

Annotatie Verzameldebat Wonen

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb005084
Datum: 1 juli 2025
Betreft: Verzameldebat Wonen
BWB-Vergadering: 9 juli 2025

Doel van de bespreking

Op 9 juli staat BWB in het teken van Wonen, met onder meer het verzameldebat Wonen. De afgelopen periode zijn diverse stukken door het college aangeboden die verband houden met uitvoering van de Woonvisie. Door deze stukken gecombineerd in dit verzameldebat te behandelen, kan een integraal debat worden gevoerd over de voortgang op het thema Wonen. Het gaat om stukken die ter kennisname naar de raad zijn gestuurd: de raad hoeft hier niet over te besluiten. Bespreking biedt de raad de gelegenheid om de voortgang van de realisatie van de doelen van de Woonvisie te monitoren en waar nodig bij te sturen. U voert dit debat met wethouder Zeegers. Verder adviseert u over de afdoening van enkele moties.

De griffie adviseert om onderwerpen m.b.t. leegstand niet in het verzameldebat Wonen aan de orde te stellen, maar dit in het aansluitende debat n.a.v. het Initiatiefvoorstel over leegstand te doen.

Oorspronkelijk was ook beoogd de Monitor Flexwonen in dit verzameldebat te betrekken. Door vertraging van de zijde van het college wordt dit onderwerp doorgeschoven en in september separaat behandeld.

Kernpunten

- In dit verzameldebat liggen drie hoofddocumenten voor die verband houden met de Woonvisie: de Monitor Woonvisie, de Voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren, en de Rotterdamse Aanpak Uitvoering Woningbouw (RAUW).
- Bij de Monitor Woonvisie ligt de kernvraag voor in hoeverre de ambities uit de Woonvisie worden gerealiseerd. Bij de Voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren is de kernvraag in hoeverre de aanpak Goed Huren en Verhuren leidt tot een betaalbare en toegankelijke particuliere Rotterdamse huurmarkt waarbij misstanden worden aangepakt. Bij de RAUW is de vraag of deze aanpak voldoende aansluit op de ambities van de Woonvisie.
- Verder zijn diverse stukken betrokken met raakvlakken met de woonvisie en de huurmarkt. Dit biedt de raad de gelegenheid ook bij deze aspecten stil te staan in het verzameldebat.

Toelichting

Monitor Woonvisie

- De Rotterdamse [Woonvisie](#) zet de koers uit voor de Rotterdamse woningmarkt richting 2040. De Woonvisie heeft als doel om Rotterdam aantrekkelijker te maken om in te wonen en ervoor te zorgen dat alle Rotterdammers een woning hebben die past bij hun inkomen of behoefte. De Woonvisie is op 14 maart 2024 vastgesteld door de raad en bouwt voort op het Woonakkoord.
- De ambities van de Woonvisie zijn in vier pijlers vervat:
 - Meer en betaalbare woningen: Deze pijler betreft het investeren in betaalbare woningen via het middensegment en het aantal sociale huurwoningen. Inzet is om 3500 tot 4000 nieuwbouwwoningen per jaar te bouwen en te zorgen voor 65% betaalbare woningen bij nieuwbouw.
 - Toekomstbestendige en vitale wijken: Deze pijler betreft de aanpak van achterstallig onderhoud en verduurzaming van bestaande woningen.
 - Huisvesting van doelgroepen: Deze pijler gaat over kansen voor kwetsbare groepen en een eerlijke verdeling van woningen. Doel is dat alle Rotterdammers in 2040 een woning hebben die past bij hun inkomen of zorgbehoefte.



- Betere positie op de woningmarkt: Deze pijler zet in op een huurmarkt die toegankelijk, inclusief en eerlijk is, met aanpak van ongewenst verhuurbedrag. Uitwerking is via de aanpak 'Goed huren en verhuren'.
- Elk jaar ontvangt de raad een rapportage met daarin de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt, en elke twee jaar ontvangt de raad een voortgangsrapportage over de effecten van maatregelen van de pijlers. Beide rapportages liggen met de huidige Monitor Woonvisie nu voor. Dit biedt de raad de gelegenheid om de uitvoering te monitoren en waar nodig bij te sturen.
- In het najaar is de [Woonzorgvisie](#) gereed. Deze wordt in Q4 in BWB besproken.

Voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren

- Het doel van de aanpak Goed Huren en Verhuren is de kwaliteit, betaalbaarheid en toegankelijkheid van de particuliere huurmarkt in Rotterdam te verbeteren. Daarbij wordt ingezet op het voorkomen en aanpakken van misstanden op de particuliere woningverhuurmarkt om de betaalbare woningen in particulier bezit en de huurders die daarop zijn aangewezen te beschermen. Het [Actieplan goedhuren en verhuren in Rotterdam](#) ligt hieraan ten grondslag. Zie ook [Woning verhuren | rotterdam.nl](#)
- De aanpak omvat verschillende aspecten:
 - Bescherming huurders, o.a. door tegengaan discriminatie en bestrijding te hoge huren.
 - Handhaving van goed verhuurderschap: zoals vastgelegd in de [Wet goed verhuurderschap](#), met aanpak van malafide praktijken en illegale activiteiten.
 - Verbetering van de leefbaarheid in wijken, zoals Carnisse, Tarwewijk, Bloemhof, Hillesluis, Oud Charlois.
 - Investeren in een eerlijke en transparante huurmarkt, bijvoorbeeld via voorlichting en een meldpunt ongewenst verhuurbedrag
- Jaarlijks ontvangt de raad een voortgangsrapportage over de aanpak Goed Huren en Verhuren; voorliggende rapportage heeft betrekking op het Q4 2023 en geheel 2024.

Rotterdamse Aanpak Uitvoering Woningbouw (RAUW)

- Met RAUW wordt invulling gegeven aan een van de maatregelen uit de Rotterdamse [Woonvisie](#), het opstellen van een Rotterdamse bouwwet.
- De aanpak is een verzameling van verschillende inhoudelijke en procedurele voorstellen en focust zich op vier punten die kunnen bijdragen aan versimpeling:
 - Versimpelen met flexibiliteit en vereenvoudiging van beleidsthema's
 - Versimpelen door innovatie en door te leren
 - Versimpelen door anders samen te werken
 - Versimpelen door anderen (lobby)
- Een deel van de maatregelen wordt gefaseerd uitgewerkt en ingezet. De vraag is welke rol of betrokkenheid de raad heeft bij de uitwerking van de diverse maatregelen.

Moties om af te doen

Aan het eind van het verzameldebat adviseert u over de afdoening van de volgende moties:

- Motie Kockelkoren e.a. over Meer vrije woningen door samenwonen te belonen [[23bb007511](#)]
- Motie Kockelkoren e.a. over Met woningruil bestaande woningen beter passend benutten [[23bb007512](#)]
- Motie Engberts e.a. over Voorrang voor sleutelberoepen [[21bb16281](#)]
- Motie Bruin e.a. over doorstroming moet geen hogere woonlasten betekenen [[24bb001576](#)]
- Motie Dahoe over Campagne meldt huur intimidatie en woningmarktdiscriminatie! [[24bb001615](#)]
- Motie Ceulemans en Bruin over Een schepje bovenop de Rotterdamse pandbrigade [[23bb007513](#)]
- Motie Engberts e.a. over Meer Ruimte ([24bb001588](#))

Te bespreken stukken

Monitor Woonvisie

Afdoeningsvoorstel toezeggingen over Monitoring Woonvisie [[25bb004494](#)]

- Bijlage: Voortgangsrapportage woonvisie 2025 [[25bb004495](#)]
- Bijlage: Omvang van de sociale corporatievoorraad DEF [[25bb004496](#)]

Daarbij te betrekken stukken:

- Afschrift wethoudersbrief Zeegers over Woonvisie Rotterdam [[24bb007151](#)]
- Collegebrief over actualisatie van het kwaliteitsbeleid Wonen [[25bb003495](#)]
 - Bijlage: Beleidsplan Kwaliteitsbeleid Wonen (2025) [[25bb003497](#)]
 - Bijlage: Memo Kwaliteitsbeleid Wonen een vergelijking tussen landelijke normen het huidige en nieuwe kwaliteitsbeleid [[25bb003499](#)]
- Collegebrief over Woontop [[24bb009144](#)]
- Wethoudersbrief Zeegers over Rijksmiddelen voor NPRZ uit NPLV vervolgafspraken Woontop [[25bb004863](#)]
- Wethoudersbrief Zeegers over bouwproductie 2024 [[25bb000229](#)]
- Wethoudersbrief Zeegers over prijsgrenzen nieuwbouw en bestaande bouw in 2025 [[25bb001758](#)]
 - Bijlage: Feitenkaart prijsgrenzen Rotterdam in 2025 [[25bb001759](#)]

Daarbij te betrekken afdoeningsvoorstellen voor moties:

- Afdoeningsvoorstel motie Bruin e.a. over doorstroming moet geen hogere woonlasten betekenen [[25bb000362](#)]
- Afdoeningsvoorstel motie Dahoe over Campagne meldt huur intimidatie en woningmarktdiscriminatie! [[25bb003358](#)]

Voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren

Collegebrief over Voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren 2024 [[25bb002311](#)]

- Bijlage: Voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren 2024 [[25bb002312](#)]

Daarbij te betrekken stukken:

- Afdoeningsvoorstel wethouder Zeegers toezegging over Meldpunt discriminatie op de woningmarkt [[25bb003322](#)]
- Afschrift brief Wijkraad Oud Charlois, Wielewaal over verhuur Oud Charlois/Wielewaal [[25bb003188](#)]
- Collegebrief over moties Keurmerk voor keurige verhuurders en Panel open Huis- tegen discriminatie op de woningmarkt [[25bb003034](#)]
 - Bijlage: Register voor Huurmakelaars, titel RHM® en het keurmerk VerhuurVeilig [[25bb003035](#)]
- Collegebrief over Uitkomsten evaluatie pilot Eerlijk te Huur [[25bb003036](#)]
 - Bijlage: Reacties PPVR & VVR [[25bb003037](#)]
 - Bijlage: Evaluatie Pilot Eerlijk te Huur – Verwey-Jonker [[25bb003039](#)]
- Collegebrief over vaststelling Uitvoeringsplan Rotterdams Goed Wonen [[25bb003932](#)]
 - Bijlage: Uitvoeringsplan Rotterdams Goed Wonen [[25bb003933](#)]
- Collegebrief over wijzigen van de Beleidsregel boetetabel overtreding artikel 2, juncto artikel 19, eerste lid [[25bb000167](#)]
- Wethoudersbrief over Volkshuisvesters moeten het goede voorbeeld geven [[25bb000511](#)]
- Wethoudersbrief Zeegers over ongevraagd advies Verhuur OCW - wijkraad Oud Charlois, Wielewaal [[25bb004779](#)]
 - Bijlage: Afschrift brief Wijkraad Oud Charlois, Wielewaal over verhuur Oud Charlois/Wielewaal [[25bb003188](#)]

- Bijlage: Reactie op ongevraagd advies Verhuur OCW [[25bb004780](#)]
- Wethoudersbrief Zeegers over oprichting Vereniging Verhuurmakelaars Rotterdam [[24bb007900](#)]

Daarbij te betrekken afdoeningsvoorstellen voor moties:

- Afdoeningsvoorstel motie Ceulemans en Bruin over Een schepje bovenop de Rotterdamse pandbrigade [[25bb000811](#)]

Rotterdamse Aanpak Uitvoering Woningbouw (RAUW)

Collegebrief over Rotterdamse Aanpak Sneller Bouwen [[25bb003493](#)]

- Bijlage: Rotterdamse Aanpak Uitvoering Woningbouw [[25bb003494](#)]

Overige relevante informatie

- [Rotterdamse Woonvisie](#)
- [Doorbouw Maatregelen Rotterdam 2023 - 2026](#)

Verder zijn de afgelopen periode diverse schriftelijke vragen beantwoord die relevant zijn voor dit verzameldebat:

- Beantwoording vragen Coskun over lukt het echt om sociaal te bouwen in Rotterdam [[25bb003415](#)]
- Beantwoording vragen de Haan over Wat is de staat van 94.000 woningen in de planvoorraad? [[25bb003045](#)]
- Beantwoording vragen Verhoef en Bruin over Het Spookhuis van Sportdorp [[25bb003901](#)]
- Beantwoording aanvullende vragen Vonk op de vragen van Coskun over een betaalbare woning is geen hotelkamer [[25bb004561](#)]
- Beantwoording vragen Bruin over Laconieke reacties achterstallig onderhoud en schimmel Havensteder [[25bb004562](#)]
- Beantwoording vragen Coskun over huur niet te duur - Pak malafide verhuurders aan [[25bb003416](#)]
- Beantwoording vragen Coskun over Volkshuisvesters moeten het goede voorbeeld geven [[24bb007028](#)]
- Beantwoording vragen Dahoe en Bruin over Vastgoedactiviteiten directeur Woonbron [[25bb004292](#)]
- Beantwoording vragen Dahoe over Slecht geïsoleerde sociale huurwoningen [[25bb003412](#)]
- Beantwoording vragen Engberts en Kockelkoren over Rotterdamse huurders in de knel: uitzonderingen kunnen geen regel zijn [[25bb003675](#)]
- Beantwoording vragen Segers - Hoogendoorn over Rekening houden met de rekenhuur [[25bb003411](#)]
- Beantwoording vragen Coskun over Wonen zonder winst [[25bb002966](#)]

Verdere procedure

- Aan het einde van het verzameldebat adviseert u over de afdoening van de bovengenoemde moties.
- BWB dient na afloop van de bespreking te adviseren over de verdere behandeling. Er is in principe geen behandeling in de gemeenteraad voorzien (er vindt geen besluitvorming over plaats), tenzij u moties wenst in te dienen. Dan zou in de raad van 17 juli een debat kunnen plaatsvinden als regulier debat of tweeminutendebat.