



Aan de gemeenteraad

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

De woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente werken samen aan betere en aantrekkelijke huurwoningen en leefbare wijken in Rotterdam. Via deze brief informeren wij u graag over de hoofdlijnen van de Prestatieafspraken 2026-2027, die wij onlangs hebben ondertekend met de Rotterdamse woningcorporaties en hun huurdersorganisaties: Woonstad Rotterdam (ca. 56.000 woningen), Havensteder (ca. 45.000 woningen), Hef Wonen (ca. 30.000 woningen), Woonbron (ca. 21.000 woningen), SOR (ca. 7.500 woningen), MaasWonen (ca. 2.400 woningen), Ressorst Wonen (ca. 2.300 woningen), WVH (ca. 2.000 woningen), Habion (ca. 1.670 woningen), SSH (ca. 1.600 woningen), Wooncompas (ca. 670 woningen) en DUWO (ca. 500 toekomstige woningen). Met deze afspraken werken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties samen verder aan de kwaliteit en duurzaamheid van de Rotterdamse woningvoorraad en betaalbare huisvesting voor Rotterdammers. Het aangaan van de Prestatieafspraken 2026-2027 is een bevoegdheid van het college.

Wij sturen u deze raadsbrief met de belangrijkste resultaten uit de Prestatieafspraken 2026-2027 toe. De prestatieafspraken 2026-2027 zijn als bijlagen bijgevoegd.

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

Als kaders hebben we voor deze ronde prestatieafspraken de volgende Rotterdamse en landelijke documenten gebruikt:

- De Rotterdamse Woonvisie
- Het Rotterdams coalitieakkoord Eén Stad
- Omgevingsvisie "De Veranderstad"
- Klimaat Actieplan Rotterdam (KAR)
- Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027
- Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2023-2026
- Het Regioakkoord 2022 en de Regionale Realisatieagenda regio Rotterdam
- De Nationale Prestatieafspraken



Daarnaast is er een relatie met de volgende moties:

- Motie 24bb001578 'Houdt voorraad sociale huurwoningen op peil', ingediend door V. Bruin, M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam) en C. Engberts (PvdA);
- Motie 25bb004979 'Geef jongeren meer kans op een woning', ingediend door T. Vonk (ChristenUnie), A. Kockelkoren (GroenLinks), M. Vogelaar (PvdA), R. Segers-Hoogendoorn (CDA), L. Dekkers (Volt Rotterdam), T. de Haan (D66) en T. Coskun (SP);
- Motie 25bb005657 'Huurkorting schimmelwoningen', ingediend door T. Coskun (SP Rotterdam), E. Verkoelen, L. Dekkers (Volt Rotterdam) en V. Bruin (Leefbaar Rotterdam).

We stellen voor de eerste twee moties via deze brief af te doen en de derde motie nog niet.

### **Toelichting:**

Met de Prestatieafspraken spreken wij met de corporaties en huurdersorganisaties een gezamenlijke bijdrage af aan wonen in Rotterdam, in lijn met de Woningwet 2015. De afspraken zijn daarbij geen doel op zich, maar een middel om samen te werken aan de aantrekkelijkheid van Rotterdam als woonstad.

Voor de prestatieafspraken 2026-2027 hebben we samen met de corporaties en huurders gewerkt aan gezamenlijke stedelijke afspraken. Het was een intensief samenwerkingstraject dat heeft geleid tot een mooie set prestatieafspraken waarin de bijdrage van de verschillende partijen aan fijn wonen in Rotterdam is vastgelegd. Zo zijn er afspraken gemaakt over nieuwbouw van zowel sociale als middensegment huurwoningen, verduurzaming van woningen waarbij aandacht is voor de betaalbaarheid van de verduurzaming, vergroening en andere maatregelen om de effecten van klimaatverandering te verminderen en de leefbaarheid in wijken te verbeteren. Ook zijn er afspraken gemaakt over samenwerking en informatieuitwisseling (zie verderop in de raadsbrief en bijlage voor meer thema's en afspraken).

Naast de gezamenlijke stedelijke afspraken, zijn er ook enkele aanvullende afspraken gemaakt, die gelden tussen een individuele corporatie, huurdersorganisatie en gemeente. De afspraken bestaan daarom uit twee delen: een deel A waarin de gezamenlijke afspraken op gemeenteniveau staan en deel B met aanvullende afspraken tussen individuele Rotterdamse corporatie, haar huurdersorganisatie en de gemeente.

Naast de prestatieafspraken bestaat een aantal andere convenanten en afsprakenkaders waaraan de gemeente en corporaties zich verbonden hebben. Bestaande convenanten of afsprakenkaders vervallen niet. In de prestatieafspraken 2026-2027 wordt concreet gemaakt welke inspanningen partijen in 2026-2027 leveren.

### ***Belangrijkste prestatieafspraken 2026-2027***

Onderstaande opsomming is niet volledig. Voor een volledig overzicht van alle onderwerpen en afspraken verwijzen we u naar de bijlage.

#### **A. Beschikbaarheid**

Er liggen grote opgaven in Rotterdam om te zorgen voor voldoende goede en betaalbare huurwoningen.



Corporaties en gemeente hebben afspraken gemaakt om samen invulling te geven aan deze opgave:

- Afspraken over de startbouw (nieuwbouw, vernieuwbouw en transformatie) van 3.779 sociale huurwoningen de komende 2 jaar, waaronder 720 flexwoningen. Bij deze aantallen is rekening gehouden met een hogere planvoorraad in verband met uitval of vertraging van plannen;
- Komende tijd vervolgen we het gesprek met corporaties over meer bouwstarts in het middensegment. Op dit moment wordt gewerkt aan wetgeving, waardoor het bouwen van middenhuurwoningen (nog) meer tot de kerntaak van corporaties gaat behoren en zij hiervoor ook geborgd geld kunnen lenen. Het ligt in de lijn der verwachting dat deze wetgeving gaat helpen om corporaties in de toekomst meer middenhuur te laten realiseren. Op dit moment leveren enkele corporaties een (zeer) beperkte bijdrage aan de realisatie van middenhuur woningen en zien we ook het aantal projecten waarin middenhuur wordt gerealiseerd teruglopen;
- Verhuringen van vrijkomende woningen:
  - Inzicht in aantallen te verwachten verhuringen naar prijssegment en de afspraak om 75% van sociale woningen te verhuren aan de primaire doelgroep (primaire doelgroep wil zeggen: huurders met een laag inkomen, die passend moeten worden toegewezen aan een woning onder de 'aftoppingsgrenzen' en daarnaast recht op huurtoeslag hebben);
  - In Rotterdam zorgen de gemeente en corporaties 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. In 2026 wordt vanwege de omslag naar Wonen Eerst het percentage van 45% verlaagd naar 44,3%, waardoor meer woningen naar urgent woningzoekenden gaan (25bb003430).

#### B. Inzet specifieke groepen

Er zijn verschillende groepen die een plek zoeken op de Rotterdamse woningmarkt, maar waarvoor het lastig is om een (passende) woning te vinden. Hierover maken we onder meer de volgende afspraken met corporaties:

- Studenten: in de periode 2026-2027 zetten Woonstad Rotterdam, SSH en gemeente zich in om de bouwstart van 1.093 studentenwoningen te realiseren;
- Senioren: de subsidieregeling scootmobielstallingen wordt doorgezet in 2026;
- Afspraken over bijdrage aan Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen (HKD), vergroten van de beschikbaarheid in het kader van Wonen Eerst en de realisatie huisvesting statushouders.

#### C. Duurzaamheid

Op gebied van duurzaamheid zijn er grote opgaven en ambities, zowel landelijk als specifiek in Rotterdam. Over verschillende thema's maken we afspraken, die onder andere bijdragen aan de verduurzaming van de woningen, het verminderen van energieverbruik en betaalbaarheid voor de huurders:

- Isoleren: de Rotterdamse corporaties streven ernaar dat uiterlijk 2029 vrijwel alle woningen met energielabel E, F of G zijn aangepakt via isolatie en/of (vervangende) installaties.



