



# Gemeente Rotterdam

College van Burgemeester en Wethouders

**Bezoekadres:** Stadhuis Coolingsingel 40

3011 AD Rotterdam

**Postadres:** Postbus 70012

3000 KP Rotterdam

**Website:** [www.rotterdam.nl](http://www.rotterdam.nl)

**E-mail:** [bbo@rotterdam.nl](mailto:bbo@rotterdam.nl)

**Inlichtingen:** J. de Waard

**Telefoon:** 06 10400940

Aan de Gemeenteraad

**Portefeuillehouder:** wethouder Simons

**Cluster:** SO

**Ons kenmerk:** BS18/00144 – 18bb1356

**Betreft:** 'Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad Rotterdam 2030' en afdoeningsvoorstel toezegging 17bb7454

**Datum:** B&W 20 maart 2018

21 MRT 2018

## Onderwerp:

Uitwerking van de Woonvisie 2030 op de ontwikkeling van de woningvoorraad per gebied en per prijssegment in de 'Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad Rotterdam 2030'.

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

Met deze brief informeren we u over de 'Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad Rotterdam 2030' die door ons college is vastgesteld.

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

De 'Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad Rotterdam 2030' is één van de beleidsuitwerkingen van de Woonvisie Rotterdam 2030 zoals op 15 december 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

## Relevante beleidskaders:

- Woonvisie Rotterdam 2030
- Beleidskader 'Verkoop huurwoningen: de kwaliteitstoets en procedures bij verkoop van huurwoningen door corporaties en gemeente in Rotterdam'
- Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad

## Toezeggingen:

17bb7454 van 7 september jl.: Inzicht in ontwikkeling woningvoorraad - De wethouder komt met een uitwerking van het verzoek van de heer Kroon om meer inzicht te geven in de ontwikkeling van de woningvoorraad per gebied en per prijssegment.

## Moties:

Later dit jaar zal ook voor het middensegment een strategie of plan van aanpak worden opgesteld en aan u aangeboden, mede in aansluiting op de motie uit het najaar van 2017 (17bb7317), waarin door de raad is verzocht om een plan van aanpak voor middeldure huur.

### Toelichting:

In de bijlage treft u de 'Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad Rotterdam 2030', zoals onlangs door ons college vastgesteld.

### Beleidsachtergrond

Eén van de drie hoofdpijlers uit de Woonvisie Rotterdam 2030 richt zich op het creëren van aantrekkelijke woonmilieus. Meer differentiatie en kwaliteit in woonmilieus is het streven. De samenstelling van de woningvoorraad is daarin een belangrijk onderdeel.

In de Woonvisie zijn aan de ambities ook cijfers gekoppeld, waaronder de bouwproductie van 31.000 woningen tot 2030. Per saldo voorziet de Woonvisie een toename van +16.000 woningen stadsbreed, opgebouwd uit een afname van de goedkope voorraad en een toename van het midden en dure segment. Voor de periode tot 2040, dus tot tien jaar na de Woonvisie, betekent dit een nieuwbouwproductie van 50.000 woningen, waarbij moet worden opgemerkt dat het streven is om een hogere productie te halen. Voor ontwikkelingen in de periode na 2030 en tot 2040 zal opnieuw worden bezien wat per woonmilieu de gewenste balans van de woningvoorraad is.

Tabel: Ontwikkeling woningvoorraad conform Woonvisie 2030

|                                                 | midden- en<br>dure voorraad | goedkope<br>voorraad | totale voorraad-<br>ontwikkeling |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------------|
| Bouw programma                                  | + 26.000                    | + 5.000*             | + 31.000                         |
| - herstructurering                              |                             |                      |                                  |
| - verdichting/transformatie                     |                             |                      |                                  |
| - uitleg                                        |                             |                      |                                  |
| Benutten waardepotentieel<br>bestaande voorraad | + 10.000                    | - 10.000             | x                                |
| Sloop                                           | x                           | - 15.000*            | - 15.000                         |
| <b>Saldo voorraad</b>                           | <b>+ 36.000*</b>            | <b>- 20.000</b>      | <b>+ 16.000</b>                  |

Tabel: Gehanteerde prijsgrenzen in de Woonvisie 2030

|                      | huur        | koop              |
|----------------------|-------------|-------------------|
| goedkoop             | < 629       | < 140.000         |
| onderkant middelduur | 629 - 711   | 140.000 - 180.000 |
| bovenkant middelduur | 711 - 1.000 | 180.000 - 250.000 |
| duur                 | > 1000      | > 250.000         |

Dit zijn de cijfers voor de stad als geheel. De ontwikkelrichting zal per gebied verschillen. Dit product geeft op gebiedsniveau nadere invulling aan de doelgroepen en woningmarktsegmenten waarop conform de woonvisie de focus tot 2030 ligt.

Daarvoor zijn enkele strategische themakaarten opgenomen:

- Een uitwerking van de woonmilieukaart uit de Woonvisie waarbij woonsfeer en doelgroepen zijn gespecificeerd naar 2030.
- Een kaart die inzicht geeft in de gebieden waar wij toevoeging *middensegment huur* wenselijk vinden (met het oog op de in de Woonvisie geuite ambities tot toevoeging)
- Een kaart die inzicht geeft in de verbetering van de balans door verandering in de goedkope voorraad per gebied

Tot slot de gebiedskaart waarin de ontwikkelkoers van de woningvoorraad is voorgesteld, die richtinggevend is voor het advies en gesprek met partijen in de gebieden en woningbouwontwikkelingen. De percentages die hierin worden genoemd moeten worden opgevat als ontwikkelingsrichting, maar niet als blauwdruk voor de toekomst.

### **Financiële consequenties**

De 'Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad Rotterdam 2030' heeft geen financiële consequenties.

Na vaststelling van deze gebiedsatlas starten we met het geven van meer sturend advies op de gewenste mix in toekomstig woningbouwprogramma. In dat kader onderzoeken we de mogelijkheden om als gemeente te regelen dat de verschillende segmenten, goedkoop, middelduur en duur, voldoende aan bod komen in plannen en gebiedsontwikkelingen.

Ontwikkeling van sociaal segment in nieuwe woningbouwlocaties levert een lagere grondopbrengst op dan ontwikkelingen in de vrije sector als het gemeentelijk grond betreft. Wanneer bijsturing van lopende grondexploitaties leidt tot een lagere winst of verlies zal dit conform het grondbeleid op projectniveau ter besluitvorming worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Voor het grootste deel van het bekende toekomstige planaanbod woningbouwlocaties geldt dit niet, omdat er gezien het vroege stadium nog niet is gerekend met vaste woningbouwprogramma's. In dit geval wordt de reguliere procedure gevolgd, waarbij een logisch opgebouwd woonprogramma wordt ingebracht in de planontwikkeling.

### **Juridische consequenties**

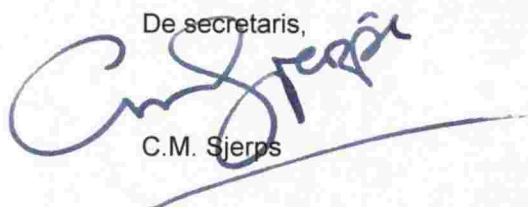
De 'Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad Rotterdam 2030' kent een directe relatie met de Woonvisie Rotterdam 2030 zoals op 15 december 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In de Woonvisie is voorraadontwikkeling een belangrijk item, en is er in paragraaf 1.9 een nadere uitwerking van dit punt op gebiedsniveau aangekondigd.

Door deze gebiedsatlas als uitwerking van de Woonvisie te positioneren kent het een wettelijke basis in de Woningwet. De gebiedsatlas is zo een beleidsdocument waar de corporaties conform de Woningwet aan moeten bijdragen. Dit wordt afgesproken in de jaarlijkse prestatieafspraken. Deze gebiedsatlas zal voor de afspraken van 2019 en verder de nieuwe onderlegger worden, waarmee per corporatie tot op wijkniveau meer sturing kan worden gegeven aan de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad.

Wij gaan er vanuit dat u hiermee voldoende bent geïnformeerd over de 'Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad Rotterdam 2030' en dat toezegging 17bb7454 hiermee als afgedaan kan worden beschouwd.

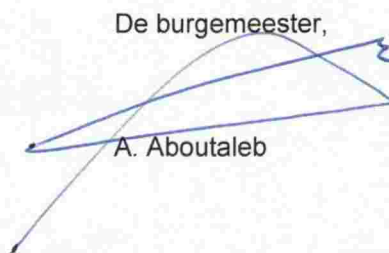
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



C.M. Sjerps

De burgemeester,



A. Aboutaleb

**Bijlage:**

1. Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad Rotterdam 2030