



Aan de gemeenteraad

Geachte raad,

Met deze hoofdlijnennotitie informeren wij u over de tussentijdse resultaten van het nieuwe Rotterdamse Woonprogramma. Het Rotterdamse Woonprogramma is een verdere invulling aan het door u gesloten Rotterdamse Woonakkoord en heeft een looptijd tot 2040. Naast de koers voor de lange termijn bevat het Woonprogramma een concreet uitvoeringsprogramma met maatregelen voor de komende 5 jaar.



Keuzes en randvoorwaarden

Onze ambities met en voor de stad zijn hoog, waarmee er in de huidige context dilemma's ontstaan. Zonder de lange termijnvisie en doelen uit het oog te verliezen zullen er, met name voor de uitvoeringsagenda, voor de komende vijf jaar scherpe keuzes moeten worden gemaakt.

Daarnaast zijn enkele belangrijke randvoorwaarden, die bepalend zijn voor de mate waarin de gemeente slaagt in het invullen van haar (volkshuisvestelijke) taak.



Rol gemeente:

De beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente op de totale woningmarkt zijn beperkt. Zo zijn er zijn veel verschillende partijen aan zet. Is er een afhankelijkheid van rijksbeleid en macro economische ontwikkelingen. Is er sprake van een gemeente-overstijgende woningmarkt en geldt dat er afhankelijkheid is tussen maatregelen. Tegelijk hebben politieke keuzes invloed op langere termijn en vragen om beleidswijzigingen op meerdere terreinen, zoals door:

- Sturen op ontwerp en ontwikkeling van de stad om doelstellingen te behalen, bijvoorbeeld door grondbeleid beter in te zetten in het kader van betaalbaarheid;
- Bij kleine ingrepen de markt en corporaties beter stimuleren en faciliteren door middel van minder wet- en regelgeving, bijvoorbeeld bij 'optoppen' of 'woningdelen'

Tijd en middelen

Kijkend naar de ambities is er op een aantal onderdelen een 'gat' tussen lange termijn ambitie en concrete maatregelen die nu genomen kunnen worden. Dit komt enerzijds doordat opgaven steeds groter worden. Anderzijds doordat geldstromen, die in verleden beschikbaar waren voor uitvoering van de volkshuisvestelijke taak zoals rijksmiddelen er niet of in veel mindere mate zijn. Met als effect dat maatregelen en toekomstige doelen, zoals betaalbaarheid en reductie van CO₂, in gevaar komen wanneer je als (rijks)overheid geen (extra) middelen reserveert.

Effecten van groei op de stad

De trek naar de stad is een demografische trend die niet alleen in Rotterdam speelt. Door de globalisering van de samenleving is het een wereldwijd fenomeen dat steden groeien. Volgens OBI, het onderzoeksbureau van de gemeente, zal Rotterdam in 2040 naar verwachting 740.000 inwoners tellen en zal er behoefte zijn aan woonruimte voor 50.000 extra huishoudens. Huishoudens die in toenemende mate zullen bestaan uit een of twee personen en waarbij het aandeel ouderen toeneemt.

Uitgangspunt van het Rotterdams Woonprogramma is de inzet op de zogenaamde "Goede Groei" zoals we die kennen uit de omgevingsvisie. Daarin is benoemd dat we groei accommoderen en benutten om de kwaliteit van de bestaande stad te verbeteren. Het gaat daarbij over meer dan alleen woningen. Immers het gaat ons om het creëren van een prettige woonomgeving voor Rotterdammers, waar aspecten zoals kwaliteit van de buitenruimte, voldoende voorzieningen en werkgelegenheid in de buurt onderdeel van zijn. Al deze ontwikkelingen vragen om ruimte. Hierbij is sprake van een hoge mate van ruimteconcurrentie. Dat kan in de bestaande stad resulteren in minder ruimte voor zaken die door Rotterdammers op verschillende manieren gewaardeerd worden, zoals groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en overige faciliteiten. We zullen moeten zoeken naar slimme oplossingen.

Bouwstenen Rotterdams Woonprogramma

De basis voor het Rotterdams Woonprogramma is het door uw raad gesloten Woonakkoord (23bb000735). Kaders daarbij vormen het Coalitieakkoord Eén Stad, Regioakkoord en de Nationale Bouw- en Woonagenda en de Omgevingsvisie 'De veranderstad', waarbij ingezet wordt op goede groei, binnenstedelijk verdichten en inzet op focuswijken stedelijke vernieuwing.



