

Annotatie NPRZ Pijler Wonen

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier), L.J. Hoeks (assistent-griffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 26bb000171
Datum: 9 januari 2026
Betreft: NPRZ Pijler Wonen
BWB-Vergadering: 14 januari 2026

Doel van de bespreking

Op 16 juli jl. heeft het college de voortgangsrapportage NPRZ 2024 aan de raad gestuurd. Deze rapportage is grotendeels besproken in de commissie WIOSSAN, de voortgang binnen de Pijler Wonen ligt nu op verzoek van BWB ter afzonderlijke bespreking voor in de commissie BWB. Daarbij wordt de collegebrief betrokken die de raad op 8 december jl. heeft ontvangen over de Woontop NPRZ en daaruit resulterende wijzigingen in de werkwijze binnen de Pijler Wonen. U bespreekt de stukken met wethouder Zeegers; de commissie WIOSSAN is daarbij uitgenodigd. Daarnaast adviseert u over de afdoening van twee toezeggingen.

Kernpunten

- In de voortgangsrapportage NPRZ 2024 [[25bb005594](#)] werd geconcludeerd door NPRZ, de gemeente en andere partners dat de Pijler Wonen onder druk staat. Op 18 februari jl. heeft het college de raad geïnformeerd over een aanscherping van de Pijler Wonen [[25bb001232](#)]. Op de Woontop van 11 december 2024 zijn daarvoor procesafspraken gemaakt tussen Rijk, de gemeente, corporaties en NPRZ met als doel tot een vervolgaanpak te komen voor de woonopgave op Zuid.
- In de collegebrief van 8 december jl. over de Woontop NPRZ [[25bb009204](#)] wordt de raad op de hoogte gesteld over de invulling van het proces. Hierin is gebruik gemaakt van een adviescommissie, onder leiding van Martin van Rijn, bestaande uit adviseurs van de bureaus Rebel en Brink groep. Het advies van de commissie is bij de brief bijgevoegd [[25bb009205](#) / [25bb009206](#)] en wordt onderschreven door het college, het Rijk, de corporaties en NPRZ. Er wordt de komende jaren verdere invulling aan gegeven. Tevens heeft het college besloten al een aantal wijzigingen door te voeren in de Pijler Wonen.

Toelichting wijzigingen

- De door de commissie geadviseerde strategie richt zich op het toevoegen van nieuwbouwwoningen in alle segmenten en verbetering van de woningvoorraad binnen de focusgebieden Carnisse, Bloemhof, Hillesluis, Tarwewijk en Lombardijen. Er wordt geadviseerd dit via drie uitvoeringslijnen aan te pakken: (i) Versnelling en opschaling nieuwbouw, (ii) Aanpak van de slechte woningvoorraad en verzakkings- en funderingsproblematiek in Bloemhof (met focus op Bloemhof-Zuid) en (iii) Aanpak van grootschalig geconcentreerde problematische particuliere voorraad in Carnisse.
- De opgave moet nog verder geconcretiseerd en uitgewerkt worden, evenals de financiering en bijbehorende afspraken. Dit zal ook consequenties hebben voor de huidige en het volgende uitvoeringsplan van NPRZ.
- Het college geeft aan binnen collegemandaat nu al een aantal wijzigingen door te voeren in de Pijler Wonen, namelijk: een vooruitlopende reservering voor blokondersteuning in Bloemhof, het afbouwen van de gemeentelijke grondige aanpak particuliere voorraad, reallocatie van nog niet bestede middelen uit het volkshuisvestingsfonds en de regiodeal 2019 voor projecten die passen binnen het advies, het stopzetten van de subsidieregeling 'samenvoegen en vergroten', meer focus op buitenruimte projecten en een volledige focus van de middelen winkelstratenaanpak fysiek op de Beijerlandse laan-Groene Hilledijk. De wijzigingen worden op blz.8 en 9 van de collegebrief nader toegelicht.



Financiële consequenties

- Er is een inschatting gemaakt van de financiële consequenties van de door de commissie geadviseerde strategie, wel wordt er aangegeven dat dit bij verdere uitwerking anders uit kan vallen. Het totaalbeeld van de publieke onrendabele top (PORT) is €685 miljoen (uitgaande van de drie uitvoeringslijnen), waarvan €204 miljoen zou moeten worden opgepakt door de gemeente. Op blz.6 van de collegebrief over de Woontop NPRZ [[25bb009204](#)] is het financiële voorstel verder uiteengezet.
- Er wordt aangegeven dat het college het vrijmaken van extra middelen voor het voorstel van de adviescommissie ziet als een opgave voor de volgende collegeperiode.
- De wijzigingen waartoe het college heeft besloten hebben wel al financiële gevolgen: €79,5 miljoen wordt vrijgemaakt uit diverse onderdelen van de bestemmingsreserve NPRZ Wonen, waarvan €53 miljoen afhankelijk is van een wijzigingsverzoek bij het ministerie van BZK. Ook zijn er wijzigingen doorgevoerd binnen het bestemmingsreserve NPRZ Wonen ten behoeve van kostenstijgingen binnen projecten en actieve inzet op loden leidingen (totaal €23 miljoen). De bijstellingen binnen het bestemmingsreserve NPRZ staan op blz.10 van de collegebrief [[25bb009204](#)].

Juridische consequenties

- Omdat er bij de wijzigingen die het college nu wil doorvoeren gelden uit het Volkshuisvestingsfonds voor een andere inzet gebruikt gaan worden, moet er een wijzigingsverzoek worden ingediend bij het ministerie van BZK.
- Een gemeentelijke regeling dient te worden opgesteld ten behoeve van de uitwerking van de door de adviescommissie voorgestelde realisatiestimulans vanuit het Rijk, welke ingezet zou moeten worden ter dekking van de publieke onrendabele top van te realiseren versnellings- en opschalingsprojecten.

Te bespreken stukken

- Collegebrief over Woontop NPRZ [[25bb009204](#)];
 - Bijlage 1 over Advies Commissie Van Rijn uitwerking Woontop-afpraak NPRZ [[25bb009205](#)];
 - Bijlage 2 over samenvatting advies Commissie Van Rijn [[25bb009206](#)];
- Collegebrief over Voortgangsrapportage NPRZ 2024 [[25bb005594](#)];
 - Bijlage 1 over Zuid op koers [[25bb005597](#)];
 - Bijlage 2 over Voortgangsrapportage NPRZ 2024 - deel 2 [[25bb005598](#)];
 - Bijlage 3 over Rapportage meer techniek op Zuid [[25bb005599](#)];
 - Bijlage 4 over Gedetailleerd activiteitenplan 2025 en 2026 [[25bb005600](#)].

Daarbij betrekken:

- Collegebrief over Intrekkingsbesluit Subsidieregeling samenvoegen en vergroten van woningen Rotterdam Zuid 2019-1 [[25bb009207](#)];
 - Bijlage over Intrekkingsbesluit Subsidieregeling samenvoegen en vergroten van woningen Rotterdam Zuid 2019/1 [[25bb009208](#)].

Aandachtspunt m.b.t. toezeggingen

- In de collegebrief over de Woontop NPRZ [[25bb009204](#)] zijn de twee toezeggingen waarnaar wordt verwezen (Pijler Wonen NPRZ [[25bb002873](#)] en Conceptbegroting 2026 en 2e herziening begroting 2025 – Woontop NPRZ [[25bb008094](#)]) per abuis door elkaar gelopen. In aanloop naar de commissievergadering van 14 januari zal nog een aanvullende wethoudersbrief worden gestuurd waarin deze redactionele omissies worden hersteld.
- Uitgangspunt daarbij is dat voor beide toezeggingen een afdoeningsvoorstel komt voor te liggen. Daarbij zal ook een nadere toelichting worden gegeven waarom de financiële gevolgen geen Raadsvoorstel behoeven.

Verdere procedure

Indien u raadsbehandeling wenst voor het indienen van moties kunt u een tweeminutendebat of regulier debat aanvragen; dit is in principe voorzien in de raad van 29 januari 2026.