



De Rotterdamse Woonvisie

Een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar

Technische sessie commissie BWB, 19 december 2023



**Gemeente
Rotterdam**

Agenda.

1. Aanleiding, proces en participatie
2. Context: Feiten & cijfers
3. Inhoud Rotterdamse Woonvisie

1. Aanleiding, proces en participatie

Aanleiding nieuwe Woonvisie.



Ontwikkelingen
woningmarkt

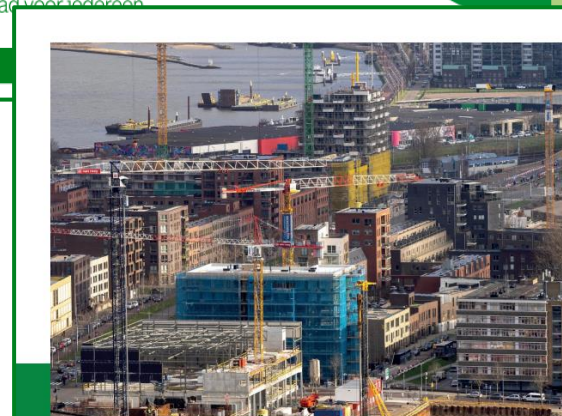
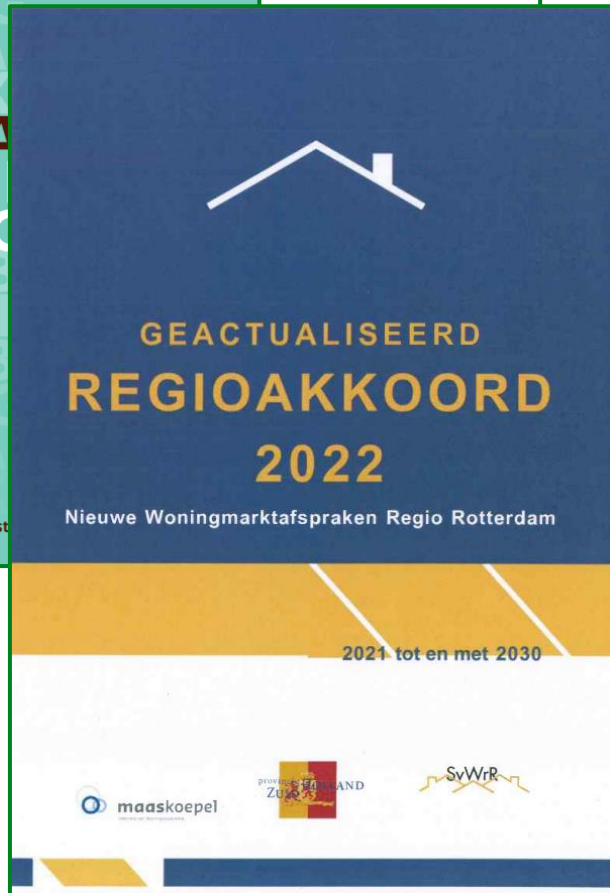
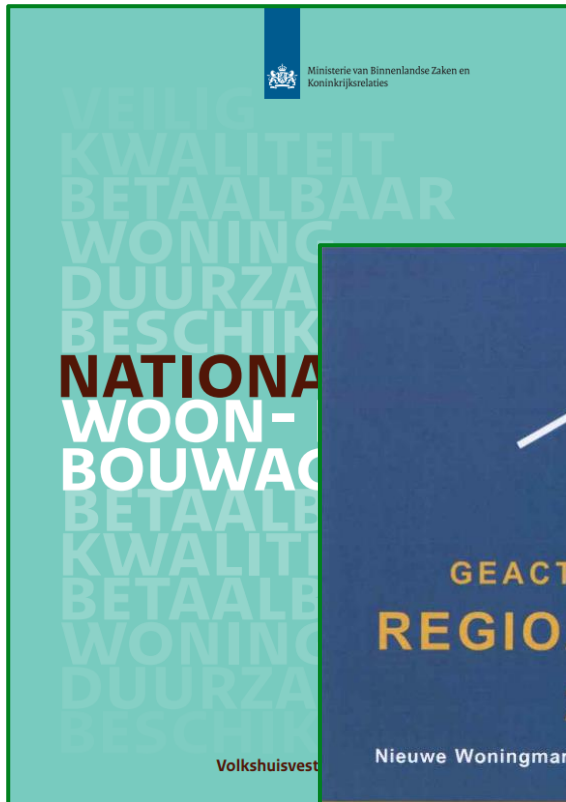


Debat in gemeenteraad en de
stad



Wettelijke basis

We beginnen niet bij nul: veel afspraken als basis.



Doorbouwen aan Rotterdam

Doorbouw Maatregelen 2023-2026

ROTTERDAMS UITVOERINGSPLAN STUDENTENHUISVESTING



2023 - 2026



Gemeente
Rotterdam

Woonakkoord: 10 uitgangspunten als basis.

Hoe alle uitgangspunten verwerkt?