- Een deel van deze woningen valt onder sloop- of verkoopplannen. In 2026–2027 neemt het aantal woningen met een EFG-label af met 3.519. Corporaties rapporteren daarbij hoeveel EFG-woningen daarna nog resteren;
- Aardgasvrij: 5.970 woningen die aardgasvrij (gereed) worden gemaakt in 2026-2027 en randvoorwaarden waar corporaties en gemeente zich samen voor inzetten;
  - Zonnepanelen: corporaties verwachten ten minste 1.046 kWp aan vermogen te installeren (naar verwachting ca. 1.800 panelen);
  - Afwegingskader toepassen E-laden;
  - Klimaatadaptatie: subsidieregeling gemeente, samenwerking en afstemming projecten corporaties en gemeente (buitenruimte), voortzetten samenwerking Rotterdams WeerWoord, meekoppelkansen vergroening;
  - Circulair: subsidieregeling gemeente, duurzaam doorbouwen en verkennen mogelijkheden hergebruik.

#### D. Betaalbaarheid

De Rotterdamse corporaties onderscheiden zich van andere verhuurders door hun maatschappelijke bijdragen. Jaarlijks leveren zij een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. Dit doen zij door niet de maximale huur in rekening te brengen maar een veel lagere huur:

- Afspraken gericht op afstemmen huurbeleid (o.a. over inkomensafhankelijke huurverhoging voor hoge inkomens), maatwerk, preventie huisuitzetting en incasseren naar menselijke maat.

#### E. Leefbaarheid

Corporaties en Gemeente werken samen aan zorgzame buurten en het versterken van woongemeenschappen waarbij wordt gekeken naar welzijn, zorg, ondersteuning en leefbaarheid. We zorgen samen voor zichtbaarheid en toegankelijkheid van onze mensen in de buurt. We hebben in dit kader afspraken gemaakt over onder andere samenwerking rondom VvE's en ondermijning.

#### F. Technische leefbaarheid

Er is een kwaliteitsopgave in de bestaande woningvoorraad, zowel in de particuliere voorraad als bij de voorraad van corporaties. Bij de corporaties is er sprake van structureel onderhoud en beheer. Om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de corporatievoorraad verder te verbeteren, investeren corporaties onder andere in woningverbetering, is er meer aandacht voor het verbeteren van de samenwerking op het funderingsdossier en grondwater en worden er afspraken gemaakt over brandveiligheid.

#### **Afdoening en voortgang moties**

Motie 24bb001578 'Houdt voorraad sociale huurwoningen op peil', ingediend door V. Bruin, M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam) en C. Engberts (PvdA)

De motie, aangenomen op 14 maart 2024, verzoekt het college:

- Zo snel mogelijk na vaststelling van de Woonvisie uitvoering te geven aan deze prestatieafpraak en het gesprek te starten;
- Aanvullende afspraken met corporaties en huurders te maken over verkoop en liberalisatie, conform de uitgangspunten uit de Woonvisie;
- En hierover terug te koppelen bij de voortgangsrapportage van de Woonvisie.



De Woonvisie heeft de ambitie om de absolute omvang van de sociale huurwoningen minimaal stabiel houden. De corporatievoorraad mag daarbinnen toenemen omdat de verwachting is dat de particuliere sociale huurvoorraad afneemt. Met corporaties en huurdersorganisaties voeren we sinds de vaststelling van de Woonvisie structureel gesprekken over de knoppen waaraan gedraaid kan worden om dit streven te realiseren. De aantallen verkopen, liberalisaties, nieuwbouw, aankopen, terugkopen en splitsen van woningen door corporaties hebben allemaal invloed op de omvang van de sociale voorraad. Ook de financiële mogelijkheden van corporaties zijn van directe invloed op de mate waarin aan de knoppen gedraaid kan worden. Corporaties geven aan dat de aanzienlijke aantallen verkoop van woningen nodig zijn om nieuwbouw te financieren.

In de prestatieafspraken 2026-2027 hebben we voor deze jaren afspraken gemaakt over het aantal verkopen, liberalisaties, nieuwbouw, aankopen en terugkopen. Deze afspraken richten zich op het minimaal in omvang gelijk houden van de sociale voorraad van corporaties. Met deze afspraken lukt dat. Van groot belang is wel dat de realisatiegraad van de afgesproken aantallen nieuwbouw hoger komt te liggen dan de afgelopen jaren.

Naast de stedelijke opgave om de sociale voorraad minimaal stabiel te houden, werken we aan de vertaling van de stedelijke opgaven naar gebiedsopgaven. Met de gebiedsgerichte vertaling wordt per gebied inzichtelijk wat het gewenste woonprogramma (naar prijssegment en doelgroep) is en wat dit betekent voor de corporatievoorraad per gebied. Met de Rotterdamse corporaties wordt overleg gevoerd over de bijdrage van verkopen, liberalisaties, nieuwbouw, aankopen, terugkopen en splitsen van woningen aan de gewenste voorraadontwikkeling per gebied. In de prestatieafspraken 2026-2027 is afgesproken deze gebiedsgerichte uitwerking door te zetten.

Over de omvang van de sociale voorraad wordt u regelmatig geïnformeerd in de voortgangsrapportage van de woonvisie. Wij stellen u dan ook voor om motie 24bb001578 hiermee als afgedaan te beschouwen.

Motie 25bb004979 'Geef jongeren meer kans op een woning', ingediend door T. Vonk (ChristenUnie), A. Kockelkoren (GroenLinks), M. Vogelaar (PvdA), R. Segers-Hoogendoorn (CDA), L. Dekkers (Volt Rotterdam), T. de Haan (D66) en T. Coskun (SP)

De motie, aangenomen op 26 juni 2025, verzoekt het college:

- Bij de totstandkoming van de Prestatieafspraken 2026/2027 als gemeentelijk standpunt naar voren te brengen het noodzakelijk te vinden dat de corporaties
  - Het aandeel sociale verhuringen aan jongeren tot 23 jaar verhogen tot ten minste 10% van het totaal;
  - Het aantal woningen dat beschikbaar komt via loting jaarlijks stapsgewijs verhogen met 2%-punt.

In de Prestatieafspraken 2024-2025 was overeengekomen dat minimaal 7,5% van de verhuringen naar jongeren tot 23 jaar zou gaan. Daarbij was de ambitie vastgelegd om toe te groeien naar 10% van de verhuringen.

De belangrijkste reden om de leeftijdsgrens van 23 jaar te hanteren, was omdat jongeren tot die leeftijd alleen voor goedkope woningen huurtoeslag krijgen. Die grens wordt echter per 2026 verlaagd naar 21 jaar, waardoor 21- en 22-jarigen voortaan óók huurtoeslag krijgen als de huur hoger is.

Daarom is in de Prestatieafspraken 2026-2027 opgenomen dat ernaar wordt gestreefd om 6% van de verhuringen van sociale huurwoningen toe te wijzen aan jongeren tot 21 jaar.



Omdat er dus óók 'reguliere' verhuringen zijn aan huurder van 21 en 22 jaar – maar deze huurders door de aanpassing van de huurtoeslageregels niet meer als jongeren worden gezien - verwachten we dat jaarlijks circa 10% van de woningen naar huurders tot 23 jaar gaat.

Voorts zijn er in brede zin afspraken gemaakt over de verhuringen conform de verdeelsleutel zoals vastgelegd in de Woonvisie. Hierbij is onder meer afgesproken hoe de verhuringen worden verdeeld over de verschillende huurprijsklassen en doelgroepen. Bij de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025 hebben de corporaties in Maaskoepelverband ook afspraken/spelregels vastgesteld in de Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel over de toepassing van verschillende bemiddelingsmodellen door de corporaties.

Zo staat er in de spelregels rondom adverteren en direct aanbieden een randvoorwaarde dat op Woonnet Rijnmond op regionaal en op gemeenteniveau de corporaties ernaar streven om minimaal 60% van de woningen te adverteren met het inschrijfduurmodel en minimaal 20% van de woningen met een lotingmodel (WoningLoting en DirectKans). Maaskoepel monitort de vulling van de modellen en faciliteert het gesprek tussen corporaties om de verdeling desgewenst bij te sturen. Op dit moment wordt in Rotterdam (1<sup>e</sup> helft 2025) 30% van de woningen aangeboden via Loting en DirectKans.

Gezien deze regionale en lokale afspraak en ruime toepassing van deze modellen in Rotterdam is de afweging gemaakt om geen sturende afspraak te maken met de corporaties over de jaarlijkse stijging van het lotingmodel (WoningLoting en Directkans) specifiek voor jongeren en dit een afweging van de corporaties te laten zijn.

Wij stellen u dan ook voor de motie 25bb004979 hiermee als afgedaan te beschouwen.

Motie 25bb005657 'Huurkorting schimmelwoningen', ingediend door T. Coskun (SP Rotterdam), E. Verkoelen, L. Dekkers (Volt Rotterdam) en V. Bruin (Leefbaar Rotterdam)  
De motie, aangenomen op 17 juli 2025, verzoekt het college:

- Met corporaties te bespreken in hoeverre het mogelijk is om, naar Amsterdams voorbeeld, ook in onze stad te komen tot een huurkorting voor schimmelwoningen;
- Hierover uiterlijk Q2 2026 terug te koppelen aan de raad.

Tijdens het proces rondom de prestatieafspraken is uitvoerig met de corporaties besproken in hoeverre het mogelijk is om ook in Rotterdam te komen tot een huurkorting voor schimmelwoningen. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat huurders recht hebben op huurkorting als er sprake is van vocht- of schimmelproblematiek. Zeker als deze problematiek wordt veroorzaakt door bouwkundige problemen. Corporaties geven aan deze huurkorting reeds regelmatig toe te passen. Indien huurders het hier niet mee eens zijn, kunnen ze naar de huurcommissie stappen.

Tegelijkertijd is in de Prestatieafspraken afgesproken dat corporaties werk blijven maken van het aanpakken van woningen met (veel) vocht- en schimmelproblematiek.

De corporaties hebben aangegeven geen meerwaarde te zien in een aanvullende regeling voor huurkorting bij vocht- en schimmelproblematiek. Dit gegeven de mogelijkheden die er reeds voor huurders zijn, het feit dat corporaties de korting reeds toepassen én de afspraken over de aanpak van woningen met vocht- en schimmelproblematiek. Daarnaast geeft een regeling zoals in Amsterdam geen garantie op een huurkorting bij woningen met een schimmelproblemen. Hierover kan nog steeds onenigheid zijn, waardoor een stap naar de huurcommissie soms nog steeds nodig is. Daarom is er geen afspraak over huurkorting opgenomen in deze prestatieafspraken.



Wel zullen we conform de aangenomen motie in Q2 2026 met de (mogelijke) resultaten vanuit Amsterdam nogmaals het gesprek aangaan met de Rotterdamse corporaties en hierover terugkoppelen aan de raad.

**Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

*Juridisch: de Woningwet als kader*

De Prestatieafspraken zijn opgesteld volgens de procesvereisten van de Woningwet.

*Juridisch: wat als afspraken niet na worden gekomen*

Als de uitvoering van prestatieafspraken achterwege blijft, bijvoorbeeld wanneer een corporatie onvoldoende invulling geeft aan de prestatieafspraken, dan is het overeenkomstenrecht van toepassing. Ultiem remedium kan zijn dat een van de partijen de zaak voorlegt aan een rechter. In de praktijk van de prestatieafspraken komt dit niet voor. Woningcorporaties en gemeente hebben een wederzijds belang om een (goede) onderlinge relatie intact te houden en sturen daarom bij in overleg.

*Financieel: geen consequenties voor de begroting.*

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten