

Bijlage 5: Toelichting verwerking aanbevelingen Rekenkamerrapport

	Aanbeveling Rekenkamerrapport	Plan van aanpak/ Verwerking in woonvisie
1a.	Ga niet uit van overmaat in het goedkope of sociale segment	Deze aanbeveling is overgenomen in de Woonvisie. Op basis van de laatste regionale behoefte-raming en de in woonakkoord bepaalde definities van sociaal, is geen overmaat in de sociale voorraad meer geconstateerd. Ambitie in de Woonvisie is om de omvang van de sociale voorraad stabiel te houden.
1b.	Het inschatten van de omvang en toekomstige ontwikkeling van de goedkope particuliere voorraad is problematisch (zie conclusie 2). Gebruik daarom als indicator voor de spanning in het goedkope segment de zelfstandige sociale corporatievoorraad vergeleken met het aantal lage-inkomenshuishoudens in de gemeente. Houdt daarbij rekening met studenten	Wat betreft het inzicht in de particuliere voorraad zijn er stappen ondernomen om beter inzicht te krijgen in de omvang en ontwikkeling. Bij deze resultaten benoemen we de onzekerheden. Het als indicator alleen uitgaan van sociale voorraad van de corporaties is niet overgenomen in de woonvisie. Volgens afspraak uit het Woonakkoord is uitgegaan van landelijke definities, waarbij particulier sociale huur - onder bepaalde voorwaarden - meetelt. We houden in de ramingen ook rekening met studenten; zie uitleg in hoofdstuk context (feiten en cijfers).
1c.	Wanneer sloop eventueel een onderdeel blijft van het nieuwe gemeentebestuur Het is dan zaak dat de gemeente een afwegingskader voor sloop ontwikkelt zodat de raad kaders stelt en kan controleren of eventuele sloopplannen aan die kaders voldoen.	Er is inmiddels een Leidraad stedelijke vernieuwing opgesteld, die als hulpmiddel in projecten gebruikt kan worden in het maken van een zorgvuldige en transparante afweging. Dit is ook benoemd in de woonvisie.
1d.	Presenteer in de nieuwe woonvisie een goede onderbouwing voor de te onderscheiden inkomensgroepen en bijbehorende woningprijssegmenten. Ga daartoe na welke huren en koopprijzen maximaal financieerbaar zijn voor de lage- en middeninkomensgroepen (met aparte prijsgrenzen voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens)	We sluiten in de Woonvisie zoveel mogelijk aan op (toekomstige) landelijke definities. En sluiten dan ook aan bij de onderbouwingen van inkomensgroepen en prijssegmenten die de Rijksoverheid bepaalt.
1e.	Leg in de nieuwe woonvisie vast dat als marktpartijen sociale woningen bouwen, deze passen bij de behoeften van de sociale doelgroep	We hebben deze aanbeveling overgenomen in de Woonvisie, daarin staat benoemd bij pijler 1 over meer en betaalbare woningen: <i>Met marktpartijen die sociale huurwoningen bouwen, maken we afspraken over 25 jaar instandhouding, conform landelijke definitie sociaal en toewijzing aan doelgroepen.</i> Bovendien geven we de voorkeur aan de bouw van sociale woningen door corporaties.

1f.	Neem in de woonvisie SMART geformuleerde doelstellingen op over nieuwbouw en de langjarige bescherming van het prijssegment daarvan. Overweeg de prijssegmentering via de bestemmingsplannen te regelen, zodat voor alle burgers en bouwers openbaar en inzichtelijk is wat het beleid van de gemeente is	In de woonvisie zijn concrete doelstellingen geformuleerd voor nieuwbouw. Ook zijn maatregelen benoemd voor langjarige bescherming; zoals 25 jaar borging bij sociale huur, 15 jaar borging bij middenhuur en een vervreemdingsverbod voor middenkoop. We geven voorkeur aan privaatrechtelijke afspraken en leggen prijssegmenten daarom niet standaard vast in bestemmingsplannen. Wel breiden we de doelgroepenverordening uit met sociaal segment, zodat het (als terugvaloptie) mogelijk is om specifieke woningcategorieën in bestemmingsplannen vast te leggen.
1g.	Zorg ervoor dat de woonvisie zich ten aanzien van de bestaande particuliere voorraad concentreert op hetgeen de gemeente in deze sector werkelijk kan sturen: namelijk op het inzetten van subsidies, de Wet voorkeursrecht gemeente en opkoopbescherming	We gebruikten al diverse sturingsmogelijkheden ten aanzien van de bestaande voorraad; zoals subsidies, inzet WVG en opkoopbescherming. We gaan inmiddels zelfs verder. Met behulp van mogelijkheden uit wet goed verhuurderschap en wet betaalbare huur zetten we in op regulering en handhaving op huurprijzen.
1h.	Zorg dat de woonvisie tenminste tweejaarlijks wordt geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. Bij de evaluatie wordt beoordeeld of de uitgangspunten, probleemanalyse en doelstellingen nog actueel zijn.	Tweejaarlijks evaluatie vindt ons college te vaak. In de woonvisie doen we het voorstel om de woonvisie tweejaarlijks over voortgang te rapporteren en 1 keer per 4 jaar te evaluatie. <i>In het voorjaar van 2024 ontwikkelen we een voorstel voor monitoring en de opzet van de voortgangsrapportage. De eerste voortgangsrapportage wordt in het najaar 2025 aan de gemeenteraad aangeboden.</i>
2a.	Investeer in een actieve burgerparticipatie van huurders, eigenaarbewoners en woningzoekenden in het woonbeleid. Leg het recht op participatie vast in gemeentebestuur	Zie voor het doorlopen participatietraject met diverse belanghebbenden het participatieverslag in bijlage bij de Woonvisie. Voornemen is om in continue dialoog te blijven met partners uit de stad (zie ook hoofdstuk 10 over samenwerken en participatie). We geven op verschillende vlakken vorm aan participatie. Het is een belangrijk onderdeel van de nieuwe omgevingswet. We vinden het belangrijk bij bouwplannen vooraf duidelijk aan te geven, waar de ruimte voor participatie zit.
2b.	Daarbij is participatie bij herstructureringsprocessen een belangrijk onderwerp. Zorg dat de tijdige informering over, en participatie van bewoners bij het gehele herstructureringsproces geborgd is, niet alleen wat betreft hun herhuisvesting. Wees vanaf nu proactief in het horen van bewoners (huurders en eigenaren) van potentiële herstructureringslocaties, door hen vroegtijdig en uitgebreid te betrekken	Dit hebben we verwerkt in de woonvisie bij pijler 2 over toekomstbestendige en vitale wijken: <i>De onderliggende principes hierbij zijn dat we vroegtijdig en structureel in contact treden met bewoners, dat we transparant zijn over ons handelen en de gemaakte keuzes, dat we bewoners en hun ervaring serieus meewegen, dat we nadrukkelijk ook oog houden voor de lange termijn en toekomstige generaties.</i>

3a.	Maak als college aan de raad inzichtelijk hoe hard de gepresenteerde cijfers zijn: welke marges er gelden en welke methodologische problemen in de dataverzameling leiden tot mogelijke over- en onderschatting of blinde vlekken	Deze aanbeveling is opgevolgd in hoofdstukken 2. Context en 11 Verantwoording. Waar bekend zijn onzekerheden en bandbreedtes in de woonvisie benoemd.
3b.	Maak in het geval van definitiewijzigingen inzichtelijk waarom de nieuwe definitie nodig is en wat de monitoringscijfers zijn volgens de nieuwe én de eerdere definitie(s)	Dit heeft blijvend onze aandacht. In de nieuwe woonvisie hebben met betrekking tot definitiewijziging enkele aanpassing plaatsgevonden, zoals het vooral samenvoegen van segmenten hoger en topsegment. En de overstap naar landelijke definities rond betaalbare segmenten (en bijbehorende doelgroepen)
3c.	Verbreed en verbeter de monitoring van de beschikbaarheid van de verschillende prijssegmenten. Monitor daarom een breed palet aan indicatoren van beschikbaarheid (oftewel schaarste) van de verschillende prijssegmenten koop en huur. Het gaat dan in ieder geval om slaagkansen en gemiddelde wachttijden in de corporatiesector. Ook het aantal dagen dat woningen in de verschillende prijssegmenten gemiddeld te koop staan of geadverteerd worden voor verhuur, verdient monitoring.	De aandacht voor monitoring is in de woonvisie nadrukkelijk benoemd in hoofdstuk 11. De opzet voor een voortgangsrapportage, en keuze voor te meten indicatoren, wordt in 2024 uitgewerkt en aan uw raad voorgelegd. Eerste rapportage vindt plaats in 2025.
3d.	Heb in bredere zin meer oor voor woningzoekenden, juist ook om naast de per definitie beperkte cijfers rechtstreeks geïnformeerd te worden over de vraagkant van de woningmarkt. Ga als afdeling wonen bij welzijnspartijen, wijkteams, Jongerenloket, Centraal Onthaal en de huurdersondersteuning na hoe de inwoners de woningdruk ervaren. Wat weten deze welzijnspartijen en gemeenteonderdelen over de mate waarin Rotterdammers noodgedwongen inwonen bij anderen? Wat weten zij over de mate van thuis- of dakloosheid? Wat is volgens hen de trend hierin? Via enquête-onderzoek kan de gemeente ook haar inwoners vragen naar hun eigen ervaringen met de krapte op de woningmarkt en de problemen die zij hier eventueel door hebben ondervonden. Hetzelfde kan zij doen bij makelaars.	We hebben op verschillende manieren (enquête, dialoog tafels, stakeholdergesprekken) met Rotterdammers, vragers en belangenpartijen gesproken. Zie hiervoor het participatieverslag bij de Woonvisie.
3e.	Het verdient aanbeveling dergelijk breed schaarsteonderzoek ook in regionaal verband op te pakken.	We zullen het gebleken nut van de wijze, waarop participatie rond de Rotterdamse woonvisie heeft plaatsgevonden, inbrengen bij actualisatie of opstellen van nieuw, regionaal

		beleid. Te denken valt aan de regionale woonzorgvisie
3f.	Stel logische ijkpunten op als signaalwaarden voor actie. Daarvoor is in ieder geval nodig dat de ijkpunten betrekking hebben op de aansluiting tussen vraag en aanbod (oftewel schaarste), en niet slechts op het aanbod	Dit nemen wij mee in uitwerking van de voortgangsrapportage. Zie aanbeveling 3C.
3g.	Rapporteer over al deze gegevens en de beperkingen daarvan in de jaarlijkse woonvisie voortgangsrapportages. Geef als college ook aan welke cijfers (dat jaar) niet zijn verzameld.	In de tweejaarlijkse voortgangsrapportage (zie aanbeveling 3C) wordt een selectie van indicatoren presenteren, zodat uw raad op hoofdlijnen kan sturen. In de rapportage worden zo nodig links opgenomen naar aanvullende (achtergrond)informatie. Indien gegevens niet beschikbaar of verzameld zijn, zal daarvan in de rapportage melding worden gemaakt.