

Kennissessie Woonakkoord



Opgaven voor wonen vanuit perspectief Stadsontwikkeling Rotterdam



Gemeente
Rotterdam

Terugkijken



3 Hoofddoelen Woonvisie

- Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren
- Zorgen voor woningvoorraad met toekomstwaarde
- De basis op orde houden

Lessons learned

- Gezien onzekerheden minder vertrouwen op hardheid cijfers
- Minder focus op cijfers (bv sociaal), meer gesprek over doelen
- Sterk veranderende omstandigheden herkend, maar ruimte tot aanpassen beperkt
- Evenwichtigere focus op 3 pijlers en brede context

Successen

- Slag gemaakt in aantrekkelijke woonstad
- Bv: groei voorraad, nieuwe woonmilieus, Goed huren verhuren (lobby), diverse actieplannen en differentiatie in voorraad

Lopende acties tot bijstelling

Coalitieakkoord
2022 - 2026

**Eén
Stad**

Rotterdam

thuis in cijfers

onderzoek naar woonbeleid Rotterdam



Verandering van aanpak al deels ingezet

- Op basis van maatschappelijk debat: bv sociaal statuut bij stedelijke vernieuwing en participatie
- Nieuwe behoefteramingen:
 - Ambitie op behoud omvang betaalbare woningen, meer inzet op nieuwbouw DAEB door corporaties
 - Ambitie van 65% betaalbare nieuwbouw vanaf 2026
 - Actieplan beschikbaarheid
- Aanbevelingen Rekenkamerrapport grotendeels overnemen:
 - Transparantie in hardheid van cijfers, vraagkant beter in beeld,

Ambities en opgaven;
Aantrekkelijke woonstad

Welke opgaven komen op ons af?

Demografische ontwikkelingen



Bevolkingsgroei



Vergrijzing



1-2 persoons
huishoudens



Vergroening

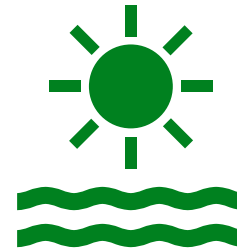
Maatschappelijke opgaven



Energietransitie



Betaalbaarheid



Klimaat/wateropgave



Langer thuis

Welke stad willen we zijn?

Een fijne stad om in te wonen en leven



Omgevingsvisie Rotterdam

We zetten in op Goede Groei

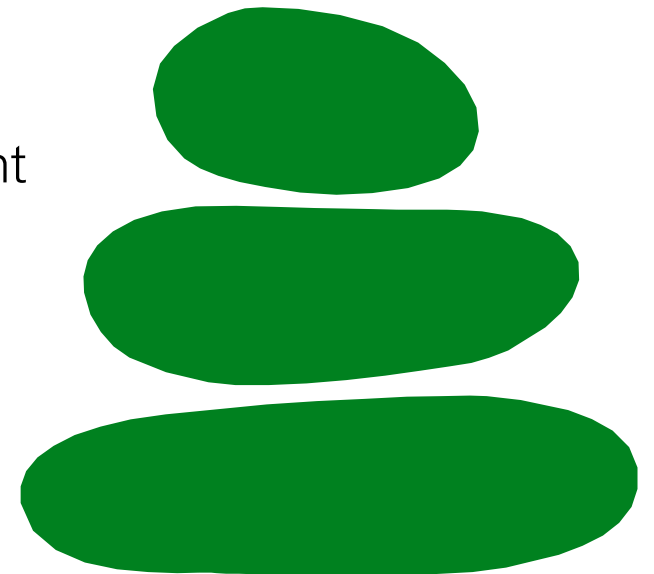
- Voor alle Rotterdammers, nu en in de toekomst; voldoende, divers en betaalbaar aanbod van wonen, werken en voorzieningen
- Toekomstbestendige, vitale wijken

Veel opgaven en ambities: slim stapelen

- We staan voor grote opgaven, zoals verduurzaming en betaalbaar houden van de stad.
- Maar: door stapeling van ambities en eisen staat uitvoerbaarheid onder druk
- Opgaven niet ter discussie, gaat om toekomst van onze stad. Gebundelde, integrale aanpak noodzakelijk!

Maar wel noodzaak daarbij in te zetten op **slim stapelen**:

- Helder te zijn in keuzes: waar wil je wat bereiken, bv van projectgericht naar gebiedsgericht uitwerken
- Versnelde innovatie in de bouwsector (focus op modulair & collectief)
- Schrappen of veranderen van gemeentelijke regelgeving, die betaalbaar bouwen of de benodigde innovatie afremmen.



Beschikbaarheid

Beschikbaarheid: veelheid aan Rotterdammers

- Inkomensgroepen: sociaal/midden/hoger/top
- Aandachtsgroepen; zoals kwetsbare Rotterdammers, statushouders, regulier woningzoekenden, middeninkomens, maatschappelijke beroepen
- Leeftijdsgroepen: jongeren, studenten, ouderen, sociale stijgers



Beschikbaarheid

**Voor
iedereen
een eigen
thuis**

Dat voelt goed.

Opgaven voor grote groep Rotterdammers, maar ruimte beperkt: Hoe afweging?

- Een veelheid aan doelgroepen, maar beschikbare huisvestings- en opvangaanbod beperkt: het knelt!
- **Schaarste aan ruimte/middelen versus iedereen willen helpen, maar ook oog houden voor de leefbaarheid van wijken**
- Integrale afweging nodig; want iedereen klopt op de deur. We willen af van; eigen doelgroep eerst

***Dilemma:** We willen een stad zijn voor iedereen. Maar meerjarige afweging nodig op basis van vraag en aanbod; hoe leggen we de focus?*

- Bijvoorbeeld maatschappelijke versus kwetsbare doelgroepen?
- Rotterdammers van nu en (nieuwe) Rotterdammers van de toekomst?
- Aandacht voor volkshuisvestelijke taak



Betaalbaarheid versus haalbaarheid

Woningbehoefte: meer behoefte aan betaalbaar wonen



- Grote uitbreiding van de totale woningvoorraad nodig
- Daarbij zit grootste groeiopgave in midden- en hoge segment
- Meer behoefte aan koop, dan huur
- Omvang sociale doelgroep blijft stabiel



- Prijsontwikkeling bestaande voorraad voorziet deels in behoefte bovenkant van markt, leidt tot (extra) opgaven in midden- en sociaal segment



- Inzet op behoud van de omvang van de sociale voorraad nodig, bv door toegroeien naar 25% sociaal nieuwbouw in 2026 en corporaties meer ruimte te geven in nieuwbouw DAEB
- Focus op middenhuur en koop; langdurige borging voor middeninkomens aandachtspunt

***Dilemma:** er is meer nodig om aan de behoefte te voldoen, maar haalbaarheid onder druk door beperkte middelen en sturingsmogelijkheden*

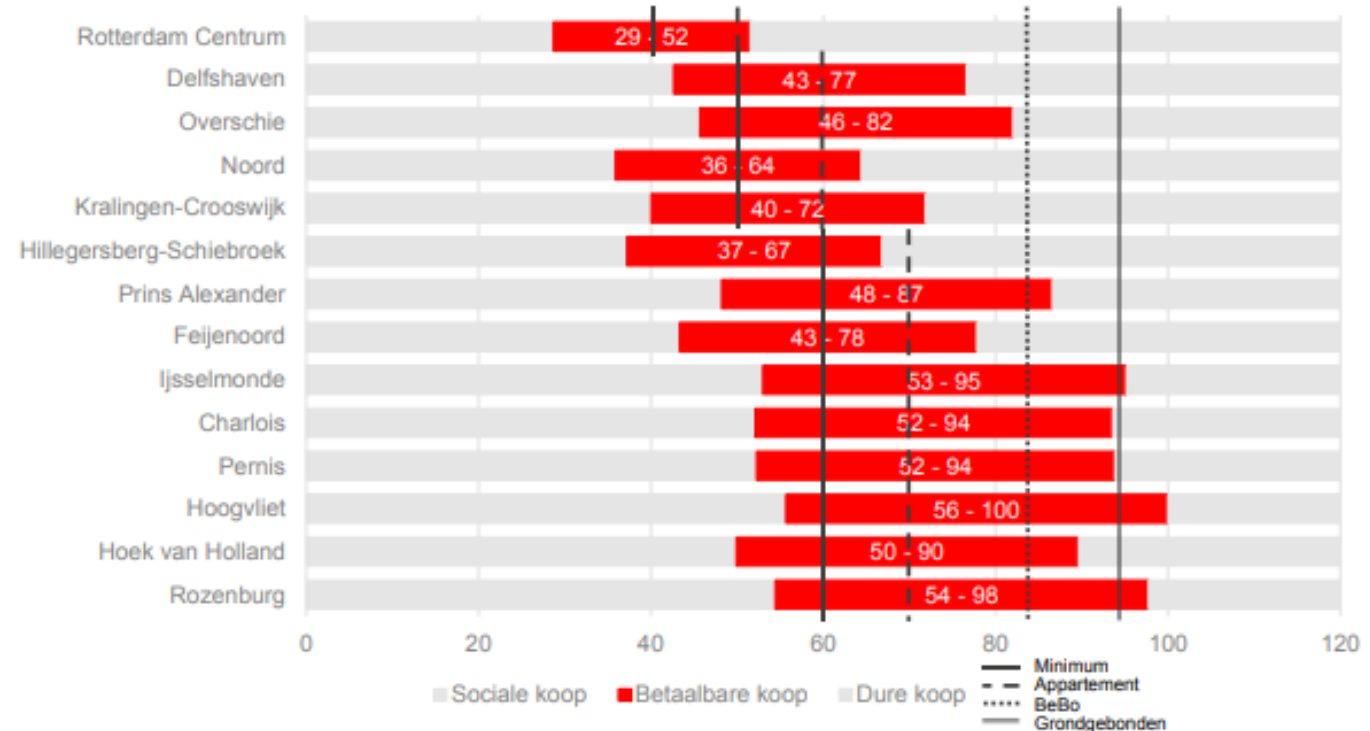
Sturen op betaalbaarheid = Grote uitdaging!

Grote behoefte meer betaalbaar, maar bijsturingsmogelijkheden beperkt en niet alles is haalbaar

- Gemeente heeft niet overal invloed op
- Bouwwereld (private partijen én corporaties) loopt tegen grenzen op door schaarste & bouwkosten
- Sociale koop en middenkoop voor gezinnen marktconform niet zonder subsidie te realiseren
- Dure nieuwbouw nodig om middelen te genereren voor betaalbare woningbouw.

Dilemma's

- *Grotere vraag naar middenkoop, maar langjarige borging voor middeninkomens beter te regelen voor middenhuur*
- *Behoefte aan betaalbare woningen voor gezinnen, maar in nieuwbouw niet te maken*



Maximale oppervlakte bij marktconforme betaalbare nieuwbouw

Welke acties mogelijk?

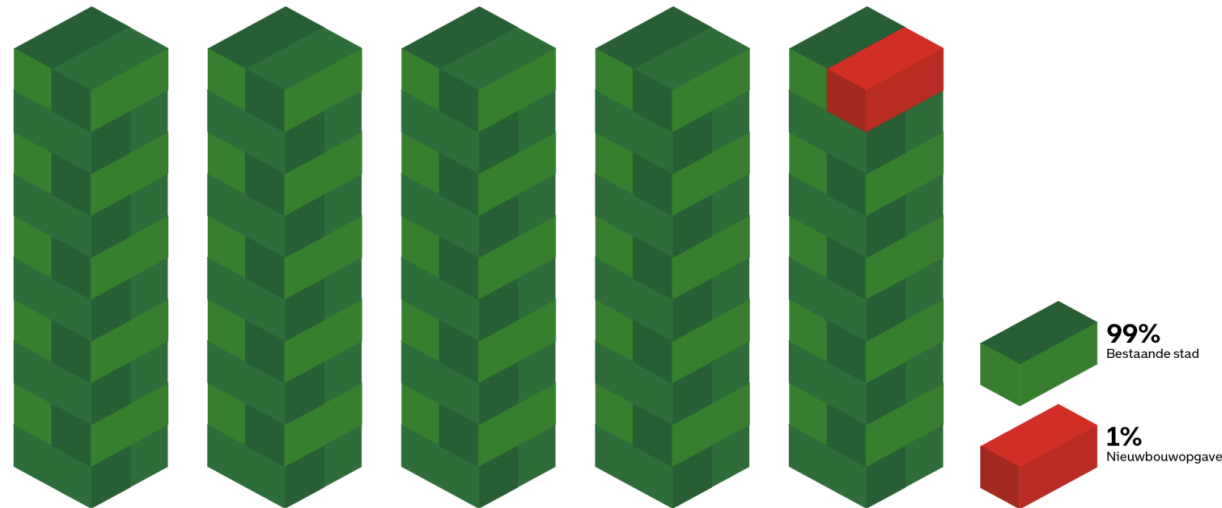
Noodzakelijke knoppen om aan te draaien

- **Slimmer inzetten betaalbare opties**: optoppen, tijdelijke woningbouw en standaardisatie bouw; zo efficiënt mogelijk eigen beschikbare middelen inzetten (€ 25 mln. prijssegmentering)
- **Beter benutten bestaande voorraad** (in totaal 319.000 woningen!): bv. kamerverhuur, woningdelen, splitsingsbeleid; met oog voor specifieke leefbaarheidssituatie in wijken
- Ruimte bieden aan **innovatieve, collectieve woonvormen**
- Vasthouden aan middensegment wat **langjarig te borgen** is (bv meer middenhuur dan koop)

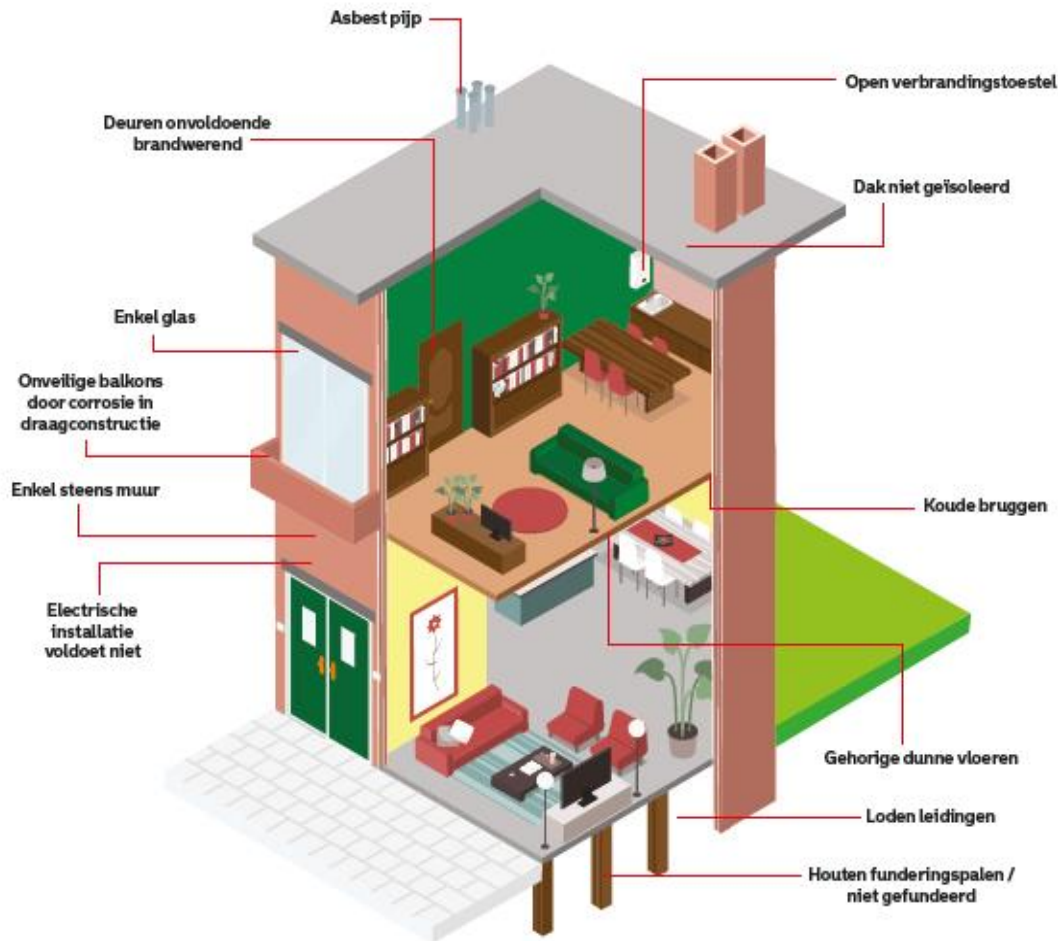
Andere partijen nodig

- **Lobby naar Rijk voor meer middelen**; hoger % betaalbaar niet mogelijk zonder financiële bijdragen
- Samenwerking met **corporaties voor sociaal en middensegment**

Toekomstbestendige woningvoorraad



Opgaven bestaande woningvoorraad: Vitale wijken



"In onze wijken komen een heleboel opgaven samen: de energietransitie, klimaat adaptieve ingrepen, onderhoudsingrepen en sociaaleconomische opgaven. Deze pakken we in samenhang op om de wijken toekomstbestendig te maken"

Opgaven

- **Verduurzaming** van de woningvoorraad, nog urgenter in het kader van **betaalbaarheid/woonlasten**
- In sommige stadsdelen (Zuid/NPRZ en deels Noordoever) is **stapeling van opgaven** groot en overstijgt mogelijkheden eigenaren: vergt extra focus!
- Voor toekomstbestendig houden voorraad blijft **sloop** een optie (stapeling van opgaven en afweging kosten/baten) → vergt wel zorgvuldigheid en transparantie (Leidraad, sociaal statuut)

Beter benutten bestaande woningvoorraad

Opgaven en kansen

- Langer thuis in huidige woning + **doorstroming senioren bevorderen**
- **Woningdelen**: biedt kansen voor betaalbaar wonen voor "niet duurzame" huishoudens. Dit vraagt ook afweging in het kader van leefbaarheid.
- Meer woningen op één kavel realiseren (**Optoppen/Splitsen**)

***Dilemma:** wat voor stad wil je zijn? Trend naar kleiner wonen, woonruimte delen, prijs-kwaliteit en ontwikkeling bevolking (waar zit de groei)*



Woonakkoord

Woonvisie

Woonprogramma



Wat is er nodig qua proces

Woonakkoord

- Uitspraken op hoofdlijnen over het '**WAT**'; Basis voor nieuwe Woonvisie
- Richting (hoofdlijnen of detail) bepalend voor vervolgtraject Woonvisie: planning en participatie
- Naast inhoud ook uitspraken over participatie en proces?

Woonvisie

- Koers en richting: het '**WAT**' verder uitgewerkt; Langjarig houdbaar
- Feiten & cijfers; kaders deels landelijk / regionaal bepaald
- Participatie vormgeven over de issues
- Doorlopend proces met de stad (Samen stadmaken)

Woon programma

- Uitwerking in het '**HOE**'
- Uitvoeringsagenda Wonen met acties voor komende 5 jaar
- Monitoring van geselecteerde onderwerpen en stand van de woningmarkt
- Gesprek en afspraken met belangrijkste stakeholders

Bedankt
voor uw aandacht.



Gemeente
Rotterdam