Parallel aan de ontwikkeling van het Woonprogramma vindt een participatietraject plaats. Met relevante stakeholders en inwoners wordt geïnventariseerd wat er leeft, welke behoeften zij hebben en welke belangen er spelen ten aanzien van wonen in Rotterdam. De uitkomsten van deze gesprekken geven mede richting aan de inhoud van Rotterdams Woonprogramma.

Het Rotterdams Woonprogramma bevat de volgende pijlers.

1. Meer- en meer betaalbare woningen

Meer inzet op voldoende beschikbaar woningaanbod, door de woningvoorraad vergroten met nieuwbouw en flexwoningen en de bestaande voorraad beter te benutten. Daarbij richten we ons met deze pijler ook op het vergroten van de betaalbaarheid van wonen. Concrete **doelen** die daarbij passen zijn:

- Inzet op 65% betaalbaar segment in nieuwbouw vanaf 2026;
- Doorvoeren van regulering op middenhuur en Woningwaarderingstelsel;
- Aanpakken van verduurzaming (waardoor woonlasten dalen);
- Meer passend toewijzen van woningen.

Maatregelen die daar voor de komende 5 jaar aan kunnen bijdragen zijn bijvoorbeeld: het doorzetten van de nieuwbouwprogrammering van 3500-4000 woningen per jaar, het Doorbouwakkoord en de inzet van financiële middelen voor het van het verhogen aandeel van het percentage betaalbaar bij nieuwbouw. We verkennen het opzetten van een programma voor het beter benutten van de bestaande voorraad, zoals optoppen en splitsen en woningdelen. De aanpassing van de vergunning voor kamerverhuur, zoals afgesproken in het Coalitieakkoord "Eén Stad", is inmiddels in voorbereiding: pas vanaf 4 of meer personen is een vergunning nodig. We blijven onverminderd optreden tegen woonoverlast.

Dilemma's die relevant zijn bij deze pijler:

- De behoefte aan het aantal nieuwe woningen in alle segmenten stijgt naar verwachting sneller dan we kunnen bouwen.
- Toevoegen van nieuwe betaalbare woningen kan ten koste gaan van de omvang van de woning, waarbij we zien dat we in de stad te maken krijgen met steeds meer een- en tweepersoonshuishoudens.
- Zoals u in het Woonakkoord heeft aangegeven benutten we de kansen van de bestaande voorraad optimaal. Accepteren we de eventueel te ervaren overlast voor huidige bewoners en druk op de ruimte door een lagere parkeernorm? Bijvoorbeeld door optoppen in bestaande voorraad, ontstaat er toename van het aantal huishoudens terwijl de parkeervoorzieningen vanwege ruimtelijke beperking niet kunnen meegroeien met de toename van het aantal huishoudens. Dat zorgt dus automatisch een lagere parkeernorm.

2. Toekomstbestendige en vitale wijken

We streven naar een toekomstbestendige woningvoorraad. Dat gaat om kwalitatief goede, gezonde, veilige en duurzame woningen. Daarnaast richten we ons op het leefbaar en



veerkrachtig houden van wijken. Ze bieden een thuis voor Rotterdammers, ongeacht hun levensfase of inkomen. Concrete **doelstellingen** die daarbij passen:

- We zetten in op CO2-reductie van 55% in 2030 mede door het energiezuinig maken van woningen;
- In alle wijken is er een divers aanbod van woonruimte en zijn zowel het voorzieningenniveau als de openbare ruimte op orde;
- Inzet op gevarieerd woningaanbod qua typologie en prijssegment. Dit maakt het mogelijk om wooncarrière te maken in de buurt, waardoor sociale netwerken en binding met de buurt behouden kan worden.

Maatregelen die daar de komende 5 jaar aan kunnen bijdragen zijn bijvoorbeeld: Afspraken met corporaties over verduurzaming van woningen met EFG-labels, doorzetten (en mogelijk intensiveren) van programma verbeteren bestaande voorraad, een aanpak met en voor VvE's om woningen te verduurzamen en op te knappen, verkennen welke gebiedsgerichte aanpak (aanvullend op NPRZ) de komende jaren nodig is voor het toekomstbestendig houden van de woningvoorraad. De inzet om woningen selectief aan te wijzen om de leefbaarheid van wijken te verbeteren, is hier eveneens een maatregel. Er wordt nagedacht over aanvullende instrumenten, naast de wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, om hetzelfde doel te bereiken.

Dilemma's die hierbij relevant zijn

We zien dat er een grote opgave ligt voor toekomstbestendig maken van wijken. Een deel van de VvE's en eigenaren kan zelf geen bijdrage leveren aan de verduurzamingopgave terwijl dit wel onderdeel is van de gemeentelijke doelstellingen

- Sloop van bestaande woningen vanwege de bouwtechnische staat kan een noodzakelijk instrument zijn. Dit gaat soms in tegen de wens van de huidige bewoners die graag hun woning behouden.

3. Aandacht voor huisvesting van doelgroepen

Hierbij richten we ons op het ontwikkelen van de woonzorgvisie waarin we rekening houden met belangrijke demografische ontwikkelingen, zoals de stijging van het aandeel ouderen, het met woonvormen ondersteunen van het langer thuis wonen en het vinden van geschikte woningen voor mensen die uitstromen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en wonen voor statushouders en dak- en thuislozen.

Concrete **doelstellingen** die daarbij passen zijn:

- Doelgroepen in kwetsbare positie worden tegenover elkaar afgewogen voor het toewijzen van een (tijdelijke) woning;
- Er zijn voldoende woningen voor doelgroepen om binnen acceptabele termijn (nader te bepalen) na aanvraag een passende (tijdelijke) woning toegewezen te krijgen.

Maatregelen die daarbij aansluiten zijn bijvoorbeeld:

- We ontwikkelen een afwegingskader voor doelgroepen, zodat transparant wordt hoe we de afweging tussen verschillende doelgroepen, regulier woningzoekenden en eventuele voorrangregelingen maken;
- We accepteren dat doelgroepen een tijdelijk dak boven het hoofd aangeboden krijgen;
- We zetten in op een evenwichtige spreiding van doelgroepen binnen de regio



- We ontwikkelen nieuwe woon-zorg-combinaties, die aansluiten bij de behoeften van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid.

Dilemma: "Wie geef je voorrang?" Er komt niet voldoende betaalbare woningvoorraad vrij om te voldoen aan de vraag van alle doelgroepen en de reguliere woningzoekende, ook niet wanneer er een afwegingssysteem wordt toegepast. Reguliere woningzoekenden ervaren urgentie voor doelgroepen als "niet eerlijk". Hoe wil de gemeente met dit spanningsveld omgaan?

4. Betere positie voor Rotterdammers op de woningmarkt

Streeft naar het zorgen voor transparante en inclusieve toegang tot met name de huurmarkt en kansen op een passende woning. De gemeente bewaakt de rechten van bewoners. Concrete **doelstellingen** die daarbij passen:

- Toewijzing van woningen is transparant, bijvoorbeeld via een verdeelsysteem;
- Betere communicatievoorziening en informatievoorzieningen over rechten bewoners, onder andere via Actieplan goed huren en verhuren;
- De toegankelijkheid van de woningmarkt is verbeterd (fysiek en digitaal).

Maatregelen die daar de komende 5 jaar bij aansluiten zijn bijvoorbeeld de inzet van instrumenten uit de wet Goed Verhuurderschap, start met een pilot anti-discriminatie, uitwerken, verkennen mogelijkheden verbeteren (digitale) toegankelijkheid.

Dilemma: Zoals u in het woonakkoord heeft aangegeven, zet Rotterdam in op het bewaken van het recht op (goed) huren. Dit geeft mogelijk ook ongewenste bijeffecten. Het is mogelijk dat het aantal huurwoningen afneemt, omdat door sturing op het verlagen van huurprijzen, voor sommige beleggers het verhuren minder aantrekkelijk wordt. Dit kan consequenties hebben voor de omvang van de huurmarkt, maar ook voor de huidige/zittende huurders. Hierop zijn nog geen scenario's ontwikkeld.

Vervolgproces en planning

De komende periode wordt vanuit het participatieproces ingezet op het organiseren van dialogen, daar waar belangen tegenstrijdig zijn. De planning van het Rotterdams Woonprogramma is daarna als volgt:

- Oktober Consultatie tussentijdse versie bij commissie BWB en stakeholders
- November/december Bespreking in cie. BWB en vaststelling in Gemeenteraad

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Rozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb