Rotterdamse Woonvisie.

Een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar.

Gemeente Rotterdam

Inhoudsopgave

Samenvatting 2

1. Inleiding 7

2. Context: de cijfers 10

3. Onze ambitie: een fijn en betaalbaar thuis voor iedereen 22

4. Pijler 1: Meer en betaalbare woningen 25

5. Pijler 2: Toekomstbestendige en vitale wijken 37

6. Pijler 3: Aandachtsgroepen 50

7. Pijler 4: Betere positie Rotterdammers op de woningmarkt 59

8. Gebiedsgerichte uitwerking 65

9. Financiën en risico's 67

10. Samenwerken aan de opgaven in de stad 72

11. Verantwoording en monitoring 74

12. Afkortingen en begrippenlijst 76

Een Rotterdams thuis voor iedereen

Rotterdam is een stad in beweging. Steeds meer mensen trekken naar onze stad, op zoek naar een woning, werk of zoeken vertier en vermaak. Het is daarom belangrijk dat we als gemeente zorgen voor voldoende woningen. Voor huidige en toekomstige bewoners. Maar woonbeleid gaat over meer dan alleen het stapelen van stenen. Het gaat niet alleen over het bouwen van een huis maar ook een thuis.

Deze Woonvisie is gebouwd op vier verschillende pijlers om te zorgen dat onze stad toekomstbestendig blijft, met oog voor bewoners.
We blijven bouwen aan betaalbare woningen met het middensegment als focus. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel. Daarom verbeteren we de bestaande woningen waarbij we inzetten op aardgasvrije wijken en het verhogen van energielabels, onder andere door isolatie.
We zorgen voor voldoende woningen in het sociale segment.
En verdelen de sociale voorraad op een eerlijke manier, waarbij we aandacht blijven houden voor de opvang van mensen in een kwetsbare situatie. En we zorgen dat de huurmarkt toegankelijk, inclusief en eerlijk blijft. Zo zijn we onder andere het woonplatform 'Eerlijk te huur' gestart waarbij kandidaten anoniem kunnen reageren op een huurwoning.

Steeds meer Rotterdammers hebben moeite om een betaalbare en passende woning te vinden. Als gemeente willen we Rotterdammers perspectief bieden op een betaalbare woning die past bij hun wensen en behoeften. Vooral in het middensegment is de vraag hoger dan het aanbod. Daarom heeft bouwen voor het middensegment topprioriteit. Zo zetten we in op nieuwbouw van zowel middenhuur als -koop.
Met woningbouwcorporaties maken we afspraken over het aantal nieuwe middenhuurwoningen. En we dringen bij het Rijk aan op financiële ondersteuning voor corporaties.

Deze ambitie vraagt om samenwerking en dialoog. De gemeenteraad heeft hier met het Woonakkoord een mooie aanzet voor gedaan.
Daar spreek ik mijn waardering voor uit. Ook alle partijen in onze stad die hebben meegedacht wil ik bedanken.

Van Rotterdammers op straat die de enquêtes hebben ingevuld, tot de deelnemers aan de dialoogtafels van corporaties, ontwikkelende partijen, huurders en Vve's tot studenten en ouderen. De Woonvisie is enorm verrijkt door de waardevolle input die we hebben opgehaald.

Samen zorgen we voor verandering. Met bewoners, corporaties en ontwikkelaars met respect voor natuur en klimaat. We bouwen aan een prettige stad om in te leven met woningen die kwalitatief goed zijn en waar ruimte is voor spraakmakende architectuur.

We blijven bouwen aan een Rotterdams thuis voor iedereen.

Chantal Zeegers
Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen

Samenvatting

Rotterdam is een fantastische stad. Steeds meer mensen willen er wonen, werken en verblijven. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is essentieel om deze trek naar de stad op te kunnen vangen. Daarnaast is het bieden van een fijn en betaalbaar thuis aan alle huidige inwoners minstens zo belangrijk. Steeds meer Rotterdammers hebben echter moeite om een betaalbare en passende woning te vinden. Als gemeente willen we Rotterdammers perspectief bieden op een betaalbare woning die past bij hun behoeften. Dat betekent dat er meer woningen moeten komen vooral in het middensegment, waarbij we de absolute omvang van de sociale voorraad stabiel proberen te houden. En dat we ons Rotterdams DNA van innovatie en doorpakken volop moeten inzetten om dat te bereiken. Daar gaan we voor met deze Woonvisie.

De Rotterdamse Woonvisie heeft twee componenten: de visie op het gebied van wonen met een doorkijk tot 2040 en een concreet uitvoeringsprogramma met maatregelen voor de komende 5 jaar.

In februari 2023 heeft de gemeenteraad het Woonakkoord vastgesteld. De 10 uitgangspunten in dit akkoord zijn de basis voor de Woonvisie. We willen een visie waarin Rotterdammers zich kunnen herkennen. Om de vele stemmen van de stad een plek te bieden heeft er een uitgebreide bespreking met de stad plaatsgevonden.
Met belanghebbenden en inwoners is geïnventariseerd wat er leeft, welke behoeften zij hebben en welke belangen er spelen ten aanzien van wonen in Rotterdam. De uitkomsten van deze gesprekken hebben mede richting gegeven aan de inhoud van de Rotterdamse Woonvisie.

De Rotterdamse woningmarkt

De Rotterdamse bevolking groeit met circa 4.400 Rotterdammers per jaar. Het aantal huishoudens groeit nog sneller doordat er steeds meer éénpersoonshuishoudens komen, onder andere door de vergrijzing. In alle prijssegmenten is een woningtekort. Hierdoor is er minder doorstroming, stijgen de prijzen in het particuliere huur- en koopsegment en staan er steeds minder woningen te koop.
Kortom: er is sprake van schaarste en de betaalbaarheid staat onder druk.

De bestaande voorraad voldoet niet overal aan de huidige kwaliteitseisen. Het gaat dan bijvoorbeeld om slechte isolatie, funderingsproblemen en achterstallig onderhoud. Slechte isolatie in combinatie met hoge energieprijzen hebben veel Rotterdammers met een laag inkomen de afgelopen tijd in de problemen gebracht.
Deze problemen concentreren zich vooral in bepaalde wijken in Rotterdam en vergroten de kansenongelijkheid in de stad. De situatie op de Rotterdamse woningmarkt vraagt om een serieuze aanpak.

Ambities 2040: een fijn en betaalbaar thuis voor iedereen

Rotterdam is een wereldstad, met een veelheid aan culturen, bekend om onze skyline, de rivier de Maas, de vele bijzonder wijken en de trots van onze inwoners om Rotterdammer te zijn. De waarde van wonen gaat daarmee verder dan de stenen alleen: het zijn de mensen, onze Rotterdammers, die met elkaar de stad, de buurt maken.
Een fijn en betaalbaar thuis is hiervoor essentieel. We willen aan al onze inwoners – nu én in de toekomst – een plek in de stad bieden, een echt thuis, waar je graag thuiskomt na een dag werken, je je buren kent, en je je ook echt thuis voelt. Een thuisbasis waar voldoende voorzieningen omheen zijn, bereikbaarheid goed geregeld is, een leuke baan om de hoek op je wacht, en de leefomgeving veilig en groen is.

We spelen in deze nieuwe Woonvisie in op de nieuwe actuele opgaven die om een koerswijziging vragen ten opzichte van de vorige Woonvisie. Onze ambitie formuleren we daarom als volgt:

1. **Rotterdam is een betaalbare stad voor iedereen:** er zijn voldoende woningen voor alle Rotterdammers, ongeacht hun financiële situatie.
2. **Rotterdam is een diverse en inclusieve stad:** Rotterdam herbergt vele culturen, leeftijden, inkomensgroepen en samenlevingsvormen. Ons streven is om wijken te creëren die deze diversiteit weerspiegelen, zodat iedereen er een thuis kan vinden en binnen dezelfde wijk kan doorstromen. Bovendien zetten we ons in voor meer variatie op gebouw- en blokniveau, met verschillende prijsklassen, afmetingen, doelgroepen en met ruimtes voor ontmoeting.
3. **Rotterdam als innovatieve woonstad, met lef:** dit uit zich in:
   - We dagen onszelf en de markt uit om met nieuwe woonconcepten te komen die inspelen op de veranderende bevolking met meer alleenstaanden en meer ouderen;
   - Nieuwe instrumenten die het goed functioneren van de woningmarkt bevorderen, zoals het uitsluiten van discriminatie en het betalen van redelijke huurprijzen;
   - Goede groei: bij nieuwbouw is altijd aandacht voor duurzaamheid, voorzieningen in de buurt, een aantrekkelijke openbare ruimte, voldoende groen, werkgelegenheid, en sociale cohesie. Hoogwaardige architectuur en stedenbouw dragen bij aan de kwaliteit van de stad.

Deze ambities, de brede maatschappelijke ontwikkelingen, en het Woonakkoord zoals door de gemeenteraad vastgesteld, komen samen in 4 pijlers die richtinggevend zijn voor het werk dat wij de komende jaren te doen hebben mét velen in de stad. Onze inzet vergt scherpe keuzes. Per pijler benoemen we de belangrijkste maatregelen waar we ons de komende 5 jaar voor inspannen.

De 4 pijlers

1. Meer en betaalbare woningen

We proberen het absolute aantal sociale woningen stabiel te houden en vergroten het aantal woningen in het middensegement, voor zowel huur als koop.

De belangrijkste maatregelen:

1. We starten de bouw van 3.500-4.000 woningen per jaar door nieuwbouw en tijdelijke woningen. We dagen de stad uit om in de bestaande voorraad meer woonruimte te maken (denk aan optoppen en woningdelen).
2. We sturen bij nieuwbouw op 55% betaalbare woningen (20% sociaal en 35% middensegment), vanaf 2026 65% betaalbaar (25% sociaal en 40% middensegment). We zien er ook op toe dat deze woningen worden bewoond door mensen met een bijbehorend salaris.
3. We nemen maatregelen voor meer middensegment, door de inzet van koopinstrumenten en financiële middelen. We borgen betaalbaarheid door gebruik te maken van zowel publieke als privaatrechtelijk instrumenten.
4. We hebben aandacht voor de snelheid van bouwen van betaalbare woningen: er komt een nieuwe Rotterdamse Bouwwet, waarbij we experimenteren met flexibiliteit in regelgeving voor betaalbare woningen zonder de kwaliteit en de omgeving uit het oog te verliezen.

2. Toekomstbestendige woningen en vitale wijken

We zetten volop in op de kwaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken. We streven naar veerkrachtige wijken: wijken waar je in elke levensfase kunt blijven wonen en er voldoende voorzieningen en netwerken zijn.

De belangrijkste maatregelen:

5. We maken de woningvoorraad kwalitatief beter (bouwtechnisch, toegankelijk, flexibel) en duurzamer (aanpak van de EFG-labels en aardgasvrij maken van wijken). We zetten in op het goed functioneren van VvE's, ondersteunen de verduurzaming met financiële maatregelen en houden particuliere verhuurders aan hun verplichtingen.
6. We willen een gebiedsgerichte aanpak van de particuliere woningvoorraad door het stimuleren van VvE's om bouwkundige achterstanden aan te pakken en de woningen te verduurzamen. Waar mogelijk ondersteunen we eigenaar-bewoners. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om gemengde wijken te maken door woningen op te kopen en aan te passen aan de woonwensen. We benutten voor complexe vraagstukken de innovatiekracht van kennisinstellingen en samenwerkingsverbanden.
7. We streven naar wijken voor iedereen, gemixte wijken met een gevarieerd woningaanbod. In buurten met weinig sociale en middensegmentwoningen voegen we betaalbare woningen toe, terwijl we in buurten met veel sociale woningen streven naar voldoende toevoeging van woningen in het midden en hoger segment.

3. Huisvesting van aandachtsgroepen

We hebben bijzondere aandacht voor groepen Rotterdammers die minder kansen hebben op de woningmarkt. Ons streven is dat alle Rotterdammers in 2040 een woning hebben die past bij hun inkomen, huishoudgrootte of zorgbehoefte en dat in 2030 zo min mogelijk mensen zich in een dak- of thuisloze situatie bevinden. Daarnaast willen we de meest kwetsbare aandachtsgroepen binnen een redelijke termijn van huisvesting voorzien. We verliezen daarbij de regulier woningzoekenden met een laag inkomen niet uit het oog.

De belangrijkste maatregelen:

8. We bieden kansen voor innovatieve woonzorgconcepten en stimuleren maatregelen die de doorstroming bevorderen en die passen bij de levensfase en het inkomen van inwoners.
9. We zorgen voor een zo eerlijk mogelijke verdeling van de beschikbare sociale voorraad over doelgroepen die hierop zijn aangewezen door vast te blijven houden aan de huidige urgentiecriteria en de verdeling van de beschikbare betaalbare sociale woningvoorraad in een percentage van 45% reguliere woningzoekenden, 25% kwetsbare Rotterdammers met urgentie en 30% overige aandachtsgroepen met urgentie.
10. In de woonzorgvisie worden met de regio duidelijke afspraken gemaakt over het huisvesten van mensen in een kwetsbare situatie.

4. Betere positie op de woningmarkt

Deze pijler is gericht op zorgen voor eerlijke, inclusieve toegang tot de woningmarkt en kansen op een passende woning.
De gemeente bewaakt het recht op huisvesting en goed huren en verhuren. Rotterdamse huurders en verhuurders kunnen ervan uitgaan dat er sprake is van goed (ver)huurderschap en dat misstanden worden aangepakt. We zorgen dat de Rotterdamse woningmarkt voor iedereen toegankelijk is. De huurwoningmarkt in onze stad is inclusief, er wordt niet gediscrimineerd.

De belangrijkste maatregelen:

11. We intensiveren de aanpak ‘goed huren en verhuren’ waarbij we alle verhuurders houden aan de regels voor goed verhuurderschap.
12. We richten een meldpunt voor ongewenst verhuurgedrag in en blijven huurders en verhuurders actief informeren over hun rechten, plichten en verantwoordelijkheden.

Van visie naar uitvoering

Innovatie en samenwerking: De woningmarkt is complex en het oplossen van de opgaven kunnen we niet alleen. Dit vergt een samenspel met veel betrokken partijen, van bewoners tot marktpartijen, van kennis- en financiële instellingen tot Rijksoverheid. We nemen zelf regie waar nodig en sturen op het behalen van doelen. Hierbij dagen we partijen in de stad uit om een innovatief perspectief in te brengen, en met praktische innovaties te komen die het wonen in Rotterdam fijn en betaalbaar maken én houden. We geven uitdrukkelijk ruimte aan innovatie en vernieuwing, van instrumenten tot de manier van woningbouw en vormen van samenwonen waar we nu nog niet aan denken.

Gebiedsgerichte uitwerking: deze Rotterdamse Woonvisie betreft een stedelijke visie. Ieder gebied en iedere wijk heeft zijn eigen specifieke kenmerken zoals bevolkingssamenstelling, woningbestand en de uitdagingen die er spelen. Dit vraagt per wijk om een andere aanpak. De wijze waarop de genoemde maatregelen gaan landen in de verschillende gebieden en wijken gaan we waar nodig uitwerken in concrete plannen die we onderdeel maken van integrale plannen voor die wijken. Binnen het NPRZ betreft dat bijvoorbeeld de handelingsperspectieven per wijk. Dit doen we op basis van de meest actuele data en samen met de stakeholders die in het gebied of de wijk actief zijn. We zoeken meer en vaker hoe we toekomstige bewoners ook een stem geven.

Financiën: de Woonvisie richt zich op een meerjarige aanpak om lange termijn doelen te bereiken. Dit vraagt om structurele dekking, maar in financieel lastige tijden past het ook om realistisch te zijn. Niet alle maatregelen die genoemd worden zijn nieuw, een aantal loopt al waarbij dan het voornemen is om ze voort te zetten of te intensiveren. Voor veel maatregelen is ook al financiële dekking, maar dit geldt niet voor allemaal. Er zijn bijvoorbeeld nog financiële middelen nodig om onze doelen ten aanzien van verbetering van de particuliere voorraad, het creëren van meer woonplekken in de bestaande voorraad en goed functionerende VvE's te bereiken. Dit vergt keuzes en we doen een blijvend beroep op het Rijk en de markt voor het bereiken van bepaalde doelen.

Continue dialoog en monitoring: we beschouwen deze Woonvisie niet als een statisch document. Onze maatschappij verandert voortdurend en daarmee ook de uitdagingen waarvoor we staan. We zijn van plan om in continue dialoog te blijven met onze belangrijkste partners in de stad. Daarnaast gaan we de genoemde maatregelen tweejaarlijks monitoren om te toetsen hoe het beleid in de praktijk wordt uitgevoerd.

1. Inleiding

Wonen in Rotterdam: nieuwe opgaven

Als je in Rotterdam woont, ben je Rotterdammer, wat je achtergrond ook is. We hebben een diverse en energieke bevolking, met meer dan 170 nationaliteiten. We zijn een stad van handige handjes en knappe koppen en we worden internationaal erkend als architectuurstad. Met een wereldhaven en een groeiende kennisindustrie[1]. Steeds meer mensen willen hier wonen, werken en verblijven. Het is van vitaal belang dat we voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen realiseren om deze trek naar onze stad op te vangen. Ons doel is 'goede groei'. Als gemeente willen we ervoor zorgen dat alle Rotterdammers comfortabel kunnen wonen en zich echt thuis kunnen voelen in onze stad. Deze ambitie stelt ons voor verschillende opgaven.

Steeds meer Rotterdammers hebben te maken met problemen rondom betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen.

- Langere wachttijden bij sociale huurwoningen
- Een beperkt aanbod van midden-koopwoningen
- Startende gezinnen die de stap naar een grotere woning niet kunnen maken
- Jongeren die noodgedwongen langer thuis wonen
- Huishoudens die de woonlasten niet meer kunnen betalen
- Een toename van het aantal bankslapers
- Misstanden op de huurmarkt, zoals te hoge huurprijzen en discriminatie.

Daarnaast komt er een aantal grote maatschappelijke uitdagingen op ons af ten aanzien van bevolkingsgroei, vergrijzing, klimaat en energietransitie. Dit vergroot de spanningen op de woningmarkt en vraagt om een adequate reactie van de gemeente.

1 Omgevingsvisie De Veranderstad, 2021

Deze uitdagingen zijn complex, en de gemeente heeft daarin een belangrijke (regie)rol, maar heeft niet op alles invloed en heeft daar andere partijen bij nodig. De huidige problemen zijn het resultaat van een complex samenspel van externe invloeden en afhankelijkheden: financiële factoren, de beleggingsmarkt, bouwomstandigheden, beschikbaarheid van personeel en materialen, regionale samenwerking met buurgemeenten en andere overheidsinstanties, zoals de provincie en het Rijk. Bepaalde kwesties brengen ook dilemma's met zich mee:

- Welke gevolgen heeft een grotere focus op betaalbaarheid voor het verbeteren van de kwaliteit en de leefbaarheid?
- Wat moeten en kunnen we doen aan bestaande woningen die niet meer aan kwaliteits- en duurzaamheidseisen voldoen?
- Hoe kunnen we urgentieverlening en toewijzing aan specifieke doelgroepen het beste invullen, en wat zijn dan de gevolgen voor de omgeving en de wijk?

Natuurlijk zijn er geen eenvoudige antwoorden of pasklare oplossingen, en er bestaat niet één manier of instrument om de woningmarkt te beïnvloeden. Bovendien hebben nieuwe beleidsmaatregelen tijd nodig om effect te sorteren. We moeten ook blijven letten op zowel gewenste als ongewenste effecten van lokale, regionale en landelijke maatregelen.

De Rotterdamse Woonvisie: opzet en doelen

De Rotterdamse Woonvisie heeft betrekking op alle facetten van wonen: de kwantiteit en kwaliteit van woningen, de leefomgeving, woonruimteverdeling en specifieke doelgroepen. Het is een krachtig sturingsinstrument op grond van de Woningwet. Het dient als kompas voor de gemeente en vormt de basis voor prestatieafspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties.
Met de Rotterdamse Woonvisie tot 2040 willen we er voor zorgen dat Rotterdammers in een huis kunnen wonen dat past bij hun behoefte en financiële mogelijkheden. Dit vraagt om een doelgerichte inzet van de gemeente en samenwerking met bewoners, diverse andere belanghebbenden en overheidsinstanties.

Twee hoofdcomponenten

De Rotterdamse Woonvisie heeft twee hoofdcomponenten:

- Een langetermijnvisie voor wonen tot 2040 en doelstellingen tot 2030
- Een concreet uitvoeringsprogramma met maatregelen voor de komende 5 jaar, ook verplicht volgens de woningwet.

Onze ambitie is helder: we willen fijn betaalbaar wonen in Rotterdam mogelijk maken. Dit doen we met haalbare acties, voortbouwend op de omgevingsvisie. Het programma wordt ontwikkeld en, na vaststelling door de raad, uitgevoerd in nauwe samenwerking met alle belanghebbenden in de stad. We geloven in het principe van samen stadmaken[2]; we hebben iedereen nodig om onze ambities waar te maken.

2 Omgevingsvisie De Veranderstad, 2021

Aansluiten bij beleid

Het Rotterdamse Woonakkoord is op 17 februari jongstleden vastgesteld door de gemeenteraad. Voor alle betrokkenen was het proces om tot dit akkoord te komen zeer waardevol. Het bevat 10 uitgangspunten die de richtlijnen vormen voor de Rotterdamse Woonvisie.

Op hoofdlijnen zijn die uitgangspunten:

1. Het woonbeleid van de gemeente Rotterdam is gericht op voldoende beschikbaar, bereikbaar en betaalbaar woningaanbod. De woningvoorraad moet vergroot worden.
2. Vanuit de invulling van artikel 22 van de Grondwet neemt de gemeente regie in het intensiveren en bevorderen van de samenwerking met en tussen partners en stuurt op beschikbare, bereikbare en betaalbare woningen.
3. De gemeente draagt de verantwoordelijkheid te zorgen voor eerlijke kansen op een passende woning op de woningmarkt en voldoende woonruimte. De gemeente bewaakt het recht op wonen zoals dat is opgenomen in de Grondwet en internationale verdragen. Er is geen ruimte voor racisme of discriminatie op welke grond dan ook.
4. Rotterdam sluit aan bij de landelijke definitie van het sociale huursegment.
5. Naast nieuwbouwwoningen leggen we meer focus op vitaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad.
6. We benutten de bestaande bouw beter (zowel kwantitatief als kwalitatief).
7. Rotterdammers worden betrokken bij het woonbeleid.
8. Wijken voor iedereen en werken aan gemeenschapszin: zorgdragen voor voldoende voorzieningen en bouwen aan vitale gemeenschappen. Vergrijzing is een specifiek aandachtspunt.
9. De gemeente spant zich in om dakloosheid te voorkomen en op te lossen.
10. De gemeente stuurt actief op goed huren en verhuren en benut daarvoor het wettelijk beschikbare instrumentarium om misstanden te voorkomen.

Uitgangspunten voor de Rotterdamse Woonvisie vormen daarnaast het Regio-akkoord, de Nationale Bouw- en Woonagenda en de Regionale Realisatieagenda, waarin afspraken over bijvoorbeeld betaalbare woningen zijn vastgelegd.

Op stedelijk niveau sluit de Woonvisie aan bij de Omgevingsvisie 'De veranderstad', waarbij we streven naar 'Goede groei', binnenstedelijke verdichting en focus op wijken voor stedelijke vernieuwing.

Deze Woonvisie is ook in samenhang met enkele al lopende programma's en afspraken opgesteld, zoals het Doorbouwakkoord, de Actieagenda Ouderen, het actieplan Goed huren en verhuren, het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 en het Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting.

Stemmen van de stad

We willen een visie die herkenbaar is voor Rotterdammers en dat de stemmen van de stad in die visie vertegenwoordigd zijn. Daarom hebben we uitvoerig gesprekken gevoerd met belanghebbenden en inwoners. Over wat er leeft, welke behoeften zij hebben en welke belangen er spelen bij het wonen in Rotterdam. Hun input heeft mede de inhoud van deze Rotterdamse Woonvisie bepaald. In hoofdstuk 10 staat meer informatie over onze participatieaanpak.

Leeswijzer

Deze Woonvisie begint met een analyse van de huidige woningmarkt en de verwachte ontwikkelingen (hoofdstuk 2). Op basis hiervan formuleren we onze ambities voor 2040 en vertalen we deze naar vier hoofdopgaven, pijlers. Voor elke pijler beschrijven we wat de opgaven en ambities zijn, wat de doelen zijn voor 2030, en welke maatregelen we nemen om die doelen te bereiken (hoofdstuk 4 t/m 7). In hoofdstuk 8 behandelen we de gebiedspecifieke uitwerking. We sluiten af met de financiële aspecten (hoofdstuk 9), hoe we samenwerken met verschillende partijen die nodig zijn om de maatregelen uit te voeren (hoofdstuk 10) en de verantwoording en monitoring (hoofdstuk 11).

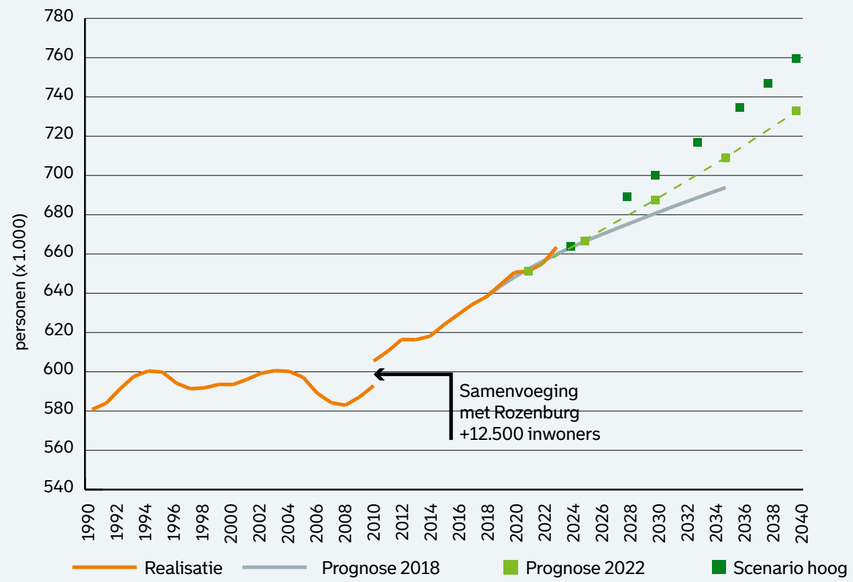
2.
Context: De cijfers

Rotterdam groeit en de samenstelling van de bevolking wijzigt. Er komen steeds meer mensen van buiten de stad naar Rotterdam. Het aandeel eenpersoonshuishoudens neemt toe. En er is sprake van 'dubbele vergrijzing': het aantal ouderen groeit, en het aandeel ouderen boven de 75 jaar groeit het hardst. Ook zien we een toename in het aandeel kwetsbare Rotterdammers. Deze en andere veranderingen hebben impact op zowel vraag als aanbod op de woningmarkt.

Ontwikkeling van het aantal inwoners

De Rotterdamse bevolking is snel gegroeid. Sinds 2014 kwamen er ieder jaar gemiddeld 5.500 inwoners bij, behalve tijdens de coronapandemie. De bevolkingsprognose verwacht een toename naar ruim 730.000 inwoners in 2040.

