

Namens SP, 50PLUS, PvdA en Partij voor de Dieren hierbij navolgende technische vragen.  
**Vragen hoofdzakelijk over pijler 1:**

- *Aanbodzijde.* Voorheen werd de term 'sociaal basis' gebruikt: woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen. De term is verdwenen uit de ontwerp-Woonvisie. De term is vervangen door "tot de aftoppingsgrens", zodat duidelijker is, wat ermee wordt bedoeld. Sociaal basis werd als term alleen in Rotterdam gebruikt.
- Welk percentage van de stedelijke DAEB-corporatievoorraad (+/- 40% van totale stedelijke woningvoorraad) valt binnen het voormalige subsegment 'sociaal basis'? 98.367 woningen in de DAEB-voorraad hebben volgens de landelijke monitor van het programma 'Een thuis voor iedereen' een huur onder de lage aftoppingsgrens (650 euro, de grens voor eenpersoonshuishoudens). Dat is 79% van de DAEB voorraad.
- Welke segmentering binnen sociale woningbouwproductie wordt toegepast? Hoeveel woningen van de 20% aan sociale woningbouwproductie (tot 800 woningen per jaar) vallen binnen 'sociaal basis'? Hiervoor is geen specifieke doelstelling geformuleerd.
- Worden gerenoveerde bestaande sociale huurwoningen nog altijd meegeteld als nieuwbouwproductie als er voor een bepaald bedrag wordt gerenoveerd? Dat bedrag lag voorheen rond de €65.000/€70.000, wat is het nu? Ja, vernieuwbouw maakt deel uit van de definitie voor de collegedoelstelling over bouwproductie (zie document 23bb006753). Bij vernieuwbouw gaat het om woningen die in onbewoonde staat worden gerenoveerd en t.b.v. die renovatie aan de voorraad worden onttrokken. Een dergelijke ingreep is doorgaans aanzienlijk duurder dan 65.000 euro per woning.
- Welke afspraken zijn met de woningcorporaties gemaakt over aanbod binnen hun DAEB voorraad dat doorgaat als sociaal basis? In lijn met het Regioakkoord is met corporaties in de prestatieafspraken 2024-2025 afgesproken, dat minstens 75% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen verhuurd worden aan de primaire doelgroep. Door passend toewijzen betekent dit, dat minimaal 75% van de vrijkomende sociale huurwoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrens (is sociaal basis) moet hebben.
- Hoeveel van alle corporatiewoningen worden toegewezen aan de EU-doelgroep (percentage tussen 92,5% en 85%)? Volgens de Monitor Woonruimtebemiddeling ging in de eerste helft van 2023 98% van huurwoningen tot de liberalisatiegrens naar de EU doelgroep. In 2022 was dat 97% en in 2021 was dat 94%. Gegevens over heel het jaar 2023 zijn nog niet beschikbaar; die monitor verschijnt in het tweede kwartaal.
- Hoe geven de woningcorporaties invulling aan de passendheidsnorm? (d.w.z. 95% van de primaire doelgroep krijgt een 'sociaalbasiswoning') Hoe staat dit opgetekend in de prestatieafspraken? Passend toewijzen is een wettelijke verplichting voor corporaties. Corporaties leggen hierover verantwoording af aan de Autoriteit Woningcorporaties. Hierover maken we op lokaal niveau geen (extra) prestatieafspraken. In de eerste helft van 2023 was het percentage 97%, over 2022 was dit percentage 98%.
- Worden studentenkamers meegeteld in de sociale voorraad? En in de sociale nieuwbouwproductie?

Onzelfstandige wooneenheden vallen binnen de DAEB-portefeuille van corporaties, die volgens de landelijke definitie sociaal is.

Onzelfstandige studentenkamers worden niet meegerekend in de nieuwbouw productie sociaal. Zelfstandige studentenwoningen worden wel meegerekend in de nieuwbouw productie sociaal. Mits deze sociale prijs langjarig is geborgd.

- Worden verkamerde woningen op basis van de verstrekte vergunning meegeteld als sociale huurwoning, als blijkt dat de huurprijzen voor de individuele kamers onder de liberalisatiegrens valt? Is *elke* individuele kamer dan een eigenstandige woning in de rekensystematiek?

Nee, dit gebeurt niet.

De gemeente stelt dat tien procent van de stedelijke woningvoorraad bestaat uit particuliere huurwoningen met een huurprijs in het sociale segment.

- Waar bevinden zich deze woningen? Graag een overzichtskaart of vlekkenkaart van de stad.

De genoemde 10% is niet de situatie op basis van de huidige huurprijs. Het is een verwachting van het aandeel particuliere huurwoningen, uitgaande van geschat puntental in het woningwaarderingstelsel, dat een geregleerde huur zou moeten hebben. Exacte cijfers hebben we niet. In de woonvisie is dit dan ook 'potentiële' sociale voorraad genoemd. De daadwerkelijk omvang weten we pas, bij handhaving van de huurprijzen (m.b.v. een huurregister) en toewijzing aan de EU doelgroep (via een systeem van woonruimteverdeling).

Er is geen kaart waarop de potentiële particuliere sociale voorraad is weergegeven. Er is wel een kaart beschikbaar, waarop het aandeel particuliere huurvoorraad per buurt zichtbaar is. [https://onderzoek010.nl/jive?workspace\\_guid=973cdda2-7ce5-48e8-b2b9-734c85b9fb19](https://onderzoek010.nl/jive?workspace_guid=973cdda2-7ce5-48e8-b2b9-734c85b9fb19)

Uit [het onderzoek wat Realstats in 2023 heeft gepubliceerd](#), staat hoeveel particuliere huurwoningen er per wijk tegen een sociale huurprijs worden verhuurd. Echter toont de analyse aan dat in alle gebieden van Rotterdam, 85.2% tot 100% van de woningen een kale huurprijs heeft die hoger is dan de geraamde kale WWS-huurprijzen. Ook is dit onderzoek enkel gebaseerd op observaties tussen 2017-2022. Alleen handhaving van de huurprijzen kan ons inzicht geven in de daadwerkelijke sociale particuliere voorraad.

*Vraagzijde.* Studenten en institutionele huishoudens (uitstroom uit residentieel zorgverblijf, statushouders) worden volgens de Feitenkaart 2019 (<https://onderzoek010.nl/news/Feitenkaart-aandachtsgroepen-volkshuisvestingsbeleid-Rotterdam-en-regio-2019/315>) niet tot de EU-doelgroep gerekend. In de ontwerp-Woonvisie worden studenten wél meegeteld in de EU-doelgroep; 61% van het totaal.

- Hoe zit het nu? Zijn studenten onderdeel van de EU-doelgroep of niet?  
De Feitenkaart aandachtsgroepen volkshuisvestingsbeleid rapporteert over zelfstandige woningen en zelfstandig wonende huishoudens. Studenten- en institutionele huishoudens worden daarom in de Feitenkaart buiten beschouwing gelaten. Dit betekent niet dat deze huishoudens geen EU doelgroep zijn. Hun type huisvesting is echter anders.
- Hoe wordt de berekening met betrekking tot studenten gemaakt? Zijn alle studenten op MBO-, HBO- en WO-niveau in principe beoogde Rotterdamse huishoudens, wordt er een verdeelsleutel toegepast of wordt gekeken naar de huidige woonsituatie van de studenten?

Er wordt in de totalen geen onderscheid gemaakt tussen mbo, hbo en wo studenten bij het vaststellen van deze doelgroep; al deze studenten (ingeschreven bij Rotterdamse

onderwijsinstellingen) zijn inderdaad beoogde Rotterdamse huishoudens. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de huidige woonsituatie.

- Hoeveel studenten en institutionele huishoudens wonen nu in een woning van de woningcorporaties die deel uitmaakt van de DAEB-voorraad?  
Hierover zijn geen cijfers beschikbaar.
- Wat is de jaarlijkse instroom van deze huishoudens?  
Stadswonen Rotterdam en SSH verwachten de komende twee jaar jaarlijks circa 1900 verhuringen aan studenten te realiseren. Dit kunnen ook verhuringen zijn aan studenten die binnen Stadswonen of SSH doorverhuizen.
- Welk deel van de EU-doelgroep behoort tot de 'primaire' doelgroep?  
Volgens de "Feitenkaart aandachtsgroepen volkshuisvestingsbeleid Rotterdam en regio 2020" behoort 40,0% van de zelfstandige Rotterdamse huishoudens tot de primaire doelgroep en 59,1% tot de EU doelgroep. De primaire doelgroep is dus ongeveer 2/3<sup>e</sup> van de EU doelgroep.  
<https://onderzoek010.nl/handlers/ballroom.ashx?function=download&id=798>
- Hoe maakt u beleid voor de primaire doelgroep zolang deze opgaat in de EU-doelgroep?  
De afspraak in het Regioakkoord en in de prestatieafspraken dat minstens 75% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen verhuurd wordt aan de primaire doelgroep is gezamenlijk in de regio vastgesteld. De afspraak borgt dat de primaire doelgroep in de gehele regio redelijkerwijs in een sociale huurwoning terecht kan. De hoogte van de norm is bepaald door te kijken naar:
  - het aandeel van de primaire doelgroep binnen de EU-doelgroep
  - Het aandeel van de woningzoekenden binnen Woonnet Rijnmond die behoort tot de primaire doelgroep.

## Varia

- Wordt met de 'Huisvestingsverordening' – zoals opgevoerd in de ontwerp-Woonvisie – de 'Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021' bedoeld?  
Nee, in een huisvestingsverordening mogen regels worden opgenomen voor woonruimtebemiddeling en voor gebruik van (en wijzigingen in) de woningvoorraad. Rotterdam heeft niet één verordening, maar voor onderdelen aparte verordeningen. Er is een Verordening woonruimtebemiddeling (die inhoudelijk regionaal gelijk is) en een Verordening Toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad.
- Hoe verhouden de Startbouwimpuls en Rotterdamse Startbouwregeling zich tot elkaar? Kan een ontwikkelaar aanspraak maken op beide potjes? ]  
We hebben ervoor gekozen om de Rotterdamse Startbouwregeling en de Startbouw Impuls in 1 project te kunnen combineren. Dit betekent niet dat ontwikkelaars meer geld ontvangen, maar wel dat we in de SBI de aanvraag bedragen naar het Rijk hebben kunnen verlagen. Het was ons op basis van de voorinschrijvingen op de landelijke SBI regeling duidelijk dat deze zwaar zou worden overtekend. Door de beide bedragen te combineren, hebben we de Rotterdamse projecten die zijn aangemeld voor de SBI sterker kunnen positioneren. En hebben de krachten van beide regelingen gecombineerd.
- Kunnen wij een lijst krijgen met welke projecten gebruik hebben gemaakt van de Startbouwregelingen en de Startbouwimpuls?  
[Zie brief 23bb007825 voor toekenning SBI Document RotterdamRaad - \[23bb007825\]](#)  
[Wethoudersbrief Zeegers over Startbouwimpuls voor Rotterdamse projecten - iBabs RIS](#)

Zie Wethoudersbrief 22bb008782 voor toekenning SBR Document RotterdamRaad - [23bb008782] Wethoudersbrief Zeegers over 1e toekenningen Startbouw Regeling Rotterdam - iBabs RIS

- Is het ook mogelijk om een aparte lijst op te stellen met totale bedragen die alle marktpartijen en woningcorporaties hebben ontvangen. Met andere woorden: alle bedragen van de afzonderlijke projecten bij elkaar opgeteld?  
Gezien de onderlinge belangen bij de actoren die bij een project betrokken zijn, is het niet gewenst om deze bedragen openbaar te maken. Wij kunnen dit overzicht indien gewenst wel in de kluis beschikbaar stellen.
- Is er ook informatie beschikbaar over welke projecten nu steun hebben aangevraagd maar die nog niet hebben ontvangen? Zijn er schattingen over hoe veel projecten tussen nu en 2026 aanspraak zullen maken op deze regelingen?  
Er is voor de SBR in totaal vanuit het Doorbouwfonds (DBF) 10 miljoen euro beschikbaar. Met de eerste toekenningen is 3,6 miljoen euro vastgelegd. Derhalve is nog 6,3 miljoen beschikbaar. Als we kijken naar de planvoorraad, de vastgelegde programmeringsafspraken en de onderliggende plannen van deze projecten. Dan kan tot het einde van de regeling, (Juni 2025) nog voor ca 15 miljoen euro aan aanvragen binnenkomen. Wij verwachten echter niet dat elk project de middelen nodig heeft. Na toekenning in december zijn er tot op heden geen nieuwe projecten ingediend voor de SBR regeling.
- De gemeente faciliteert ook de komst van zogenoemde Start-R woningen (flex woningen). Zullen de gerealiseerde flex woningen strikt als flex woningen gecategoriseerd worden, apart van het aantal gerealiseerde sociale woningen die niet flex zijn?  
Flexwoningen tellen wel mee in de absolute bouwproductie. Ze worden daarbij apart inzichtelijk gemaakt en rekenen niet mee in de gemeentelijke bouwdoelstelling 20% sociaal.
- In de nieuwe woonvisie is er de ambitie om de leegstandsaanpak te intensiveren. Er wordt gesproken over een leegstandspercentage van rond de 3%. Er wordt in de woonvisie verwezen naar een onderzoek van het CBS. Zijn er ook andere onderzoeken bij de gemeente bekend die het leegstandspercentage in Rotterdam weergeven?  
Nee, wij hanteren in basis cijfers van de leegstandsmonitor van CBS.
- Een leegstandsaanpak wordt genoemd in de woonvisie, maar niet welke instrumenten de gemeente kan toepassen. Wat wordt er bedoeld met leegstandsaanpak?  
Op welke wijze ingezet wordt op tegengaan van leegstand, is nog nadere uitwerking. De hiervoor beschikbare instrumenten zijn vastgelegd in de Leegstandswet (bijv. een leegstandsverordening). Vanuit de Crisis- en herstelwet is er ook een (landelijke) pilot om de bevoegdheden van gemeenten in de aanpak van leegstand te verbreden (o.a. mogelijkheid tot het opleggen van een last onder dwangsom en dat de leegstaande woning voor een reële huurprijs verhuurd gaat worden).
- Heeft de gemeente een sloopkader (voor corporaties) waarin staat wanneer wel en wanneer niet er overgegaan kan worden tot sloop?  
Op pagina 42 van de concept Woonvisie staat een toelichting op de Leidraad Stedelijke Vernieuwing. Dit afwegingskader is opgesteld om, voor projecten in de bestaande particuliere woningvoorraad, een transparante en weloverwogen keuze te kunnen maken voor de meest geschikte aanpak en de daarbij passende instrumenten, bijvoorbeeld: de aanpak Basiskwaliteit (voorheen Steigers op Zuid), Samenvoegen en Vergroten, de Particuliere Woningverbetering (Midden of Hoog niveau) en, waar niet anders mogelijk, sloop.

De woningcorporaties zijn een belangrijke partner in de bestaande woningvoorraad. Bij het aanpakken en verbeteren van hun eigen voorraad maken zij daarin hun eigen afwegingen. Daar waar we elkaar als partners nodig hebben om de aanpak van de bestaande woningvoorraad te versterken werken we gezamenlijk toe naar het werken in lijn met deze leidraad.

- Wanneer is de woonzorgvisie gereed, welke partijen committeren zich daaraan en in welke vorm? Op dit moment wordt de opdrachtomschrijving geformuleerd.  
Het streven is om eind 2024 een Rotterdamse woonzorgvisie gereed hebben voor bestuurlijke besluitvorming. De intentie is om breed partijen in de stad mee te laten praten, waaronder zorgaanbieders, corporaties, huurdersorganisaties en partijen als Tante Sjaar en de ouderenbonden.
- Welk budget is er nu precies beschikbaar voor het aanpakken van de misstanden goed verhuurderschap, zowel waar het gaat om het programma goed huren verhuren als de aanpak in Carnisse? Wat zou het kosten om dit uit te breiden? Per wijk?  
Voor de huidige inzet op goede verhuurderschap is € 5 miljoen euro beschikbaar tot en met 2025. Vanaf 2026 is dat structureel € 6 miljoen euro. Daarmee wordt de aanpak Goed Huren en Verhuren in de volle breedte doorgezet. Het is een stadsbrede aanpak met extra inzet in zes focuswijken. Ook wordt de pilot verhuurvergunning in de wijk Carnisse hiermee bekostigd. Deze pilot vindt plaats vooruitlopend op de komst van de Wet betaalbare huur. Deze wet regelt de verdergaande huurbescherming voor woningen in het sociale en middenhuur segment. Toezicht en handhaving op te hoge huren wordt dan een wettelijke taak voor gemeenten. Naar verwachting wordt het wetsvoorstel in februari aan de Tweede Kamer aangeboden. Inwerkingtreding van de wet is beoogd per 1 juli 2024. Zodra de Wet betaalbare huur in werking treedt komt de verhuurvergunning in Carnisse te vervallen. Met de invoering van deze wet ontvangen gemeenten vanuit de rijksoverheid een compensatie voor de uitvoering. De exacte mogelijkheden die de wet biedt en de vergoeding voor gemeenten zijn momenteel nog niet bekend.
- Over financiën: Welke bedragen zijn er nodig voor de nog niet-gedekte onderdelen? In het bijzonder graag informatie over aanpakken van de particuliere voorraad  
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.  
Een aantal maatregelen voor na deze collegeperiode is eveneens nog niet gedekt: bijvoorbeeld het realiseren van 65% betaalbare woningen vanaf 2026 en de intensivering van de aanpak particuliere voorraad; De aanpak van 600 woningen is gedekt maar om de ambitie van de aanpak van 10.000 woningen voor 2030 te realiseren zijn veel middelen nodig. Exacte bedragen zijn niet bekend, maar op basis van de huidige inzichten varieert de onrendabele investering tussen de €150.000 en € 300.000, afhankelijk van het type ingreep (grondige aanpak, sloop-nieuwbouw). De opgave voor het toekomstbestendig maken van de particuliere voorraad kan in de maximale variant zelf tot richting 2 miljard euro aan benodigde middelen oplopen. Hier moet onder meer voor worden gelobbyd bij het Rijk en ook de komende collegeperiodes moeten hier financiële keuzes in gemaakt worden.
-  Graag inzicht in de doorstroom cijfers naar senioren woningen
- In de actieagenda Goud voor Oud staat over het doorstromingsplan: De gemeente heeft het plan van aanpak voor het bevorderen van doorstroming in afstemming met de partners van het LTA geschreven. Het plan 'Lang, Langer, langst Thuis wonen' heeft als doelstelling ouderen te verleiden om te verhuizen om geschikter te kunnen wonen. Deze

actieagenda wordt op 7 feb besproken in de commissie. Gedurende 2024 wordt dit verder uitgewerkt en binnen het LTA-netwerk in lijn gebracht met de nog te ontwikkelen (regionale) woonzorgvisie.

In grote lijnen staan in het doorstroomplan dat we inzetten op de volgende maatregelen:

1. Realiseren van geschikt en aantrekkelijk aanbod
2. Vergroten bewustwording en verbeteren van informatievoorziening
3. Ontzorgen
4. Toewijzen en voorrang.

In algemene zin zien we in de corporatievoorraad dat de slaagkans van ouderen hoger is dan de slaagkans van andere woningzoekenden. Ook zijn we constant met de corporaties in gesprek over labeling van seniorenwoningen. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de corporaties en gemeente samen werken om ouderen te informeren en doorstroming naar een toegankelijke woning te stimuleren. We blijven het Seniorenmakelaar-project ondersteunen in 2024 en 2025. Begin 2024 wordt dit geëvalueerd.

- In welke gebieden van de stad speelt doorstroming van ouderen het meest?  
Zie beantwoording van bovenstaande vraag.

- Wat zijn de resultaten van de doorstroomcoach voor senioren?

Er zijn twee seniorenmakelaars gericht op de sociale woningvoorraad. Zij ondersteunen ouderen die willen verhuizen naar een geschikte sociale huurwoning door middel van advies en informatie. De senioren makelaars zijn succesvol gebleken, daarom is in het actieplan Goud voor Oud opgenomen deze aanpak de komende twee jaar voort te zetten.

Op dit moment zijn er nog geen doorstroomcoaches/doorstroommakelaars er wordt naar gestreefd dat de doorstroommakelaar voor de zomer 2024 van start kan gaan. Momenteel worden de voorbereidingen getroffen om de werving te starten. Deze doorstroommakelaar dient ouderen te ondersteunen in het midden- en hoger segment en extra aandacht te hebben voor ouderen met een koopwoning.

- De nieuwe Rotterdamse bouwwet: Gaat dit ook om Flexibel omgaan met regels over parkeren, fietsenstalling, welstand?

We vinden het cruciaal dat we de bouw van betaalbare woningen op gang houden en versnellen. Flexibiliteit van regelgeving in moeilijke tijden van enorm belang horen we van partijen uit de stad (dialoogtafels). Denk daarbij aan eisen ten aanzien van m2, bouwplaats inrichting, bijbetaling. Vandaar dat we als Rotterdam de handschoen oppakken en gaan experimenteren met flexibiliteit in regelgeving. We willen dit de komende tijd verder uitwerken met partijen. We denken dan aan:

- Inventariseren welke wettelijke gemeentelijke en landelijke regels belemmerend werken. En wat anders kan? We staan daarbij open voor suggesties van partijen.
- Experimenteren met concrete projecten die cruciaal zijn om van de grond te krijgen, bv vanwege aantal betaalbare woningen of belangrijke locatie.
- Uiteraard hebben we daarbij wel altijd aandacht voor toekomstwaarde, kwaliteit en veiligheid!

Mochten punten als parkeren, welstand en fietsenstallingen als belemmerende regelgeving worden aangedragen, dan onderzoeken we dat.

- Een transparant landelijk woonruimte verdeelsysteem: Wat is daar de stand van zaken en wat moest er gebeuren om tijdig een lokaal systeem te hebben Als het er niet van komt?

We hebben bij het Rijk, naar aanleiding van de voorgenomen Wet Versterking regie op de volkshuisvesting, aangegeven dat zowel een landelijk registratiesysteem voor huurprijzen en kaders/handreiking de toewijzing van particuliere sociale huurwoningen aan de doelgroep gewenst is. Het is een mogelijkheid om een verdeelsysteem te

gebruiken voor de toewijzing aan de doelgroep, maar het is evengoed mogelijk via een verordening/vergunningstelsel. We onderzoeken op welke wijze we dit willen vormgeven.

- Wat is de basis onderbouwing bij het vervreemdings verbod uit te gaan voor het middensegment van minimaal vijf jaar? Is dat wettelijk beperkt tot 5 of is het ook mogelijk om daar 15 van te maken, aansluitende periode bij andere maatregelen?  
Rotterdam hanteert een vervreemdingsverbod als gecombineerde vorm van antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Wettelijk is een antispeculatiebeding van minimaal 1 jaar en maximaal 10 jaar toegestaan. Op basis van jurisprudentie heeft Rotterdam voor een periode van 5 jaar gekozen.
- Verduurzamen van woningen particuliere verhuurders: zijn er al afspraken met platform over maatregelen, zo nee: wat is de inhoudelijke inzet anders hier?  
Nee, er zijn nog geen concrete afspraken over verduurzaming met het Platform Particuliere Verhuurders. De inzet is om de totale woningvoorraad te verduurzamen, dus ook die van particuliere verhuurders. Hierover treden we de komende periode in gesprek.

Volgens het PPVR is de informatievoorziening vanuit de overheid en de gemeente te ingewikkeld. Er zijn te veel verschillende loketten, websites en subsidies.

Daarom zijn we bezig een 'Duurzaamheidscoach' aan te stellen, om particuliere verhuurders te helpen met de verduurzamingsopgave.

- Pagina 47: Met name bij nieuwbouw stedelijke vernieuwing kansen pakken om de toekomstige behoefte aan zorg en voorzieningen toe te voegen, wat zijn de plannen voor bestaande wijken?  
Zoals in de woonvisie toegelicht, verkennen we dat we met name bij nieuwbouw en stedelijke vernieuwing in bestaande wijken kansen willen pakken. Zie bijvoorbeeld het ontwikkelen van woonzorgconcepten, de ontwikkeling van (maatschappelijke) voorzieningen, zoals scholen bij nieuwe gebiedsontwikkelingen.
- Wat zijn de geactualiseerde afspraken over wijken in balans? pagina 48  
Er zijn nog geen geactualiseerde bestuurlijke afspraken met de corporaties. De Woonvisie benoemt dat we dit de komende periode gaan doen. Basis daarvoor is in ieder geval de inzet op 'Wijken voor iedereen'.
- Pagina 58 experimenteren met manieren om maatschappelijke beroepsgroepen te helpen bij huisvesting. Welke specifieke beroepsgroepen heeft u op het oog, hoe relateert de prioriteit aan middel huur voor deze groepen zich aan hun start salaris?  
Het gaat dan om de zogenaamde sleutelberoepen, zie ook de website: [Maatschappelijke beroepen | Rotterdam.nl](https://maatschappelijkeberoepen.rotterdam.nl)
  - Zoals leraren in het basisonderwijs, speciaal onderwijs, leraar in tekortvakken in het voortgezet onderwijs
  - Zorgverleners
  - Politieagenten
  - Of student aan een opleiding richting zorg onderwijs of politie.Het gaat dan zowel om projecten in sociale als middenhuur.
- Hoe wordt het voorzieningenniveau voor wijken berekend en geregeld? D.w.z. wat is de rekenmethode die wordt toegepast in relatie tot het aantal wijkbewoners en de aanwezige voorzieningen in een wijk, en hoe wordt dit verder vormgegeven bij de ontwikkeling van woonprojecten in een wijk?  
Bij de ontwikkelingen van nieuwe gebiedsontwikkelingen hanteren we de referentiewaarden voor maatschappelijke voorzieningen. Zie ook: [Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen | Rotterdam.nl](https://referentiewaarden.maatschappelijkevoorzieningen.rotterdam.nl). De berekeningen aan de hand van de referentiewaarden geven een eerste inschatting welke maatschappelijke voorzieningen

er nodig zijn gegeven het aantal woningen dat gerealiseerd wordt. Vervolgens kijken we naar het specifieke gebied: zijn er reeds bestaande maatschappelijke voorzieningen die de groei kunnen opvangen doordat ze binnen afzienbare tijd uitgebreid worden bijvoorbeeld in een Integraal Huisvestingsplan. We kijken ook of de verwachte behoefte gerealiseerd wordt in voorzieningen elders in de stad. Dit speelt bijvoorbeeld bij de stedelijke verdeling van zwembaden in zwembaden over de stad. En verder nemen we specifieke kenmerken van de (omliggende) wijken in ogenschouw waar rekening mee gehouden moet worden. Is er sprake van meer ouderen in de wijk of juist meer jonge gezinnen? Speelt er een sociale component die in de zorg een plek moet krijgen en dergelijke. Op basis van al deze inzichten volgt een lijst met voorzieningen die dan gerealiseerd moet worden bij de betreffende ontwikkeling. Daarnaast worden er bv op stedelijk niveau en per gebied langjarige prognoses gemaakt, zoals leerling prognoses. Op basis daarvan wordt de huisvesting van scholen op gewenste moment en locatie gepland.

- In hoeverre en met welke methodiek wordt er ingezet op het aantrekken van 'social placemakers' en het behoud van dezelfde groep?  
Dit is geen onderdeel van de concept Rotterdamse Woonvisie.
- Hoe komen de prijsafspraken tussen de gemeente en particuliere ontwikkelaars tot stand als het aankomt op deze groep, en hoe wordt dit gehandhaafd?  
Dit is geen onderdeel van de concept Rotterdamse Woonvisie.
- Wat zijn de belangrijkste verschillen tussen de provinciale afspraken omtrent woonbeleid en de Woonvisie zoals opgesteld door dit college?  
De afspraken die wij hebben met de provincie (en Rijk, regiogemeenten en corporaties) zijn in 2023 vastgelegd in de Regionale Realisatieagenda (woondeal). Het coalitieakkoord is de basis geweest voor zowel de concept woonvisie en de bijdrage van Rotterdam aan de regionale afspraken en bevat de ambitie over toewerken naar 2/3e betaalbaar.
- Worden er afspraken gemaakt met WoonnetRijnmond of andere platforms omtrent de inschrijfduur als men in een flexwoning terechtkomt? D.w.z. wordt de inschrijfduur behouden of verandert dit als men in een flexwoning terechtkomt. Hoe is dit geregeld en uitgewerkt?  
Een flexwoning is een tijdelijke woning. Bij een tijdelijke woning vervalt de inschrijfduur niet.

## VRAGEN CDA

1. In de collegebrief is te lezen dat de Rotterdamse bevolking met 4400 huishoudens per jaar groeit en dat er in alle prijssegmenten een woningtekort is. Is er helder in welke segmenten dit tekort het meest nijpend is? Op pagina 17 van de concept woonvisie is voor verschillende prijssegmenten de uitbreidingsbehoefte gekwantificeerd. Uitbreidingsbehoefte is de benodigde absolute groei van een segment, zoals die volgt uit de woningbehoefteraming. Een segment kan groeien door toevoegingen via nieuwbouw, transformatie of splitsing, en door prijsontwikkeling van de bestaande voorraad. Dit is een reden, waarom de bouwproductie per segment niet exact gelijk is aan de uitbreidingsbehoefte per segment.
2. Hoe wordt er toegezien op de doelstelling dat nieuw gebouwde woningen worden bewoond door mensen met een bijbehorend salaris? Corporaties zijn wettelijk verplicht om 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan de EU-doelgroep. Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen (waaronder middeninkomens). Een corporatie kan dit percentage lokaal verhogen

naar maximaal 15%, wanneer ze hierover prestatieafspraken maken met de gemeente en huurdersorganisatie.

Voor particuliere sociale huurwoningen is de verplichting om deze toe wijzen aan de EU-doelgroep er in Rotterdam nog niet. Bij koopwoningen is toewijzing aan bepaalde inkomensgroepen- sinds kort ook mogelijk dit geldt echter alleen voor nieuwbouwwoningen (niet voor bestaande woningen).

3. Er is te lezen in het concept woonvisie dat de focus bij doorstroom vooral ligt bij senioren, is het daadwerkelijk beperkt tot die leeftijdsgroepen, of wordt het breder ingezet? We willen qua maatregelen vooral focussen op ouderen omdat we hiermee het meeste effect sorteren, namelijk een “grotere” woning komt vrij en een oudere woont passend qua leeftijdsfase. De verhuisketen waar een grotere woning wordt achtergelaten levert de meeste verhuisbewegingen op en sorteert daarmee het meeste effect, zowel in verhuringen als in passend wonen.
4. Zijn er technisch gezien mogelijkheden om bijvoorbeeld bij Rotterdammers die van huur naar koop overgaan, voorrang te geven voor een huis wanneer een woningcorporatie besluit een huis te verkopen?  
Een woningcorporatie kan bij verkoop van huurwoningen al voorrang geven aan huurders van de corporatie. In de prestatieafspraken 2024-2025 hebben we een afspraak gemaakt dat corporaties bij verkoop veelal voorrang geven aan huurders. 'Veelal' is ingevoegd omdat niet alle Rotterdamse corporaties huurders voorrang (willen) geven bij verkoop.  
In de Nationale Prestatieafspraken is de afspraak gemaakt om – in het specifieke geval van eengezinswoningen in DAEB – deze bij verkoop eerst aan te bieden aan huurders van huurders van een corporatie in de gemeente waar de betreffende corporatie actief is. De inwerkingtreding van deze verplichting is uitgesteld naar 1 juli 2024.
5. Het woord ‘voorzieningen’ komt erg veel voor in de concept woonvisie, zijn de referentiewaarden voor voorzieningen al goed in kaart gebracht? Wat zijn de kaders voor het concept ‘voorzieningen’ en hoe worden deze getoetst?  
De woonvisie gaat over een breed palet aan opgaven. Voorzieningen zijn daarbij van belang voor vitale wijken. Vandaar dat het ook meerdere keren is benoemd in de Woonvisie.  
De referentiewaarden zijn voor de stad bepaald en worden toegepast bij nieuwe gebiedsontwikkelingen. Het kader hiervoor is de Omgevingsvisie waarin als uitgangspunt onder Vitale Wijken is opgenomen dat maatschappelijke voorzieningen meegroeien met de stad en beter moeten worden benut. In de Integrale Huisvestingsplannen binnen de gemeente zijn de opgaven voor vervanging, vernieuwing en de noodzakelijke uitbreiding van voorzieningen voor de komende tien jaar opgenomen.

## Technische vragen: Woonvisie GL

---

Relatie Rapport Rekenkamer

6. Aanbeveling 1b; college geeft aan dat volgens afspraak landelijke definities worden gehanteerd waarbij particulier sociale huur 'onder bepaalde voorwaarden' meetelt; welke voorwaarden zijn dat? graag een heldere onderbouwing met verwijzing naar landelijke definities voor de gemaakte keuze om deel particulier sociaal mee te tellen.

Zowel in de concept woonvisie als het in Rotterdams woonakkoord wordt verwezen naar de landelijke definitie voor sociale huur, geformuleerd in het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting:

- De woningen worden verhuurd voor een sociale huurprijs (onder liberalisatiegrens)
- De woningen worden verhuurd aan inkomensgroepen die aangewezen zijn tot dit segment (EU-doelgroep)
- Bij nieuwbouw: we maken afspraken over instandhoudingstermijn van 25 jaar met marktpartijen die sociale huurwoningen bouwen

In de concept Woonvisie worden particuliere huurwoningen als potentiële omvang benoemd.

7. Aanbeveling 1f; er wordt de voorkeur gegeven aan privaatrechtelijke afspraken over prijssegmenten met als 'terugvaloptie' de mogelijkheid specifieke woningcategorieën in bestemmingsplannen vast te leggen. Waarom alleen privaatrechtelijk en wanneer (onder welke condities) wordt terugvaloptie nodig geacht/ ingezet?

Bij gebruik van woningcategorieën in het bestemmingsplan, moet worden verwezen naar de doelgroepenverordening. In die verordening staan de omschrijving en voorwaarden van de categorieën. Daardoor zijn er geen mogelijkheden tot maatwerk, wat bij privaatrechtelijke afspraken wel het geval is. Denk aan flexibiliteit tussen huur en koop, zoals in het Doorbouwakkoord en concept woonvisie zijn genoemd. Beleidswijzigingen kunnen ook sneller in (nieuwe) contracten worden verwerkt, dan in aanpassing van de verordening.

Privaatrechtelijke afspraken komen met wederzijds vertrouwen en in gelijkwaardigheid tot stand. Mocht een partij geen medewerking verlenen aan uitgangspunten over betaalbaarheid, dan kan worden overgegaan tot inzetten van de doelgroepenverordening. Er is tot op heden nog geen aanleiding geweest, om woningcategorieën via het bestemmingsplan af te dwingen.

8. Aanbeveling 1h en 3g; voorstel evaluatie 1 x per 4 jaar en voortgangsrapportage 1x per 2 jaar wordt door college gehalveerd ten opzichte van aanbeveling RK, hierdoor kan de raad minder goed vinger aan de pols houden op een urgent thema voor bewoners en college doelen wat is hiervoor de argumentatie?

Argumentatie hiervoor is als volgt:

- Sturen op doelen en ambities vergt tijd en de beweging/verandering van de indicatoren gaat vaak langzaam. Vanwege de benodigde inzet in relatie tot effect is het voorstel 1x per twee jaar een voortgangsrapportage te maken

- Bovendien wordt er op diverse specifieke onderdelen van de Woonvisie, zoals de voortgang Bouwproductie en verdeling prijssegmenten, voortgang NPRZ, etc, al jaarlijks gerapporteerd.
9. Aanbeveling 2a; investeer in actieve burgerparticipatie wordt beantwoord met het voornemen tot dialoog met partners in de stad, wie worden verstaan onder partners en welke extra stap wordt de komende jaren gezet om burgerparticipatie en de vraagzijde daadwerkelijk voortdurend een plek te geven in de uitvoering van het woonbeleid?  
Met partners in de stad worden onder andere de partijen bedoeld die zijn aangesloten bij de dialoogtafels. De extra stap die wordt gezet is om zowel de aanbod- als de vraagzijde te betrekken bij het uitwerken van enkele belangrijke ontwikkelthema's (zoals het beter benutten van de bestaande voorraad en de woonzorgvisie). Hierbij kan, afhankelijk van het onderwerp, breder gekeken worden dan de partijen die tot nu toe zijn betrokken. Ook is de intentie om stakeholders (aanbod- en vraagzijde) te betrekken bij de monitoring van de Woonvisie.
10. Aanbeveling 3f; stel logische ijkpunten voor actie, op dit moment zijn er vigerende ijkpunten voor de sociale voorraad, blijven die vooralsnog gehandhaafd, kunnen die bij de stukken geplaatst worden? Mocht daar aanleiding voor zijn op welke wijze worden ijkpunten aangepast/ gewijzigd en hoe wordt de stad en de raad daarbij betrokken?  
In de concept woonvisie zijn de ijkpunten met concrete cijfers niet meer opgenomen. We zien dat het beschikbaar komen van sociale huurwoningen (zeer) beperkt beïnvloedbaar is door de gemeente. De ontwikkeling van de beschikbaarheid is afhankelijk van heel veel verschillende factoren zoals o.a. consumentenvertrouwen, landelijke wet- en regelgeving. Daarom is besloten niet meer een concreet cijfer te benoemen als ijkpunt, wel worden de ontwikkelingen in de gaten gehouden. Ook hanteren we ook in deze concept woonvisie de percentuele verdeling van doelgroepen binnen de sociaal basis voorraad. Dit blijft ongewijzigd.

