



Woonvisie Rotterdam

*koers naar 2030
agenda tot 2020*

Voorwoord

Voor u ligt de Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, aanpak tot 2020. Deze visie is een vergezicht op de aantrekkelijke woonstad. Een document op hoofdlijnen, met heldere prioriteiten.

De visie focust op de rol van het wonen in de algehele ambitie om onze stad sterker en aantrekkelijker te maken. De kwaliteit van wonen in Rotterdam is zeer bepalend voor de tevredenheid, identiteit, zelfredzaamheid en participatie van Rotterdammers en van groot belang voor de economische ontwikkeling van de stad.

Het gaat steeds beter met Rotterdam. Meer en meer bewoners geven aan tevreden te zijn over het wonen in de stad. Met deze woonvisie wil ik er voor zorgen dat onze stad zich ook op langere termijn positief ontwikkelt als woonstad. Mijn focus ligt op het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam, het versterken van de balans in de woningvoorraad, een betere woningkwaliteit en het zorgen dat het voor iedereen op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad, ook voor ouderen of hen die wat minder te besteden hebben.

In deze visie combineer ik ambitie met realisme. Geen loze targets, maar een verhaal dat we kunnen waarmaken. Ik heb daartoe duidelijke keuzes gemaakt en focus aangebracht. Zo maken we Rotterdam als woonstad echt aantrekkelijker.

We doen het als gemeente niet in ons eentje. Dit document is een oproep aan ontwikkelaars, corporaties, investeerders, zorginstellingen en Rotterdammers om bij te dragen aan de uitwerking van onze visie. Samen maken we de stad!

Ronald Schneider

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inhoudsopgave	5
DEEL 1 KOERS 2030	7
Feiten & Cijfers	9
Ambitie	11
Doelen	13
1 Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren	13
1.1 Accommoderen van de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials	13
1.2 Zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en kwaliteit van wonen onder druk staat.....	17
1.3 Versterken van woonmilieus, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.....	19
2 Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde	23
2.1 Realiseren van een goede woningkwaliteit in nieuwbouw en de bestaande voorraad	23
2.2 Ruimte bieden voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment	24
2.3 Energiezuinig en milieuvriendelijk wonen bevorderen.....	25
3 De basis op orde houden	27
3.1 Borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen	27
3.2 Betaalbaarheidproblemen aanpakken bij de bron en met toepassing maatwerk.....	28
3.3 Goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk maken	29
3.4 Toezien op goed verhuurderschap en een transparante woningmarkt	30
3.5 Woningeigenaren en bewoners aanspreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning	30
DEEL 2 AGENDA 2020	31
1 Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren	33
2 Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde	39
3 De basis op orde houden	43
BIJLAGEN	49
Bijlage 1 Feiten en Cijfers	50
Bijlage 2 Primaire doelgroep en goedkope voorraad	69
Bijlage 3 Verwachte inspanningen corporaties tot 2020	73

DEEL 1 KOERS 2030

Feiten & Cijfers

Herwaardering van stedelijk wonen, de gunstige prijs-kwaliteitverhouding van woningen, de bloei van cultureel en culinair leven en de kwaliteitsimpuls van de buitenruimte, maken Rotterdam een steeds populairder woonplaats. Onze stad zit in de lift.

Tevredenheid stijgt

Rotterdam heeft de afgelopen jaren aan aantrekkelijkheid gewonnen als woonstad. Maar liefst 93% van Rotterdammers vindt het prettig wonen in Rotterdam, een stijging van 4% t.o.v. 2010. Steeds meer Rotterdammers vinden de stad ook gezinsvriendelijk. Was dit in 2010 nog maar 46% van de Rotterdammers, anno 2015 vond 60% dat. Een fikse stijging. Ook zijn, vergeleken met 2010, meer Rotterdammers tevreden met het groen in de stad, namelijk 59% i.p.v. 49%. Niet verwonderlijk dus dat 72% van de Rotterdammers trots is op zijn/haar stad, terwijl dat in 2010 nog maar 56% was.

Aantal inwoners neemt toe

In 2015 telde Rotterdam 624.000 inwoners en in 2016 alweer 629.000. De groei gaat vooral de laatste jaren snel. Gecorrigeerd voor toevoegingen door Rozenburg, is het aantal inwoners sinds 2008 met 33.500 toegenomen. Deze sterke stijging zal zich doorzetten. Prognoses laten zien dat 2030 in Rotterdam groeit naar 676.000 inwoners. Naast deze bevolkingsgroei is een toename van het aantal huishoudens te verwachten.

Meer alleenstaanden én gezinnen

Alleenstaanden vormen anno 2015 bijna de helft van alle Rotterdamse huishoudens. Driekwart van hen is ouder dan 35 jaar. De verwachting is dat het aantal alleenstaanden groeit tot en met 2030. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door vergrijzing (zie hieronder). Tegelijkertijd zien we dat het aantal gezinnen met kinderen zal toenemen. Het aantal tweepersoonshuishoudens neemt over de stad als geheel bekeken juist wat af.

Vergrijzing komt eraan, zelfstandig wonen neemt toe

Ook in Rotterdam verwachten we een vergrijzing. Het aandeel senioren inwoners stijgt van 15% anno 2015 tot 18% in 2030. Overigens is de toename in Rotterdam beperkt t.o.v. de landelijke trend. In Nederland als geheel stijgt het aandeel senioren van 18% anno 2015 tot 24% anno 2030. Steeds meer Rotterdammers blijven zelfstandig wonen. Dat komt door veranderende woonwensen en nieuwe wet- en regelgeving. De extramuralisering in de zorg leidt tot nieuwe vormen van groeps- en beschermd wonen, in plaats van de traditionele verzorgings- en verpleeghuizen.

Blijvend jonge stad

Rotterdam blijft vergeleken met de rest van Nederland een 'jonge' stad. Bijna een kwart van de inwoners is anno 2015 tussen de 20 en 35 jaar, dat is 6% boven het huidig landelijk gemiddelde. Terwijl het aandeel jongeren in Nederland verder afneemt, blijft het aandeel jongeren in Rotterdam juist vrijwel constant. In absolute aantallen is er zelfs een lichte toename. Het aantal jongeren tussen 20 en 35 jaar bedraagt in 2030 ruim 158.000 personen.

Studentenstad

Die blijvend grote groep jongeren is mede het gevolg van aantrekkende werking door het hoger onderwijs. Het aantal studenten in Rotterdam is de afgelopen jaren met enkele duizenden toegenomen tot bijna 55.000. Daarvan studeren er 20.000 aan de Erasmus Universiteit en een kleine 35.000 volgen een HBO opleiding. Inzet door de Erasmus Universiteit op versterking van het internationale profiel, werpt zijn vruchten af. Inmiddels komt 13% van de studenten uit het buitenland. Ruim de helft van alle studenten woont in de stad; deels zelfstandig, deels nog thuis bij hun ouders.

Steeds meer hoger opgeleiden

In het opleidingsniveau van de beroepsbevolking, mensen in de leeftijd tussen 15 en 65 jaar, heeft zich de afgelopen jaren een inhaalslag voorgedaan. In 2002 was nog 36% van de Rotterdamse beroepsbevolking laagopgeleid, tegenover 29% in Nederland als geheel. Het aandeel laagopgeleiden in de Rotterdamse beroepsbevolking is gedaald naar 23% in 2014. Het aandeel hoger opgeleiden, mensen met een afgeronde HBO of WO-opleiding, in de Rotterdamse beroepsbevolking is in dezelfde periode toegenomen van 26% naar 35%. Dat is net iets boven het landelijk gemiddelde.

Aandeel primaire doelgroep groter dan elders

De economische situatie speelt een grote rol in het inkomen van huishoudens. Aangezien de economie schommelt, varieert ook de omvang van de primaire doelgroep; de huishoudens die aanspraak kunnen maken op huurtoeslag en in aanmerking komen voor een goedkope huurwoning. Eind 2013, het meest recente cijfer, behoorden 125.600 huishoudens in Rotterdam tot de primaire doelgroep. Dat is vrijwel gelijk aan de omvang vijftien jaar eerder. Het aandeel van de primaire doelgroep is met 44% van alle Rotterdamse huishoudens echter wel groter dan landelijk gemiddeld (32%), groter dan in steden als Amsterdam, Den Haag en Utrecht (respectievelijk 41, 41 en 32%) en groter dan in andere gemeenten binnen de voormalige stadsregio.

De stad als magneet, ook voor gezinnen met een modaal en hoger inkomen

Van oudsher heeft Rotterdam, net als veel andere steden, een grote aantrekkingskracht op jongeren. Huishoudens in de gezinsvormende fase en ouderen trokken gemiddeld vaker weg. Dit komt mede doordat de afgelopen jaren (in tegenstelling tot andere grote steden) de grootschalige nieuwbouwlocaties met gezinswoningen *buiten* de Rotterdamse gemeentegrenzen zijn ontwikkeld. Het tij lijkt echter te keren (Bron: migratieonderzoeken CBS, OBI). Deels komt dit doordat veel nieuwbouwlocaties af en reeds bewoond zijn. Deels en steeds vaker komt het doordat veel gezinnen die iets meer te besteden hebben, bewust voor de stad kiezen omdat zij daar werk, wonen en vrije tijd handig op één plek kunnen combineren.

Belang midden- en dure huursegment neemt toe

Net als in de rest van Nederland is ook in Rotterdam de belangstelling voor de huursector de afgelopen jaren toegenomen. In de vrije sector huur, woningen met een maandhuur boven €711, schiet het bestaande woningaanbod in onze stad met duizenden tekort.

De vraag naar duurere huurwoningen wordt gevoed door verschillende ontwikkelingen. Denk aan flexibilisering van de arbeidsmarkt, waardoor mensen minder gebonden willen zijn aan één plek. Ook zijn er steeds meer senioren die hun koopwoning verruilen voor een comfortabele huurwoning. Daarnaast hebben aangescherpte financieringsnormen voor koopwoningen hun effect. Niet alleen op jongeren, maar ook op andere leeftijdsgroepen. Het is moeilijker geworden een hogere hypotheek te krijgen. De huursector biedt uitkomst, maar een goedkope corporatiewoning is op grond van het inkomen vaak uitgesloten. Huishoudens met een bruto inkomen boven € 30.000 zijn aangewezen op het segment boven € 629 huur per maand¹. Een modaal huishoudinkomen, ongeveer € 36.000 bruto per jaar, moet al snel uitwijken naar het segment boven € 711 huur per maand.

Behoeft aan kwalitatieve woonmilieus

De kwalitatieve vraag naar woonmilieus verschuift. Het centrum staat in blijvende belangstelling. Steeds meer mensen willen echter ook in de wijken daaromheen, in de luwte van voorzieningen, wonen. Aan dit rustig stedelijke woonmilieu hebben we een tekort. Rustig stedelijk wonen wordt substantieel hoger gewaardeerd dan levendig stedelijk wonen. 85% van de ondervraagden in de Grote Woontest 2012 had een neutraal of positief oordeel, tegenover 74% in het levendig stedelijke milieu. Ook het groenstedelijke woonmilieu is populair, maar kent een verschillende waardering en behoefte. Wijken met overwegend grondgebonden woningen worden hoger gewaardeerd (88% oordeelt neutraal of positief) dan wijken waar veel appartementen staan (81% oordeelt neutraal of positief). Aan een gestapeld groenstedelijk milieu hebben we dan ook een overschot. De luxe groenstedelijke gebieden krijgen de hoogste waardering: 93% oordeelt er neutraal of positief over het wonen.

Gebruikte bronnen

- Concept bevolkingsprognose 2016-2035 (gemeente Rotterdam/OBI, 2015)
- Concept huishoudenprognose 2016-2035 (gemeente Rotterdam/OBI, 2015)
- Verkenning vrije sector huurwoningen (gemeente Rotterdam/OBI, 2015)
- Rotterdam Trending Topic (gemeente Rotterdam, 2014)
- Omnibusenquête 2015 (gemeente Rotterdam, 2015)
- Economische verkenning Rotterdam 2016 (gemeente Rotterdam, 2016)
- De stad: magneet, roltrap en spons (PBL, 2015)
- De Grote Woontest 2012 (SmartAgent Company, 2012)

¹ Voor een overzicht van prijsgrenzen, zie bijlage 2.

Rotterdam in 2030

...is een stad in balans, waar sprake is van samen leven en participeren;

...is een stad die veerkrachtig is en soepel inspeelt op snelle veranderingen in de wereld om ons heen;

... is een stad met meer "sterke schouders", door alle lagen van de bevolking heen;

...is een stad voor jong en oud, met veel zelfredzame inwoners, die oog hebben voor elkaar en hun omgeving;

...is een schone, hele en veilige stad;

...is een groene, gezonde en duurzame stad, met een rijk cultureel leven;

...is een stad die trots is op haar architectuur en cultuurhistorie;

...is een stad die uitdaagt tot persoonlijke ontwikkeling, de start van opleiding of carrière;

...is een stad met volop ruimte voor initiatief, creativiteit en innovatie, voor bewoners en bedrijven uit alle windstreken;

...is een stad waar je nooit meer weg wilt.

Rotterdam: aantrekkelijke woonstad

Rotterdam is een stad waarin plaats is voor mensen uit alle lagen van de bevolking. Een stad van groei en ontwikkeling, waar mensen bewust kiezen om er te wonen, werken en recreëren. Kortom: te leven.

Voor het werkveld wonen hebben wij tot 2030 de volgende ambitie geformuleerd.

Rotterdam kent een **breed scala aan aantrekkelijke woonmilieus** met een duidelijk profiel en een uitgebalanceerd woningbestand. Grote concentraties van zwakke woongebieden behoren tot het verleden. De Rotterdamse voorraad groeit en transformeert, waardoor een beter evenwicht tussen het goedkope, midden en hoge segment ontstaat. Zo verandert ook de sociaal-economische balans, ten gunste van midden- en hogere inkomensgroepen.

Rotterdamers wonen in goede woningen. **Woningen hebben kwaliteit en toekomstwaarde**, zowel in energetische zin als door flexibiliteit in de woning en diversiteit in het woningbestand. Als de levensfase, huishoudensamenstelling of zorgbehoefte van Rotterdamers verandert, kan de woningvoorraad daar goed op inspelen.

In Rotterdam is het goed wonen. Iedereen ervaart ongestoord woongenot en de woonomgeving is schoon, heel en veilig. Voor Rotterdamers met een smalle beurs is er een voldoende aanbod van goedkope huurwoningen. Zelfstandigheid en zelfredzaamheid in wonen staan centraal, maar kwetsbaren in de maatschappij worden ondersteund in of naar een voor hun passende woonsituatie. Kortom de **basis is op orde**.

Doelen

1 Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren

Ambitie

Rotterdam kent een breed scala aan aantrekkelijke woonmilieus met een duidelijk profiel en een uitgebalanceerd woningbestand. Grote concentraties van zwakke woongebieden behoren tot het verleden. De Rotterdamse voorraad groeit en transformeert, waardoor een beter evenwicht tussen het goedkope, midden en hoge segment ontstaat. Zo verandert ook de sociaal-economische balans, ten gunste van midden- en hogere inkomensgroepen.

Rotterdam werkt al lange tijd aan het aantrekkelijker maken van wonen en leven in de stad. Meer differentiatie en kwaliteit in woonmilieus is ons voortdurende streven. De samenstelling van de woningvoorraad is daarin een belangrijk onderdeel. Door jarenlange inspanningen, in de bestaande stad en op uitleg- en transformatielocaties, zijn al vele veranderingen en verbeteringen zichtbaar. Met de Woonvisie Rotterdam 2030 zetten we deze trend door en kleuren we de ontwikkelingsrichting van woonmilieus en woningvoorraad voor de komende vijftien jaar verder in. We baseren ons daarbij voor een belangrijk deel op de woonwensen van uiteenlopende groepen Rotterdammers².

Onze prioriteiten zijn als volgt:

- Accommoderen van de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal³ of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials
- Zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en kwaliteit van wonen onder druk staat
- Versterken van woonmilieus, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid

1.1 Accommoderen van de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials

Het imago van Rotterdam als woonstad stijgt snel. De aantrekkingskracht van suburbane gemeenten neemt af en het wonen in de stad wint aan populariteit. Steeds meer Rotterdammers die carrière maken, willen graag in de stad blijven wonen; ook als zij kinderen krijgen. Onder oud-Rotterdammers met een verhuwenswens zien we eveneens in toenemende mate, dat hun zoektocht begint in hun oude woonplaats.

Kwalitatieve woningbehoefte

Deze groepen zoeken vooral naar koopwoning in het segment vanaf € 180.000 en huurwoningen in de vrije sector. Het marktsegment daaronder is interessant voor sociale stijgers en young potentials, belangrijke groepen voor de stedelijke economie. Zij verdienen vaak net beneden modaal en worden geconfronteerd met strengere hypotheeknormen in de koopsector en strikte passendheidseisen in de goedkope huurvoorraad. Een koopwoning is bij deze groepen weliswaar populair, maar huurwoningen in prijsklassen rond € 711 per maand zijn een gewaardeerd alternatief.

Meer dan wonen alleen

Huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials verleiden we niet alleen met aantrekkelijk wonen, het gaat om een totaalpakket.

Naast deze woonvisie zetten we nadrukkelijk in op een versterking van het Rotterdamse economische DNA, goed onderwijs, meer natuur in de stad, een goede bereikbaarheid via OV, fiets en auto, een gezonde leefomgeving en een stad waar veel te beleven is in de vrije tijd. Een inzet waar alle Rotterdammers van zullen profiteren, ongeacht hun opleiding of inkomen.

² Bekend uit de Grote Woontesten van 2004, 2008 en 2012.

³ Modaal is ongeveer € 36.000 bruto per jaar en komt ongeveer overeen met de grens van de EU doelgroep in de huursector €35.739 (peildatum 1-1-2016)

De woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials beslaat een grote variëteit aan woonvormen in diverse woonmilieus. Bij gezinnen met kinderen en oudere huishoudens zien we behoeften uiteenlopend van groenstedelijke woonmilieus aan de randen van de stad, wonen langs de rivier, wonen in creatief gemengde stadswijken en centrumstedelijk wonen. Young potentials hebben een duidelijke voorkeur voor wonen in en rondom het centrum.

De ontwikkelrichting van de woonmilieus in Rotterdam wordt verderop in dit hoofdstuk nader toegelicht bij het onderdeel "Versterken van woonmilieus, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid".

Andere balans: groter segment middeldure en dure

Er is een grotere voorraad middeldure en dure woningen⁴ nodig om de bovengenoemde groepen te kunnen bedienen. We roepen de ontwikkelaars van de stad op een veelzijdig en duurder programma te realiseren of beschikbaar te stellen.

Tussen nu en 2030 achten we een toename van ten minste 36.000 woningen in het midden- en hoge segment reëel. Dit krijgt vorm via:

- nieuwbouw op uitleglocaties, oude haventerreinen en herstructureringslocaties;
- transformatie van bestaand vastgoed, zoals kantoren, scholen, winkelruimten/plinten en verzorgingstehuizen verspreid door de stad;
- meer marktconforme huren, als de (potentiële) waarde dit nu al toe laat of door een kwaliteitsverbetering en samenvoegen.

In het nieuwbouw- en transformatieprogramma geven we prioriteit aan projecten gericht op koopwoningen vanaf € 180.000 (niet alleen midden-, maar ook hoge segment koop) en huurwoningen met een prijs vanaf € 711 tot € 1000 per maand. Het aanbod blijft in die segmenten ver achter bij de vraag.

In de segmenten daaronder willen wij de vraag slechts beperkt bedienen via nieuwbouw. Dit geldt voor koop en huur, omdat we nog veel potentieel voor verruiming van dat segment zien in de bestaande voorraad. Deze mogelijkheden variëren van meer marktconforme huren, als de kwaliteit en locatie van woningen dat rechtvaardigen, tot opwaardering van bestaand vastgoed door bijvoorbeeld renovatie of samenvoegen. Voor de beperkte nieuwbouw die we toestaan, specifiek voor huurwoningen in het segment € 629 tot € 711, stellen wij dat deze overmaat en potentiële overwaarde moeten hebben. Dit maakt de woningen flexibel in portefeuille; op een later moment inzetbaar als vrije sector huurwoning of met een vrije verkoopwaarde in het middensegment koop.

Andere balans: kleiner goedkoop segment

Gekoppeld aan de toename van het middeldure en dure marktsegment, is een afname van het aantal goedkope woningen. Hiermee ontstaat meer evenwicht in de Rotterdamse woningvoorraad. Een evenwicht dat meer in lijn is met de andere grote steden. Onze voorraad bestaat nu immers nog voor 56% uit goedkope woningen, in andere grote steden ligt dat rond of onder 40%, zie figuur 1. In absolute aantallen heeft Rotterdam bijna 168.000 goedkope woningen. Dat is veel meer dan de 125.600 huishoudens, de zogeheten primaire doelgroep, die op grond van hun inkomen in principe daarop zijn aangewezen. Deze overmaat aan goedkope woningen heeft een aanzuigende werking op huishoudens in de primaire doelgroep van elders. Aanbod creëert vraag.

Het lage middensegment is ook sociaal

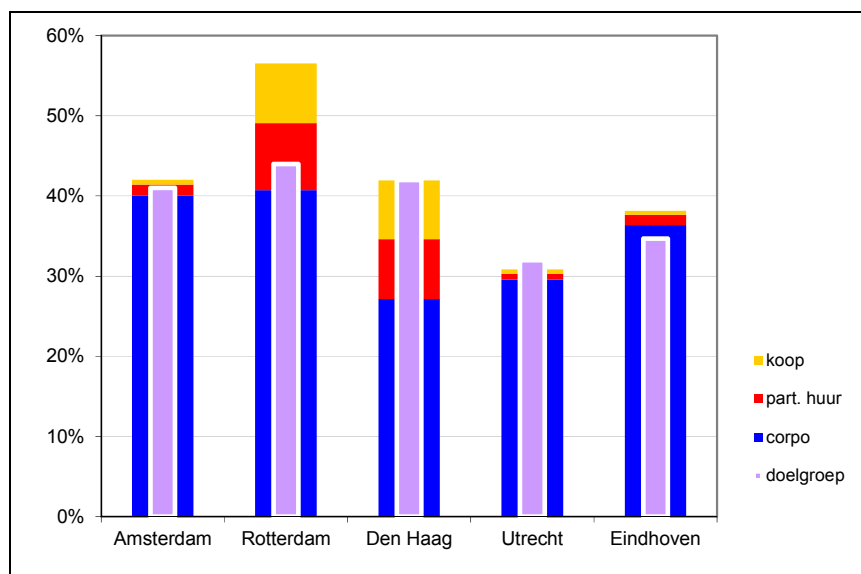
Voor de afbakening van de goedkope huurvoorraad en het middensegment gaan we uit van de grens voor de huurtoeslag, namelijk €629 (prijsspeil 2016). Dit is ook de grens waar het rijk op stuurt bij passend toewijzen. Het segment daarboven heet in de huurregeling weliswaar nog sociaal, maar is feitelijk niet (goed) betaalbaar voor de primaire doelgroep. Het middensegment huur start in deze woonvisie dan ook al bij een huurprijs van €629, waarvan het *lage* middensegment loopt van €629 tot €711. Het goedkope segment én het *lage* middensegment huur samen zijn dus gelijk aan het sociale segment.

De afname van de goedkope voorraad krijgt enerzijds vorm door meer marktconforme huren te vragen, mits de kwaliteit en locatie dit toelaten. Anderzijds door woningen samen te voegen, ingrijpend te renoveren of te slopen. Dit is ingegeven vanuit woningkwaliteit en gewenste differentiatie van de voorraad op wijkniveau.

⁴ Voor een overzicht van prijsgrenzen, zie bijlage 2

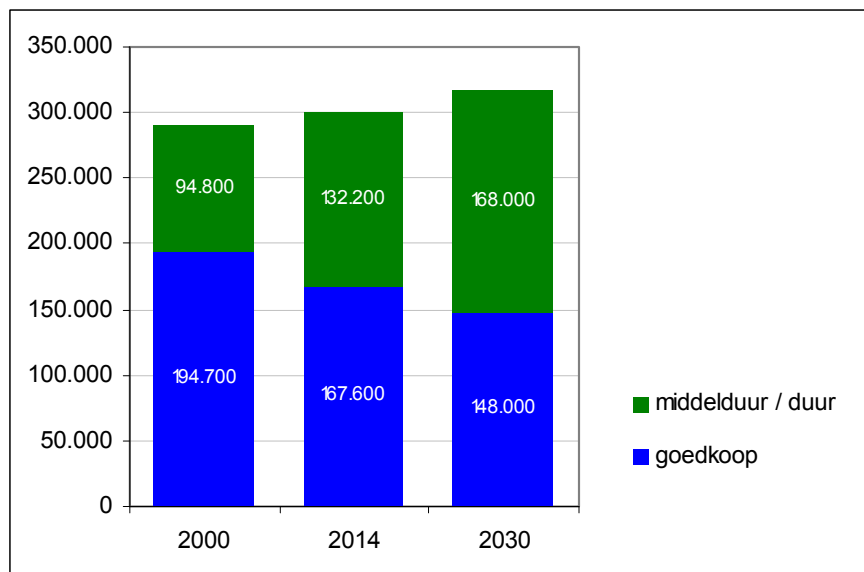
Bij elkaar is het resultaat dat het goedkope marktsegment tot 2030 met 20.000 woningen kleiner wordt.

Figuur 1: Aandelen goedkope voorraad G5 over totale voorraad en afgezet tegen aandeel primaire doelgroep



Bronnen: CBS en CFV, bewerking Stadsontwikkeling

Figuur 2: Segmenten woningvoorraad in de jaren 2000, 2014 en 2030



Bron: Stadsontwikkeling

Netto groei van de voorraad

Doordat we in de goedkope voorraad rekenen met een substantieel sloopprogramma, is de netto groei van de Rotterdamse woningvoorraad in de periode tot 2030 relatief bescheiden: 16.000 woningen. De veranderingen in de voorraad – differentiatie naar prijssegment en verbetering in woningkwaliteit – zijn echter wel substantieel. Onderstaand kader illustreert dit.

Om te zorgen dat deze groei ook echt op korte tot middellange termijn vorm krijgt, zetten we in op versnelling van lopende ontwikkelinitiatieven en het naar voren halen in de tijd van ontwikkelinitiatieven in de verkennende fase. Waar nodig sturen we bij op het programma. Doel is dat de initiatieven immers niet alleen snel, maar ook passend binnen de gestelde groeiambitie en kwaliteitseisen van de woonvisie tot uitvoering komen. Ondersteunend hieraan zetten we in op een

actieve marketing van Rotterdam en promotie van de ontwikkelmogelijkheden van de stad, bijvoorbeeld door concrete locaties aan te bieden. Dit doen we bij partijen in binnen- en buitenland.

Verkennen verdergaande mogelijkheden voor groei

Voor de langere termijn voorzien we in Rotterdam nadrukkelijk een netto groei die veel groter is dan de hierboven genoemde 16.000 woningen. We gaan daartoe nu al actief op zoek naar mogelijkheden, waarbij in ieder geval wordt gekeken naar:

- Verdergaande verdichting van de binnenstad, in lijn met de reeds vastgestelde verdichtingsstrategie
- Verdergaande transformatie naar wonen van havengebieden in de stad.
- Nieuwe transformatielocaties en herstructureringsgebieden binnen het bestaande stedelijke weefsel.

Voorraadontwikkeling

Onderstaande tabel geeft een overzicht van hoe de groei van Rotterdam en tegelijkertijd het verbeterde evenwicht tussen de verschillende prijssegmenten tot stand komt. Een evenwicht dat past bij een sterke, aantrekkelijke grote stad en ook aansluit bij de verdeling in andere grote steden.

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

In de berekening zijn alle concrete en minder concrete bouw- en sloopontwikkelingen verwerkt. Gedurende de looptijd van deze woonvisie, is onze ambitie om zowel het saldo midden- en dure voorraad (+36.000) als het saldo van de totale voorraadontwikkeling (+16.000) te laten toenemen. We zullen hiertoe de mogelijkheden verkennen voor verdergaande verdichting van de binnenstad, verdergaande functieverandering van havengebieden en nieuwe transformatie- en herstructureringslocaties in de rest van de stad.

De berekening laat ook een beperkt bouwprogramma in de goedkope voorraad zien. Deze woningen zijn enerzijds bedoeld voor huisvesting van specifieke doelgroepen als ouderen en studenten, anderzijds voor vernieuwing *binnen* de goedkope voorraad. Afhankelijk van het vervangingstempo in de goedkope voorraad, zijn een hoger sloopaantal en een hoger aantal goedkope nieuwbouw denkbaar. We hanteren bij sloop-nieuwbouw nadrukkelijk de volgende uitgangspunten:

- In de focuswijken van NPRZ worden te slopen goedkope woningen vrijwel altijd vervangen door woningen in het midden en hoge segment. In andere delen van het NPRZ en elders in de stad worden te slopen goedkope woningen deels vervangen door goedkope woningen, deels door woningen in het midden en hoge segment.
- Per saldo is de afname van de goedkope voorraad door sloop/nieuwbouw op stedelijk niveau ten minste 10.000 woningen (plus daar bovenop een afname door beter benutten van waardepotentieel in de bestaande voorraad).

1.2 Zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en kwaliteit van wonen onder druk staat

In delen van Rotterdam is nog steeds sprake van een grote concentratie woningen met lage en dalende WOZ-waarden, die sterk verouderd en van slechte bouwtechnische en energetische kwaliteit zijn. Dit geldt vooral in de focuswijken⁵ op Zuid en in het gebied ten westen van de Schie. Mede door de eenzijdigheid en lage waarde van de woningvoorraad functioneren deze wijken nu vooral als een instap- of doorstroomgebied en kennen de woningen een hoge mutatiegraad. Een functie die uitdagingen met zich meebrengt voor de kwaliteit van wonen en leven in deze wijken. Een té grote concentratie werkt bovendien de kloof tussen arm en rijk in de stad in de hand. Een meer evenwichtige verdeling van goedkope woningen over de stad, door afname in de genoemde gebieden, is ons streven.

Tussen nu en 2030 ligt de prioriteit voor grote ingrepen op Zuid. Voor het gebied ten westen van de Schie voorzien we in deze periode geen grote ingrepen om het woningbestand meer gedifferentieerd te krijgen. Wel houden we er oog voor kansen, en ondersteunen en stimuleren inzet van lokale partijen voor ingrepen op kleinere schaal. Ervaringen opgedaan op Zuid zetten we waar mogelijk ook hier in.

Focus op Rotterdam-Zuid

Voor Zuid zijn de lange termijnambities vastgelegd in *Zuid werkt!*, de afspraken set waaraan onder meer het Rijk, gemeente en corporaties zich in 2011 verbonden hebben. Die ambities blijven onverminderd van kracht. Het betekent dat tot en met 2030 35.000 woningen moeten worden verbeterd. Van dit aantal zijn er 12.000 in handen van corporaties. Zij hebben zich met *Zuid werkt!* gecommitteerd op de kwaliteitsverbetering daarvan. 23.000 woningen zijn in handen van particulieren. De ambitie is om 13.000 van deze particuliere woningen op een basiskwaliteitsniveau te brengen en bij 10.000 woningen een noodzakelijke herstructurering door te voeren.

Bij het op basiskwaliteitsniveau brengen gaat het vooral om het wegwerken van achterstallig onderhoud, doorvoeren van woningverbeteringen en het opzetten van een goed beheersysteem. De herstructurering gaat verder; variërend van sloop- nieuwbouw of grote renovatie tot samenvoeging of inzet als kluswoning. Uitgangspunt is, dat de woning na ingreep een waarde in het hoge (midden)segment heeft. Bij herstructurering staan we nieuwbouwwoningen in het lage middensegment alleen toe, indien ze overmaat en potentiële overwaarde hebben. Zie punt 1.1.

Door aantrekkelijke woningen en woonmilieus te realiseren, verbetert de woon- en leefkwaliteit in wijken en buurten. Zo verleiden we de sociale stijgers van Rotterdam Zuid hier te blijven wonen en trekken we nieuwe bewoners aan, inclusief zij die ooit van Zuid vertrokken zijn en weer graag terug willen. Dit alles draagt bij aan het versterken van sociale netwerken en sociale cohesie, het vergroten van het investerend vermogen aan de focuswijken en stad en daarmee een positieve spiraal van de focuswijken omhoog.

De kwaliteitsslag heeft bovendien een belangrijke relatie met de verduurzaming van de Rotterdamse woningvoorraad. Zie ook doel 2 “Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde”. Want in dit deel van Rotterdam staan veel woningen van energetisch lage kwaliteit met een F of G energielabel. Met de kwaliteitsverbetering kan direct een flinke labelsprong worden gemaakt.

Gevolgen van herstructurering voor huidige eigenaren en huurders

Wanneer aankoop van particuliere woningen aan de orde is, gebeurt dit op een manier die al jaren in de stedelijke herstructurering beproefd is. Een groot deel vindt plaats via de zogeheten minnelijke verwerving, slechts een deel via onteigening. De taxatiewaarde van het pand in de *huidige staat* is uitgangspunt. We willen niet dat eigenaren beloond worden voor jarenlang slecht onderhoud.

Voor huurders geldt dat zij op grond van het huurrecht bij herstructurering van de huidige huurwoning recht hebben op vervangende huisvesting. De verhuurder is hiervoor verantwoordelijk. Corporaties hebben voor de eigen huurders een zogeheten herhuisvestingsurgentie, waarmee de huurders in de hele regio met voorrang een vervangende corporatie huurwoning kunnen zoeken.

⁵ Focuswijken: Bloemhof, Hillesluis, Afrikaanderwijk, Feijenoord, Tarwewijk, Carnisse en Oud-Charlois

Het tempo moet omhoog

Er zijn de afgelopen jaren al belangrijke eerste stappen gezet in het vervangen van goedkope, slechte, kleine woningen door duurdere, grotere en kwalitatief betere woningen, maar we zijn er nog lang niet. Het is zaak veel grotere stappen te maken dan tot op heden is gelukt. Zowel in de particuliere als de corporatievoorraad moet alles op alles worden gezet om de ambities te kunnen waarmaken.

Dit vereist een omslag in het denken: niet langer redeneren vanuit de markt vraag in het hier en nu, maar samen markt vraag creëren. Een kwalitatief goed aanbod met voldoende massa genereert in de toekomst een eigen vraag, die tot meer sociaaleconomische differentiatie leidt.

Het betekent ook zoeken naar onconventionele maatregelen voor financiering. In het bijzonder vanwege de omvang van de herstructureringsopgave in de particuliere voorraad in de focuswijken en het feit dat we daarin weinig van de huidige eigenaren kunnen verwachten. Zie onderstaand kader.

Financiering aanpak particuliere voorraad

Willen we echt een slag maken, dan is het noodzakelijk dat andere partijen zich ontfemen over de kwaliteitsslag in het te herstructureren deel van de particuliere voorraad. Omdat er bij de aanpak van deze woningen sprake is van een onrendabele top, door de benodigde aankoop en door verdunning van het aantal woningen, zijn grotere beleggers en andere particuliere investeerders naar verwachting niet de partijen die hiervoor warm lopen. Wij zien in het afdekken van de onrendabele top dan ook vooral een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de drie partijen die zich binnen Zuid werkt! aan de woonopgave hebben gecommitteerd: gemeente, rijk en corporaties. Alleen door samen hierin op te trekken, kunnen we voldoende financiële middelen creëren om een 'eerste steen in de vijver' te gooien die groot genoeg is om een golf te veroorzaken.

Met de herstructurering van de 10.000 woningen is een onrendabele top van circa € 50 miljoen op jaarbasis gemoeid. Voor de precieze verdeling van de afdekking van de onrendabele top op jaarbasis over de gemeente, rijk en corporaties, zijn wij in afwachting van de beantwoording van de motie zoals die eind 2015 in de Tweede Kamer is aangenomen inzake de realisatie van de woonopgave in NPRZ. Hieruit zal onder meer moeten blijken hoe de minister aankijkt tegen de verschillende financiële verantwoordelijkheden en mogelijkheden van de betrokken partijen, inclusief die van het rijk zelf.

Belemmeringen in kwaliteitssprong particuliere woningvoorraad

Lokale verkenningen en jarenlange ervaringen in de focuswijken hebben ons geleerd, dat de huidige particuliere eigenaren ontoereikende eigen kracht hebben om de opgave op te pakken. De inzet van het reguliere handhavinginstrumentarium is ook niet voldoende effectief, omdat dat uitsluitend gericht is op de wettelijke basiskwaliteit. In de praktijk komt het vooral neer op het wegwerken van achterstallig onderhoud; geen kwaliteitssprong. Voor eigenaren die wel financiële middelen hebben, geldt dat zij afzien van investering, omdat die zeer onrendabel is of men geen vertrouwen heeft in positieve ontwikkeling van het gebied. Na de ingreep resteren immers minder woningen en de schaal van de ingreep is te klein om tot waarde stijging

Rol corporaties in particuliere voorraad en onrendabel investeren gelegitimeerd

Wij zien het ontfemen van de corporaties over de particuliere voorraad om twee redenen als onderdeel van hun volkshuisvestelijke taak:

- Investeren in nabij gelegen particulier bezit komt ten gunste van de waarde van het eigen bezit van de corporaties en de leefkwaliteit en woonervaring van de huurders van de corporaties zelf
- Investeren in particulier bezit leidt tot bredere maatschappelijke baten op wijkniveau, aangezien met de differentiatie in woningbezit sociale stijgers eerder geneigd zullen zijn in de wijken te blijven wonen. Dit goed is voor de sociale cohesie, behoud sociale netwerken en binding investeringskracht aan de wijken, waar ook de huurders van de corporaties op hun beurt van kunnen profiteren.

Wat zegt de Woningwet over de rol van corporaties?

In gebieden als Rotterdam Zuid staat de Woningwet expliciet toe dat corporaties niet-DAEB activiteiten verrichten als de markt deze niet oppakt. De corporaties moeten dan wel bezit hebben in dat gebied, maar dat is in Rotterdam Zuid ook het geval.

Corporaties kunnen volgens de wet dan investeren in de verwerving en sloop van particuliere woningen. Wel moet de gemeente eerst een markttoets uitvoeren. Als door de markttoets is gebleken dat de voor de noodzakelijke herstructurering geen marktpartijen gevonden kunnen worden, mogen corporaties op grond van de wet op de betreffende locaties ook woningen in hogere marktcategorieën terugbouwen. De eventuele onrendabele toppen die deze investeringen met zich mee brengen, mogen door corporaties ten laste worden gebracht van de DAEB-tak, maar wel uitsluitend uit opbrengsten van verkopen.

De wetgever heeft met het opnemen van deze bepalingen tot doel herstructurering op gang te krijgen. Deze mogelijkheid is door een mede door de gemeente Rotterdam ingezette lobby in de wet geland.

1.3 Versterken van woonmilieus, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid

Aantrekkelijk wonen in Rotterdam vereist een diversiteit aan kwalitatief goede woonmilieus. Diversiteit van woonmilieus zorgt voor binding van 'sterke schouders' aan de stad en een hogere woontevredenheid in het algemeen.

Hieronder is voor de in Rotterdam aanwezige woonmilieus de gewenste ontwikkelrichting geformuleerd. Elk woonmilieu heeft een eigen karakteristieke mix van fysieke en sociale componenten en wordt gevormd door het unieke samenspel tussen bewoners, woning en woonomgeving

Figuur 3: Ontwikkelrichting Rotterdamse woonmilieus 2030



Bron: Stadsontwikkeling

De strategie tot 2030 is meerledig:

- inzet op nieuwe woonmilieus op grotere uitleg- en transformatielocaties
- koesteren, versterken en verbeteren van bestaande gewilde woonmilieus
- wegwerken of voorkomen van achterstanden in en het transformeren en versterken van minder gewilde woonmilieus.

Ingrepen lopen uiteen van acupunctuur tot grootschalige herstructurering en kunnen van fysieke of sociale aard zijn. Bestaande kwaliteiten, kansen en krachten vormen daarbij het uitgangspunt. Zo is de slag naar aantrekkelijke woonmilieus het meest kansrijk én het snelst te maken.

Compact centrum op twee oevers

Het “compact centrum op twee oevers” is ons visitekaartje. Dit is het gebied waarmee Rotterdam zich internationaal etaleert als kosmopolitische en vernieuwende stad. Iets waar we de afgelopen jaren zeer succesvol in zijn geweest. Dat is een belangrijke waardering voor alle inspanningen en een aanmoediging om door te gaan. Om ervoor zorgen dat het centrum voor bewoners, werknemers en toeristen een aangenamer, gastvrijer plek wordt om te verblijven is tot en met 2030 verdere verdichting, vergroening en een fijnmazige (voorzieningen)structuur noodzakelijk. Een ‘city lounge’, waar het leven zich ook afspeelt op straatniveau.

Speciaal element in het centrum vormt het studentenkwartier aan de oostkant van het centrum. Dit zal tot 2030 meer en meer identiteit krijgen. Daarbij gaat het vooral ook om het creëren van een goede mix aan voorzieningen met een aantrekkelijke openbare ruimte.

Door woningen te realiseren voor studenten, expats, kleine huishoudens (jong en oud) en voor stedelijke gezinnen, ontstaat in het centrum een groter en gevarieerder woonaanbod. Nieuwbouw en transformatie werken als een katalysator. Voor groepen die niet lang aan een plek gebonden (kunnen of willen) zijn, is een brede huursector in de binnenstad nodig. Wat betreft studentenwoningen dagen we partijen vooral ook uit te zoeken naar mogelijkheden binnen de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door het gericht vermarkten van de bestaande woningvoorraad of door transformatie van leegstaand vastgoed. Nieuwbouw van studentenwoningen laten wij beperkt toe en alleen als het product bijdraagt aan versterking van de identiteit van het woonmilieu.

Het centrum is een gebied waar de kansen voor de markt voor het oprapen liggen. We nodigen de markt dan ook van harte uit hierop in te springen. Uitbreiding van de woningvoorraad in de gewenste segmenten dient hier vorm te krijgen via verdichting (in lijn met de verdichtingsstrategie) en transformatie. Zoals eerder al aangegeven is het centrum ook één van de plekken waar we actief verkennen of er in de toekomst nog meer mogelijkheden voor groei zijn dan op dit moment bekend of concreet.

Wonen aan de rivier

“Wonen aan de rivier” is een bijzonder Rotterdams woonmilieu dat aantrekkelijk is voor een diverse groep bewoners. Het slingeren van de Nieuwe Maas, de vorm en ligging van havenbekkens en de vele, vaak verrassende uitzichten die hierdoor ontstaan, geven het wonen aan Rotterdams rivieroever een geheel eigen karakter en kwaliteit. Een woonmilieu dat aan aantrekkingskracht wint door verdere invulling op en direct rondom de rivier. Denk aan groene oevers, nieuwe brugverbindingen en vervoer over water. Het woonprogramma langs het water varieert. In het centrum is er sprake van wonen in hoogbouw, vaak luxe en grote woningen. Verder weg van het centrum zien we een mix van gestapeld en grondgebonden, goedkoper maar ook exclusief wonen.

Uitbreiding van de woningvoorraad in de gewenste segmenten krijgt hier vooral vorm via functieverandering en verdichting. Dit is een woonmilieu waarin nog lang, ook na 2030, ontwikkelruimte blijft. De komende jaren komen veel haven- en bedrijfsterreinen beschikbaar voor functieverandering. Zoals eerder al aangegeven zijn de havengebieden dan ook één van de plekken waar we actief verkennen of er in de toekomst nog meer mogelijkheden voor groei zijn dan op dit moment bekend of concreet. Denk in ieder geval aan Merwe-Vierhavens, waar we op lange termijn inzetten op het creëren van een geheel nieuw woonmilieu. Op middellange termijn zijn op verschillende locaties langs de rivier zijn nog marktkansen, waarvoor wij partijen uitnodigen deze op te

pakken. Denk aan Kop van Feijenoord, maar ook de Maashaven. Wij nodigen partijen van harte uit creatief en innovatief te zijn en de vele kansen langs het water te benutten.

Creatief gemengde stadswijken

Rondom het centrum liggen de “*creatief gemengde stadswijken*”. Het zijn de wijken die de afgelopen jaren zijn herontdekt door stedelijke huishoudens, hoge en middenklasse gezinnen, door creatievelingen en studenten. Deze gebieden met hoofdzakelijk vooroorlogse woningen, lange winkellinten, singels en lanen zijn dus bij velen geliefd. Wijken waar de horeca opleeft, mensen zich de stoep toe-eigenen en burgers en ondernemers met vernieuwende ideeën komen voor tijdelijk of ander gebruik van gebouwen en plekken in de openbare ruimte.

Het zijn gemengde wijken. Het woonmilieu is een mix van levendig- en rustig stedelijk wonen; het bruist waar dat moet en is rustig waar dat hoort. De woonomgeving is kindvriendelijk, kwalitatief goede voorzieningen zijn nooit ver weg en de fiets is het belangrijkste vervoermiddel voor korte afstanden. De bestaande woningvoorraad is gevarieerd en biedt keuzemogelijkheden voor diverse levensfasen en inkomensgroepen. Ook hier vinden we op een aantal plekken studentenkwartieren die richting 2030 een sterke identiteit hebben. Wederom geldt dat het vooral ook gaat om het creëren van een goede mix aan voorzieningen met een aantrekkelijke openbare ruimte.

Dit zijn wijken waar energie zit en de kansen voor de markt voor het oprapen liggen. We nodigen de markt dan ook van harte uit hierop in te springen. Uitbreiding van de woningvoorraad zowel voor studenten als in het midden en hoge segment dient hier vorm te krijgen door benutten van potentieel in de bestaande voorraad. Voor studenten gaat het om het gericht vermarkten van de bestaande woningvoorraad of door transformatie van leegstaand vastgoed. In het midden en hoge segment gaat het om het vragen van meer marktconforme huren waar de waarde dit nu al toe laat of als gevolg van een kwaliteitsverbetering en samenvoegen. De corporaties zullen zich hier dan ook deels terug kunnen trekken voor wat betreft het goedkope segment. Daarnaast vindt uitbreiding in de gewenste segmenten hier plaats via transformatie en (kleinschalige) herstructurering.

Vitale stadswijken

De overige stadswijken typeren we als “*vitale stadswijken*”⁶. Waarbij vitaal uitdrukking geeft aan de sociaal-economisch gezonde mix van bewoners, met steeds meer middenklasse en kwalitatief goede woningen. Het zijn gebieden waar mensen kunnen groeien, vooruit kunnen komen. Wijken die op de stedelijke of regionale woningmarkt méér zijn dan instap- of doorstroomgebied. Mensen die in een andere levensfase komen, moeten desgewenst binnen de eigen wijk kunnen doorstromen naar een passende woning. Om dit te bereiken streven we naar een gezonde mix van goedkope, middeldure en dure huur en koopwoningen in diverse types.

Meer dan elders in de stad, zijn in de vitale stadswijken nog forse stappen te maken om de gewenste ontwikkelrichting te bereiken en is een flinke inzet nodig om initiatieven van de grond te krijgen (zie verder “prioriteit: zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en kwaliteit van wonen onder druk staat”). Het programma NPRZ vormt hier blijvend het kader voor ontwikkeling. Vooruitlopend op en parallel aan fysieke ingrepen, blijft de leefbaarheid en het borgen van het woongenot een belangrijk punt van aandacht. De wijze waarop dit vorm krijgt, verschilt sterk per wijk en is maatwerk.

⁶ De vitale stadswijken gelegen op Zuid worden ook wel focuswijken genoemd. Het gaat om: Bloemhof, Hillesluis, Afrikaanderwijk, Feijenoord, Tarwewijk, Carnisse en Oud-Charlois

Luxe groenstedelijk wonen

Het “*luxe groenstedelijk wonen*” is zeer divers, van de oude geannexeerde dorpskernen tot de laatste stadsuitbreidingen.

Deze gebieden zijn gemengd van opbouw, maar het accent ligt wel bij luxe. De woonmilieus liggen vaak wat meer aan de randen van het stedelijk gebied. Het zijn woonmilieus rijk aan groen, vaak aan het water, aan de plassen of de singels. De wijken worden gedomineerd door grondgebonden woningtypen en kennen vooral woningen in het midden en hogere marktsegment. Succesvolle en populaire uitleglocaties Park16Hoven en Nesselande liggen in dit milieu. Afronden van deze uitleglocaties en borgen van de bestaande kwaliteiten is hier het credo.

Groenstedelijke wonen

“*Groenstedelijke wonen*” is vooral gewild onder gezinnen met kinderen en ouderen die op zoek zijn naar wat meer rust en ruimte en natuurlijk iedereen die graag in een grondgebonden woning met tuin wil wonen. Een vraag die al jaren groot is en zeker blijft.

De groenstedelijke woonmilieus bestaan uit een rijk scala aan wijken, van verschillende bouwjaren. Op Noord zijn de groenstedelijke woonmilieus van oorsprong overwegend jonger dan op Zuid.

In de vroeg naoorlogse wijken op Zuid zal de vernieuwingsslag worden doorgezet. Deze gaat gepaard met omzetting naar meer grondgebonden woningtypen en met een verschuiving van gezamenlijk groen naar meer eigen tuinen. De investeringen richten zich op de woning, de directe woonomgeving en op voorzieningen, zoals de scholen.

In het groenstedelijk woonmilieu op Noord is pas in een veel later stadium, na 2030, sprake van ingrijpende verbeteringen van de voorraad. Uitzondering vormt op kortere termijn Kleinpolder en na 2025 Schiebroek-Zuid, waar de fysieke staat wel al eerder aandacht behoeft. Buiten de hierboven genoemde wijken, ligt de nadruk vooralsnog op het op peil houden van de leefbaarheid en het borgen van het woongenot. De wijze waarop dit vorm krijgt, verschilt sterk per wijk en is maatwerk.

Dorps wonen

“*Dorps wonen*” is mogelijk in de woonkernen langs de Nieuwe Waterweg - Hoek van Holland, Rozenburg en Pernis - evenals in Heijplaat⁷. Dit zijn gebieden die niet grenzen aan andere woonwijken. De sociale verbanden tussen bewoners zijn hecht, mensen wonen er vaak al lang - de gemiddelde leeftijd is hoog - en men is bovengemiddeld tevreden over het wonen.

De vitaliteit van de gemeenschappen in deze kleine kernen, komt onder druk te staan als gevolg van vergrijzing, een stabiliserende bevolkingsgroei en het daarmee samenhangende wegvallen van voorzieningen. Het behoud van vitale gemeenschappen is hier een belangrijke prioriteit met het oog op de basis op orde. De wijze waarop dit vorm krijgt, is integraal van aard, verschilt sterk per kern en is maatwerk.

⁷ Op kleinere schaal is het dorps woonmilieu ook aanwezig in de kernen van ooit geannexeerde dorpen Overschie, Hillegersberg en Charlois. In die gebieden is het milieu echter meer een verbijzondering binnen een groter geheel of van relatief beperkte omvang. Reden om die locaties niet apart op de kaart te benoemen.

2 Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde

Ambitie

Rotterdamers wonen in goede woningen. Woningen hebben kwaliteit en toekomstwaarde, zowel in energetische zin als door flexibiliteit in de woning en diversiteit in het woningbestand. Als de levensfase, huishoudenssamenstelling of zorgbehoefte van Rotterdamers verandert, kan de woningvoorraad daar goed op inspelen.

De Rotterdamse voorraad is er niet alleen voor de Rotterdamers van vandaag, maar ook voor de Rotterdamers van morgen. Dit vraagt een zekere toekomstwaarde van onze woningvoorraad cq. een woningvoorraad die kan inspelen op een onvoorspelbare toekomst.

Onze prioriteiten zijn als volgt:

- Realiseren van een goede woningkwaliteit in nieuwbouw en de bestaande voorraad
- Ruimte bieden voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment
- Energiezuinig en milieuvriendelijk wonen bevorderen

2.1 Realiseren van een goede woningkwaliteit in nieuwbouw en de bestaande voorraad

Kwaliteitsbeleid en voorraadbeleid

Voor een toekomstbestendige woningvoorraad is een basiskwaliteit randvoorwaardelijk. Die basiskwaliteit wordt onder meer geborgd via bouwregelgeving. Daarin zijn eisen gesteld aan de bouwtechnische kwaliteit van woningen, zowel met oog op veiligheid als gezondheid. Woningen die wat betreft casco of fundering niet voldoen aan deze wettelijke basiseisen, hebben bij voorbaat geen of slechts een zeer beperkte toekomstwaarde. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2018 worden wij als gemeente verantwoordelijk om voor een groter deel van de nu nog wettelijk gestelde eisen zelf een lokaal kader te stellen.

Kwaliteit gaat verder dan de bouwtechnische kwaliteit. Ook woningoppervlakte, -ontsluiting en -typologie zijn kwaliteitskenmerken. Maar doordat eisen aan die kenmerken verschillen per woonmilieu en doelgroep, zijn deze niet in één standaard te vangen. We introduceren daarom een nieuw Rotterdams kwaliteitsbeleid, voor zowel nieuwbouw als wijzigingen in de bestaande voorraad, dat niet uitgaat van één standaard, maar kwaliteitseisen nadrukkelijk laat afhangen van het woonmilieu en de doelgroep van de woning. Voor dit kwaliteitsbeleid zal nadrukkelijk ook inspiratie worden gehaald uit de goede voorbeelden van woningkwaliteit die we in deze stad al kennen. Ook cultuurhistorie vormt daarmee een belangrijk onderdeel van het kwaliteitsbeleid, in lijn met het erfgoedbeleid.

Daarnaast richten we ons met het voorraadbeleid op grond van de Huisvestingswet op de samenstelling van de bestaande voorraad. Ook daarin houden we rekening met verschillen binnen de stad. Zo kent het voorraadbeleid op onderdelen een specifieke invulling voor de meest kwetsbare wijken van de stad. We willen met het voorraadbeleid vooral grip houden op het aantal eengezinswoningen in de bestaande voorraad van het goedkope en (lage) middensegment. Bovendien kunnen in de sliptstream hierin leefbaarheid issues opgepakt worden.

Kwaliteit op peil houden

Van alle woningeigenaren verwachten wij dat zij de kwaliteit van hun woning(en) goed op peil houden. Gezamenlijk bepalen de woningeigenaren het kwaliteitsbeeld op straatniveau.

Corporaties hebben hier een belangrijke rol in. Samen hebben de corporaties een groot deel van de Rotterdamse woningvoorraad in bezit en vormen zij de grootste 'huisbazen' in Rotterdam. Hun handelen bepaalt direct het woongenot van veel Rotterdamers en is veelbepalend voor het beeld van de stad. We verwachten daarom dat corporaties ervoor zorgen dat hun bezit minimaal voldoet aan de wettelijk gestelde basiskwaliteit en er sprake is van structureel onderhoud en beheer. Vooral ook

waar zij bezit hebben in gemengde VVE's vragen wij corporaties een voortrekkersrol te nemen richting de andere eigenaren. Ook verwachten wij van corporaties dat zij tijdig vanuit kwaliteitsoverwegingen verspreid over hun bezit vervangende nieuwbouw plegen. Afhankelijk van de locatie van dit bezit zal de nieuwbouw in het goedkope of in het midden of hoge segment worden gebouwd. In de focuswijken van het NPRZ is het uitgangspunt dat vervangende nieuwbouw in het midden tot hoge segment wordt gerealiseerd.

Speciale aandacht gaat uit naar de kwaliteit van de goedkope particuliere woningvoorraad, zowel in handen van eigenaar-bewoners als particuliere verhuurders. Wij hanteren een aanpak waarin de eigenaar - particuliere verhuurder of eigenaar bewoner - centraal staat. Door de oorzaken van achterstallig onderhoud bij de bron aan te pakken en met een eigenaargerichte aanpak preventief te werken, kan structureel onderhoud en beheer beter worden geborgd en wordt de basiskwaliteit van de voorraad langdurig zeker gesteld. Deze aanpak van de particuliere woningvoorraad is stadsbreed, maar verschilt per gebied. In de focuswijken op Zuid concentreert zich een voorraad die zowel qua type woning als qua eigenaar als kwetsbaar aan te merken is. Dit in combinatie met multiproblematiek op ruimtelijk en sociaal vlak maakt dat we in deze gebieden actief ingrijpen om de basiskwaliteit op peil te krijgen. In Rotterdam-Noord is veelal sprake van oude stadswijken waar de waarde van de woningen stijgt én er reeds sprake is van investeringen in de woningvoorraad. Deze ontwikkeling is positief en vindt autonoom plaats, we zullen hier niet actief ingrijpen. De markt doet haar werk, wij faciliteren vooral.

2.2 Ruimte bieden voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment

Een aantal maatschappelijke en economische trends maakt dat we op ook een andere manier naar de woning en het wonen in een woning moeten kijken. Wonen en woningen kennen niet langer meer eenduidige definities en verwachtingen rond de woning en het wonen daarin verschillen naar groep en levensfase. Om nu en in de toekomst een aantrekkelijk woonstad te zijn, bieden we ruimte voor:

- Tijdelijkheid

Het kan gaan om zowel tijdelijke woningen, als tijdelijke transformatie tot wonen en tijdelijke huurcontracten. Juist door ruimte voor tijdelijkheid te bieden kunnen we in de bestaande stedelijke structuur tegemoet komen aan woonwensen in het hier en nu, terwijl we tegelijkertijd de ruimte voor de toekomst vrij houden. In de nabije toekomst willen we zo ook ruimte bieden aan tijdelijke woonvragen in samenhang met of voorafgaand aan grote toekomstige evenementen als een World Expo of Jeugd Olympische Spelen. Daarbij stellen we de randvoorwaarde dat ook tijdelijkheid in het wonen versterkend moet werken voor de gewenste woonmilieuontwikkeling.

- Flexibiliteit

Gedurende de hele levensloop van een woning moet het eenvoudig zijn wijzigingen door te voeren. Zo kan de woningvoorraad flexibel inspelen op veranderende behoeften. Mede gezien de nadruk op langer zelfstandig wonen van ouderen en Rotterdammers met een beperking gaat dit voor een belangrijk deel over maatregelen ter bevordering van de toe- of doorgankelijkheid van woningen. Ook gaat het mogelijk maken of houden van andere gebruiks- en indelingsmogelijkheden van woningen, bijvoorbeeld als een gezin van samenstelling verandert. Omtrent flexibiliteit zetten we niet alleen in op inspanningen in de nieuwbouw, maar ook in de bestaande woningvoorraad en bij transformatie van scholen, zorgvastgoed en kantoren. De inzet op flexibiliteit is echter geen vrijbrief voor het ongelimiteerd bouwen van kleine eenheden die mogelijk op termijn zijn samen te voegen. De kans dat dit niet gebeurt, is immers aanwezig en we hebben in Rotterdam nu al een grote behoefte aan grotere woningen in het midden- en hogere segment.

- Innovatie en experiment

De innovatiekracht van Rotterdam is een belangrijke motor van de stad. We dagen iedereen uit tot het bedenken van nieuwe ideeën en oplossingen voor woonvraagstukken, om zo het leven in onze stad nog aantrekkelijker te maken. Het gaat dan onder meer om innovatieve oplossingen op het raakvlak van wonen en zorg of op het gebied van duurzaamheid. Toekomstwaarde staat daarbij altijd centraal: hoe draagt de innovatie of het experiment bij aan het wonen en de woonwensen van de Rotterdammer van "morgen". De ideeën moeten versterkend werken op de gewenste woonmilieuontwikkeling en kunnen gericht zijn op het 'wat' (het product) of het 'hoe' (het wonen, het ontwikkelen, het organiseren).

2.3 Energiezuinig en milieuvriendelijk wonen bevorderen

Rotterdam moet groener en duurzamer worden. We zijn ervan overtuigd dat investeringen in duurzaamheid voor de langere en de korte termijn gunstig zijn voor de stad. Onze ambitie is dat de Rotterdamse woningvoorraad op termijn niet meer energie vraagt dan via duurzame energiebronnen geleverd kan worden, ofwel energieneutraal is. Sommige woningen in de bestaande woningvoorraad lenen zich echter bouwtechnisch of economisch gezien niet voor de grootschalige investeringen die dit vereist. We beseffen dat “energieneutraal” daarom niet kan gelden voor alle woningen, maar zetten in op grote stappen in energiezuinigheid van de voorraad als geheel.

De strategie voor de verduurzaming van woningen richt zich vooral op bestaande bouw, omdat in de nieuwbouw duurzaamheid al een duidelijke plek heeft. Vanaf 2020 is de (Europese) eis voor nieuwbouw immers richting energieneutraal. In de bestaande bouw is nog veel winst te behalen, voor verhuurder, eigenaar en bewoner. Minder woonlasten (betere betaalbaarheid), betere toekomstwaarde en meer comfort is de inzet.

Ook hier staat de eigenaar – corporatie, particuliere verhuurder of eigenaar bewoner – weer centraal: verduurzaming is primair een verantwoordelijkheid van de eigenaar van een pand. Onze inzet is dan ook het overtuigen van alle type eigenaren tot energiezuinig gedrag en het investeren in de woning met het oog op een lager energieverbruik. Rotterdamse particuliere woningeigenaren helpen we actief om energiezuiniger en milieuvriendelijker te wonen, door het delen van expertise over en het geven van advies rond de financiering en de uitvoering van maatregelen. Binnen de eigenaargerichte aanpak heeft ook het stimuleren van Verenigingen van Eigenaren (VvE's) onze nadrukkelijke aandacht. We zien hierin corporaties en particuliere verhuurders met bezit in VvE's als belangrijke partners. Zowel corporaties als particuliere verhuurders stimuleren we tevens om de bewustwording van hun bewoners rond energiegebruik te vergroten.

Voor de particuliere huurvoorraad streven we naar gemiddeld label C, f het equivalent daarvan in de energie index voor 80% van de particuliere verhuur in 2020. Voor de corporatievoorraad is ons uitgangspunt dat in 2025 sprake is van gemiddeld label B, dat wil zeggen dat de gemiddelde energie index (EI) onder 1,25 ligt. De landelijke doelstelling over energiezuinigheid wordt in de corporatievoorraad later behaald dan landelijk ingezet. Dit vinden we acceptabel omdat we van de corporaties ook investeringen vragen op een aantal andere Rotterdamse woonopgaven. In het bijzonder de kwaliteitssprong in de corporatie- en particuliere voorraad op Zuid, maar bijvoorbeeld ook het oplossen van funderingsproblemen bij het corporatiebezit elders in de stad.

Voor de periode daarna koersen we op een verdere daling van de gemiddelde EI in beide sectoren en dagen we partijen uit om in 2030 hun gehele bezit tenminste op label C te hebben. We verwachten hiermee ook via de kwaliteitsslag op Zuid resultaten te kunnen behalen.

Duurzaamheidsambities door de jaren heen			
2020	2025	2030	2050
80% gemiddeld C Particulier	100% gemiddeld B Corporatie	100% ≤ label C Particulier + corporatie	Energieneutrale gebouwde omgeving

Om de bovengenoemde ambities te halen, streven we in samenwerking met corporaties en particuliere verhuurders ook naar het aansluiten van woningen op duurzame, betaalbare collectieve restwarmte. Het streven is om in 2030 150.000 woningequivalenten te hebben aangesloten. Zonenergie biedt daarnaast kansen voor betaalbare, duurzame energie. De ambitie is om in 2030 in de gehele stad 1.000 MWh op te wekken. Zonnepanelen op woningen of woongebouwen spelen daarin een belangrijke rol. We stimuleren daartoe alle typen woningeigenaren tot het optimaal benutten van zonne-energie. Ook hier doen we dit weer door het delen van expertise over en het geven van advies rond de financiering en de uitvoering van maatregelen.

We faciliteren de verlaging van de EI verder door het stimuleren en ondersteunen van innovatie en experimenten zoals Nul-op-de-meter woningen om te komen tot technisch, financieel en juridisch vernieuwende oplossingen.

3 De basis op orde houden

Ambitie

In Rotterdam is het goed wonen. Iedereen ervaart ongestoord woongenot en de woonomgeving is schoon, heel en veilig. Voor Rotterdammers met een smalle beurs is er een voldoende aanbod van goedkope huurwoningen. Zelfstandigheid en zelfredzaamheid in wonen staan centraal, maar kwetsbaren in de maatschappij worden ondersteund in of naar een voor hun passende woonsituatie. Kortom de basis is op orde.

De woontevredenheid van Rotterdammers wordt in grote mate bepaald door wat zij dagelijks in de eigen woonomgeving ervaren. In dit wonen van alledag ligt de basis voor de aantrekkelijkheid van Rotterdam als woonstad. Het vergroot bovendien de kans dat Rotterdammers op een goede wijze kunnen participeren in de Rotterdamse samenleving en economie en tevens in voldoende mate zelf- en samenredzaam zijn. De basis op orde houden, is randvoorwaardelijk voor goed wonen en leven.

Onze prioriteiten zijn als volgt:

- Borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen
- Betaalbaarheidsproblemen aanpakken bij de bron en met toepassing maatwerk
- Goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk maken
- Toezien op goed verhuurderschap en een transparante woningmarkt
- Woningeigenaren en bewoners aanspreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning

3.1 Borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen

Binnen deze prioriteit maken we onderscheid tussen woningzoekenden met een dringende huisvestingsnoodzaak en woningzoekenden met een reguliere woonwens. Rotterdammers met een huisvestingsnoodzaak ondersteunen we actief via de urgentieregeling bij het snel vinden van een passende woning. Voor Rotterdammers met een reguliere woonwens zorgen we dat er voldoende aanbod van goedkope huurwoningen is.

We verwachten veel van de 95% passendheidsnorm uit de nieuwe Woningwet⁸, die zorgt voor een meer doelmatige toewijzing van de goedkope corporatievoorraad aan de primaire doelgroep, en de huursombenadering uit de Wet doorstroming huurmarkt 2015, die een dempende werking heeft op het huurbeleid⁹. Beide maatregelen zorgen voor een betere beschikbaarheid van goedkope woningen voor de primaire doelgroep.

Naast deze maatregelen van de rijksoverheid, zetten wij een aantal specifiek Rotterdamse maatregelen in om te zorgen dat er meer “ruimte” ontstaat in de goedkope huurvoorraad:

1. Bij de vervangingsopgave in de goedkope voorraad ligt de nadruk op nieuwbouw van kwalitatief goede ouderenwoningen en woningen voor jongeren cq. studenten. Hierdoor verandert het totaal aantal goedkope woningen weliswaar niet, maar past de voorraad wel beter bij de vraag. Kwalitatief goede ouderenwoningen leiden bovendien naar verwachting tot doorstroming en daarmee een groter aanbod eengezinswoningen in de goedkope voorraad. Randvoorwaardelijk is dat de toevoeging in dit segment bijdraagt aan de versterking van het woonmilieu en helpt in de differentiatie van de woningvoorraad in dat woonmilieu (zie hoofddoel 1).

⁸ Corporaties zijn vanaf 1 januari 2016 verplicht te zorgen dat van alle verhuringen aan de primaire doelgroep 95 % plaatsvindt in een goedkope huurwoning.

⁹ De wet treedt waarschijnlijk in 2016 in werking. Beoogde ingangsdatum van de huursombenadering is 1 januari 2017. De huursombenadering betekent dat de som van de huren per corporatie niet mag stijgen met meer dan het toegestane percentage. Sterke(re) huurverhoging in één deel van de voorraad van een corporatie, wordt daarmee altijd gecompenseerd door (zeer) beperkte huurverhoging in een ander deel van de voorraad van een corporatie.

2. Daarnaast spreken we de regiogemeenten nadrukkelijk aan op het (nog) beter in de huisvesting van de eigen primaire doelgroep voorzien, zodat de toestroom vanuit de regio naar Rotterdam verminderd.
3. In gebieden met overwegend woningen in het midden- en hoge marktsegment, borgen wij de aanwezigheid van voldoende goedkope voorraad, altijd van een goede kwaliteit. Zo blijft ook daar ruimte voor Rotterdammers met een smalle beurs om in te stromen of door te stromen naar een beter passende woning.
4. Door nieuwbouw van woningen in het middensegment bieden we een interessant alternatief aan 'scheefhuurders', waardoor doorstroming op gang komt en meer ruimte in de goedkope voorraad ontstaat voor de doelgroep.

In de monitor die wij voor de uitvoering van de Woonvisie zullen opzetten, zal het aantal goedkope huurwoningen (van corporaties én particuliere verhuurders) dat jaarlijks voor verhuur beschikbaar komt, zorgvuldig worden bijgehouden. Om te beoordelen of nog sprake is van een voldoende aanbod goedkope huurwoningen of dat dit in de knel komt, werken we in de monitor met een set van drie ijkpunten. De ijkpunten worden periodiek vastgesteld voor een periode van 5 jaar (zie Agenda 2020). Twee ijkpunten richten zich op het aantal verhuringen van corporaties en één op directe bemiddeling door corporaties¹⁰. Hiervoor zijn twee redenen:

1. Voor de primaire doelgroep zijn corporaties een goede, stabiele verhuurder
 2. Met corporaties kunnen op grond van de Woningwet prestatieafspraken gemaakt worden
- We willen dus vooral dit aanbod goed borgen voor de toekomst. Als de ijkpunten bereikt zijn, is dit een signaal voor corporaties en gemeente om samen een diepgaander onderzoek naar de redenen hiervan uit te voeren. Indien nodig worden aanvullende, gerichte maatregelen genomen op het vlak van het toewijzingsbeleid, het doorstromingsbeleid, het huurbeleid en het verkoopbeleid.

Naast bovengenoemde ijkpunten voor de beschikbaarheid wordt in de monitor ook bijgehouden hoe de vraag naar en het aanbod van goedkope huurwoningen zich ontwikkelt voor de verschillende voorrangsgroepen, specifieke doelgroepen en gewone woningzoekenden en of de verdeling daarvan over stad en regio evenwichtig is.

3.2 Betaalbaarheidsproblemen aanpakken bij de bron en met toepassing maatwerk

Onderzoek naar de betaalbaarheidsrisico's in Rotterdam en omstreken heeft ons geleerd dat deze risico's ook in Rotterdam bij de primaire doelgroep evident zijn. Per 1 januari 2016 moeten corporaties passend gaan toewijzen. We verwachten dat deze maatregel de betalingsrisico's van Rotterdammers in ieder geval zal verkleinen, omdat de huur beter zal passen bij het inkomen van het huishouden.

Ten aanzien van betaalbaarheidsproblemen zetten we als gemeente in op aanpak bij de bron. Dat wil zeggen vermindering van problematische en risicovolle schulden bij Rotterdammers door het bieden van ondersteuning bij het vergroten van de financiële zelfredzaamheid. Onze inzet vanuit onderwijs en economie op scholing en arbeidsmarktontwikkeling is in dit kader van groot belang. Wanneer meer Rotterdammers een opleiding en werk genieten is de kans op structurele financiële zelfredzaamheid vele malen groter.

Wanneer er toch sprake is van een problematische schuldsituatie zullen we Rotterdammers ondersteunen bij het aanpakken hiervan (o.m. via inzet op structurele gedragsverandering) en hiervoor de juiste dienstverlening bieden.

Uitgangspunt is dat Rotterdammers altijd zelf verantwoordelijk zijn schulden te voorkomen of op te lossen. Samen met onze maatschappelijke partners in de stad proberen we de Rotterdammers echter goed te ondersteunen in hun aanpak. Maatwerk staat daarin centraal, aangezien de oorzaak van de betalingsproblematiek vaak meerledig is. De gemeente heeft in deze samenwerking een belangrijke regierol.

¹⁰ Voor het meten van de beschikbaarheid is objectiviteit van de indicator essentieel. Het is dus een bewuste keuze alleen de *aanbod/verhuurkant* en niet de *vraagkant* mee te nemen in het ijkpunt. Dit vanwege de "vervuiling" in de geregistreerde vraag (veel niet serieus woningzoekenden) en omdat de vraag enorm verschilt per woningtype en gebied (groot verschil tussen populaire en niet-populaire woningen en wijken). In de monitor nemen we de vraagkant overigens wel mee in de cijfers en de analyses, maar niet in het ijkpunt

3.3 Goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk maken

Steeds meer Rotterdammers blijven zelfstandig wonen. Dat komt door veranderende woonwensen en nieuwe wet- en regelgeving. Zo beoogt de transitie in de zorg ook dat mensen zelfstandig blijven wonen. Wanneer mensen te maken krijgen met (lichamelijke, psychische of psychosociale) beperkingen, wordt de benodigde ondersteuning en begeleiding geleverd in de eigen woning en niet meer in de traditionele verzorgings- en verpleeghuizen of vormen van groeps- en beschermd wonen.

Onze strategie is er op gericht dat mensen zo goed mogelijk binnen hun sociale netwerk kunnen blijven functioneren, ondersteund door de juiste voorzieningen in de omgeving, waarbij de precieze ondersteuning afhankelijk is van de mate van zelfredzaamheid. Soms is het daarom noodzakelijk te verhuizen naar een andere woning, die beter past bij de woonbehoefte.

Ouderen

We kunnen onderscheid maken tussen vitale ouderen en ouderen met een beperking. De vitale oudere zal vooral zelf de woning aanpassen of op zoek gaan naar een meer geschikte woning waar, als het in de toekomst nodig is, zorg kan worden ontvangen. Vele van hun kunnen dit goed zelf regelen. Waar nodig kunnen zij via de Wmo 2015 een beroep doen op ondersteuning. We faciliteren ouderen die een initiatief hebben voor zelfbouw of collectief particulier opdrachtgeverschap. Ouderen die te maken krijgen met beperkingen, zijn vaak kwetsbaarder en hebben meer een persoonsgerichte begeleiding nodig om zelfstandig en op eigen kracht te kunnen wonen. Ook deze mensen kunnen waar nodig een beroep doen op de Wmo 2015 voor ondersteuning. Het (persoonsgericht) monitoren op signalen van afnemende mobiliteit, eenzaamheid en dementie heeft hier nadrukkelijk aandacht.

Randvoorwaardelijk binnen de bovengenoemde strategie is:

- Toevoeging van goed toegankelijke, zorggeschikte zelfstandige woningen in alle prijssegmenten. Enerzijds via het doorzetten van de transformatieopgave van traditionele verzorgings- en verpleeghuizen en anderzijds via vervangende nieuwbouw.
- Verbeteren van toegankelijkheid in de bestaande woningvoorraad, zowel in de corporatievoorraad als particuliere voorraad.
- Introductie van innovatieve woonvormen, woonzorgconcepten en woontechnologieën, waarmee wordt ingespeeld op veranderende woonwensen van oudere Rotterdammers.
- Gerichte inzet van woonruimtebemiddeling en huurprijsbeleid voor doorstroming van oudere Rotterdammers naar een meer passende woning.

Binnen onze strategie hanteren we een brede benadering en gaan we naast zorgpartijen en corporaties, nadrukkelijk ook in gesprek met particuliere verhuurders en ontwikkelaars.

Mensen met een psychische of psychosociale beperking die (tijdelijk) minder zelfredzaam zijn
Rotterdammers met een lichamelijke, psychische of psychosociale beperking die (tijdelijk) minder zelfredzaam en hebben een meer persoonsgerichte begeleiding nodig om zelfstandig en op eigen kracht te kunnen wonen. De strategie voor deze mensen richt zich enerzijds op het borgen dat zij zo lang mogelijk in de eigen woning kunnen blijven wonen en de instroom naar een beschermd wonen situatie alleen plaatsvindt als strikt noodzakelijk. Anderzijds gaat het erom dat zij op een zorgvuldige manier, met nazorg doorstromen van beschermd wonen naar zelfstandig wonen. Daarbij ligt de nadruk op het bieden van passende huisvesting in een passende woonomgeving. Dit draagt bij aan het woongenot van deze Rotterdammers, vergroot voor hen de kans op participatie in de samenleving en heeft oog voor de draagkracht van de omgeving.

Randvoorwaardelijk binnen de bovengenoemde strategie is:

- Brede inzet van huurcontracten om de druk op de goedkope voorraad beter te spreiden over alle segmenten van de goedkope voorraad.
- Gerichte inzet van woonruimtebemiddeling voor zorgvuldig en met nazorg doorstromen van beschermd wonen naar zelfstandig wonen.

Ook hier geldt dat we naast zorgpartijen en corporaties, nadrukkelijk ook in gesprek gaan met particuliere verhuurders en ontwikkelaars.

3.4 Toezien op goed verhuurderschap en een transparante woningmarkt

Of Rotterdammers nu bij een corporatie of een particuliere verhuurder een woning huren, zij hebben er allen recht op dat hun verhuurder zich aan de regels van goed verhuurderschap houdt. Dat betekent dat woningen niet verhuurd worden zonder (goed) huurcontract en (indien van toepassing) daarbij behorende huisvestingsvergunning. Het houdt ook in dat huren onder de liberalisatiegrens¹¹ altijd volgens het woningwaarderingstelsel (WWS) berekend worden. Bovendien betekent het dat altijd duidelijk en open gecommuniceerd wordt en dat de woningen goed beheerd en onderhouden worden. Overbewoning en uitbuiting zijn onacceptabel.

Ook dient de toegang tot de woningmarkt transparant en laagdrempelig te zijn. Voor Rotterdammers met een verhuiscens moet het eenvoudig zijn om te zoeken naar een woning en moet duidelijk zijn aan welke regels zij moeten voldoen om voor een woning in aanmerking te komen.

Zorg op dit vlak ligt in de particuliere huurvoorraad. Want hoewel er vele goede, nette verhuurders zijn, vinden in deze sector ook misstanden plaats. Actief en gericht overheidsingrijpen is dan noodzakelijk. Dit krijgt vorm via het toezicht- en handavingsinstrumentarium en een beleidskader over verkoop van huurwoningen. Laatstgenoemde om te voorkomen dat ze in verkeerde handen vallen. Daarnaast gaan we samen met de goede, nette verhuurders op zoek naar verbetermogelijkheden en nieuwe oplossingen voor het aanpakken van misstanden bij verhuurders die het minder goed met de huurders en de woningen voor hebben. De huurders zelf ondersteunen we via een goede informatievoorziening over huren en huurrecht.

3.5 Woningeigenaren en bewoners aanspreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning

Alle Rotterdammers hebben recht op ongestoord woongenot in en om de woning. Dit heeft alles te maken met leefbare wijken en het op een goede manier samenleven van Rotterdammers binnen die wijken, als burens en als buurtgenoten. Schoon, heel en veilig zijn uitgangspunt voor de leefbaarheid in elke wijk, in elk woonmilieu van de stad.

De sleutel voor het ongestoorde woongenot en het op orde houden van leefbaarheid in de wijk ligt bij eigenaren en huurders. We stimuleren van harte dat mensen het gesprek met elkaar aangaan en/of initiatieven ontwikkelen, gericht op het versterken van de sociale samenhang in een buurt of wijk stimuleren. We zien graag dat bewoners zich meer betrokken voelen bij de eigen woonomgeving en daarin verantwoordelijkheid nemen.

In wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, is een actief en gericht overheidsingrijpen noodzakelijk. Partners in die wijken vragen we om met ons de handen ineen te slaan voor een duurzame aanpak van de leefbaarheidsproblematiek. Juist ook in preventieve zin. De inzet die nu loopt op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ("Rotterdamwet") en de Huisvestingswet (onder andere op het vlak van illegale kamerverhuur), zal parallel daaraan ook zeker worden doorgezet.

¹¹ De woningvoorraad onder de liberalisatiegrens (per 1 januari 2016 is dat € 711 omvat zowel de goedkope voorraad (woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens, €629 per maand) als het lage middensegment (woningen met een huurprijs van de aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens). Het woningwaarderingstelsel is niet van toepassing op woningen met een huur boven de liberalisatiegrens.

DEEL 2 AGENDA 2020

Om onze ambities voor de korte termijn te concretiseren, hebben we in relatie tot de geformuleerde doelen uit Deel 1 van deze visie een agenda geformuleerd voor de komende vijf jaar. Het is een richtinggevende uitnodiging voor initiatieven, samenwerking, coproductie en participatie. In het geval van grote maatschappelijke urgentie pakken we zelf de initiërende rol, in alle andere gevallen stellen we ons faciliterend en/of kaderstellend op.

Samen met partners en belanghebbenden werken we tot 2020 aan de hieronder vermelde concrete agendapunten:

1. Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren

- Kansrijke wijken voor gezinnen
- Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials
- Verdichten in de binnenstad
- Nationaal Programma Rotterdam Zuid
- Gebiedsontwikkeling en herstructurering
- Transformatie Stadshavens
- Zelfbouw en klus(huur)woningen
- Dorpen en bloemkoolwijken
- Sturen op voorraadontwikkeling per
- Kader verkoop huurwoningen door corporaties

2. Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde

- Kwaliteitsbeleid
- Voorraadbeleid op grond van de Huisvestingswet
- Funderingsonderzoek en -herstel
- Aanpak particuliere woningvoorraad en VVE-010
- Lobby naar het Rijk: verhuurdersheffing
- Innovatie en nieuwe woonvormen
- Versnelling verduurzaming

3. De basis op orde houden

- Actief monitoren voldoende aanbod goedkope huurwoningen
- Maatregelen in het kader van betaalbaarheid
- Actief monitoren huidige regionale afspraken en voorbereiden op afspraken na 2020
- Implementatie WMO: faciliteren langer thuis wonen en eerder thuis wonen
- Huisvesting Bijzondere Doelgroepen: platform en convenant
- Bewonersondersteuning op gebied van wonen
- Maatwerkeraanpak veiligheid en leefbaarheid
- Aanpak woonoverlast
- Instroomregulering via de Rotterdamwet

1 Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren

1.1 Kansrijke wijken voor gezinnen

De komende vijf jaar zetten we door op het versterken en versnellen van de ontwikkeling van de creatief gemengde stadswijken tot aantrekkelijke wijken voor kansrijke gezinnen. In de volgende wijken wordt de komende vier jaar samen met bewoners en organisaties uit de wijken het programma Kansrijke wijken uitgevoerd: Liskwartier, Oude Noorden, Nieuw-Crooswijk, Kralingen-West, Middelland, Nieuwe Westen, Lloydkwartier, Katendrecht en Kop van Zuid-Entrepot. Hoewel hier al veel energie zit, zien we dat met wat extra steun deze wijken nog sneller een ontwikkeling door kunnen maken. We zetten daarbij vooral in op het creëren van gunstige condities. Zoals het vergroenen van buitenruimte, ruimte bieden voor zelfbouw en eigen initiatief zoals de Droomstraten. Voor dit programma is een gemeentelijk programmabudget van € 7,5 miljoen beschikbaar en extra inzet vanuit andere stedelijke programma's, bijvoorbeeld vergroening van de buitenruimte.

In de andere wijken van de stad houden we op het punt van de kindvriendelijkheid de vinger aan de pols en benutten we waar mogelijk kansen om de kindvriendelijkheid te vergroten. Deze kansen kunnen zich voordoen bij de invulling van nieuwe plannen voor de inrichting van de buitenruimte en bij het ondersteunen van initiatieven van bewoners om zelf aan de slag te gaan met het kindvriendelijker maken van hun wijk. Bij het kindvriendelijk maken van de woonomgeving denken we aan zaken als veilige routes (incl. oversteekplaatsen) van en naar scholen en speelvoorzieningen, (collectieve) stallingsmogelijkheden voor de (bak)fiets, plek om te leren fietsen, leertuinen en speelvoorzieningen.

Het uitdragen van het imago van Rotterdam als kindvriendelijke woonstad is hierbij essentieel en vormt een belangrijke pijler in de marketingstrategie van de stad.

Activiteiten	Gebied	Partners	Rol gemeente
Verkoop huurwoningen Samenvoeging panden	Liskwartier Oude Noorden Nieuw-Crooswijk Kralingen-West Middelland Nieuwe Westen Lloydkwartier Katendrecht Kop van Zuid-Entrepot	Corporaties Bewoners	Initiëren (verkoop gemeentelijk vastgoed) Kaderstellen (Kader verkoop huurwoningen; Prestatieafspraken corporaties) Faciliteren (Programma Kansrijke Wijken)
Herstructurering / Nieuwbouw eengezinswoningen		Ontwikkelaars Beleggers	Initiëren (Programma Vergroening, Veiligheid) Faciliteren (nieuwbouw) Kaderstellen (o.a. markttoets bij niet DAEB-plannen van corporaties)
Zelfbouw (stadskavels)		Bewoners (collectief) Grondeigenaren Rotterdam Partners	Faciliteren (Programma Zelfbouw)
Transformatie van leegstaand vastgoed (kantoren, maatschappelijke voorzieningen)		Vastgoedeigenaren Beleggers Corporaties (regulier en zorg)	Initiëren (verkoop gemeentelijk vastgoed) Faciliteren (Programma Kantorentransformatie) Kaderstellen (Prestatieafspraken corporaties)
Marketing		Rotterdam Partners	Faciliteren

1.2 Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials

Studenten en young potentials (net afgestudeerden) zijn belangrijk voor de dynamiek, uitstraling en economische veerkracht van Rotterdam. Studenten en young potentials laten een duidelijke voorkeur zien voor wonen in het centrumstedelijke woonmilieu en de creatief gemengde stadswijken daaromheen.

We nodigen marktpartijen en corporaties uit om vooral langs de 'Kennisas' (van Coolhaven tot Woudestein), te voorzien in de behoeften van de studenten. Onze voorkeur gaat uit naar het gericht vermarkten van de bestaande woningvoorraad en transformatie van leegstaand vastgoed. Nieuwbouw

van studentenwoningen laten wij, zoals in Deel 1 van onze visie aangegeven, slechts beperkt toe en alleen als het product bijdraagt aan versterking en woningdifferentiatie van het woonmilieu. Voor young potentials vragen we de markt in te zetten op nieuwbouw in het midden segment huur, zodat zij kunnen doorstromen naar een aantrekkelijke woning zonder dit deel van de stad te hoeven verlaten. Met de corporaties zijn en blijven we in gesprek over de doorstroming vanuit studentenwoningen naar reguliere (huur)woningen en het liberaliseren van huurwoningen.

In samenhang met het woningprogramma vergroten we de levendigheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad en het versterken van de studentenkwartieren, in het bijzonder in en rond het Laurenskwartier, de Oude Haven en de omgeving van de Witte de Withstraat. Het uitdragen van het imago van Rotterdam als studentenstad is hierbij essentieel en vormt een belangrijke pijler in de marketingstrategie van de stad.

Activiteiten	Gebied	Partners	Rol gemeente
Transformatie van leegstaand vastgoed (kantoren, maatschappelijke voorzieningen) naar kwalitatieve eenheden	Binnenstad Delfshaven Kralingen (inclusief Woudestein)	Vastgoedeigenaren Beleggers EUR	Faciliteren (Programma Kantorentransformatie)
Nieuwbouw studentenhuisvesting		Ontwikkelaars Beleggers EUR	Faciliteren
Bestaande woningvoorraad beter vermarkten onder studenten en jongeren		Corporaties Particuliere verhuurders EUR	Faciliteren
Liberaliseren	Binnenstad en creatief gemengde stadswijken daaromheen	Corporaties Particuliere verhuurders	Kaderstellen (Prestatieafspraken corporaties)
Stimuleren doorstroming van studentenwoning naar reguliere woning		Corporaties	Kaderstellen (Prestatieafspraken corporaties)
Marketing	KennisAs	Rotterdam Partners	Faciliteren

1.3 Verdichten in de binnenstad

De komende vijf jaar gaan we verder met het verdichten en aantrekkelijker maken van de binnenstad. Dit doen we door de projecten af te maken waarvoor de marktinitiatieven al zijn gestart: alles bij elkaar zo'n 4.000 woningen extra voor gezinnen, studenten en kleine huishoudens. Er zal nadruk liggen op het midden en hogere segment. We zullen ook blijven zoeken naar nieuwe kansen om de extra groei van de stad te kunnen accommoderen. Zowel via transformatie, optoppen van gebouwen als opvullen van kleinere locaties. Het uitdragen van het imago van de binnenstad als plek om te wonen is hierbij essentieel en vormt een belangrijke pijler in de marketingstrategie van de stad.

Activiteiten	Gebied	Partners	Rol gemeente
'City-wonen': nieuwbouw (zowel koop- als huurwoningen)	Lijnbaankwartier Laurenskwartier Baankwartier Oude Westen	Ontwikkelaars Beleggers	Faciliteren (inclusief promotie investeringsmogelijkheden)
'Water-life wonen' langs de Maas	Scheepvaartkwartier Wijnhaveneiland e.o. Kop van Zuid	Ontwikkelaars Beleggers	Faciliteren
Transformatie van leegstaand vastgoed (kantoren, maatschappelijke voorzieningen)	Oude Westen Baankwartier Wijnhaveneiland e.o. Coolsingel e.o.	Beleggers Kenniscentrum Leegstand MRDH	Initiëren (verkoop gemeentelijk vastgoed) Faciliteren (Programma Kantorentransformatie)
Marketing	Hele binnenstad	Rotterdam Partners	Faciliteren

1.4 Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Voor de uitvoering van Zuid werkt! wordt elke vier jaar een zogeheten uitvoeringsplan vastgesteld om de afspraken voor die periode te operationaliseren en meer gericht afspraken te maken over inzet instrumenten en toedeling middelen. Het nu lopende NPRZ uitvoeringsplan 2015 t/m 2018 blijft onverminderd van kracht. Na 2018 zal weer een nieuw uitvoeringsplan worden vastgesteld.

T.a.v. de particuliere voorraad buiten de herstructureringsopgave stimuleren we particulieren niet alleen tot het wegwerken van achterstallig onderhoud, maar ook tot het komen van een verbetering van hun bezit. Wij streven ernaar tot en met 2018 3.000 woningen binnen NPRZ in aanpak te hebben genomen. De basis hiervoor vormt het aan het NPRZ uitvoeringsplan gekoppelde gemeentelijke programma Steigers op Zuid dat nog tot en met 2018 loopt.

T.a.v. de benodigde kwaliteitsverbetering van corporatiewoningen, verwachten dat corporaties hier de komende jaren in lijn met het NPRZ uitvoeringsplan voortvarend mee aan de slag gaan. We verwachten dat ze de benodigde ingrepen de hoogste prioriteit geven.

T.a.v. de noodzakelijke herstructurering van de 10.000 particuliere woningen kijken we zoals in Deel 1 van onze visie omschreven in eerste instantie vooral naar het rijk, de corporaties en onszelf. In tijden van bezuinigingen hebben wij voor 2016 10 miljoen euro vrijgemaakt voor de afdekking van de onrendabele top binnen de herstructureringsopgave. Toekenningen voor volgende jaren zijn afhankelijk van de gesprekken met het ministerie over de uitvoering van de motie (toelichting onderaan dit agendapunt).

De corporaties vragen we specifiek zich voor de periode tussen nu en 2017 te ontfemen over de uitvoering van de eerste tranche business cases, zoals reeds uitgewerkt door de gemeente en corporaties en dit ook te doen wat betreft opzet en uitvoering van een nieuwe tranche businesscases, tot en met 2020. We verwachten daarbij ook dat de corporaties de uitvoering van de businesscases de hoogste prioriteit geven.

Voor duidelijkheid over financiering en de exacte invulling van de rol van de corporaties bij aanpak van de particuliere voorraad, zijn we in afwachting van de beantwoording van de motie, zoals die eind 2015 in de Tweede Kamer is aangenomen inzake de realisatie van de woonopgave in NPRZ. Hieruit zal onder meer moeten blijken hoe de minister aankijkt tegen de verschillende financiële verantwoordelijkheden en mogelijkheden van de betrokken partijen, maar ook van de markt, de inzet van het instrumentarium in de woningwet en andere rijksregelgeving en de inzet van financieel instrumentarium.

Activiteiten	Gebied	Partners	Rol gemeente
Aanpak particuliere woningvoorraad welke geen onderdeel herstructureringsopgave via Steigers op zuid	Feijenoord Charlois IJsselmonde	Particuliere woningeigenaren VVE-010 Corporaties	Initiëren Kaderstellen (Prestatieafspraken corporaties)
Kwaliteitsverbetering corporatievoorraad	Feijenoord Charlois IJsselmonde	Rijksoverheid Corporaties	Kaderstellen (NPRZ; Prestatieafspraken corporaties)
Uitvoeren business cases NPRZ	Focuswijken	Rijksoverheid Corporaties Particuliere woningeigenaren	Initiëren (NPRZ) Kaderstellen (Prestatieafspraken corporaties)
Gebiedsontwikkeling – herstructurering voorzetten	Afrikaanderwijk Pendrecht Zuidwijk Lombardijen IJsselmonde	Corporaties Beleggers	Faciliteren Kaderstellen (o.a. markttoets bij niet DAEB-plannen van corporaties; Prestatieafspraken corporaties)
Gebiedsontwikkeling – herstructurering opstarten	Wielewaal Vreewijk	Corporaties	Faciliteren Kaderstellen (o.a. markttoets bij niet DAEB-plannen van corporaties; Prestatieafspraken corporaties)

Nota bene: aanvullend op de bovenstaande opsomming vinden andere activiteiten plaats in wijken binnen het NPRZ-gebied. Die zijn elders in de Agenda 2020 van deze woonvisie opgenomen.

1.5 Gebiedsontwikkeling en herstructurering

Zoals in Deel 1 van onze visie aangegeven krijgt de toevoeging in het midden en hoge segment o.m. vorm via nieuwbouw op herstructurerings- en uitleglocaties. Met het nieuwbouwprogramma richten we ons op het toevoegen van kwalitatief goede woningen in verschillende woonmilieus, die aansluiten op de behoeften van de (toekomstige) Rotterdammers. Veel locaties zijn al belegd of zelfs al in ontwikkeling. Voor een aantal locaties gaan we echter nog actief op zoek naar nieuw investerend vermogen; van internationale institutionele partijen tot lokale particuliere investeerders. Bovendien zetten we in op een aantal versnellingslocaties en sturen we waar nodig actief bij, zodat passend binnen de gestelde groeiambitie en kwaliteitseisen van de woonvisie op korte tot middellange termijn tot realisatie kan worden gekomen.

Uit- en inbreidingslocaties, zoals Park Zestienhoven, Nesselande, L'Avenue, Lloydkwartier, Parkstad, Kop van Zuid en Katendrecht, worden in de periode tot 2020 actief ontwikkeld. Ook gaan we door met herstructurering op diverse locaties in de stad en we maken een start met de ontwikkeling van Nieuw Kralingen (veilingterrein).

Het programma Zelfbouw draagt bij aan differentiatie in een aantal van de genoemde gebiedsontwikkelingen. Daarnaast is er vanuit het programma, verspreid in de stad, aanbod van zowel kavels als vrijkomend vastgoed.

We bouwen al deze nieuwe woningen niet zelf. Dat doen de vele grote en kleine partners in de stad.

<i>Activiteiten:</i>	<i>Gebied</i>	<i>Partners</i>	<i>Rol gemeente</i>
Gebiedsontwikkeling – in- en uitbreidingslocaties voortzetten	Park Zestienhoven Nesselande L'Avenue Weg naar Kralingen Lloydkwartier Parkstad Kop van Zuid Katendrecht	Ontwikkelaars Beleggers Bewoners(collectief)	Initiëren (gemeentelijke grondexploitaties)
Gebiedsontwikkeling – herstructurering voortzetten	Hoogvliet Kleinpolder Bospolder Spangen Nieuw-Crooswijk Heijplaat (zie verder 1.4 NPRZ)	Ontwikkelaars Corporaties Beleggers, Bewoners(collectief)	Initiëren (gemeentelijke grondexploitaties) Faciliteren (plannen uit 'de markt') Kaderstellen (o.a. markttoets bij niet DAEB-plannen van corporaties; Prestatieafspraken corporaties)
Gebiedsontwikkeling – herstructurering opstarten	Nieuw Kralingen Kop van Feijenoord (zie verder 1.4 NPRZ)	Corporaties Ontwikkelaars	Faciliteren Kaderstellen (o.a. markttoets bij niet DAEB-plannen van corporaties; Prestatieafspraken corporaties)
Bidbook kansrijke investeringsprojecten naar de markt brengen.	Locaties worden periodiek vastgesteld	Ontwikkelaars Beleggers	Initiërend en stimulerend

1.6 Transformatie Stadshavens

Een deel van de toevoegingen in het midden en hoge segment krijgt vorm via transformatie van oude havengebieden. De transformatie van de vrij gekomen havens is de laatste jaren flink op stoom gekomen. Katendrecht loopt daarin ook tot 2020 nog voorop. Op Heijplaat is tot 2020 de weg vrij om het nieuwe dorp op een duurzame experimentele manier te ontwikkelen. Hier gaat het om rond de 300 woningen.

Juist ook in de havengebieden gaan we actief op zoek naar verdere mogelijkheden voor groei van de woningvoorraad. Vooral in Merwe-Vierhavens zien we kansen voor meer structurele woningbouw. Dit speelt wel pas vanaf 2025, na de eventuele EXPO. Tot die tijd zetten we in op tijdelijk wonen en experimenten in het wonen op verschillende locaties in het gebied. Door de jaren heen zal het woonmilieu hier ook steeds meer identiteit krijgen.

<i>Activiteiten:</i>	<i>Gebied</i>	<i>Partners</i>	<i>Rol gemeente</i>
Transformatie gebruik Tijdelijke bewoning	Katendrecht Merwe-Vierhavens Heijplaat	Havenbedrijf Ontwikkelaars Ondernemers	Initiëren (gemeentelijke grondexploitatie; visievorming) Faciliteren tijdelijke initiatieven

1.7 Zelfbouw en klus(huur)woningen

Ons streven is dat in 2018 10% van de nieuwbouwwoningen binnen Rotterdam wordt gerealiseerd door middel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap of zelfbouw. Om dit te bereiken hebben we het programma Zelfbouw opgezet, waarin wordt ingezet op drie pijlers:

- een gedifferentieerder aanbod van zelfbouwmogelijkheden;
- een effectiever verkoopinstrumentarium voor de afzet van kavels;
- een makkelijker aankoop- en bouwproces voor zelfbouwers.

Binnen het programma Zelfbouw onderscheiden we de volgende type zelfbouwproducten:

- Klushuis: het voor een aantrekkelijke prijs kopen van een oud, karakteristiek pand met de mogelijkheid rest van het budget te besteden aan het realiseren van de ideale woning.
- Klusgebouw: het gezamenlijk met andere zelfbouwers een oud schoolgebouw of monumentaal kantoorpand kopen en verbouwen tot woningen of innovatieve woonvormen
- Vrije kavel: het ontwerpen en zelf bouwen van eigen huis.
- Stadskavel: een eigen ontworpen woning als onderdeel van een rij woningen.
- Groepskavel: het kopen, samen met andere zelfbouwers, van een stuk grond en bouwen hierop

Voor de periode 2015-2018 stellen we een programmabudget van € 2,25 miljoen beschikbaar.

<i>Activiteiten</i>	<i>Gebied</i>	<i>Partners</i>	<i>Rol gemeente</i>
Zelfbouw – van particuliere kavel tot collectief	Stadswijken Overschie Prins Alexander Hillegersberg-Schiebroek	Bewoners(collectief) Architecten Ontwikkelaars Makelaars	Initiëren (Programma Zelfbouw)
Klus(huur)woningen / -gebouwen	Geheel Rotterdam	Bewoners(collectief) Architecten Corporaties Beleggers/particuliere verhuurders	Faciliteren (Programma Zelfbouw) Kader stellen (prestatieafspraken)

1.8 Dorpen en bloemkoolwijken

Voor de dorpen Hoek van Holland, Rozenburg en Pernis is een Kleine Kernenaanpak voorzien. Eerste stap daarin is het opstellen van een diagnoseboek. Vullen van het boek start in 2016 met een analyse van de lokale woningmarkten. Daarna volgen ondermeer de aspecten economie, arbeidsmarkt, onderwijs, maatschappelijke voorzieningen en langer thuis. Op basis van het diagnoseboek en gesprekken met stakeholders, wordt bepaald welke acties nodig zijn om de gebieden op langere termijn vitaal en aantrekkelijk te houden. Realisatie van de acties is afhankelijk van financiering en vergt zeer waarschijnlijk nieuwe en onorthodoxe partnerschappen.

In de bloemkoolwijken (Oosterflank, Zevenkamp en Beverwaard) staat de woontevredenheid onder druk. We starten hierbij niet op 'nul', er is al veel aandacht gegaan naar de aspecten leefbaarheid cq. woongenot, buitenruimte en het samenleven in de wijken. Maar een continuïteit van inzet is belangrijk. Wij doen dit in afstemming met de stakeholders in het gebied.

<i>Activiteiten:</i>	<i>Gebied</i>	<i>Partners</i>	<i>Rol gemeente</i>
Opzet kleine kernenaanpak	Hoek van Holland Rozenburg Pernis	Bewoners Particuliere verhuurders Corporaties Zorgpartijen Ondernemers Maatschappelijke partners	Initiëren
Herijking bestaande aanpak	Oosterflank Zevenkamp Beverwaard	Bewoners Particulier verhuurders Corporaties Ondernemers Maatschappelijke partners	Initiëren

1.9 Sturen op voorraadontwikkeling per gebied

Omdat we in de Rotterdamse woningvoorraad niet alleen een betere balans willen bereiken tussen het goedkope en midden en hoge segment, maar ook differentiatie in gebieden waar de voorraad nog eenzijdig is, brengen we in 2016 de gewenste voorraadontwikkeling op gebiedsniveau in kaart. Deze doorvertaling vormt dé basis voor de zienswijze die wij in de loop van 2016 zullen moeten uitbrengen op het splitsingsvoorstel dat corporaties in het kader van de Woningwet aan de Minister moeten doen. Bij het splitsingsvoorstel geven corporaties aan welk deel van hun portefeuille zij als commercieel en welk deel zij als sociaal labelen.

<i>Activiteiten</i>	<i>Gebied</i>	<i>Partners</i>	<i>Rol gemeente</i>
Voorraadontwikkeling kaart	Geheel Rotterdam	--	Kaderstellen (Prestatieafspraken corporaties)

1.10 Kader verkoop huurwoningen door corporaties

Corporaties verkopen regelmatig huurwoningen, zowel aan eigenaar-bewoners als aan andere verhuurders. Het moment waarop het eigendom van de woning wisselt, is een belangrijke gelegenheid om te borgen dat de kwaliteit van woning en woonomgeving minimaal gelijk blijft en het liefst verbetert.

In 2016 zullen we een gestandaardiseerd proces nader uitwerken in een Kader verkoop huurwoningen. Het kader vormt bij procedures rond de verkoop een belangrijk toetsingsinstrument en tevens basis voor nadere afspraken over verkoop zoals door ons met de corporaties en huurdersorganisaties vast te leggen in de prestatieafspraken. Het kader verkoop biedt voor verkoop aan eigenaar-bewoners vooral een leidraad voor volkshuisvestelijke en bouwtechnische kwaliteit, aantallen en monitoring. Voor verkoop aan derden biedt het een kader voor volkshuisvestelijke en bouwtechnische kwaliteit, gebruik en proces.

<i>Activiteiten</i>	<i>Gebied</i>	<i>Partners</i>	<i>Rol gemeente</i>
Beleidskader verkoop van corporatiewoningen	Geheel Rotterdam	--	Kaderstellen (Prestatieafspraken corporaties)

2 Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde

2.1 Kwaliteitsbeleid

Ten behoeve van het borgen van de kwaliteit in nieuwbouw en bij transformatie en grootschalige renovatie ontwikkelen we in 2016 in samenspraak met onze belangrijkste partners een nieuw Rotterdams kwaliteitsbeleid.

Dit beleid kent een brede definitie van kwaliteit, maakt onderscheid tussen woonmilieus en doelgroepen en baseert zich op bestaande goede voorbeelden van Rotterdamse woningkwaliteit. Het is bedoeld als een belangrijk beleidsmatig toetsingsinstrument bij planvorming voor nieuwbouw en transformatie cq. renovatie.

Activiteiten	Gebied	Partners	Rol gemeente
Kwaliteitsbeleid	Geheel Rotterdam	Particulier woningeigenaren Ontwikkelaars Corporaties	Kaderstellen

2.2 Kwaliteitsbeleid op grond van de Huisvestingswet

Het voorraadbeleid is vastgelegd in een verordening en vindt zijn grondslag in de Huisvestingswet. Voor de periode tot 2020 scherpen we het voorraadbeleid verder aan, waarbij we onder andere de volgende vergunningen inzetten:

- onttrekkingsvergunning (onttrekken van woonruimte aan de woonbestemming);
- vergunning voor kamerbewoning (in geval een woning wordt bewoond door meer dan 3 personen die met elkaar geen duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren);
- vergunning voor woningvorming (in geval één grotere woning wordt verbouwd tot twee of meer kleinere woningen, met de bedoeling om deze apart te verhuren);
- splitsingsvergunning (juridische splitsing van het eigendomsrecht op een pand).

In zogeheten nulquotumgebieden wordt geen uitbreiding van kamerbewoning en woningvorming toegestaan. Op de lijst van nulquotumgebieden staan de meest kwetsbare wijken van de stad en de kansrijke wijken voor gezinnen, zie paragraaf 1.1 en 1.4 van de Agenda 2020.

Activiteiten	Gebied	Partners	Rol gemeente
Aanscherping voorraadbeleid o.g.v. Huisvestingswet	Geheel Rotterdam	Particuliere woningeigenaren Corporaties	Kaderstellen

2.3 Funderingsonderzoek en -herstel

Veel panden die gebouwd zijn vóór 1950 met een houten paalfundering hebben een verhoogd risico op funderingsproblemen, waardoor scheurvorming en scheefstand kan ontstaan. Om erachter te komen wat er met de fundering aan de hand is en welke maatregelen getroffen moeten worden is het uitvoeren van funderingsonderzoek de eerste stap. Tot en met 2018 is er jaarlijks € 300.000 aan subsidie beschikbaar als stimuleringsmaatregel om woningeigenaren funderingsonderzoek te laten uitvoeren.

Het funderingsloket helpt eigenaren bij het proces en stuurt aan op een bouwbloksgewijze aanpak van funderingsonderzoek, zodat het onderzoek per saldo minder kost en meer informatie oplevert. De resultaten van het onderzoek bepalen de vervolgstappen, zoals het nemen van preventieve maatregelen (beïnvloeding grondwaterstand), het stimuleren van sparen door de VVE en het bouwbloksgewijs uitvoeren van funderingsherstel door woningeigenaren. Indien dit laatste onverhoopt niet lukt, kunnen we handhaving inzetten.

Activiteiten	Gebied	Partners	Rol gemeente
Funderingsloket woningeigenaren	Geheel Rotterdam	Eigenaar-bewoners Particuliere verhuurders	Faciliteren (kennisdeling)
Activeren en ondersteunen woningeigenaren	Geheel Rotterdam	Particuliere verhuurders Eigenaar-bewoners Corporaties Banken Makelaardij Notariaat	Faciliteren (Subsidiëren funderingsonderzoek; onderzoek nieuw financieringsinstrumentarium)
Pilot Middelland Pilot Lusthofkwartier	Middelland Kralingen	Hoogheemraadschap Woonstad Rotterdam	Initiëren

2.4 Aanpak particuliere woningvoorraad en VVE-010

Via ons programma “Steigers op Zuid” zetten we in op duurzaam onderhoud en beheer van 3.000 particuliere woningen op de Zuid tot en met 2018. Daarbovenop hebben we nog eens 1.000 woningen in aanpak op de Noordoever. Uitgangspunt is een integrale aanpak, waarbij ook gekeken wordt naar funderingsherstel, verduurzaming en mogelijkheden tot samenvoeging.

Specifiek voor Zuid geldt, dat het welslagen van de aanpak van het particuliere bezit in dat gebied, een randvoorwaarde is voor het slagen van de grote transformatieopgave uit het NPRZ (zie 1.4 van de Agenda 2020). Bij de aanpak van de 1.000 woningen op de Noordoever wordt samengewerkt met het programma Kansrijke wijken. Specifiek in het westelijk deel van de stad is een relatie met de intensief beheer-aanpak.

VVE-010 speelt een cruciale rol in de aanpak van de particuliere woningvoorraad. VVE-010 informeert, stimuleert en ondersteunt Vereniging van Eigenaren (VvE's) om hun onderhoud op orde te krijgen en houden. Vooral de kleine VvE's hebben bijzondere aandacht. De corporaties ondersteunen (naast de gemeente) de werkzaamheden van VVE-010 via een financiële bijdrage. Afspraken hierover lopen tot en met 2018. De gemeente ziet graag dat de corporaties deze financiële bijdrage aan VVE-010 ook daarna doorzetten. Ook voor hen is het immers van groot belang dat VvE's in de wijken waar corporaties zelf ook bezit hebben in kunnen zetten op het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Deze inspanning is noodzakelijk om verdere achteruitgang te voorkomen en legt daarmee een basis voor de uitrol van grotere ingrepen die tot kwaliteitsverbetering zullen leiden.

Hoewel de inzet vooral preventief en stimulerend is, hebben we nadrukkelijk ook een meer repressief instrumentarium tot onze beschikking in geval van huisjesmelkers. De aanpak huisjesmelkers vindt zijn grond in het beleidskader “Bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Woningwet” dan ook voort. Centraal daarin staat het principe “Three strikes you're out”. Dat betekent dat een overtreder eerst wordt geconfronteerd met een last onder dwangsom, bij een volgende overtreding zal daarnaast een bestuurlijke boete worden opgelegd. Bij de derde overtreding zal, als de overtreding gepaard gaat met bedreiging van de leefbaarheid of bij gevaar voor de veiligheid of gezondheid, in beginsel het beheer van het pand worden overgenomen. Wanneer al direct duidelijk is dat er sprake is van bedreiging van de leefbaarheid of bij gevaar voor de veiligheid of gezondheid kan ook, nadat de eerste last onder dwangsom geen effect heeft gehad, direct tot beheerovername over worden gegaan.

Activiteiten	Gebied	Partners	Rol gemeente
Informeren, stimuleren, ondersteunen VvE's door VVE010	Geheel Rotterdam	Rijksoverheid Corporaties VVE-010	Faciliteren (subsidiëren)
Integrale aanpak 4.000 woningen	Geheel Rotterdam	Particuliere verhuurders VVE010 Versnelling010	Initiëren Faciliteren (subsidiëren)
Aanpak huisjesmelkers	Rotterdam-Zuid	Rijksoverheid Particuliere verhuurders Eigenaar-bewoners Ketenpartners	Initiëren

		Bureau frontlijn	
Intensief beheer	Rotterdam-West	Particuliere verhuurders Corporaties Huurders	Kaderstellen (Prestatieafspraken corporaties)

2.5 Lobby naar het Rijk: verhuurdersheffing

Uit de rijksbegroting zoals gepresenteerd in september 2015 werd duidelijk dat het Rijk voornemens is om ook na 2017 de verhuurdersheffing door te zetten. We zetten actief in op een koerswijziging van de huidige lijn. Het meest kansrijk is ons inziens om de rijksinkomsten uit de verhuurdersheffing niet te gebruiken voor het vullen van de staatskas, maar terug te brengen naar de steden ten behoeve van het kwalitatief op orde houden van de huurwoningvoorraad.

Activiteiten	Gebied	Partners	Rol gemeente
Coalitievorming t.a.v. verhuurdersheffing	Geheel Rotterdam	Rijksoverheid Vereniging Nederlandse Gemeenten Corporaties Huurdersverenigingen	Initiëren

2.6 Innovatie en nieuwe woonvormen

Maatschappelijke en economische ontwikkelingen leiden tot nieuwe vormen van samen wonen en samen leven. Deze bieden een toegevoegde waarde in diversiteit aan woonproducten in de stad. We willen dan ook nadrukkelijk de ruimte bieden aan innovatie in het wonen en nieuwe woonvormen. De inzet die we de afgelopen jaren samen met Platform31 hebben gepleegd rond de wooncoöperatie is daar een goed voorbeeld van. Daarnaast zien we een beweging ontstaan richting nieuwe concepten en woonvormen waarin zorg of mantelzorg of duurzaamheid centraal staat.

We dagen de stad uit om met voorstellen en initiatieven te komen en zullen deze waar mogelijk faciliteren. Ook zullen we door slimme samenwerking met kennisinstututen, zoals Platform31, OTB, TNO en de Erasmus Universiteit, maar ook de vele architecten en ontwerpers in de stad actief op zoek gaan naar vernieuwing in het wonen.

Activiteiten	Gebied	Partners	Rol gemeente
Nieuwe (collectieve) woonvormen	Geheel Rotterdam	Rotterdamers Corporaties Ontwikkelaars Beleggers Architecten	Faciliteren (versoepeling regelgeving)
Zorgwonen	Geheel Rotterdam	Zorgaanbieders Welzijninstellingen Corporaties Zorgverzekeraars	Faciliteren (Programma Langer Thuis) Kaderstellen (Prestatieafspraken corporaties)
Duurzaam wonen (bijv. Nul-op-de-meter)	Geheel Rotterdam	Rotterdamers Corporaties Ontwikkelaars Beleggers Architecten	Faciliteren (Versnelling010) Kaderstellen (Prestatieafspraken corporaties)
Samenwerking met kennisinstututen, architecten en ontwerpers	Geheel Rotterdam	Kennisinstututen Architecten Ontwerpers	Faciliteren (kennisdeling)

2.7 Versnelling verduurzaming

Het programma Duurzaam vormt het kader voor onze inzet. Dit programma richt zich onder meer op duurzame energie en lagere energiekosten. De focus ligt op lager energieverbruik door verbeteringen in de (bestaande) bouw en minder afhankelijkheid van fossiele brandstoffen door gebruik duurzame energiebronnen.

Specifieke inzet voor de korte termijn is dat in 2020 energiebesparing in de bestaande bouw 'business as usual' is voor de markt en de eigenaar-bewoners. Het consortium Versnelling010, bestaande uit woningcorporaties, bouwbedrijven, energiebedrijven en een bank, is daarvoor een belangrijk gremium. Via Versnelling010 stimuleren we dat 10.000 woningen (koop en huur) worden verduurzaamd en stimuleren we de toepassing van duurzame energie.

Specifiek voor corporaties geldt, dat we de prestatieafspraken de komende jaren al willen benutten voor het gezamenlijk maken van stappen richting het uitgangspunt voor 2025 en de voor 2030 gestelde uitdaging. Voor de gestelde uitdaging voor 2030 bieden we ruimte voor differentiatie tussen de corporaties onderling, afhankelijk van de specifieke uitgangssituatie van elke corporatie.

Activiteiten	Gebied	Partners	Rol gemeente
Verduurzaming bestaande woningen: koop en huur	Geheel Rotterdam	Particuliere verhuurders Eigenaar-bewoners Corporaties Energiebedrijven Ontwikkelaars Bewonersverenigingen VVE's	Faciliteren (Programma Duurzaam; Versnelling 010) Kaderstellen (Prestatieafspraken corporaties)
Stimuleren energiezuinig gedrag	Geheel Rotterdam	Eigenaar-bewoners Huurders Corporaties Particuliere verhuurders	Faciliteren (kennisdeling) Kaderstellen (Prestatieafspraken corporaties)
Aansluiting op warmtenet	Geheel Rotterdam	Provincie Zuid-Holland E.ON Eneco Nuon Warmtebedrijf Rotterdam Havenbedrijf Rotterdam Corporaties Particuliere verhuurders	Faciliteren Kaderstellen (nieuwbouw) Kaderstellen (Prestatieafspraken corporaties)
Bevorderen van gebruik zonne-energie	Geheel Rotterdam	Ontwikkelaars Bewoners Energiebedrijven Bouwers Corporaties Particuliere verhuurders	Faciliteren Kaderstellen (Prestatieafspraken corporaties)

3 De basis op orde houden

3.1 Actief monitoren voldoende aanbod goedkope huurwoningen

Zoals in Deel 1 van de visie aangegeven, stellen we in het kader van de beschikbaarheid periodiek drie ijkpunten vast:

1. ijkpunt voor het jaarlijks aantal nieuw verhuurde goedkope huurwoningen
2. ijkpunt voor het jaarlijks aantal nieuw verhuurde huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens¹²
3. ijkpunt voor de toewijzing van goedkope huurwoningen van corporaties aan statushouders en andere urgent woningzoekenden in goedkope huurwoningen van corporaties

Het eerste ijkpunt betreft **het jaarlijks aantal nieuw verhuurde goedkope huurwoningen** van corporaties. Door te werken met een absoluut aantal, in plaats van met percentages, bieden we de doelgroep meer zekerheid op het jaarlijks daadwerkelijke aantal beschikbare woningen.

Voor het bepalen van het ijkpunt voor de komende vijf jaar, tot en met 2020, vormen de afgelopen vijf jaren, dus 2011 tot en met 2015, het uitgangspunt. In die jaren fluctueerde het aantal voor verhuur beschikbaar gekomen goedkope huurwoningen van corporaties tussen 5.376 en 6.344 woningen per jaar.¹³ Omdat in die jaren sprake was van voldoende aanbod, mag het aantal nieuw verhuurde goedkope huurwoningen van corporaties tot en met 2020 op jaarbasis niet lager zijn dan het laagste aantal in de afgelopen vijf jaar, namelijk 5.376 woningen. Uiterlijk in 2020 zal opnieuw een ijkpunt worden vastgesteld voor de periode daarna.

Het principe van voldoende beschikbaarheid en het ijkpunt van 5.376 woningen zijn voor ons uitgangspunt voor de met de corporaties te maken prestatieafspraken. Als het aantal woningen tussen nu en 2020 onder het aantal van 5.376 woningen zakt, is dit een signaal voor corporaties, huurders en gemeente om samen een diepgaander onderzoek naar de redenen hiervan uit te voeren. Indien nodig worden aanvullende, gerichte (al dan niet tijdelijke) maatregelen genomen op het vlak van het toewijzingsbeleid, het doorstromingsbeleid, het huurbeleid en het verkoopbeleid. Afspraken daarover zullen worden vastgelegd in de prestatieafspraken.

Het tweede ijkpunt betreft **het jaarlijks aantal nieuw verhuurde huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens**. Voor het bepalen van het ijkpunt voor de komende vijf jaar, tot en met 2020, vormen wederom de afgelopen vijf jaren, dus 2011 tot en met 2015, het uitgangspunt. In die jaren fluctueerde het aantal voor verhuur beschikbaar gekomen huurwoningen van corporaties tot de kwaliteitskortingsgrens tussen 983 en 582 woningen per jaar¹⁴. Omdat in die jaren sprake was van voldoende aanbod, mag het aantal nieuw verhuurde goedkope huurwoningen van corporaties tot en met 2020 op jaarbasis niet lager zijn dan het laagste aantal in de afgelopen vijf jaar, namelijk 582 woningen. Uiterlijk in 2020 zal opnieuw een ijkpunt worden vastgesteld voor de periode daarna. Ook hier geldt dat als het aantal woningen tussen nu en 2020 onder het aantal van 582 woningen zakt, dit een signaal is voor corporaties, huurders en gemeente om samen een diepgaander onderzoek naar de redenen hiervan uit te voeren. Indien nodig worden aanvullende, gerichte (al dan niet tijdelijke) maatregelen genomen op het vlak van het toewijzingsbeleid, het doorstromingsbeleid, het huurbeleid en het verkoopbeleid. Afspraken daarover zullen worden vastgelegd in de prestatieafspraken.

Het derde ijkpunt betreft specifiek **de toewijzing van goedkope huurwoningen van corporaties aan statushouders en andere urgent woningzoekenden in goedkope huurwoningen van corporaties**.¹⁵ Gelet op de actuele ontwikkelingen met betrekking tot de huisvesting van statushouders (waarvoor een landelijke taakstelling geldt), is het extra van belang dat we scherp blijven monitoren of een voldoende groot deel van de voorraad goedkope huurwoningen van corporaties beschikbaar blijft voor reguliere woningzoekenden en zelf zoekende urgenten.

¹² De kwaliteitskortingsgrens vindt zijn basis in de Wet huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens ligt op € 409,92 (peildatum 1-1-2016). Deze grens wordt ook wel de jongerengrens genoemd, omdat deze als maximale huurgrens geldt voor huurtoeslag voor jongeren (zonder handicap) onder de 23 jaar. Voor gehandicapte jongeren is, onder bepaalde voorwaarden, de jongerengrens niet van toepassing en geldt de algemene maximale huurgrens huurtoeslag.

¹³ Voor de precieze cijfers zie bijlage 1, Feiten en cijfers, paragraaf 9, Woonruimtebemiddeling en beschikbaarheid.

¹⁴ Voor de precieze cijfers zie bijlage 1, Feiten en cijfers, paragraaf 9, Woonruimtebemiddeling en beschikbaarheid.

¹⁵ Zie vorige voetnoot.

Indien het percentage directe bemiddelingen op het aantal verhuurde goedkope huurwoningen van corporaties boven de 30 % komt, is ook dat een signaal voor corporaties, huurders en gemeente om nader onderzoek te doen en waar nodig afspraken vast te leggen in de prestatieafspraken. Afhankelijk van de specifieke doelgroep waarvoor de toename zich blijkt voor te doen, kan worden bezien of er mogelijkheden zijn om het aantal huishoudens dat een beroep op directe bemiddeling doet, omlaag te krijgen, of dat voor de desbetreffende doelgroep (al dan niet tijdelijk) extra aanbod kan worden gerealiseerd buiten de voorraad goedkope huurwoningen van corporaties.

Indicator	IJKpunt t/m 2020
1. Jaarlijks aantal verhuurde goedkope huurwoningen	5.376 woningen
2. Jaarlijks aantal verhuurde huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens	582 woningen
3. Percentage directe bemiddelingen op het aantal verhuurde goedkope huurwoningen van corporaties	30 %

Voor een goede verdeling van de jaarlijks vrijkomende goedkope huurwoningen onder de verschillende huishoudenscategorieën binnen de primaire doelgroep, vertrouwen we er tot slot op dat de corporaties tot en met 2020 de spelregels voor woningtoewijzing toepassen zoals in Maaskoepverband afgesproken. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over het gebruik van verschillende woonruimtebemiddelingsmodellen om aan de diversiteit aan woon- en verhuiscwensen van woningzoekenden te antwoorden.

Activiteiten	Gebied	Partners	Rol gemeente
Monitoring voldoende aanbod goedkope huurwoningen	Geheel Rotterdam	Corporaties Regiogemeenten	Faciliteren

3.2 Maatregelen in het kader van betaalbaarheid

Per 1 januari 2016 moeten corporaties passend gaan toewijzen. We verwachten dat deze maatregel de betalingsrisico's van Rotterdammers zal verkleinen en zullen voorlopig geen aanvullende generieke afspraken maken met de corporaties. Wel houden we de vinger aan de pols en houden we de mogelijkheid open aanvullende generieke afspraken te maken.

Samen met de corporaties willen we de komende jaren voor huurders met betalingsrisico's of – problemen maatwerkarrangementen opzetten en tot uitvoering brengen, bestaande uit een combinatie van armoedebeleid/schulddienstverlening, huurprijsbeleid en flankerend beleid, waartoe in ieder geval behoren:

- Implementatie van het “Budgetbeheer basis” gericht op huishoudens met een betalingsrisico
- Maatregelen op grond van het lopende Convenant Preventie huisuitzetting

NB. Huishoudens met (grote) betalingsproblemen kunnen onverminderd terecht bij de schulddienstverlening van de gemeente.

We verwachten dat corporaties een volgende specifieke bijdrage leveren aan de arrangementen:

- Doelgroepgericht huurprijsbeleid cq. aftoppen tot de hoogste aftoppingsgrens, in het bijzonder bij gezinnen in de primaire doelgroep
- Huurders voordragen voor “Budgetbeheer basis”. De gemeente indiceert naar aanleiding hiervan of budgetbeheer basis ingezet moet worden of dat een andere vorm van schulddienstverlening beter aansluit bij de situatie van de huurder
- Informatie-uitwisseling over huishoudensamenstelling en inkomen

Ook blijven wij lobbyen richting het Rijk om het huurtoeslagstelsel te wijzigen. Alleen mensen boven de 65 jaar, alleenstaanden en gehandicapten ontvangen huurtoeslag voor het deel boven de aftoppingsgrenzen. Echter gezinnen hebben dit het hardste nodig, dus dient dit in ieder geval ook voor gezinnen te gaan gelden. NB. Als gevolg van passend toewijzen, zullen er nauwelijks meer gezinnen in de primaire doelgroep terecht komen in een huurwoning boven € 629. Het vraagstuk van de huurtoeslag zoals hier beschreven is dan nog wel van toepassing voor gezinnen die reeds in een woning tussen € 629 en € 711 wonen.

Activiteiten	Gebied	Partners	Rol gemeente
Maatwerkarrangementen ihkv betaalbaarheid	Geheel Rotterdam	Corporaties	Faciliteren
Aanpassing huurtoeslagstelsel	Geheel Rotterdam	Rijksoverheid	Initieren

3.3 Actief monitoren huidige regionale afspraken en voorbereiden op afspraken na 2020

In het verleden hebben we afspraken gemaakt met de regiogemeenten in de voormalige stadsregio Rotterdam over de omvang van de huurwoningvoorraad tot de liberalisatie grens per gemeente (dus goedkoop en laag middensegment). Basisdocument vormt het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam. De uitgangspunten zijn nogmaals bevestigd in het document “Dat spreken we af, Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020” en de daaraan gekoppelde subregionale samenwerkingsafspraken 2014-2020. Die afspraken zijn niet alleen getekend door gemeenten, maar ook door corporaties.

Tot 2020 zullen we deze afspraken monitoren en spreken we regiopartners aan op het goed bedienen van de eigen primaire doelgroep binnen de eigen gemeentegrenzen om zo de toestroom naar Rotterdam te verkleinen.

Hoewel deze afspraken vooral over voorraadontwikkeling gaan, hebben de effecten van het huurprijsbeleid in elk van de gemeenten onze specifieke aandacht. Tegelijkertijd bereiden we ons voor op scherpe afspraken voor de periode na 2020.

Activiteiten	Gebied	Partners	Rol gemeente
Monitoring ontwikkeling regionale voorraad goedkope woningen	Regio Rotterdam	Corporaties Regiogemeenten Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH)	Faciliteren
Vorbereiding afspraken na 2020	Regio Rotterdam	Corporaties	Initiëren

3.4 Implementatie WMO: faciliteren langer thuis wonen en eerder thuis wonen

Rotterdamers zullen steeds langer, ondanks een (lichamelijke, psychische of psychosociale) beperking of hoge leeftijd, in een zelfstandige woning blijven wonen. We willen Rotterdamers hierbij zo goed mogelijk ondersteunen. Daarbij kijken we nadrukkelijk naar het niveau van de stad voor oplossingen om de problematiek samen en op gebiedsniveau op te lossen.

Programma Langer Thuis

Het programma Langer thuis vormt het kader voor de inzet van partijen. Zelfredzaamheid is het credo van het programma. Of liever nog: samenredzaamheid. Mensen zullen tijdig na moeten nadenken over hun toekomstige woonbehoefte. Langer Thuis heeft een fysieke en een sociale component, de koppeling van die twee is de kracht van het programma. In de samenwerking tussen deze domeinen loopt Rotterdam voorop. Binnen fysiek worden oplossingen gezocht in de combinatie wonen, buitenruimte en voorzieningen.

Centraal staat het vergroten van de toegankelijkheid van woningen in de bestaande voorraad, toevoeging nieuw geschikt aanbod via o.m. transformatie van verzorgingstehuizen, inzet van instrumenten als woonruimtebemiddeling/doorstroming en ontwikkelingen nieuwe woonvormen. De opgave verschilt per gebied en is sterk afhankelijk van het aandeel (sociale) huur- en koopwoningen, woningkenmerken, het aantal ouderen en het inkomen van de ouderen. Ieder gebied vraagt daarom om een eigen scenario en arrangement.

De rol van de gemeente ligt in het in kaart brengen en monitoren van de voorraad en beschikbaarheid, het afspraken maken met corporaties en het stimuleren en faciliteren van initiatieven van de markt, Rotterdamers en zorgpartijen.

Programma Eerder Thuis

Het actieprogramma Eerder Thuis (Openbare Geestelijke Gezondheidszorg) vormt het kader voor de inzet van partijen. Het actieprogramma is gericht op het voorkomen van instroom in, het bevorderen van doorstroom door en het borgen van uitstroom uit stedelijke ketens voor opvang en ondersteuning.

Voor het wonen is het enerzijds van belang dat instroom zoveel mogelijk wordt beperkt door huisuitzettingen in te perken en anderzijds de uitstroom van cliënten naar zelfstandig wonen eerder én zorgvuldig plaatsvindt. Ter bevordering van een snelle uitstroom naar zelfstandig wonen, kunnen cliënten ook de komende jaren aanspraak maken op de urgentieregeling. Daarbij is aan de huisvesting wel zoveel als mogelijk een nazorgtraject gekoppeld. Zoals hierboven in de Agenda 2020 al aangegeven zal gemonitord worden welke druk dit op de goedkope huurwoningmarkt oplevert.

Activiteiten	Gebied	Partners	Rol gemeente
Uitvoering programma Langer Thuis	Geheel Rotterdam	Zorgaanbieders Welzijnsinstellingen Zorgverzekeraars Corporaties Particuliere verhuurders Ontwikkelaars Bewoners	WMO-ondersteuning Faciliteren
Uitvoering actieprogramma Eerder Thuis	Geheel Rotterdam	Zorgaanbieders Welzijnsinstellingen Zorgverzekeraars Corporaties Particuliere verhuurders Ontwikkelaars Bewoners	WMO-ondersteuning Faciliteren

3.5 Huisvesting Bijzondere Doelgroepen: platform en convenant

Het Platform Huisvesting Bijzondere Doelgroepen (HBD) is ook de komende jaren het gremium waar gemeente, corporaties, en zorginstellingen op bestuurlijk niveau met elkaar over huisvesting van bijzondere doelgroepen spreken. De samenwerking is vastgelegd in een nieuw convenant. In het convenant zijn onder andere de doelgroep en de huisvestingsvormen en de werking van het Platform beschreven. Om een evenwichtige verdeling van open woon/zorgvoorzieningen en zelfstandige woonruimten over de stad te bewerkstelligen wordt gewerkt met een zoneringskader.

Activiteiten	Gebied	Partners	Rol gemeente
Huisvesting bijzondere doelgroepen o.g.v. convenant en deelname platform	Geheel Rotterdam	Zorgaanbieders Welzijnsinstellingen Zorgverzekeraars Corporaties Particuliere verhuurders Bewoners	Faciliteren (Platform HBD)

3.6 Bewonersondersteuning op gebied van wonen

Wij bieden ondersteuning voor Rotterdammers met vragen op het gebied van (gemeenschappelijk) wonen maar ook huurrecht, huurprijs, onderhoud en lokale regelgeving. Men kan bijvoorbeeld informatie inwinnen over rechten en mogelijke juridische stappen in richting van de verhuurder. Middels kennis en advies worden burgers in staat gesteld zelf invloed uit te oefenen op hun eigen woon- en leefsituatie.

Tot 2017 verloopt deze ondersteuning via het Bewonerskompas. Uitgangspunt is dat wij deze informatievoorziening vanaf 2017 via de gemeentelijke website, 14010 en de Vraagwijzers beter op orde hebben en daarmee het Bewonerskompas niet meer nodig is. Het wijkteam speelt een belangrijke rol bij ondersteuning van Rotterdammers die minder zelfredzaam zijn op dit vlak.

Huurders die te maken krijgen met asociale verhuurders ondersteunen we via Bureau Frontlijn.

<i>Activiteiten</i>	<i>Gebied</i>	<i>Partners</i>	<i>Rol gemeente</i>
Informatieloket huurders	Geheel Rotterdam	Bewonerskompas (2016)	Faciliteren (kennisdeling huurrecht en lokale regelgeving)
Aanpak aso verhuurders	Rotterdam-Zuid	Bureau Frontlijn	Initiëren

3.7 Maatwerkeraanpak veiligheid en leefbaarheid

Een leefbare wijk is randvoorwaardelijk voor iedereen om Rotterdam als aantrekkelijke woonstad te kunnen ervaren. Dit vraagt een inzet van alle betrokkenen in de wijk: bewoners, verhuurders, gemeente en ondernemers.

Samen werken we volgens een integrale aanpak, bestaande uit een combinatie van instrumenten, zoals de inzet van wijkconciërges, interventies gericht op positieve gedragsbeïnvloeding van bewoners, buurtbemiddeling, selectieve woningtoewijzing op grond van de Rotterdamwet (zie hieronder) en interventies in de buitenruimte. De instrumenten verschillen per gebied.

Het programma Wijkveiligheid vormt een belangrijke basis. In alle gebieden zullen we op een slimme manier bestaande budgetten en werkwijzen combineren.

<i>Activiteiten</i>	<i>Gebied</i>	<i>Partners</i>	<i>Rol gemeente</i>
Integrale aanpak leefbaarheid (o.a. wijkconciërges, buurtbemiddeling)	Geheel Rotterdam	Wijkteams Bewoners Corporaties Ondernemers Particuliere verhuurders	Initiëren (Programma Wijkveiligheid)

3.8 Aanpak woonoverlast

Stadsbreed zetten we door op het Actieplan Woonoverlast 2015-2019. Dit actieplan is gericht op het voorkómen van woonoverlast, het samen oplossen van overlast door bewoners en de aanpak van de ernstige vormen van woonoverlast door de gemeente en haar partners. Onder woonoverlast verstaan we overlast die wordt veroorzaakt vanuit een woning of de directe leefomgeving (portiek, tuin, erf, stoep voor de woning), waar omwonenden in hun eigen woning ernstig last van hebben en die een grote negatieve impact heeft op de leefbaarheid in hun wijk. Bij de aanpak van woonoverlast gaat het dus om gevallen van ernstige geluidsoverlast, vervuiling, onrechtmatig gebruik van de woning, burenruzie, agressie, bedreiging en vandalisme.

De preventieve aanpak betreft de fysieke aspecten van woning en buitenruimte (o.a. geluidshinder), (zelf)beheerafspraken, screening van nieuwe bewoners en woonruimtebemiddeling. Bij het samen oplossen worden ook buurtbemiddeling en mediation ingezet. Lichtere vormen van woonoverlast (hinder) worden door bewoners en partners (politie en corporaties) aangepakt. Ernstiger vormen van woonoverlast worden onder regie van de woonoverlastcoördinator aangepakt.

De gedragsaanwijzing en de realisatie van Skaeve Huse (een aparte woonvorm voor ernstig overlastgevende bewoners) worden als nieuwe instrumenten ingezet.

<i>Activiteiten</i>	<i>Gebied</i>	<i>Partners</i>	<i>Rol gemeente</i>
Voorkomen en beëindigen van woonoverlast o.g.v. actieplan Woonoverlast	Geheel Rotterdam	Openbaar Ministerie Politie Corporaties Particuliere Verhuurders Zorginstellingen Bewoners	Faciliteren
Realisatie Skaeve Huse	Rotterdam-Noord	Corporaties	Initiëren

3.9 Instroomregulering via de Rotterdamwet

In Bloemhof, Carnisse, Hillesluis, Oud Charlois, Tarwewijk en een aantal straten in het gebied Delfshaven is de inkomenseis uit de Rotterdamwet van toepassing.

Deze regulering draagt bij aan het verminderen van de instroom van nieuwe kansarme bewoners en betere beschikbaarheid van een aantrekkelijk woningaanbod voor woningzoekenden met inkomen uit werk. We overleggen met de corporaties over de mogelijkheid om in specifieke straten of complexen binnen de aangewezen gebieden voorrang te verlenen aan nieuwe en zittende bewoners die een toegevoegde sociaal-economische waarde vormen voor de buurt, waaronder bewoners die bereid zijn iets terug te doen voor hun uitkering en jonge starters met een hoge opleiding en een (nog) laag inkomen. Dergelijke voorrangsbepalingen kunnen sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet alleen nog op grond van de Rotterdamwet ingevoerd worden. Van deze mogelijkheid zullen we de komende tijd gebruik gaan maken.

Tevens wordt nog bezien of een verdere uitbreiding van de voor de toepassing van de inkomenseis uit de Rotterdamwet aangewezen gebieden gewenst is.

Naar verwachting wordt de Rotterdamwet in 2016 uitgebreid met de mogelijkheid van selectieve woningtoewijzing op grond van overlastgevend, crimineel, extremistisch of radicaal gedrag. We beraden ons vóór de inwerkingtreding hiervan op de toepasbaarheid in Rotterdam.

<i>Activiteiten</i>	<i>Gebied</i>	<i>Partners</i>	<i>Rol gemeente</i>
Toepassing en zo mogelijk uitbreiding toepassing Rotterdamwet	Geheel Rotterdam	Corporaties Particuliere Verhuurders	Kaderstellen

BIJLAGEN

1. Feiten en cijfers
2. Primaire doelgroep en goedkope voorraad
3. Verwachte inspanningen corporaties tot 2020

Bijlage 1 Feiten en Cijfers

Inhoud:

1. Bevolking
2. Verhuisbewegingen
3. Woningvoorraad totaal
4. Koopmarkt
5. Corporatievoorraad totaal
6. Vrije sector huur
7. Betaalbaarheidsrisico's
8. Woonmilieus
9. Woonruimtebemiddeling en beschikbaarheid

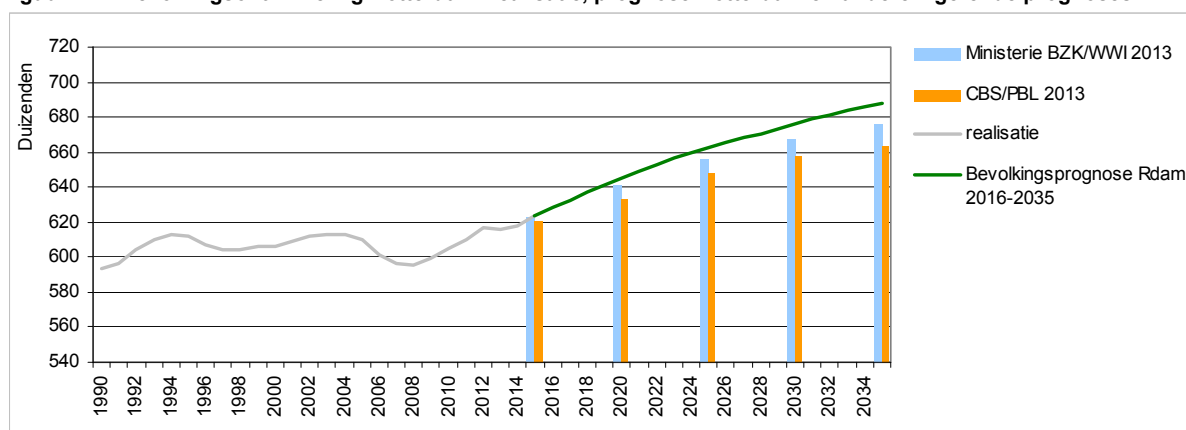
1. Bevolking

Bevolkingsgroei

Sinds 2008 groeit het aantal inwoners van Rotterdam gestaag. Die trend zal zich doorzetten, zo laat onderstaande figuur uit de concept "Bevolkingsprognose Rotterdam 2016-2035" zien. Naar verwachting wonen in 2030 ruim 676.000 mensen in onze stad. Groei van de bevolking gaat in het begin het hardst, met gemiddeld ongeveer 4.300 personen per jaar, en vlt af naar gemiddeld 2.800 personen aan het eind van de periode.

Belangrijkste oorzaak van de bevolkingsgroei is de natuurlijke aanwas gecombineerd met een laag sterftecijfer. Het geboorteoverschot (geboorte vs. sterfte) is ongeveer 3.100 personen per jaar. Het buitenlandse migratiesaldo is, na correctie voor 'onbekende bestemming', een groei van gemiddeld 700 personen per jaar. Het binnenlands migratiesaldo is de eerste jaren nog positief, maar zal in de toekomst (beperkt) negatief zijn. Dat verlies is de reden dat de groei van de Rotterdamse bevolking op termijn iets afzwakt.

Figuur 1 Bevolkingsontwikkeling Rotterdam: realisatie, prognose Rotterdam en andere vigerende prognoses



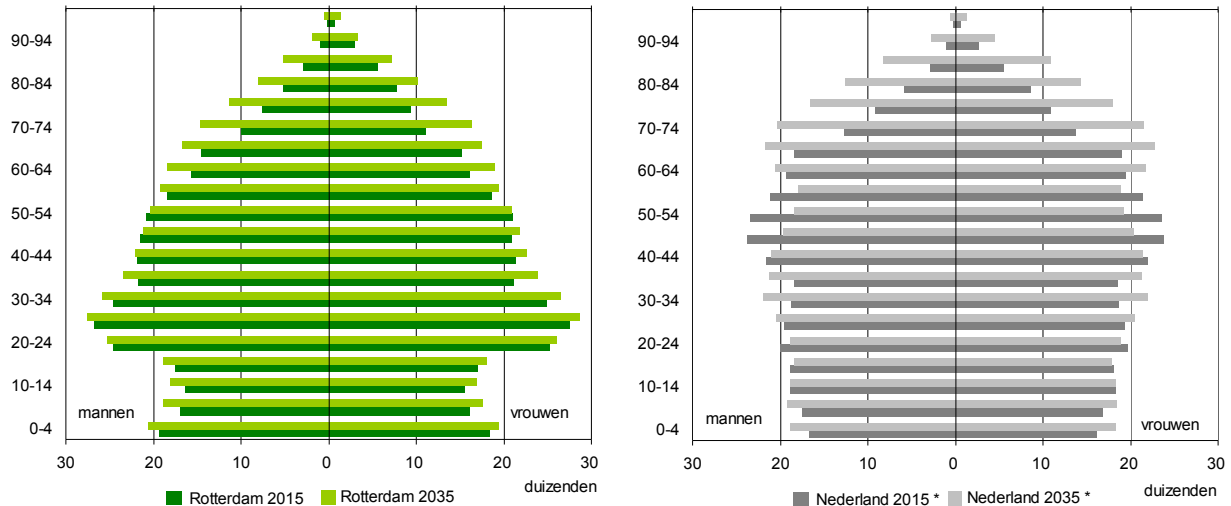
Bron: OBI

Bovenstaande figuur illustreert dat de verwachte groei van de bevolking groter is dan in andere geldende prognoses; die allen overigens een substantiële toename verwachten. Reden voor het verschil is enerzijds dat de Rotterdamse prognose recenter aannames over migratie bevat, anderzijds dat er meer detailinformatie over de Rotterdamse woningvoorraad en woningbouw in verwerkt is.

Leeftijdsopbouw

Hoewel de groei van zich in alle leeftijdsgroepen voordoet, blijft Rotterdamse bevolking naar verhouding jong (zie figuur 2). De aanzuigende werking die de stad heeft op jonge huishoudens vanwege opleiding, werk en woonmilieus is daar de oorzaak van. De leeftijdsgroepen tussen 20 en 35 jaar zijn en blijven in Rotterdam prominent aanwezig.

Figuur 2 Bevolkingspiramiden 2015 en 2035 Rotterdam (links) en Nederland (rechts)



Bron: OBI

* Voor een goede vergelijking van de leeftijdsverdelingen is de bevolkingspiramide van Nederland (CBS 2014) per geslacht gewogen naar de totale geprognosticeerde bevolking per geslacht van Rotterdam.

Kijkend naar het relatieve aandeel van elk van de leeftijdsgroepen, dan is te zien dat het relatieve aandeel van de leeftijdsgroep 20 tot 65 jarigen afneemt. De daling van het relatieve aandeel is ongeveer gelijk aan de toename van het relatieve aandeel 65plussers, zo blijkt uit onderstaande figuur. Vergeleken met Nederland als geheel is de daling van het relatieve aandeel 20 tot 65 jarigen echter veel minder sterk: in Rotterdam daalt het aandeel van 63 naar 60%, in Nederland is de daling van 60 naar 53%.

De cijfers laten ook zien dat voor Rotterdam weliswaar een zekere mate van vergrijzing wordt verwacht, maar dat deze aanzienlijk minder is dan de landelijke trend. Waar het aandeel 65 jaar en ouder in Rotterdam stijgt van 15% van de bevolking in 2015 naar 18% in 2030 en 19% in 2035, is dat in Nederland van 18% in 2015, naar 24% in 2030 en 26% in 2035. Waar Rotterdam nog aanwas in jonge leeftijdscategorieën heeft, groeit de Nederlandse bevolking in absolute aantallen vrijwel uitsluitend doordat het sterftcijfer onder ouderen laag is.

Figuur 3 Verwachte ontwikkeling 2015-2035 naar leeftijdsklasse, Rotterdam (links), Nederland (rechts)

	Rotterdam				Nederland			
	0-19jr	20-64jr	65jreo	totaal	0-19jr (x dzd)	20-64jr (x dzd)	65jreo (x dzd)	totaal (x dzd)
aantallen								
2015	137.283	392.762	93.920	623.965	3.827	10.066	3.006	16.899
2020	140.900	403.300	101.000	645.300	3.782	10.065	3.402	17.249
2025	144.500	408.000	109.900	662.300	3.737	9.982	3.806	17.524
2030	147.100	409.100	119.900	676.100	3.782	9.739	4.228	17.749
2035	148.500	412.300	127.500	688.300	3.863	9.467	4.576	17.906
2015-'35	11.300	19.500	33.600	64.300	35	-599	1.570	1.007
aandelen								
2015	22%	63%	15%	100%	23%	60%	18%	100%
2020	22%	63%	16%	100%	22%	58%	20%	100%
2025	22%	62%	17%	100%	21%	57%	22%	100%
2030	22%	61%	18%	100%	21%	55%	24%	100%
2035	22%	60%	19%	100%	22%	53%	26%	100%
2015-'35	0%	-3%	3%	-	-1%	-7%	8%	-

Bron: OBI

Figuur 4 Ontwikkeling diverse leeftijdsgroepen, 2015-2035

	2015		2035		ontwikkeling 2015-'35	
	abs.	aandeel	abs.	aandeel	abs.	index
bejaarden (80+)	26.198	4,2%	37.500	5,5%	11.400	143%
senioren (65+)	93.920	15,1%	127.500	18,5%	33.600	136%
potentiële beroepsbevolking (15-64jr)	427.337	68,5%	449.200	65,3%	21.800	105%
studenten/starters (18-23jr)	54.102	8,7%	56.500	8,2%	2.400	105%
jeugdigen (0-19jr)	137.283	22,0%	148.500	21,6%	11.300	108%
voortgezet onderwijs (12-17jr)	38.481	6,2%	41.500	6,0%	3.000	108%
basisonderwijs (4-12jr)	59.340	9,5%	65.300	9,5%	6.000	110%
kleuters (4+5jr)	14.334	2,3%	15.100	2,2%	800	106%
baby's en peuters (0-3jr)	30.503	4,9%	32.400	4,7%	1.900	106%
totaal	623.965	100%	688.300	100%	64.300	110%

Bron: OBI

Huishoudenontwikkeling

Het aantal huishoudens in Rotterdam bedraagt ruim 321.000 in 2015 en zal tot 2030 verder toenemen¹⁶. Het aantal huishoudens in de leeftijdsgroep tot 35 blijft ongeveer even groot en de groep 35 tot 64 jarigen laat een bescheiden groei zien. De sterkste groei zit echter bij de groep 65plussers.

Wanneer we kijken naar de samenstelling van de huishoudens, valt vooral de stijging van het aantal alleenstaanden op. Ook de huishoudens met kinderen (paren met kind(eren) en eenoudergezinnen) laten een stijging in absolute aantallen zien. Het enige huishoudentype dat een absolute daling kent, zijn de paren zonder kinderen. Een verklaring hiervoor is dat er nog steeds veel mensen scheiden (waardoor het aantal alleenstaanden groeit) en ook meer mensen kinderen krijgen (zie het geboorteoverschot en de stijging van het aantal huishoudens met kinderen).

¹⁶ Het aantal huishoudens is niet één op één gelijk te stellen aan het aantal woningen. Een deel van de huishoudens woont immers niet zelfstandig, maar huurt een onzelfstandige woonruimte in een studentencomplex of in een zorginstelling. Daarnaast zijn er huishoudens die wonen in een ruimte die formeel geen woonbestemming heeft.

De groei van het aantal alleenstaande huishoudens vindt vrijwel volledig plaats in de leeftijdsgroep 65+. Dit komt door de combinatie van stijging van het aantal personen in die leeftijdscategorie (zie bevolkingsprognose) en een verwachte toename van het aantal verweduwingen. De grootste groei van het aandeel huishoudens met kinderen (paren met kind(eren) en eenoudergezinnen) wordt verwacht in de leeftijdsgroep 35 tot 64 jaar.

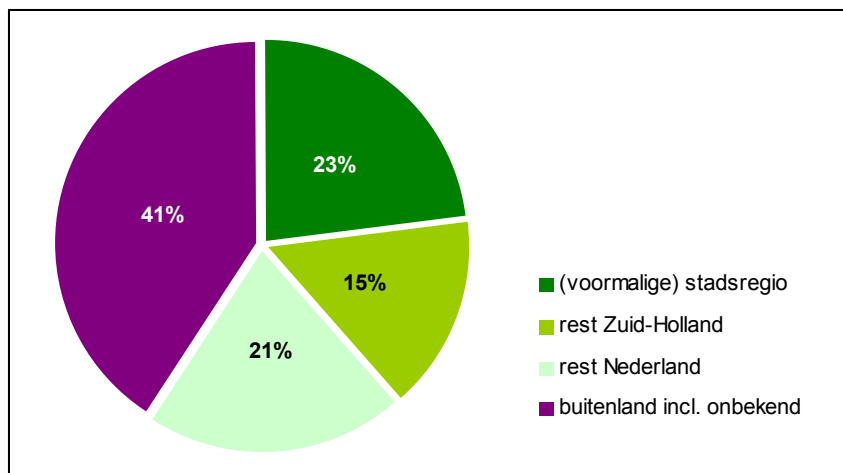
2. Verhuisbewegingen

Binnen- en buitenlandse migratie

Jaarlijks verhuizen ongeveer 75.000 mensen van of naar Rotterdam. Zij komen uit andere gemeenten in Nederland of het buitenland naar Rotterdam, of vertrekken in omgekeerde richting. Op een totale bevolking van zo'n 624.000 inwoners betekent dat, dat 6% van de bevolking in een jaar tijd is 'vervangen' als gevolg van migratie.

Ruim 40% van verhuizingen over de gemeentegrens bestaat uit buitenlandse migratie (inclusief bestemming onbekend), bijna 60% is binnenlandse migratie. Ongeveer tweederde van de binnenlandse verhuizingen betreft de provincie Zuid-Holland: hoofdzakelijk de gemeenten uit de voormalige stadsregio en de gemeente Den Haag. Wat betreft gemeenten in de rest van Nederland, zijn verhuisrelaties zichtbaar met vooral Amsterdam en in mindere mate met Utrecht en Breda.

Figuur 5 Herkomst/bestemming van gemeentegrens overstijgende verhuizingen in de periode 2009-2013

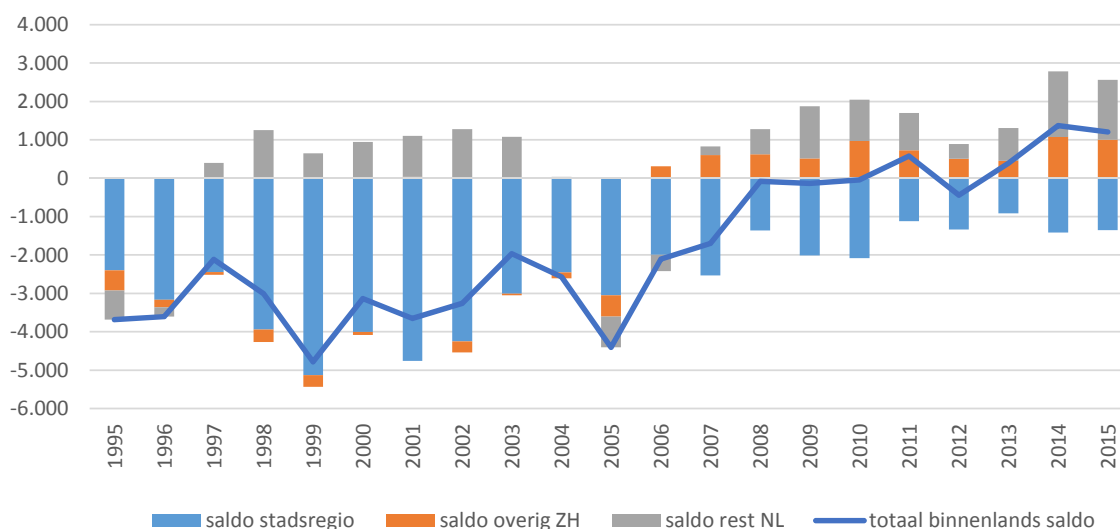


Bron: OBI, bewerking Stadsontwikkeling

Behalve de omvang van de verhuisstromen, is uiteraard ook het saldo van belang. Wanneer we deze bepalen voor de groene taartpunten in voorgaande figuur, oftewel de binnenlandse verhuizingen, ontstaat het onderstaande beeld. Daaruit blijkt dat het saldo met de gemeenten in de (voormalige) stadsregio altijd negatief is – er is een verlies van inwoners – maar dat dit de laatste jaren minder groot is dan in het verleden. Het laat ook zien dat het saldo met de rest van Nederlands nagenoeg altijd positief is – er is een winst van inwoners – en dat dit sinds het jaar 2006 ook geldt voor de provincie Zuid Holland.

Het totale saldo van de verschillende componenten in de binnenlandse migratie is sinds 2008 min of meer in evenwicht en de laatste jaren zelfs duidelijk positief. Het buitenlands saldo, niet zichtbaar in de grafiek, is gematigd positief.

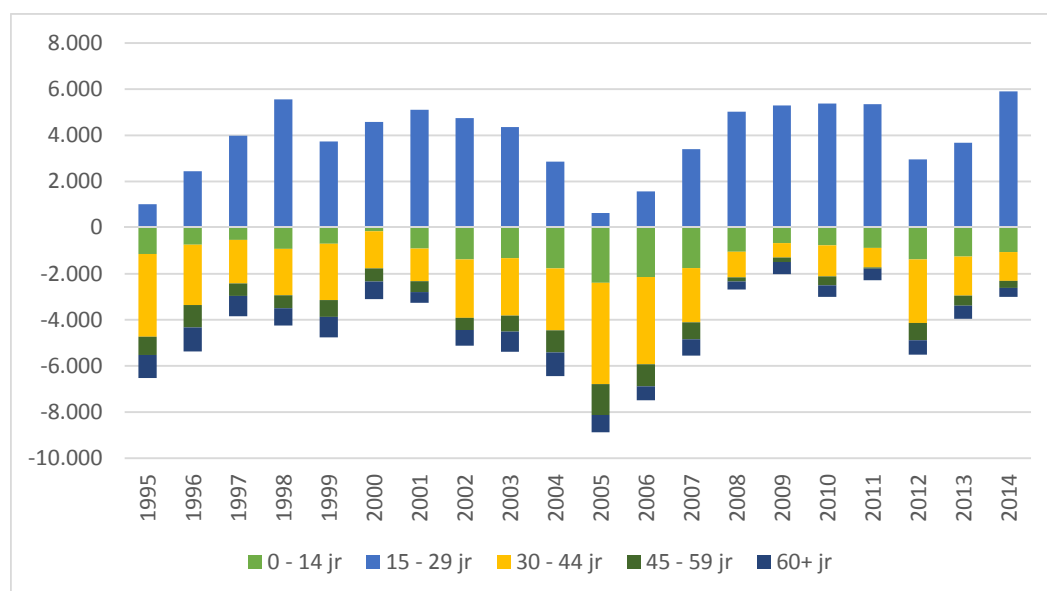
Figuur 6 Saldo binnenlandse migratie naar herkomst/bestemming, periode 1995-2015



Bronnen: CBS en OBI, bewerking Stadsontwikkeling

Wanneer we ook de buitenlandse migratie meenemen en kijken naar het migratiesaldo per leeftijdsklasse, ontstaat onderstaand beeld. Dat laat zien dat Rotterdam per saldo inwoners wint in de groep 15 t/m 29 jaar en verliest in alle andere leeftijdsgroepen. Het illustreert de functie van de stad als emancipatiemachine: je komt er wonen voor opleiding en werk, om in een later fase van de woon- of werkcarrière te vertrekken naar een randgemeente. Wel valt op dat de uitstroom in de leeftijdsgroepen van 30 jaar en ouder én 14 jaar en jonger de laatste jaren is afgenomen. Vooral de verschillen met 10 jaar geleden vallen op. Deze zijn voor een belangrijk deel te verklaren door de ontwikkeling van veel uitbreidingslocaties buiten Rotterdam in die jaren.