Figuur 1: Ontwikkeling aantal inwoners in Rotterdam tot 2040

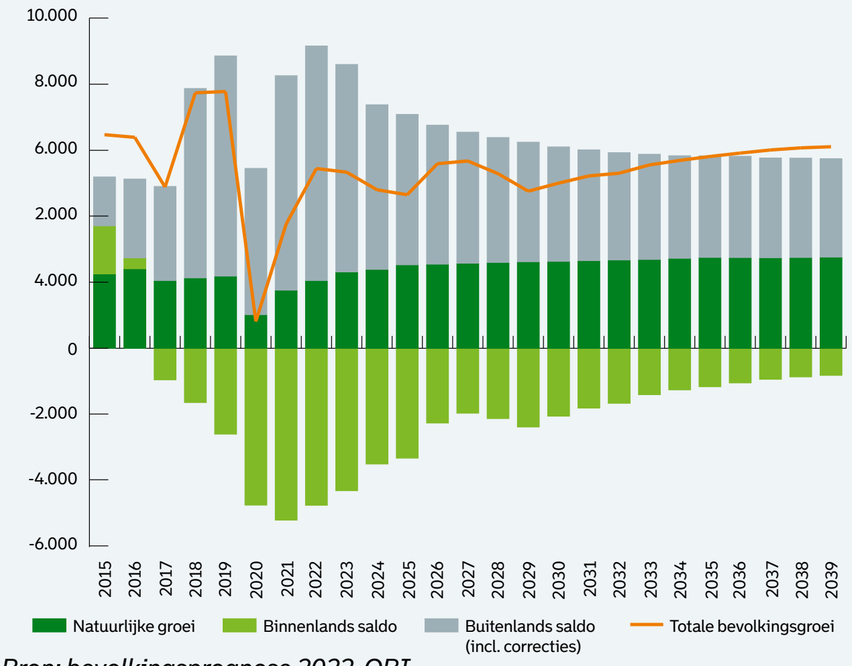


Bron: bevolkingsprognose 2022, OBI

De groei kan sneller of langzamer gaan, afhankelijk van ontwikkelingen in de wereld. Zo was er tijdens de coronapandemie geen groei. Oorlogen leiden weer tot het omgekeerde beeld: een fors positief migratiesaldo en een bijbehorend grote (tijdelijke) huisvestingsopgave. Vandaar dat we rekening houden met verschillende groeiscenario's.

De bevolkingsgroei wordt steeds minder gestuurd door de natuurlijke groei (het verschil tussen geboorte en sterfte) en meer doordat mensen nieuw in de stad komen wonen, zowel door binnenlandse als door buitenlandse verhuizingen. De stad is populair bij studenten en arbeidsmigranten, waaronder kenniswerkers en expats. Sinds 2013 neemt het aantal buitenlandse vestigers toe, waarbij in 2022 het hoogste niveau ooit voor Rotterdam is bereikt, meer nog dan waarmee in de bevolkingsprognose rekening werd gehouden.

Figuur 2: Hoofdcomponenten Rotterdams bevolkingsgroei tot 2040

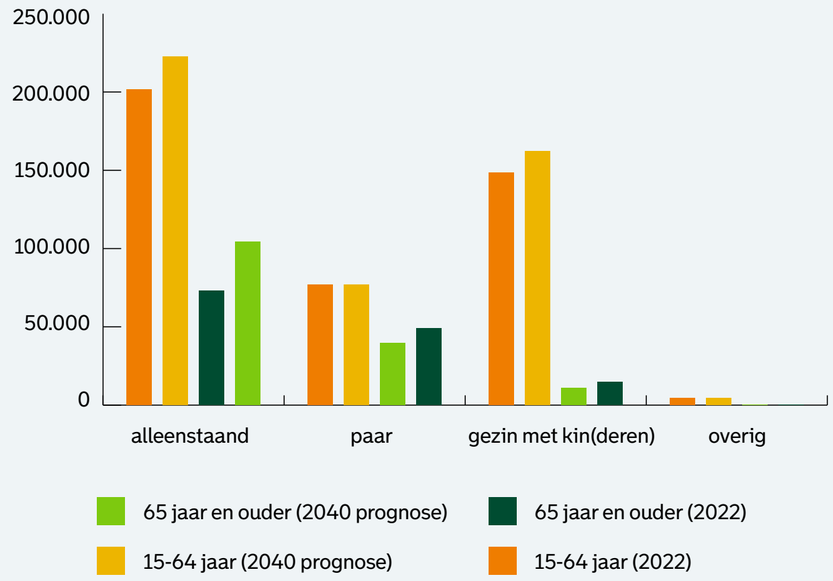


Bron: bevolkingsprognose 2022, OBI

Ontwikkeling van (soorten) huishoudens en doelgroepen

In de prognose groeit het aantal huishoudens van 333.000 in 2022 naar 381.000 in 2040. Een toename van ruim 14%. Het aantal huishoudens stijgt dus sneller dan het aantal inwoners. Vergrijzing speelt hierin een rol, waarover verderop meer.

Figuur 3: Ontwikkeling aantal huishoudens in Rotterdam tot 2040



Bron: bevolkingsprognose 2022, OBI

Eenpersoonshuishoudens

Het aantal eenpersoonshuishoudens zal het sterkst toenemen. Dit komt door ontwikkelingen als vergrijzing en het geleidelijk kleiner worden van huishoudens. Terugkijkend is driekwart van de gerealiseerde huishoudensgroei tot en met 2021 via eenpersoonshuishoudens. Ook vanwege studie of werk trekken veel jonge één- en tweepersoonshuishoudens richting de stad.

Gezinnen

Tot 2040 verwacht de bevolkingsprognose 2022 een zeer bescheiden groei van het aantal paren zonder kinderen. Het aantal gezinnen groeit iets meer, maar is in absolute aantallen vrij beperkt. Er is echter geen afname. Gezinsvorming in de stad, compenseert het vertrek van jonge gezinnen naar randgemeenten. Die trek doet zich voor in alle grote steden, het beeld in Rotterdam is niet uitzonderlijk.

Ouderen

Het aandeel ouderen zal stijgen, waarbij het aandeel oudere ouderen van 75-plus nog harder stijgt. Dit noemen we 'dubbele vergrijzing'. Het aantal Rotterdammers van 65 jaar of ouder neemt toe van bijna 16% in 2022 naar ruim 18% in 2040. Let wel, dit zijn personen. Senioren zijn met één of twee personen, waardoor hun aandeel in het aantal huishoudens groter is. Voor de woonopgave is het aantal huishoudens van belang. Op dit moment is 22% (meer dan een op de vijf) Rotterdamse huishoudens 65 jaar of ouder, stijgend naar ruim 26% (meer dan een op de vier) in 2040. Bij 75-plussers gaat dit van 10% in 2022 naar bijna 14% (een op de zeven) in 2040. Vergrijzing is ook de belangrijkste reden, dat het aandeel alleenstaanden toeneemt.

Jongeren

Rotterdam trekt jongeren aan vanwege opleiding, werk, de vele voorzieningen en de woningvoorraad. De leeftijdsgroep 18-25-jarigen is veruit de grootste groep van alle vestigers. Het totale aantal jongeren (0-19 jaar) zal naar verwachting met 0,9% afnemen van 20,9% naar 20% tot 2040, maar in aantal met ruim 9.000 toenemen. Het aandeel jongeren groeit dus langzamer dan het aandeel ouderen.
Jongeren zijn tegenwoordig minder vaak uitwonend dan vroeger. Als ze uitwonend zijn, dan wonen ze vaak in kamers van particuliere verhuurders.

Studenten

Als tweede studentenstad van Nederland is de vraag naar studentenhuisvesting in Rotterdam groot. Volgens de monitor studentenhuisvesting 2023 bedraagt het tekort nu 2.300 woningen. Hoewel de Nederlandse studentenpopulatie licht daalt, groeit de internationale studentenpopulatie naar verwachting met 4.000 studenten de komende 7 jaar. Dit levert een totale woonvraag op van 6.000 eenheden tot 2029. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de komst van de TU Delft naar Rotterdam en de terugkeer van de basisbeurs, waardoor de vraag groter kan zijn. Anderzijds kan toekomstige wetgeving voor het beperken van de instroom van internationale studenten tot een lagere woningvraag leiden.

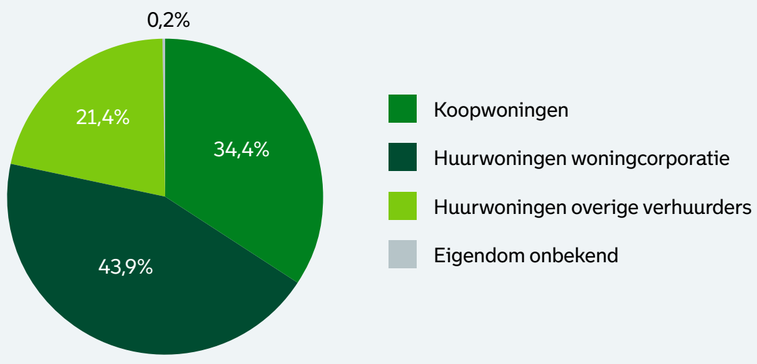
Doelgroepen met een urgente huisvestingsvraag

Samenhangend met bevolkingsgroei zijn er ook steeds meer Rotterdammers in een kwetsbare situatie, die geholpen moeten worden met huisvesting. De groep kwetsbare mensen, zoals mensen met psychische problemen, ex-gedetineerden en vluchtelingen, maar ook zorgbehoevende ouderen en mensen die specialistische zorg nodig hebben, groeit de komende jaren. De precieze groei is zeer lastig te voorspellen. Wel geldt dat dit nu al een fors beslag legt op de vrijkomende sociale huurwoningen in Rotterdam.

Woningvoorraad

Rotterdam telde op 1 januari 2023 ongeveer 321.300 woningen, een groei van bijna 10.000 woningen sinds 2019 (bron: CBS). Het grootste deel van de voorraad is eigendom van woningcorporaties: zij beheren bijna 44% van de Rotterdamse woningen. Hoewel corporaties ook woningen verhuren in het midden- en hogere segment, ligt de nadruk van activiteiten op verhuur in het sociale segment. De particuliere huursector is goed voor ruim 21% van de Rotterdamse woningvoorraad. We vinden er woningen in alle prijssegmenten. De prijsstelling in dit deel van de woningmarkt is echter minder transparant en er vaak worden hogere huren gevraagd dan toegestaan. Koopwoningen tot slot maken ruim 34% uit van de Rotterdamse woningvoorraad.

Figuur 4: Eigendomsverhoudingen woningvoorraad 2022



Bron: CBS

Huurwoningen: sociaal

Het aantal corporatiewoningen met een vraaghuurprijs tot de liberalisatiegrens is al enkele jaren stabiel. De meest recente monitor van het Regioakkoord laat zien, dat gaat om ongeveer 127.000 woningen. Dit is bijna 90% van de corporatievoorraad en zo'n 40% van de totale Rotterdamse voorraad.

Wat betreft sociale woningen in de particuliere huurmarkt bestaat onzekerheid over de prijsstelling. Hierover zijn namelijk onvolledige data beschikbaar, voornamelijk gebaseerd op enquêtes, bij gebrek aan een landelijke registratie. Onze eigen onderzoeken laten zien, dat er te hoge huren worden gevraagd. Dat is ten opzichte van de maximaal redelijke huur, op basis van het aantal geschatte punten in het woningwaarderingsstelsel (WWS). Uitgaande van die inschatting is de potentiële omvang van de particuliere sociale huurvoorraad circa 10% van alle woningen in Rotterdam. Kwaliteit van de woningen is bij deze inschatting echter een belangrijke variabele. Als de kwaliteit van particuliere woningen laag is, is het aandeel potentiële sociale huur mogelijk hoger.

Volgens het Woonakkoord en het wetvoorstel Betaalbare Huur mogen we particuliere huurwoningen tot de sociale voorraad rekenen. Er gelden dan twee voorwaarden;

- De woningen worden verhuurd voor een sociale huurprijs;
- De woningen worden toegewezen aan inkomensgroepen die aangewezen zijn op dit segment.

Het Woonakkoord en het wetsvoorstel Betaalbare Huur geven ook aan, dat koopwoningen niet tot de sociale voorraad worden gerekend. Sociale voorraad is dus uitsluitend huur. Tellen we sociale corporatiewoningen en potentieel in aanmerking komende particuliere huurwoningen bij elkaar op, dan is naar schatting 50% van de Rotterdamse woningvoorraad als sociaal aan te merken.
Let wel, dit is bij handhaving van huurprijzen en goed verhuurderschap.

Huurwoningen: midden- en hoger segment

Particuliere huurwoningen

De particuliere huurvoorraad is de afgelopen jaren zowel absoluut als relatief toegenomen. Dit kwam door zowel bouw van nieuwe huurwoningen, als door opkoop in de bestaande voorraad. Bij dat laatste is een kentering zichtbaar. Door diverse belastingmaatregelen, opkoopbescherming, aanstaande huurwetgeving en daarmee samenhangende strengere handhaving van huurprijzen is het minder aantrekkelijk geworden om in woningen te beleggen.

Gedurende 2017-2022 is de mediaan van de kale huurprijs gestegen van ongeveer €925 naar €1.050. De gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter is €13,67. Dit blijkt uit onderzoek van bureau Realstats in opdracht van gemeente Rotterdam. Stadsbreed heeft zo'n 85% van de particuliere huurwoningen een te hoge kale huurprijs.
Dat wil zeggen, hoger dan zou mogen op basis van het geschatte aantal punten in het woningwaarderingsstelsel (WWS). Het te veel betaalde bedrag ligt tussen de €100 en €280 voor woningen in (potentieel) sociale huur, en tussen de €130 en €370 voor woningen in (potentieel) middensegment. Door te hoge vraagprijzen wordt een deel van de particuliere voorraad ten onrechte boven de liberalisatiegrens als vrije sector verhuurd.

Wanneer we de huurprijzen van particuliere huurwoningen inschatten op basis van het aantal punten in het WWS, is ongeveer de helft sociale huur (in de voorgaande paragraaf al benoemd), een derde middenhuur en een kwart hoger segment huur.

Corporatiewoningen

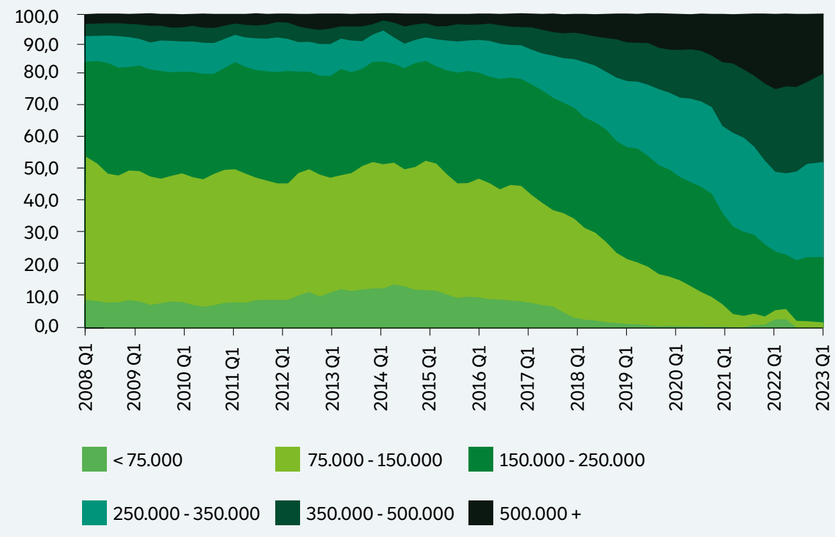
Aanvullend op hun sociale voorraad, hebben corporaties meer dan 10.000 vrijesectorwoningen in bezit. Daarvan heeft bijna 90% een huurprijs in het middensegment, met het zwaartepunt onder de 950 euro.

Koopwoningen

De koopmarkt was de afgelopen jaren erg dynamisch. Dit kwam tot uiting in woningprijzen en omvang van de koopsector. Aan de ene kant kwamen er koopwoningen bij via nieuwbouw en transformatie, en andere kant werden bestaande koopwoningen opgekocht door investeerders voor de verhuurmarkt. Daardoor is de hoeveelheid koopwoningen in Rotterdam per saldo redelijk stabiel gebleven op ruim 34% van de totale voorraad.

De grote marktdruk heeft ertoe geleid, dat koopprijzen sinds 2014 meer dan twee keer over de kop zijn gegaan. Dit is goed terug te zien in de scherpe daling van het aantal transacties van huizen met een prijs tot 250.000 euro.

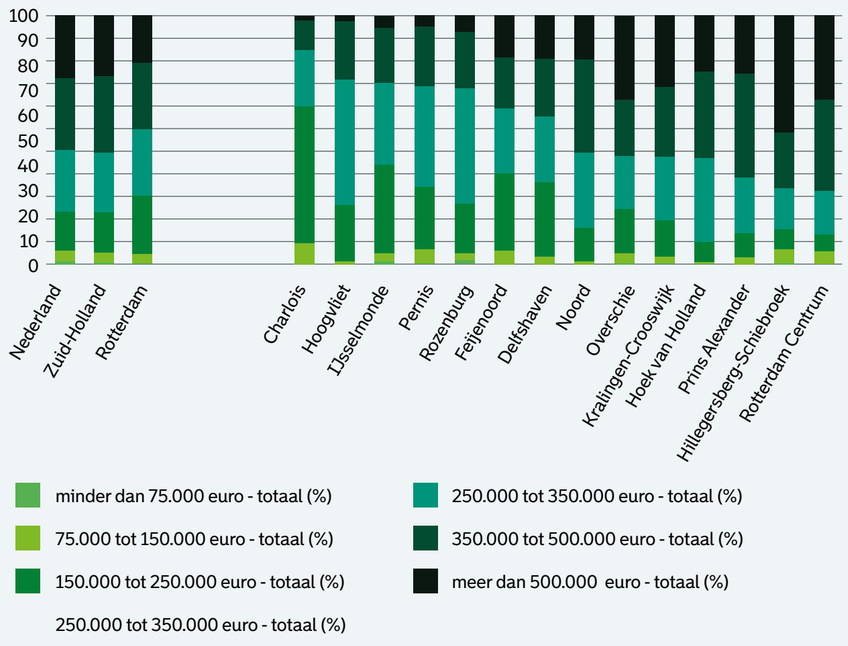
Figuur 5: Transactieprijzen van bestaande koopwoningen sinds 2008



Bron: Calcasa/Kadaster

Omdat de meeste mensen niet verhuizen, geven transacties van woningen die wél worden verkocht, niet per definitie de prijs van woningen in de bestaande voorraad weer. We kunnen hiervoor de WOZ-waardering gebruiken. Maar deze kent door gehanteerde systematiek een vertraging ten opzichte van marktontwikkelingen. We hebben dat de afgelopen jaren gezien. De modelmatige taxaties van bureau Calcasa bieden een alternatief. Volgens deze gegevens heeft 54% van de Rotterdamse koopwoningen een actuele waarde onder 350.000 euro. Dat aandeel ligt hoger dan landelijk en in Zuid-Holland als geheel. De verschillen per gebied binnen Rotterdam zijn aanzienlijk, variërend van 29% in het centrum tot 86% in Charlois.

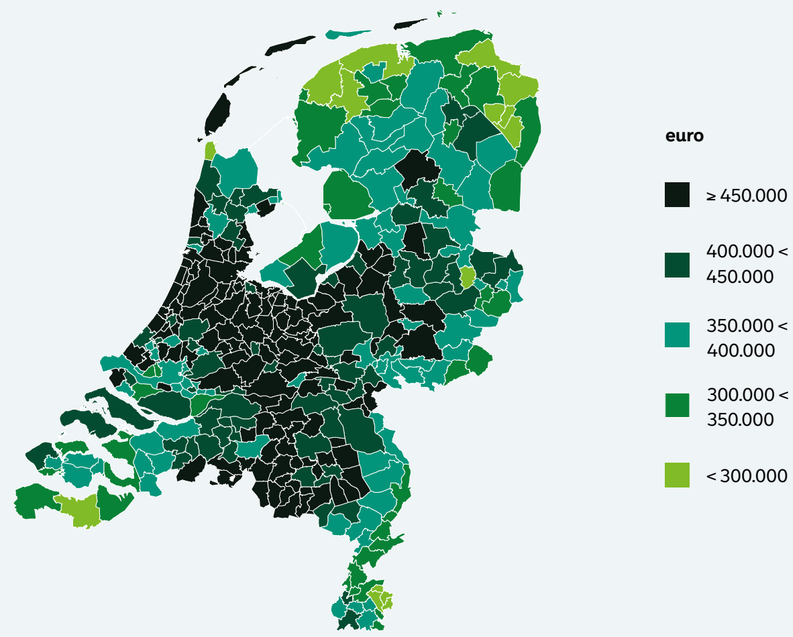
Figuur 6: Geschatte actuele waarde van bestaande koopwoningen, tweede kwartaal 2023



Bron: Calcasa

De gemiddelde koopsom van verkochte woningen in Rotterdam ligt al enige tijd boven 400.000 euro. Bezien vanuit landelijk perspectief is dat echter nog altijd relatief goedkoop. Dit is min of meer van oudsher het geval en geldt niet alleen voor de stad, maar ook een groot deel van de Rotterdamse regio. Onze positie in de Randstad valt duidelijk op.

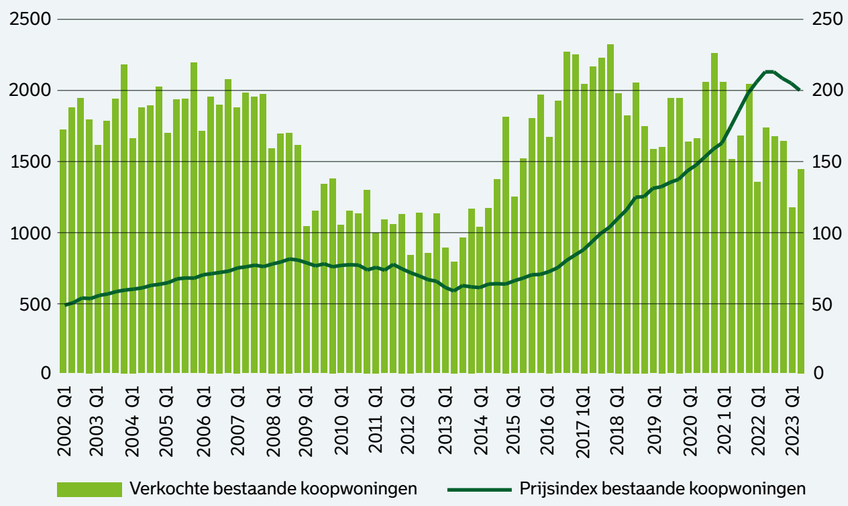
Figuur 7: Gemiddelde woningprijs per gemeente in Nederland, tweede kwartaal 2023



Bron: Calcasa

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt is, zoals gemeten in de maandelijkse peiling van Vereniging Eigen Huis, sinds eind 2020 aanhoudend dalend. Het is weliswaar nog niet zo laag als tijdens de kredietcrisis, maar er is duidelijk sprake van grote terughoudendheid. Sinds 2022 neemt het aanbod te koop staande woningen af, duurt het aanmerkelijk langer om deze te verkopen, en daalt de prijsindex van het CBS. We zien een prijscorrectie, al zal krapte op de woningmarkt de mate van correctie verzachten. De combinatie van prijzen en hogere hypotheekrente (volgens De Nederlandsche Bank bij nieuwe leningen gemiddeld 4,1% medio 2023, tegenover gemiddeld 1,6% medio 2021) zorgt ervoor, dat betaalbaarheid van een koophuis voor veel woningzoekenden lastig is.

Figuur 8: Transacties en prijsindex bestaande woningen Rotterdam

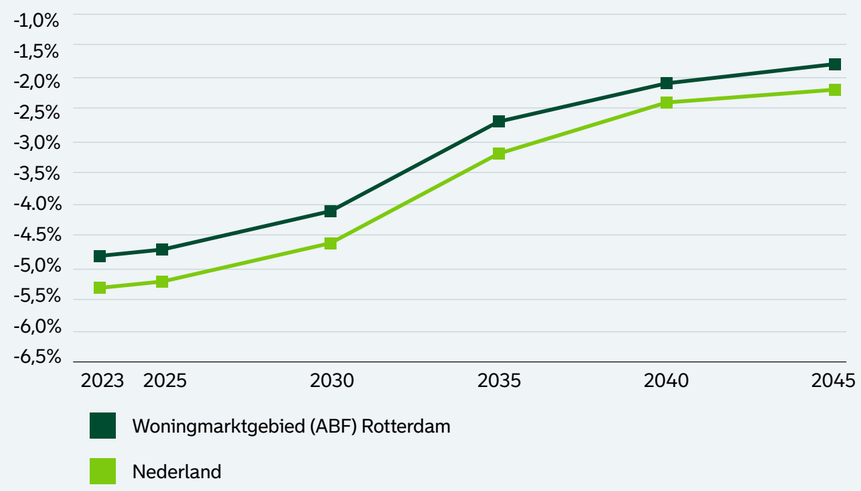


Bron: CBS/Kadaster

Woningbehoefte

De vraag naar woningen is hoog en dat blijft de komende jaren zo. De meest recente Primos prognose becijfert in 2023 een woningtekort van 5,3% in de regio Rotterdam. Landelijk is dat gemiddeld 4,8%. Beide getallen zijn hoger dan in eerdere prognoses. Het tekort loopt nog altijd op. De nieuwbouwambitie is dan ook flink: landelijk 900.000 woningen erbij tot en met 2031. Dit is ook in afspraken met regio's vastgelegd. Dit alles met als doel, om het woningtekort terug te dringen richting 2%. De rijksoverheid noemt dat een aanvaardbaar percentage. Het zal volgens de nieuwste Primos prognose nog tot na 2040 kunnen duren, voordat we in Rotterdam dat niveau bereiken.

Figuur 9: Ontwikkeling woningtekort regio Rotterdam en Nederland



Bron: Primos prognose 2023, ABF Research

Voor het Regioakkoord 2022, de meest recente regionale woningmarktafspraken, heeft bureau ABF een behoefteraming uitgevoerd. Daarin zijn twee scenario's doorgerekend: Referentie en Meer Evenwicht. Gemeenten en corporaties hebben het Meer Evenwicht scenario vastgesteld als de basis voor het Regioakkoord.

Uitbreidingsbehoefte

Het Referentie scenario gaat uit van een zo optimaal mogelijke uitbreiding van de woningvoorraad; vraag en aanbod worden zo goed mogelijk gekoppeld. Bepaalde patronen worden hierbij echter in stand gehouden. Randgemeenten pakken de opgave om betaalbare woningen te realiseren bijvoorbeeld minder op. Het Meer Evenwicht scenario neemt de uitkomsten van het Referentiescenario over, maar verdeelt de regionale behoefte aan sociale voorraad evenrediger. Dit betekent niet, dat iedere gemeente een even groot aandeel sociale voorraad heeft of moet hebben. Het betekent wel, dat de verschillen in de regio iets worden verkleind. In de behoefteraming is overigens ook rekening gehouden met de groei van het aantal studentenhuishoudens. Deze groep wordt in het Meer Evenwicht scenario echter niet evenwichtig gespreid over de regio. Zij 'landen' voornamelijk in de centrumgemeenten.

De twee doorgerekende scenario's laten voor de gemeente Rotterdam een grote uitbreidingsbehoefte aan woningen in midden- en duur segment zien (duur is hoger en topsegment tezamen). Het zwaartepunt van de behoefte ligt in de koopsector. De uitbreidingsbehoefte aan woningen in het sociale segment is beperkt, maar we kunnen ons ook geen afname permitteren.

Tabel 1: Twee scenario's voor uitbreiding van de woningvoorraad, behoefteraming 2020-2031

	huur			koop			**netto**
	sociaal	**midden**	**duur**	**sociaal**	**midden**	**duur**	**uitbreiding**
Meer evenwicht	-3.700	3.300	4.500	3.400	16.000	14.800	**38.300**
Referentie	3.700	2.900	3.700	3.400	13.100	11.400	**38.200**

Bron: ABF Research

Uitbreidingsbehoefte is nadrukkelijk niet hetzelfde als een bouwprogramma. Het cijfer drukt de netto groei van segmenten uit. Als prijsontwikkeling van bestaande woningen naar verhouding voor veel groei in een bepaald segment zorgt, zullen in het bouwprogramma accenten op andere segmenten moeten worden gelegd. Vervolgens beïnvloeden marktomstandigheden de mate waarin aan consumentenwensen over huur of koop in een segment kan worden voldaan. Denk specifiek aan de betaalbare koopsegmenten, waar consumenten minder goed terecht kunnen en waardoor ze moeten uitwijken naar de huursector.

Inkomens

De behoefteramingen gaan ook in op het aantal huishoudens nu en straks in verschillende inkomenscategorieën: de sociale doelgroep ("EU-doelgroep"), midden- en hogere inkomens. In 2020 is de EU-doelgroep in absolute zin het grootst. Inclusief studentenhuishoudens gaat het om 61% van het aantal Rotterdamse huishoudens. Vermeldenswaardig is, dat uit de EU-doelgroep bijna een op de vijf een koopwoning bewoont. 12% van de Rotterdamse huishoudens heeft een middeninkomen en 27% een hoger inkomen.

De ramingen laten richting 2031 een (kleine) daling van het aantal huishouden in de EU-doelgroep zien en een groei van het aantal midden- en hogere inkomens. In het Meer Evenwicht scenario zou

de EU-doelgroep in 2031 goed zijn voor 56% van de Rotterdamse huishoudens, 57% in het Referentie scenario. 13% zou een middeninkomen hebben, in beide scenario's. Het aandeel hogere inkomens stijgt naar 32% in het Meer Evenwicht scenario, 31% in het Referentiescenario.

Tabel 2: Twee scenario voor ontwikkeling van inkomensgroepen 2020-2031

	inkomen			netto
	EU-doelgroep	**midden**	**hoger**	**uitbreiding**
Meer evenwicht	-3.700	5.000	22.500	**23.800**
Referentie	-400	4.700	19.400	**23.700**

Bron: ABF Research

Bij dit alles moeten we enkele belangrijke kanttekeningen plaatsen. De gehanteerde variabelen gaan uit van positieve koopkrachtverwachtingen op de middellange termijn. Als deze niet uitkomen, verschuiven de verhoudingen tussen inkomensgroepen. De effecten van meer buitenlandse migratie kunnen eveneens tot veranderingen leiden. Dit zijn allemaal onzekerheden. Een absolute groei van het aantal huishoudens in de EU-doelgroep is denkbaar. Ook moeten we rekening houden met een grotere uitbreidingsbehoefte voor zowel totale als sociale (huur)woningvoorraad.

Woonquote en hoge energierekening

Hoewel de woonquote (het percentage van het inkomen dat aan woonlasten wordt besteed) van huurders in de sociale corporatiesector de laatste jaren iets verbeterd is, heeft de recente extreme stijging van de energielasten een verwacht negatief effect op de woonquote. 90.000 Rotterdamse woningen hebben nog een energielabel E, F of G. Met name de slechte isolatie van woningen heeft veel Rotterdamse huishoudens met een laag inkomen de afgelopen jaren in de problemen gebracht. Door de sterk gestegen energieprijzen is het percentage huishoudens in Rotterdam met een te hoge energierekening ten opzichte van hun inkomen naar schatting gestegen van 10% in 2020 naar 11,8% in 2022. Het betreft vooral de wijken IJsselmonde, Charlois, Delfshaven, Feijenoord en Noord. Door compensatie vanuit het Rijk via het prijsplafond wordt groei van de scheve verhouding geremd. 70% van de Rotterdammers die het hardst door gestegen energieprijzen wordt geraakt, woont in een sociale huurwoning. 18% woont in een particuliere huurwoning en 12% in een koopwoning.

Beschikbaarheid van woningen

Sociale huur

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen binnen de corporatievoorraad kan geduid worden op basis van de wachttijden (inschrijfduur) en de slaagkans om een woning te kunnen huren. Jaarlijks worden er in Rotterdam ongeveer 6.000 sociale huurwoningen opnieuw verhuurd. De slaagkans binnen de sociale corporatiesector in 2022 is ten opzichte van 2021 gelijk gebleven op 5,1%.

We zien dat aantallen advertenties en verhuringen dalen. De mediane inschrijfduur in de gemeente Rotterdam is gestegen naar 26 maanden voor regulier woningzoekenden. Elke andere gemeente heeft een hogere inschrijfduur, met uitschieters tot 104 maanden. De mediaan in de regio als geheel, dus inclusief de gemeente Rotterdam, is 36 maanden. In vergelijking met de regio Haaglanden, is de inschrijfduur in onze regio aanzienlijk korter. De gemeente Den Haag bijvoorbeeld had een mediane inschrijfduur van 71 maanden in 2022 en de regio Haaglanden als geheel 73 maanden.

Ruim 85.000 woningzoekenden van zowel binnen als buiten Rotterdam reageerden in 2022 één of meer keer op een advertentie voor een Rotterdamse sociale huurwoning. Woningzoekenden reageren ook in andere gemeenten op advertenties. Van de woningzoekenden is de ene helft wat actiever met reageren dan de andere. De mediane inschrijfduur is voor alle doelgroepen en prijssegmenten gestegen.

Middenhuur en -koop

Er is een tekort aan woningen in middensegment huur en middensegment koop. Dat werkt door in lagere doorstroming uit de sociale corporatievoorraad. Veel doorstromers (ook vanuit sociale huur) en een deel van de starters op de woningmarkt zijn op zoek naar woningen in het middensegment. Hun voorkeur gaat met name uit naar de koopsector. Daar is het aanbod echter afgenomen, door sterk gestegen prijzen in de bestaande voorraad. Zij ondervinden concurrentie van investeerders, hoewel die afneemt, en ook van mensen die eigenlijk een segment hoger zouden kunnen kopen, maar vanwege gestegen rentelasten liever iets goedkoper kopen.
De huursector is voor woningenzoekenden met een middeninkomen in theorie een alternatief, maar daar worden hoge prijzen gevraagd. Regulering van middensegment zou voor lucht kunnen zorgen, maar zo ver is het nu nog niet. En als die regulering er komt, bestaat het risico dat verhuurders hun woningen van de hand doen en de (potentiële) middeldure huurvoorraad slinkt.

Hoge segment koop en huur

De vraag naar woningen in het hoge segment is duidelijk zichtbaar en concentreert zich nadrukkelijk op de koopsector. Het gaat vooral om doorstromers op de woningmarkt. In de eerder beschreven uitbreidingsbehoefte is dit dan ook het segment met de grootste opgave. Tekenen van deze vraag en druk zijn een gemiddelde vraagprijs boven vier ton voor een koopwoning en de sterke stijging van transactieprijzen. De prijsstijging in de bestaande voorraad leidt tot groei in het hogere segment, maar voldoet niet aan de kwalitatieve behoeften van elk huishouden, zoals gezinnen die ruimere woningen nodig hebben. Dit type woning is schaars in Rotterdam en er is dus behoefte aan uitbreiding. Bovendien groeit de vraag naar duurzame woningen. Nieuwbouw zonder gasaansluitingen en met een uitstekend energielabel is een passend antwoord op deze behoefte.
De uitbreidingsbehoefte aan hoger segment huur is minder groot dan de koop. De vraag manifesteert zich vooral in het centrum van de stad. Ook richt deze zich meer op specifieke doelgroepen. Denk aan expats en mensen die snel een woning nodig hebben, of luxe kleinschalige woonvormen voor senioren. Door de minder grote vraag is in het hogere huursegment, meer dan in de koopsector, een goede prijs-kwaliteitverhouding nodig.

Kwaliteit en kenmerken van de woningvoorraad

De Rotterdamse woningvoorraad voldoet voor een groot deel aan de huidige en toekomstige kwaliteitseisen, dankzij het relatief groot aandeel woningen dat de afgelopen 40 jaar is toegevoegd met nieuwbouw (ruim 40% kent een bouwjaar na 1980). Een deel van de voorraad is helaas niet op orde of onvoldoende toekomstbestendig. Het gaat dan bijvoorbeeld om slechte isolatie, funderingsproblemen en achterstallig onderhoud.

Verduurzaming (energie- en warmtetransitie)

Energie besparen is van groot belang. Niet alleen om de klimaatcrisis en de noodzaak om in 2050 CO2 neutraal te zijn, maar ook omdat de energierekening van veel Rotterdammers (te) hoog is. 11,8% van alle Rotterdammers heeft inmiddels te maken met energierekening die te hoog is voor hun inkomen (2022) en daarmee staat de bestaanszekerheid onder druk. Rotterdam heeft een woningbestand met relatief veel woningen met een slechte energetische kwaliteit en met slechte energielabels. Van de in totaal 321.500 woningen moeten 97.000 woningen voor 2030 worden geïsoleerd, gebaseerd op het Nationaal Isolatieprogramma. Circa 90.000 hiervan hebben een energielabel E, F of G. Daarnaast is er de opgave om 263.000 woningen aardgasvrij te maken voor 2050.

Fundering en bodemdaling

Een woning zonder goede fundering is per definitie niet toekomstbestendig. In Rotterdam staan ruim 120.000 woningen op houten palen en ruim 30.000 woningen zijn niet onderheid. In beide gevallen betreft het voor ongeveer de helft corporatiewoningen. Bodemdaling in combinatie met de grondwaterstand zorgt ervoor dat een deel van deze woningvoorraad geen toekomstperspectief heeft. Niet onderheide panden zakken mee met de bodem en komen zo steeds dichter bij het grondwater te liggen. De woningen krijgen daardoor steeds meer vochtoverlast en verliezen, als er niets aan gedaan wordt, een duurzaam toekomstperspectief. Door klimaatverandering worden buien heviger en komen langdurige periodes van droogte steeds meer voor. Dat verergert het probleem voor de niet onderheide panden en levert problemen op voor woningen met houten paalfunderingen.

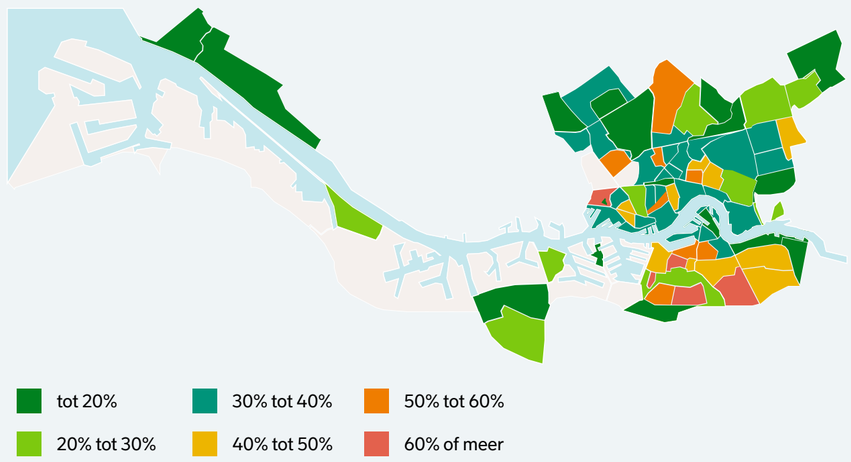
Bouwkundige staat woningvoorraad

Ook de bouwkundige staat van de rest van de woning vraagt aandacht. Zeker een op de vier woningen in Rotterdam heeft te maken met meer of mindere mate van achterstallig onderhoud. Het gaat dan om bijvoorbeeld balkons, brandveiligheid, ventilatie, loden leidingen etc.

Woninggrootte

Hoewel er binnen de Rotterdamse woningvoorraad relatief meer grote woningen zijn dan in andere steden, zijn er in bepaalde wijken ook concentraties kleine en eenzijdige woningen binnen de voorraad. Binnen het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) wordt voor dergelijke wijken aandacht gegenereerd.

Figuur 10: Aandeel woningen met oppervlakte tot 75m2

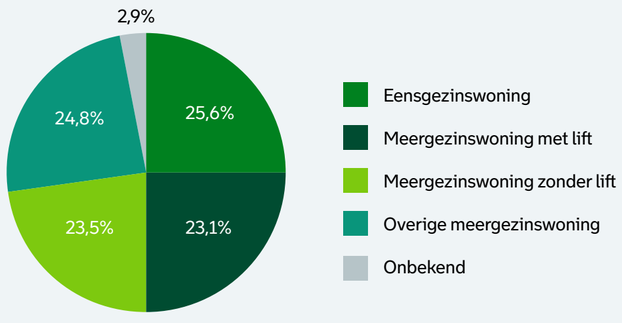


Bron: OBI

Woningtype

Iets meer dan de helft van de Rotterdamse woningen is gestapeld zónder lift. Deze woningen zijn niet of slechts met moeite toegankelijk voor mensen die minder goed ter been zijn. In het licht van vergrijzing is dit een belangrijk aandachtspunt. Bijna een kwart van de woningen is gestapeld mét lift en in principe wel goed toegankelijk, hoewel er in de praktijk soms toch flinke drempels zijn. Het laatste kwart betreft eengezinswoningen. Deze zijn weliswaar niet per se goed toegankelijk, maar er is vaak wel ruimte om de woning levensloopbestendig te maken.

Figuur 11: Samenstelling woningvoorraad naar woningtype, 2021



Bron: OBI

Conclusie

Demografische veranderingen; krapte op woningmarkt

Er is sprake van schaarste en de betaalbaarheid staat onder druk. De Rotterdamse bevolking groeit de komende periode fors. Deels is dit autonome groei, maar de belangrijkste factor is dat er meer mensen in de stad komen wonen. Het aantal huishoudens groeit nog sneller doordat er steeds meer éénpersoonshuishoudens komen, onder andere door de vergrijzing. Bij gebrek aan doorstroming stijgen de prijzen in het particuliere huur- en koopsegment en staan er steeds minder woningen te koop.

Betaalbaarheid onder druk: opgaven bij doelgroepen

Betaalbare segmenten worden kleiner door opwaartse prijsontwikkelingen in de bestaande voorraad. Aangezien het aantal huishoudens in Rotterdam met een sociaal inkomen constant blijft en het aantal middeninkomens toeneemt, is het vooral belangrijk om de omvang van de sociale voorraad stabiel te houden en het middensegment te vergroten. In Rotterdam is een grote vraag naar betaalbare woningen vanuit groepen als starters, kwetsbare groepen, Rotterdammers met lagere en middeninkomens en studenten. We zien zowel een behoefte naar koop als huurwoningen. Ook groeit de vraag naar passende woningen voor ouderen door (dubbele) vergrijzing. Voor deze Rotterdammers is het huidige aanbod aan woningen nu niet toereikend.
Ook het aandeel hogere inkomens neemt nog altijd toe. Deze groep is (en kan kritisch zijn) op de kwaliteit van de woning. Deels beantwoordt de bestaande voorraad niet aan hun wensen en is nieuwbouw noodzakelijk om in hun woonbehoefte te voorzien.

Groeiende kloof: in wijken, kwaliteit woningvoorraad en tussen groepen

De bestaande voorraad voldoet niet overal aan de huidige kwaliteitseisen. Het gaat dan bijvoorbeeld om slechte isolatie, funderingsproblemen en achterstallig onderhoud. In combinatie met hoge energielasten en het feit dat de achterblijvende kwaliteit van met name goedkopere woningen deze lasten nog meer opdrijft, wordt ongelijkheid in de stad vergroot. Dit beperkt zich niet alleen tot de woning, maar heeft impact op de gehele leefomgeving.

Starters, middeninkomens en sociale stijgers krijgen lastig toegang tot de woningmarkt, hebben een onzekere sociaaleconomische positie en zijn zich vaak niet bewust van hun rechten als huurder.
In de praktijk blijkt dat hiervan door particuliere verhuurders in sommige gebieden misbruik wordt gemaakt door het vragen van hoge huren en bijvoorbeeld door discriminatie bij het selecteren van een huurder. Aan de andere kant zien we dat degenen met een koopwoning vaak een betere woonquote hebben, terwijl hun sociaaleconomische positie al beter is.

In de volgende hoofdstukken geeft deze Woonvisie inzicht in de opgaven die we als gemeente voor ons zien op basis van deze context en welke ambities, doelen en maatregelen we oppakken om fijn en betaalbaar wonen mogelijk te maken in Rotterdam.

3.
Onze ambitie: een fijn en betaalbaar thuis voor iedereen.

De situatie op de Rotterdamse woningmarkt die uit het voorgaande hoofdstuk naar voren komt, vraagt om een serieuze aanpak en een stevige dosis ambitie vanuit de gemeente. Dit hoofdstuk gaat in op de ambitie die we voor ogen hebben voor het wonen in Rotterdam.

In vele opzichten is Rotterdam uniek. De stad kent een grote diversiteit aan woonmilieus en bewoners en door de jaren heen zijn veel unieke woonprojecten gerealiseerd. Rotterdam is een echte wereldstad met een eigen identiteit en bijzondere architectuur. Als je met bewoners in gesprek gaat over hoe het is om hier te wonen, zul je merken dat bijna iedereen trots is om Rotterdammer te zijn.

De vorige Woonvisie stelde duidelijke doelen om aantrekkelijke woonomgevingen te creëren. Het beleid concentreerde zich op de bouw van woningen voor midden- en hogere inkomens en tot het komen van een betere balans in wijken.
Daarin zijn goede stappen gezet, maar de afgelopen jaren hebben we ook de keerzijde ontdekt: betaalbaar wonen staat onder druk. Daarnaast zijn er ook nieuwe opgaven ontstaan. De wereld om ons heen verandert snel, thema's als klimaat, energietransitie, migratie en kansenongelijkheid staan nu centraal.
Hier zullen we in deze nieuwe Woonvisie op in moeten spelen, zodat de stad voor iedereen aantrekkelijk is en blijft en ook nieuwe bewoners er een plekje kunnen vinden. Dat betekent dat er meer betaalbare woningen moeten komen, met name in het middensegment. En dat we ons Rotterdams DNA van innovatie en doorpakken volop moeten inzetten om dat te bereiken. Daar gaan we voor in deze Woonvisie.

De ambities zijn:

Rotterdam is een stad voor iedereen

Rotterdam biedt van oudsher woningen met een betere prijs-kwaliteitverhouding dan andere grote steden. Door prijsontwikkelingen en nieuwbouw is er de afgelopen tien jaar meer aanbod gekomen voor mensen met een hoger inkomen. De sociale woningvoorraad is in omvang gedaald, maar is nog altijd 50% van het totaal.
De veranderingen zijn snel gegaan en daarom hebben we in het bijzonder aandacht voor de nog aanwezige betaalbare voorraad.
Onze ambitie is, dat er ook in de toekomst voor alle inkomensgroepen voldoende keuze aan woningen blijft, zowel voor Rotterdammers met een grote als met een smalle beurs. In deze tijd van stijgende prijzen en talrijke uitdagingen moeten we innovatief zijn om haalbare en toekomstbestendige woningen te realiseren.

Rotterdam is een diverse en inclusieve stad

Rotterdam herbergt vele culturen, leeftijden, inkomensgroepen en samenlevingsvormen. Door de grote inzet in het afgelopen decennium op gebiedsontwikkeling en nieuwbouw is de stad voor meer groepen aantrekkelijk geworden en rust de stad op meer sterke schouders. Sommige delen van Rotterdam zijn nu diverser en uniek, maar er is nog ruimte voor verbetering. We willen buurten creëren waar iedereen zich thuis kan voelen en de kans heeft om binnen dezelfde buurt door te groeien. Bovendien willen we een gevarieerd aanbod op gebouw- en blokniveau, met verschillende prijzen en groottes, voor diverse doelgroepen en met gemeenschappelijke ruimtes voor ontmoeting.

Rotterdam als innovatieve woonstad met lef

Rotterdam heeft een rijke geschiedenis aan bijzondere en innovatieve woongebouwen en de vernieuwende aanpak van complexe opgaven. Zo was de Bergpolderflat de eerste galerijflat van Nederland. Daarnaast zijn het Justus van Effenblok en de kluswoningen mooie voorbeelden. Ook de verdichting van de binnenstad met bijzondere hoogbouw en architectuur is uniek.

We willen graag een innovatieve woonstad blijven met daarbij in ieder geval aandacht voor:

- Nieuwe woonconcepten, waarbij we onszelf en de markt uitdagen in te spelen op de veranderende bevolking met meer alleenstaanden en meer ouderen;
- Nieuwe instrumenten die bijdragen aan een gezonde werking van de woningmarkt, zoals het uitsluiten van discriminatie en het vaststellen van eerlijke huurprijzen;
- Goede groei: we gaan verdichten in de stad, onder andere door het toevoegen van hoogbouw. De uitdaging daarbij is om tegelijkertijd aandacht te hebben voor voorzieningen, openbare ruimte, groen, werken, duurzaamheid en sociale netwerken. We blijven de architectuurstad van Nederland; architectuur en stedenbouw vergroten de kwaliteit van de stad.

Onze ambitie is dat zowel huidige als toekomstige Rotterdammers zich thuis voelen in de stad, dat Rotterdam een fijn en betaalbaar thuis is voor iedereen. Deze ambities, de brede maatschappelijke ontwikkelingen, en het Woonakkoord zoals door de gemeenteraad vastgesteld, komen samen in 4 pijlers die richtinggevend zijn voor het werk dat wij de komende jaren te doen hebben mét velen in de stad.

1. Meer en betaalbare woningen

Deze pijler richt zich op voldoende beschikbaar woningaanbod voor alle Rotterdammers. Dit doen we door woningen toe te voegen en de bestaande voorraad beter te benutten. Daarbij hebben we aandacht voor kwaliteit en duurzaamheid en zorgen we voor wijken met een gevarieerd woningaanbod. We bouwen in alle marktsegmenten en daarbij ligt de nadruk op betaalbaarheid. Onze ambitie is, om de absolute omvang van de sociale voorraad stabiel proberen te houden en het aandeel middensegment te vergroten.

2. Toekomstbestendige woningen en vitale wijken

Deze pijler is gericht op de kwaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken. Prettig wonen gaat immers over meer dan alleen voldoende woningen. We zetten in op kwalitatief goede, gezonde, toegankelijke, levensloopbestendige, veilige en duurzame woningen in leefbare, veerkrachtige en gemengde wijken. We streven naar veerkrachtige wijken: wijken waar je in elke levensfase kunt blijven wonen en waar voldoende voorzieningen en netwerken zijn.

3. Huisvesting van aandachtsgroepen

Deze pijler richt zich op de groepen Rotterdammers die minder kansen hebben op de woningmarkt. Ons streven is dat alle Rotterdammers in 2040 een woning hebben die past bij hun inkomen, huishoudgrootte of zorgbehoefte en dat in 2030 zo min mogelijk mensen zich in een dak- of thuisloze situatie bevinden. Daarnaast willen we de meest kwetsbare aandachtsgroepen binnen een redelijke termijn van huisvesting voorzien. We verliezen daarbij de regulier woningzoekenden met een laag inkomen niet uit het oog.

4. Betere positie op de woningmarkt

Deze pijler is gericht op zorgen voor eerlijke, inclusieve toegang op de woningmarkt en kansen op een passende woning.
De gemeente bewaakt het recht op huisvesting en goed huren en verhuren. Rotterdamse huurders en verhuurders kunnen ervan uitgaan dat er sprake is van goed (ver)huurderschap en dat misstanden worden aangepakt. We zorgen dat de Rotterdamse woningmarkt voor iedereen toegankelijk is. De huurwoningmarkt in onze stad is inclusief, er wordt niet gediscrimineerd.

4. Pijler 1
Meer en betaalbare woningen

Ambitie 2040

Rotterdam groeit, het aantal Rotterdammers blijft toenemen. Demografische ontwikkelingen, zoals de vergrijzing, zorgen voor een stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens en voor een groeiende behoefte aan woningen.
In combinatie met het huidige woningtekort en de schaars beschikbare ruimte binnen onze stad staan we voor een grote uitdaging. We zetten ons in om druk op de woningmarkt te verminderen en het tekort aan woningen terug te dringen.

Dit doen we verspreid over de stad, in verschillende woonvormen, voor verschillende doelgroepen en in diverse woonmilieus (van 'dorps' tot 'grootstedelijk' wonen). Rotterdammers kunnen starten in en doorstromen naar woningen, die aansluiten bij verschillende fasen van hun leven. Wooncarrière brengt verhuisketens op gang. Een deel van de Rotterdammers kan zich een duurdere woning veroorloven. Daarin willen wij blijven voorzien. Voor anderen is betaalbaarheid juist essentieel. Daarom verbeteren en borgen we ook de beschikbaarheid van betaalbare woningen.

- **Meer woningen**
  Om goede groei te accommoderen en ruimte te bieden aan alle Rotterdammers, streven we ernaar om het woningtekort in Rotterdam terug te dringen door duurzame nieuwbouw toe te voegen en de bestaande voorraad beter te benutten.

- **Betaalbare woningen**
  We streven naar een woningvoorraad waarbij er in de toekomst voor alle inkomensgroepen voldoende keuze aan woningen blijft. We bouwen in alle marktsegmenten, waarbij de nadruk ligt op betaalbaarheid. We streven ernaar de absolute omvang van de sociale huurvoorraad stabiel te houden en het aandeel woningen in het middensegment te vergroten.

Wat is de opgave?

De vraag naar woningen is aanhoudend hoog. Er is sprake van een flink woningtekort. De provincie Zuid-Holland en de samenwerkende gemeenten in de regio Rotterdam willen het tekort terugdringen naar 2%. Dat is vastgelegd in het Regioakkoord 2022, met een looptijd tot en met 2030. We hebben daarin ook afspraken gemaakt over een evenwichtiger spreiding van de sociale voorraad in de Rotterdamse regio. De afspraken uit het Regioakkoord en de landelijke en provinciale bouwopgave zijn bekrachtigd in de Regionale Realisatieagenda regio Rotterdam (woondeal) tussen het ministerie van BZK, provincie Zuid-Holland, Maaskoepel en regiogemeenten.

Nieuwbouw

Om de opgave te realiseren, zetten we alle zeilen bij. De aantallen zijn fors en de ontwikkellocaties liggen binnenstedelijk. Dit brengt complexiteit met zich mee. In de Regionale Realisatieagenda zijn verschillende kritische succesfactoren voor realisatie benoemd, van stikstof tot infrastructuur en van financiën tot personele capaciteit. Aan Versnellingstafels zijn partijen met elkaar in gesprek over concrete oplossingen, om de bouw aan de gang te houden.

Er zijn woningen nodig in alle prijssegmenten. In de bestaande voorraad schuift een deel van de woningen vanwege prijsontwikkelingen door naar hogere segmenten. Daarom hebben we bij nieuwbouw meer aandacht voor betaalbare woningen, met zo veel mogelijk borgen voor betaalbaarheid op termijn. Maar ook in het hogere segment bouwen we woningen. Dit draagt niet alleen bij aan de financiële haalbaarheid van projecten, maar zorgt er ook voor dat gebiedsontwikkelingen een gevarieerd programma hebben voor diverse (Rotterdamse) inkomensgroepen.

Innovatief bouwen en wonen is van groot belang om de uitdagingen op de woningmarkt aan te gaan. We stimuleren partijen spaarzaam om te gaan met beschikbare grond en grondstoffen en gebouwen zo te ontwerpen dat een functieverandering op termijn mogelijk is.

"Mensen maken de stad mooier. Geef iedereen een eerlijke kans op de woningmarkt door flink meer woningen te bouwen."

Bij de bouw van nieuwe woningen wordt gekeken naar innovatieve bouwvormen en processen die het mogelijk maken – ondanks stijgende bouwkosten – genoeg woningen van voldoende kwaliteit en betaalbaarheid te realiseren.

Het toevoegen van de benodigde hoeveelheid nieuwe woningen gaat hand-in-hand met de duurzaamheidsopgaven. Om een blijvende goede groei te kunnen realiseren moeten de nieuwe woningen duurzaam worden gebouwd. Dat betekent dat de woningen gerealiseerd moeten worden binnen de toelaatbare operationele en materiaal gebonden emissiegrenzen van de Paris Proof doelstellingen.

Bestaande voorraad
Onze bouwambities zijn groot, maar we kunnen er op korte termijn de tekorten niet volledig mee oplossen. Daarom stimuleren we, dat kansen worden benut voor beter of ander gebruik van de bestaande voorraad (woningen en leegstaande kantoren of schoolgebouwen). Innovatieve woonvormen, zoals collectief wonen, zorgen ook voor een betere benutting van de bestaande gebouwen en beschikbare ruimte. Maatregelen die leiden tot intensiever gebruik van de bestaande voorraad, moeten wel zorgvuldig worden afgewogen tegen eventuele negatieve gevolgen voor de leefbaarheid.

Met maatregelen in de bestaande voorraad willen we ook andere doelen bereiken. Denk aan het verbeteren van de kwaliteit, duurzaamheid, toegankelijkheid, levensloopbestendigheid en vergroten van differentiatie in woningtypologie. Dit draagt bij aan doorstroming en passend wonen voor uiteenlopende doelgroepen. Let wel, aanbod komt niet vanzelfsprekend terecht bij de meest passende doelgroep. Daarom is passend toewijzen van belang.

Doelen richting 2030

1. Meer woningen

- We zorgen dat de woningvoorraad groeit, door in te zetten op een continue bouwstroom van minstens 3.500 woningen per jaar. Het toevoegen van nieuwbouw doen we in diverse woonmilieus, met de grootste aantallen op locaties nabij hoogwaardig openbaar vervoer en op plekken waar dat de bestaande stad versterkt. Naast permanente woonruimte gaat het ook om het creëren van een flexibele schil en creatieve oplossingen om op kortere termijn de druk op de woningmarkt te verminderen.
- We zorgen dat er meer woonruimte komt, door de markt uit te dagen en te faciliteren bestaande gebouwen intensiever te gebruiken. Daarbij hebben we oog voor de leefbaarheid in de directe woonomgeving.
- We hebben aandacht voor de woonkwaliteit in nieuwbouw en bestaande bouw, voor nu en in de toekomst. Het aanbod is gedifferentieerd, woningen hebben een grootte die past bij de doelgroep, zijn duurzaam (dragen bij aan klimaatdoelstellingen), levensloopbestendig, bieden flexibiliteit in plattegronden en constructie, en complexen met kleine woningen bieden ruimte voor ontmoeting. Aan de uitstraling van gebouwen moet je het prijssegment niet direct kunnen aflezen.

2. Betaalbare woningen

- We zetten in op het gedachtegoed van wijken voor iedereen, met als doel gemengde wijken waar verschillende woningtypen en prijsklassen beschikbaar zijn. Dit doen we waar mogelijk door sociale- en middensegment woningen te bouwen in wijken waar deze beperkt aanwezig zijn, terwijl we in wijken met veel sociale woningen juist woningen in het midden- en hoger segment gaan toevoegen.
- We zetten deze collegeperiode op stedelijk niveau in op ten minste 55% betaalbare nieuwbouw, waarvan 20% sociaal en 35% middensegment. We werken toe naar 65% betaalbaar (25% sociaal en 40% middensegment) vanaf 2026. Een groter aandeel betaalbaar in de bouwproductie zal vooral bestaan uit kleinere woningen, gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens. Er moeten daarnaast ook grotere, betaalbare woningen komen voor sociale stijgers en gezinnen.
- De overige 45% (35% vanaf 2026) van de stedelijke bouwproductie betreft woningen in hogere segmenten.
- We streven ernaar, dat de omvang van de sociale voorraad op peil blijft. We nemen maatregelen voor meer middensegment en handhaven huurprijzen op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS). Daarnaast worden woningen passend toegewezen o.b.v. inkomen, in het sociale huursegment van corporaties én het deel particuliere huur dat in het prijssegment 'sociaal' valt. Om betaalbaarheid te borgen maken we gebruik van zowel ons publiek- als privaatrechtelijk instrumentarium.

Om deze doelen tot 2030 te behalen, is allereerst structurele inzet van de Rijksoverheid voor betaalbare woningbouw nodig. Als stad komen wij binnen onze lokale mogelijkheden met een set van concrete maatregelen voor de komende vijf jaar. Voor zowel 'meer woningen' als 'betaalbare woningen' is een onderscheid te maken tussen maatregelen voor nieuwbouw en maatregelen voor de bestaande voorraad. Sommige maatregelen nemen we al, andere vragen nadere concretisering van o.a. ruimtelijke, bouwtechnische of financiële mogelijkheden.

We streven er bij voorkeur naar om flexibiliteit binnen bouwprojecten te regelen via privaatrechtelijke overeenkomsten. Als dit niet voldoende is om onze doelen te bereiken, zullen we ons publiekrechtelijk instrumentarium, zoals omgevingsplannen, inzetten. Een omschrijving van dit instrumentarium is te vinden in het gemeentelijke Grondbeleid (2023). Bovendien is het belangrijk om zorgvuldig af te wegen op welk deel van de woningmarkt de gemeente het meest effectief kan ingrijpen om 'meer betaalbare' woningen te realiseren.

Concrete maatregelen voor de komende 5 jaar

Deze maatregelen hebben (deels) een relatie met het Rotterdamse Doorbouwakkoord[3].

Nieuwbouw - algemeen

- **Continue bouwproductie:** Jaarlijkse starten we met de bouw van 3.500 tot 4.000 woningen, via nieuwbouw en transformatie.
- **Specifiek bouwen voor studenten en ouderen:** Deze collegeperiode realiseren we 10 woonzorgconcepten voor ouderen en jaarlijks 400 woningen voor studenten. We dagen sociale huisvesters uit om de opgave met elkaar sneller te realiseren.
- **Een flexibele schil:** Tot 2026 bouwen we 2.000 flexwoningen, om pieken in woningbehoefte op te vangen. Deze woningen zijn verplaatsbaar en staan tijdelijk op bepaalde locaties.
- **Innovatieve bouwvormen en -processen:** We faciliteren innovatie, om ondanks stijgende kosten voldoende betaalbare woningen van goede kwaliteit te bouwen met aandacht voor circulariteit en aanpasbaarheid. Denk hierbij aan fabrieksmatige of modulaire bouwoplossingen.
- **Integratie van duurzaamheid:** Bij alle nieuwe woningbouwprojecten wordt duurzaamheid vanaf het begin, integraal meegenomen. Om binnen de grenzen van het Parijs Akkoord te blijven, kijken we naar verdergaande maatregelen voor energietransitie, klimaatadaptatie, circulair bouwen en biodiversiteit.
- **Kwaliteit:** We doen een beperkte actualisatie van het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen. Daarbij verkennen we of bij specifieke doelgroepen meer afwijkingsmogelijkheden nodig zijn. Daarnaast brengen we de vereiste minimum gemiddelde oppervlaktes in lijn met de normen die worden gehanteerd in ander gemeentelijk beleid, zoals de parkeernormering.

Bestaande bouw - algemeen

Het beter benutten van de bestaande voorraad in de stad kan enkele honderden extra woningen per jaar opleveren. De exacte hoeveelheid woonruimte die het kan opleveren, hangt af van de te nemen maatregelen en inzet, en zal blijken uit aanvullend onderzoek.

We zetten op dit moment in op:

- **Doorstroomcoach voor senioren:** De doorstroomcoach begeleidt senioren met een verhuiswens. In Rotterdam zijn er ongeveer 8.000 ouderen die willen verhuizen naar een kleinere woning. Als een deel van hen in dat proces wordt geholpen, levert dit voor andere woningzoekenden meer aanbod van grote woningen op.
- **Regels voor kamerverhuur versoepelen:** We versoepelen de regels voor een verplichte kamerverhuurvergunning. Deze gaat van drie of meer personen, naar vier of meer personen.
- **Hospitaverhuur stimuleren:** Hospi Housing brengt namens de gemeente Rotterdam vraag naar en aanbod van hospitaverhuur bij elkaar.

3 Doorbouwen aan Rotterdam, Doorbouwmaatregelen 2023 – 2026

We dagen de stad uit om in de bestaande voorraad meer woonruimte te maken. We gaan verkennen:

- **Optoppen van bestaande gebouwen:** We onderzoeken wat er nodig is om initiatiefnemers in staat te stellen gebouwen op te toppen. Denk hierbij aan het vaststellen van heldere richtlijnen en het vereenvoudigen van procedures, waardoor betrokken partijen snel en moeiteloos aan de slag kunnen gaan.

- **Samenwonen stimuleren:** We verkennen de mogelijkheden, om obstakels voor samenwonen weg te nemen. Wij denken hierbij aan het beter benutten van de huidige wettelijke mogelijkheden over de kostendelersnorm en daarover duidelijk te communiceren.

- **Woningen splitsen:** We onderzoeken in welke wijken het splitsen van grote woningen in meerdere kleinere woningen passend en wenselijk is.

- **Intensiveren leegstandsaanpak:** In Rotterdam is de leegstand rond de 3%[4]. Dat is meer dan de 2% van het landelijk gemiddelde en in de meeste andere grote steden. Een mogelijke aanpak is om een bovengrens vast te stellen. Wanneer het leegstandspercentage boven die grens komt - zonder bijvoorbeeld een tijdelijke reden als voorgenomen sloop of hoog niveau renovatie - kan een leegstandsaanpak worden ingezet.

- **Transformatie:** We faciliteren de transformatie van leegstaande kantoren en schoolgebouwen naar woonruimte. Per locatie wordt de wenselijkheid daarvan getoetst in relatie tot 'goede groei'. Er is immers behoefte aan meer dan alleen woningen.

4 Centraal Bureau voor de Statistiek (2022), Landelijke monitor leegstand, tabel 1

"Veel mensen kunnen lastig een huis vinden. Ik wens dat er meer huizen te huur komen in Rotterdam die niet te duur zijn."

Betaalbare woningen

Concrete maatregelen voor de komende 5 jaar

Deze maatregelen hebben (deels) een relatie met het Rotterdamse Doorbouwakkoord. We willen de aantrekkelijkheid van de Rotterdamse woningmarkt voor investeerders behouden, dus daar houden we bij het implementeren van maatregelen rekening mee. Zonder ontwikkelaars, corporaties, bouwbedrijven en institutionele beleggers worden er geen nieuwe (betaalbare) woningen gebouwd. Bij de verkenning van nieuwe maatregelen rondom betaalbaarheid stemmen we af met marktpartijen, bijvoorbeeld via het Platform Ontwikkeling Rotterdam.

Daarnaast is het niet altijd helder welke financiële en personele gevolgen er zijn voor de maatregelen die momenteel worden onderzocht. De uitkomsten van deze verkenningen worden daarom op een later moment voorgelegd aan de gemeenteraad.

Nieuwbouw - algemeen

De komende vijf jaar zetten we de volgende stappen om het totale aandeel betaalbare woningen te vergroten:

- **Kansen meer betaalbaar benutten:** Gezien de druk op betaalbaarheid benutten we waar mogelijk kansen om voor 2026 al 65% betaalbaar te bouwen.
- **Er komt een nieuwe Rotterdamse Bouwwet** waarbij we experimenteren met flexibiliteit in regelgeving voor betaalbare woningen zonder de kwaliteit en de omgeving uit het oog te verliezen. We staan daarbij open om regels tegen het licht te houden, bijvoorbeeld bijbetaling en woonoppervlakte voor specifieke doelgroepen.
- **Verstrekken van de volgende financiële impulsen:** Er is € 25 mln. beschikbaar om het aandeel betaalbaar in bouwprojecten tot 2026 te verhogen. Daarnaast is, gekoppeld aan het Doorbouwakkoord, ook nog eens € 25 mln. beschikbaar gesteld voor een startbouwregeling en een Doorbouwfonds voor nieuwe grondexploitaties waar tekorten zijn. Deze € 50 miljoen zijn voor de huidige collegeperiode beschikbaar. Voor de prijssegmentambities na 2026 is aanvullende financiering nodig. Op de langere termijn zijn we daarbij ook afhankelijk van het Rijk.

De betaalbare voorraad bestaat uit het sociale segment en het middensegment. Voor beide segmenten is uitgewerkt welke maatregelen we op dit moment nemen en voor welke maatregelen we de mogelijkheden, financiële en personele implicaties nog verkennen.

Nieuwbouw - sociaal

Onder de definitie van sociaal segment van het Rijk vallen huurwoningen van corporaties en enkele huurwoningen van particulieren, als deze voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd bij paragraaf 'Doelen richting 2030: betaalbare woningen'.
We conformeren ons aan de rijksdefinitie en richten onze maatregelen specifiek op het huursegment, aangezien het momenteel niet haalbaar is om kwalitatief goede sociale koopwoningen te realiseren binnen de huidige marktomstandigheden.

Om de sociale huurwoningvoorraad te behouden en uit te breiden, zetten we de volgende maatregelen in:

- **Bouwen van meer sociale huurwoningen:** We realiseren tot 2026 20% sociaal in nieuwbouw en daarna 25%. Bij voorkeur gebeurt dit door de corporaties, omdat zij garant staan voor langjarige betaalbaarheid en toewijzing aan kwetsbare doelgroepen.
  We zoeken samen met corporaties naar mogelijkheden om de productie te vergroten en het tempo te versnellen. Hierin stimuleren we ook samenwerkingen tussen corporaties en marktpartijen.

- **Regionale spreiding:** Sturen op nakoming van gemaakte woningbouwafspraken met regiogemeenten over een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad in de regio (Meer Evenwicht-scenario).

We verkennen daarnaast voor behoud en uitbreiding van de sociale huurvoorraad de volgende maatregelen:

- **Langjarige borging:** We maken afspraken over 25 jaar instandhouding met marktpartijen die sociale huurwoningen bouwen, conform landelijke definitie sociaal en toewijzing aan doelgroepen.

- **Landelijk Registratiesysteem:** Randvoorwaarde voor handhaving van huurprijzen en toewijzing aan doelgroepen is een landelijk registratiesysteem. Wij vragen het Rijk om hiervoor met een voorstel te komen en voor toewijzing een transparant woonruimteverdeelsysteem op te zetten. Als er geen landelijke regeling komt, kunnen we overwegen om ons eigen systeem te ontwikkelen en de financiële consequenties daarvan inzichtelijk te maken.

- **We volgen de landelijke regelgeving over het woningwaarderingsstelsel en de servicekosten:** We moeten het effect hiervan op de inzet van ons kwaliteitsbeleid nader in beeld brengen, aangezien gedeelde voorzieningen en services mogelijk een compenserende kwaliteit kunnen zijn bij kleinere woningen.

Nieuwbouw - middenhuur

Voor het middenhuursegment zetten we in op de volgende maatregelen:

- **Bouwen van meer middensegment:** We sturen in nieuwbouw tot 2026 op 35% en daarna op 40% middensegment.

- **Verdeling huur/koop:** Op stedelijk niveau streven we ernaar dat de helft van de nieuwbouwwoningen in het middensegment, middenhuur is. Dit is 20% van de totale bouwproductie vanaf 2026. We zetten de lijn uit het Doorbouwakkoord voort, door ons tot 2026 flexibel op te stellen bij de verhouding huur/koop in het middensegment. Daarmee houden we de bouw aan de gang.

- **Langjarige borging middenhuur:** We houden ontwikkelaars bij middenhuur aan een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar, om de continuïteit van dit woningsegment op de lange termijn te borgen.

- **Overgangsfase landelijke regulering middenhuur:** Sinds vaststelling van het Rotterdamse Actieplan Middenhuur (2019) hanteren we lokale regels over huurprijzen en kwaliteitscriteria voor het middensegment. Dit was bij gebrek aan landelijke kaders. Het wetsvoorstel Betaalbare huur brengt hierin verandering: middenhuur woningen worden nu gedefinieerd als woningen met maximaal 186 WWS-punten en een bijbehorende maximale huurprijs. Doordat wij enige tijd ruimere prijsgrenzen hanteerden, maar vooral ook minimale oppervlakte-eisen stelden, bestaat de kans dat middenhuurwoningen uit eerder gemaakte lokale afspraken onder het wetsvoorstel Betaalbare huur in de vrije sector verhuurd mogen worden. We streven ernaar om de eerder overeengekomen percentages middenhuur op projectniveau te handhaven. Voor dit type woningen geldt een maximale huurprijs die is vastgesteld door de Rijksoverheid. Om bouwvertraging te voorkomen, verkennen we samen met marktpartijen, corporaties en het Rijk de overgang van de oude naar de nieuwe definitie voor het middenhuursegment.

- **Woninggrootte:** We verlangen bij middenhuur van partijen niet langer een gemiddelde oppervlakte. Wel verwachten wij, dat woningen ten minste voldoen aan de minimaal toegestane oppervlakte vanuit het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen.

Daarnaast verkennen we voor het middensegment de volgende maatregelen:

- **Middenhuur door corporaties:** We maken afspraken met woningcorporaties over het aantal middenhuurwoningen dat zij bouwen. In het Doorbouwakkoord hebben we vastgelegd dat de corporaties tot 2026 per jaar minimaal 200 middenhuurwoningen bouwen. Daarbij verkennen we de mogelijkheden van het mengen van sociaal en middenhuur in één gebouw.

- **Voorsprong sleutelberoepen:** Om ervoor te zorgen dat de juiste doelgroep in deze woningen terecht komt, krijgen middeninkomens en sleutelberoepen bij de toewijzing van middenhuur in nieuwbouw en uit liberalisaties een voorsprong t.o.v. andere doelgroepen. Waar nodig zetten we hiervoor publiekrechtelijke instrumenten in, zoals de huisvestingsverordening. We gaan de doelgroepenverordening herzien en afstemmen op het nieuwe woonbeleid.

- **Lobby Rijk investeringsmogelijkheden corporaties:** We lobbyen richting het Rijk voor verbeterde investeringsmogelijkheden van corporaties in onze regio. Omdat we zien dat in de huidige markt ontwikkelende partijen (zowel corporaties als particulier) middenhuur niet financieel rond krijgen in nieuwbouw, maken wij ons hard voor gunstige DAEB-financiering voor realisatie van deze woningen.

Nieuwbouw - middenkoop

Specifiek voor het middenkoopsegment nemen we de volgende maatregelen:

- **Verdeling koop/huur:** Op stedelijk niveau streven we ernaar dat de helft van de nieuwbouwwoningen in het middensegment, middenkoop zijn. Dit is 20% van de totale bouwproductie. Op korte termijn gaan we op projectniveau flexibeler om met de verdeling koop/huur in het middensegment.

- **Vervreemdingsverbod:** Voor alle nieuwbouw in het middenkoopsegment geldt een vervreemdingsverbod (zelfbewoningsplicht + anti-speculatiebeding) van minimaal 5 jaar.

- **Voorsprong sociale stijgers en sleutelberoepen:** We vragen ontwikkelaars en corporaties om sociale stijgers uit de buurt en sleutelberoepen met een middeninkomen bij de toewijzing van nieuwe middenkoop een voorsprong te geven t.o.v. andere doelgroepen. Hiervoor zijn we op dit moment afhankelijk van de welwillendheid van ontwikkelaars en corporaties. Juridisch kunnen we dit (nog) niet afdwingen. Bij inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet (naar verwachting 1 januari 2024) kunnen we dat publiekrechtelijk regelen.

Voor het middenkoopsegment wordt de volgende maatregel verkend:

- **Koopinstrumenten voor grotere woningen:** We stimuleren de markt om met vernieuwende koopinstrumenten woningen onder de marktwaarde aan te bieden. Zo kunnen grotere woningen (ca. 85 m2), die geschikt zijn voor sociale stijgers en gezinnen, alsnog in het middenkoopsegment aangeboden worden. Dit kan door een koperskorting te geven die bij een latere verkoop weer verrekend wordt. Waar de markt dit soort instrumenten vanwege de financiële lasten die dit met zich meebrengt (uitgestelde betalingen en het risico op dalende prijzen bij verkoop) niet inzet, kijken we naar het Rijk voor beschikbare middelen.

- **Aanschafwaarde-drukkende maatregelen:** We verkennen op beperkte schaal maatregelen zoals CPO en het aanbieden van kluswoningen.

Bestaande bouw - sociaal

Specifiek voor het sociale huursegment nemen we de volgende maatregelen:

- **Beperken verkoop en liberalisaties corporatiewoningen:** In wijken met een beperkt aandeel sociale voorraad, maken we afspraken met corporaties over het stoppen met verkoop en liberalisatie van bestaande sociale huurwoningen.

- **Sociaal houden particuliere huurwoningen:** Met marktpartijen die bestaande sociale woningen beheren maken we afspraken over huurprijzen en toewijzing aan doelgroepen (bestaande voorraad en nieuwbouw). Randvoorwaardelijk hierbij is een landelijk registratiesysteem voor huurprijzen, waarbij hulp van het Rijk nodig is. Voor het faciliteren van toewijzing aan de doelgroep vragen we zoals gezegd aan het Rijk om met een voorstel te komen voor een transparant woonruimteverdeelsysteem.

Bestaande bouw - middenhuur

Voor het middenhuursegment verkennen we de volgende maatregelen:

- **Regulering middenhuur:** We zullen de toekomstige wetgeving met betrekking tot de regulering van middenhuurprijzen handhaven. We gaan ervan uit dat het wetsvoorstel Betaalbare huur zal worden aangenomen. Dit betekent dat de huurprijzen voor middenhuur worden gereguleerd, wat een dempend effect heeft op de huurprijzen en moet leiden tot meer middenhuurwoningen in de stad. Deze regulering gaat naar verwachting gelden voor woningen met maximaal 186 punten (met een verwachte huurprijs van € 1.123 per 1-1-2024). We verwachten dat dit een effect gaat hebben op de omvang van het middensegment, omdat een groot deel van de particuliere huurwoningen in Rotterdam binnen die potentiële 186 punten zal vallen.

- **Monitoren van mogelijke effecten regulering:** We krijgen signalen dat veel particuliere beleggers panden willen verkopen of een (kleine) kwaliteitsverbetering willen doen om qua WWS boven de 186 punten uit te komen. We monitoren daarom de komende jaren eventuele veranderingen in het aandeel middensegment in de particuliere huurvoorraad. Een sterke afname vraagt mogelijk om een bijstelling van het percentage middensegment in onze bouwproductie of bijstelling van onze doelen voor dit segment.

- **Liberalisatie corporatiewoningen naar middenhuur:** In wijken met een omvangrijke sociale voorraad, zetten we in op meer ruimte voor het middensegment door middel van liberalisatie van sociale huurwoningen van corporaties naar het middensegment. Daarbij borgen corporaties middenhuur in hun vrije-sectorportefeuille voor minimaal 15 jaar.

- **Passend toewijzen aan middeninkomens:** In gebieden waar de schaarste het grootst is zetten we waar nodig ons publiekrechtelijke instrumentarium in om woningen passend toe te wijzen o.b.v. inkomen (bijv. via een doelgroepenverordening).

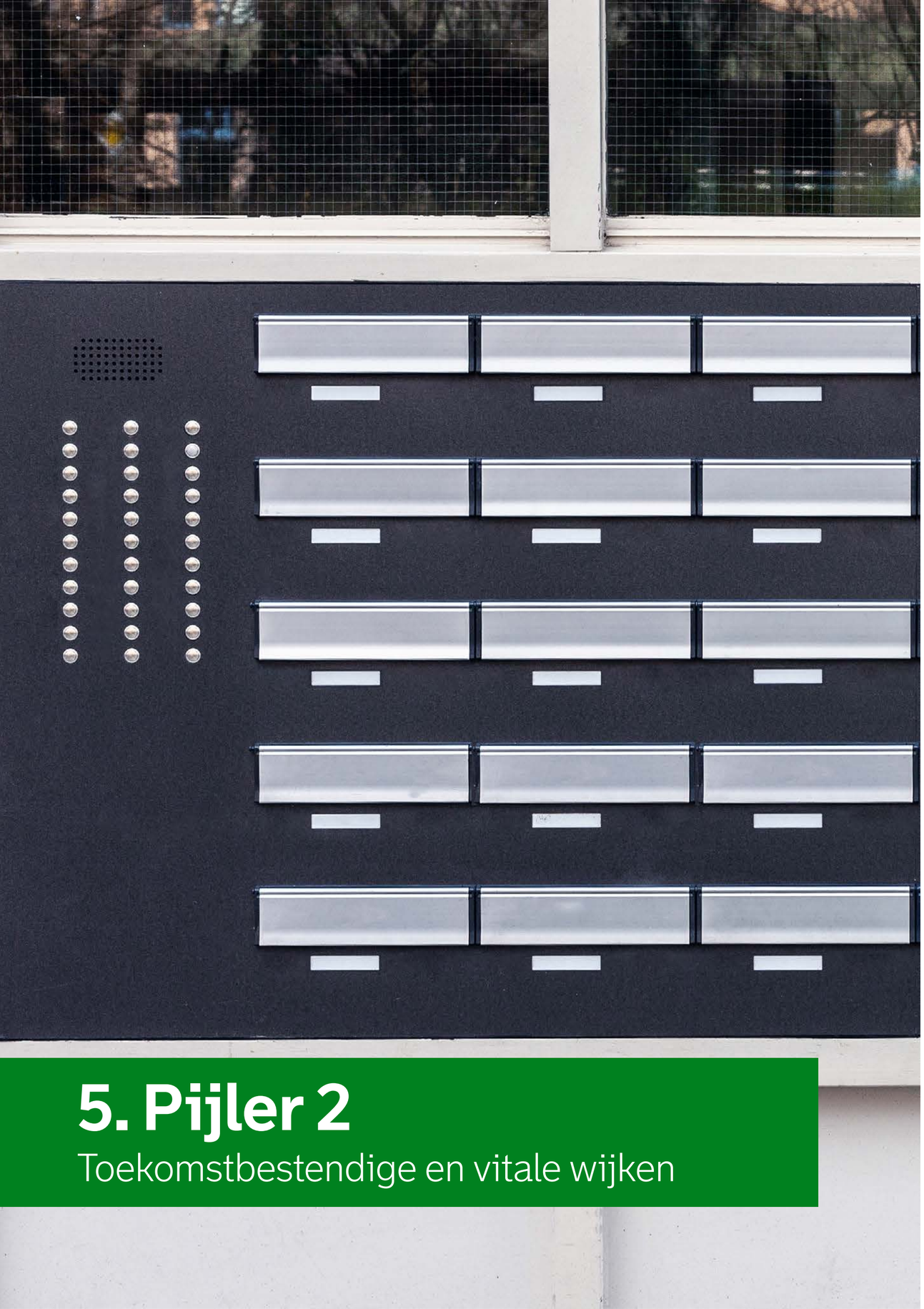
- **Nieuwe Huisvestingswet:** We zien dat de (acute) woonvraag naar betaalbare woningen ook buiten de corporatiedoelgroep groter is dan het aanbod. We zetten daarom in op het uitbreiden van de mogelijkheden van de (nieuwe) Huisvestingswet in de Rotterdamse verordening Woonruimteverdeling.

Bestaande bouw - middenkoop

Voor het middenkoopsegment nemen we de volgende maatregel:

- **Opkoopbescherming:** Afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt, verlengen we de opkoopbescherming voor woningen in het (sociale en) middenkoopsegment in bepaalde wijken. De opkoopbescherming is bedoeld om middeninkomens en koopstarters die een woning willen kopen in de bestaande voorraad, meer kans te geven. Door beleggers te weren, ontstaat meer aanbod voor de gewenste doelgroep.

- **Verkoop corporatiewoningen aan middeninkomens:** In wijken met een aanzienlijk aantal sociale huurwoningen hebben woningcorporaties de mogelijkheid om bestaand bezit als middenkoopwoningen te verkopen als onderdeel van hun portefeuillevernieuwing. Bij deze verkoop, vergelijkbaar met nieuwbouwprojecten, krijgen middeninkomens voorrang.



5. Pijler 2
Toekomstbestendige en vitale wijken

Ambitie 2040

Veel Rotterdammers houden van Rotterdam en wonen er met plezier. Rotterdam heeft wijken met een verscheidenheid aan woonmilieus en met bijzondere kwaliteiten, bijvoorbeeld door de cultuurhistorie, de aanwezige voorzieningen en gemeenschappen. Dit maakt Rotterdam nu al een thuis voor velen en daar zijn we zuinig op.

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

Rotterdam werkt aan een stad waarin iedereen de mogelijkheid heeft om mee te doen, zich naar wens kan ontwikkelen en bestaanszekerheid heeft. Wonen is hier een fundamenteel onderdeel van. Rotterdam wil toekomstbestendige woningen in wijken waar je prettig woont. Dit gaat over voldoende woningen, maar ook over de kwaliteit en duurzaamheid van woningen. Een huis moet veilig zijn en bescherming bieden tegen vocht, kou en hitte. En de omgeving moet gezond, inclusief en veilig zijn. Het gaat ook over hoe we samenleven in wijken, elkaar ontmoeten en ondersteunen.

Voortbouwend op het principe van *goede groei*, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zetten we daarom in op kwalitatief goede woningen in leefbare, veerkrachtige en gemixte wijken. Wijken die een thuis bieden aan Rotterdammers, passend bij hun levensfase en inkomen. Kortom: wijken voor iedereen.

Ambitie 2040

1. **De Rotterdamse woningvoorraad is toekomstbestendiger**
   We streven ernaar dat meer woningen voldoen aan de eisen die in de toekomst verwacht worden voor wat betreft duurzaamheid (isolatie, installatie), kwaliteit (bouwtechnische staat, fundering op orde, klimaatbestendigheid, woninggrootte, flexibiliteit, toegankelijkheid, veiligheid, erfgoed en architectuur) en gezondheid (goede ventilatie, geen vocht, geluid en hitte).

2. **Rotterdamse wijken zijn leefbaar, veerkrachtig en voor iedereen**
   Wijken voor iedereen zijn enerzijds wijken met een gevarieerd woningaanbod qua typologie, prijssegment en toegankelijkheid. Dit maakt het mogelijk om wooncarrière te maken in de buurt, waardoor sociale netwerken en binding met de buurt behouden wordt. En anderzijds zijn dit wijken waar de woonomgeving gezond, veilig en toegankelijk is en uitnodigt tot ontmoeting. Dit is nodig om wijken veerkrachtig te krijgen en houden zodat wijken kunnen omgaan met fysieke en sociale veranderingen, mensen veilig zijn en weerbaar tegen de gevolgen hiervan.

"Een groene wijk met duurzame huizen zorgt ervoor dat onze stad klaar is voor de toekomst."

1 De Rotterdamse woningvoorraad is toekomstbestendig: een stapeling van opgaven

Wat is de opgave?

Een groot deel van de woningen in Rotterdam voldoet aan de huidige kwaliteitseisen. Een deel heeft echter nog wel een ingreep nodig bijvoorbeeld in het kader van de energietransitie of verduurzaming. Vooral de oudere woningen voldoen nog niet aan de huidige en toekomstige standaarden. Dit brengt aanzienlijke uitdagingen met zich mee, vooral als gevolg van problemen zoals slechte isolatie en funderingsproblemen. Het is een enorme opgave om die woningen te verbeteren, zodat ze weerbaar zijn tegen klimaatverandering en energiecrises.

Energie besparen is van groot belang. Niet alleen vanwege de klimaatcrisis en de noodzaak om in 2050 CO2 neutraal te zijn, maar ook omdat de energierekening van veel Rotterdammers (te) hoog is.

Nog een uitdaging: in Rotterdam staan ruim 120.000 woningen op houten palen en ruim 30.000 woningen zijn niet onderheid. Een toekomstbestendig huis heeft een goede fundering. Bodemdaling in combinatie met deze funderingsproblemen leidt ertoe dat Rotterdammers nu en in de toekomst last kunnen krijgen van ondergelopen kelders, vocht en schimmel in woningen en verzakking van de woning. Het betreft een substantieel aantal woningen en vergt technisch ingewikkelde ingrepen om deze overlast te verhelpen of te voorkomen.

Tot slot vraagt de bouwkundige staat van de woning aandacht. Daarbij gaat het niet alleen om achterstallig onderhoud maar ook om de bouwkwaliteit op zich. De aanpak hiervan is nodig om te voorkomen dat er ongezonde en gevaarlijke situaties ontstaan.

Een deel van de bovengenoemde opgaven betreft woningen van woningcorporaties. In onze samenwerking leggen wij afspraken vast om de kwaliteit van deze woningen te verbeteren. En we lobbyen gezamenlijk om toekomstige investeringsmiddelen voor deze taak los te krijgen. Maar ook bij veel woningen in particulier eigendom is verbetering van kwaliteit nodig. Dat moeten eigenaren zelf oppakken. Gelukkig kan een groot deel van de Rotterdammers de aanzienlijke kosten hiervan dragen. In een aantal wijken is er echter sprake van een stapeling van opgaven en overstijgt de aard van de opgaven de mogelijkheden van de eigenaar-bewoners. Het zijn voornamelijk de Rotterdammers met lage inkomens die onvoldoende middelen hebben om hun woning aan te pakken, waardoor ook energielasten hoog blijven. Onbedoeld kan hierdoor de ongelijkheid tussen Rotterdammers groter worden. Dit heeft ook invloed op de veerkracht van wijken. We hebben daarom specifiek aandacht voor Rotterdammers met de laagste inkomens.

Het vitaliteitsonderzoek laat zien dat de totale opgave om de particuliere woningvoorraad in Rotterdam toekomstbestendig te maken (dus excl. corporaties) tot aan 2050 uitkomt op circa 17,8 miljard euro[5]. Dit betekent een gemiddelde investering per woning in Rotterdam van circa 100.000 euro. Deze benodigde investeringen verschillen sterk per type eigenaar en woning. Het onderzoek laat zien dat bij circa 40.000 woningen de eigenaren de kosten voor deze verbeteringen zelf niet kunnen dragen. Deze investeringen kunnen dus niet worden terugverdiend door lagere maandlasten of een hogere waarde van de woning. Dat geldt voor de focuswijken in de gebieden Charlois en Feijenoord van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Ook op de noordoever is een aantal kwetsbare gebieden, zoals Oud-Mathenesse en delen van en Bospolder-Tussendijken. Juist in wijken waar bewoners dat zelf niet kunnen, vraagt het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad onze aandacht.

5 Dit zijn alle investeringen die nodig zijn tot aan 2050 om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken en houden. Een deel van deze investeringen kan worden teruggewonnen door lagere woonlasten of stijging van woningwaarde. Een aanzienlijk deel zal niet worden terugverdiend.

Doelen richting 2030

Om woningen toekomstbestendig te maken moeten ze energiezuinig, gezond en van betere kwaliteit zijn. De stapeling van de opgaven vraagt om een slimme koppeling bij de aanpak. We kiezen daarom voor focus (inzet en middelen) op gebieden waar Rotterdammers met lage inkomens en/of zorgvragen wonen en een aanpak waarbij we meerdere opgaven in de wijk tegelijkertijd oppakken en zo tegelijkertijd meerdere doelen bereiken (zoals ook in Omgevingsvisie staat).
We zetten in op:

1. **Woningen zijn gezonder en van betere kwaliteit**
   Dat doen we door het grondig verbeteren van 10.000 woningen in meest kwetsbare wijken, waar het eigenaren zelf niet lukt achterstanden weg te werken. Het merendeel van deze opgave, zo'n 8.000, ligt binnen het NPRZ.

2. **De woningvoorraad is duurzamer en energiezuiniger**
   De CO2 uitstoot daalt met 55%, het wooncomfort wordt groter en de woonlasten lager. Dat doen we o.a. door in te zetten op isolatie van 97.000 woningen en het bieden van een duurzaam alternatief voor 85.000 aardgasaansluitingen.

We maken de woningvoorraad gezonder en van betere kwaliteit.

Concrete maatregelen voor de komende 5 jaar

Gebiedsgerichte aanpak corporatie en particuliere woningvoorraad

- **Gebiedsgerichte systeemaanpak:** We lopen met het NPRZ voorop in de integrale aanpak van wijken en zetten deze expertise breder in met een gebiedsgerichte systeemaanpak in kwetsbare gebieden waar dit het meest nodig is en eigenaren de verantwoordelijkheid niet zelf kunnen dragen. Het betreft dan een integrale, fysieke aanpak per wijk. Prioriteit ligt bij de focuswijken stedelijke vernieuwing. Hier gaan we aan de slag met een brede kwaliteitsopgave. Het gaat dan naast de oude stadswijken van het NPRZ (Feijenoord, Afrikaanderwijk, Hillesluis, Bloemhof, Tarwewijk, Carnisse, Oud Charlois) ook om wijken op de Noordoever: Schiebroek Zuid, Oud Mathenesse, Bospolder, Tussendijken en delen van Overschie en Kralingse Veer. Maar we kunnen niet overal tegelijk beginnen en we kunnen het ook niet alleen; samen met corporaties en het Rijk pakken we een actieve rol, waarbij de focus de komende jaren ligt op de wijken binnen NPRZ en Oud Mathenesse. We betrekken kennisinstellingen en samenwerkingspartners om innovatieve oplossingen te vinden voor deze complexe vraagstukken.

- **We ontwikkelen en voeren het Programma particuliere voorraad uit:** gericht op het wegwerken van onderhoudsachterstanden en toekomstbestendig maken van woningen. We stimuleren eigenaren, onder meer in VvE-verband, met het maken van plannen, subsidieaanvragen, financiering en uitvoering. Daarnaast gaat de gemeente in bepaalde gebieden woningen aankopen. Deze woningen worden aangepakt door renovatie, sloop/nieuwbouw en samenvoegen/vergroten van woningen. Hoewel het programma zich op de hele stad richt, ligt de focus van de uitvoering op het NPRZ, dit vanwege de omvang van de opgave en de beschikbare middelen. Voor de periode 2023-2027 kunnen we goede stappen zetten door:
  - 3.000 woningen **basis aanpak** stadsbreed, waarvan ca 2.000 tot 2.400 in het NPRZ. We activeren VvE's om achterstallig onderhoud weg te werken. Hiervoor zijn financiële middelen geregeld.
  - 1.000 - 2.000 woningen **grondige aanpak** binnen het NPRZ: verduurzaming, verbeteren bouwkundige staat en vergroten/samenvoegen van de woningen. Voor de grondige aanpak zijn alleen gemeentelijke middelen beschikbaar voor NPRZ-gebied. Voor Oud Mathenesse starten we een lobby voor aanvullende middelen. NB: Het totale doel tot 2030 (10.000) is nog niet financieel gedekt.

- **De gemeente, corporaties en het programmabureau NPRZ werken samen aan een doorbraak rond de slecht geëxploiteerde particuliere voorraad binnen het NPRZ:** Bindend element daarin is de wijkgerichte aanpak, waarbij leefbaarheid van de bewoners voorop staat. Er zijn diverse instrumenten beschikbaar om de situatie te verbeteren. Die variëren van het activeren van bewoners en eigenaren om zelf de leefbaarheid te verbeteren, tot het aanpakken van misstanden in de verhuur en van complexe problemen die zich achter gesloten deuren afspelen. Het verwerven van particulier vastgoed voor herontwikkeling (om door te verhuren als betaalbaar corporatiebezit en/of te herstructureren) behoort ook tot de mogelijkheden.

- **Financiële ondersteuning:** We doen aanvragen om financiële middelen te krijgen uit het Volkshuisvestingsfonds (VHF) en de Regiodeal Waterweggemeenten. Deze zijn van groot belang voor een financiële ondersteuning in de aanpak van particuliere woningvoorraad.

- **VvE aanpak:** We starten een aanpak met en voor VvE's om de beheerstructuur van VvE's aan te pakken. Door niet goed functionerende, kleine VvE's op te laten gaan in een grote VvE per bouwblok. Daarvoor hebben we hulp van het Rijk nodig.

- **Vangnet niet-kunners:** We verkennen, naast de bestaande regelingen, de mogelijkheden van een Vangnet voor niet-kunners. Dat zijn bijvoorbeeld eigenaar-bewoners die zelf hun woningen niet toekomstbestendig kunnen maken.

- **Woningdifferentiatie:** We zetten in op woningdifferentiatie binnen het NPRZ-gebied, met als doel doorstroming van sociale stijgers binnen de buurt. Dit kan bijvoorbeeld door grotere woningen voor sociale stijgers/gezinnen te realiseren door projecten samen te voegen en te vergroten en het toevoegen van woningen voor ouderen in specifieke gebieden.

Zorgvuldige afweging van aanpak in gebieden

- **Inzet instrumenten:** Om de bestaande voorraad toekomstbestendig te houden, zijn diverse instrumenten mogelijk, zoals renovatie, basisaanpak en samenvoegen/vergroten. Indien de woningvoorraad van zeer slechte kwaliteit is, niet toekomstbestendig en de kosten onevenredig hoog, hebben we als stad en corporaties de mogelijkheid om in te zetten op sloop. We gaan hier terughoudend mee om. Naast kwaliteitsverbetering kan sloop ook aan andere doelen bijdragen, zoals verdichting en differentiatie. We gebruiken de Leidraad Stedelijke Vernieuwing om op een transparante en zorgvuldige manier per locatie en gebied de afweging over type ingreep te maken. Bij deze opgave spelen de huidige bewoners en het bijbehorende sociale netwerk een belangrijke rol. We zijn transparant over de afwegingen en keuzes die gemaakt worden en zorgen ervoor dat bewoners bij stedelijke vernieuwing worden gehoord en gezien.

- **Ontwikkelen strategie aanpak gebieden:** Op basis van de nieuwste inzichten uit het Vitaliteitsonderzoek gaan we in beeld brengen waar de problematiek met betrekking tot de kwaliteit van de woningen het groots is en welke aanpak dit vergt. We ontwikkelen samen met betrokken stakeholders (zoals banken en corporaties) een strategie voor deze gebieden. En een communicatiestrategie naar eigenaren over verantwoordelijkheden en de rol van de gemeente.

- **We zetten het funderingsloket door:** We geven uitvoering aan de Rotterdamse funderingsaanpak (bv. door subsidies op funderingsonderzoek en financiering van uitvoering) en actualiseren het programma. Het programma gericht op houten paalfunderingen breiden we uit met een aanpak voor de niet onderheide woningvoorraad, met name gericht op hulp bij funderingsonderzoek van huiseigenaren.

Toezicht, handhaving en informatievoorziening

- **Toezicht en handhaving:** We bevorderen de naleving op veiligheid en gezondheid van de bestaande voorraad door toezicht en handhaving. Uitgangspunt is dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het oppakken van de opgaven.

- **Vocht- en schimmelklachten:** Om woningen gezond te houden, informeren we bewoners met vragen over het belang van goede ventilatie. Vocht- en schimmelklachten te wijden aan technische/ bouwkundige oorzaken, worden gefaseerd zo veel mogelijk op natuurlijke onderhoudsmomenten aangepakt.

We gaan voor een duurzamere en energiezuinigere woningvoorraad.

In het Klimaat Actieplan Rotterdam[6] zijn maatregelen opgenomen. Hieronder de belangrijkste punten die betrekking hebben op een toekomstbestendige woningvoorraad:

- **Verduurzamen corporatiewoningen:** We hebben prestatieafspraken gemaakt met corporaties voor het verduurzamen van hun woningen. Dit is ondermeer gericht op de aanpak van woningen met een EFG-label voor 2028 (circa 12.000 woningen) voor het isoleren, aardgasvrij maken, klimaatadaptatie, e-laden, etc. We blijven in gesprek met corporaties over verduurzaming, waarin knelpunten worden weggenomen om verduurzaming te versnellen.

- **Verduurzamen woningen particuliere verhuurders:** Om ervoor te zorgen dat er ook in het verduurzamen van de rest van de voorraad voldoende tempo zit, zetten we in op afspraken met het Platform Particuliere Verhuurders over het treffen van energiebesparende maatregelen en verduurzaming van het bezit van grote particuliere verhuurders.

- **Aardgasvrije wijken:** We streven ernaar 37.000 woningen aardgasvrij te maken via lopende initiatieven. In het Warmteprogramma 2026 staat hoe we invulling geven aan de resterende 40.000 aansluitingen die in 2030 aangepakt moeten worden.[7]

- **We hebben het Adviesloket VVE-010 geïntensiveerd:** Daar kunnen alle Rotterdamse VvE's terecht voor laagdrempelig advies over onderhoud en verduurzaming. Zo kunnen wij VvE's nog beter helpen met advies en ondersteuningstrajecten m.b.t. verduurzaming.

- **Ondersteuning bij verlaging energielasten:** Om de effecten van hoge energieprijzen tegen te gaan, benutten we de rijksmiddelen die tot en met 2025 beschikbaar zijn. We zetten deze middelen in voor Rotterdammers bij wie het inkomen laag en de nood hoog is, door het aanbieden van energieklussers en subsidie voor isolatiemogelijkheden.

- **Isolatie:** We starten in meerdere gebieden een gebiedsgerichte aanpak isolatie voor eigenaar-bewoners.

- **Duurzaamheidstransitiebudget (DTB):** Waar mogelijk maken we gebruik van dit budget om nieuwe projecten te financieren. Voor projecten in de stad zijn subsidies en gunstige leningsfaciliteiten beschikbaar.

Met bovenstaande maatregelen zetten we naar verwachting goede eerste stappen. Maar voor het realiseren van de doelen zijn grotere stappen nodig. Zetten we die niet, dan lopen we het risico op een grotere tweedeling.
De aanpak voor verduurzaming en het verbeteren van de woningkwaliteit kunnen we niet alleen; daar hebben we het Rijk structureel voor nodig, zoals landelijke stimuleringsregelingen en regelgeving (bv. ten aanzien van isolatie en funderingen).

6 Start - Klimaat actieplan (foleon.com)
7 Gebouwde omgeving - Aardgasvrij - Klimaat actieplan - Tweede laag (foleon.com)

2 Rotterdamse wijken zijn leefbaar, veerkrachtig en voor iedereen

Wat is de opgave: Wonen als basis

De woonervaring wordt sterk beïnvloed door de leefomgeving. Via de ervaring van "leefbaarheid" meten we de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen van bewoners. In veel Rotterdamse wijken zagen we in de afgelopen jaren een verbetering van de leefbaarheid in de objectieve cijfers[8]. Maar uit het onderzoek van de *Rotterdamse Kenniswerkplaats Leefbare Wijken* blijkt dat de subjectieve leefbaarheid - het gevoel dat bewoners hebben bij hun leefomgeving - in de ogen van bewoners ondanks de inspanningen niet is gestegen. In een aantal gebieden in de stad, zoals de oude stadswijken van het NPRZ en een aantal wijken op de Noordoever, staat de leefbaarheid steeds meer onder druk[9].

In goedkopere woningen wonen mensen met lagere inkomens die mogelijk leven in kwetsbare situaties. De fysieke leefomgeving van deze wijken is minder veerkrachtig door de combinatie van kwalitatief slechte huizen en onvoldoende aandacht en zorg voor leefbaarheid. In veel van deze wijken is sprake van een eenzijdige particuliere woningvoorraad, bestaande uit kleine en relatief dure appartementen zonder de gewenste kwaliteit. Anderzijds zijn er wijken met veel woningen die in handen zijn van woningcorporaties. Deze wijken met sociale huurwoningen worden steeds vaker bewoond door de laagste inkomensgroepen, onder wie mensen in kwetsbare posities. Deze toename gaat gemiddeld genomen samen met meer overlast, onveiligheid en lagere leefbaarheid[10].

Wonen in een kwalitatief slechte woning en woonomgeving is slecht voor de gezondheid en veiligheid, en het belemmert de kansengelijkheid en bestaanszekerheid van Rotterdammers. Mensen hebben minder mogelijkheden om zelf regie te nemen over hun woonsituatie en de omgeving er omheen. Wanneer mensen door gezinsuitbreiding een grotere woning zoeken, kunnen zij bijvoorbeeld niet terecht in dezelfde wijk. Hetzelfde geldt wanneer mensen kleiner willen gaan wonen door een nieuwe gezinssamenstelling of kinderen die uit huis gaan. We verwachten steeds meer dat mensen met een zorgvraag (langer) zelfstandig thuis blijven wonen en onderlinge ondersteuning in het kader van zelfredzaamheid belangrijk is. Woningen moeten hierop aangepast zijn of kunnen worden. Het is daarom noodzakelijk een mix aan woningen in verschillende woningtypologie, aanbod en prijs te hebben. Verschillende mensen met verschillende achtergronden, levensfase, leeftijd en inkomen, komen dan in wijken samen.

Er moeten voor bewoners voldoende manieren zijn om elkaar te ontmoeten. Goede maatschappelijke voorzieningen maken dit mogelijk, dragen bij aan de persoonlijke ontwikkeling van mensen en groepen en spelen daarmee een belangrijke rol in de veerkracht van een wijk[11]. De verschraling van het voorzieningenaanbod in de laatste jaren heeft met name een ongunstig effect gehad op kwetsbaren, mensen met lage- en middeninkomens[12]. Voor hen kan het een grotere uitdaging zijn om dat aanbod ergens anders te vinden; zij zijn afhankelijker van een veerkrachtige wijkinfrastructuur. Bezuinigingen troffen met name buurthuizen, jongerencentra en bibliotheken in de wijk. Dit heeft tot een grote afname van publieke ontmoetingsplaatsen geleid. De verbondenheid en zich thuis voelen in de wijk nam daardoor af[13].

Er is sprake van een onevenredige verdeling van sociale huurwoningen over wijken. Vooral in wijken met weinig sociale huurwoningen hebben bewoners met lage inkomens minder mogelijkheden een geschikte woning te vinden. Ook is het aandeel maatschappelijke voorzieningen, zoals opvanglocaties voor dak- en thuislozen of GGZ-opvang relatief laag. Daarnaast zijn er wijken met veel sociale woningen met weinig ruimte voor midden en hogere inkomens. Om kansengelijkheid te bevorderen en de sociaal-economische balans in de stad te verbeteren, is het van belang wijken voor iedereen bereikbaar te maken.

8 Leefbarometer
9 Wijkprofielen
10 Veerkracht in Corporatiebezit update 2023 – Circusvis
11 Kansen en obstakels voor Veerkracht - Wenda Doff Kenniswerkplaats Leefbare Wijken
12 Ruimte voor Sociale Voorzieningen – Dolf Broekhuizen, Ruth Höppner 2021
13 Leefbaarheid in Rotterdamse wijken – Erik Snel, Jan de Boom, Mathieu Permentier en Gijs Custers 2022 / Leefbaarheid armste Rotterdamse wijken verbetert weinig – Sociale Vraagstukken

"Zelfstandigheid is mijn kracht, en mijn huis is de basis. Hier wil ik blijven, in mijn vertrouwde buurt."

Doelen tot 2030

Rotterdamse wijken zijn leefbaar en veerkrachtig. Ze bieden een thuis voor alle bewoners. We betrekken bewoners en maatschappelijke partners en gaan actief met hen in gesprek over hun woonwensen en de manier waarop zij daar ook zelf invulling aan kunnen geven. Dit is enerzijds nodig om de woonomgeving aantrekkelijker te maken en anderzijds een gedifferentieerd woningaanbod in de wijken te realiseren. Doelen en maatregelen overstijgen de reikwijdte van het woondomein en gaan ook over thema's als voorzieningen en gezondheid, die zijn immers een voorwaarde om prettig te kunnen wonen.

We zorgen dat:

3. Mensen tevreden zijn over hun woonomgeving: we verbeteren de leefomgeving, daarmee ondersteunen we de sociale infrastructuur in wijken;
4. Wijken voor iedereen zijn: we zorgen voor een gevarieerd woningaanbod.

Mensen zijn tevreden over hun woonomgeving: we verbeteren de leefomgeving, daarmee ondersteunen we de sociale infrastructuur in wijken.

Concrete maatregelen voor de komende 5 jaar

- **Voorzieningen:** Vanuit het principe van goede groei zetten we samen met Rotterdammers en onze maatschappelijke partners in op toereikende sociale infrastructuur in alle wijken en buurten. Die sluit aan bij de behoeftes en samenstelling van de specifieke wijk. Denk hierbij aan een dokter om de hoek, goede scholen, voorzieningen voor ouderen zoals wijkrestaurants en looproutes en aan winkels. Voorzieningen en fysieke ontmoetingsruimtes, zoals een buurthuiskamer zorgen voor een belangrijke basis voor inwoners om elkaar te ontmoeten en dragen bij aan een leefbare wijk nu en in de toekomst. Met name bij nieuwbouw en stedelijke vernieuwing willen we kansen pakken om de toekomstige behoeften aan zorg en voorzieningen toe te voegen.

- **Referentiewaarden voorzieningen:** Aan de hand van referentiewaarden moeten er voldoende voorzieningen beschikbaar zijn voor de hoeveelheid mensen in een wijk. Ook moeten deze voorzieningen betaalbaar en toegankelijk zijn. We onderzoeken de mogelijkheid voor uitbreiding van de referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen. Dit gaat om 'zachte' voorzieningen in relatie tot armoede ondersteuning maar ook om referentiewaarden voor kwetsbare doelgroepen.

- **Openbare ruimte:** We willen dat alle Rotterdammers beschermd zijn tegen extreme weersomstandigheden nu en in de toekomst. Daarom zetten we in op een gezonde, toegankelijke en veilige openbare ruimte met voldoende groene, koele en geluidluwe plekken in de buurt van elke woning.

- **Hitte-aanpak:** We werken met partners uit wonen-welzijn en zorg aan een (wijkgerichte) hitte-aanpak, waarbij zowel aandacht is voor fysieke als voor sociale aspecten tijdens periodes van hitte.

- **Gemeenschappelijke ruimten:** Bij ontwikkeling van kleinere woningen houden we rekening met het belang van gemeenschappelijke ruimten, waaronder gedeelde buitenruimte.

We zetten in op Wijken voor iedereen: een gevarieerd woningaanbod in wijken.

Om dezelfde kans te hebben op een goede woning, mag het niet uitmaken waar je opgroeit. Dit betekent dat de wijken een gevarieerd woningaanbod qua typologie, prijssegment en woonvormen moeten hebben. Dit vergroot de mogelijkheid voor huidige bewoners om door te stromen binnen de wijk, waardoor sociale netwerken en binding met de buurt behouden kunnen worden. En het biedt toekomstige bewoners een kans zich in aantrekkelijke buurten te vestigen.

- **Differentiatie in wijken met een beperkt aandeel betaalbare woningen:** Het is in deze Woonvisie al een paar keer genoemd: we streven naar gemixte wijken met een gevarieerd woningaanbod qua typologie en prijs. Dit doen we waar mogelijk door de realisatie van sociale- en middensegmentwoningen in wijken met een beperkt aandeel van deze woningen. Naast nieuwbouw benutten we in deze wijken de kansen voor flexwoningen, optoppen, tussenvoorzieningen en woningsplitsen/delen. De bestaande sociale huurwoningen van corporaties in deze wijken moeten behouden blijven, dus we willen een halt toeroepen aan verkopen en liberalisaties.

- **Differentiatie in wijken met omvangrijk aandeel sociaal:** Hier zetten we in op meer ruimte voor middensegment en duurdere woningen. Dit speelt juist ook in het NPRZ. Dat kan door middel van verdichting, stedelijke vernieuwing (sloop-nieuwbouw, maar ook samenvoegen en vergroten), maar ook door liberalisaties en verkoop van bestaande woningen. In dit soort wijken zijn we voorzichtig met woningsplitsen/delen, juist omdat er al veel aanbod kleine woningen/wooneenheden is. Soms kan het zinvol zijn (ook in NPRZ wijken) huurwoningen voor ouderen toe te voegen om doorstroming te bevorderen. Vrijkomende woningen in deze wijken kunnen worden samengevoegd, verkocht of geliberaliseerd. We actualiseren daarbij de Gebiedsatlas als hulpmiddel voor differentiatie in wijken.

- **Woningtoewijzing en huurbeleid:** Naast inzet op meer gevarieerd woningaanbod, streven we ook naar optimaal benutten van de woningtoewijzing en huurbeleid van corporaties om tot een mix in wijken te komen. Dit betekent dat we in wijken met een beperkt aandeel woningen tot de aftoppingsgrens corporaties vragen dit aanbod te vergroten, door de huurprijzen af te toppen. In wijken met veel sociale woningen maken we afspraken om woningen toe te wijzen aan (lage) middeninkomens. Dit past binnen de wettelijke mogelijkheden van corporaties om tot 15% van de sociale woningen aan (lage) middeninkomens te verhuren.

- **We actualiseren de bestuurlijke afspraken wijken in balans:** En maken in lijn met bovenstaande drie punten nieuwe langjarige afspraken met de corporaties over ontwikkeling van de woningvoorraad en nieuwbouw van sociaal in wijken.

- **Mix doelgroepen:** We dagen de markt uit om plannen te ontwikkelen met een mix aan doelgroepen in wooncomplexen, bijvoorbeeld sociaal en middensegment in één gebouw, naar Weens voorbeeld.

- **Voorrang sociale stijgers:** We verkennen, in het kader van de in voorbereiding zijnde Huisvestingswet, de mogelijkheden om bij nieuwbouwprojecten voorrang te geven aan sociale stijgers. Doel hiervan is dat bewoners binding behouden met de eigen wijk.

- **Collectieve woonvormen:** We maken gebruik van de creativiteit van Rotterdammers in het bijdragen aan ideeën en oplossingen voor woonvraagstukken. Bijvoorbeeld voor collectieve woonvormen die kunnen bijdragen aan meer zelfredzaamheid en sociale cohesie. Rotterdammers kunnen er, naast zelfstandig wonen, praktische voorzieningen delen en omzien naar elkaar. We verkennen daarbij bijvoorbeeld de mogelijkheden voor het opzetten van beheer coöperaties en inzet op behoud van bestaande woongroepen.

- **Innovatieve woonvormen:** We bieden ruimte aan experimenten voor innovatieve woonvormen waarin bovenstaande doelen worden gerealiseerd.

- **We hebben aandacht voor de identiteit van wijken:** Voor architectuur, eigenheid en erfgoed. De architectuur van woningen en wooncomplexen speelt hierbij een grote rol. We gebruiken het Architectuurbeleid als leidraad.

- **Aandacht voor huidige bewoners:** We betrekken bewoners bij stedelijke vernieuwing (sloop/nieuwbouw van corporatiewoningen of in het geval van sloop/nieuwbouw, samenvoegen/vergroten in de particuliere voorraad van het NPRZ) en we hebben aandacht voor het belang van bestaande sociale netwerken. In een nieuw uniform Sociaal Statuut voor corporatiebewoners i.o. maken we inzichtelijk welke rechten en plichten partijen hebben, zoals een terugkeergarantie voor bewoners in de omgeving en de wijze van bewonersondersteuning. We verkennen daarnaast of een sociaal statuut ook voor particuliere huurders kan worden ingezet.

6. Pijler 3
Aandachtsgroepen

Ambitie 2040

Wij willen dat elke Rotterdammer zo zelfstandig mogelijk kan wonen op een plek die past bij het inkomen, de huishoudgrootte of de zorgbehoefte. Veel Rotterdammers kunnen dat al. Maar we zien ook een groeiende groep Rotterdammers die er op reguliere wijze niet in slaagt een passende woning in de stad te vinden. Ook zien we een stijging van het aantal Rotterdammers dat in een kwetsbare situatie terechtkomt en ondersteuning nodig heeft. Deze groep mensen is vaak aangewezen op de beperkt beschikbare betaalbare woningen in Rotterdam.

Rotterdammers in een kwetsbare situatie hebben een woning die past bij hun inkomen, huishoudgrootte en/of zorgbehoefte
Om dat te bereiken is het noodzakelijk de beschikbare woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen. We maken daarbij scherpe keuzes om de meest kwetsbare aandachtsgroepen binnen een redelijke termijn te kunnen huisvesten.
We verliezen daarbij de regulier woningzoekenden met een laag inkomen niet uit het oog.

Wat is de opgave?

We zien dat het aantal mensen in de aandachtsgroepen groeit. Aandachtsgroepen zijn groepen mensen met minder slaagkans op de woningmarkt of die behoefte hebben aan specifieke zorg en ondersteuning. We geven invulling aan artikel 22 van de Grondwet door de regie te nemen op het intensiveren van de samenwerking met partners in het woonbeleid. We sturen op beschikbare en betaalbare woningen voor alle Rotterdammers die recht hebben op huisvesting. We gaan uit van de aandachtsgroepen die zijn benoemd in het nationale woonprogramma, 'Een thuis voor iedereen', aangevuld met groepen die specifiek in Rotterdam extra aandacht behoeven: jongeren en sociale stijgers. Maar ook mensen met een maatschappelijk beroep (leraren, politieagenten en mensen in de zorg). Deze (beroeps)groepen voorzien in een basisbehoefte van de stad en zijn daarom essentieel voor het goed functioneren van de samenleving. In het kader hiernaast onderscheiden we twee groepen:

1. **Groepen die behoefte hebben aan betaalbare sociale huurwoningen met daarnaast ondersteuning en zorg:** dit zijn de aandachtsgroepen waar we ons primair op richten en die vaak behoefte hebben aan een betaalbare sociale huurwoning met daarbij ondersteuning en zorg. Zij hebben vaak op wettelijke basis of maatschappelijke gronden recht op huisvesting en een zeer dringende woonvraag waardoor zij voorrang krijgen. We werken het beleid en de maatregelen voor deze aandachtsgroepen verder uit in de Rotterdamse woonzorgvisie. We verwachten dat de komende jaren meer mensen aanspraak kunnen maken op een vorm van urgentie.

2. **Groepen die minder tot geen behoefte hebben aan zorg en ondersteuning, maar wel specifieke woonwensen hebben:** voor regulier woningzoekenden is er geen wettelijke urgentieregeling. We onderscheiden binnen de regulier woningzoekenden enkele groepen die minder tot geen zorg en ondersteuning behoeven, maar wel specifieke woonwensen hebben. Zij slagen daarom moeilijker op de woningmarkt. Rotterdam heeft een aantal programma's gestart om deze woningzoekenden te ondersteunen, mede omdat deze groep de doorstroming op de woningmarkt kan bevorderen.

Rotterdamse Aandachtsgroepen

Groepen die behoefte hebben aan betaalbare sociale huurwoningen, ondersteuning en zorg. Daarnaast hebben zij een zeer dringende woonvraag waardoor zij voorrang krijgen. We definiëren 4 Rotterdamse aandachtsgroepen met urgentie:

1. **Uitstroom van mensen uit een intramurale instelling:** hierbij kan gedacht worden aan Rotterdammers met psychische of psychosociale problemen, een verstandelijke beperking of aan ex-gedetineerden of slachtoffers van huiselijk geweld die nazorg nodig hebben. We constateren dat de uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermde woonvormen stokt.
   De vraag naar woonplekken voor de jaarlijkse uitstroom uit beschermd wonen, andere woonvoorzieningen en opvang, zal naar verwachting toenemen van 900 tot 1.235. Voor de slachtoffers van huiselijk geweld zien we een toename van de jaarlijkse vraag naar sociale huurwoningen van 200 nu, naar 255 in 2030.
2. **Statushouders:** Op basis van de huidige prognoses van het Rijk houden we er rekening mee dat de taakstelling voor de gemeente Rotterdam de komende jaren ten minste rond de 1.800 personen gelijk zal blijven. Uitgaande van de huidige beschikbare corporatiewoningen is er ruimte voor het huisvesten van ongeveer 1.200 statushouders. We zien dat het met name lastig is om (grote) gezinnen tijdig van passende huisvesting te voorzien.

3. **Mensen met sociale en/of medische urgentie onder wie mensen die dak- en thuisloos dreigen te worden, mensen die rolstoelafhankelijk zijn of een lichamelijke, verstandelijke, zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid hebben:** we zien een relatief klein maar wel hardnekkig huisvestingsprobleem voor medisch urgenten die behoefte hebben aan grote gelijkvloerse (al dan niet rolstoelgeschikte) woningen in het sociale huursegment. Het aanbod van deze woningen is vrijwel nihil, waardoor de wachtlijst groeit.
4. Daarnaast zijn er nog andere groepen, zoals o.a. mantelzorgers en **herhuisvestingsurgenten**, die met spoed een woning nodig hebben en in Rotterdam urgentie krijgen.

Aandachtsgroepen die minder tot geen behoefte hebben aan zorg en ondersteuning, maar wel specifieke woonwensen hebben:

- **Ouderen:** ouderen geven aan niet vaak een geschikte woning in de eigen omgeving te vinden. Men blijft daarom in de huidige woning, wat kan leiden tot problemen op het gebied van veiligheid en gezondheid
- **Studenten:** de internationale studentenpopulatie groeit de komende 7 jaar naar verwachting met 4000 studenten. Dit levert een totale woonvraag op van 6000 eenheden tot 2030. Studenten vormen de aanwas van talent en levendigheid in de stad, maar ze beginnen met een achterstand omdat ze geen stap op woningmarkt kunnen maken.
- **Jongeren:** de slaagkans van deze groep is aanzienlijk lager dan die van andere woningzoekenden. Omdat deze doelgroep is aangewezen op woningen tot de kwaliteitskortingsgrens zijn ze afhankelijk van betaalbare woningen in de stad.
- **Maatschappelijke beroepsgroepen en sociale stijgers:** Rotterdam heeft een groot tekort aan een aantal beroepsgroepen die essentieel zijn voor het goed functioneren van de samenleving. Het gaat met name om politieagenten, leraren en zorgpersoneel. Zij hebben vaak een middeninkomen en moeite een betaalbare woning te vinden. We zien dat bewoners, die klimmen op de sociaal-maatschappelijke ladder, op

"Ik ben trots op mijn stad, we vinden het fijn om in deze buurt, in een goed toegankelijke woning, te kunnen wonen."

het moment dat ze een volgende stap in hun wooncarrière willen maken geen passende woning vinden in hun wijk.

- **Bankslapers:** we schatten in dat er in 2023 in Rotterdam 5.000 bankslapers zijn. Dit zijn mensen die geen eigen thuis hebben en tijdelijk bij familie of vrienden verblijven. Bankslapers lopen het risico op schulden, psychische problemen en uiteindelijk dakloosheid.
- **Woonwagenbewoners:** woonwagenbewoners en kermisexploitanten vinden het belangrijk om in een woonwagen te wonen, op een locatie dicht bij hun familieleden. Hoewel het Europees Hof en het College voor de Rechten van de Mens hebben aangegeven dat deze plekken bescherming verdienen, zijn geschikte plekken voor woonwagenbewoners schaars.
- **Arbeidsmigranten:** in Rotterdam staan ongeveer 40.000 EU-burgers uit Midden-, Oost en Zuid-Europa ingeschreven in de BRP. De meeste wonen in kwetsbare wijken. Deze arbeidsmigranten krijgen helaas soms te maken met misstanden.
- **Mensen in tijdelijke opvang:** groepen die opvang (en dus ruimte) in Rotterdam nodig hebben, maar nu nog geen beroep doen op Rotterdamse woningmarkt, zoals op dit moment asielzoekers en Oekraïners. Ook deze groepen zullen naar verwachting in omvang nog verder stijgen en mogelijk in de toekomst wel extra druk op de Rotterdamse woningmarkt leggen.

Het realiseren van de ambitie om iedereen een passende woning te kunnen bieden, is een complexe opgave. Het direct beschikbare woningaanbod daalt al enkele jaren omdat de bevolking hard gegroeid is en er te weinig is gebouwd. Hierdoor kunnen mensen niet of moeilijk doorstromen naar een andere woonruimte en komen er steeds minder sociale huurwoningen vrij.

Door een aantal onzekere factoren aan de vraagkant is het moeilijk de toekomstige behoefte aan woningen in exacte aantallen in beeld te brengen. De instroom van asielzoekers is op dit moment fors en zal op korte termijn naar verwachting verder toenemen. Hoe de toekomstige aanwas er uit ziet is zeer onzeker vanwege de afhankelijkheid van (inter)nationale ontwikkelingen en afspraken. We verwachten dat de groep kwetsbare Rotterdammers met urgentie, of behoefte aan opvang, de komende jaren blijft groeien.

De ongeveer 6.000 sociale huurwoningen die ieder jaar vrijkomen worden grotendeels verhuurd aan (kwetsbare) huishoudens met een laag inkomen, vanwege de wettelijke verplichting om passend toe te wijzen. We zien dat de slaagkans van regulier woningzoekenden dreigt af te nemen, door de grote vraag naar huisvesting voor aandachtsgroepen. Vanwege het gebrek aan beschikbare betaalbare huisvesting ontstaat op dit moment concurrentie tussen verschillende aandachtsgroepen en regulier woningzoekenden.
Dit doet zich het meest voor in het huursegment tot de tweede aftoppingsgrens (huur tot €693,60 prijspeil 2023). De verwachting is dat de huisvestingsvraag voor aandachtsgroepen in de toekomst zal stijgen en het probleem van verdringing verder zal toenemen.

Doelen richting 2030

1. In 2030 bevinden zich in Rotterdam zo min mogelijk mensen zich in een dak- of thuisloze situatie.
2. We verdelen de beschikbare woningen zo eerlijk en transparant mogelijk.
3. We realiseren een woningaanbod voor ouderen dat past bij hun zorgvraag en levensfase en bevorderen de doorstroom op de Rotterdamse woningmarkt.
4. We binden (beroeps)groepen aan onze stad die voorzien in een basisbehoefte en daarom essentieel zijn voor het goed functioneren van de samenleving.

We streven ernaar dat er in 2030 in Rotterdam zo min mogelijk mensen zich in een dak- of thuisloze situatie bevinden.

Concrete maatregelen voor de komende 5 jaar

- **Meer betaalbare woningen bouwen en continu zoeken naar alternatieve flexibele woonoplossingen (zie ook hoofdstuk 1 meer en betaalbaar):** De komende jaren zetten we sterk in op het realiseren van een flexibele schil van woonplekken (verspreid over de stad) voor doelgroepen. Uitgangspunt daarbij is dat deze locaties voor diverse doelgroepen structureel (langjarig) beschikbaar en flexibel inzetbaar zijn voor tijdelijke bewoning of als doorstroom-locatie. Dat is nodig om fluctuaties in de vraag te kunnen opvangen en een goede mix te realiseren van dragers en vragers. Daarbij leren we van de ervaringen van de huidige locaties. Dit doen we samen met de woningcorporaties en zorgaanbieders en vele andere partijen in de stad. Daarbij accepteren we wel dat bepaalde doelgroepen een tijdelijk dak boven het hoofd aangeboden krijgen.

- **We maken regionale afspraken in een regionale woonzorgvisie:** Conform het Regioakkoord maakt Rotterdam verdeelafspraken over de uitstroom van mensen in een kwetsbare situatie. Om dit te bereiken maken we een integrale woonzorganalyse als onderdeel van de te ontwikkelen Rotterdamse woonzorgvisie, waarin de huidige vraag van aandachtsgroepen en toekomstige huisvestingsbehoefte in beeld worden gebracht. Deze woonzorgvisie dient als input voor de regionale woonzorgvisie, waarbij we minimaal aansluiten bij de uitgangspunten van de concept-wet Regie op de Volkshuisvesting. Onze uitgangspunten zijn:
  - Vanuit onze regierol stellen we de woonzorgvisie op en werken we in de afstemming en uitvoering samen met relevante partijen;
  - De woonzorgvisie heeft betrekking op de aandachtsgroepen zoals gedefinieerd in het nationale woonprogramma 'Een thuis voor iedereen' en groepen die in Rotterdam extra aandacht nodig hebben.;
  - Naast de huisvestingsbehoefte besteden we ook aandacht aan de leefomgeving.

- **Terugdringen bankslapen:** Het aantal Rotterdammers in een bankslaapsituatie willen we verkleinen en waar mogelijk ondersteunen om afglijden naar dakloosheid te voorkomen. We maken daarmee een begin door uit te breiden naar 100 flexplekken voor bankslapers in de meest schrijnend situatie.

- We voeren de plannen in het Plan van Aanpak Kwetsbare Rotterdammers en 'Op weg naar herstel en thuis uit' en blijven inzetten op gemeenschapsvorming en de aanwezigheid van zorg en ondersteuning voor Kwetsbare Rotterdammers.

We verdelen de beschikbare woningen zo eerlijk en transparant mogelijk. We zorgen ervoor dat ook reguliere woningzoekenden met een laag inkomen kans blijven maken op een sociale huurwoning.

Concrete maatregelen voor de komende 5 jaar

- **Taakstelling:** We willen streng vasthouden aan de huidige urgentiecriteria en afspraken met de corporaties, om aanbod te kunnen blijven garanderen voor alle doelgroepen in een schaarse woningmarkt. We houden jaarlijks rekening met eventuele voorrangsregelingen en de vraag van verschillende doelgroepen, waaronder regulier woningzoekenden. Daarbij hanteren we voor het aantal corporatiewoningen onder de tweede aftoppingsgrens dat jaarlijks vrijkomt de volgende verdeelsleutel:
  - Minimaal 45% van de woningen tot de tweede aftoppingsgrens voor regulier woningzoekenden zonder urgentie zodat er voldoende aanbod is voor Rotterdammers zonder urgentie;
  - Maximaal 25% van de woningen tot de tweede aftoppingsgrens voor kwetsbare Rotterdammers met urgentie; (Rotterdamse aandachtsgroep 1)
  - 30% van de woningen tot de tweede aftoppingsgrens voor overige aandachtsgroepen met urgentie (Rotterdamse aandachtsgroep 2, 3 en 4 zoals statushouders, herhuisvestingsopgave, medisch urgenten en overige sociale urgenties en directe bemiddelingen).

  We gaan rondom de Rotterdamse woonzorgvisie met alle partijen in de stad in gesprek om te komen tot betere monitoring.

- **Op peil houden betaalbare voorraad:**
  Met als doel om een breder scala van groepen toegang te bieden tot schaarse en betaalbare woningen, streven we ernaar dat 75% van de woningen die in het bezit zijn van woningcorporaties onder de tweede aftoppingsgrens valt.
  Met betrekking tot het aantal verhuringen tot de eerste aftoppingsgrens hebben we speciale aandacht voor de grote groep een- en tweepersoonshuishoudens binnen zowel urgente als reguliere woningzoekenden.
  Bij het monitoren van verhuur in het sociale segment houden we daarom rekening met het beschikbare aanbod in verhouding tot het aandeel woningzoekenden in deze categorie. Waar nodig nemen we passende maatregelen.

We realiseren een woningaanbod voor ouderen dat past bij hun zorgvraag en levensfase en bevorderen de doorstroom op de Rotterdamse woningmarkt .

Concrete maatregelen voor de komende 5 jaar

- **Wonen met zorg nabij:** We ontwikkelen nieuwe woon-zorg-combinaties, die aansluiten bij de behoeften van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid. Ook blijven we inzetten op de ontwikkeling van 10 nieuwe woonzorgconcepten en 14 thuisplusflats, in (bestaande) seniorencomplexen en stimuleren we met een subsidieregeling collectieve woningaanpassingen en scootmobielstallingen. Bij al deze maatregelen willen we de markt uitdagen om samen met ons deze opgaven voor elkaar te krijgen en scherpe afspraken te maken om ook voor de meest kwetsbare doelgroepen in gebiedsontwikkelingen ruimte te reserveren.

- **Toevoegen levensloopbestendige woningen:** We maken de kwalitatieve en kwantitatieve opgave voor geclusterde woonvormen en zorgwoningen voor ouderen (op gebiedsniveau) inzichtelijk.
De gemeente bevordert het creëren van woningen die geschikt zijn voor alle levensfasen en daagt de marktpartijen uit ook met deze opgave aan de gang te gaan.

- Het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid en het Langer Thuis Akkoord zijn bij nieuwbouwplannen richtinggevend voor zowel de gemeente als ontwikkelaars.

- **Samen werken aan doorstroming van senioren:** Met een pakket aan ondersteunende maatregelen, inclusief het continueren van de seniorenmakelaars ondersteunen we ouderen bij een tijdige verhuizing naar een geschiktere woning.

- **Beschikbaar houden van aangepaste woningen voor mensen met een beperking:** We maken afspraken met woningcorporaties over het behoud van zeer schaarse sociale huurwoningen zoals rolstoel-, MiVa- en grote woningen voor de doelgroep door een nee, tenzij-principe voor de verkoop van dit type corporatiewoningen en door deze woningen gerichter toe te laten wijzen op Woonnet Rijnmond.

- **Woonwagenbewoners:** We voeren het in 2020 vastgestelde woonwagenbeleid van de gemeente uit dat gaat over de uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen tot 2030 en de verdeling van leegkomende standplaatsen op woonwagenlocaties.

- **Arbeidsmigranten:** Werkgevers hebben ook een belangrijke rol als goed huisvester. Wij vinden dat huisvesting en werk van arbeidsmigranten een regionale opgave is en dus ook gemeente overstijgend aangepakt moet worden. Met het beleid 'Goed huren en verhuren' pakken we misstanden aan, als kwalitatief slechte huisvesting van arbeidsmigranten en misbruik door verhuurders.

- **Groepen in opvang:** Asielzoekers en bijvoorbeeld Oekraïners doen een beroep op opvang. Dat zal in de toekomst mogelijk voor andere groepen gelden en daarnaast zal een gedeelte van deze groepen een toekomstige vraag hebben naar woonruimte in Rotterdam. Deze groepen worden meegenomen in de bevolkingsprognoses en als specifieke doelgroep in de Woonzorgvisie.

"Na onze studie willen we een eigen plek in de stad. Om onze toekomst hier in Rotterdam verder op te bouwen."

We willen (beroeps)groepen die voorzien in een basisbehoefte binden aan onze stad. Zij zijn belangrijk voor het goed functioneren van de samenleving.

Concrete maatregelen voor de komende 5 jaar

- **Studenten** (zie ook pijler 1): We zetten in op het beter benutten van de bestaande voorraad voor studenten, door o.a. Hospi Housing en de nieuwbouw van 400 studentenwoningen per jaar. Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) wordt in Rotterdam concreet gemaakt in het Rotterdams Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting en het Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting. De vergroting van het aanbod, de betaalbaarheid en de leefbaarheid van wijken zijn thema's waarover afspraken zijn gemaakt.

- **Jongeren:** Rotterdam wil jongeren een goede start op de woningmarkt geven. Daarom maken we afspraken met de corporaties om het aanbod van betaalbare woningen te vergroten door met name meer woningen in de bestaande bouw te labelen voor jongeren.

- **Maatschappelijke beroepsgroepen:** We experimenteren met manieren om deze beroepsgroepen te helpen bij het vinden van huisvesting. We maken afspraken met marktpartijen en stimuleren hen om met oplossingen te komen voor huisvesting van deze doelgroepen in de middeldure huursector in (nieuwbouw-) projecten en waar mogelijk ook in bestaande bouw. Al deze experimenten worden tijdig geëvalueerd, waarbij ook het effect op de positie van andere woningzoekenden in onze stad betrokken wordt.

- **Sociale stijgers:** We gaan werken aan een regeling die het mogelijk moet maken om een specifieke groep bewoners (sociale stijgers) voorrang te geven op een woning in de wijk waarin ze op dat moment wonen.

7. Pijler 4

Betere positie Rotterdammers op de woningmarkt

Ambitie 2040

Dit deel van de Rotterdamse Woonvisie richt zich op een inclusieve en toegankelijke woningmarkt met gelijke kansen voor alle Rotterdammers om een passende woning te vinden.

De schaarste op de woningmarkt verzwakt de positie van huurders en leidt regelmatig tot misstanden. Rotterdammers worden bijvoorbeeld geconfronteerd met hoge huurprijzen in de particuliere sector, discriminatie en intimidatie. Sommige groepen in onze stad hebben moeite toegang te krijgen tot de woningmarkt. Vanuit de grondwet (artikel 22 lid 2) is zorgen ‘voldoende woongelegenheid’ een taak van de overheid. We stellen goede richtlijnen op voor het huren en verhuren van woningen en zetten voort wat we al hebben bereikt in het kader van het Actieplan Goed Huren en Verhuren. Met behulp van nieuwe en bestaande regelgeving blijven we ons inzetten om misstanden op de woningmarkt aan te pakken. Deze komen niet alleen voor op de particuliere huurmarkt, maar ook in de koopsector. Denk aan overbieden. Hoewel we op gemeentelijk niveau nu nog geen specifieke maatregelen hebben, worden deze problemen landelijk wel al aangepakt, zoals met de invoering van verplichte biedlogboeken.

- Landelijke en lokale spelregels worden gerespecteerd en er is sprake van goed (ver)huurderschap, met zo min mogelijk misstanden en een stabiele relatie tussen huurder en verhuurder.
- Elke Rotterdammer heeft toegang tot en eerlijke kansen op een woning op de huurmarkt. De huurwoningmarkt in onze stad is inclusief, onze stad is voor iedereen en discriminatie wordt op geen enkele grond geaccepteerd.

1 In Rotterdam respecteren de huur-en koopsector de landelijke en lokale spelregels.

Wat is de opgave?

Vanwege woningschaarste maken sommige verhuurders misbruik van de situatie, zoals het vragen van te hoge huurprijzen, servicekosten, inschrijfgelden en borgsommen. De gemeente neemt als marktmeester actie om de positie van Rotterdamse huurders te beschermen.
We informeren huurders en verhuurders over de regels van goed huren en verhuren, we werken samen met de branche aan goed verhuurderschap, lobbyen waar nodig voor aanvullende wetten en regels en handhaven de bestaande regels.

Particuliere verhuurders spelen ook een essentiële rol bij het verlichten van de woningnood. Niet iedereen kan of wil een huis kopen. Particuliere huur kan een snelle oplossing bieden, maar of huurders nu bij een woningcorporatie of een particuliere verhuurder huren, zij hebben recht op een verhuurder die zich aan de regels houdt. Omgekeerd hebben verhuurders recht op goede huurders.
Beide partijen dragen bij aan het verbeteren van de positie van Rotterdamse huurders op de woningmarkt.

Doelen voor 2030:

1. Het overgrote deel van de verhuurders houdt zich aan de regels voor goed verhuurderschap (gebaseerd op de Wet goed verhuurderschap en de Rotterdamse Regels voor Goed Verhuurderschap). Uitbuiting, illegale verhuur en onderverhuur worden hard aangepakt.
2. We reguleren vakantieverhuur om zoveel mogelijk woningen beschikbaar te houden voor permanente bewoning.

Het overgrote deel van de verhuurders houdt zich aan de regels voor goed verhuurderschap.

(gebaseerd op de Wet goed verhuurderschap en de Rotterdamse Regels voor Goed Verhuurderschap). Uitbuiting, illegale verhuur en onderverhuur worden hard aangepakt.

Concrete maatregelen voor de komende 5 jaar

- **We maken effectief gebruik van bestaande en toekomstige instrumenten om goed huren en verhuren te bevorderen en te bewaken.** Met de invoering van de Wet goed verhuurderschap is toezicht en handhaving van de algemene verhuurregels een wettelijke verplichting voor gemeenten geworden. Met als doel dat verhuurders zich houden aan de regels voor goed verhuurderschap, gebaseerd op de Wet goed verhuurderschap en de Rotterdamse Regels voor Goed Verhuurderschap.

- **We hebben een Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag opgericht,** waarbinnen meldingen binnen de gestelde termijnen adequaat worden afgehandeld.

- **In de wijk Carnisse wordt een pilot uitgevoerd voor redelijke huurprijzen,** waarbij verhuurders verplicht worden om hun huurprijzen te conformeren aan het Woningwaarderingsstelsel via de verhuurvergunning woonruimte.

- **We lobbyen bij het Rijk voor de Wet Betaalbare huur, op basis waarvan wij stadsbreed kunnen handhaven.** Hetzelfde geldt voor het wetsvoorstel Wet vaste huurcontracten. Met het wijzigen van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek, worden tijdelijke huurcontracten voor zelfstandige woonruimten afgeschaft.

- **We gaan door met het uitvoeren van het Actieplan Goed Huren en Verhuren.** We blijven onze rol als marktmeester vervullen door informatie en voorlichting te verstrekken over goed huren en verhuren, aan zowel huurders als verhuurders: wat zijn hun rechten en plichten, en welke route moet belopen worden als er sprake is van een misstand.

- **We onderzoeken de mogelijkheid van een meldpunt voor verhuurders** om misstanden met betrekking tot huurders te melden, en we overwegen de invoering van een keurmerk voor goede verhuurders.

- **We dagen stakeholders uit om ons te helpen bij het verwezenlijken van de doelen.** We streven met belanghebbenden als Platform Particuliere Verhuurders Rotterdam (PPVR), huurdersorganisaties en branchevereningingen gezamenlijk naar intentieovereenkomsten en afspraken over diverse onderwerpen, waaronder goed huren en verhuren, verduurzaming en het efficiënter benutten van bestaande woningvoorraad. We onderhouden en intensiveren het contact met deze partijen. Op deze manier kunnen er nieuwe mogelijkheden ontdekt worden om de positie van de Rotterdammer op de verhuurmarkt te verbeteren.

We reguleren vakantieverhuur om zoveel mogelijk woningen beschikbaar te houden voor permanente bewoning.

Concrete maatregelen voor de komende 5 jaar

- **We pakken op basis van de Wet toeristische verhuur excessen aan** door streng toezicht en passende sancties te hanteren bij verandering van woonfunctie. Wanneer gebouwen met een woonfunctie worden gebruikt voor andere doeleinden, reguleren we dit. Op dit moment is een maximum van 60 dagen per jaar is toegestaan. We blijven de ontwikkelingen op dit gebied nauwlettend volgen. Indien nodig, zullen we de regulering aanscherpen.

2 Eerlijke kansen op een woning

Wat is de opgave?

Iedereen moet toegang hebben tot goede en betaalbare woningen, maar discriminatie en intimidatie op de (huur)woningmarkt zijn een dringend probleem. Diverse studies bevestigen dat discriminatie op de woningmarkt voorkomt en problematisch is. Een landelijk onderzoek uit 2021, uitgevoerd door het antidiscriminatiebureau RADAR en kenniscentrum Art.1, wijst uit dat etniciteit een rol speelt bij de selectie van huurders. Mensen met een 'niet-Nederlands klinkende' (achter)naam hebben minder kans om uitgenodigd te worden voor bezichtigingen dan personen met een 'oorspronkelijk Nederlands klinkende' naam. Dit probleem speelt ook in Rotterdam. Uit een onderzoek van Verwey Jonker uit 2022, blijkt dat verhuurders hun huurders vaak subjectief selecteren en dat sommige makelaars ingaan op discriminerende verzoeken van een verhuurder. Bovendien hebben de Stadsgesprekken in het kader van het actieplan 'Samenleven in een Stad 2023-2026' aangegeven dat de toegankelijkheid van de huurwoningmarkt verbeterd en gewaarborgd moet worden. Rotterdam is een stad voor iedereen. Daarom moeten we ons inzetten voor een inclusieve woningmarkt.

Doelen voor 2030:

1. In Rotterdam is geen ruimte voor racisme of discriminatie op welke grond dan ook. Op de huurwoningmarkt vindt geen discriminatie of intimidatie plaats.
2. Toewijzing van woningen (zowel huur als koop) geschiedt transparant en objectief.

"Ik juich de Wet Goed Verhuurderschap toe! Een belangrijke stap om problemen aan te pakken."

In Rotterdam is geen ruimte voor racisme of discriminatie op welke grond dan ook. Op de huurwoningmarkt vindt geen discriminatie of intimidatie plaats.

Toewijzing van woningen (zowel huur als koop) geschiedt transparant en objectief.

Concrete maatregelen voor de komende 5 jaar

- **We hebben het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag opgericht,** waar huurders terecht kunnen met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders en/of verhuurbemiddelaars,over discriminatie en/of intimidatie. Dit meldpunt is ook beschikbaar voor arbeidsmigranten, woningzoekenden, omwonenden en anderen. Via dit meldpunt bieden we ook hulp in concrete situaties en verwijzen we woningzoekenden indien nodig door naar bevoegde instanties.

- **We voeren toezicht en handhaving uit op basis van de binnengekomen signalen.** Voordat we handhavingsbesluiten nemen, doen we grondig onderzoek met hoor- en wederhoor. We hanteren een beoordelingsmodel dat we afstemmen met verhuurders en/of verhuurbemiddelaars.

- **We zorgen voor een objectief en transparant verhuurproces.** We informeren en voeren bewustwordingsgesprekken met particuliere verhuurders en/of verhuurbemiddelaars over het vermijden van discriminatie op basis van vooroordelen en stereotypen bij woningtoewijzing. Bijvoorbeeld op basis van huidskleur, etnische achtergrond, gender, seksuele geaardheid of een beperking.

- **We zijn de spil tussen verhuurders en marktpartijen die het verhuurproces willen objectiveren.** Met de pilot Eerlijk te Huur, een aanbodplatform dat een objectief en transparant verhuurproces garandeert, zetten we stappen in de richting van het afdwingen van objectieve selectiecriteria om discriminatie op de huurwoningmarkt uit te bannen.

- **We voeren voortdurend onderzoeken en praktijktesten uit.** We blijven actief huurders en verhuurders informeren over hun rechten, plichten en verantwoordelijkheden, zowel via het Actieplan Goed Huren en Verhuren als door middel van stadsbrede communicatiecampagnes en sociale media. Vanuit het (concept) Actieplan Samenleven voeren we acties uit, zoals praktijktesten en 'mystery guest'-onderzoeken bij woningverhuur. We gaan in gesprek met bemiddelaars en verhuurders bij vermoedens van discriminatie en dragen bij aan mogelijke oplossingen.

8.
Gebiedsgerichte uitwerking

Deze Rotterdamse Woonvisie is een stedelijke visie. Veel doelen en maatregelen gelden voor de hele stad. Tegelijkertijd realiseren we ons dat sommige maatregelen niet in ieder gebied op dezelfde manier kunnen worden ingezet. Het is afhankelijk van de woningvoorraad, bevolkingssamenstelling en specifieke kenmerken van een gebied of wijk welke maatregelen wenselijk of nodig zijn in een gebied. Daarmee proberen we recht te doen aan de verschillen in de stad.

Stadsbreed beleid wordt verder vertaald naar een praktische aanpak per wijk (maatwerk) en vice versa. Dit gebeurt in samenspraak met alle relevante partijen. Waar nodig werken we aan een gebiedsgerichte uitwerking van de Woonvisie die we onderdeel maken van integrale plannen voor wijken. Binnen het NPRZ zijn dat bijvoorbeeld de handelingsperspectieven per wijk, waar we de doelen voor doelgroepen en prijssegmenten vertalen naar de nieuwbouwprogrammering in gebieden. Voor de verschillende woonmilieus of clusters van gebieden zijn de volgende onderwerpen in ieder geval belangrijk:

- **De kleine kernen Hoek van Holland, Rozenburg, Pernis en Heijplaat:** zij functioneren als woningmarkt meer op zichzelf. Het toevoegen van woningen voor jongeren en ouderen is belangrijk, ook voor een betere doorstroming. Goede groei betekent onder andere aandacht voor behoud van het dorpse karakter en het op peil houden van het voorzieningenniveau.

- **Groenstedelijke wijken, zoals Zuidwijk, Pendrecht, Lombardijen, Lage Land, Ommoord en Schiebroek:** er liggen hier kansen voor verdichting binnen de bestaande wijken en uitbreiding van woongebieden door bijvoorbeeld transformatie van kantoorlocaties, zoals Brainpark. Daarnaast bieden deze wijken kansen in het beter benutten van de bestaande voorraad zoals optoppen of woning delen. Veel wijken hebben een eenzijdige woningvoorraad. In deze wijken zetten we in op meer verscheidenheid. In een deel van deze gebieden speelt ook het stimuleren van doorstroming van ouderen een belangrijke rol, bijvoorbeeld met de bouw van nieuwe woon-zorgcomplexen.

- **Stadswijken, zoals Feijenoord, Carnisse, Oude Noorden, Crooswijk en Bospolder-Tussendijken:** dit zijn in het algemeen geliefde woonwijken waar – meer dan in andere delen van de stad – de volgende problemen spelen: verouderd corporatie en particulier woningbezit, veel kleine woningen, weinig (betaalbare) woningen voor gezinnen en een groot tekort aan ouderenwoningen. De aanpak particuliere woningverbetering en ook de aanpak goed huren en verhuren moet zich met voorrang op deze wijken richten. De focuswijken Stedelijke Vernieuwing hebben een speciale positie binnen de stadswijken. Hier is sprake van een concentratie van kwetsbare groepen. Er ligt hier daarom een extra grote opgave in het toekomstbestendig houden van de woningvoorraad en het verbeteren van de leefbaarheid. Door het faciliteren van sociale stijgers kan worden voorkomen dat deze groep vertrekt. Voor de focuswijken Stedelijke Vernieuwing biedt het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 een belangrijk kader.

- **Centrum en ov-knooppunten:** de uitdaging zit vooral in de verdichting in combinatie met goede groei (gebalanceerde menging van wonen, werken, voorzieningen en openbare ruimte). Voor de ov-knooppunten zoals Alexanderknoop, Kralingse Zoom/Brainpark en Zuidplein (Oostflank) is het doel te komen tot meer levendige, aantrekkelijke en gemengde gebieden. Hier liggen eveneens kansen voor het toevoegen van betaalbare woningen voor bijvoorbeeld studenten, starters en ouderen. Betaalbaarheid speelt in het centrum (de binnenstad en Kop van Zuid/Katendrecht) ook een belangrijker rol. We stimuleren particuliere ontwikkelingen tot toevoegen van een groter aandeel betaalbare woningen.

Per gebied of wijk wordt de afweging gemaakt welke maatregelen worden ingezet . Dit doen we samen met de bewoners en andere stakeholders in de wijk op basis van actuele data. De afweging wordt onder andere gemaakt op basis van input uit de omgevingsvisie, de gebiedsatlas en woningdifferentiatie per wijk.

9.
Financiën en risico's

De Woonvisie bevat een divers pakket aan concrete maatregelen voor de komende 5 jaar. Het zijn zowel nieuwe maatregelen, als maatregelen waarvoor al eerder middelen zijn vrijgemaakt. In deze paragraaf lichten we toe hoe de maatregelen uit de Woonvisie gefinancierd (gaan) worden. En wat daarbij de risico's zijn.

Financiën

Voor een deel zijn de benoemde maatregelen financieel geregeld en worden ze ook al uitgevoerd. Denk bijvoorbeeld aan lopende werkzaamheden die binnen bestaande capaciteit kunnen worden uitgevoerd, of waarvoor in een eerdere fase al middelen voor zijn vrijgemaakt. Zoals voor de uitvoering van de Basisaanpak in de particuliere voorraad en de nieuwbouw van 3.500-4.000 woningen per jaar.

Deels zijn er voor de koerswijzigingen al extra financiële middelen geregeld via het coalitieakkoord en de begroting, zoals:

- € 25 mln. voor verhoging van het aandeel betaalbare woningen naar 55%.
- het budget voor doorbouwakkoord (vooral geld voor nieuwbouw)
- de € 80 mln. voor de pijler wonen (aanpak woningen en woonomgeving) binnen het NPRZ.
- het programma goed huren en verhuren.

Voor verduurzaming van de woningvoorraad zijn vanuit het KAR en Weerwoord eveneens middelen voor subsidies en ondersteuning beschikbaar.

Een groot deel van de maatregelen wordt ook door andere partijen opgepakt, zoals hogere overheden, corporaties, marktpartijen en Rotterdammers. Regulering en aanpassing van wetgeving, de bouw van nieuwe woningen en de verduurzaming van de woningvoorraad zijn daar voorbeelden van.

Een deel van de maatregelen betreft intensivering van lopende programma's of extra/nieuwe inzet om doelen te behalen. Willen we problemen op de woningmarkt echt aanpakken, dan zijn daar middelen van alle partijen voor nodig, dus ook van de gemeente.

Gezien de huidige, financieel lastige, tijden is dit een enorme uitdaging. De Woonvisie richt zich op een meerjarige aanpak om lange termijn doelen te bereiken. Dit vraagt om structurele dekking, maar in financieel lastige tijden past het ook om realistisch te zijn. Bovendien hoeft niet alles nu financieel geregeld te worden, het is immers een programma voor meerdere collegeperiodes. We zetten de huidige beschikbare middelen zo goed en efficiënt mogelijk in om stapsgewijs ontwikkelingen van de grond te krijgen. Ook verkennen wij de financiële mogelijkheden voor toekomstige maatregelen, zodat benodigde middelen eventueel in de toekomst in de begroting kunnen worden gezocht of middelen vanuit het Rijk ingezet kunnen worden.

Omdat maatregelen alleen uitgevoerd kunnen worden als deze financieel zijn gedekt is het belangrijk hier transparant over te zijn. Zo wordt voorkomen dat verwachtingen worden gecreëerd die mogelijk niet waargemaakt kunnen worden. Onderstaand overzicht geeft per maatregel weer of deze al gedekt is via lopende of eenmalige bijdragen, of dat daarvoor nog geen middelen beschikbaar zijn.

NB: Dit betreft alleen de aanpak tot 2030. Na 2030 rest nog een grote opgave in de bestaande voorraad, die niet financieel gedekt is. Hierover gaan we met het Rijk en andere samenwerkingspartners in gesprek.

Financiën Woonvisie

- Groen is gedekt (of deels gedekt) uit coalitieakkoord
- Grijs is niet of grotendeels niet gedekt
- Het overige betreft (gedeeltelijke) dekking vanuit reguliere middelen (gemeente en/of Rijk)

Pijler 1: Meer en betaalbare woningen

Maatregel	Dekking	Toelichting
Richting 65% betaalbaar.	Dekking voor 55% betaalbaar vanuit het coalitieakkoord en de begroting van het doorbouwakkoord (in totaal € 56 mln.) tot 2026.	Vanaf 2026 ook een beroep op rijksmiddelen.
Streven naar de helft middenkoop in het middensegment .	Er zijn middelen vanuit het coalitieakkoord (€ 25 mln.) om het percentage middensegment te verhogen van 30% naar 35% tot 2026.	Bij nieuwe locaties kan meer middenkoop vanaf het begin worden meegenomen. Het actief herprogrammeren van middenhuur-naar koop in lopende projecten heeft mogelijk financiële consequenties die niet gedekt zijn.
Koopinstrumenten	Geen dekking	Uitvoering aan de markt
Handhaving huurprijzen bestaande particuliere huurvoorraad.	Handhaving op basis van nieuwe wetgeving uit rijksmiddelen (hoeveel is nog niet bekend). Handhaving in Carnisse is gedekt vanuit reguliere middelen.	In Carnisse is handhaving vanaf 1 januari 2024 mogelijk, op basis van de verhuurvergunning woonruimte.
Beter benutten bestaande voorraad.	Dekking voor hospitaverhuur, doorstroomcoach en kamerverhuur.	Er is geen dekking voor het opstellen van een kader en eventuele stimu-leringsmiddelen (totale kosten 2 tot 4,5 mln. voor een periode van 5 jaar) om de stad uit te dagen in de bestaande voorraad meer woonruimte te maken.
Jaarlijkse start de bouw van 3.500 tot 4.000 woningen, waaronder jaarlijks 400 woningen voor studenten.	Er zijn middelen beschikbaar vanuit het programma stedelijke ontwikkeling.	
Flexwoningen	Met het Rijk zijn afspraken gemaakt over de dekking van de onrendabele top.	Vanuit de garantieregeling met het Rijk is € 9 mln. beschikbaar.

Pijler 2: Toekomstbestendige vitale wijken

Maatregel	Dekking	Toelichting
Gebiedsgerichte systeemaanpak	Er is geen integraal langdurig budget voor gebiedsaanpakken.	
Programma particuliere voorraad: 3000 basis aanpak	Structurele middelen via begroting programma bestaande stad.	
Programma particuliere voorraad: 1.000-2.000 grondige aanpak NPRZ	Deels gedekt. Gemeentelijke middelen beschikbaar voor NPRZ-gebied (circa € 50/55 mln. coalitieakkoord, vanuit € 80 mln. NPRZ).	In 2024 duidelijkheid over cofinanciering vanuit het Volkshuisvestingsfonds 2e en 3e tranche. Gesprekken over mogelijke inzet corporaties lopen. Start lobby Oud Mathenesse voor aanvullende rijksmiddelen.
Programma particuliere voorraad; 10.000 tot 2030 (dus 8.000 - 9.000 extra).	Geen dekking	Minimaal € 600-700 mln. nodig (€ 100.000 per woning). Lobby voor nieuwe rijksmiddelen.
Afspraken woningcorporaties over bijdrage aan aanpak particuliere voorraad.	Geen dekking	In gesprek met corporaties en met het Rijk. Mogelijk onderdeel van aanvraag 3e tranche Volkshuisvestingsfonds.
Verkennen vangnet voor niet-kunners.	Lopend. Nu verkennen binnen huidige middelen.	Uitvoering vergt mogelijk risicoreservering.
Woningdifferentiatie binnen het NPRZ-gebied	Deels gedekt. Gemeentelijke middelen beschikbaar voor NPRZ-gebied (circa € 50/55 mln. coalitieakkoord, vanuit € 80 mln. NPRZ).	In 2024 duidelijk of cofinanciering mogelijk is vanuit Volkshuisvestingsfonds 2e en 3e tranche.
Impuls in kwaliteit inrichting woonomgeving	Gedekt uit onder meer Weerwoord. Rotterdam Gaat voor Groen: binnen NPRZ extra middelen uit coalitieakkoord, van € 80 mln. voor Pijler wonen ca € 15-12 mln. voor buitenruimte (incl mobiliteit).	Slim combineren van diverse gemeentelijke thematische budgetten.
Verkennen aanpak beheerstructuur VvE's	Lopend. Dekking via reguliere middelen.	
Funderingsloket; de Rotterdamse funderingsaanpak	Lopend. Structurele dekking voor huidige aanpak.	Evaluatie van de huidige aanpak vindt plaats. Dekking voor het eventueel opschalen van de aanpak is er niet.
Aanpak voor niet onderheide panden	Geen dekking.	Proceskosten voor het gesprek met bewoners en eigenaren in Bloemhof zijn gedekt vanuit NPRZ budget.
Toezicht en handhaving	Dekking voor intensieve en integrale achter de voordeur aanpak in de wijken Bloemhof, Carnisse, Hillesluis en Tarwewijk voor 2024 en 2025 vanuit de Regiodeal NPRZ.	Inzet na 2025 verdient aandacht, geen duidelijkheid over middelen en capaciteit.
Informeren bewoners over belang van goede ventilatie.	Lopend. Dekking via reguliere middelen.	
In beeld brengen problematiek kwaliteit van woningen en welke aanpak dit vergt.	Lopend. Dekking via programma aanpak Particuliere voorraad.	
Prestatieafspraken corporaties aanpak EFG labels	Lopend. Dekking via woningcorporaties.	
Afspraken met het PPVR over energiebesparende maatregelen.	Lopend. Dekking via reguliere middelen.	
37.000 woningen aardgasvrij	Lopend. Rijksmiddelen en eenmalige middelen voor de lopende aanpakken aardgasvrij.	
Voor de resterende 40.000 aansluitingen nieuwe verkenningen starten	Geen dekking.	Pas starten met nieuwe aanpakken aardgasvrij als middelen van externe partijen beschikbaar zijn.
Intensivering adviesloket VVE 010	Lopend. Dekking via Duurzaamheidstransitiebudget (DTB) en middelen Aanpak basiskwaliteit.	
Energiearmoede aanpakken; benutten rijksmiddelen.	Lopend. Dekking via rijksmiddelen	
Gebiedsgerichte aanpakken isolatie.	Lopend. Dekking via rijksmiddelen en DTB.	
We verkennen mix van doelgroepen in wooncomplexen.	Lopend. Dekking via reguliere middelen.	
Verkennen voorrang aan sociale stijgers.	Lopend. Dekking via reguliere middelen	
Onderzoeken uitbreiding van de referentiewaarden met "zachte" voorzieningen.	Lopend. Dekking via reguliere middelen	
Collectieve woonvormen.	Dekking via coalitieakkoord (€ 1 mln. 2024, € 1,2 mln. 2025 en € 1,4 mln. 2026).	

Pijler 3: Aandachtsgroepen

Maatregel	Dekking
Uitvoering PvA Kwetsbare Rotterdammers en Op weg naar herstel en thuis.	Lopend. Dekking via 'Op weg naar herstel en thuis'.
Afspraken in de regionale woonzorgvisie (waaronder inzicht in kwalitatieve en kwantitatieve opgave voor geclusterde woonvormen en zorgwoningen).	Lopend. Ook voor onderzoek woonzorganalyse.
Ontwikkelen nieuwe woon-zorgcombinaties en stimuleren collectieve woningaanpassingen.	Lopend. Vanuit Actieagenda Ouderen o.a. 10 woonzorgconcepten en 14 thuisplusflats.
Stimuleren doorstroming ouderen.	Lopend. Via maatregelen Actieagenda Ouderen; o.a. seniorenmakelaar en doorstroming midden/hoger segment.
Beschikbaar houden en inzichtelijk maken aangepaste (rolstoel) woningen.	Lopend. Dekking via reguliere middelen.
Woonwagenbewoners: uitbreiding woonwagenplaatsen.	Geen dekking voor de uitbreiding van woonwagenplaatsen.
Arbeidsmigranten: handhaving.	Lopende inzet op Goed huren en verhuren gedekt.
Studentenhuisvesting: meer studentenwoningen.	Zie maatregel pijler 1 (jaarlijkse bouw van 400 studentenwoningen)
Jongerenhuisvesting: afspraken met corporaties om jongerenwoningen te labelen, zodat er aanbod blijft voor jongeren.	Lopend. Gedekt via reguliere middelen.
Voorrangsregelingen voor: - Beroepsgroepen via experimenten - Sociale stijgers om met voorrang een woning in de eigen wijk te vinden	Gedekt via reguliere middelen rondom Woonruimteverdeling.

Pijler 4: Betere positie Rotterdammers op de woningmarkt

Maatregel	Dekking	Toelichting
Alle verhuurders houden zich aan de algemene regels voor goed verhuurderschap (inclusief het meldpunt ongewenst verhuurgedrag).	Lopend. Dekking is structureel geregeld voor de aanpak Goed Huren en Verhuren. Compensatie vindt gedeeltelijk plaats via het Gemeentefonds.	Structureel € 500.000,- rijksmiddelen.
Contact onderhouden en intensiveren met relevante stakeholders.	Lopend. Dekking vanuit het budget Actieplan Goed Huren en Verhuren.	€ 5 mln. tot en met 2025, structureel € 6 mln. vanaf 2026.
Op basis van de Wet toeristische verhuur de excessen aanpakken.	Lopend.	
Faciliteren van een objectief en transparant verhuurproces.	Dekking voor een stadsbrede pilot die per 1 sept 2023 is gestart, voor een bedrag van 34.000 euro vanuit het Actieplan Goed Huren en Verhuren,	
Het informeren van (ver)huurders en het blijven uitvoeren van onderzoeken en praktijktesten, inclusief opvolgende gesprekken met verhuurders/bemiddelaars,	Lopend. Structurele dekking vanuit zowel Actieplan Goed Huren en Verhuren als het Actieplan Samenleven .	

Risico's en beheersmaatregelen

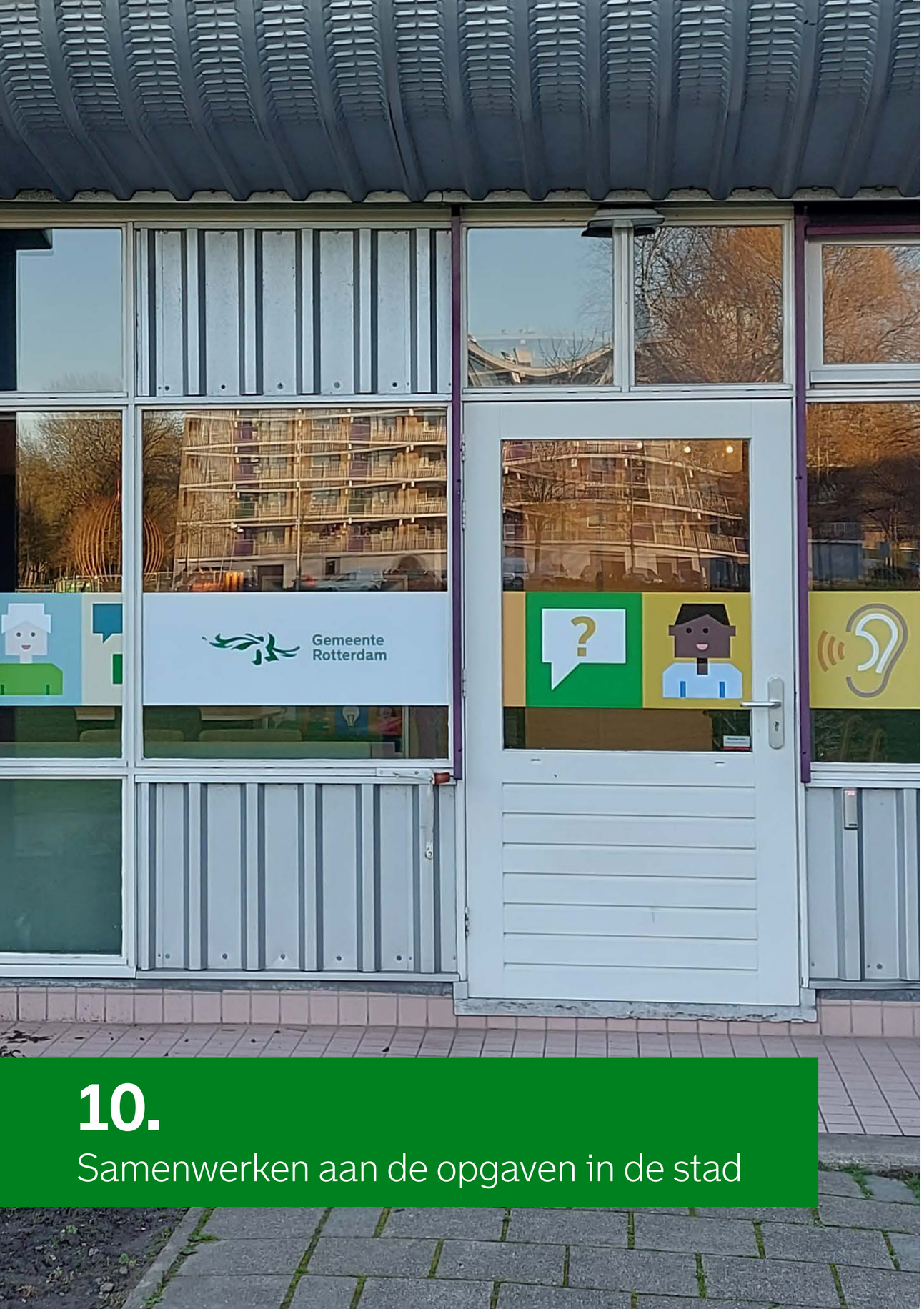
De opgaven op het gebied van wonen zijn talrijk. Bovendien heeft de gemeente maar op een beperkt deel invloed en is zij in grote mate afhankelijk van de inzet van samenwerkingspartners.

Enkele belangrijke risico's zijn daarom:

- Voor de uitvoering van maatregelen zijn we voor een groot deel afhankelijk van andere partijen, zoals de daadwerkelijke bouw van betaalbare woningen of de verduurzaming van de woningvoorraad.
- Bij enkele maatregelen zijn we afhankelijk van nieuwe wet- en regelgeving. Door aankomende Tweede Kamerverkiezingen eind november 2023 zijn de toekomstige landelijke koers en voornemens op wetswijzigingen onzeker.
- Door een onverwacht hogere groei van de bevolking (bijvoorbeeld als gevolg van migratie) en oplopende druk op de woningmarkt kan, in combinatie met bezuinigingen in de zorg, de huisvesting van aandachtsgroepen nog verder onder druk komen te staan.
- Er bestaat onzekerheid rondom de dekking van enkele grote opgaven. Het risico bestaat dat middelen niet op tijd geregeld worden, dan wel anders geprioriteerd. Bijvoorbeeld voor het beter benutten of het aanpakken van de bestaande voorraad. Mochten ook externe rijksmiddelen niet beschikbaar komen, dan zal opnieuw gekeken moeten worden of doelen haalbaar zijn.
- Politiek-bestuurlijke prioriteiten kunnen gedurende de looptijd van de Woonvisie wijzigingen. Dit heeft mogelijk impact op de consistentie van het woonbeleid en kan daarmee van invloed zijn op de bereidheid van investerende partijen in de stad.

Voor de bovengenoemde risico's nemen we een aantal beheersmaatregelen. Ten eerste monitoren we de maatregelen tweejaarlijks. Dit levert informatie op over de haalbaarheid van doelen en kan leiden tot voorstellen voor bijsturing. Daarnaast zijn we blijvend in gesprek met partijen in de stad over inspanningen en de uitvoering van maatregelen, bijvoorbeeld bij de Prestatieafspraken en het Doorbouwakkoord. Deze afspraken monitoren we en hier rapporteren we over aan de gemeenteraad.

Afsluitend is het risico met betrekking tot financiële dekking van maatregelen aanwezig. Mocht het niet lukken op tijd financiële middelen te vinden, dan is prioritering en het mogelijk bijstellen van doelen noodzakelijk.



10.
Samenwerken aan de opgaven in de stad

Participatie bij totstandkoming Woonvisie; een visie tot stand gekomen met de Rotterdammer

We streven naar een visie waarin alle Rotterdammers zich herkennen en waarin ook oplossingen en ideeën van de Rotterdammers terug te zien zijn. Om de vele stemmen van de stad in de visie een plek te geven, zijn we met de stad in gesprek gegaan. Dat hebben we op verschillende manieren aangepakt, zoals met dialoogtafels en gesprekken met Rotterdammers.

Oplossingsgerichte dialoogtafels

We hebben niet alle Rotterdammers individueel gesproken.
Via gesprekken hebben we zoveel mogelijk de onderliggende belangen die Rotterdammers hebben over wonen in kaart gebracht. Op basis van deze gesprekken hebben we personen uitgenodigd die met elkaar aan zogeheten 'dialoogtafels' aan oplossingen hebben gewerkt. Deze personen verschillen in leeftijd, afkomst, opleidingsniveau en beroep, maar ze delen allemaal een diepgaande betrokkenheid bij onze stad. Ze vertegenwoordigen de belangen van bijvoorbeeld senioren, jongeren, studenten, organisaties voor kwetsbare doelgroepen, huurders in de sociale huursector, huurders in de vrije sector, particuliere verhuurders, woningcorporaties, projectontwikkelaars, bewonersgroepen en particuliere woningeigenaren. Dit heeft geresulteerd in 56 deelnemers aan vijf tafels over verschillende thema's.

Aan iedere tafel zijn per thema vier tot vijf gedragen adviezen geformuleerd. Deze adviezen zijn opgenomen in de bijlage 'Participatieverslag' met een toelichting of en hoe ze zijn verwerkt in de Woonvisie.

Gesprekken met de Rotterdammers van nu en van de toekomst
We hebben meerdere instrumenten ingezet om Rotterdammers mee te laten denken over het wonen in Rotterdam, zoals:

- Een middag met de kinderraadsleden praten over de wensen van toekomstige generaties.
- Het vragenspel 'De Middenweg' met jongerenplatform Roffa Takkies en AIR; een gesprek tussen Rotterdamse jongeren en professionals over wonen in Rotterdam.
- Online en straatenquête afnemen onder alle Rotterdammers.
- Bijeenkomsten organiseren met de wijkraden over adviezen van huidige bewoners.

Op deze manier hebben we meningen en adviezen van de mensen in de wijken maar ook van toekomstige woningzoekenden kunnen horen.

Daarnaast hebben we professionele partijen geraadpleegd om mee te denken zoals Platform Ontwikkelen Rotterdam (POR) de Rotterdamse woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Alle output van de verschillende vormen van participatie is terug te vinden in het participatieverslag. Uiteraard eindigt het gesprek over wonen in Rotterdam niet bij de vaststelling van deze Woonvisie. Ook in de komende jaren is een continue dialoog nodig met onze belangrijkste partijen in de stad. Dat werken we de komende periode verder uit. We denken aan het beter benutten van de bestaande overleggen, betrekken van huidige en toekomstige bewoners bij de gebiedsgerichte uitwerking en samen op te trekken met stakeholders bij de tweejaarlijkse monitoring.

Samenwerken aan de uitvoering; innovatie en uitdaging

De woningmarkt is complex en het oplossen van de opgaven kunnen we niet alleen. Dit vergt een samenspel met veel betrokken partijen zowel landelijk, regionaal als met partijen binnen de stad. Van bewoners tot marktpartijen, van kennisinstellingen tot Rijksoverheid. We nemen zelf regie waar nodig en sturen daarbij actief op het behalen van doelen. Hierbij dagen we partijen in de stad uit om met (praktische) innovaties te komen die het wonen in Rotterdam fijn en betaalbaar maken én houden. We geven uitdrukkelijk ruimte aan innovatie en vernieuwing, van instrumenten tot de manier van woningbouw en vormen van samenwonen waar we nu nog niet aan denken. We zetten ons Rotterdams DNA van innovatie en doorpakken volop in om dat te bereiken.

11.
Verantwoording en monitoring

Verantwoording van cijfers en data

De opgaven in deze Woonvisie zijn gebaseerd op cijfers vanuit verschillende bronnen: het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), het onderzoeksbureau van de gemeente OBI (Onderzoek en Business Intelligence), landelijke monitors en onderzoeken waarvoor de gemeente opdracht heeft gegeven, zoals het Realstats onderzoek naar de particuliere verhuurmarkt. Omdat er een combinatie van bronnen is gebruikt, kunnen er onderling verschillen zijn in de aantallen of prognoses. Het gebruik van cijfers suggereert bovendien een bepaalde nauwkeurigheid in de data. Dit terwijl er vaak sprake is van onzekerheid en bandbreedtes. We duiden in deze Woonvisie daarom de onderlinge verschillen tussen bronnen en geven duidelijk aan waar eventuele onzekerheden of bandbreedtes in de data zitten. Ook geven we aan op welke onderwerpen we monitoren en op welke manier.

We gebruiken deze data om een beeld te vormen van de woningmarkt op hoofdlijnen in trends en ontwikkelingen, en minder om in detail voorspellingen of uitspraken te doen. De wereld verandert snel en daarom is een actuele duiding van de feiten en cijfers nodig. Deze Woonvisie biedt deze duiding zo goed mogelijk. Wel geldt dat grote ontwikkelingen, zoals migratie en economische veranderingen, een onzekere factor vormen waardoor het doen van voorspellingen over de woningmarkt lastig is. Dit geven we zo goed mogelijk aan. Daarnaast willen we als gemeente weten wat er leeft in de stad en staan we in contact met verschillende belanghebbenden. Zij hebben aangegeven het belangrijk te vinden dat de duiding van data transparant is en dat keuzes die worden gemaakt in de Woonvisie onderbouwd worden. Hier geven we invulling aan in deze Woonvisie.

Tot slot is het belangrijk te vermelden dat delen van de woningmarkt lastig tot niet in data te vatten zijn, doordat er niet altijd betrouwbare of representatieve informatie beschikbaar is. Dit is bijvoorbeeld het geval voor een groot deel van de particuliere sector. Onderzoeken zoals dat van Realstats geven een eerste indicatie, maar kunnen niets zeggen over het geheel van de particuliere verhuurmarkt.

Monitoring en evaluatie: rapportage over de Woonvisie

Iedere twee jaar brengen wij een Voortgangsrapportage uit over de Rotterdamse Woonvisie. Deze rapportage beschrijft trends en ontwikkelingen, die van invloed zijn op de doelstellingen van het programma. Denk hierbij aan bevolkingsgroei en -samenstelling, ontwikkeling op de koop- en huurmarkt, landelijke regelgeving, et cetera. Daarnaast bevat de rapportage een monitor van de belangrijkste maatregelen uit het uitvoeringsprogramma: Welke resultaten zijn bereikt? Welke lopen op schema? Waar is mogelijk vertraging ontstaan? Ook de financiële risico's worden hierin benoemd. Uiteraard komen er tussentijds frequentere deelrapportages van specifieke onderdelen, zoals NPRZ.

Alle cijfers in de Voortgangsrapportage hebben 1 januari als peildatum. Omdat sommige onderliggende gegevens met vertraging van enkele maanden beschikbaar komen, verschijnt de rapportage in het najaar. Waar mogelijk of noodzakelijk, zullen wij in tekst wel relevante ontwikkelingen sinds 1 januari schetsen.

In het voorjaar van 2024 ontwikkelen we een voorstel voor monitoring en de opzet van de voortgangsrapportage. De eerste voortgangsrapportage wordt in het najaar 2025 aan de gemeenteraad aangeboden. Bij de tweede voortgangsrapportage (aan het einde van het vierde jaar van het uitvoeringsprogramma) vindt een uitgebreide evaluatie plaats, voorafgaand aan het nieuwe uitvoeringsprogramma voor de volgende vijf jaar. Dit doen we om te bepalen of de doelen nog steeds binnen handbereik zijn en aanvullende of andere maatregelen nodig zijn. En het is input voor een nieuw Uitvoeringsprogramma voor de komende vijf jaar.

12.
Afkortingen en begrippenlijst

Aandachtsgroepen: groepen mensen met minder slaagkans op de woningmarkt of die behoefte hebben aan specifieke zorg en ondersteuning.

Aftoppingsgrens: de aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslagregelingen. Er zijn twee aftoppingsgrenzen: een lage voor éénpersoonshuishoudens en een hogere voor meerpersoonshuishouden. Over de huur boven deze grenzen wordt geen of relatief minder huurtoeslag gegeven. Ieder jaar worden deze grenzen door de Rijksoverheid vastgesteld. In 2023 is de lage grens € 647,19 en de hoge grens € 693,60

Betaalbaarheid: betaalbaarheid wordt vastgesteld door de verhouding te berekenen tussen wat een huishouden moet betalen aan huur en het verzamelinkomen van datzelfde huishouden.

Betaalbare voorraad: het geheel van sociale en middeldure huur- plus koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens van de Rijksoverheid (€ 355.000 in 2023).

Beschermd wonen: woningen waar 24 uur per dag bescherming en/of begeleiding is.

Circulariteit: circulariteit gaat ervan uit dat producten van nu de grondstoffen zijn voor later: na gebruik kunnen producten gedemonteerd worden en de materialen opnieuw worden gebruikt. Circulariteit gaat dus uit van een wereld zonder afval.

CPO: bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkelt een groep burgers samen hun woningen.

Collectieve woonvorm: een woonconcept waarbij mensen meer samenleven en elkaar ontmoeten dan in een gewone woonstraat of wooncomplex. Bijvoorbeeld omdat ze voorzieningen delen, of gezamenlijk hun woningen ontwikkelen.

DAEB/ niet DAEB: diensten van algemeen economisch belang (zoals in de Woningwet omschreven). Tot het DAEB-bezit van woningcorporaties behoren sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Tot het niet DAEB-bezit behoort de verhuur van middeldure en hoger segment huurwoningen, of van commercieel vastgoed zoals een winkelcentrum.

Doelgroepenverordening: met een doelgroepenverordening kan de gemeente in een bestemmingsplan (omgevingsplan) voor nieuwbouwwoningen vastleggen of deze tot een woningbouwcategorie moeten behoren. Denk aan sociale huur, middenhuur of betaalbare koop. De regels voor instandhouding in een prijssegment staan wel in de doelgroepenverordening, toewijzing aan doelgroepen wordt er niet in geregeld. Dat gebeurt via een andere verordening.

Doorbouwakkoord: integrale set van 30 maatregelen ondertekend door 50 marktpartijen en 11 woningbouwcorporaties waarin zij afspreken hoe ze de komende jaren door blijven bouwen.

Doorstromen/doorstroming: verhuizen naar een andere woning waarbij een (zelfstandige) woning wordt achtergelaten. Die woning kan dan opnieuw verhuurd of verkocht worden.

EU-doelgroep: het geheel van primaire en secundaire doelgroep. Ofwel eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625 (bedragen in 2023).
Flexwoningen: flexibele (veelal kleine) woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst.
Geclusterde woonvormen: een woonvorm waarbij woningen in elkaars buurt worden gebouwd, zodat voorzieningen gemakkelijk gedeeld kunnen worden.
Gereguleerde huur: tot inwerkingtreden van de wet Betaalbare huur zijn dit woningen met maximaal 148 punten in het Woningwaarderingsstelsel. Na inwerkingtreden van de wet Betaalbare huur vallen ook woningen tot maximaal 186 onder regulering.
Huisvestingsverordening: op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten in geval van schaarste op de woningmarkt een Huisvestingsverordening vaststellen. In de Rotterdamse Huisvestingsverordening wordt de toewijzing van sociale huurwoningen geregeld en wordt het gebruik van de woningvoorraad gereguleerd.
Institutionele beleggers: instellingen die door hun activiteiten de beschikking krijgen over gelden die ze moeten beleggen. Deze activiteiten bestaan vooral uit het verzekeren van pensioenen en het aan particuliere beleggers bieden van mogelijkheden tot beleggen met een gewenst risicoprofiel.
Kostendelersnorm: de kostendelersnorm betekent dat als je samenwoont met meer volwassenen, de gemeente de bijstandsuitkering daarop aanpast. Hoe meer volwassen personen in je huis wonen, hoe lager de uitkering. Niet alle huisgenoten tellen mee voor de kostendelersnorm.
Kwaliteitskortingsgrens: de kwaliteitskortingsgrens is het bedrag tot waar huurtoeslagontvangers een deel van de huurprijs voor 100% krijgen gecompenseerd door de overheid. Jongeren onder de 23 jaar krijgen alleen huurtoeslag voor woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. In 2023 ligt de grens op € 452,20.
Liberalisatiegrens: maximale huurprijs van woningen met ten hoogste 148 punten in het Woningwaarderingsstelsel. In 2023 ligt deze grens op € 808,06. In het wetsvoorstel Betaalbare huur krijgt de liberalisatiegrens de naam 'lage huurgrens'.
Maatschappelijke beroepsgroepen: beroepsgroepen die voorzien in een basisbehoefte van de stad. Doorgaans worden hiermee leraren, politieagenten en mensen in de zorg bedoeld.
Middeninkomen: tot en met 2023 hanteerde Rotterdam een eigen definitie: een jaarinkomen tussen 1 en 1,5 keer dat van de EU-doelgroep. In 2023 zijn dat eenpersoonshuishoudens tussen € 44.035 en € 66.053 en meerpersoonshuishoudens tussen € 48.625 en € 73.938. Vanaf 2024 geldt de definitie uit het wetsvoorstel. Betaalbare huur: eenpersoonshuishoudens tussen € 44.035 en € 57.573, meerpersoonshuishoudens tussen € 48.325 en € 76.764 (bedragen in 2023).
MiVa woning: een woning die volledig is aangepast aan de behoeften van mensen met een lichamelijke beperking, mensen in een rolstoel of andere zorgbehoevenden.
Omgevingsvisie: een integrale langetermijnvisie van een bestuursorgaan voor de hele fysieke leefomgeving en haar grondgebied. De omgevingsvisie is – op basis van de Omgevingswet – een verplicht instrument voor het Rijk, de provincie en de gemeente.
Onzelfstandige woning: woonruimte die geen eigen toegang heeft en/of niet alle wezenlijke voorzieningen zoals keuken en sanitair. Er is dan vaak sprake van gedeelde voorzieningen.
Omgevingswet: de Omgevingswet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving. Hierbij gaat het onder meer om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur.
Optoppen: een bestaand gebouw verhogen met één of meerdere bouwlaag/ bouwlagen.
Particuliere woningvoorraad: dat deel van de woningen in de stad die eigendom zijn van eigenaar-bewoners of verhuurders die geen woningcorporatie zijn. Dat kunnen zowel institutionele beleggers als kleine private beleggers zijn.
Passend toewijzen: elke corporatie moet jaarlijks ten minste 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens van de primaire of secundaire doelgroep. De andere 7,5% mogen ze vrij toewijzen.
Prestatieafspraken: afspraken tussen gemeente, corporaties en huurders-belangenorganisaties. Het betreft afspraken over de uitvoering van het lokale woonbeleid, waarin de bijdrage van de corporaties aan het lokale woonbeleid wordt vastgelegd.
Primaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. Deze grens is afhankelijk van grootte en leeftijd van een huishouden. In 2023 liggen de grenzen voor alleenstaanden op € 25.476 (€ 25.075 voor senioren) en voor meerpersoonshuishoudens op € 34.575 (€ 33.800 voor senioren). Deze huishoudens zijn aangewezen op de woningvoorraad tot de aftoppingsgrens.
Referentiewaarden voorzieningen: geeft aan met hoeveel ruimte voor maatschappelijke voorzieningen rekening moet worden gehouden bij nieuwe ontwikkelingen en grote projecten.

Regio Rotterdam: de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Voorne aan Zee.
Secundaire doelgroep: alleenstaanden met een (verzamel)inkomen tussen € 25.476 en € 44.035 of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 34.575 en € 48.625 (grenzen in 2023). Huishoudens met een inkomen boven deze grenzen komen in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.
Slaagkans: de verhouding tussen het aantal actief woningzoekenden en het aantal verhuringen.
Sociale huurwoning: een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, die aan de EU-doelgroep wordt verhuurd.
Statushouder: een asielzoeker met een verblijfsvergunning. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt statushouders aan gemeenten (dat is de zogenoemde taakstelling). Gemeenten moeten statushouders passende woonruimte aanbieden.
Stedelijke vernieuwing: integrale aanpak van woonomgevingen in focuswijken, zowel op fysiek als sociaal gebied met als doel de leefbaarheid te verbeteren
Thuisplusflat: woonvorm voor senioren die zelfstandig wonen, maar wel zorg en ondersteuning aangeboden krijgen via een zorgteam in hun woongebouw.
Tijdelijk huurcontract: overeenkomst tussen verhuurder en huurder, voor het huren van een woning of pand voor een bepaalde periode. Na afloop van de termijn eindigt het contract automatisch, tenzij beide partijen overeenkomen om het te verlengen.
Toekomstbestendige woning: een woning die voorbereid is op mogelijk strengere eisen aan duurzaamheid, kwaliteit en gezondheid.
Transformatie: functieverandering van een bestaand gebouw van niet-wonen naar wonen. Bijvoorbeeld de transformatie van een kantoorgebouw naar woningen.
Urgente aandachtsgroepen: groepen die een zeer urgent huisvestingsprobleem hebben en daarom met urgentie gehuisvest worden.
Verduurzaming: het zodanig aanpassen van een gebouw en de installaties dat het dat het minder energie gebruikt.
Vereniging van eigenaren (VvE): moet zorgen voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van een woongebouw.
Vitale wijken: wijken die leefbaar, veerkrachtig en voor iedereen zijn.
Vrije sector: huurwoningen met een prijs boven de liberalisatiegrens. Tot invoering van de wet Betaalbare huur zijn dit woningen met 149 of meer punten in het Woningwaarderingsstelsel. Na invoering van de wet Betaalbare huur zijn dit woningen met 187 of meer punten in het Woningwaarderingsstelsel.
Warmtetransitie: omschakeling naar duurzame verwarming en warm tapwatervoorziening in gebouwen, in het bijzonder zonder het gebruik van aardgas of andere fossiele brandstoffen.
Wet goed verhuurderschap: dit wetsvoorstel introduceert een landelijke norm voor goed verhuurderschap en geeft gemeenten bevoegdheden om ongewenst vormen van verhuurderschap te voorkomen en tegen te gaan. Het voorstel voorziet in een basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van landelijke algemene regels die meetbaar, handhaafbaar en afdwingbaar zijn.
Woningwaarderingsstelsel (WWS): een systeem waarmee de kwaliteit van een huurwoning, kamer of woonwagen wordt uitgedrukt in een aantal punten. Aan dit puntental is een maximale toegestane huurprijs gekoppeld.
Woningwet: een Nederlandse wet die betrekking heeft op de volkshuisvesting. Er staan voorschriften in die van toepassing zijn op de volkshuisvesting, woningbouw en monetair sturen van gemeente en het Rijk voor de woningbouw.
Wooncarrière: de ontwikkeling van waar je woont, in de loop van je leven. Bijvoorbeeld wooncarrière maken door eerst thuis te wonen, dan op kamers, vervolgens een eerste huurwoning en dan een koopwoning.
Woonlasten: de woonlasten zijn alle kosten die samenhangen met het wonen. Dit is naast de huur of hypotheeklasten ook de energiekosten, onderhoudskosten en verzekeringen.
Woonnet Rijnmond: organisatie die bemiddelt tussen corporaties en woningzoekenden in de regio Rotterdam evenals een website waarop het aanbod van huurwoningen van deze corporaties wordt geadverteerd.
Woonmilieus: het woonmilieu zegt iets over de soort wijk. Daarbij gaat het over het type woningen maar ook over de publieke ruimte, voorzieningen en ligging t.o.v. het centrum. In Rotterdam onderscheiden we de volgende woonmilieus: centrum stedelijk, stadswijken, groenstedelijk en de kleine kernen.
Woonzorgvisie: in de woonzorgvisie worden de woon- en zorgbehoeften en de woonopgaven voor aandachtsgroepen en ouderen in kaart gebracht.
Zelfstandige woonruimte: een zelfstandige woonruimte beschikt over een eigen toegangsdeur die van binnen en buiten op slot kan worden gedaan. Zo hebben behalve de bewoner(s) geen andere personen toegang tot de woonruimte. De bewoner achter de voordeur kan ook over alle elementaire voorzieningen beschikken zonder deze te hoeven delen met bewoners van andere woonruimtes, zoals sanitair en keuken.

Prijsgrenzen

Rotterdam hanteert prijssegmenten om de woningvoorraad en de bouwproductie te classificeren.

Prijsklassen, grensbedragen in 2023 en systematiek vanaf 1 januari 2024

			Bovengrens per segment in 2024 en wijze van jaarlijkse indexering.
Huur	van	tot	
Sociaal	€ -	€ 808,06	Voortzetten gebruik landelijke grens sociale huur en indexering daarvan.
Midden	€ 808,06	€ 1.075	Aansluiten bij grens middenhuur in wetsvoorstel betaalbare huur en indexering daarvan.
Hoger	€ 1.075	€ 1.400	Indexering volgt relatieve ontwikkeling bovengrens middenhuur.
Top	€ 1.400	€ -	n.v.t.
Koop	van	tot	
Sociaal	€ -	€ 202.000	Voortzetten regionale werkwijze, dwz jaarlijks herberekenen met NIBUD tool, uitgaande van inkomen meerpersoonshuishouden sociale doelgroep.
Midden	€ 202.000	€ 355.000	Aansluiten bij betaalbaarheidsgrens rijksoverheid en indexering daarvan.
Hoger	€ 355.000	€ 540.000	Indexering volgt relatieve ontwikkeling betaalbaarheidsgrens.
Top	€ 540.000	€ -	n.v.t.

Bedragen in bovenstaande tabel zijn overgenomen uit het raadsbesluit 'Aanpassing prijsgrenzen Rotterdam 2023 (23bb004720)'. Deze bedragen worden per 1 januari 2024 aangepast. De manier waarop, staat in de rechter kolom beschreven. We gaan zo mogelijk gebruikmaken van landelijke richtlijnen.

Bedragen per 1 januari 2024 zijn op het moment van schrijven nog onbekend, omdat de parameters voor indexering pas in december bekend worden gemaakt. Uitzondering is de grens tussen midden- en hoger segment huur, de hoogte daarvan staat in het wetsvoorstel (Betaalbare huur) genoemd.

Bijlagen

Bijlage 1: Participatieverslag

Bijlage 2: Schaarsteonderzoek

Rotterdamse Woonvisie.

Colofon

Teksten: gemeente Rotterdam
Uitgave: oktober 2023
Vormgeving: zootz
Redactie: zootz

Gemeente Rotterdam