#### Relatie Woonakkoord

11. Uitgangspunt 2; sturen op beschikbare, bereikbare en betaalbare woningen; als je alleen zou uitgaan van de beschikbare voorraad sociaal van corporaties, welke inspanning is dan nodig om het door het college gestelde doel om de sociale voorraad minimaal gelijk te houden te bereiken in aantallen nieuwbouw sociaal?  
Inzet van de concept woonvisie is, om ook particuliere huurwoningen tot de sociale voorraad te kunnen rekenen. Dat vereist maatregelen, omdat er voorwaarden zijn vanuit de landelijke definitie (aangehaald in het woonakkoord). Daarnaast voorziet de concept woonvisie in de bouw van duizenden corporatiewoningen en wordt ingezet op beter benutten van de bestaande voorraad. De combinatie van dit alles moet ervoor zorgen, dat de sociale voorraad minimaal gelijk blijft.
12. Uitgangspunt 7; tevens werken we aan een stedelijk sociaal statuut waarin de rechten van huurders worden vastgelegd, we begrepen van insprekers dat er afgelopen maandag wederom een gesprek plaatsvond, hoe staat het ervoor, wat zijn de hete hangijzers, kan er een definitieve klap op vaststellen sociaal statuut worden gegeven voorafgaand aan raadsbehandeling woonvisie?  
Voor de stand van zaken verwijs ik u naar onderstaande brief. De gesprekken over dit onderwerp zijn op dit moment nog gaande. [Document RotterdamRaad - \[23bb008557\]](#)

[Afdoeningsvoorstel toezegging 23bb007215 wethouder Zeegers over Stedelijk Sociaal Statuut - iBabs RIS](#)

13. Uitgangspunt 9; de gemeente spant zich in om dakloosheid te voorkomen en op te lossen, er wordt in de woonvisie nergens gerefereerd aan housing first, waarom niet is dat wellicht een omissie en wat is de ambitie van het college? **In de concept woonvisie staat als maatregel benoemd dat we de plannen uitvoeren die staan in het Plan van Aanpak Kwetsbare Rotterdammers en 'Op weg naar herstel en een thuis'. In deze plannen staat ook Housing First.**

Algemeen Woonvisie

14. In het PvA Dakloosheid staat "Samen met de woningcorporaties en de zorgaanbieders werken we de uitgangspunten uit voor een verdere uitrol van Wonen Eerst in het najaar 2023." → wat is de status hiervan?

**Dit is geen onderdeel van de concept Rotterdamse Woonvisie. Rotterdam sluit in navolging van het nationale actieplan dakloosheid, in op een verdere uitrol van Wonen Eerst waaronder Housing First en Project010 (maar die uitrol wordt bemoeilijkt door de krappe beschikbaarheid van betaalbare woningen)**

15. Op pagina's 51 en 52 van de concept-woonvisie staat de definitie van 'Rotterdamse aandachtsgroepen'. Hier lijken dak- en thuislozen buiten te vallen (de formulering is: "mensen die dak- en thuisloos dreigen te worden"). Dit is strijdig met de landelijke definitie van aandachtsgroepen. Is dit een bewuste keuze, of worden hier ook mensen die nu al dak- of thuisloos zijn bedoeld?

**Dak- en thuislozen vallen niet buiten de Rotterdamse aandachtsgroepen. Als eerste doel stelt de woonvisie op pagina 53 dat in 2030 in Rotterdam zich zo min mogelijk mensen in een dak- of thuisloze situatie bevinden. Housing First, Project010, Wonen Eerst en het project Bankslapers zijn daar voorbeelden van. Daarnaast worden dak- en thuislozen binnen Rotterdam geholpen naar de aard van hun problematiek. Zo kunnen daklozen via de maatschappelijke opvang begeleid worden naar een woning met bijpassende zorg.**

16. Heeft de gemeente beleid om huisuitzettingen waarbij bewoners dak- of thuisloos worden te voorkomen? Zo ja, wat doet de gemeente op dit gebied?

**De gemeente en corporaties werken samen om huisuitzettingen te voorkomen en geven signalen door aan het Meldpunt Preventie Huisuitzettingen, zoals vastgelegd in het convenant preventie huisuitzettingen.**

17. Welke aantallen vrijkomende sociale huurwoningen worden komende jaren verwacht?

**In de prestatieafspraken 2024-2025 staan de verwachte verhuringen (inschatting) van de Rotterdamse corporaties opgenomen. Dit zijn circa 6.365 in 2024 en circa 6.600 in 2025.**

18. Voor welke doelgroepen zijn de 2.000 flexwoningen die tot 2026 worden gebouwd bedoeld? **Er is afgesproken dat 1/3 van de flexwoningen bestemd is voor statushouders, de andere 2/3 voor regulier woningzoekenden, vooral uit de buurt. Onder regulier woningzoekenden vallen ook bankslapers.**

19. Staat de eerdere toezegging van de wethouder nog steeds dat flexwoningen meetellen bovenop het target aantal woningen sociaal en middelduur? **Ja, zie ook eerdere beantwoording op technische vragen.**
20. Worden er in Rotterdam locaties beschikbaar gesteld voor collectieve woonvormen? Zo ja, om welke locaties gaat dit?  
**Zoals in de concept Woonvisie op pagina 49 staat benoemd, verkennen we de mogelijkheden van collectieve woonvormen als innovatieve oplossing die kan bijdragen aan het vergroten van de zelfredzaamheid en sociale cohesie in wijken. Ook kan het een oplossing bieden voor woonvraagstukken. Hoe we dat doen is nog onderwerp van verkenning. Dat kan bijvoorbeeld door een aantal locaties te koppelen aan initiatieven, zoals we op dit moment in Merwe Vierhavens (in het kader van motie) verkennen.**
21. Hanteert de gemeente bij aanvragen tot woningsplitsing minimale woonoppervlakken? Voorbeeld: in Amsterdam mogen alleen woningen groter dan 140 vierkante meter gesplitst worden tot woningen van minimaal 50 vierkante meter.  
**Ja. Het verbouwen van één woning tot twee of meer woningen wordt in Rotterdam woningvorming genoemd. In de meeste wijken is dit toegestaan. Er is geen regel voor de grootte van de te splitsen woning. Wel zijn er regels voor de grootte van de woningen die ontstaan na bouwkundige splitsing. De kleinste woning die door bouwkundige splitsing ontstaat moet minimaal 50m<sup>2</sup> zijn. In sommige wijken (rond de binnenstad en op Zuid) ligt die grens hoger en moet de kleinste woning na bouwkundige splitsing minimaal 85m<sup>2</sup> zijn.**
22. Zet de gemeente Rotterdam actieve handhaving in als een middel tegen discriminatie bij de toewijzing van particuliere huurwoningen of koopwoningen? Zo ja, op welke manier doet de gemeente dit?  
**Handhaving wordt ingezet als middel tegen discriminatie. Zodra er sprake is van discriminatie bij de toewijzing van particuliere huurwoningen heeft de gemeente de mogelijkheid de verhuurder een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete op te leggen. De hoogte van de bestuurlijke boete bedraagt minstens € 10.000,- en kan oplopen tot € 40.000,- in geval van recidive.**
23. Zijn bestaande meldpunten voor misstanden en goed verhuurderschap toegankelijk voor huurders die geen Nederlands spreken?  
**De productpagina van het meldpunt ongewenst verhuurgedrag kan op de website naar verschillende talen vertaald worden.**
24. Heeft de gemeente voor transformatie van leegstaande kantoorgebouwen specifieke locaties in gedachten? Zo ja, welke zijn dit? Is er ook nog gemeentelijk vastgoed dat hiervoor kan worden ingezet?  
**In de concept Woonvisie benoemen we geen specifieke locaties voor transformatie naar kantoren. Dat zal in de uitvoering verder worden uitgewerkt.**
25. In de Omgevingsvisie wordt natuurinclusief bouwen als doel genoemd, maar in deze woonvisie wordt dat niet verder uitgewerkt. Op welke manier wordt natuurinclusief bouwen gestimuleerd en hoe wordt dit doel gewaarborgd in de woonvisie? Op welke wijze en moment wordt de raad daarover verder geïnformeerd?

Natuurinclusief bouwen is o.a. onderdeel van de Vuistregels Bouwen van Rotterdam en vraagt ontwikkelaars bij nieuwe ontwikkeling natuurinclusieve maatregelen toe te passen. Het onderwerp “natuurinclusief” is (verder) geconcretiseerd in het onlangs vastgestelde Biodiversiteitskader (en de bijbehorende Uitvoeringsagenda Biodiversiteit).

Vragen CU:

1.

Algemeen: Er worden diverse cijfers genoemd in de Woonvisie, bv 400 studentenkamers/jaar, 10 woonzorgcomplexen en 2000 flexwoningen tot 2026 en zo nog meer. Wat is bij elk van de cijfers de huidige of meest recente stand van zaken qua realisatie?

In 2022 en 2023 is gestart met:

- 6184 woningen
- 84 flexwoningen
- 395 studentenwoningen
- 3 woonzorgcomplexen

2.

Pagina 23 – Innovatie: Op meerdere plekken wordt innovatie genoemd als de weg vooruit. Op welke wijze werkt Stadsontwikkeling aan haar eigen innovatie? Hoe werken partijen aan gemeenschappelijke innovatie en kleine systeemingenrepen met grote gevolgen? Hoe kan innovatie bijdragen aan de betaalbaarheid van wonen op lange termijn?

Dat is onderwerp van nadere uitwerking.

3.

Pagina 28 – Grotere betaalbare woningen voor sociale stijgers en gezinnen: het college constateert dat die er moeten komen. Hoe wil het college zorgen dat dat ook gaat lukken?

In de Woonvisie worden koopinstrumenten genoemd als manier om grotere betaalbare woningen te realiseren. We zoeken de samenwerking met de markt en het Rijk om deze instrumenten in Rotterdam in te zetten.

4.

Pagina 28 – Woonkwaliteit bestaande bouw – Een belangrijk onderwerp als we de bestaande voorraad beter willen benutten. Tijdens het inspreekmoment is aandacht gevraagd voor soms matige manieren van verbouwen, gebrek aan woonkwaliteit ten behoeve van rendement in combinatie met tekortschietende handhaving. De indruk bestaat dat BWT er een aantal gevallen alles aan doet om regels niet te hoeven handhaven en onterecht verleende vergunningen niet in te trekken ten behoeve van de vastgoedeigenaren – waar de omwonenden dan de dupe van zijn. Hoe kan in de toekomst voorkomen worden dat dit soort situaties ontstaan? Heeft het college weet van deze situaties? Kan het college inzicht geven in formele en informele klachten over BWT? Op welke wijze kunnen omwonenden die niet zelden het gevoel hebben van het kastje naar de muur gestuurd te worden dit soort kwesties effectief aankaarten?

BWT past bij vergunningverlening en bij haar handhavingprocessen de regels toe zoals die vastgelegd zijn in landelijke regelgeving of door uw raad zijn vastgesteld. Het is niet te verwachten dat iedereen het altijd eens is met de besluiten die de gemeente neemt en de wijze waarop procedures worden doorlopen. Vanzelfsprekend is het uitgangspunt dat BWT hierbij zorgvuldig en integer handelt.

5.

Pagina 28 – Gemengde wijken: Zijn er concrete locaties in beeld? Wat ziet het college als eerste stappen om sociale huurwoningen toe te voegen in wijken waar die nu niet of nauwelijks zijn?

Bij nieuwe (gebieds)ontwikkelingen geven we een (minimaal) aandeel sociale huurwoningen in de Nota van Uitgangspunten of ambitiedocumenten. In wijken met een beperkt aandeel sociale woningen zullen we de kansen die er zijn om sociale woningen toe te voegen zo optimaal mogelijk moeten benutten.

6.

Pagina 29 – Doorstroming: Hoeveel van de 8.000 ouderen met een verhuishwens wil het college tot 2026 gaan helpen?

Het aantal van ongeveer 8.000 ouderen die willen verhuizen is een potentiële woonbehoefte van ouderen in huur- en koopwoningen in midden en hogere segmenten.

7.

Pagina 29 – Kamerverhuur: Kunnen en mogen woningcorporaties straks reguliere woningen aan drie individuen als kamers gaan verhuren? Zo nee, wat is daarvoor de belemmering? Zo ja, hoe worden deze woningen geregistreerd en geteld?

Ja, dat mogen eigenaren van alle woningen in Rotterdam. Dit wordt vervolgens niet apart geregistreerd, behalve dat alle bewoners zich moeten inschrijven in de BRP, en daarmee bekend is bij de gemeente dat de woning bewoond wordt door 3 personen.

8.

Pagina 27 en 29 – Intensiever gebruik versus leefbaarheid: Vanuit de wijkraden is aandacht gevraagd voor de gevolgen van versoepeling kamerverhuur in relatie tot leefbaarheid en parkeermogelijkheden. Op welke wijze heeft het college deze afweging voor de verschillende wijken gemaakt bij het raadsvoorstel voor de wijziging van de verordening? Uit een analyse van de relatie tussen woonoverlast en kamerverhuur, blijkt dat woonoverlast met name bij kamerverhuur aan 5 of meer personen sterk toeneemt. Er blijkt wat dit betreft geen significant verschil tussen de verschillende wijken.

9.

Pagina 29 – Hospitaverhuur: Is het voor een alleenwonende oudere in een sociale huurwoning straks mogelijk om een kamer te verhuren in een hospita-constructie. Zo nee, wat zou er nodig zijn om dit mogelijk te maken?

Het is al mogelijk voor alleenstaande ouderen om een kamer te verhuren in een hospita-constructie, wanneer de eigenaar van de sociale huurwoning (bijv. een corporatie of particuliere verhuurder) dit in haar contract toestaat. We streven er hiernaast als gemeente naar om wet- en regelgeving rondom de AOW en de vereisten van een huurcontract voor hospitaverhuur inzichtelijk te maken om hospitaverhuur verder te stimuleren, ook onder ouderen.

10.

Pagina 30 - Leegstand: Hoeveel woningen heeft Rotterdam in bezit? Hoeveel daarvan zijn er niet als woning in gebruik?

Niet relevant in het kader van de woonvisie

11.

Pagina 41 – VVe's. Terecht komt hier veel inzet op. Tijdens het inspreekmoment kwam aan de orde dat VVe's ook de plekken zijn waar optoppen en verduurzamen hand-in-hand zou kunnen gaan. Maakt deze aanpak onderdeel uit van het voorliggende concept? Wat zou er nodig zijn om de aanpak succesvol te kunnen stimuleren?

Waar mogelijk benutten we bij het beter benutten van de bestaande voorraad koppelkansen, onder meer met onderhoud en verduurzaming. Wat hiervoor nodig is, onderzoeken we in de nadere uitwerking van de maatregelen om de bestaande voorraad beter te benutten.

12.

Pagina 45-47 – Voorzieningen: Vanuit de wijkraden zijn zorgen geuit over voorzieningenniveau en voorkeur van de markt voor specifieke en goed renderende functies. In hoeverre stuurt de gemeente bij marktpartijen nu op specifieke functies en voorzieningen? Wat kan er gedaan worden om steviger te sturen?

Geen technische vraag die direct gekoppeld is aan de woonvisie.

Bij de ontwikkelingen van nieuwe gebiedsontwikkelingen hanteren we de referentiewaarden voor maatschappelijke voorzieningen. De berekeningen aan de hand van de referentiewaarden geven een eerste inschatting welke maatschappelijke voorzieningen er nodig zijn gegeven het aantal woningen dat gerealiseerd wordt. Vervolgens kijken we naar het specifieke gebied: zijn er reeds bestaande maatschappelijke voorzieningen die de groei kunnen opvangen doordat ze binnen afzienbare tijd uitgebreid worden bijvoorbeeld in een Integraal Huisvestingsplan. We kijken ook of de verwachte behoefte gerealiseerd wordt in voorzieningen elders in de stad. Dit speelt bijvoorbeeld bij de stedelijke verdeling van zwembaden in zwembaden over de stad. En verder nemen we specifieke kenmerken van de (omliggende) wijken in ogenschouw waar rekening mee gehouden moet worden. Is er sprake van meer ouderen in de wijk of juist meer jonge gezinnen? Speelt er een sociale component die in de zorg een plek moet krijgen en dergelijke. Op basis van al deze inzichten volgt een lijst met voorzieningen die dan gerealiseerd moet worden bij de betreffende ontwikkeling.

13.

Pagina 49 – Collectieve woonvormen: Meerdere initiatiefnemers roemden tijdens de inspraak de warme ontvangst, maar ze vroegen ook aandacht voor locaties. Op welke wijze gaat Rotterdam initiatiefnemers helpen om deze woonvormen daadwerkelijk te realiseren?

Dit is onderwerp van uitwerking. Dat kan bijvoorbeeld door een aantal locaties te koppelen aan initiatieven, zoals we op dit moment in Merwe Vierhavens (in het kader van een motie) verkennen.

14. Pagina 53 & 55 – Er wordt geconstateerd: 'Vanwege het gebrek aan beschikbare betaalbare huisvesting ontstaat op dit moment concurrentie tussen verschillende aandachtsgroepen en regulier woningzoekenden.' Twee pagina's verder wordt gesproken over passende maatregelen 'waar nodig'. Wanneer is er sprake van 'waar nodig'? En over welke passende maatregelen gaat het dan?

We spreken over de passende maatregelen bij de omvang voorraad onder eerste aftoppingsgrens in relatie tot de grootte van doelgroep 1-2pp huishoudens omdat we zien dat veel kleine huishoudens op zoek zijn naar een betaalbare woning, ook zien we in de deze groep de grootste concurrentie ontstaan tussen urgent en regulier woningzoekenden (waaronder bankslapers). Als de omvang van deze voorraad hard terugloopt, gaan we het

gesprek aan met corporaties om meer woningen (passend bij deze huishoudens) af te toppen

15. Pagina 56 – Hoeveel MIVA-woningen heeft Rotterdam? We horen met regelmaat dat er wel MIVA-woningen zijn in corporatiebezit, maar niet meer voor een sociale huurprijs. Hoeveel MIVA-woningen zijn er de afgelopen jaren geliberaliseerd? Als iemand niet in een reguliere woning kan wonen en er is geen MIVA-woning beschikbaar, hoe wordt dat dan opgelost?

We hebben geen cijfers beschikbaar over het aantal MIVA woningen in Rotterdam en hoeveel hiervan zijn geliberaliseerd. In de prestatieafspraken 2024-2025 hebben we met de corporaties afspraken gemaakt dat we een actieplan maken waarin we o.a. in kaart brengen hoeveel rolstoelgeschikte woningen er zijn en waar ze zich in de stad bevinden. Ook hebben we afspraken gemaakt dat grote rolstoelgeschikte woningen in het sociale segment in principe niet meer worden geliberaliseerd of verkocht (principe: behoud, tenzij). Wanneer er nog geen geschikte woning beschikbaar is, blijft men wonen in een (deels) ongeschikte woning en wordt er verder gezocht naar een passende oplossing.

16.

Pagina 63 – Racisme en discriminatie: Tijdens het inspreekmoment bleek dat de Adviesraad Anti-racisme en Inclusie niet bevraagd was op hun visie en input op de Woonvisie. Heeft u inmiddels kennisgenomen van hun advies en kunt aangeven wat u daarmee wenst te doen? Op welke wijze heeft Rotterdam haar eigen beleid en organisatie onderzocht op mogelijke vormen van institutioneel racisme en/of discriminatie?

Het thema tegengaan van discriminatie en het aanpakken van excessen op de woningmarkt heeft een belangrijke plek gekregen in pijler 4 van de concept Woonvisie.

We hebben kennisgenomen van het advies dat de Adviesraad Anti-racisme en Inclusie heeft aangeleverd.

Na het Rekenkamerrapport 'Gekleurde Technologie' (2021) en onderliggende aanbevelingen zijn verschillende acties in gang gezet om ethisch algoritmegebruik binnen en door de gemeente te borgen en te bevorderen. Het gebruik van risicomodellen wordt bijvoorbeeld grondig onderzocht om etnisch profileren te voorkomen. Het actieplan Samenleven beschrijft hoe de gemeente de ethische kant van nieuwe technologieën (zoals AI) onder de loep neemt, die als risico hebben Rotterdammers te benadelen. Als gemeente zijn wij transparant over AI-processen (algoritmeregister) en lichten we algoritmen die door de gemeente gebruikt worden periodiek door op discriminatie.

17.

Pagina 65 - Gebiedsgerichte uitwerking: Vanuit de wijkraden werd naar voren gebracht dat er teveel het gevoel is dat anderen de stad vormgeven. Hoe is stedelijke vernieuwing 2.0 verwerkt in de Woonvisie, of is dat inmiddels ter ziele? Wie bepaalt bij gebiedsgerichte aanpak wat relevante partijen zijn? Welke rol hebben wijkraad en omwonenden?

In de concept Woonvisie komt de aandacht voor wijkgericht werken en het betrekken van bewoners (de lijn die met Stedelijke Vernieuwing 2.0 is ingezet) specifiek aan de orde in Pijler 2 over Toekomstbestendige en vitale wijken. Daarin benoemen we bijvoorbeeld:

*'Iedere wijk is uniek en vraagt om een eigen manier om samen met bewoners en organisaties in en buiten de wijk de kracht van de wijk te versterken. De onderliggende principes hierbij zijn dat we vroegtijdig in contact treden met bewoners, dat we transparant zijn over ons handelen en de gemaakte keuzes, dat we bewoners en hun ervaringen serieus*

*meewegen, dat we nadrukkelijk ook oog houden voor de lange termijn en toekomstige generaties en wat goed en minder goed gaat in wijken. Dat betekent ook dat we per wijk andere maatregelen of acties treffen'.*

Welke partijen bij een gebiedsgerichte aanpak relevant zijn, verschilt per project en per gebied. Dit is onderdeel van nadere uitwerking.