwijs, zorg) onder druk. Dit vraagt om slimme oplossingen in de stedelijke verdichting. Hiernaast kan het stimuleren van de doorstroming van ouderen en een passende toewijzing van woningen helpen voor mensen die wonen of werken in Zuid.
- **Behoefte aan meer en betere betaalbare woningen**
  Bouwtechnisch moeten woningen worden verbeterd (houten vloeren, schimmel). Er is behoefte aan levensloopbestendige en aanpasbare woningen, maar wel gemengd met andere leeftijdsgroepen. Nieuwe woningbouwprojecten bieden kansen om bestaande wijken meer te mengen met hogere inkomensgroepen. Betere betaalbaarheid van wonen (energiekosten!) en van het OV helpen de bestrijding van armoede in de wijk.

Omgevingsvisie Oostflank

Kernboodschap uit het participatietraject Oostflank over wonen:

- **Slimme woningprogrammering voor iedere wijk. Zorgen over grootschalige verdichting die niet passend is bij de wijken.**
  Uit de participatie Oostflank: de wijken verschillen flink in samenstelling en opbouw van typen bewoners. Met verschillen in vergrijzing, ontgroening, inkomen en culturele achtergronden. Kijk specifiek naar de typen woningen om kwaliteit van wijk te verbeteren: starters, doorstroming, betaalbaar wonen, zorgwonen, etc. Benut de verdichtingsopgave om tot een goede woningprogrammering op wijkniveau te komen, gericht op een sterke diversiteit en vitaliteit van de wijk.

8. Uitkomsten stakeholderpeilingen

In gesprek met Platform Ontwikkeling Rotterdam

Wat hebben we gedaan?

Op 6 september 2023 is met het Platform Ontwikkeling Rotterdam (POR) een interactieve sessie geweest over de ambities en maatregelen van de woonvisie. POR is het vastgoednetwerk van marktpartijen en gemeente in de stad. Ruim 40 deelnemers vanuit projectontwikkelaars, bouwers, beleggers, woningcorporaties en adviseurs waren aanwezig tijdens themasessie over de woonvisie aanwezig.

Na een welkom door de wethouder KBW is in het programma aandacht geweest voor het informeren over de hoofdlijn en het proces van de woonvisie. Een vertegenwoordiger vanuit de markt en een vertegenwoordiger vanuit de corporaties hebben vervolgens hun eerste reflectie hierover gedeeld met de aanwezigen. Daarbij werd onder andere gesproken over lange termijn doelen versus het zoeken naar flexibiliteit en consistentie in uitvoering. Ook de bredere context van een wijk wanneer over gebiedsontwikkeling wordt gesproken. Als aandachtspunt werd benoemd ook in de woonvisie ook aandacht te hebben voor de hogere inkomens. Waardering was er voor de hoofdlijn en de wijze waarop de gemeente partijen betrekt.

Welke adviezen heeft het opgeleverd?

De aanwezigen zijn vervolgens in vijf tafels ingedeeld om de maatregelen van de pijlers uit de woonvisie uitgebreider te bespreken. Per tafel zijn onderstaande aanbevelingen opgevallen:

Tafel 1: Meer woningen

- Houdt rekening met realiseerbaarheid van projecten door op korte termijn flexibel te zijn met lange termijnvisies, bijvoorbeeld via een bandbreedte in de doelstelling van het aandeel betaalbare nieuwbouwwoningen.
- Zorgen voor visies en flexibiliteit op wijk- en gebiedsniveau. En maak keuzes in de totale ‘menukaart’ van beleid (voorkom stapeling van eisen).

Tafel 2: Betaalbaarheid

- Betaalbaar bouwen staat over het algemeen gelijk aan compact bouwen, hoewel onder Rotterdammers ook behoefte is aan grotere woningen.
- Koopconstructies en subsidies kunnen het betaalbaar aanbieden van (grotere) woningen faciliteren.
- Aan de kostenkant is ook winst te halen. Denk aan flexibiliteit met betrekking tot eisen ten aanzien van parkeernormering, duurzaamheid en minimale woningoppervlakte per gebied.
- Continuïteit in regelgeving (en definities) is cruciaal, bij uitstek voor betaalbare segment.

Tafel 3: Toekomstbestendige woningen en vitale wijken

- Goed om in een nieuwe woonvisie juist ook meer aandacht te hebben voor de bestaande woningvoorraad.
- Heb bij toekomstbestendige wijken ook voldoende aandacht voor het belang van voorzieningen, rekening houdend met de toekomstige behoeften van bewoners, mix van functies en de mogelijkheid om verbinding tussen bewoners op gang te brengen.
- Bekijk vraagstukken en opgaven in wijken samen met bewoners. Hierbij kan gedacht worden aan slimme samenwerkingsvormen met de gemeente, woningbouwcorporaties en marktpartijen.

Tafel 4: Aandachtsgroepen

- Het informeren van ontwikkelaars en corporaties over de woonvraag van doelgroepen, ook op projectniveau, opent het gesprek om doelgroepen vaker en sneller mee te nemen in nieuwbouwplannen.
- Er zijn meerdere doelgroepen met een huisvestingsopgave en het is voor ontwikkelende partijen vaak niet duidelijk welke doelgroep voor de andere gaat. Wees hierin als gemeente duidelijk.
- Woningen staan er langer dan de vraag. In het aanpassen van de woningen op de specifieke woonvraag van doelgroepen kan rekening worden gehouden met het inbouwen van flexibiliteit. Dat geeft ontwikkelaars en corporaties de mogelijkheid de woning te benutten voor andere doelgroepen wanneer de vraag verschuift.

Tafel 5: Betere positie op de woningmarkt

- Aandacht voor bewustwording over onbewuste discriminatie en het ethisch gebruik van data (over bijvoorbeeld het inkomen) om gelijke kansen te stimuleren.
- Verkennen van 'positieve uitzonderingen', met het oog op nieuwe wet- en regelgeving. Denk hierbij aan maatschappelijke beroepsgroepen, leeftijd en doorstroming uit de buurt.

In gesprek met de 4 grote Rotterdamse woningcorporaties

Wat hebben we gedaan?

In verschillenden samenstellingen is er de afgelopen periode gesproken met vertegenwoordigers van de 4 grote woningcorporaties in Rotterdam; Woonstad, Havensteder, Hef Wonen en Woonbron. Naast aanwezigheid tijdens de POR sessie over de woonvisie en de dialoogtafels is ook in twee aparte bijeenkomsten met de corporaties doorgepraat over de feiten en cijfers, de hoofdlijn van de Woonvisie en mogelijke maatregelen.

Wat heeft het opgeleverd?

De corporaties geven aan de ambities op hoofdlijnen te herkennen. Het spannende zit uiteindelijk in de uitwerking naar het 'hoe', naar de concrete maatregelen. Enkele belangrijke uitgangspunten en adviezen die de corporaties meegeven zijn (overzicht is niet uitputtend):

Pijler 1: Meer en betaalbare woningen (nieuwbouw)

- Flexibiliteit: Werk flexibel en doortastend mee aan vernieuwing van corporatiebezit. Het is van belang om te voorkomen dat extra eisen van de gemeente, zoals die met betrekking tot cultuurhistorische waarde, beeldkwaliteit van panden of rondom het proces van stadsvernieuwing, onnodig veel tijd en middelen in beslag nemen. Dergelijke eisen belemmeren de vernieuwing van de woningvoorraad.
- Houd ruimte voor meer sociaal: Binnen de bestaande woningvoorraad is en blijft er ruimte voor de uitbreiding van sociale woningen. Zelfs in wijken waar al een groot aandeel aan sociale woningen is, kunnen extra sociale woningen worden gecreëerd door middel van verdichting, het opsplitsen van bestaande woningen of het toevoegen van extra verdiepingen.

Pijler 2: Toekomstbestendige vitale wijken

- Maak de opgave om de bestaande voorraad toekomstbestendig te maken onderdeel van de Woonvisie, en heb daarbij niet alleen aandacht voor particulier voorraad maar ook voor het toekomstbestendig houden van corporatievoorraad. Ook daar liggen grote financiële uitdagingen.
- Wees terughoudend met sloop: Sloop heeft een enorm impact op het leven van de bewoners. Daarom hanteer een insteek 'nee, tenzij...'. Dit betekent dat sloop alleen wordt overwogen wanneer er zeer dwingende redenen voor zijn.
- Inzet op (verdere) differentiatie van voorraad: alleen bij tenminste behoud van omvang sociaal door uitbreiding elders in de stad. Ondersteun 'wijken voor iedereen' met bijvoorbeeld inzet gemeentelijk vastgoed en gemeentelijke grondopbrengsten.
- Inzet op een leefbare stad: meer aandacht voorzieningen bij ontwikkelingen.
- Zet in op een duurzame stad: werk samen aan een isolatiestandaard en blijf als gemeente trekker van de gebiedsaanpak 'aardgasvrij'. De betaalbaarheid van de energietransitie is daarbij een kritisch aandachtspunt voor de toekomst. Dit vraagt ook om duidelijkheid (van koers per gebied/buurt) en planbaarheid (van de juiste ingrepen/uitgaven).
- Bevorder leefbaarheid met spreiding van opvang: in sommige delen van de stad zijn er te veel opvangfaciliteiten en maatschappelijke voorzieningen geconcentreerd. Rotterdam zou er baat bij hebben om deze voorzieningen gelijkmatig over de stad te verspreiden. Hiervoor is visie en actie vanuit de gemeente nodig.

Pijler 3: Doelgroepen

- Maak jongeren onderdeel van woonbeleid en behoud studenten als onderdeel van woonbeleid
- Heb meer aandacht voor zorg en ondersteuning bij het wonen: De inzet van het gemeentelijk woonbeleid was de afgelopen jaren veelal 'stenig' van aard. Er is meer gemeentelijke aandacht nodig voor zorg en welzijn voor kwetsbare huurders.
- Integrale benadering woonvraag en -aanbod: De (acute) woonvraag naar betaalbare woningen is groter dan het aanbod. Dit vraagt om een meer integrale benadering, waarbij ook de urgente woonvraag (nu vaak losse, parallelle, trajecten) een belangrijke rol speelt. Ook vragen we oog te houden voor vraag-aanbod kwesties welke buiten scope van woningcorporaties vallen (denk aan vraag van spoedzoekers met hoge(re) inkomens in relatie tot aanbod van private verhuurders).
- Verrijk de woonvraag: Belangrijkste knelpunt zijn oplopende wachtduur, afname aanbod en toename aantal woningzoekenden. We monitoren met elkaar slaagkansen van verschillende doelgroepen. Maak slaagkansen een onderdeel van de doelen binnen gemeentelijk woonbeleid, dit verheldert voor welke groepen aanbod het hardst nodig is.

Pijler 4:

- Zet in op eerlijk en passend wonen: Behoud en uitbreiding huurteams

In gesprek met het Gemeenschappelijk Overleg Huurdersorganisaties (GOH)

Wat hebben we gedaan?

Op 4 oktober 2023 heeft een constructief gesprek plaatsgevonden met het GOH over de ambities en maatregelen van de Woonvisie. Hier waren verschillende leden van de Klantenraad Woonstad, Huurdersplatform SOR, Hef Wonen en SHS bij aanwezig.
Dit overleg was mede ingepland naar aanleiding van de constatering dat het GOH niet kon deelnemen aan de dialoogtafels. Op 11 oktober 2023 heeft het GOH een gesprek gevoerd met de wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen.

Tijdens de gesprekken is een toelichting op de hoofdlijn van de Woonvisie gegeven (feiten en cijfers en de 4 pijlers). In gesprek zijn informatieve vragen en ideeën gewisseld.

Wat heeft het opgeleverd?

Het GOH op een aantal thema's en onderwerpen het belang voor huurders benoemd, zoals benodigde aandacht voor studentenhuisvesting en werkende jongeren, de inzet op doorstroming, het zuiver houden van de definitie sociale huur (en dat particulier huur daar niet in mag worden meegeteld), de aandacht voor redelijke servicekosten en de noodzaak van bewonersondersteuning.

Tijdens de gesprekken zijn de volgende dilemma's naar voren gekomen op basis van de hoofdlijn van de 4 pijlers en het belang van GOH:

- Het GOH ziet graag dat de sociale woningvoorraad wordt uitgebreid ipv stabiel blijft.
- Er is een toename van leegstand in het duurdere segment. Het GOH wil graag dat de gemeente de mogelijkheid creëert om op basis van de leegstandswet hierop te handhaven. Hier moet een bepaling voor worden opgenomen in de APV (In Amsterdam is dit al opgenomen in de APV)
- Het GOH is absoluut geen voorstander van de door het college voorgenomen stijging van de grondprijzen omdat dit niet bijdraagt aan het doel om meer woningen te bouwen.
- Het GOH wil dat de gemeente streeft naar helemaal geen dakloosheid ipv zo min mogelijk. Ook wil de GOH dat het aantal daklozen wordt geteld via de nieuwe Ethos-light definitie.
- Het GOH vraagt zich af of er voldoende handhavingscapaciteit is.
- Tot slot maakt het GOH zich zorgen over de ontwikkeling dat er steeds meer onbetaalbare studio's worden gebouwd voor studenten ipv kamers met gedeelde voorzieningen.

Het GOH heeft verder aangegeven dat zij zich herkennen in de thema's en dat ze de term 'wijken voor iedereen' beter vinden dan 'wijken uit balans'. Ook vinden ze het goed dat de term scheefhuren niet terugkomt.
Op verzoek van het GOH is de term 'energiearmoede' uit de tekst gehaald omdat er volgens het GOH sprake is van armoede als structureel probleem en niet van energiearmoede.

Dank-woord

Dank voor het meedenken!

In het participatieproces werd duidelijk hoe het onderwerp “wonen” leeft in Rotterdam onder alle diverse doelgroepen en actoren. We willen iedereen hartelijk danken voor de moeite, tijd en positieve energie die is besteed aan het meedenken over de toekomst van het wonen in Rotterdam! De veelheid aan informatie, meningen en adviezen leverde een brede opbrengst en daarmee een verrijking en aanscherping van de concept Woonvisie (en daarbij behorende uitvoeringsmaatregelen). Het voornemen is deze Woonvisie in maart 2024 definitief vast te stellen.

We hopen hiermee een goede basis te hebben gelegd om de Woonvisie effectief en adequaat gezamenlijk tot uitvoering te brengen: we hebben elkaar daarbij immers hard nodig! We willen hier in de vorm van een nader uit te werken “continue dialoog” nader vorm aan gaan geven Doel is om samen te werken aan een stad waar we een fijn en betaalbaar huis voor iedereen kunnen bieden.