



Aan de gemeenteraad

Geachte raad,

Hierbij sturen we u de conceptversie van de Rotterdamse Woonvisie toe die op 24 oktober j.l. is vastgesteld door het college van B&W. We gaan graag met uw raad in gesprek over dit concept. In deze brief vindt u de samenvatting van de Woonvisie, een beschrijving van het doorlopen participatieproces en een overzicht hoe de uitgangspunten van het Woonakkoord en de aanbevelingen van het rekenkamerrapport zijn verwerkt.

Aanleiding en relatie Woonakkoord

De vigerende woonvisie dateert uit 2016 (met een addendum uit 2019). In het coalitieakkoord 'Eén stad' wordt een herziening van de woonvisie aangekondigd. Afgezien van de juridische noodzaak - een gemeente behoort wettelijk elke 5 jaar een nieuw woonprogramma op te stellen -, vragen de veranderingen in de woningmarkt om een antwoord vanuit de overheid.

Het Rotterdamse Woonakkoord is op 17 februari j.l. door de Gemeenteraad vastgesteld en bevat 10 uitgangspunten die het kader vormen voor de Rotterdamse Woonvisie. Het proces om te komen tot dit akkoord was waardevol voor alle partijen en biedt een kader voor een eenduidige koers. Deze 10 uitgangspunten zijn allen verwerkt in de concept Woonvisie; enerzijds in de inhoud, bijvoorbeeld als basis voor de ambities of als concrete maatregel. En anderzijds als onderdeel van het participatieproces. Hoe de 10 uitgangspunten precies terugkomen in de Woonvisie blijkt uit de tabel in bijlage 4.

Participatie

Om de vele stemmen van de stad in de visie een thuis te bieden, heeft er een uitgebreide bespreking met de stad plaatsgevonden. Dat hebben we op verschillende manieren aangepakt:



Oplossingsgerichte dialoogtafels

We hebben niet alle Rotterdammers individueel gesproken, maar via gesprekken zoveel mogelijk de onderliggende belangen die Rotterdammers hebben met betrekking tot wonen in kaart gebracht. Dit heeft tot gezamenlijke adviezen geleid die zijn opgenomen in de bijlage van de Woonvisie (het participatieverslag).

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 enquête en stratenenquête onder alle Rotterdammers
- Bijeenkomsten met de wijkraden over adviezen van huidige bewoners

Op deze manier hebben we 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. De uitkomsten van deze gesprekken hebben mede richting gegeven aan de inhoud van de Rotterdamse Woonvisie. Een uitgebreid participatieverslag is als bijlage bij de woonvisie opgenomen (bijlage 2).

Samenvatting Woonvisie (zie bijlage 1)

Rotterdam is een fantastische stad. Steeds meer mensen willen er wonen, werken en verblijven. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is essentieel om deze trek naar de stad op te kunnen vangen. Daarnaast is het bieden van een fijn en betaalbaar thuis aan alle huidige inwoners minstens zo belangrijk. Steeds meer Rotterdammers hebben moeite om een betaalbare en passende woning te vinden. Als gemeente willen we Rotterdammers perspectief bieden op een betaalbare woning die past bij hun behoeften. Dat betekent dat er meer woningen moeten komen, vooral in het middensegment, waarbij we de absolute omvang van de sociale voorraad stabiel proberen te houden. En dat we ons Rotterdamse DNA van innovatie en doorpakken volop moeten inzetten om dat te bereiken. Daar gaan we voor met deze Woonvisie.

De Rotterdamse Woonvisie heeft twee onderdelen: de visie op het gebied van wonen met een doorkijk tot 2040 en een concreet uitvoeringsprogramma met maatregelen voor de komende 5 jaar.

De Rotterdamse woningmarkt

De Rotterdamse bevolking groeit met circa 4400 Rotterdammers per jaar. Het aantal huishoudens groeit nog sneller doordat er steeds meer éénpersoonshuishoudens komen, onder andere door de vergrijzing. In alle prijssegmenten is een woningtekort. Hierdoor is er minder doorstroming, stijgen de prijzen in het particuliere huur- en koopsegment en staan er steeds minder woningen te koop. Kortom: er is sprake van schaarste en de betaalbaarheid staat onder druk.

De bestaande voorraad voldoet niet overal aan de huidige kwaliteitseisen. Het gaat dan bijvoorbeeld om slechte isolatie, funderingsproblemen en achterstallig onderhoud. Slechte isolatie in combinatie met hoge energieprijzen hebben veel Rotterdammers met een laag inkomen de afgelopen tijd in de problemen gebracht.



Deze problemen concentreren zich vooral in bepaalde wijken in Rotterdam en vergroten de kansenongelijkheid in de stad. De situatie op de Rotterdamse woningmarkt vraagt om een serieuze aanpak.

Ambities 2040: een fijn en betaalbaar thuis voor iedereen

Rotterdam is een wereldstad met een veelheid aan culturen, bekend om onze skyline, de rivier De Maas, de vele bijzonder wijken en de trots van onze inwoners om Rotterdammer te zijn. De waarde van wonen gaat daarmee verder dan de stenen alleen: het zijn de mensen, onze Rotterdammers, die met elkaar de stad, de buurt maken. Een fijn en betaalbaar thuis is hiervoor essentieel. We willen aan al onze inwoners – nu én in de toekomst – een plek in de stad bieden, een echt thuis, waar je graag thuiskomt na een dag werken, je je burens kent, en je je ook echt thuis voelt. Een thuisbasis waar voldoende voorzieningen omheen zijn, bereikbaarheid goed geregeld is, een leuke baan om de hoek op je wacht, en een leefomgeving die duurzaam, veilig en groen is.

We spelen in deze nieuwe Woonvisie in op de nieuwe actuele opgaven die om een koerswijziging vragen ten opzichte van de vorige Woonvisie. Onze ambitie formuleren we daarom als volgt:

1. Rotterdam is een betaalbare stad voor iedereen: er zijn voldoende woningen voor alle Rotterdammers, ongeacht hun financiële situatie.
2. Rotterdam is een diverse en inclusieve stad: Rotterdam herbergt vele culturen, leeftijden, inkomensgroepen en samenlevingsvormen. Ons streven is om wijken te creëren die deze diversiteit weerspiegelen, zodat iedereen er een thuis kan vinden en binnen dezelfde wijk kan doorstromen. Bovendien zetten we ons in voor meer variatie op het gebied van gebouwen of blokken, met verschillende prijsklassen, afmetingen, doelgroepen en met ruimtes voor ontmoeting.
3. Rotterdam als innovatieve woonstad, met lef: Dit uit zich in:
 - We dagen onszelf en de markt uit om met nieuwe woonconcepten te komen die inspelen op de veranderende bevolking met meer alleenstaanden en meer ouderen;
 - Nieuwe instrumenten die het goed functioneren van de woningmarkt bevorderen, zoals het uitsluiten van discriminatie en het betalen van redelijke huurprijzen;
 - Goede groei: Bij nieuwbouw is altijd aandacht voor duurzaamheid, voorzieningen in de buurt, een aantrekkelijke openbare ruimte, voldoende groen, werkgelegenheid, en sociale cohesie. Hoogwaardige architectuur en stedenbouw dragen bij aan de kwaliteit van de stad.

Deze ambities, de brede maatschappelijke ontwikkelingen, en het Woonakkoord zoals door de gemeenteraad vastgesteld, komen samen in 4 pijlers die richtinggevend zijn voor het werk dat wij de komende vijf jaar te doen hebben mét velen in de stad. Onze inzet vergt scherpe keuzes. Per pijler benoemen we de belangrijkste maatregelen waar we ons voor inspannen.

De 4 pijlers

1. Meer en betaalbare woningen

We proberen het absolute aantal sociale woningen stabiel te houden en vergroten het aantal woningen in het middensegment, voor zowel huur als koop.

De belangrijkste maatregelen:

- We starten de bouw van 3500-4000 woningen per jaar door nieuwbouw en tijdelijke woningen. We dagen de stad uit om in de bestaande voorraad meer woonruimte te maken (denk aan optoppen en woningdelen).
- We sturen bij nieuwbouw tot 2026 op 55% betaalbare woningen (20% sociaal en 35% middensegment en vanaf 2026 op 65% betaalbare woningen (25% sociaal en



40% middensegment) en zien erop toe dat deze woningen, ook worden bewoond door mensen met een bijbehorend salaris.

- We nemen maatregelen voor meer middensegment, door de inzet van koopinstrumenten en financiële middelen. We borgen betaalbaarheid door gebruik te maken van zowel publieke als privaatrechtelijk instrumenten.
- We hebben aandacht voor de snelheid van bouwen van betaalbare woningen: er komt een nieuwe Rotterdamse Bouwwet, waarbij we experimenteren met flexibiliteit in regelgeving voor betaalbare woningen zonder de kwaliteit en de omgeving uit het oog te verliezen.

2. Toekomstbestendige woningen en vitale wijken

We zetten volop in op de kwaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken. We streven naar veerkrachtige wijken: wijken waar je in elke levensfase kunt blijven wonen en er voldoende voorzieningen en netwerken zijn.

