

Woonvisie Rotterdam

Prof dr. ir. Marja Elsinga, TUDelft
dr. Frank Wassenberg, Platform31
Gemeenteraad Rotterdam, 6 december 2022



Vandaag

Gemeenteraad



Marja:

1. Wonen en het 1MHomes project
2. Rotterdam stavaza
3. Drie uitdagingen:
 - Energiearmoede
 - Ouderen en doorstroming
 - Visie wonen in 2030 en in 2050

Frank:

- Kennis: spelers op de woningmarkt
- Knelpunten op de woningmarkt
- Instrumenten
- Andere oplossingen

Het belang van wonen



Het is een kerntaak van de overheid om ervoor te zorgen dat iedereen over een "eigen thuis in een veilige, bereikbare en aantrekkelijke wijk".

Drie thema's centraal Woonakkoord Rotterdam:

- **Beschikbaarheid:** Sluit het aanbod van woningen aan op de vraag naar woningen? Moeten alle woonwensen als gelijk worden behandeld, of zijn sommige woonwensen ondergeschikt aan andere?
- **Betaalbaarheid:** Hoe verhoudt het landschap van vraag naar wonen zich tot het landschap van woningaanbod? Mag aanbod groei van vraag naar wonen afremmen of juist bevorderen? Volgt vraag naar wonen het woningaanbod?
- **Kwaliteit en Duurzaamheid:** Welke rol spelen kwaliteit en duurzaamheid in de afwegingen van vragers naar wonen? Mogen kwaliteit en duurzaamheid leiden tot concessies op het gebied van beschikbaarheid of betaalbaarheid? Wat is een duurzame woning?

Wonen

1MHomes project Bouwkunde

Rotterdam stavaza

Rotterdam uitdagingen

Gemeenteraad





1M Homes

<https://www.tudelft.nl/bk/onderzoek/onderzoek-bij-bouwkunde/1m-hor>

Waarom woningtekort?

Rijke historie, goede fundering: **ontwerp en beleid**

Coalitieland: compromissen ... complex systeem

Transities energie, stikstof, zorg: nog meer complexiteit.

Specialisatie: optimalisatie in eigen domein/discipline

Wat is het probleem: **vele antwoorden en oplossingen**

~~65 m² pp~~

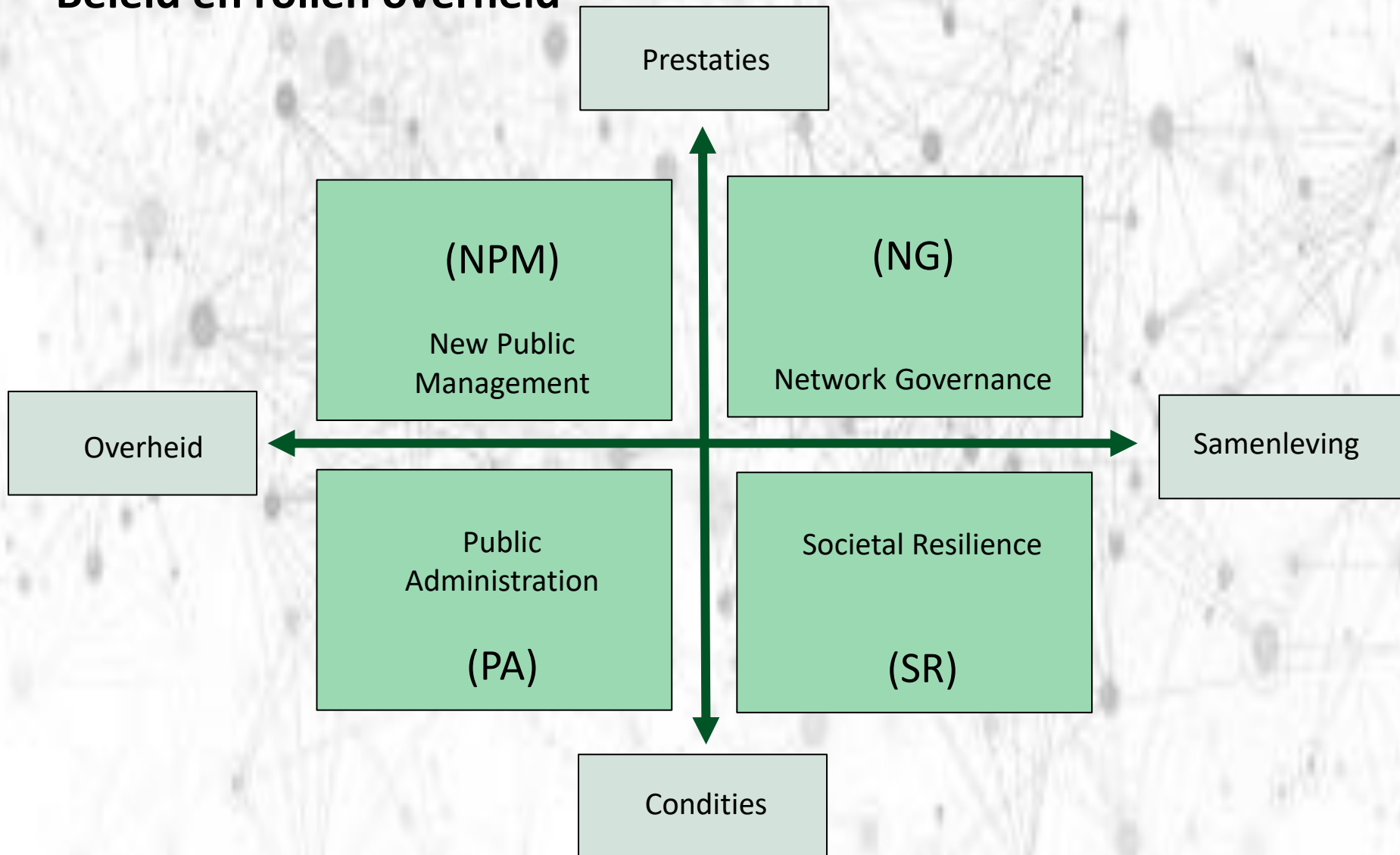
53 m² pp

44 m² pp

1M Homes

<https://www.tudelft.nl/bk/onderzoek/onderzoek-bij-bouwkunde/1m-homes>

Beleid en rollen overheid



Wonen

1MHomes project Bouwkunde:

**Rotterdam stavaza:
cijfers en beleid**

Rotterdam uitdagingen

Gemeenteraad



Voortgangsrapportage

Rotterdam als fijne stad om in te wonen:

- Woningvoorraad groeit beperkt
- Sociale voorraad neemt af
- Koopmarkt: gespannen, prijzen stijgen
- Huurmarkt: wachttijd neemt toe

Accent op middenhuur en commerciële huursector

Voortgang nieuwbouw

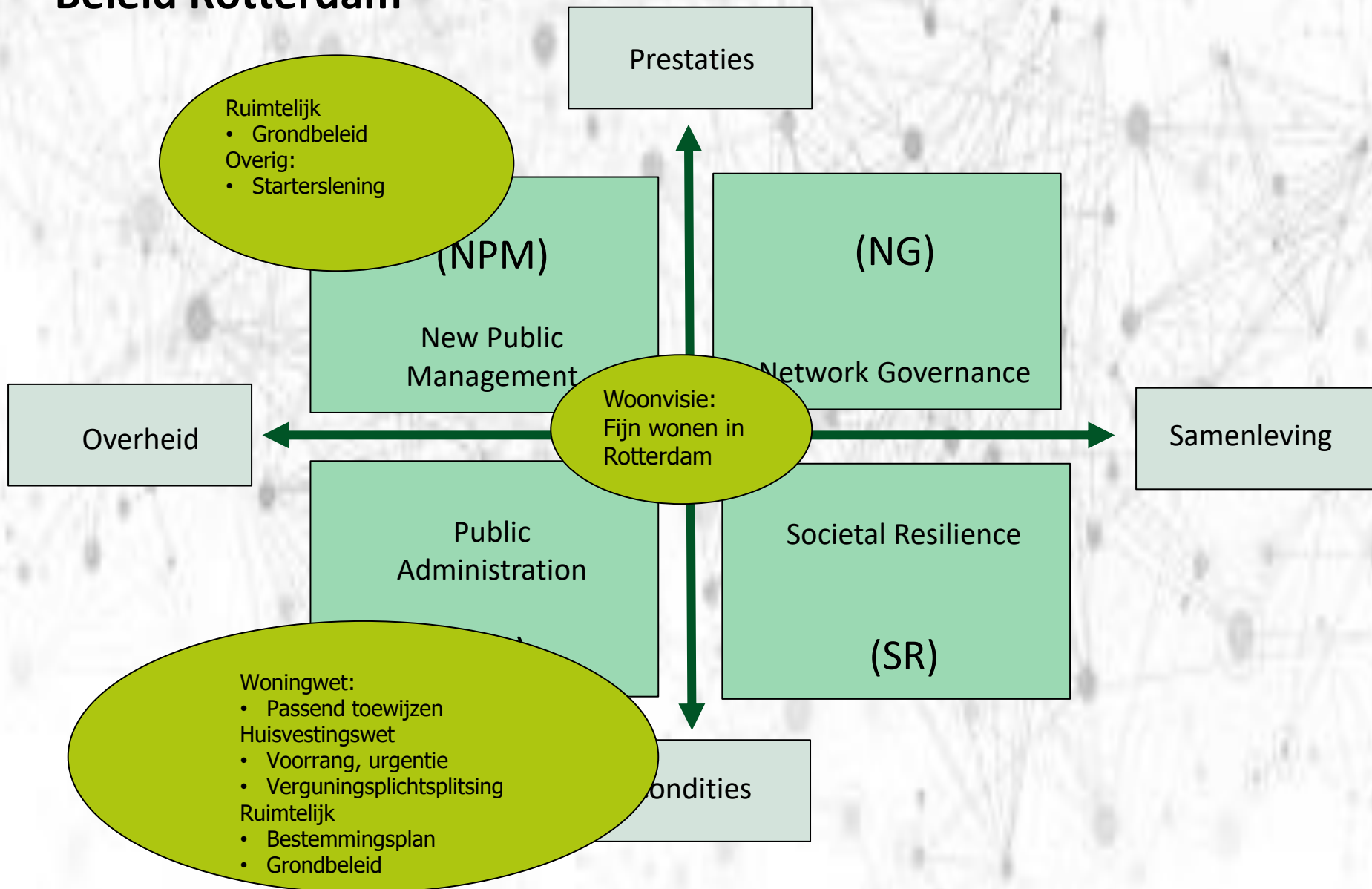
Nieuwbouw:

- 2021: 4735 start bouw
 - 84% doelstelling
 - 3446 nieuwbouw
 - 1028 transformatie
 - 245 renovatie
- 21% egw
- 262 exclusief voor ouderen (Langer Thuis Akkoord)

Middensegment:

- Gestegen naar 26%
- Planvoorraad tot 2026: 29%
- Afspraken privaatrechtelijke contracten
- Meer collectieve voorzieningen?

Beleid Rotterdam



Gemeenteraad



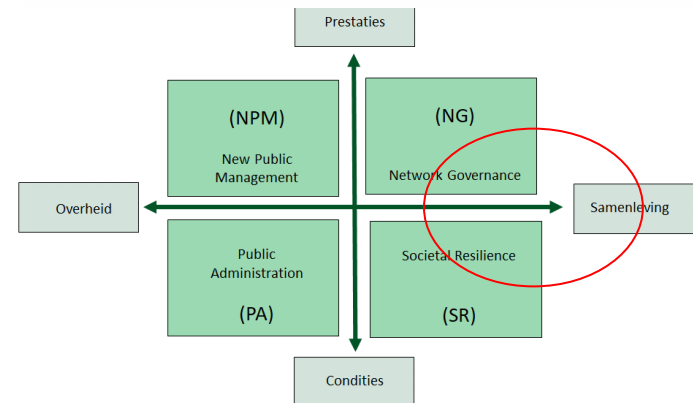
Wonen

1MHomes project Bouwkunde:

Rotterdam stavaza:

Rotterdam uitdagingen:

- landelijk naar lokaal
- urgent
- samenwerken aan visie



Wonen en zorg voor ouderen:

- Tempo nieuwbouw, oa geclusterde woningen
- Voorlichting over doorstroming
- Leefomgeving die uitnodigt om te bewegen en te ontmoeten

Rotterdam tot in 2030 290.000:

- 170.000 nultredenwoningen
- 80.000 geclusterd (*40.000 corporaties*)
- 40.000 verpleegzorgplekken (*20.000*)

Begin bij mensen...



Beter benutten bestaande bouw

Stikstofemissieregels...bouwlokaties?

- 10th International Architecture Biennale Rotterdam:
 - meest duurzaam = bestaande gebouw
 - Ministerie van Maak

Rotterdam?

- Transformatie kantoren
- Verkamering en splitsing: oplossing of problem?
 - Vergunningen, (Rotterdamwet?)
 - Wet goed verhuurderschap

Nieuwe initiatieven:

- SOR voorstel woning delen voor ouderen
- [Doorstroming op de woningmarkt - Provincie Zuid-Holland](#)

Energiearmoede

- Rotterdam ontving 18,6 miljoen (nov 22)
- Helpt naar woningcorporaties voor verduurzaming
- Wellicht ook isolatie-voucher voor commerciële vastgoed eigenaren
- Energieklussers: 1.500 aanvragen

Agenderen:

- Hoe groot is het probleem in Rotterdam, voortgang verduurzaming?
- Wat kan, moet, wil een gemeente doen?



Visie

Fijn wonen in Rotterdam?

Meer dan productie ...

.... kwaliteit van wonen en leven

.....meer dan geld en regels..

.....een goed verhaal helpt..

Niet alleen productie kun je monitoren..

Visie en leefwereld
inspireren, faciliteren (opzoomeren?)





Op weg naar het woonakkoord
Oplossingen voor het woningtekort
Gemeenteraad Rotterdam

Frank Wassenberg
6 december 2022
frank.wassenberg@platform31.nl

Frank vandaag:

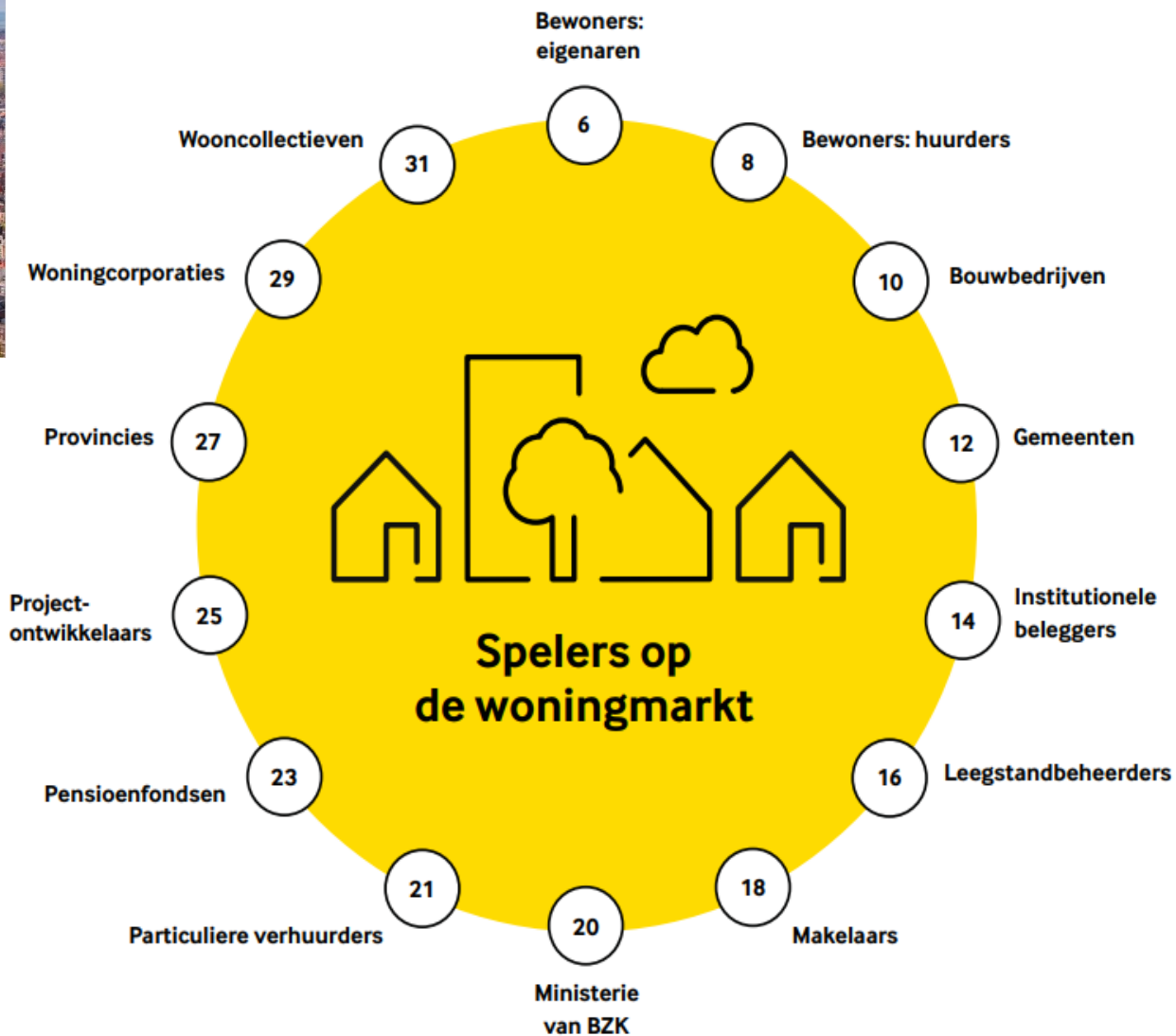
- Kennis: spelers op de woningmarkt
- Knelpunten op de woningmarkt
- Instrumenten
- Andere oplossingen

Spelers

Spelers op de woningmarkt



<https://www.platform31.nl/publicaties/spelers-op-de-woningmarkt#>



Kennis

- Spelers + lobby
- Universiteiten
- Planbureaus: CPB, SCP, PBL

Kennisinstituten, bijv:

- Platform31
- Movisie
- Verweij Jonker
- Wonen en Zorg
- Mobiliteit (KIM)
-

Woningmarkt: “zit zo vast als een huis”

- Woningnoodcrisis
- Koophuizen onbetaalbaar
- Huurmarkt op slot
- Nieuwbouw stagneert
- Spoedzoekers en starters: moeilijk toegang



IK ZOEK EEN
HUURWONING



Oplossingen voor het woningtekort:

Bouwen!

Doen!

maar.....

Oplossingen voor het woningtekort:

Juridische instrumenten (voorrang geven aan bepaalde groepen)

- *Bestemmingsplan,*
- *doelgroepenverordening,*
- *sociale koop,*
- *anti-speculatiebeding,*
- *toedeling in nieuwbouw (% goedkoop-midden-duur),*
- *zelfbewoningsplicht,*
- *opkoopbescherming*

Oplossingen voor het woningtekort:

Financiële instrumenten (ook: steun voor bepaalde groepen)

Verkoop onder voorwaarden, koopgarant, koopstart, MGE, koopsmarter, duokoop, erfpacht, starterslening

Er is méér nodig

Anders dan nieuwbouw,
juridisch/planologische en
financiële instrumenten

En er kan ook meer !

Meer mensen in een huis: woningdelen

Feit:

- In 40% van de huizen woont één persoon
- We verwonen per persoon 65 53 m²
- In buurlanden is dat 41 - 47m²



<https://www.platform31.nl/publicaties/beter-benutten-bestaande-woningbouw>

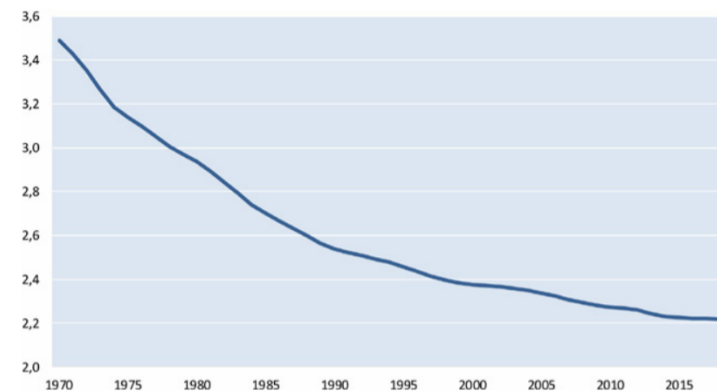
Doen:

- Samen huren, woning delen, Friendswonen, kamerverhuur, splitsen

→Maatregelen die Samen Wonen laten Lonen

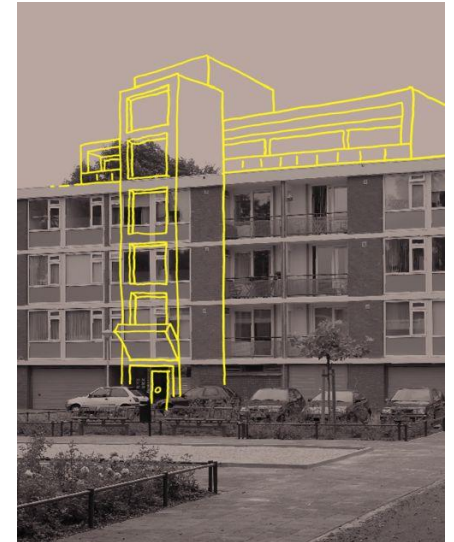
→Samen wonen verbieden; of excessen tegengaan?)

Figuur 1. Gemiddelde woningbezetting 1970-2018¹²



Optoppen

- Veel ongebruikte platte daken (*'gratis grond'*)
- In Rotterdam 18km² plat dak
- Daken benutten



Doorstroming van senioren

Feit: Weinig ouderen verhuizen

Doorstroming stagneert

Maar: best veel sluimerende verhuishwensen



Doen:

- Meer aantrekkelijk aanbod
- Aanpassing lokaal bouwprogramma?
Met voorrang voor senioren
- Senioren onbekend met bestaand aanbod
- Behoefte aan ontzorging (advies, helpende hand)
- Verhuizen moet geen geld kosten: “Ik woon nu gratis”

Collectieve woonvormen

- Stimuleringsprogramma Wooncoöperaties
- Samen (ver)bouwplan ontwikkelen
- Nodig:
Aanspreekpunt binnen de gemeente
Locatie: plek of pand
Financiële steun



en artist impression van het project.

Wooncoöperatie BinnenHaven van start

MOTIE: 'GEEN BELEMMERENDE WETTEN'



ChristenUnie



Flexwonen

- = Tijdelijke woningen
- = Tijdelijk gebruik lege gronden
- = Tijdelijke bewoning
- + Aanvullend op reguliere woningmarkt
- + Kan snel
- + Kan goedkoper
- + Kan prefab

