



Aan de gemeenteraad

### **Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?**

De gemeenteraad heeft op 14 maart 2024 de Woonvisie vastgesteld. Om de voortgang te volgen, is een rapportage opgesteld. Elk jaar ontvangt u een rapportage met daarin de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarnaast ontvangt u tweejaarlijks een voortgangsrapportage over de effecten van maatregelen van de pijlers. Deze eerste voortgangsrapportage geeft inzicht in de belangrijkste trends en ontwikkelingen (Deel A) en de monitoring op de maatregelen van de pijlers (Deel B).

### **Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:**

- De Rotterdamse Woonvisie: Een koers tot 2040 (24bb000945);
- Concept- Woonvisie Dummy: Monitoring van de Woonvisie (cijfers en voortgang) (24bb000732);
- RR Thuis in cijfers (dashboard) (22bb006666);
- Percentages segmentering in nieuwbouw (23bb006711).

### **Toelichting:**

#### **De Woonvisie kort samengevat**

De Rotterdamse Woonvisie schetst een toekomstbeeld van Rotterdam als aantrekkelijke en inclusieve woonstad in 2040. De gemeente streeft naar voldoende betaalbare woningen, vitale en toekomstbestendige wijken, passende huisvesting voor alle doelgroepen en een eerlijke woningmarkt.

Om deze ambities te realiseren, zijn 4 pijlers leidend:

1. **Meer en betaalbare woningen:** Jaarlijks 3.500 tot 4.000 nieuwe woningen, met focus op het middensegment en sociale huur.
2. **Toekomstbestendige en vitale wijken:** Aanpak van achterstallig onderhoud en verduurzaming, met aandacht voor leefbare en veerkrachtige wijken.
3. **Huisvesting van doelgroepen:** Focus op kwetsbare groepen, innovatieve woonzorgconcepten en een eerlijke verdeling van woningen.



4. **Betere positie op de woningmarkt:** Een toegankelijke en eerlijke huurmarkt, met intensieve aanpak van ongewenst verhuurbedrag.

De Woonvisie bevat een langetermijnperspectief tot 2040 en een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen voor de komende 5 jaar.

***Bevindingen in de voortgangsrapportage 2025***

De voortgangsrapportage is de monitor over de Rotterdamse Woonvisie. De Woonvisie is in maart 2024 vastgesteld. Na een jaar zijn al diverse resultaten bereikt en veel acties in gang gezet die bijdragen aan een fijn en betaalbaar thuis voor Rotterdammers.

De rapportage bestaat uit 2 delen. Deel A geeft actuele woningmarktcijfers en is een update van gegevens in het hoofdstuk Context van de Woonvisie. Deel B gaat in op de voortgang van maatregelen per pijler van de Woonvisie.

- **Deel A: actuele woningmarktcijfers**

In 2024 zijn netto 3.800 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, de grootste groei sinds 2019. Tussen 2022 en 2024 is er nauwelijks een verandering geweest in de verhouding koop- en huurwoningen. Het aantal sociale corporatiewoningen is volgens herziene cijfers in de landelijke monitor Een thuis voor iedereen met ruim 118.000 vrijwel stabiel gebleven. (Nadere toelichting staat in bijlage 2.) Het percentage is wel licht gedaald naar 36,5% van de totale Rotterdamse woningvoorraad. Voor sociale particuliere huur is de inschatting tussen de 7 en 13% van de totale woningvoorraad in Rotterdam. Dit is onveranderd ten opzichte van de Woonvisie.

Eind 2024 was in Rotterdam de gemiddelde transactieprijs voor een appartement € 367.000 en voor een eengezinswoning € 553.000. De krapte op de woningmarkt is ten opzichte van de uitwerking van de Woonvisie nauwelijks veranderd en blijft onverminderd groot. In de nieuwste prognoses is wel sneller enige verlichting van de druk te zien. Ook dankzij de bouwproductie.

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen van corporaties staat verder onder druk. Het aantal woningzoekenden is opnieuw gestegen en het aantal nieuwe verhuringen is gedaald.

- **Deel B: voortgang maatregelen**

In 2024 zijn verschillende belangrijke maatregelen genomen die bijdragen aan de ambitie voor een fijn en betaalbaar thuis voor iedereen. De maatregelen die in het oog springen zijn: 65% van de gestarte nieuwbouwwoningen in 2024 wordt als betaalbaar aangemerkt, waardoor meer mensen toegang krijgen tot een betaalbare woning. En er zijn woningen gebouwd specifiek voor studenten en ouderen, zodat zij kunnen rekenen op passende en betaalbare huisvesting.

Daarnaast heeft Rotterdam een bestuurlijke top georganiseerd voor Toekomstbestendig Wonen in de Bestaande Stad, gericht op meer bewustwording voor de opgaven. En op de start van een vervolgaanpak voor meer transparantie op de woningmarkt en middelen. Zodat ook woningeigenaren met beperkte mogelijkheden hun woning toekomstbestendig kunnen maken. In december 2024 is ook het Sociaal Statuut ondertekend, wat zorgt voor duidelijke rechten en plichten voor Rotterdamse huurders en corporaties bij renovatie of sloop van woningen.



De succesvolle lobby heeft geleid tot de invoering van de Wet betaalbare huur, wat bijdraagt aan meer bescherming voor huurders. Ook wordt er extra aandacht besteed aan woningmarktdiscriminatie, onder andere via de campagne Zie het. Zeg het. Meld het. Daarmee worden misstanden op de woningmarkt gesignaleerd en aangepakt.

### **Doorkijk: lopende acties in 2025**

In 2025 zetten we onze inspanningen onverminderd voort. Op de agenda staan: de Verordening Woonruimtebemiddeling, Rotterdamse Aanpak Uitvoering Woningbouw (bekend als: de Rotterdamse Bouwwet) en de actualisatie van het kwaliteitsbeleid. Nieuwbouw blijft gericht op een hoog aandeel betaalbare woningen en het realiseren van woonruimte voor specifieke doelgroepen, zoals studenten en ouderen. Daarnaast doen we onderzoek om meer inzicht te krijgen in de particuliere verhuurmarkt. De implementatie van de Wet betaalbare huur zal ook de aanpak Goed Huren en Verhuren verder versterken.

Daarnaast richten we ons op de nieuwe prestatieafspraken 2026-2027 met de woningcorporaties en de Gebiedsgerichte vertaling van de Woonvisie om de Woonvisie beter te verankeren.

### **Aandachtspunten voor uitvoering en haalbaarheid**

De druk op de woningmarkt blijft onverminderd groot. Meerdere factoren brengen de komende periode uitdagingen met zich mee. Zoals financiële ontwikkelingen, aanpassingen in het landelijke woningmarktbeleid en ontwikkelingen rond netcongestie. Deze aandachtspunten zijn per pijler benoemd in de rapportage.

Aandachtspunten en knelpunten:

- Behalen van het aandeel betaalbare woningen: We blijven ons inzetten voor de bouw van meer betaalbare woningen, toewerkend naar 65% betaalbaar vanaf 2026. Betaalbaar wonen kost vaak meer dan het opbrengt. Er zijn stimuleringsbijdragen die hierbij helpen. Maar voor het behalen van het doel, is er meer en structurele financiering nodig. Ook andere kritische succesfactoren spelen hierbij een rol. Zoals een verlaagde investeringsbereidheid van (buitenlandse) beleggers, de lange procedures bij bezwaar en beroep, de onder druk staande investeringsruimte bij corporaties, het schaarse arbeidspotentieel voor een goede begeleiding van de plannen en de in Rotterdam optredende netcongestie.
- Planologische hardheid: De zekerheid van bouwplannen op de middellange en lange termijn moet omhoog, om de bouwdoelstellingen en afspraken (uit Woondeal) te kunnen waarmaken.
- Toekomstbestendige bestaande woningvoorraad: Het is een grote en complexe opgave (aardgasvrij, funderingsopgave, et cetera). Hiervoor ontbreken een duidelijke aanpak, verdeling van rollen tussen bewoners en overheden en financiële middelen.
- Wijken voor iedereen: We streven naar gemixte wijken met een gedifferentieerd woningaanbod. Door de complexiteit van gebiedsontwikkelingen en/of de beperkte bouwmogelijkheden, staat het toevoegen van betaalbare (met name sociale) woningen in sommige gebieden onder druk.

### **Afdoening van toezeggingen**

Tijdens de behandeling van de Woonvisie in de commissie BWB van 31 januari 2024 is toegezegd om een dummy te maken voor het monitoren van de voortgang van de Woonvisie in cijfers (24bb000732). Daarnaast zijn op eerdere momenten 2 andere toezeggingen over monitoring gedaan, 'RR Thuis in cijfers (dashboard) (22bb006666) en 'Percentages segmentering in nieuwbouw' (23bb006711). De bovenstaande toezeggingen



zijn verwerkt in de uiteindelijke monitor Woonvisie en daarmee kunnen deze toezeggingen worden afgedaan.

**Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

De monitoring van de Woonvisie heeft zelf geen financiële en juridische consequenties. We geven wel inzicht in de aandachtspunten voor de uitvoering en haalbaarheid van verschillende maatregelen. Als er aanvullende besluitvorming nodig is voor uitvoering van een maatregel of meerdere maatregelen gezamenlijk, dan wordt dit via de reguliere besluitvormingsprocedures voorgelegd met daarbij de onderbouwing van de financiële, personele en juridische consequenties.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

T.B. Versnel, L.b.

**Bijlagen:**

1. Voortgangsrapportage woonvisie 2025
2. Omvang van de sociale corporatievoorraad