De belangrijkste maatregelen

- We maken de woningvoorraad kwalitatief beter (bouwtechnisch, toegankelijk, flexibel) en duurzamer (aanpak van de EFG-labels en aardgasvrij maken van wijken). We zetten in op het goed functioneren van VvE's, ondersteunen de verduurzaming met financiële maatregelen en houden particuliere verhuurders aan hun verplichtingen.
- We willen een gebiedsgerichte aanpak van de particuliere woningvoorraad door het stimuleren van VvE's om bouwkundige achterstanden aan te pakken en de woningen te verduurzamen. Waar mogelijk ondersteunen we eigenaar-bewoners. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om gemengde wijken te maken door woningen op te kopen en aan te passen aan de woonwensen. We benutten voor complexe vraagstukken de innovatiekracht van kennisinstellingen en samenwerkingsverbanden.
- We streven naar wijken voor iedereen, gemixte wijken met een gevarieerd woningaanbod. In buurten met weinig sociale en middensegmentwoningen voegen we betaalbare woningen toe, terwijl we in buurten met veel sociale woningen streven naar voldoende toevoeging van woningen in het midden en hoger segment.

3. Huisvesting van aandachtsgroepen

We hebben bijzondere aandacht voor groepen Rotterdammers die minder kansen hebben op de woningmarkt. Ons streven is dat alle Rotterdammers in 2040 een woning hebben die past bij hun inkomen, huishoudgrootte of zorgbehoefte en dat in 2030 zo min mogelijk mensen zich in een dak- of thuisloze situatie bevinden. Daarnaast willen we de meest kwetsbare aandachtsgroepen binnen een redelijke termijn van huisvesting voorzien. We verliezen daarbij de regulier woningzoekenden met een laag inkomen niet uit het oog.

De belangrijkste maatregelen

- We bieden kansen voor innovatieve woonzorgconcepten en stimuleren maatregelen die de doorstroming bevorderen en die passen bij de levensfase van inwoners en het inkomen.
- We zorgen voor een zo eerlijk mogelijke verdeling van de beschikbare sociale voorraad over doelgroepen die hierop zijn aangewezen door vast te blijven houden aan de huidige urgentiecriteria en de verdeling van de beschikbare betaalbare sociale woningvoorraad in een percentage van 45% reguliere woningzoekenden, 25% kwetsbare Rotterdammers met urgentie en 30% overige aandachtsgroepen met urgentie.
- In de woonzorgvisie worden met de regio duidelijke afspraken gemaakt over het huisvesten van mensen in een kwetsbare situatie.



4. Betere positie op de woningmarkt

Deze pijler is gericht op zorgen voor eerlijke, inclusieve toegang tot de woningmarkt en kansen op een passende woning. De gemeente bewaakt het recht op huisvesting en goed huren en verhuren. Rotterdamse huurders en verhuurders kunnen ervan uitgaan dat er sprake is van goed (ver)huurderschap en dat misstanden worden aangepakt. We zorgen dat de Rotterdamse woningmarkt voor iedereen toegankelijk is. De huurwoningmarkt in onze stad is inclusief, er wordt niet gediscrimineerd.

De belangrijkste maatregelen

- We intensiveren de aanpak 'goed huren en verhuren' waarbij we alle verhuurders houden aan de regels voor goed verhuurderschap.
- We richten een meldpunt voor ongewenst verhuurgedrag in en blijven huurders en verhuurders actief informeren over hun rechten, plichten en verantwoordelijkheden.

Van visie naar uitvoering

Innovatie en samenwerking: we kunnen het niet alleen.

De woningmarkt is complex en het oplossen van de opgaven kunnen we niet alleen. De gemeente heeft daarin een belangrijke (regie)rol, maar heeft niet op alles invloed en heeft daar andere partijen bij nodig. Dit vergt een samenspel met veel betrokken partijen, van bewoners tot marktpartijen, van kennis- en financiële instellingen tot rijksoverheid. Hierbij dagen we partijen in de stad uit om een innovatief perspectief in te brengen, en met praktische innovaties te komen die het wonen in Rotterdam fijn en betaalbaar maken én houden. We geven uitdrukkelijk ruimte aan innovatie en vernieuwing, van instrumenten tot de manier van woningbouw en vormen van samenwonen waar we nu nog niet aan denken.

