



Aan de gemeenteraad

Op 8 maart 2025 stelde T.S.J. Coşkun (SP) ons schriftelijke vragen over 'Lukt het echt om sociaal te bouwen in Rotterdam?'.

Inleidend wordt gesteld:

"De Rotterdamse SP fractie vindt dat er veel meer sociale huurwoningen in Rotterdam gebouwd moeten worden. We hebben eerder vragen gesteld over het aantal gebouwde sociale woningen in de afgelopen jaren. Uit de beantwoording blijkt dat er maar honderden woningen per jaar bijkomen¹.

Het is bekend dat er ook veel sociale woningen verdwijnen door sloop en verkoop. Per saldo komen er dus heel weinig woningen bij. Met meer dan 90.000 woningzoekenden blijft het dus dweilen met de kraan open. Dit is onacceptabel wat de SP betreft. Daarom hebben we de volgende vragen."

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Is de wethouder het met de SP eens dat er jaarlijks veel meer sociale woningen erbij moeten komen? Zo nee, waarom niet? Is de wethouder van mening dat het volgende uitgangspunt van de woonvisie nog geldig is: 'De gemeente Rotterdam zorgt voor meer en betaalbare woningen door de woningvoorraad te vergroten'. Zo ja, waarom?

Antwoord:

Om de woningvoorraad te vergroten zet het college jaarlijks in op de bouw van 3.500 tot 4.000 woningen waarbij we toegroeien naar 25% sociaal vanaf 2026. Daarnaast gaan we van 55% betaalbaar naar 65% vanaf 2026.

Zoals benoemd in de brief over de bouwproductie 2024 zijn er 3.751 woningen toegevoegd waarvan 1.222 sociaal (32,6%) en 1.233 middensegment (32,9%). In 2024 zaten we dus al op 65% betaalbaar. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het uitgangspunt van de woonvisie om meer en betaalbare woningen toe te voegen door de woningvoorraad te laten groeien.

¹ <https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Reports/Item/ef9a05e1-e779-486f-8c02-95867f59b2ef>



Naast nieuwbouw wordt ingezet op het beter benutten van de bestaande voorraad (woningvorming, woningdelen, et cetera.) waarmee extra woonruimte wordt gecreëerd. Ook werken we toe naar afspraken met corporaties over het stoppen van verkoop en liberalisaties in wijken met weinig sociaal.

Vraag 2:

De ambitie in de Woonvisie om het aantal sociale woningen op peil te houden is niet voldoende en leidt tot problemen. Steeds meer Rotterdammers kunnen geen woonruimte vinden en geen start maken. En omdat de bevolking groeit, en er dus steeds meer behoefte is aan sociale huurwoningen, zal het probleem van te weinig sociale huurwoningen alleen maar grotere worden. Is de wethouder het met de SP eens dat het uitgangspunt 'sociale huur minimaal op peil houden' in de woonvisie onvoldoende is? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Nee, de behoefteraming die als onderlegger dient voor de Woonvisie houdt al rekening met groei van de bevolking. In die raming zien wij geen groeiopgave van de sociale voorraad, maar een behoudopgave.

Zoals bekend, beschouwt het college sociale voorraad als het geheel van corporatiewoningen in de DAEB -portefeuille en particuliere huurwoningen met een prijs tot de lage huurgrens (€ 900). De particuliere huurvoorraad willen wij in de toekomst vergunningplichtig maken, zodat deze toegankelijker is voor mensen met een lager inkomen.

Een deel van de particuliere huurwoningen wordt door beleggers verkocht; dat kunnen wij niet tegenhouden. Daarom willen wij de corporatievoorraad uitbreiden. Zo houden wij de totale sociale voorraad in aantallen gelijk en blijft deze ook relatief groter dan in andere grote steden.

Vraag 3:

Rotterdam loopt achter met het bouwen van woningen als je het vergelijkt met een stad als Amsterdam. Waarom lukt het volgens de wethouder in Rotterdam niet om genoeg (sociale) woningen te bouwen en hoe kan dit probleem worden opgelost volgens de wethouder?

Antwoord:

Voor de vergelijking van de Bouwproductie tussen de G4-gemeenten verwijzen wij u graag naar het op 4 november 2024 toegezonden stuk over de Bouwproductie in de G4-gemeenten en de bijbehorende bijlage (24bb007495).

Het college wil in de collegeperiode juli 2022 t/m 31 december 2025 minimaal met de bouw van 12.500 woningen starten, waarvan 20% sociaal. Dit betekent dat het college inzet op de bouw van 2.500 sociale woningen in deze collegeperiode. Hierover zijn afspraken gemaakt met de corporaties via het Doorbouw-akkoord en de prestatieafspraken. Het college loopt op schema om de door haar vastgestelde doelstelling te realiseren.



We zien bij sociale woningbouw dezelfde stagnaties als in alle andere bouwprojecten. Ook de sociale productie vertraagt als gevolg van gestegen bouwkosten, lange bezwaar- en beroepsprocedures, lange doorlooptijd van omleggen nutsvoorzieningen, schaarste aan personeel en capaciteit, dreigend tekort aan voldoende investerend vermogen bij de corporaties en de aanwezigheid van beschermde diersoorten, zoals vleermuizen. Ook is de vraag wat het recente voornemen van het kabinet voor de bevroering van sociale huren betekent voor de bouw van (sociale) woningen.

Vraag 4:

Volgens de wethouder kunnen er ook minder (sociale) woningen gebouwd doordat er een personeelstekort is. In een artikel in het AD wordt de inkrimping van het ambtelijk apparaat tussen 2010 tot 2015 genoemd als reden voor de verminderde bouwproductie². In die periode zijn er 2500 ambtenaren 'wegbezuinigd'. Hoe wordt dit probleem opgelost? Is de wethouder bereid om meer ambtenaren aan te nemen? Of te kiezen voor de bouw van meer sociale woningen, zoals in Nieuw Kralingen in plaats van steeds meer flexwoningen? Is de wethouder bereid om de gemeenteraad volledig te informeren over 'de keuzes' die gemaakt moeten worden volgens de wethouder?

Antwoord:

Het college spreekt met de corporaties af aan welke projecten wordt gewerkt. We zorgen daarmee dat we allen aan dezelfde projecten werken, waarbij we er ook voor zorgen dat we een ruime overmaat in de planvoorraad hebben om de doelstellingen te behalen. De projectenlijst wordt opgesteld in samenspraak met de corporaties, vastgelegd in de prestatieafspraken en jaarlijks geactualiseerd.

Op dit moment werken we aan een nieuwe set prestatieafspraken voor 2026 – 2027. Zodra deze prestatieafspraken gemaakt zijn, informeren we u over de afspraken die we hierin maken over de sociale woningbouw.

Vraag 5:

In het eerder genoemde artikel uit het AD staat het volgende: 'Vanwege de gestegen bouwkosten leveren goedkopere woningen te weinig geld op om een bouwproject te financieren, is de klacht vanuit de markt.' Hoe wil de wethouder dit probleem oplossen? Is de wethouder het met de SP eens dat de gemeente meer moet doen om betaalbare, sociale huurwoningen te realiseren. Bijvoorbeeld met een gemeentelijk woonbedrijf. Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Het college zet zich ervoor in om de bouw van betaalbare woningen te realiseren. Zo hebben we middelen uit ons eigen Doorbouwfonds ingezet voor deze categorie. Ook is de afgelopen jaren gebruik gemaakt van regelingen van de Rijksoverheid zoals de Startbouwimpuls en de Woningbouwimpuls. We zijn en blijven continu in gesprek met het Rijk om de randvoorwaarden (waaronder financiële middelen) voor realiseren van betaalbare woningbouw geregeld te krijgen, omdat we de signalen (h)erkennen dat de bouw van betaalbare woningen moeilijk is, zowel door corporaties als door marktpartijen.

² <https://www.ad.nl/rotterdam/rotterdam-vestigt-bouwrecord-maar-trapt-ook-op-de-rem-voor-nieuwe-hoogbouwprojecten-is-ons-loket-gesloten~a6a1dec1/>



Het oprichten van een gemeentelijk woningbedrijf is naar onze mening overbodig. Het is niet aannemelijk dat wij als gemeente beter in staat zullen zijn betaalbare woningen te realiseren en beheren dan corporaties en marktpartijen.

Zoals gezegd, is onze rol het verbeteren van randvoorwaarden en zo mogelijk projecten financieel te ondersteunen.

Vraag 6:

Is de wethouder bereid om jaarlijks een overzicht naar de raad te sturen van hoeveel corporatiewoningen er jaarlijks worden gesloopt en verkocht en van hoeveel sociale huurwoningen er elk jaar opgeleverd zijn. Graag willen we dat daarbij flexwoningen, seniorenwoningen en studentenwoningen apart worden vermeld.

Antwoord:

Aan het begin van het jaar sturen wij u een brief over de bouwproductie met de realisatiecijfers van het jaar daarvoor. Daarbij maken we ook onderscheid in bouwstarts in het sociale segment en studentenwoningen (25bb000229).

Via de monitor Flexwonen (24bb008713) ontvangt u de voortgang op de realisatie van flexwoningen. Daarnaast geven we jaarlijks in de voortgangsrapportage Woonvisie (deel A) een beeld van de ontwikkelingen op de woningmarkt waaronder de omvang van de sociale woningvoorraad van corporaties. Wij zullen hierover niet afzonderlijk rapporteren.

Voor informatie over toevoegingen en onttrekkingen aan de DAEB-voorraad verwijzen wij u naar het dashboard 'Prestaties woningcorporaties in kaart'. Gegevens in dat dashboard van de Rijksoverheid zijn afkomstig uit de jaarverslagen van corporaties.

<https://pwik.datawonen.nl/mosaic/gemeenterapportage/3--beschikbaarheid>

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten