



Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen (2025)

Nieuwbouw en
transformatie



Gemeente Rotterdam

Colofon

Gemeente Rotterdam, Stadsontwikkeling Wonen

Afbeelding voorzijde: Eden District Lloydkade door **Studio architectuurMAKEN** en **Blauwhoed**

Datum: mei 2025

Auteur(s): Ingrid de Bont, Sandra Sijbers

Vragen: icm.debont@rotterdam.nl, s.sijbers@rotterdam.nl

Samenvatting

Het voorliggende beleid heeft een belangrijk doel: het realiseren van woonkwaliteit ten behoeve van een **toekomstbestendige** woningvoorraad.

Om hierover helderheid te verschaffen aan initiatiefnemers hebben we de belangrijkste elementen van woonkwaliteit hierin beschreven. Zo is vooraf duidelijk over welke onderdelen we graag **in gesprek gaan om samen optimale woonkwaliteit te realiseren**. We vragen daarom bij ieder initiatief een onderbouwing te geven op deze punten. Dit gesprek vindt vroegtijdig bij de ontwikkeling van een project plaats.

We delen de stad in naar een aantal woonmilieus. Per woonmilieu gelden voor projecten gemiddelde en minimale **woninggroottes**.

Voor specifieke doelgroepen en woonproducten zijn afwijkende groottes toegestaan. Denk aan **studenten en ouderen**, of aan **friendswoningen**. We leggen dan wel meer nadruk op aanvullende kwaliteiten. Belangrijk aspect daarin is faciliteren van ontmoeting, door ruimte voor **collectiviteit**.

Flexibiliteit is van belang om in de toekomst een ander programma mogelijk te maken en daarmee onnodige afvalstromen en kosten te beperken. Flexibiliteit van de woning zelf zorgt ervoor dat de woning mee kan veranderen met de woonwensen van de bewoner.

Voor de invulling van het aspect **woonkwaliteit** worden enkele suggesties gedaan die specifiek voor een doelgroep gelden, of meer algemeen zijn. Uiteraard is hier veel ruimte voor de visie van de ontwikkelende partijen.

Ook **afwijkingen** zijn mogelijk, de ruimte hiervoor is afhankelijk van bijvoorbeeld de plek in de stad en de beoogde doelgroep. Hierover gaan we graag het gesprek aan.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	Error! Bookmark not defined.
1.1 Bouwen, bouwen, bouwen met kwaliteit!	
1.2 Update van het kwaliteitsbeleid Wonen	
1.3 Balanceren tussen inspireren en sturen	
1.4 Hoe werkt het document in de praktijk?	
2. Definitie en onderdelen van woonkwaliteit	8
2.1 Definitie en onderdelen	
2.2 Doelgroepen	
2.3 Woonmilieus	
2.4 Gebruiksoppervlakte	
2.5 Collectiviteit – ruimte voor ontmoeten	
2.6 Flexibiliteit	
2.7 Gebruiskwaliteit per doelgroep	
2.8 Afwijkende gebruiksoppervlakte	
2.9 Wie heeft het mandaat bij afwijking	
2.10 Monitoring en evaluatie	
3. Woonkwaliteit voor specifieke doelgroepen	14
3.1 Studentenwoningen	
3.2 Ouderenwoningen	
3.3 Friendswoningen, co-living	
4. Suggesties	17
4.1 Collectiviteit – ruimte voor ontmoeten	
4.2 Flexibiliteit	
4.3 Gebruiskwaliteit algemeen	

1. Inleiding

1.1 Bouwen, bouwen, bouwen met kwaliteit!

Bouwen, bouwen, bouwen is het credo, willen we de druk op de woningmarkt verlichten. De ambities staan vast. In de Rotterdamse Woonvisie (maart 2024) is veel aandacht voor meer en betaalbare woningen. We zetten in op een continue bouwstroom van minstens 3.500 woningen per jaar in diverse woonmilieus. Daarnaast hebben we aandacht voor de woonkwaliteit in nieuwbouw en bestaande bouw, met een gedifferentieerd aanbod van duurzame, levensloopbestendige woningen die flexibel zijn en ruimte bieden voor ontmoeting. In de Woonvisie is ook opgenomen dat je aan de uitstraling van gebouwen het prijssegment niet direct zou moeten kunnen aflezen.

Wij zien het als onze plicht er zorg voor te dragen dat deze nieuw te bouwen woningen niet alleen in de behoeften voorzien van de huidige Rotterdammers, maar ook van de generaties na hen. We streven dan ook naar woningen met een toekomstbestendige kwaliteit. Met het voorliggende document geven we handen en voeten aan dit streven. Het is van toepassing op zelfstandige nieuwbouwwoningen en op transformaties waarbij een functiewijziging naar wonen plaatsvindt.

Het beleid is van toepassing op nieuwbouwwoningen en bij transformaties waarbij een functiewijziging naar wonen plaatsvindt.

1.2 Update van het kwaliteitsbeleid Wonen

In 2020 is het kwaliteitsbeleid Wonen door het College vastgesteld. In de Woonvisie is een beperkte actualisatie van dit kwaliteitsbeleid aangekondigd. Met dit document geven we hier invulling aan. Met deze update van het kwaliteitsbeleid zorgen we voor:

- Vereenvoudigen en versoepelen van oppervlakte-normen, om de financiële haalbaarheid te verbeteren;
- Beter aansluiten op de demografische ontwikkelingen (zoals de groei van het aantal en aandeel kleine huishoudens), om de bouw van betaalbare woningen meer mogelijk te maken;
- Aansluiting bij het huidige waarderingssysteem voor betaalbare woningen (WWS).
- Verminderen en versimpelen van beleidsstukken: door integreren van kwaliteitseisen uit ander beleid tot één integraal document, zoals kwaliteitsbeleid studentenhuysvesting, kader friendswoningen en ouderenhuisvesting;
- Duidelijkheid en flexibiliteit aan marktpartijen: door flexibiliteit in eisen en gemotiveerd afwijken te verduidelijken.

1.3 Balanceren tussen inspireren en sturen

Om de energie in de markt te houden en het tempo van de woningbouw te borgen, is het de uitdaging ruimte te laten waar mogelijk en alleen in te grijpen waar nodig om woonkwaliteit

in de toekomst te borgen. Met dit document balanceren we dan ook tussen inspireren en sturen.

Uitgangspunt is dat initiatiefnemers en gemeente – in lijn met de afspraken uit de Doorbouwmaatregelen 2023-2026 over het hooghouden van de realisatiegraad – vroegtijdig bij een ontwikkeling het gesprek aangaan en afspraken maken over welke “kwaliteitsdoelen” in het initiatief worden nagestreefd en wat de programmatische uitgangspunten zijn.

1.4 Hoe werkt het document in de praktijk?

Het Kwaliteitsbeleid maakt onderdeel uit van de Vuistregels voor het bouwen in de Binnenstad, Stadswijken en Uitbreidingswijken en kleine kernen¹.

De Rotterdamse Vuistregels zijn een overzicht van het ruimtelijke beleid van de gemeente en zijn bedoeld initiatiefnemers van bouwprojecten snel op weg te helpen door een overzicht te bieden van de geldende beleidsdocumenten en een omschrijving van het te doorlopen proces. Dit Kwaliteitsbeleid Wonen is hier een onderdeel van en valt onder het hoofdstuk “Woningdifferentiatie en woonkwaliteit”.

Het vormt de basis voor het goede gesprek tussen gemeente en initiatiefnemer over de vier onderdelen van woonkwaliteit zoals in dit document omschreven: **gebruiksoppervlakte**, **collectiviteit**, **flexibiliteit** en **gebruikskwaliteit**.

Een belangrijk doel dat in de Woonvisie is benoemd is ‘wijken voor iedereen’. Dit betekent wijken met een gedifferentieerde woningvoorraad, zowel naar grootte, type als prijssegmenten, maar ook naar doelgroepen. We gaan bij projecten graag met initiatiefnemers in gesprek om ze uit te dagen deze differentiatie te realiseren en meer dan de gevraagde minimumkwaliteit te leveren. Het is belangrijk ons te beseffen dat de meeste woningen er over 100 jaar nog staan. De kwaliteit die bij de bouw wordt gerealiseerd betaalt zich dus gedurende lange tijd uit.

De gebruiksoppervlakten zijn voor de verschillende Rotterdamse woonmilieus en woning typologieën omschreven.

Gedefinieerde gebruiksoppervlakten gelden als ondergrens. Initiatiefnemers worden uitgedaagd ambitie te tonen en woningen boven deze groottes te realiseren t.b.v. gedifferentieerde wijken.

Naast gebruiksoppervlakte onderscheiden we nog 3 andere thema’s die de kwaliteit van een woning bepalen: flexibiliteit, collectiviteit en gebruikskwaliteit. Voor deze thema’s gelden geen harde eisen maar geven we ruimte aan de precieze invulling daarvan. In het laatste hoofdstuk van dit document zijn voor elk van deze thema’s suggesties opgenomen ter inspiratie.

¹ <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/vuistregels-bouwen/>

Bestaand beleid betreft woningkwaliteit

Er zijn verschillende gemeentelijke beleidskaders die iets zeggen over de kwaliteit van de individuele woning en/of het woongebouw. Het kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting (2022) en het kader friendswoningen zijn opgenomen in onderliggend kwaliteitsbeleid. Op het gebied van duurzaamheid, hoogbouw en de bestaande voorraad verwijzen we naar de volgende documenten:

- Het Rotterdams WeerWoord 2030 dat staat voor: Samen onze stad voorbereiden op een extremer klimaat. Het weersbestendig maken van de stad om ook in de toekomst Rotterdam voor alle Rotterdammers een fijn, gezond en veilig thuis te laten zijn. (rotterdamsweerwoord.nl)
- De Hoogbouwvisie 2019 inclusief Addendum 2022 legt zones vast waar hoogbouw is toegestaan en benoemt specifieke kwaliteiten voor deze typologie, zoals ruimte voor ontmoeten. ([Hoogbouwvisie/Rotterdam.nl](https://hoogbouwvisie/rotterdam.nl))
- Quick scan voor duurzame gebiedsontwikkeling (<https://duurzaam.bouwenaanrotterdam.nl/quickscan>)
- Voor de bestaande woningvoorraad geldt de Verordening samenstelling woningvoorraad. (lokaleregelgeving.overheid.nl)

2. Definities en onderdelen van woonkwaliteit

2.1 Definitie en onderdelen

Wat verstaan we onder woonkwaliteit? Het is een breed begrip en het zal voor iedereen anders zijn. Het gaat over meerdere schalen, van stad tot slaapkamer, en over verschillende woonmilieus en doelgroepen. Een gezin dat ervoor kiest in de binnenstad te gaan wonen zal andere eigenschappen van de woning belangrijk vinden dan een gezin dat voor een groenstedelijke uitbreidingswijk kiest. Uiteraard kunnen (en willen) we niet alles voor iedere locatie en doelgroep vastleggen en moeten initiatiefnemers hun eigen goede ideeën kunnen uitvoeren. Maar er zijn wel belangrijke elementen te onderscheiden die voor alle gevallen van belang zijn.

We richten ons op:

1. *Gebruiksoppervlakte*: de fysieke grootte van de woning.
2. *Collectiviteit*: het delen van functies en het faciliteren van ontmoetingen.
3. *Flexibiliteit*: van het gebouw en van de woning; in hoeverre zijn die in staat mee te bewegen met de veranderende behoeften van de stad en zijn bewoners.
4. *Gebruikskwaliteit*: het comfort dat de woning dagelijks biedt aan zijn bewoners.

Alle vier de onderdelen zijn even belangrijke onderwerpen van gesprek bij een mogelijke ontwikkeling.

2.2 Doelgroepen

Voor verschillende doelgroepen gelden verschillende uitgangspunten voor woonkwaliteit. We onderscheiden de volgende doelgroepen:

- *Studenten*
- *Jongeren (<23 jaar)*
- *Gezinnen*
- *Kleine huishoudens (23-55 jaar)*
- *Ouderen (>55 jaar)*

Iedere doelgroep heeft een andere behoefte en vraagt om een andere kwaliteit. In het laatste hoofdstuk zijn hiervoor suggesties opgenomen. Deze lijst is niet uitputtend en initiatiefnemers zijn uiteraard welkom met eigen voorstellen te komen.

2.3 Woonmilieus

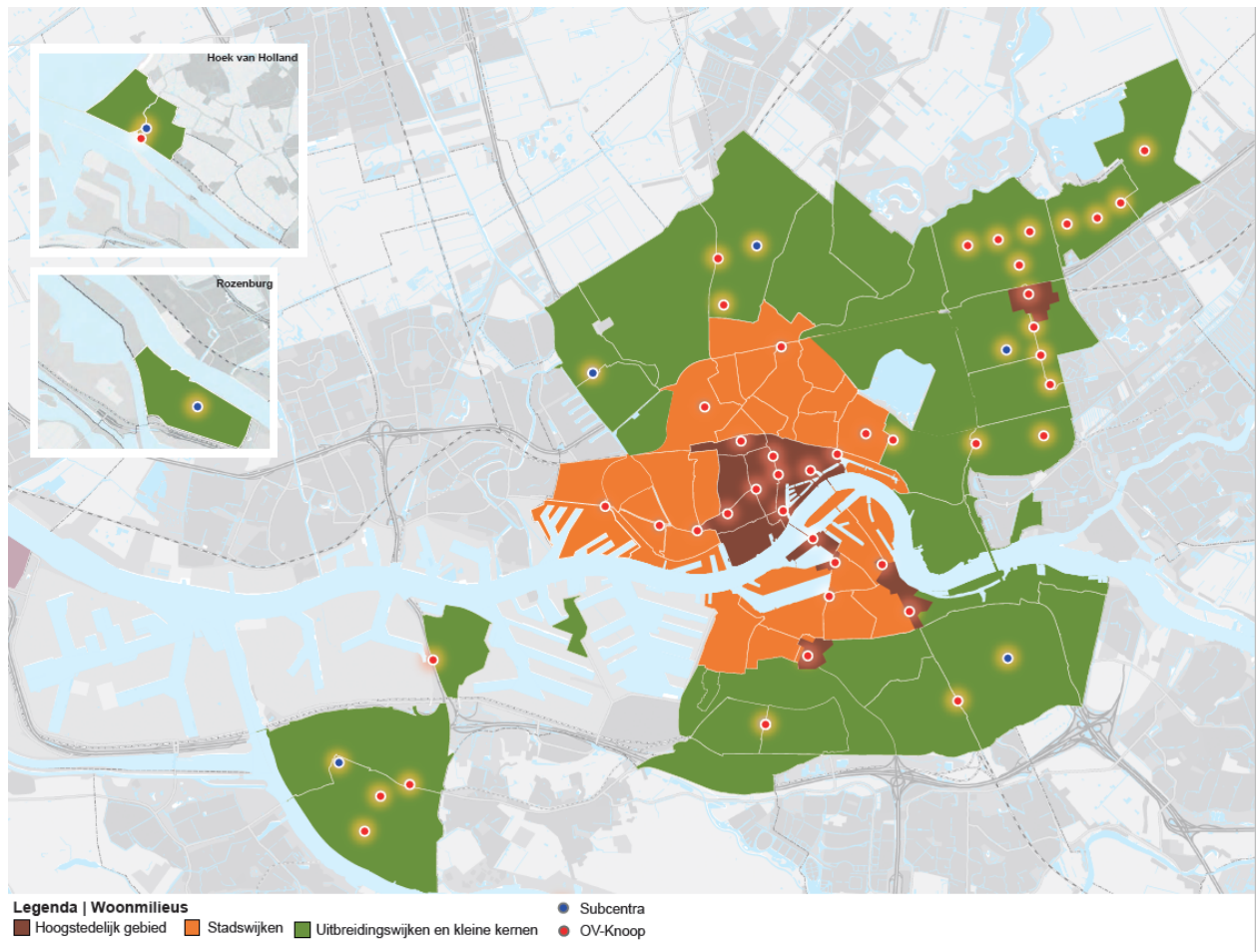
Rotterdam biedt een diversiteit aan woonmilieus. We onderscheiden de volgende woonmilieus:

Vuistregels voor het bouwen in:	Woonmilieus in de Woonvisie
Hoogstedelijk gebied	- Centrum stedelijk
Stadswijken	- Stadswijken
Uitbreidingswijken en kleine kernen	- Groenstedelijk wonen - Kleine kernen

Binnen de woonmilieus zijn er locaties met specifieke kenmerken die een hoogstedelijk karakter hebben of krijgen. Deze locaties bieden mogelijkheden voor andere doelgroepen en woonproducten:

- De vier stedelijke hoogbouwzones zoals vastgelegd in de Hoogbouwvisie 2019: Binnenstad, Feyenoord City, Alexanderknoop, Hart van Zuid
- OV-knopen: locaties met een bijzonder goede openbaar vervoer verbinding. Dit zijn alle metro- en treinstations. De invloedssfeer van deze knopen is 200 meter. De locatie valt binnen de invloedssfeer van een OV- knoop als de afstand tot het hart van het complex/ plangebied minder dan 200 meter bedraagt.
- Subcentra: locaties met een concentratie van voorzieningen. De invloedssfeer hiervan is 300 meter. De subcentra zijn:
 - Dorpskern Hoek van Holland
 - Dorpskern Rozenburg
 - Winkelcentrum Overschie (Burgemeester Baumannlaan)
 - Winkelcentrum Peppelweg
 - Winkelcentrum Lage Land
 - Winkelcentrum Keizerswaard
 - Stadshart Hoogvliet

Kaart Rotterdamse woonmilieus



2.4 Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte van een woning is een belangrijk aspect van de woonkwaliteit. De woning moet voldoende groot zijn om het dagelijks gebruik van de bewoner(s) te faciliteren. Naast voldoende ruimte voor de primaire functies zoals woonkamer, keuken en slaapkamer, dient er ook voldoende ruimte te zijn voor het opbergen van alle spullen die een huishouden gebruikt. De woninggrootte is afhankelijk van het woonmilieu waarin het is gelegen.

Er wordt een *minimaal gemiddelde woninggrootte* gehanteerd, om te stimuleren dat er woningen van verschillend formaat worden gerealiseerd. Ook kan het voorkomen dat door bijvoorbeeld de vorm van de kavel enkele woningen kleiner of juist groter ontworpen worden. Om de bandbreedte niet te groot te maken is ook een minimale woninggrootte aangegeven. Afwijken hiervan is onder specifieke voorwaarden mogelijk, (zie pag. 13).

Bij nieuwbouw is uiteraard sprake van meer ontwerpvrijheid dan bij transformatie omdat je te maken hebt met een bestaand casco. In dat geval moeten gemeente en initiatiefnemer maatwerk leveren en streven naar maximale woonkwaliteit binnen de bestaande gebouwstructuur.

In het volgende overzicht is aangegeven wat de minimaal gemiddelde gebruiksoppervlakte is voor de verschillende woonmilieus. Het gemiddelde wordt berekend over alle woningen die in een woongebouw, complex of planontwikkelingsfase worden gerealiseerd.

Woonmilieu	GBO
• Centrum stedelijk • OV-knoop • Hoogbouwzones (zie Hoogbouwvisie)	Minimaal gemiddeld 50m ² en niet kleiner dan 40m ² .
• Stadswijken • Subcentra	Appartementen: Minimaal gemiddeld 60m ² en niet kleiner dan 50m ² Eengezinswoningen: Niet kleiner dan 85m ²
• Groenstedelijk wonen • Kleine kernen	Appartementen: Minimaal gemiddeld 60m ² en niet kleiner dan 50 m ² Eengezinswoningen: Niet kleiner dan 85m ²

2.5 Collectiviteit – ruimte voor ontmoeten

Bij hoogbouw of andere gestapelde ontwikkelingen met appartementen in een stedelijke omgeving is collectiviteit een belangrijke woonkwaliteit. Dit speelt een belangrijke factor in het faciliteren van ontmoetingen en tegengaan van eenzaamheid. Tegelijk gaat het ook de anonimiteit tegen die bijvoorbeeld ondermijning in de hand speelt. Denk aan een grote entreehal waar verschillende functies en routes op uitkomen en ruimte is voor ontmoeting. In de Hoogbouwvisie 2019, inclusief addendum 2022, is dit verder uitgewerkt voor deze typologie.

De manier waarop collectiviteit in een plan wordt opgenomen zal verschillen per locatie en moet passend zijn voor de beoogde doelgroep en prijssegment. We willen initiatiefnemers vooral uitdagen dit onderwerp uit te werken op een wijze die zij succesvol achten voor hun project.

2.6 Flexibiliteit

Flexibiliteit speelt op het niveau van het gebouw (functieflexibiliteit) en dat van de woning zelf (gebruikersflexibiliteit).

Toekomstbestendigheid van onze gebouwen is een belangrijk doel. Het streven is dus dat er functiewijziging mogelijk is door bijvoorbeeld overmaat in verdiepingshoogte en slimme plaatsing van vaste constructieonderdelen, stijpunten en sparingen. Hierdoor kan in de toekomst met overzichtelijke bouwkundige ingrepen een andere functie gehuisvest worden.

Dit levert tevens een flinke reductie in afvalstromen op. Ook de woning zelf dient flexibel bruikbaar te zijn. Huishoudenssamenstellingen wijzigen en de demografische verandering van de stad maakt dat woningen over flexibele eigenschappen moeten beschikken. Men wil langer thuis kunnen blijven wonen, ook als zorg nodig is (levensloopbestendigheid). Een woning moet zich idealiter lenen voor verschillende meubelopstellingen en met weinig bouwkundige aanpassingen op een nieuwe manier in te delen zijn.

We vragen initiatiefnemers hiervoor een visie te leveren. Ieder project is uniek met specifieke randvoorwaarden. We doen enkele suggesties in het laatste hoofdstuk, maar de initiatiefnemer is uiteraard vrij een eigen visie op dit onderdeel te vormen.

2.7 Gebruikskwaliteit per doelgroep

Iedere doelgroep heeft op het gebied van gebruikskwaliteit iets anders nodig. Dit verschilt natuurlijk ook per persoon, maar toch zijn er per doelgroep gemene delers te onderscheiden. Het gaat er hierbij om dat een bewoner zijn woning zo optimaal mogelijk moet kunnen gebruiken. Een slimme woningplattegrond is daarbij van cruciaal belang. Te denken valt aan een ruime entreehal in woningen bedoeld voor gezinnen, zodat er ruimte is om alle jassen, kinderfietsen en boodschappen een plek te kunnen geven. In het laatste hoofdstuk doen we hiervoor enkele suggesties.

2.8 Afwijkende gebruiksoppervlakte

In overleg met de gemeente is het, onder specifieke voorwaarden, mogelijk af te wijken van de gestelde gebruiksoppervlakte. We zien graag kwalitatieve en toekomstbestendige woningen in de stad verrijzen, maar willen ontwikkelingen niet onnodig complex maken. In de volgende situaties kan een afwijkende gebruiksoppervlakte mogelijk zijn:

1. Er wordt voor een specifieke doelgroep gebouwd zoals studenten, jongeren of ouderen (zie paragraaf 3 voor specifieke kwaliteitseisen).
2. Er worden collectieve functies toegevoegd aan het plan.
3. Er wordt aangetoond dat er op het gebied van gebruikskwaliteit en/of flexibiteit hogere kwaliteit wordt geleverd dan verwacht mag worden.
4. Er is sprake van een innovatief woonconcept, zoals een friendsconcept of collectieve woonvorm. Gezien de grote verscheidenheid aan woonconcepten kunnen er aanvullende uitgangspunten worden gesteld.
5. Er worden betaalbare gezinswoningen gerealiseerd groter dan 75m², dit kan als compensatie dienen voor woningen kleiner dan dat wat minimaal wordt gevraagd in het gebied.
6. Sociale woningen die voldoen aan de normen die zijn beschreven in de Woonstandaard. Deze is ontwikkeld door Aedes en gaat uit van product-marktcombinaties. Dit geldt zowel voor woningcorporaties als marktpartijen.
7. Er in het plan alleen betaalbare woningen worden gebouwd (sociaal en/of middensegment). Hierdoor is namelijk geen compensatie mogelijk in het hogere segment.
8. Bij optoppen, als het bouwkundig niet mogelijk is om aan de oppervlakte-eis te voldoen.
9. Het betreft een woongebouw voor kwetsbare Rotterdammers.

2.9 Wie heeft het mandaat bij afwijking?

Conceptplannen worden in eerste instantie op woonkwaliteit beoordeeld door de adviseur Wonen. Indien hij/zij van mening is dat de woonkwaliteit onvoldoende is of het plan voldoet niet aan de minimum gebruiksoppervlakte die wordt gevraagd, dan wordt hierover in eerste instantie het gesprek met de ontwikkelaar gevoerd. Indien geen overeenstemming wordt bereikt wordt het voorgelegd aan de gebiedsontwikkelaar. De gebiedsontwikkelaar weegt verschillende belangen tegen elkaar af, naast woonkwaliteit gaat het dan bijvoorbeeld om mobiliteit, duurzaamheid en de relatie tot ander programma dat wordt gerealiseerd. Op basis daarvan komt de gebiedsontwikkelaar tot een oordeel. Als dit oordeel negatief is zal de initiatiefnemer gevraagd worden het plan aan te passen. Als het plan na herhaalde aanpassingen nog als onvoldoende wordt beoordeeld, wordt het voorgelegd aan de integrale afstemmingstafel van Stadsontwikkeling (OOGG). Hier kan besloten worden om al dan geen medewerking te verlenen aan het plan of het nog voor te leggen aan de wethouder Bouwen en Wonen.

2.10 Monitoring en evaluatie

De onderliggende versie van het Kwaliteitsbeleid Wonen is besproken met woningcorporaties en marktpartijen en zij hebben hier input voor kunnen leveren. We gaan monitoren of dit kwaliteitsbeleid op de juiste wijze wordt toegepast en nog voldoet. Dit zal een plek krijgen in de voortgangsrapportage van de Woonvisie.

3. Woningen voor specifieke doelgroepen

3.1 Studentenwoningen

Behoefte aan studentenwoningen

Rotterdam is de tweede studentenstad. Meer dan 100.000 studenten studeren in onze stad en het aantal studenten zal de komende tijd verder toenemen. Voor veel studenten is huisvesting een belangrijke voorwaarde om hier te kunnen studeren. Ongeveer 50% van de uitwonende studenten woont nu in de particuliere voorraad. In deze bestaande voorraad stimuleren we het beter benutten door bijv. de recente verruiming van de kamerverhuurnorm. Met de nieuwbouw richten we ons vooral op (grootschalige) studentencomplexen.

Kwaliteit studentenwoningen

Voor nieuwe studentenwoningen gelden specifieke kwaliteitseisen omdat zij relatief weinig ruimte nodig hebben en betaalbaarheid voorop dient te staan.

Kwaliteit locatie:

- In de buurt van onderwijsinstellingen (Mbo, Hbo of WO).
- In de buurt van OV knooppunten zoals EUR/ Brainpark, Alexanderknoop, Rotterdams Tijn en Hart van Zuid.
- Niet in gebieden met een grote concentratie van studentenwoningen zoals Kralingen West en Struisenburg.

Kwaliteit woongebouw:

- Een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte binnen.
- Een gemeenschappelijke buitenruimte.
- Een overdekte fietsenstalling.
- Een wasmachineruimte.

Kwaliteit versus betaalbaarheid woning:

- Richtlijn voor het nieuwbouwprogramma voor studenten is dat alle woningen een huurprijs hebben onder de liberalisatiegrens waarbij:
 - minimaal een derde onzelfstandig met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens én
 - minimaal een derde een huurprijs heeft tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens.
- Indien een ontwikkelaar wil afwijken van bovenstaand programma moet hiervoor een onderbouwing worden geleverd waarbij in ieder geval een goed concept gepresenteerd wordt m.b.t. betaalbaarheid en tegengaan van eenzaamheid.
- De woningen moeten minstens 15 jaar in dezelfde huurprijsklasse aan de doelgroep studenten worden verhuurd en alle woningen dienen minimaal 25 jaar onder de liberalisatiegrens te worden verhuurd. Tijdens deze instandhoudingstermijn mogen de

woningen niet als koopwoning op de markt worden gebracht. Doorverkoop aan andere partijen met behoud van de bestaande afspraken is wel toegestaan.

3.2 Ouderenwoningen

De komende tijd zal de vraag naar specifieke ouderenhuisvesting toenemen. De opgave voor ouderen is voornamelijk gericht op het toevoegen van geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. De richtinggevende (bouw)opgave voor ouderen tot 2040 omvat: 12.350 nultredenwoningen, 4.060 geclusterde woningen en 3.150 zorggeschikte woningen. Met name in de stadswijken ligt een grote opgave.

Bij ouderen spelen maatregelen gericht op fysieke beperkingen vaak een grote rol, maar ook cognitieve beperkingen en de veranderende sociale context (eenzaamheid) kunnen het wonen beïnvloeden. Er dient in ieder geval te worden voldaan aan de volgende **eisen**:

- Woningen die geschikt en bestemd zijn voor ouderen voldoen minimaal aan BAT 2 op het gebied van toegankelijkheid (zie batutrecht.nl).
- Opstelplaats voor scootmobiel, collectief in een centrale berging of in de woning.

Daarnaast wordt het volgende geadviseerd:

- Herkenbare routing naar de woning. Voor dementievriendelijk bouwen zijn adviezen opgesteld in de [*Toolkit Dementievriendelijk Woongebouw 12juli2024.pdf*](#)
- Maatregelen voor veiligheid, zoals fysieke barrières ter voorkoming van babbeltrucs.
- Tweede toilet, zodat het bezoek een ander toilet kan gebruiken dan de bewoner(s).
- Privé buitenruimte met ruimte voor twee stoelen en een tafel.
- Collectieve buitenruimte die uitnodigt tot langer verblijf en ontmoetingen faciliteert.
- Wandopbouw in badkamer en toilet geschikt voor montage van muurbeugels.
- Entreehal en badkamer voorzien van een draaicirkel van 1,50 m voor rolstoelgebruik.

Verder gelden de volgende **eisen** bij het bouwen voor ouderen:

A. Geclusterde woonvormen (woonconcept en/of woonzorgconcept voor ouderen)

- Woningen voldoen minimaal aan BAT 3 op het gebied van toegankelijkheid. De woningen zijn rollator toe- en doorgankelijk en rolstoel-bezoekbaar.
- Vijf of meer wooneenheden zijn in pandig met elkaar verbonden of bevinden zich in elkaars directe nabijheid.
- Er is een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners die gericht is op ontmoeting. Er kan sprake zijn van een georganiseerd welzijn- en zorgarrangement.

Voorbeelden: seniorencomplexen met ontmoetingsruimte, thuisplusflats, vormen van collectief wonen.

B. Zorggeschikte woningen (zorgwoningen)

- Woningen voldoen minimaal aan BAT 3 op het gebied van toegankelijkheid.
- Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige wooneenheden waar Wlz-zorg geleverd kan worden aan bewoners.

Voorbeelden: kleinschalige woonvormen voor mensen met dementie, geclusterde zorgwoningen waarbij (een deel van) de woningen toegewezen worden aan mensen met een

Wlz-indicatie. Ook is een combinatie in het gebouw denkbaar met zorgwoningen en geclusterde woningen met een ontmoetingsruimte. De gemeente Rotterdam heeft een brochure 'Ontwerpen voor ouderen' uitgebracht. We vragen partijen zoveel mogelijk te voldoen aan deze richtlijnen: Ontwerpen voor ouderen.

3.3 Friendswoningen / co-living

Aanleiding

De gespannen woningmarkt leidt tot een bestaande woningvoorraad die ontoereikend is voor jongeren. Het aantal éénpersoons-huishoudens groeit evenals de vraag naar kleine woningen. Jongeren vallen momenteel tussen wal en schip vanwege de lange wachttijd op Woonnet Rijnmond, de hoge prijzen van koopwoningen én de beperkte woningvoorraad in het middensegment. Jongeren leveren liever in op vierkante meters als dit wonen nabij voorzieningen mogelijk maakt. Friendswoningen kunnen voorzien in hun behoefte. Dit concept wordt gezien als een relatief betaalbare woonvorm en maakt wonen op locaties nabij voorzieningen en ov-knooppunten aantrekkelijk voor single starters, digital nomads, expats, young potentials maar ook senioren.

Voorwaarden friendswoningen

- Er bestaat geen eenduidige definitie van een friendswoning. Bij nieuwbouw stellen we er de volgende voorwaarden aan:
- Het friendsconcept omvat een woning met 2 of 3 slaapkamers van ongeveer gelijke grootte, een gedeelde woonkamer en keuken en een gedeelde of eigen badkamer.
- De kern van een friendscontract is de verhuur van een woning aan meerdere afzonderlijk alleenstaanden waarbij sprake is van één gezamenlijk huurcontract.
- Huurders zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het betalen van de totale huur en andere vaste lasten en zorgen zelf voor nieuwe huurders.
- Woonkamer en keuken samen zijn minimaal 20 m².
- De slaapkamers zijn minimaal 10 m².

Andere vormen van co-living

Het is ook mogelijk een woning te delen waarbij iedere bewoner een afzonderlijk huurcontract heeft, we noemen dit woningdelen via kamerverhuur. Voordeel hiervan is dat iedere huurder zijn eigen verantwoordelijkheid heeft voor de huurbetaling. Indien iedere bewoner naast een gemeenschappelijke keuken en woonkamer ook de beschikking heeft over een eigen badkamer (inclusief toilet) en pantry is er sprake van een mengvorm. Groot voordeel van deze vorm is dat de aanvraag van huurtoeslag mogelijk is omdat dit wordt beschouwd als een zelfstandige woning. Bewoners hebben echter ook de voordelen van het samenwonen en het gebruik dat ze kunnen maken van gemeenschappelijke ruimtes.

Kwaliteit locatie en gebouw

Kwaliteit van de locatie: gelegen in een stedelijke omgeving nabij een ov-voorziening.

Kwaliteit van het gebouw: De woonfunctie moet zichtbaar zijn in de uitstraling van de gevel, plint en entreepartij. Het gebouw biedt een hoog service- en voorzieningenniveau, onderdeel van het totaalconcept voor het gebouw en de doelgroep.

4. Suggesties

Hieronder volgt een lijst suggesties die een positieve bijdrage leveren aan de woonkwaliteit en/of een toekomstbestendige woningvoorraad. Voor alle onderdelen geldt dat het bedoeld is als handreiking en inspiratie, het is geen uitputtende verzameling. Eigen visievorming op onderdelen van de initiatiefnemer is zeer welkom en bespreekbaar.

4.1 Collectiviteit

- ☐ Routing via lobby
- ☐ Wasmachineruimte
- ☐ Logeerkamers
- ☐ Gemeenschappelijke tuin
- ☐ Dakterras
- ☐ Extra brede (speel-) galerij
- ☐ Ontmoetingsruimte.
- ☐ Studeerplekken
- ☐ Ruimte voor sociale activiteiten in bijvoorbeeld de lobby van een gebouw.

4.2 Flexibiliteit

- ☐ Differentiatie woninggroottes en typologieën in één gebouw
- ☐ Casco met strategisch geplaatste constructieve onderdelen dat andere functies toelaat en de mogelijkheid biedt voor samenvoegen, splitsen of uitbreiden van woningen.
- ☐ Gevelindeling die flexibele plaatsing scheidingswanden toestaat
- ☐ Mogelijkheid extra balkons te realiseren wanneer functie of aantal woningen verandert
- ☐ Extra hoogte in de plint van het gebouw
- ☐ Overmaat plafondhoogte
- ☐ Mogelijkheid om bij grote ontwikkelingen het gebouw in verschillende delen te gebruiken
- ☐ Overmaat verkeersruimten, geschikt voor minder valide gebruikers, ook als dat niet de initiële doelgroep is
- ☐ Levensloopbestendige woningen of eenvoudig levensloopbestendig te maken

4.3 Gebruikskwaliteit algemeen

Generieke kwaliteiten voor alle doelgroepen:

- ☐ Efficiënte woningplattegrond (weinig verlies door verkeersruimte)
- ☐ Inbouwkasten
- ☐ Overmaat in plafondhoogte
- ☐ Overmaat in entreehal t.b.v. beweegruimte en opbergmogelijkheden

- ☐ Overmaat in bergruimte in de woning
- ☐ Plattegrondindeling maakt verschillende dag- en nachtritmes naast elkaar mogelijk
- ☐ Plattegrondindeling maakt verschillende meubelopstellingen mogelijk
- ☐ Slaapkamers zijn ongeveer even groot, waardoor kinderen ook opstelruimte voor een bureau hebben en de kamers onderling van functie kunnen wisselen
- ☐ Overmaat toilet, met de deur aan de lange zijde t.b.v. minder validen
- ☐ Badkamer met draaicirkel (1.50m)
- ☐ Badkamer met aansluiting voor 2^e toilet
- ☐ Aparte ruimte voor wasmachine en droger, kan ook collectief
- ☐ Privé buitenruimte minimaal 1.50m diep t.b.v. indelingsmogelijkheden
- ☐ Galerij is breed genoeg om te kunnen spelen
- ☐ Fietsenberging biedt ruimte voor stalling van scootmobiels en bakfietsen
- ☐ Keuken biedt ruimte genoeg om gescheiden afvalverzameling mogelijk te maken.
- ☐ Voldoende ramen/ daglichttoetreding in alle kamers

