



Inwerksessie Wonen

Commissie Bouwen en Wonen
24 juni 2026



**Gemeente
Rotterdam**

Agenda:

Blok 1: Ontwikkelingen woningmarkt

- Feiten over de Rotterdamse woningmarkt
- Context: Demografische ontwikkelingen, ontwikkelingen woningmarkt
- Kaders en afspraken: woningwet, verordeningen, regionale samenwerking, volkshuisvestingsprogramma.

Blok 2: Woonvisie: 4 pijlers en opgaven

- a. Pijler 1: Meer en betaalbaar
- b. Pijler 2: Toekomstbestendige en vitale wijken
- c. Pijler 3: Huisvesting aandachtsgroepen
- d. Pijler 4: Betere positie van Rotterdammers op de woningmarkt

Blok 3: Uitwerking Woonvisie

- Gebiedsgerichte vertaling woonvisie
- Prestatieafspraken met woningcorporaties

Omgevingsvisie Rotterdam: 5 hoofdkeuzes



Omgevingsvisie vastgesteld door Raad in 2021



Goede groei: bij woningen ook investeren in maatschappelijke voorzieningen (referentiewaarden), groen, milieu, mobiliteit, energie

Ontwikkelingen Woningmarkt

- Context woningmarkt: Demografie, woningvoorraad en behoeften
 - Kaders: Beleid en afspraken

Demografische ontwikkelingen Rotterdam



Groei aantal inwoners
673.000 in 2025 → **765.000** in 2040
(14% groei)



Meer en vooral kleinere huishoudens
347.000 hh. in 2025 → **404.000** hh. in 2040
57.000 groei, waarvan **55%** 1p-hh

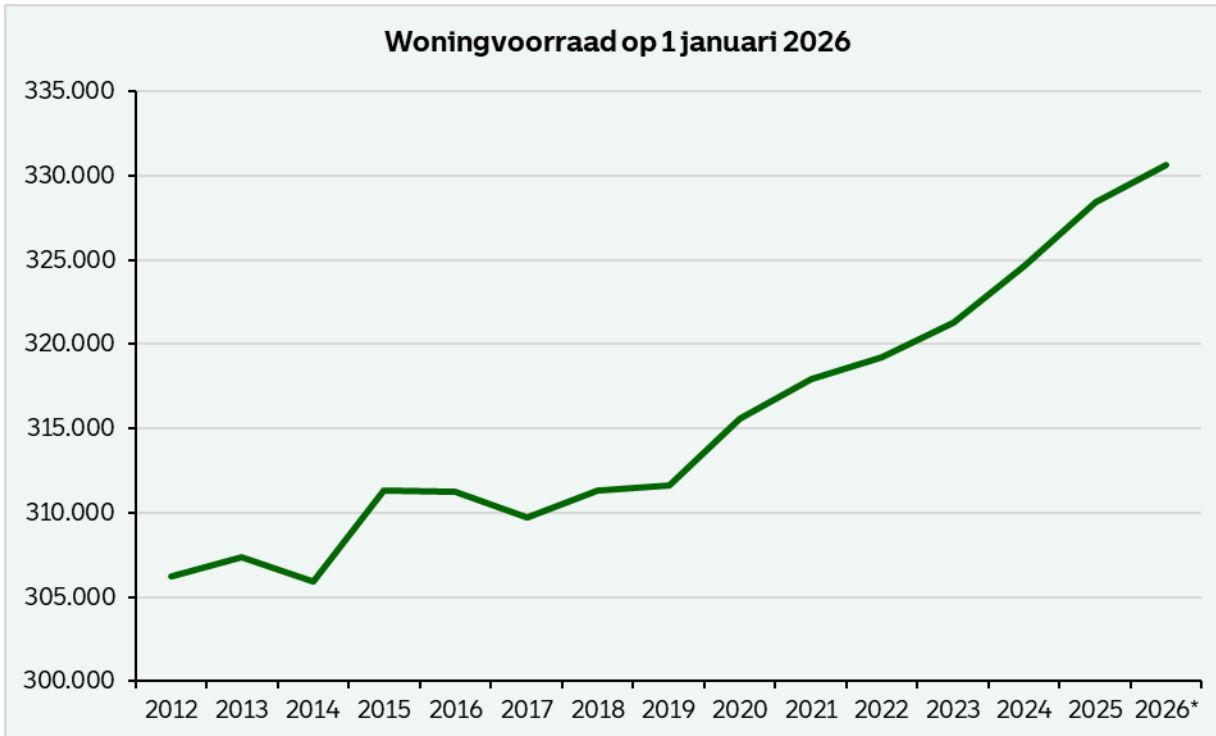


Trek naar de stad
(studenten, migratie)



Toename ouderen
Huishoudens 65+ : **23%** in 2025 → **26%** in 2040
Huishoudens 75+ : **11%** in 2025 → **14%** in 2040

Woningvoorraad: omvang

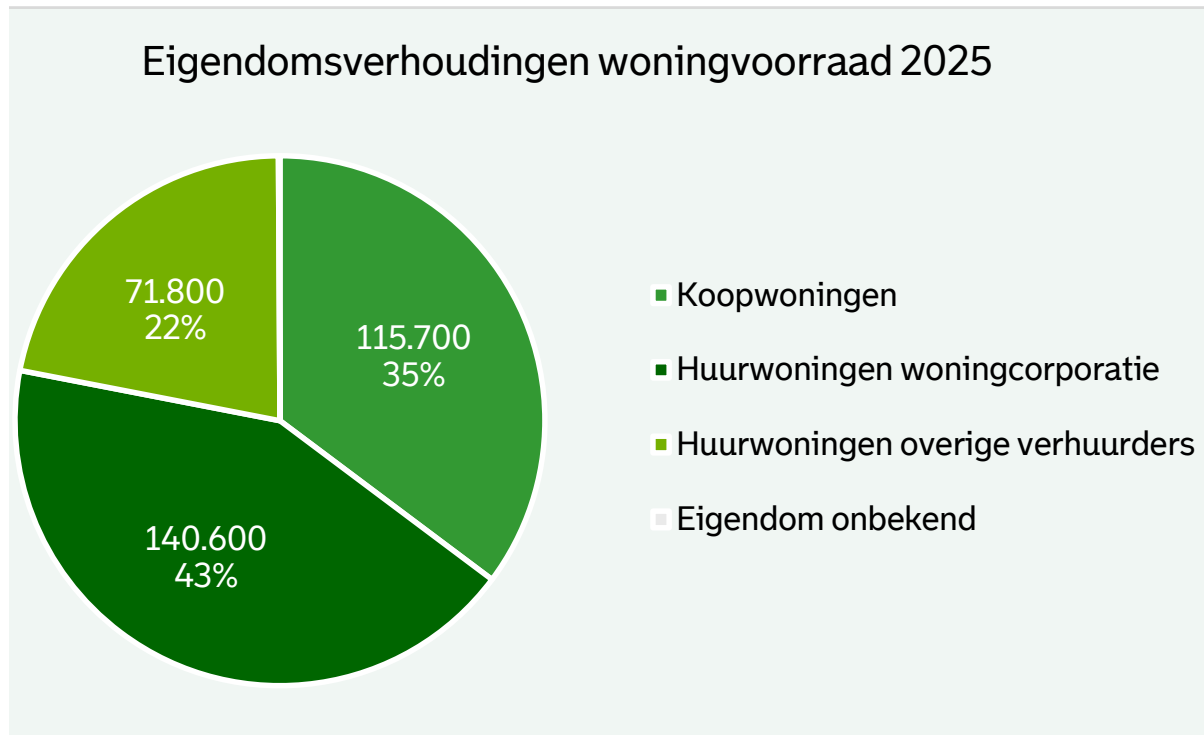


- **330.600** woningen per 1 januari 2026
- Voorraad ontwikkelt zich door saldo nieuwbouw/toevoegingen en sloop/onttrekkingen
- Vooral afgelopen 7 jaar sterke netto groei

Woningvoorraad: eigendom

35% koop

65% huur (43% corporatie, 22% particulier)



Sociale huur naar schatting totaal 44-45%

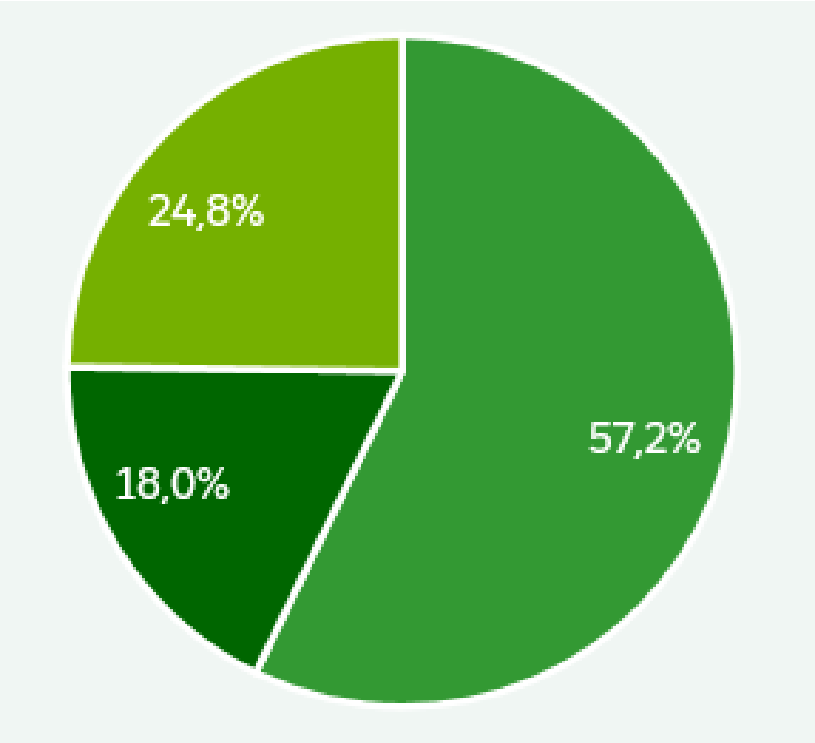
Huurwoningen woningcorporaties

- 117.800 sociale huurwoningen DAEB (35,9%)
- 5.900 onzelfstandig DAEB
- 17.000 woningen niet DAEB (deels sociaal verhuurd)

Particuliere huurvoorraad

- Inzicht prijsstelling onvolledig
- Schatting 25.000-30.000 in potentie sociale huur (7,7 - 9,2%)

Doelgroep: inkomensgroepen Rotterdam en woonsituatie



Sociale doelgroep **57,2%** (180.800 hh.)
Rest regio 45,2%
Nederland 47,7%

Middeninkomens **17-18%**

Hoge inkomens **25%**

Huidige woonsituatie
Huur 151.100 hh. (47,8%) ———— corpo 107.800 hh.
Koop 29.700 hh. (9,4%) ———— part. 43.300 hh.

Woonopgave



Meer woningen nodig

- Woningtekort in de regio is nu 4,6% (2% is “gezond”)
- Inlopen vereist +4.000 woningen per jaar, >10 jaar
- Behoefte in alle prijssegmenten

Woonwensen

- Toegenomen vraag naar huurappartementen
- Grootste vraag naar 3- 4 kamerwoningen
- Extra werkkamer als wens
- 70% van huishoudens zoekt in betaalbaar segment

Specifiek opgave voor ouderen

- 4.600 zorggeschikte woningen
- 4.060 geclusterde woningen
- 12.350 nultredenwoningen (aantallen tot 2040)

Maar: huizenprijzen en gebrek aan aanbod belangrijkste belemmeringen voor verhuishwens → leidt tot andere keuzes (bv minder kamers, locatie)

Ontwikkelingen woningmarkt



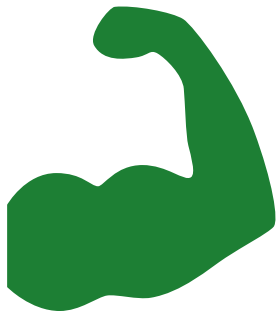
Betaalbaarheid wonen onder druk

- Stijgende koop/huurprijzen
- Aanbod neemt af (Box 3)
 - Grotere tweedeling



Bouw uitdaging

- Bouwkosten stijgen
- Investerend vermogen (markt) haakt af
- Onvoldoende structurele Rijksmiddelen
 - Netcongestie
 - Personele capaciteit



Deregulering versus regie Rijk

- *STOER*: Geen extra eisen (18m²)
- Wet regie volkshuisvesting: sturen op aandachtsgroepen en eis 2/3^e betaalbaar
 - Wet betaalbare huur



Meer focus op kwaliteit bestaande stad

- Nationale aanpak funderingsproblematiek
- Eis verduurzamen particuliere huurwoningen (label D)
 - NPLV-gebieden

Het complexe stelsel van de woningmarkt

- Samenspel van woonruimtemarkt (vraag/aanbod) + financierings-/beleggingsmarkt + bouw/grondmarkt
 - Geen vrije markt: bouwregelgeving, ruimtelijke ordening
 - Onderlinge afhankelijkheden
 - Bovenlokale markt/gemeentegrensoverschrijdend
- Niet één manier of instrument om woningmarkt te beïnvloeden; samenhangend spel van interventies met verschillende partijen
- Veranderingen op de woningmarkt vragen om overheidsinterventie, maar woningmarkt is een complex stelsel. Gemeente is één van de spelers.



Kaders wonen – Europees en Rijk

Europa/Rijk

- Europees verdrag rechten van de mens (Recht op huisvesting)
- Grondwet (Zorgplicht huisvesting)

Rijk

Woningwet

Hoofdlijnen
volkshuisvesting

Huisvestingswet

Woonruimteverdeling
en de samenstelling van
de woningvoorraad

Omgevingswet

Regels fysieke
leefomgeving, zoals
woningkwaliteit (BBL)

Gemeente

Woonvisie

Prestatieafspraken
corporaties

Verordening
woonruimtebemiddeling

Verordening samenstelling
woningvoorraad

Verordening toegang
woningmarkt

Volkshuisvestings
programma

Omgevings-
vergunningen

Kaders wonen – regio en provincie

- Regionaal afgestemde verordening woonruimtebemiddeling en gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem (Woonnet Rijnmond voor sociale en middenhuur van corporaties)
 - actuele ontwikkeling: Ridderkerk werkt aan eigen woonruimteverdeelsysteem.
- Regioakkoord 2022 met 12 regiogemeenten:
 - Woningbouwafspraken: streven naar 2/3^e betaalbaar in de nieuwbouwopgave
 - Meer evenwicht in verdeling sociale huur, gemeenten < 30% sociaal: groeiopgave
- Regionale woondeal/realisatieagenda 2023 met 12 gemeenten, provincie Zuid-Holland en Rijk:
 - Regioakkoord is de basis voor woondeal met het Rijk



Wat komt er de komende tijd aan?

Regionale samenwerking

- Voortgang dossier Ridderkerk
- Regioakkoord (eind 2026)

Wet Regie op de volkshuisvesting (1 juli 2026)

- Opstellen Volkshuisvestingsprogramma
- Medio 2027 nieuwe Verordening woonruimtebemiddeling (i.v.m. nieuwe wettelijk verplichte urgentie categorieën)
- Verplichte afspraken over programmering (regionaal 2/3^e betaalbaar + 30% sociaal)
- Provinciale verordening wordt aangepast na aanneming van wetsvoorstel

Wet versterking regie volkshuisvesting

De woningnood is hoog. Per jaar moeten er 100.000 woningen gerealiseerd worden. De Wet versterking regie volkshuisvesting gaat hierbij helpen. Zo kunnen overheden samen met marktpartijen sneller, genoeg en de juiste woningen bouwen. **Wat gaan we doen?**



Meer weten? www.volkshuisvestingnederland.nl

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Rotterdamse Woonvisie

Een fijn en betaalbaar thuis voor iedereen

Totstandkoming van de Woonvisie

Woonakkoord Gemeenteraad

10 uitgangspunten



1. De gemeente zorgt voor meer beschikbare, bereikbare en betaalbare woningen.
2. De gemeente zorgt voor samenwerking tussen partners op woongebied.
3. Alle bewoners krijgen een eerlijke kans op een passende woning. Zonder racisme of discriminatie.
4. In Rotterdam gelden de landelijke regels voor sociale huur.
5. Bestaande woningen worden duurzaam verbouwd, zodat ze lang mee kunnen.
6. Bestaande woningen worden beter gebruikt.
7. Rotterdammers worden betrokken bij de plannen voor wonen.
8. Meer aandacht voor gezondheid en welzijn in de wijk.
9. De gemeente doet er alles aan om dakloosheid te voorkomen en op te lossen.
10. De gemeente let erop dat er goed en eerlijk verhuurd en gehuurd wordt.

Ambitie Woonvisie: Een fijn en betaalbaar huis voor iedereen. **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.

1. Woningtekort terugdringen van 5% naar 2%:
nieuwbouw en beter benutten bestaande voorraad
2. Stabiel houden aantal sociale huurwoningen
3. Vergroten aantal woningen in het middensegment,
zowel huur als koop

Belangrijke maatregelen:

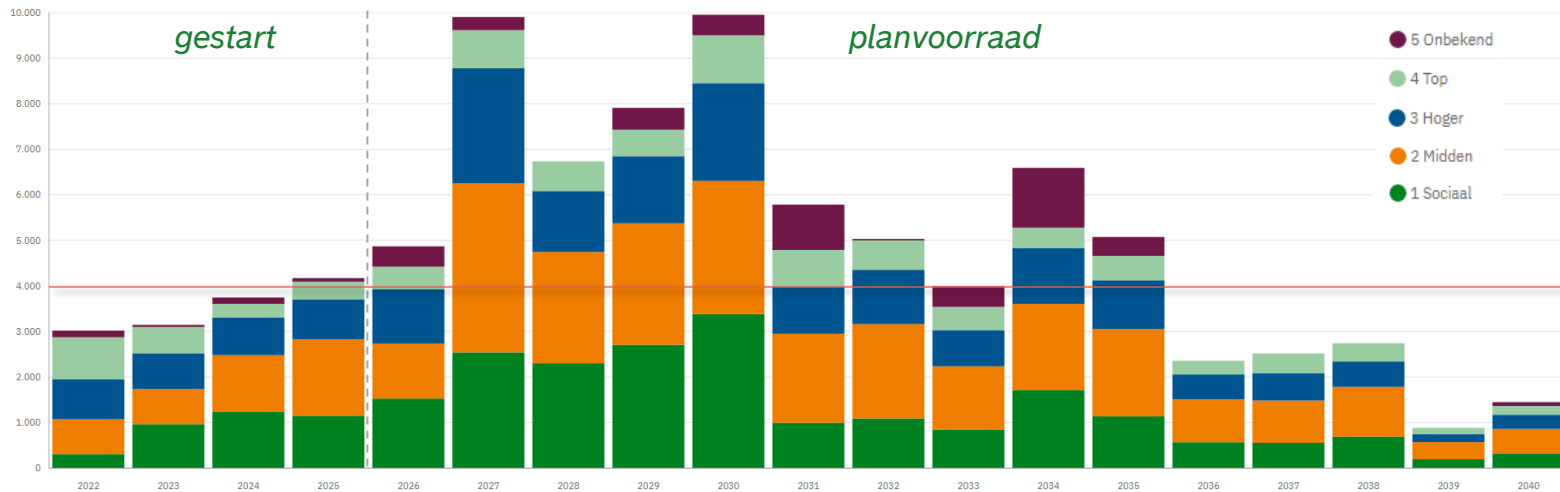
- Jaarlijks 3.500-4.000 nieuwbouw
- Beter benutten (o.a. optoppen, leegstand aanpakken)
- 400 studentenwoningen
- 2.000 flexwoningen
- Bij nieuwbouw 25% sociaal en 40% midden vanaf 2026
- Rotterdamse Bouwwet (flexibiliteit regelgeving, RAUW)
- Langjarige borging betaalbaarheid



Bouwproductie en betaalbaarheid

Resultaten

- Vorige collegeperiode **12.538** gestart in 3,5 jaar, target gehaald.
- Ruim **60%** betaalbaar
- **26,3%** sociaal en **34,4%** midden
- Mede dankzij Doorbouwfonds en Rijksmiddelen



Opgaven

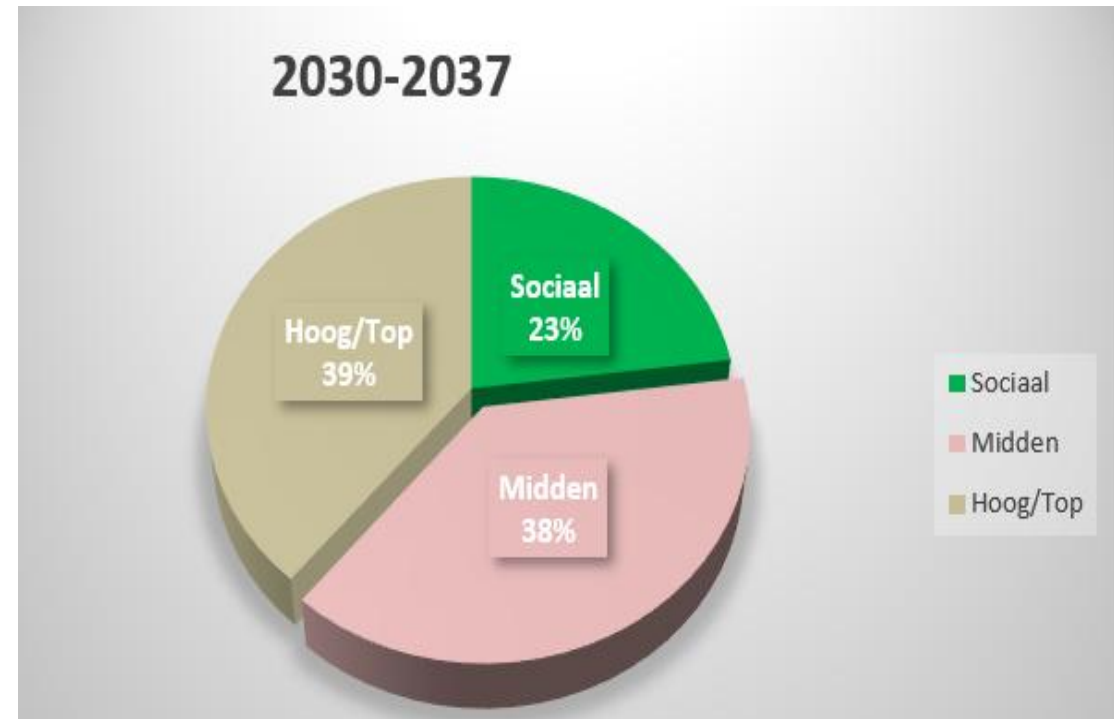
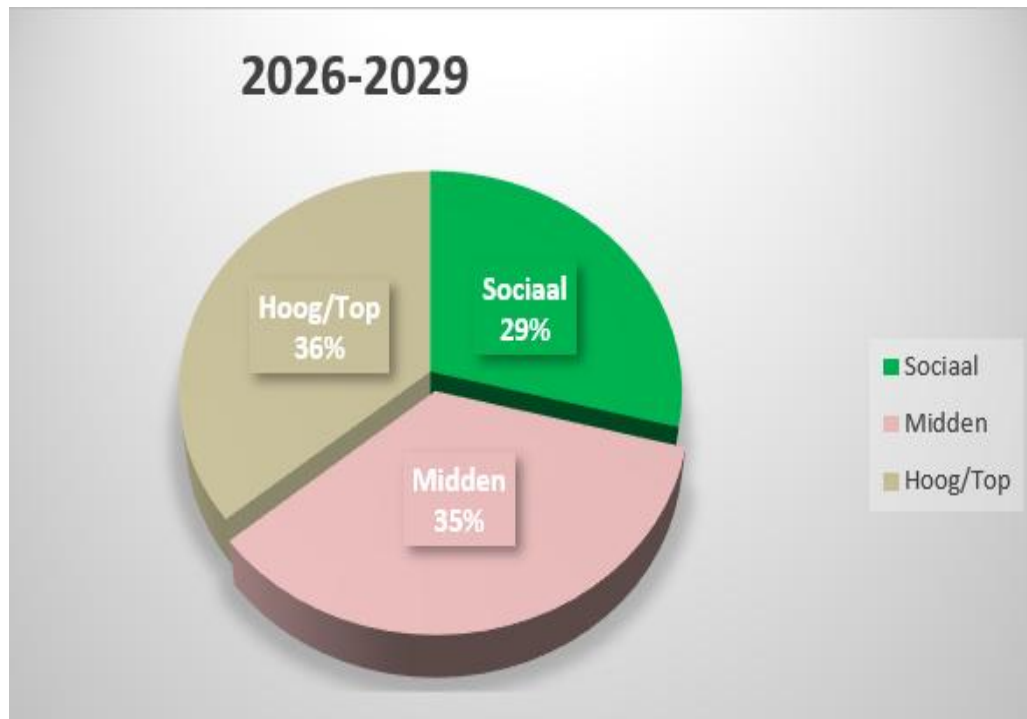
- Behaalde resultaten geen vanzelfsprekendheid voor de toekomst. Schaarsten nemen toe:
 - Financiële middelen: geen structurele middelen Rijk en gemeente (Doorbouwfonds) voor de toekomst
 - Druk op systemen; bv netcongestie, luchtkwaliteit
 - Capaciteit: zowel in de voorbereiding als de uitvoering bij alle partijen
- Nodig om bouwdoelstellingen en afspraken waar te maken:
 - Realisatiegraad verhogen
 - Zekerheid van plannen op (middel)lange termijn vergroten → Stedelijk programmeren USOV

Planvoorraad prijssegmenten

Prijssegmentering in de huidige planvoorraad:

- Aandeel betaalbaar lager dan doelstelling; 64% betaalbaar op korte termijn (2026-2029) en 61% periode daarna (2030-2037)
- Aandeel sociaal op korte termijn hoger dan doelstelling (door groot aantal studentenwoningen), daarna lager
- Aandeel middensegment blijft in alle perioden achter bij de doelstelling

Planvoorraad voldoet ook nog niet aan de (toekomstige) wettelijke vereiste van 67% betaalbaar. Bijsturing is nodig.



Beter benutten bestaande voorraad: Strategieën? Wat doen we al?



optoppen

- Optopregisseur + team
 - Kader optoppen
- Ontheffingsvergoeding aangepast
- Afwijken parkeernorm mogelijk



woningdelen

- Hospitaverhuur via platform Hospi Housing
 - Pilot met 5 woningcorporaties

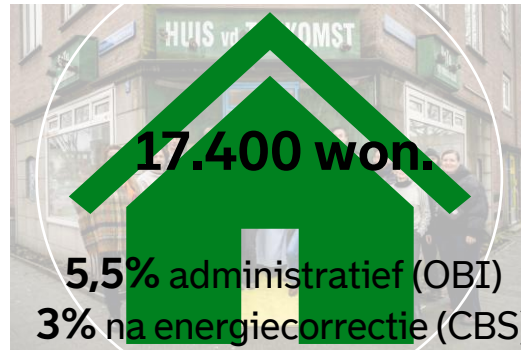


woningvorming (splitsen)

- Kamerverhuurnorm verruimd
- Verruiming minimale oppervlakte bij splitsing



transformeren



leegstand



inbreiden

Studentenhuisvesting

Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting:

- 2.100 studentenwoningen tekort nu, 3600-7600 tot 2033
- Samen met corporaties, huurdersorganisaties, onderwijsinstellingen en marktpartijen sturen op ontwikkeling nieuwe studentenhuysvesting

Ambitie:

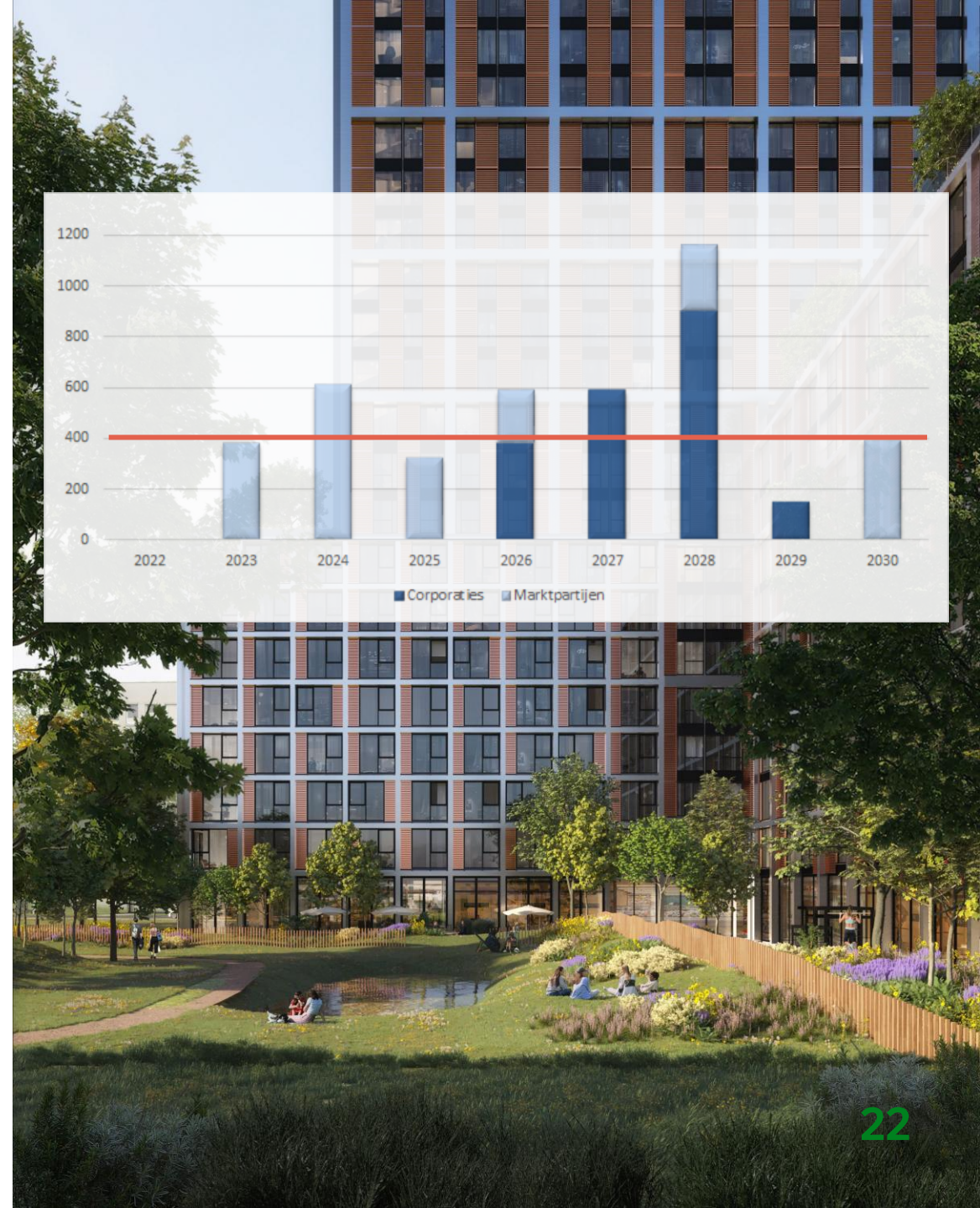
- 400 woonruimten erbij per jaar
- Binnen collegeperiode ruim 1.300 gehaald.
- Planvoorraad voor korte termijn voldoende, daarna (nog) beperkt

Kwaliteitsbeleid:

Betaalbaarheid en ontmoeting
(2/3^e zelfstandig en 1/3^e onzelfstandig)

Knelpunten:

1/3^e onzelfstandig en parkeernorm



Stimuleren collectief/coöperatief wonen

Wat bereikt?

- Voortgang realisatie van projecten
 - Twee wooncoöperaties : Landhuis Nesselande (tender oktober 2026) en Oude Kleiweg (voorbereiding tender 2027)
 - Collectieve woonvorm in tender M4H Havenhart en Woonbron/Texelsestraat
 - Studie mogelijkheden in ontwikkelingen Schiehaven Noord en Rotterdams Tij.
- Samenwerken met partijen
 - Samenwerkingsovereenkomst Rococo: gebruik van kennis, energie en netwerk
 - Rotterdam onderdeel van Platform Crowdbuilding: Rotterdamse kaartenbak voor initiatiefgroepen, professionalisering groepen en aanbod kavels
 - Aansluiten bij landelijke ontwikkeling: Fonds Cooperatief wonen, Coopkeur



Wat zijn opgaven?

- Energie in de stad benutten
- Coöperatief derde woonstroom:
 - Reguliere plek in bouwprogramma en organisatie: nieuwe locaties, aanpassen werkwijzen, borgen kennis



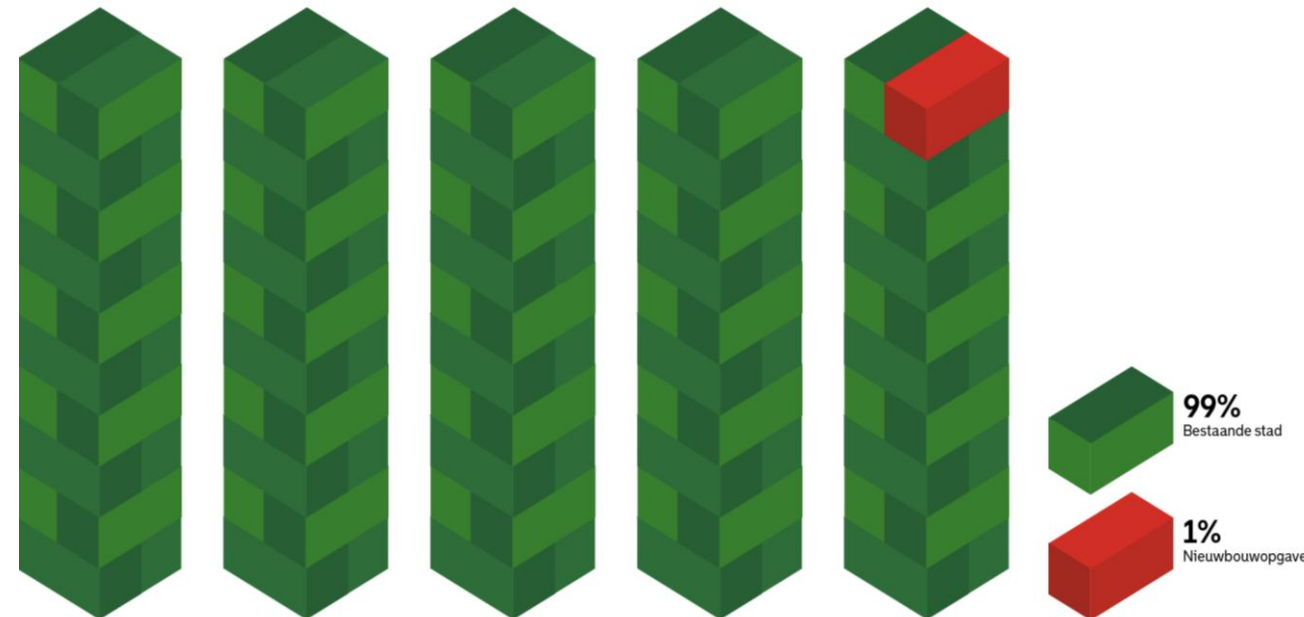
Pijler 2:

Toekomstbestendige en vitale wijken

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

Belangrijke maatregelen:

- Gebiedsgerichte aanpak (waar grote stapeling opgaven)
- Ondersteuning: Funderingsloket, VVE010
- Basis op orde (aanpak activering vve's en wegwerken achterstallig onderhoud, aanpak energiearmoede)
- Programma's verduurzaming (vve's, isolatie&onderhoud, aardgasvrije wijken, zon etc.)
- Wijken voor iedereen (o.a. voorzieningen, openbare ruimte, aanpak hitte-stress)
- Stedelijk sociaal statuut
- Collectieve woonvormen



Basis op orde & stapsgewijs toekomstbestendig

Basis op orde;
randvoor-
waardelijk
voor (vervolg-)
investeringen

**Aanpak
Basiskwaliteit**
VvE Activering, beheer
en onderhoud op orde

**Funderings-
aanpak en –loket**
Nationale Aanpak
Funderingen

Rotterdams
Goed Wonen

Goed huren en
verhuren

Handhaving op
klachten



NPRZ
Grondige aanpak
Renovatie
Sloop/nieuwbouw

**Aanpak aardgasvrije
wijken**

Verduurzaming
VvE's, verhuurders
en corporaties

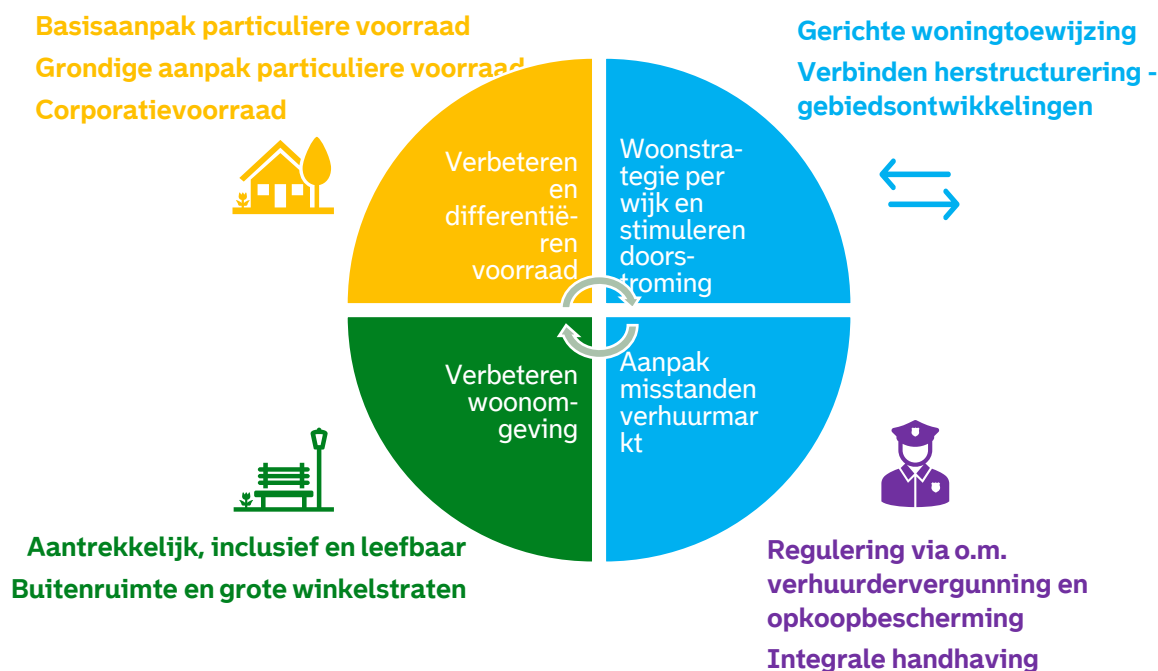
**Gebiedsgerichte
Aanpak Isolatie en
Onderhoud (GAIO)**

Daken programma

Staps-
gewijs
naar
toekomst-
bestendig

NPRZ pijler Wonen

Uitvoeringsplan 2023-2027



Adviesrapport Van Rijn: nieuwe context en aanpak

1. Versnelling en opschaling woningbouw: 6.200 woningen versneld/extra (waarvan 2.000 t/m 2030) in de nieuwe focuswijken
2. Aanpak van slechte woningvoorraad en verzakings- en funderingsproblematiek in Bloemhof
3. Aanpak van de grootschalig geconcentreerde problematische particuliere voorraad in Carnisse
4. Flankerend beleid (woningtoewijzing, handhaving, VvÉ-aanpak etc)

Toekomstbestendige woningvoorraad

Wat bereikt?

- Stappen in uitvoering: isolatie & onderhoud eengezinswoningen, verduurzaming vve's (middelen DTB)
- NPRZ-wonen (Woontop; advies commissie Van Rijn)
- Basisaanpak onderhoud

Wat zijn opgaven?

- Aanpak / herstructurering verouderde woningvoorraad met grote stapeling opgaven, o.a. Bloemhof, Crooswijk, Bo-Tu en Lombardijen (USOV en gebiedsgerichte uitwerking advies commissie Van Rijn)
- Doorontwikkeling Nationale Aanpak Funderingsproblematiek (stedelijke vernieuwingsaanpak)
- Versnelling verduurzaming woningen (verplichting min. D-label huurwoningen), passend isoleren en aardgasvrij
- Toewerken naar een integrale aanpak i.s.m. Rijk

Opgave Stadsbreed kwantitatief particuliere woningeigenaren



80%

van de stad heeft te maken met de verduurzamingsopgave en aardgasvrij



50%

van de stad heeft te maken met de funderingsopgave



20%

van de stad heeft te maken met achterstallig onderhoud



5,1%

van de betreffende eigenaren heeft maatregelen genomen of de woning aardgasvrij gemaakt



0,7%

van de betreffende eigenaren hebben de fundering vernieuwd



5,3%

van de betreffende eigenaren hebben achterstallig onderhoud weggewerkt.

Pijler 3: Huisvesting van aandachtsgroepen

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.

Belangrijke maatregelen:

- Innovatieve woonzorgconcepten
- Regionale Woonzorgvisie
- Doorstroming bevorderen
- Een zo eerlijk mogelijke verdeling van de beschikbare sociale voorraad over doelgroepen in Rotterdam (45%-55%)



Veel verschillende aandachtsgroepen (met vraag sociale huurwoning)

Regulier woningzoekenden (45% tijdelijk 44,3%)



Doorstromers



Bankslapers



Studenten/Ouderen

Kwetsbare doelgroep met urgentie (HKD) (25%, tijd. 27,6%)



Uitstromers
uit opvang



Uitstromers
Beschermd Wonen

Overige urgenten (30% tijd. 28,1%)



Status-
houders



Herhuis
vesting



Medisch
Urgenten



Overige urgenten
(bv mantelzorgers)

Nieuwe aandachtsgroepen Wet versterking regie Volkshuisvesting o.a.

Nieuwe wettelijk urgenten



Dreigend dakloze
gezinnen



Uitstromers
detentie



Stoppende
sekswerkers

Overig aandachtsgroepen*



Arbeids-
migranten



Studenten



Ouderen

**Het is aan gemeente om (regionaal) te bepalen welke groepen er nog meer worden gelabeld als aandachtsgroep*

Huisvesting aandachtsgroepen: schuivende panelen

Wat speelt er?

- Structureel aanbod sociale woningen onvoldoende
- Vraag vanuit regulier woningzoekenden en urgenten stijgt: 88.300 woningzoekenden in Rotterdam, waarvan 48.800 **lokaal woningzoekenden** (uit Rotterdam) en 39.500 **niet lokaal woningzoekenden** (uit regio en daarbuiten). Waaronder veel spoedzoekers (bv. 5.000 bankslapers)
- Geslaagd woningzoekenden in 2025: **5.620**, waarvan **4.410** lokaal woningzoekenden
- Slaagkans Rotterdam **4,2%** (regiogemeenten ca. 1%)
- Gemiddelde inschrijfduur **30** maanden

Wat zijn opgaven?

- Blijvende inzet op voldoende aanbod nodig; nieuwbouw, Beter benutten, flexibele huisvesting, doorstroming
- Zoektocht locaties voor opvang en (tijdelijke) huisvesting loopt tegen grenzen aan
- Vergroten aanbod voor aandachtsgroepen vergt slimme alternatieve financiering.
- Nieuwe aandachtsgroepen vanuit Wet regie volkshuisvesting, zoals dakloze volwassenen met minderjarige kinderen en ex-gedetineerden, mogelijk invloed op gemeentelijke aanpak en verdeelsleutel

Pijler 4: Betere positie voor Rotterdammers op de woningmarkt.

1. De gemeente bewaakt het recht op huisvesting en goed huren en verhuren.
2. Rotterdammers hebben eerlijke toegang tot de inclusieve woningmarkt, waarop niet wordt gediscrimineerd.

Belangrijkste maatregelen:

- Intensiveren aanpak 'Goed Huren en Verhuren'.
- Meldpunt voor ongewenst verhuurbedrag.
- Integrale inzet op woonproblematiek: 'Rotterdams Goed wonen' (NPRZ).



Instrumentarium: wat doen we?

Aanpak Goed huren en verhuren

Stadsbrede inzet

Voorlichting en communicatie

- Campagne "Huur niet te duur"
- Straatacties in Carnisse; voorlichting huurders

Samenwerking met verhuurbranche

Lobby

- Landelijk huurregister: transparantie verhuurmarkt en adequatere handhaving

Toezicht & handhaving

- 8 Regels voor goed verhuurderschap (Wet goed verhuurderschap)
- Te hoge huren (Wet betaalbare huur)
- Meldpunt ongewenst verhuurgedrag

Aanpalend

- Meldpunt achterstallig woningonderhoud (Omgevingswet en Bbl)

Rotterdams Goed Wonen

In vijf NPRZ wijken: Carnisse, Tarwewijk, Hillesluis, Pendrecht-Zuidwijk, Bloemhof

Integrale samenwerking

- Gericht signaleren, voorkomen en aanpakken van woonmisstanden
- Coördineren complexe casussen & Casustafels

Toezicht en Handhaven

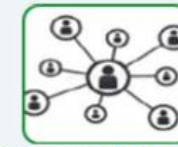
- Data gestuurd werken
- Integrale straatacties, individuele opvolging

Monitoring en evaluatie

- Rapporteren van resultaten
- Vroeg signaleren van trends



Meldingen



Casusregie in een toegewijd team



Casustafel



Informatie-gestuurd

Wat bereikt? Welke opgaven?

Goed Huren Verhuren

Voorlichting en communicatie

- 54.000 bezoekers "weetwatjehuurt.nl"
- 29.000 bezoekers Huurprijscalculator
- Rijk onderzoekt landelijke Huurprijscalculator
- 6 straatacties Carnisse; 194 huurders gesproken, 125 te hoge huur

Toezicht en Handhaving

- Gemiddeld huurverlaging per woning €352 p/m
- 667 meldingen bij meldpunt in 2025

Rotterdams Goed Wonen

Integrale samenwerking en ontwikkeling

- Vaste toezichthouders en woninginspecteurs actief per wijk
- Training medewerkers herkennen drugslabs en illegale prostitutie
- De integrale en datagestuurde aanpak doorontwikkeld

Toezicht en Handhaving

- 1.376 casussen opgepakt in de vijf focuswijken
- 12 integrale straatcontroles uitgevoerd

Opgaven:

- Doorzetten inzet van re-actief naar pro-actief
- Goed Huren en Verhuren: doorzettingsmacht opschalen tbv grip op malafide verhuur.
- Rotterdams Goed Wonen: uitbreiding casustafels alle 5 wijken,
- Landelijk Huurregister



Gebiedsgerichte vertaling doelen Woonvisie *Hoe landt het in de stad?*

Opgaven vanuit de Woonvisie: ruimtelijk programmeren



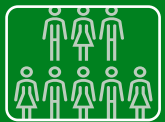
Aantallen

- 3500-4000 nieuwe woningen per jaar
- Beter benutten bestaande voorraad



Prijssegmenten en verdeling

- Aantal sociale huurwoningen gelijk houden
- 65% betaalbaar nieuwbouw (25% sociaal, 40% midden)
- Wijken voor iedereen



Aandachtsgroepen

- Studenten
- Ouderen
- Flexwoningen, woonwag en collectieve woonvormen
- Overige aandachtsgroepen / kwetsbare Rotterdammers

		2026-2029	2030-2033	2034-2037	Totaal
Aantallen					
Totale woningbouwopgave		16.000	16.000	16.000	48.000
Prijssegmenten & verdeling					
Nieuwbouw	Sociaal	25%	25%	25%	25%
	Midden	40%	40%	40%	40%
Aandachtsgroepen					
Ouderen huisvesting	Gecclusterd	1.150	1000	950	3.100
	Zorggeschikt	900	900	900	2.700
	Nultreden-woningen (*)	3.450	2.650	2.300	8.400
Studenten huisvesting	Totaal	1.600	1.600	1.600	4.800
	2/3 ^e Zelfstandig	1060	1060	1060	3180
	1/3 ^e Onzelfstandig	540	540	540	1620
Collectieve woonvormen		4 locaties	3 locaties	ntb	7 locaties
Woonwagenstandplaatsen		Ca. 10 standplaatsen	Ca. 20 standplaatsen (zoekopgave)	Ca. 20 standplaatsen (zoekopgave)	Ca. 50 standplaatsen

N.B. - Concretisering van opgaven: beter benutten bestaande voorraad, flexwoningen, etc. nog nader uitwerken.
- Voor de overzichtelijkheid zijn de hier vermelde ouderenhuisvestingscijfers afgerond op 50-tallen.

* Betreft een kwalitatieve opgave op basis van behoefte, kan worden opgelost in zowel bestaande voorraad als nieuwbouw.

Gebiedsgerichte vertaling Woonvisie

- Geeft **inzicht en overzicht** hoe stedelijke woonopgaven landen in 14 gebieden
- **Basis voor vertaling** naar concreet woonprogramma in gebieden en projecten
- Geeft richting en **mogelijkheden tot sturing**
- Maakt inzichtelijk **wat nodig is qua bijsturing en keuzes**
- **Maar nog geen besluiten** over bijsturing: dilemma's en keuzes te maken

Woningbouwopgave op gebiedsniveau

Verdeling van de stedelijke opgave van 16.000 woningen per collegeperiode naar gebieden

	> 10% Grote bijdrager		< 10% Kleine bijdrager
18%	Feijenoord	7%	Charlois
14%	IJsselmonde	3%	Hoogvliet
14%	Prins Alexander	3%	Noord
12%	Kralingen-Crooswijk	2%	Overschie
12%	Delfshaven	2%	Hillegersberg-Schiebroek
10%	Centrum	1%	Hoek van Holland
		0,5%	Pernis
		0,5%	Rozenburg

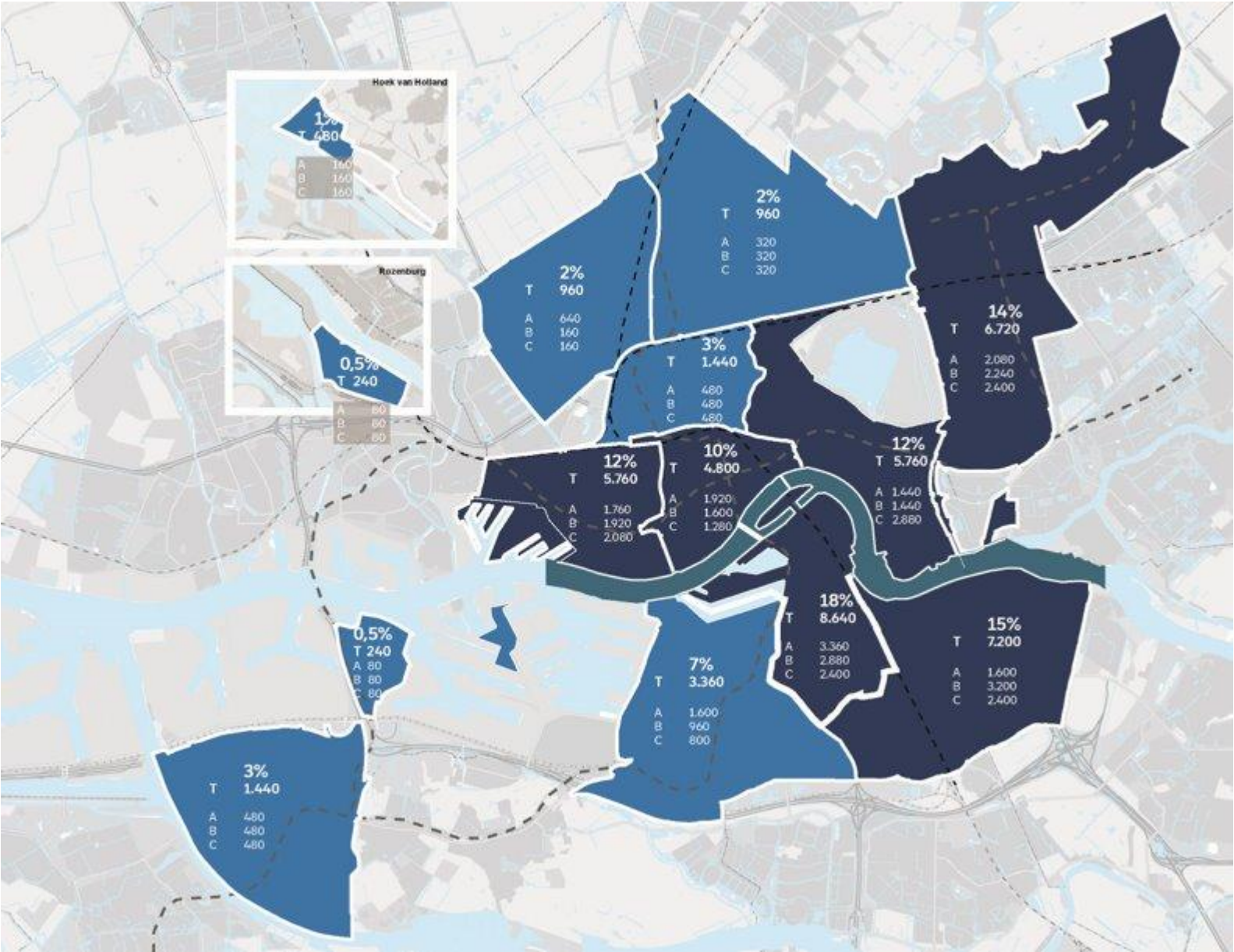
Bijdrage van een gebied aan de woningbouwopgave 2026-2037

<10%
Kleine bijdrager

>10%
Grote bijdrager

Toelichting

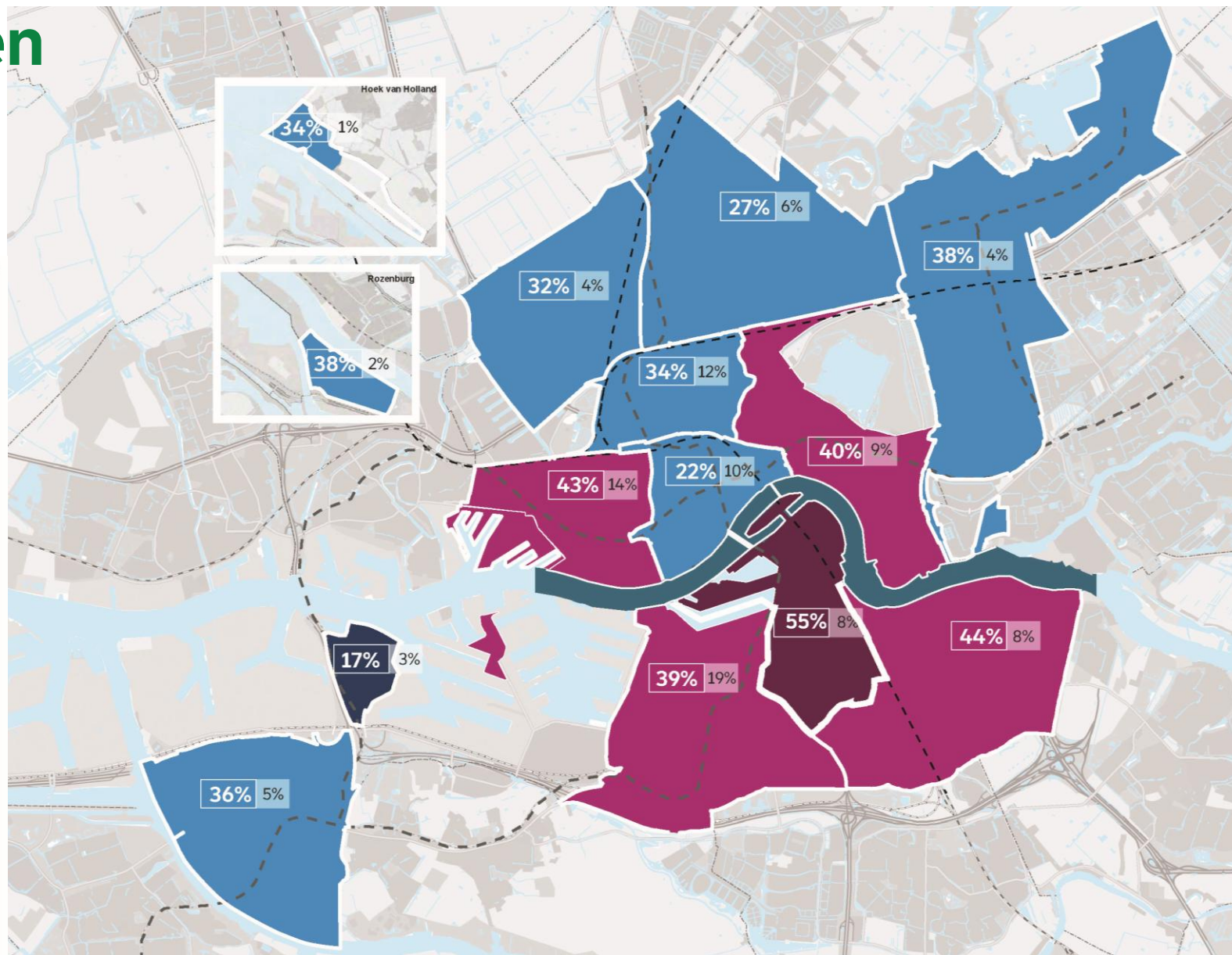
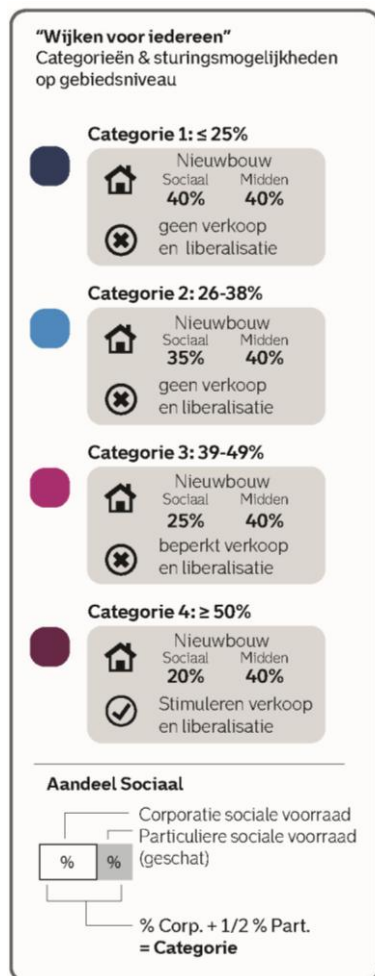
%	Aandeel 2026-2037
T	Totaal aantal te bouwen woningen
A	2026-2029
B	2030-2033
C	2034-2037



Kaart 1. Woningbouwopgave op gebiedsniveau

Wijken voor iedereen

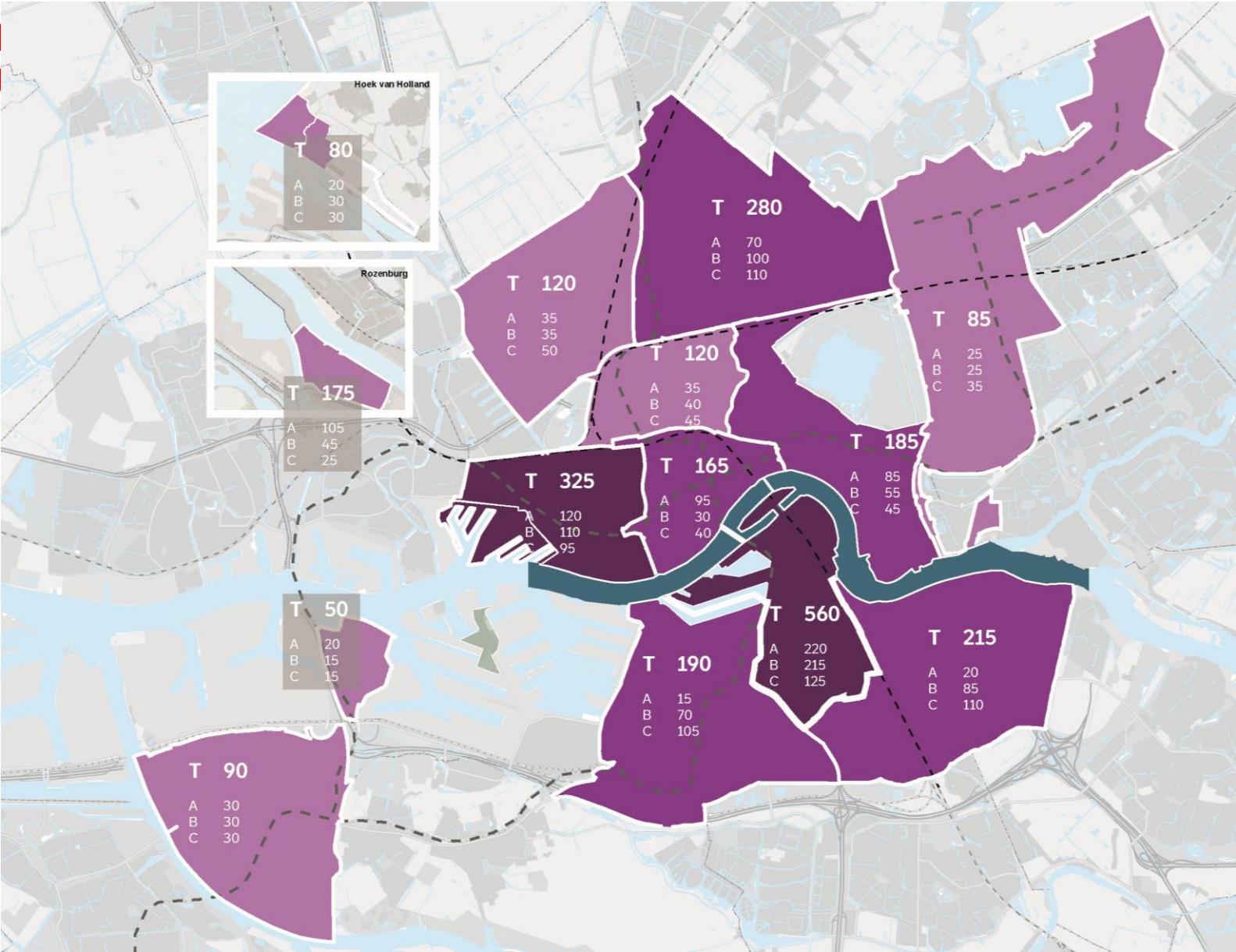
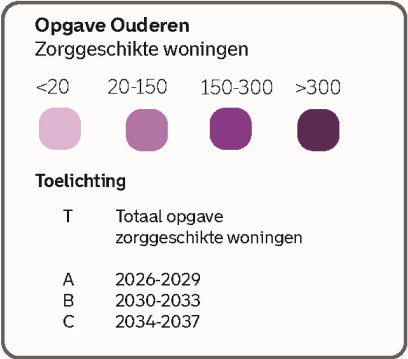
- Doel: bevorderen kansengelijkheid
- Verdeling stedelijke opgave prijs-segmentering over gebieden
- Sturingsmogelijkheden op gebiedsniveau



Kaart Wijken voor iedereen op gebiedsniveau

Ouderen

Opgave zorggeschikte woningen
per collegeperiode per gebied



Kaart 5c. Opgave doelgroep Ouderen –zorggeschikte woningen

Confrontatie opgaven vs planaanbod

Op stedelijk niveau d.d. december 2025

		2026-2029		2030-2033		2034-2037		Totaal	
		Opgave	Planaanbo d	Opgave	Planaanbod	Opgave	Planaanbo d	Opgave	Planaanbo d
Aantallen									
Totale woningbouwopgave		16.000	30.000	16.000	22.500	16.000	14.000	48.000	66.500
Totaal planaanbod USOV		-	19.000	-	19.000	-	11.000	-	49.000
Totaal planaanbod niet-USOV		-	11.000	-	3.500	-	3.000	-	17.500
Prijssegmenten & verdeling									
Nieuwbouw	sociaal	25%	29%	25%	23%	25%	23%	25%	26%
	midden	40%	35%	40%	38%	40%	39%	40%	37%
USOV	sociaal	-	21%	-	22%	-	24%	-	22%
	midden	-	40%	-	38%	-	39%	-	39%
Aandachtsgroepen									
Ouderen huisvesting	Geclusterd	1.150	(**)	1.000	(**)	950	(**)	3.100	(**)
	Zorggeschikt	900	(**)	900	(**)	900	(**)	2.700	(**)
	Nulredenwoningen (*)	3.450	(**)	2.650	(**)	2.300	(**)	8.400	(**)
Studenten huisvesting	Totaal	1.600	2.100	1.600	300	1.600	0	4.800	2.400
	2/3 ^e Zelfstandig	1060	1500	1060	300	1060	0	3180	1800
	1/3 ^e Onzelfstandig	540	600	540	0	540	0	1620	600
Collectieve woonvormen		4 locaties	4 locaties	3 locaties	3	n.t.b.	0		
Woonwagenstandplaatsen		10 standpl.	10 standpl.	20 standpl.	0	20 standpl.	0	50 standpl.	10 standpl.

Opgaven uit Woonvisie landen nog niet automatisch in projecten

- ☐ **Aantallen:** voldoende korte termijn, maar realisatiegraad en zachte plannen aandachtspunt
- ☐ **Sociaal:** voldoende op korte termijn (m.n. door studentenhuisvesting en herstructurering). Vanaf 2030 tekort
- ☐ **Middensegment** onder druk (vooral in periode 2026-2029)
- ☐ **Ouderen:** inzicht voor zorggeschikt en geclusterd ontbreekt, onvoldoende plannen
- ☐ **Studenten:** opgave vanaf 2030

Sturingsmogelijkheden en vervolg: vergt afweging en keuzes

Sturingsmogelijkheden

Nieuwbouw	Bestaande voorraad
• Herprogrammering bestaande plannen • Nieuwe plannen toevoegen die aansluiten opgaven • Markt uitdagen • Sturing met publiek- en privaatrechtelijke instrumenten (% sociaal afdwingen)	• Beter benutten van bestaande voorraad • Sturen op verkoop, liberalisaties corporatievoorraad • Inzet van publiekrechtelijke instrumenten en handhaving (bv t.a.v. huurprijzen)
Randvoorwaarden en prikkels	
• Financiële prikkels, zoals subsidies of afdekken tekorten • Gericht inzetten capaciteit • Versoepelen van randvoorwaarden en regels (zoals woninggroottes, grondbeleid, parkeren....)	

Vervolgstappen

- ☐ Concretiseren sturingsmogelijkheden en toets haalbaarheid en uitvoerbaarheid (bv financieel en afweging t.o.v. goede groei)
- ☐ In gesprek met woningcorporaties en andere partijen, bv uitwerking 'Wijken voor iedereen' en voorraadontwikkeling (niet alleen nieuwbouw!)
- ☐ Verbreden woonopgaven

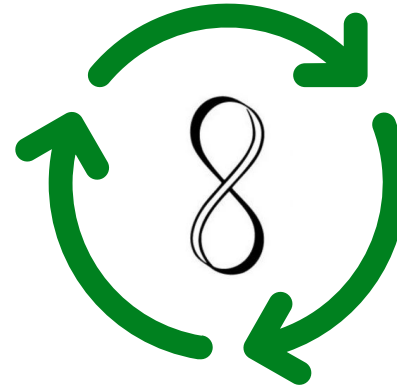
Prestatieafspraken woningcorporaties *2026-2027*

Waar komen we vandaan



Woningwet (1901)

De overheid krijgt een rol in de woningbouw



Heijlplaats, ontworpen door Amsterdamse School-architect Jan Baanders, was speciaal aangelegd voor de werknemers van de Rotterdamse Droogdok Maatschappij (RDM), Arie Kievit

De Rotterdamse corporaties en huurdersorganisaties

- ❑ De 4 grootste corporaties zijn Woonstad, Havensteder, Hef wonen en Woonbron: samen circa 125.000 woningen
- ❑ Deel categorale corporaties: Ouderen en studenten
- ❑ GOH namens huurdersorganisaties



Prestatieafspraken

- Tripartiet – wederkerig – gelijkwaardig
- Redelijke bijdrage aan woonvisie ("bod")
- Geschilregeling
- Volkshuisvestelijke prioriteiten:
 - beschikbaarheid
 - betaalbaarheid
 - kwaliteit
 - leefbaarheid
- Collegebevoegdheid



Een greep uit de afspraken

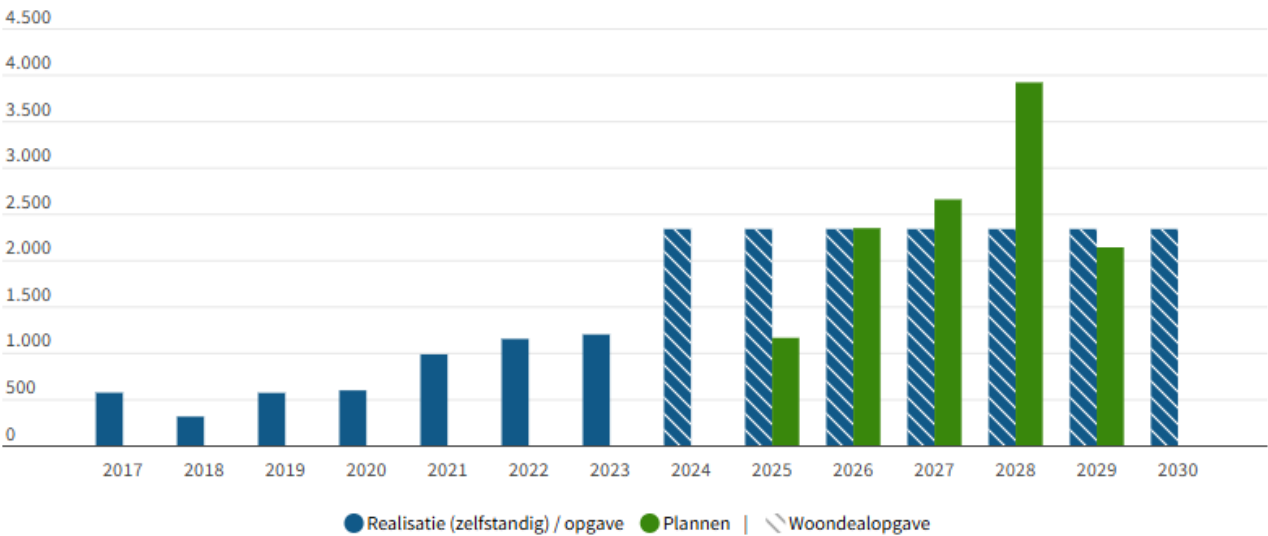
- **Beschikbaarheid:** 4086 bouwstarts in '26-'27, beter benutten, woningverdeling
- **Inzet specifieke groepen:** ouderen (langer thuis), randvoorwaarden kwetsbare groepen, 1.093 bouwstarts studentenwoningen, statushouders
- **Duurzaamheid:** isoleren (E/F/G-labels prio), 5.970 aardgasvrije woningen, WeerWoord
- **Betaalbaarheid:** huurverhoging, voorkomen huisuitzetting
- **Leefbaarheid:** €36 mln, samenwerking woonoverlast
- **Technische leefbaarheid:** €903mln kwaliteit, gezondheid, veiligheid woningen, betere samenwerking funderingsproblematiek, snel oppakken schimmelproblematiek
- **NPRZ:** 1.215 bouwstarts, beschikbaarheid vitale beroepsgroepen



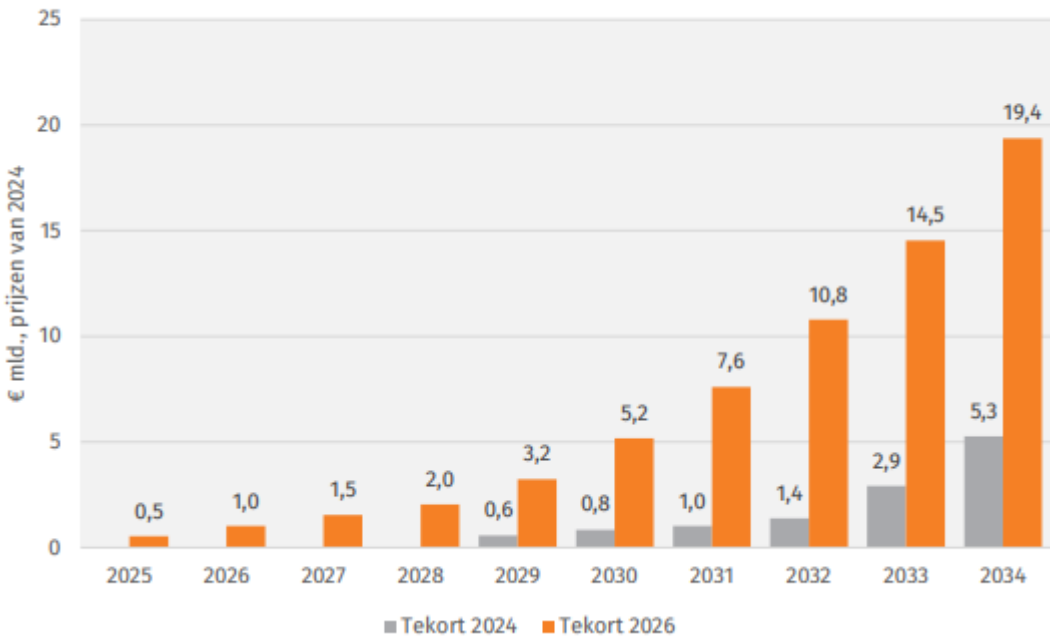
Gezamenlijke opgaven langere termijn

- Vergroten financiële spankracht
- Corporaties in positie brengen bij nieuwbouw
- Vergroten woningvoorraad: wijken voor iedereen
- Verbeteren bestaande woningvoorraad

Recente nieuwbouw, bouwopgave en plannen van DAEB-huurwoningen
woondealregio Regio Rotterdam



Het gevolg is dat het tekort vanaf 2029 snel begint op te lopen, dat is veel sneller dan in 2024



Bijlage

Prijsgrenzen koop- en huurwoningen Rotterdam 2026

Kader	Segment	2026		2025		2024	
HUUR		Van	Tot				
Landelijk	Sociaal	...	932,93	...	900,07	...	879,66
Landelijk	Midden	932,93	1.228,07	900,07	1.184,82	879,66	1.123,13
Lokaal	Hoger	1.228,07	1.600	1.184,82	1.545	1.123,13	1.465
Lokaal	Top	1.600	...	1.545	...	1.465	...
KOOP		Van	Tot				
Regionaal	Sociaal	...	236.000	...	237.000	...	219.000
Landelijk	Midden	236.000	420.000	237.000	405.000	219.000	390.000
Lokaal	Hoger	420.000	645.000	405.000	620.000	390.000	595.000
Lokaal	Top	645.000	...	620.000	...	595.000	...