Gebiedsgerichte inzet: Deze Rotterdamse Woonvisie betreft een stedelijke visie. Ieder gebied en iedere wijk heeft zijn eigen specifieke kenmerken zoals bevolkingssamenstelling, woningbestand en de uitdagingen die er spelen. Dit kan vragen om maatwerk per wijk. De wijze waarop de genoemde maatregelen gaan landen in de verschillende gebieden en wijken gaan we waar nodig uitwerken in concrete plannen die we onderdeel maken van integrale plannen voor die wijken. Binnen het NPRZ betreft dat bijvoorbeeld de handelingsperspectieven per wijk. Dit doen we op basis van de meest actuele data en samen met de stakeholders die in het gebied of de wijk actief zijn. We zoeken meer en vaker naar vormen om toekomstige bewoners een stem te geven.

Continue dialoog en monitoring: We beschouwen deze woonvisie niet als een statisch document. Onze maatschappij verandert voortdurend en daarmee ook de uitdagingen waarvoor we staan. We zijn van plan om in continue dialoog te blijven met onze belangrijkste partners in de stad. Daarnaast gaan we de genoemde maatregelen tweejaarlijks monitoren om te toetsen hoe het beleid in de praktijk uitwerkt.

Aanbevelingen rekenkamerrapport

De rekenkamer heeft in september 2022 het rapport 'Thuis in Cijfers' gepubliceerd met daarin aanbevelingen over het Rotterdamse woonbeleid. In de voorliggende concept Woonvisie is een groot deel van de aanbevelingen van de Rekenkamer uitgewerkt; zowel in de inhoud of het proces rondom de Woonvisie. We beschouwen de voorliggende woonvisie als plan van aanpak van de uitvoering van de aanbevelingen in het rekenkamerrapport. Zie bijlage 5 voor een overzicht van de uitvoering c.q. verwerking van de aanbevelingen van de Rekenkamer.



Juridische consequenties

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

Financiële consequenties

De Woonvisie richt zich op een meerjarige aanpak om lange termijn doelen te bereiken. Daarmee bevat het ook nieuwe maatregelen. Het past in de huidige financieel lastige tijden om realistisch te zijn. Niet alles hoeft nu financieel geregeld te worden, het is immers een programma voor meerdere collegeperiodes.

Maatregelen kunnen alleen worden uitgevoerd als ze financieel gedekt zijn. Het is van belang hier transparant over te zijn zodat geen verwachtingen worden gecreëerd die mogelijk niet waargemaakt kunnen worden. Daarom is in het hoofdstuk financiën en risico's een overzicht opgenomen van de mate waarin maatregelen gedekt zijn.

Bijvoorbeeld het realiseren van 65% betaalbare woningen vanaf 2026 en de intensivering van de aanpak particuliere voorraad; de aanpak van 1000 á 2000 woningen is gedekt maar om de ambitie van de aanpak van 10.000 woningen voor 2030 te realiseren zijn vele honderden miljoenen nodig. Daarnaast is de aanpak van niet onderheide panden en de gebiedsgerichte systeemaanpak niet gedekt. Hier moet onder meer voor worden gelobbyd bij het Rijk.

Voor de korte termijn is één wenselijke en noodzakelijke maatregel niet gedekt. Het betreft het beter benutten van de bestaande voorraad. Hier willen we de markt voor uitdagen en daar is een kader en stimuleringsmaatregelen voor nodig. De totale kosten hiervoor bedragen € 2 tot € 4,5 miljoen voor een periode van 5 jaar. Hiervoor wordt dekking gezocht.

Vervolgproces en planning

Uw griffie heeft de onderstaande planning voor ogen. Op 19 december is een technische sessie gepland waar de concept Woonvisie wordt toegelicht. Twee inspraakmomenten staan gepland op 16 en 17 januari 2024. Gevolgd door een eerste bespreking van de concept Woonvisie in uw raadscommissie BWB op 31 januari 2024. Daarna zal het college een raadsvoorstel sturen met een definitieve Woonvisie. Een tweede commissie bespreking voor het de definitieve Woonvisie staat op 28 februari 2024. Met mogelijkheid tot vaststelling in de gemeenteraad op 14 maart.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

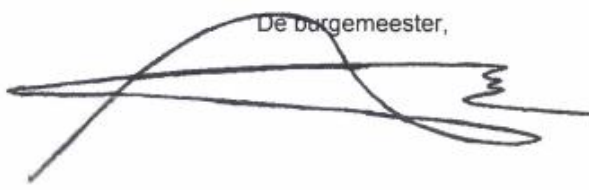
De secretaris,



V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,



A. Aboutaleb



Bijlagen

- Bijlage 1: Concept Rotterdamse Woonvisie
- Bijlage 2: Participatieverslag Woonvisie
- Bijlage 3: Schaarste onderzoek, OBI, 2023
- Bijlage 4: Toelichting verwerking Woonakkoord in Woonvisie.
- Bijlage 5: Toelichting verwerking aanbevelingen Rekenkamerrapport in Woonvisie