Ambities:

- Voldoende betaalbaar woningaanbod als basis voor de pijlers (Pijler 1)
- Meer focus op toekomstbestendigheid bestaande voorraad (Pijler 2)
- Dakloosheid voorkomen en oplossen (Pijler 3)
- Eerlijke kansen op de woningmarkt (Pijler 4)

Definities:

- Definitie sociaal volgens concept Wet versterking regie volkshuisvesting

Concrete maatregelen:

- De gemeente stuurt actief op goed huren en verhuren en pakt misstanden aan
- Beter benutten bestaande voorraad (meer ruimte voor optoppen, woningdelen, splitsen)



Woonvisie tot stand gekomen o.b.v. Participatieproces.



- Belangengesprekken (1 op 1)
- Dialoogtafels

- Stakeholderpeilingen: POR, Corporaties, Huurders

- Gesprek met doelgroepen: Kinderen, Jongeren, Enquête, Wijkraden

Input participatieproces: hoe verwerkt?

Veel overlappende thema's dialoogtafels: sloop, differentiatie en toekomstbestendige particuliere voorraad

Unanieme adviezen dialoogtafels: veel verwerkt in Woonvisie, maar niet alles. Toegelicht in participatieverslag.

Dilemma's in adviezen

- Mate van inzet op handhaving
- Flexibiliteit ten aanzien van beleidsregels
- Differentiatie van prijssegmenten

Participatie heeft geleid tot verrijking van de inhoud en maatregelen

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.

① 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, evenals 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.

Continue dialoog.

Participatie goede 1^e stap , nu voortzetten bij:

- Uitwerking onderzoeken, thema's en concrete maatregelen
- Betrekken huidige en toekomstige bewoners bij gebiedsgerichte uitwerking
- Samen optrekken met monitoring
- Lessen geleerd uit dialoogtafels daarbij betrekken; meerdere partijen aan tafel, niet alleen 'usual suspects'.



2. Context: feiten en cijfers.

Data
Trends en Ontwikkelingen

Definities: prijsgrenzen.

	2020	2021	2022	2023	2024		
HUUR							
sociaal basis	663,40	678,66	678,66	693,60	697,07	landelijk	hoge aftoppingsgrens (wet huurtoeslag)
sociaal	737,14	752,33	763,47	808,06	879,66	landelijk	liberalisatiegrens (wet huurtoeslag)
midden	1.040	1.060	1.075	1.075	1.123,13	landelijk	grens middenhuur (wetsvoorstel betaalbare huur)
hoger	1.350	1.380	1.400	1.400	1.465	lokaal	volgt relatieve ontwikkeling grens middenhuur
top	>1.350	> 1.380	> 1.400	> 1.400	> 1.465		
KOOP							
sociaal basis	141.000	142.000	152.000	143.000	nmb	lokaal	NIBUD leenvermogen doelgroep passend toewijzen
sociaal	174.000	181.000	210.000	202.000	nmb	regionaal	NIBUD leenvermogen EU doelgroep (Regioakkoord)
midden	310.000	325.000	355.000	355.000	390.000	landelijk	Betaalbaarheidsgrens (wijziging huisvestingswet 2014)
hoger	470.000	495.000	540.000	540.000	595.000	lokaal	volgt ontwikkeling betaalbaarheidsgrens
top	> 470.000	> 495.000	> 540.000	> 540.000	> 595.000		

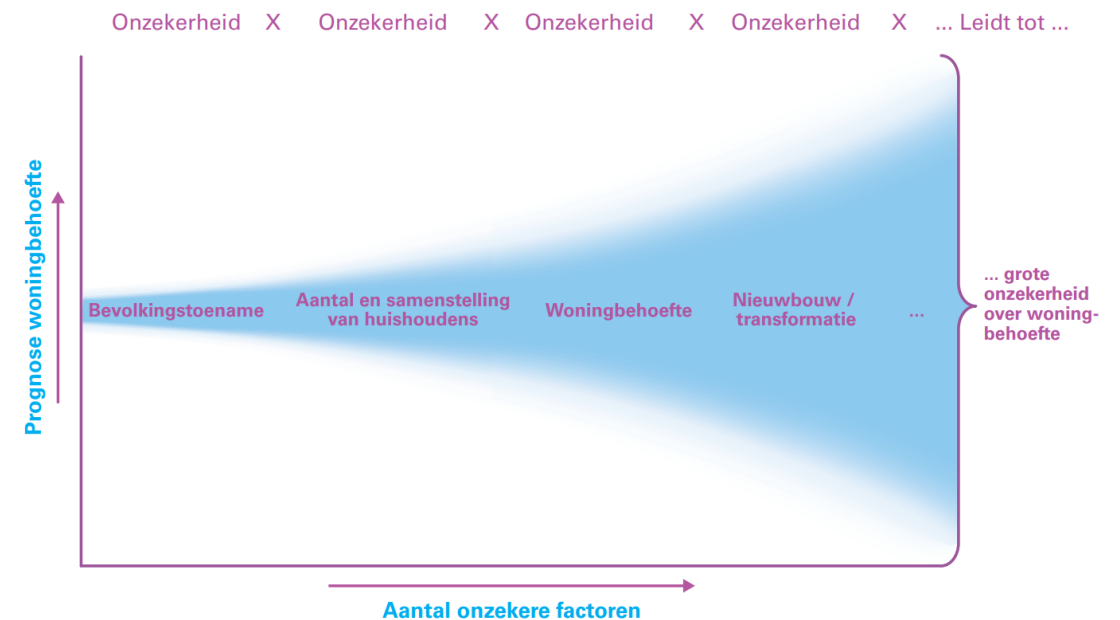
Bronnen.

Informatie komt van verschillende partijen

- OBI: bevolkings- en huishoudenontwikkeling
- ABF: woningbehoefteraming
- CBS: woningvoorraad, inkomen
- Maaskoepel: corporatie huurmarkt
- Realstats: particuliere huurmarkt
- Calcasa: koopmarkt, transacties

'Hardheid' van cijfers varieert

- Registraties ("heden") zijn hard
- Prognoses ("toekomst") zijn indicatief
- Maar ook in het heden worden cijfers soms geschat



Demografie.

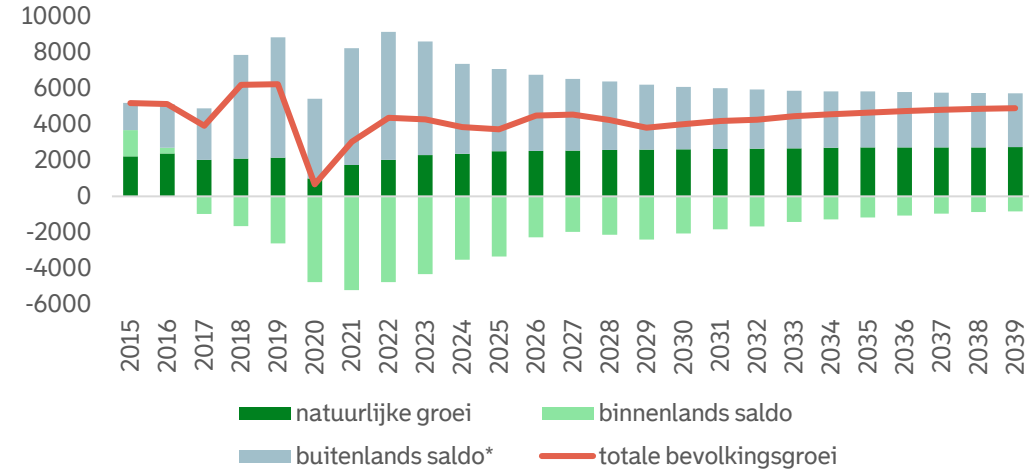
Bevolking: groei houdt aan; buitenlandse migratie is daarbij een onzekere factor

Jongeren trekken naar de stad: 38% van de vestigers in Rotterdam is 18 tot 25 jaar

Huishoudens: vooral groei van aantal kleine huishoudens, maar ook toename van gezinnen

Dubbele vergrijzing: aantal 75-plussers neemt toe en wordt ook steeds ouder

Componenten bevolkingsontwikkeling (prognose 2022)



Groei van aantal huishoudens (prognose 2022)

	absolute groei 2022-2040		
	15-64	65+	totaal
Alleenstaand	12.550	18.750	31.300
Paar	100	5.800	5.900
Gezin met kind(eren)	8.250	2.250	10.500
Totaal	20.900	26.800	47.700

Woningvoorraad: eigendom.

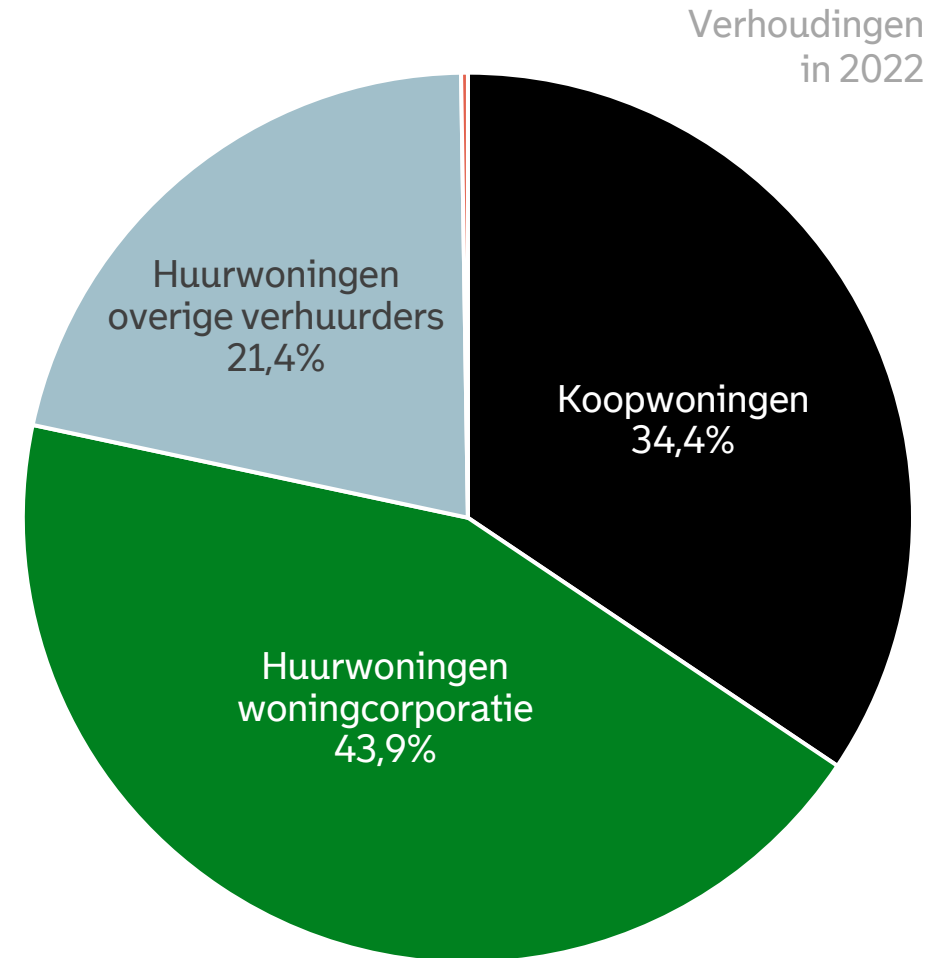
Rotterdam telt ruim 321.000 woningen

Daarvan is ongeveer 50% (potentieel) sociaal

- Corporatie huur DAEB = 40% van totale voorraad
- Particuliere huur geschat <142 wws punten = 10% van totale voorraad

Bezit huurvoorraad (totaal)

- 11 corporaties
- 26.000 particuliere verhuurders



Woningvoorraad: kwaliteit.

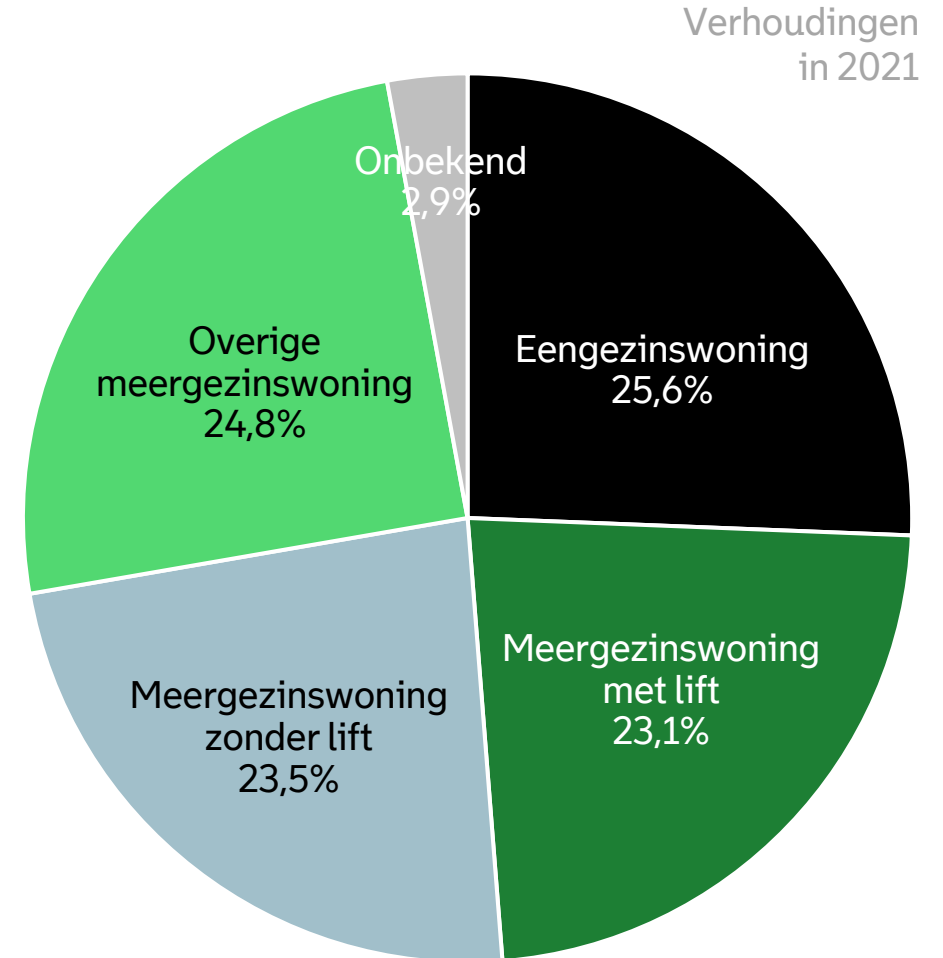
Beperkte toegankelijkheid

Grootste deel woningvoorraad is gestapeld zonder lift
Bouwtechnisch ook vaak niet toegankelijk te maken

Technische opgaven:

- **Onderhoud:** 1 op 4 woningen heeft achterstallig onderhoud
- **Energie:** vóór 2030 isolatie nodig bij 97.000 woningen, 90.000 hiervan hebben energielabel E, F of G
- **Fundering:** 120.000 woningen hebben houten palen, 30.000 woningen zijn niet onderheid

→ *Stapelings van opgaven*



Huurmarkt: corporaties.

Beschikbaarheid sociale huur

- Jaarlijks circa 6000 verhuringen in sociale huur (tot liberalisatiegrens)
- Aantal inschrijvingen is opgelopen tot 85.000, vooral door starters en mensen buiten Rotterdam
- Van de geslaagde woningzoekenden kwam 80% uit Rotterdam.
- Mediane inschrijfduur gestegen naar 26 maanden, lager dan in rest van de regio (mediaan 36 maanden)
- Slaagkans is laag, maar stabiel rond 5%, wel hoger dan in de regiogemeenten



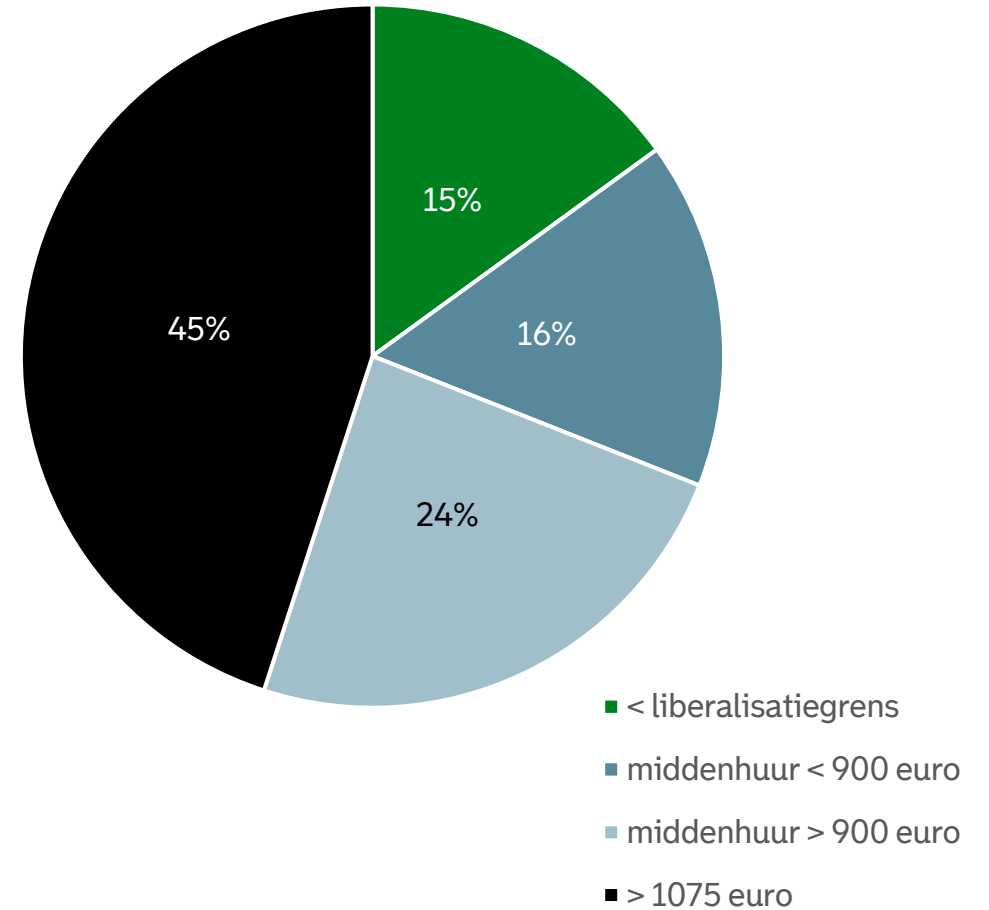
Huurmarkt: particulier.

Onderzoek Realstats

22.800 verhuurde woningen in periode 2017-2022

- Gemiddelde huurprijs per vierkante meter is €13,67
- Bij nieuwe verhuringen steeg mediane kale maandhuur van €925 naar € 1050
- 85% van huurprijzen is te hoog, in relatie tot WWS
 - € 100 tot € 280 bij (potentieel) sociale huur
 - € 130 tot € 370 bij (potentieel) middensegment
- Vooral kleine verhuurders vragen teveel

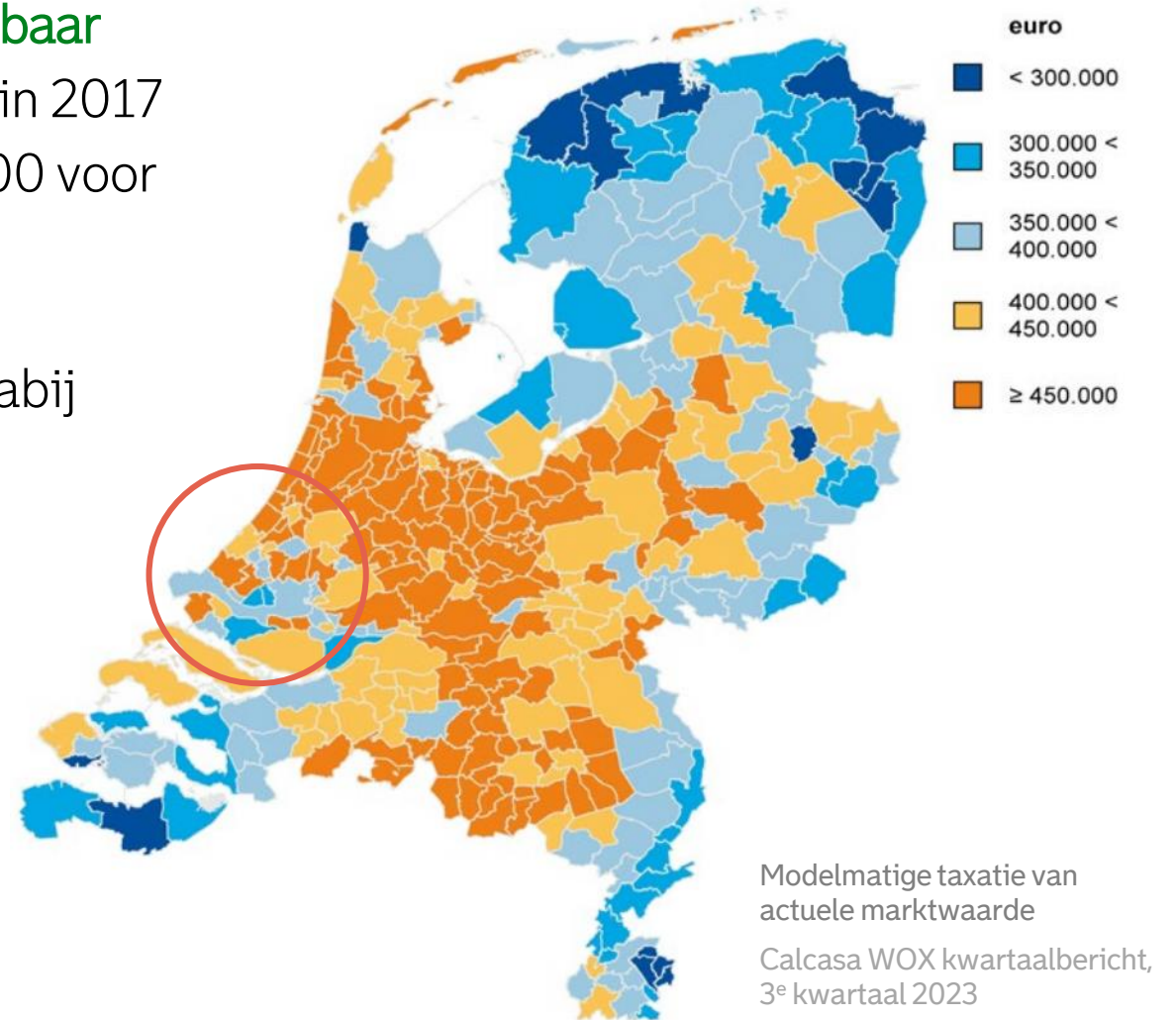
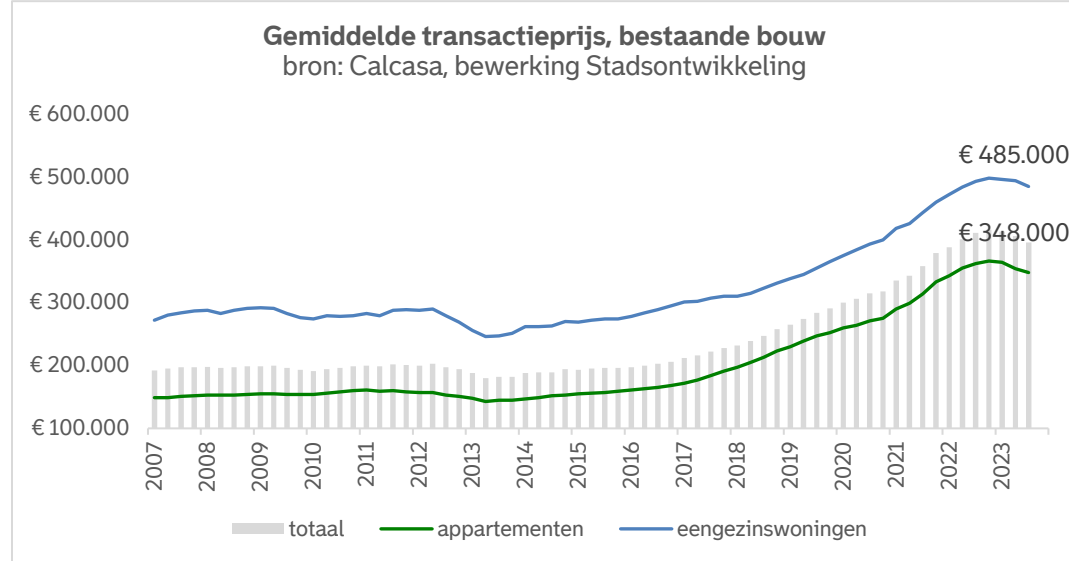
Verhuringen 2017-2022:
kale maandhuur (vraagprijs)



Koopmarkt.

Een koopwoning in (regio) Rotterdam is relatief betaalbaar

- Maar absolute bedragen zijn fors en 2x hoger dan in 2017
- Gemiddelde verkoopprijs in Rotterdam is €485.000 voor eengezinswoning en €348.000 voor appartement
- Transactieprijzen zijn afgelopen jaar iets gedaald
- Op basis van landelijk beeld lijkt prijsstabilisatie nabij



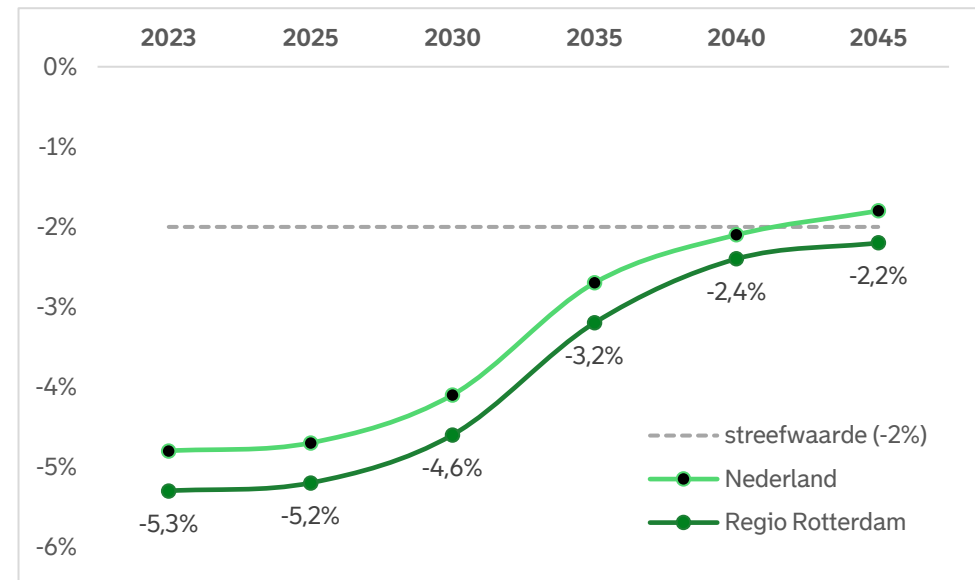
Woningbehoefte.

Kwalitatieve behoefte

- Woonwensenonderzoek: grote koopwens
- Ruime woning, ook grondgebonden
- Betaalbaar en duurzaam

Woningtekort is hoog

- Tekort nu 5,3% in regio Rotterdam
- Inlopen tot 2% gaat met bouwprogramma lang duren



ABF – Primos prognose 2023

Woningbehoefte.

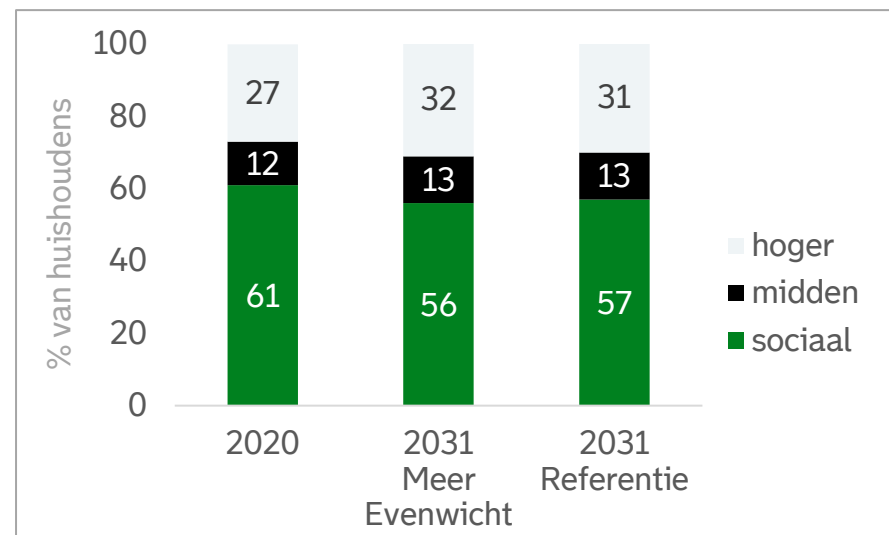
Behoefteraming

- Forse toename woningen nodig
- Sociale voorraad in aantal gelijk
- Voorraad midden- en duurder segment moet toenemen
- Maar dit wordt deels bereikt door autonome prijsontwikkeling van bestaande woningen
- Daardoor nadruk (bouw)opgave in betaalbare segmenten

Noodzakelijke netto groei van segmenten in Rotterdam tussen 2020 en 2031

	huur			koop			totale uitbreiding
	sociaal	midden	duur	sociaal	midden	duur	
Meer Evenwicht	-3.700	3.300	4.500	3.400	16.000	14.800	38.300
Referentie	3.700	2.900	3.700	3.400	13.100	11.400	38.200

Inkomens in Rotterdam



Conclusies.

- **Schaarste/krapte** op de woningmarkt
- **Betaalbaarheid** staat onder druk: opgaven bij doelgroepen
- **Groeiende kloof** in wijken, kwaliteit woningvoorraad en tussen groepen

3. Inhoud Rotterdamse Woonvisie.

Ambities
4 pijlers
Financiën
Monitoring

Ambitie: Een fijn en betaalbaar thuis voor iedereen.

Rotterdam is een:



**...betaalbare stad
voor iedereen.**



**...diverse en
inclusieve stad.**



**...innovatieve
woonstad met lef.**

4 pijlers.

1.

**Meer en betaalbare
woningen.**

2.

**Toekomstbestendige
en vitale wijken.**

3.

Aandachtsgroepen.

4.

**Betere positie voor
Rotterdamers op de
woningmarkt.**

Pijler 1: Meer en betaalbare woningen.

Doelstellingen:

1. Woningtekort terugdringen: nieuwbouw en beter benutten bestaande voorraad
2. Stabiel houden absolute omvang van het aantal sociale woningen
3. Vergroten aantal woningen in het middensegment, zowel huur als koop.



Pijler 1: Meer en betaalbare woningen.

Belangrijke maatregelen:

- Jaarlijks 3500-4000 nieuwbouw
- Bij nieuwbouw naar 65% betaalbaar vanaf 2026
- Langdurige borging (regulering)
- Rotterdamse Bouwwet; experimenteren met flexibiliteit in regelgeving
- Beter benutten bestaande voorraad
- Diverse instrumenten; juiste instrument op de juiste plaats



Pijler 2: Toekomstbestendige en vitale wijken.

Doelstellingen:

1. Woningvoorraad is toekomstbestendiger: gezonder, van betere kwaliteit en duurzamer
2. Rotterdamse wijken zijn leefbaar, veerkrachtig en voor iedereen



Pijler 2: Toekomstbestendige en vitale wijken.

Maatregelen Toekomstbestendige woningvoorraad

- Gebiedsgerichte systeemaanpak
- Programma particuliere voorraad
- VvE aanpak
- Verduurzamen (EFG labels, Aardgasvrij)
- Inzet instrumenten (transparante afweging)

Maatregelen Leefbare wijken voor iedereen

- Differentiatie in wijken
- Collectieve, innovatieve woonvormen
- Verbeteren leefomgeving (hitte-aanpak, buitenruimte)



Pijler 3: Aandachtsgroepen.

Doelstellingen:

1. Alle Rotterdammers hebben een woning die past bij hun inkomen, huishoudgrootte of zorgbehoefte.
2. In 2030 bevinden zich zo min mogelijk mensen in een dak- of thuisloze situatie.



Pijler 3: Aandachtsgroepen.

Belangrijke maatregelen:

- Ontwikkeling van 10 nieuwe woonzorgconcepten en 14 thuisplusflats.
- Het aantal Rotterdammers in een bankslaapsituatie verkleinen (o.a. beter benutten bestaande voorraad).
- Regionale verdeelafspraken uitstroom kwetsbaren.
- Verdeelsleutel in tijden van een schaarse woningmarkt
 - Minimaal 45% regulier woningzoekenden zonder urgentie.
 - Maximaal 25% kwetsbare Rotterdammers met urgentie.
 - 30% voor overige aandachtsgroepen met urgentie.



Pijler 4: Betere positie voor Rotterdammers op de woningmarkt.

Doelstellingen:

1. Het overgrote deel van de verhuurders houdt zich aan de regels goed verhuurderschap.
2. We reguleren vakantieverhuur om zoveel mogelijk woningen beschikbaar te houden voor permanente bewoning.
3. In Rotterdam is geen ruimte voor racisme of discriminatie op welke grond dan ook.
4. Toewijzing van woningen (zowel huur als koop) geschiedt transparant en objectief.



Pijler 4: Betere positie voor Rotterdammers op de woningmarkt.

Belangrijkste maatregelen:

- Intensiveren aanpak 'goed huren en verhuren'.
- Meldpunt voor ongewenst verhuurbedrag.
- De pilot voor redelijke huurprijzen in Carnisse.
- Het objectiveren van het verhuurproces (pilot Eerlijk te Huur).



Financiën.



Gedekte maatregelen

- Lopende werkzaamheden
- Coalitieakkoord
- Rijksgeld (NPRZ)
- Stakeholders (bv corporaties)

Ongedekte maatregelen

- Voor concrete maatregelen; zoektocht naar middelen, bv Beter benutten bestaande voorraad (€ 2 a € 4,5 mln.)
- Nog de tijd en rolbepaling, maar wel noodzakelijk voor doelen!

Monitoring.

Een keer per twee jaar monitor voor de gemeenteraad:

- Trends en ontwikkelingen Rotterdamse woningmarkt
- Belangrijkste doelen en maatregelen.

Planning:

- Voorjaar 2024 voorstel uitwerken
- Eerste monitor najaar 2025

Hoe gaat het monitoren helpen om te sturen?

- Inzicht in (externe) ontwikkelingen woningmarkt geeft algemeen beeld
- Inzicht in stand van zaken doelen en maatregelen geeft kans tot bijsturing



Van visie naar uitvoering: samen aan de slag

Bedankt voor uw aandacht.

Sandra Sijbers

Strateeg Wonen, Stadsontwikkeling



**Gemeente
Rotterdam**