Figuur 7 Saldo migratie (binnenland, buitenland en adm. correcties) per leeftijdsklasse, periode 1995-2014



Bron: OBI, bewerking Stadsontwikkeling

Binnenstedelijke verhuizingen

Naast de verhuisbewegingen van en naar Rotterdam, verhuizen jaarlijks ongeveer 24.000 Rotterdammers naar een andere woning binnen onze stad. Voor de samenstelling van de bevolking maken deze bewegingen binnen de gemeentegrenzen niet uit, maar voor de dynamiek op de stedelijke woningmarkt zijn de verhuizingen wel degelijk van belang.

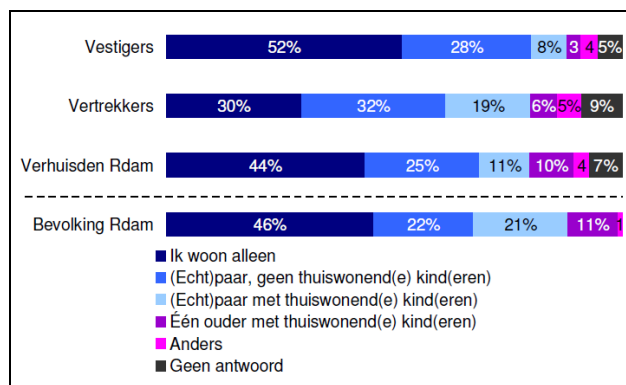
Binnenstedelijk is het saldo van verhuizingen nul; mensen verlaten Rotterdam immers niet. Op gebiedsniveau zien we echter verschillen. De gebieden met een groenstedelijk of dorps woonmilieu (Prins Alexander, Hillegersberg-Schiebroek, IJsselmonde, Overschie, Hoogvliet, Hoek van Holland, Rozenburg en Pernis) blijken per saldo inwoners te winnen uit de stedelijke gebieden. Dat betekent nadrukkelijk niet dat de stedelijke gebieden minder populair zijn. Wel kan worden gesteld zij een andere functie op de woningmarkt vervullen; minder lokaal, meer regionaal of (inter)nationaal.

Kwalitatieve kenmerken van verhuisden

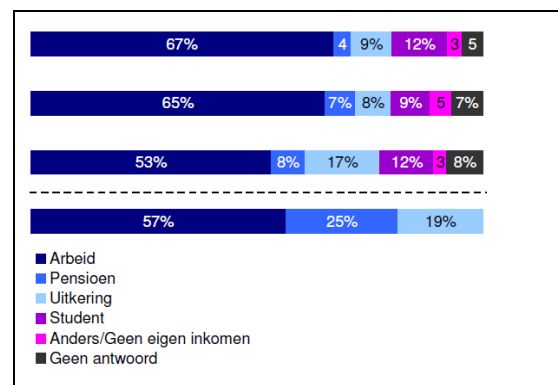
Het tweejaarlijkse onderzoek 'Komen en Gaan', voor het laatst uitgevoerd in 2013, geeft op basis van enquêtes inzicht in de kenmerken van verhuisde huishoudens. Figuren 8 a t/m d laten zien hoe de vestigers, vertrekkers en binnen Rotterdam verhuisden zich verhouden tot de zittende, niet-verhuisde bevolking.

Figuur 8

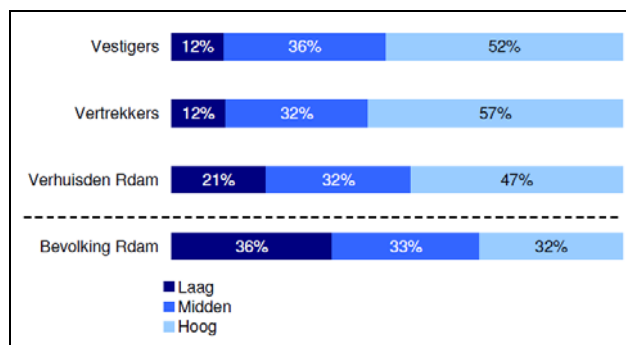
a. Binnenlandse migratie naar huishouden



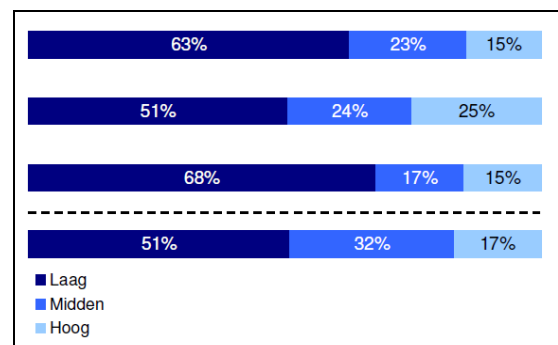
b. Binnenlandse migratie naar bron van inkomen



c. Binnenlandse migratie naar opleidingsniveau



d. Binnenlandse migratie naar inkomen



Bron: OBI

Uit de grafieken valt op te maken dat verhoudingsgewijs veel alleenstaanden naar Rotterdam komen (a.), ca. 80% inkomen uit werk heeft of student i (b.) en vaak een gemiddeld hoge opleiding heeft (c.), maar wel een lager inkomen hebben(d.). Bij de vertrekkers zien we juist meer meerpersoonshuishoudens (a.), nog steeds veel huishoudens met inkomen uit werk, maar daarnaast net wat meer gepensioneerden en wat minder studenten dan bij de vestigers (b.), veel hoog opgeleiden (c.), maar juist met vaker een hoger inkomen dan de vestigers (d.). De roltrapfunctie van de stad wordt ook hiermee weer zichtbaar.

Verhuismotieven

Het onderzoek 'Komen en Gaan' beschrijft ook de motieven van vestigers, vertrekkers en mensen die binnen Rotterdam verhuisd zijn. Deze zijn als volgt.

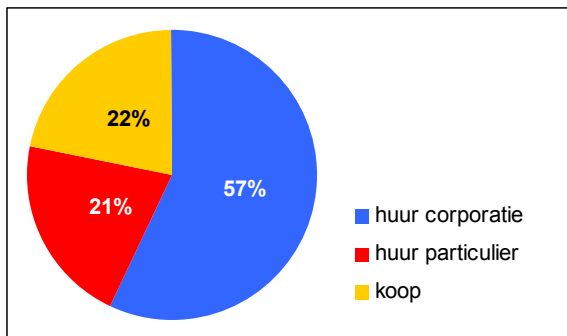
- *Vestigers*
Werk, zelfstandig willen wonen, een huwelijk/samenwonen, dichterbij vrienden of familie willen wonen en studie zijn voor vestigende huishoudens de voornaamste motieven om naar Rotterdam te verhuizen. Werk, studie en dichterbij vrienden en familie willen wonen zijn motieven die vaker bij vestigers een rol hebben gespeeld dan bij vertrekkers en binnenstedelijke verhuisden. Voor de helft van de vestigers speelde de vorige *woning* een belangrijke rol bij de verhuizing. Daarbij wordt veelal aangegeven dat de vorige woning te klein was. Indien de vorige *woonomgeving* een verhuismotief was (in de helft van de gevallen), blijkt vooral 'een saaie buurt' hieraan ten grondslag te liggen.
- *Vertrekkers*
Een huwelijk/samenwonen en werk zijn de twee meest genoemde verhuismotieven van vertrekkers. Daarnaast geeft meer dan de helft van de vertrekkers aan dat de vorige *woning* een rol heeft gespeeld bij de verhuizing. In de meeste gevallen was de vorige woning te klein. Ook wilde, in vergelijking met de vestigers, een groot deel van hen een eengezinswoning en/of een eigen tuin. Bij de helft van de vertrekkers speelde (ook) de vorige *woonomgeving* een rol bij de verhuizing. De onveiligheid in de buurt wordt daarbij het meest genoemd. Voor iets minder dan de helft van de vertrekkers was Rotterdam zelf een belangrijke reden om de stad te verlaten. Het meest genoemde motief is dat men in Rotterdam niet de woning kon vinden die men zocht.
- *Binnenstedelijke verhuisden*
Voor verhuisden binnen Rotterdam zijn een huwelijk/samenwonen, het zelfstandig willen wonen en de vorige woning belangrijke verhuismotieven. Zo is tweederde van de huishoudens vanwege de vorige *woning* verhuisd. Drie op de tien verhuisden geven aan dat de woning te klein was. Ten opzichte van vestigers en vertrekkers is dit aandeel significant groter. Bij de helft van de binnenstedelijke verhuisden speelde de vorige *woonomgeving* een rol bij de verhuizing, waarbij onveiligheid in de buurt het meest genoemd.

3. Woningvoorraad totaal

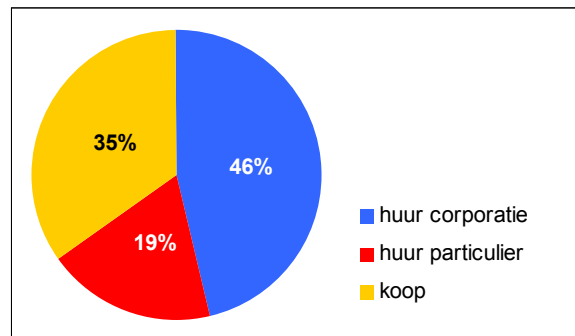
Rotterdam telde op 1 januari 2014 ongeveer 299.800 woningen. Op hetzelfde moment in het jaar 2000 waren dat er 289.500 (inclusief Rozenburg, dat toen nog een zelfstandige gemeente was). De absolute groei van de woningvoorraad is met ruim 10.000 woningen in veertien jaar relatief bescheiden geweest. *Binnen* de voorraad hebben echter grote veranderingen plaatsgevonden.

Zo is de koopsector in korte tijd enorm gegroeid. Het aandeel koop op de totale woningvoorraad is gestegen van 22 naar 35%, zie figuur 9. Oorzaak is enerzijds dat in de nieuwbouw sterk de nadruk lag op de koopsector, anderzijds zijn ook veel huurwoningen aan eigenaar-bewoners verkocht. Dat laatste vertaalt zich in afname van het aandeel corporatiebezit (van 57 naar 46%) en particuliere huurwoningen (van 21 naar 19%).

Figuur 9a. Woningvoorraad naar eigendomsvorm (2000)



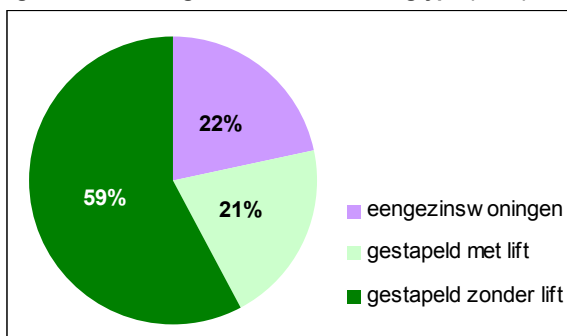
b. Woningvoorraad naar eigendomsvorm (2014)



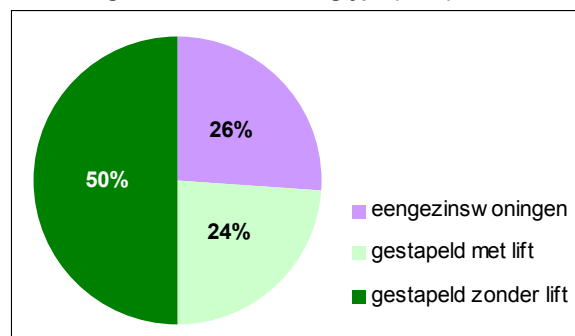
Bron: OBI, bewerking Stadsontwikkeling

De sterke afname van het corporatiebezit is ook in belangrijke mate het gevolg van sloop van incurante woningen; appartementen zonder lift, vooral gelegen in de tuinsteden in Hoogvliet, Charlois, IJsselmonde, Hillegersberg-Schiebroek en Overschie, maar ook in een gebied als Nieuw-Crooswijk. Via nieuwbouw zijn daarvoor eengezinswoningen en appartementen met lift in de plaats gekomen. Die zijn toekomstbestendiger en sluiten beter aan bij de wensen van de consument. Ook uitleglocaties als Nesselande en verdichtingslocaties als Binnenstad, Kop van Zuid, Katendrecht en Lloydkwartier hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de veranderende balans in de woningvoorraad, zoals figuur 10 laat zien.

Figuur 10a. Woningvoorraad naar woningtype (2000)



b. Woningvoorraad naar woningtype (2014)

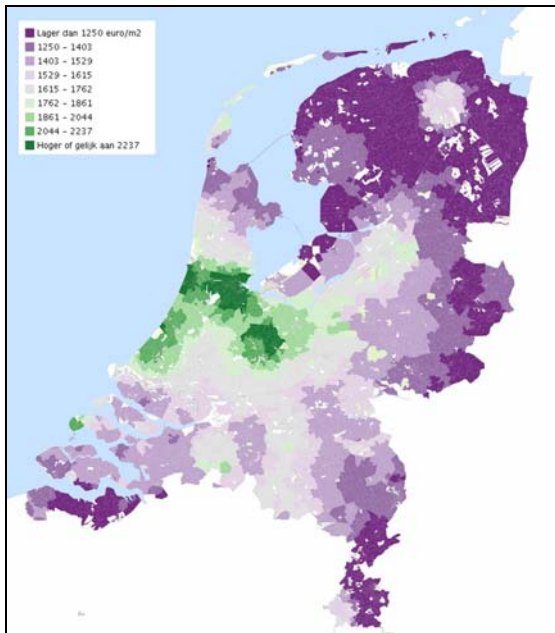


Bron: OBI, bewerking Stadsontwikkeling

4. Koopmarkt

Koopwoningen in Rotterdam en de omliggende gemeenten - de voormalige stadsregio - zijn verhoudingsgewijs goedkoop. Dat geldt zowel in absolute waarde als wanneer deze wordt uitgedrukt in prijs per vierkante meter. Het kaartje in figuur 11 illustreert dit door de gemiddelde vierkante meterprijs van een tussenwoning in 2013 in buurten over heel Nederland te vergelijken. Rotterdam blijkt een middenmoter te zijn, terwijl het prijsniveau in andere steden in de Randstad hoger ligt. Nuance is dat de noordkant van Rotterdam en regio het beter doet dan de zuidkant. De zuidkant, vooral het eiland Voorne Putten, blijft prijstechnisch duidelijk achter.

Figuur 11 Gemiddelde m²-prijs tussenwoning, 2013



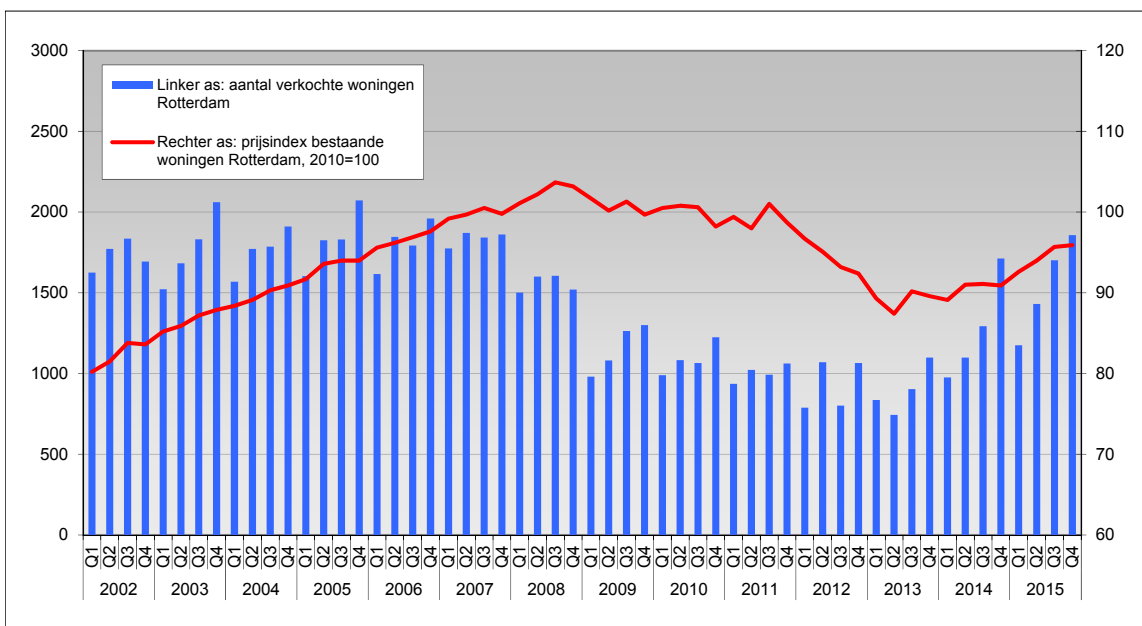
Bron: demowijzer.nl

Prijzontwikkeling en aantallen transacties

Figuur 12 toont de prijsindex voor bestaande woningen en het aantal woningtransacties in de bestaande voorraad. Te zien is, dat in 2008 de woningwaarde nog steeg, terwijl het aantal transacties afnam. De gemiddelde transactieprijs lag toen ronde € 190.000. Opmerkelijk was dat de waarde van bestaande woningen reeds sinds medio 2011 een sterke daling vertoonde, maar dat pas een jaar later een vergelijkbare daling van transactiepreisen volgde.

Begin 2013 werd het dieptepunt van de markt bereikt, zowel in waarde van bestaande woningen, als in aantallen en gemiddelde prijs van verkochte woningen. Sindsdien is een gestaag herstel zichtbaar.

Figuur 12 Aantal transacties en prijsindex bestaande koopwoningen

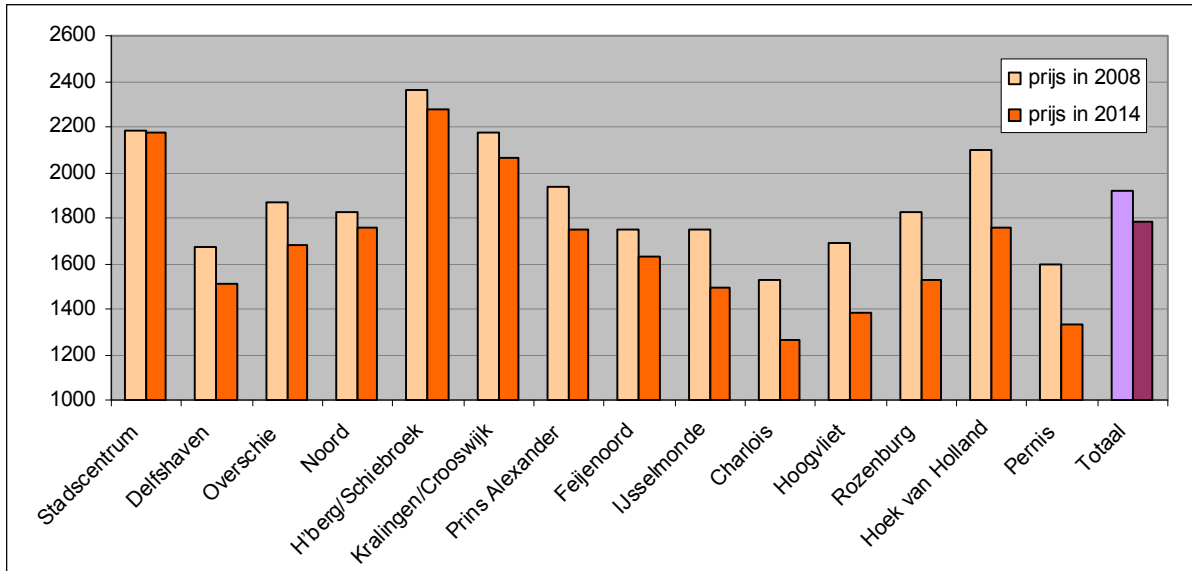


Bron: CBS / Kadaster, bewerking Stadsontwikkeling

Verskil tussen gebieden

Figuur 13 laat voor zowel Rotterdam totaal als afzonderlijke gebieden zien wat de vierkantemeterprijs van verkochte woningen was in 2008, op het hoogtepunt van de markt, en op het dieptepunt van de markt in 2014. De binnenstad blijkt een sterk gebied, want heeft een hoge prijs en vertoont nauwelijks daling, Charlois is het zwakst met een lage prijs en een sterke daling.

Figuur 13 Gemiddelde prijs verkochte woningen, in €/m² per gebied in 2008 en 2014

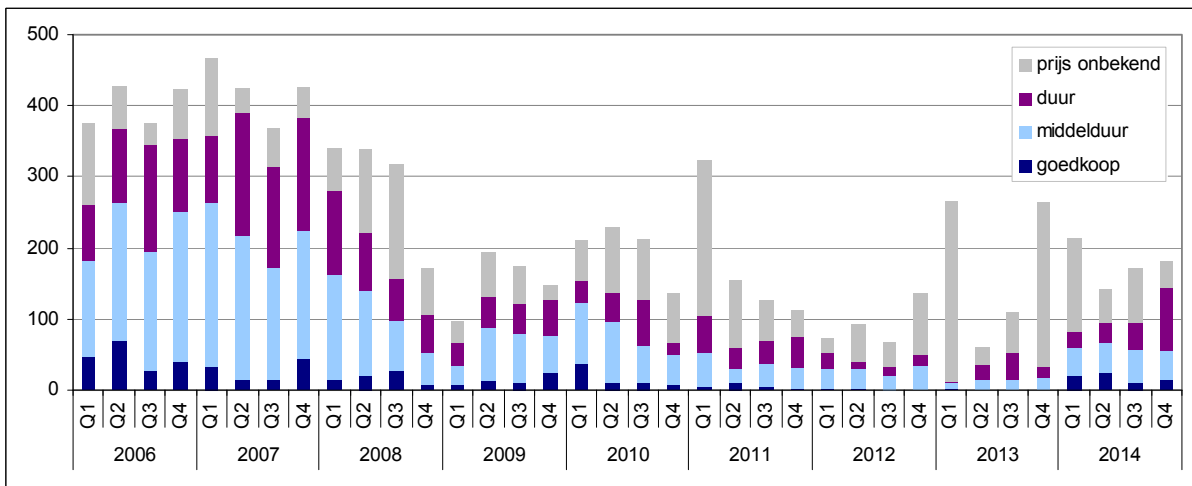


Bron: NVM, bewerking Stadsontwikkeling

Nieuwbouw koopwoningen

Het toenemende vertrouwen in de woningmarkt zien we terug in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen. Rotterdam volgt daarmee de landelijke trend. Positief is dat niet alleen de goedkope woningen afzet vinden, maar -zoals figuur 14 illustreert- ook de duurdere woningen (vanaf € 250.000). Op gebiedsniveau beschouwd, blijken de binnenstad, Kralingen en Park16Hoven populair.

Figuur 14 Aantallen woningverkopten nieuwbouw Rotterdam per kwartaal en naar prijsklasse



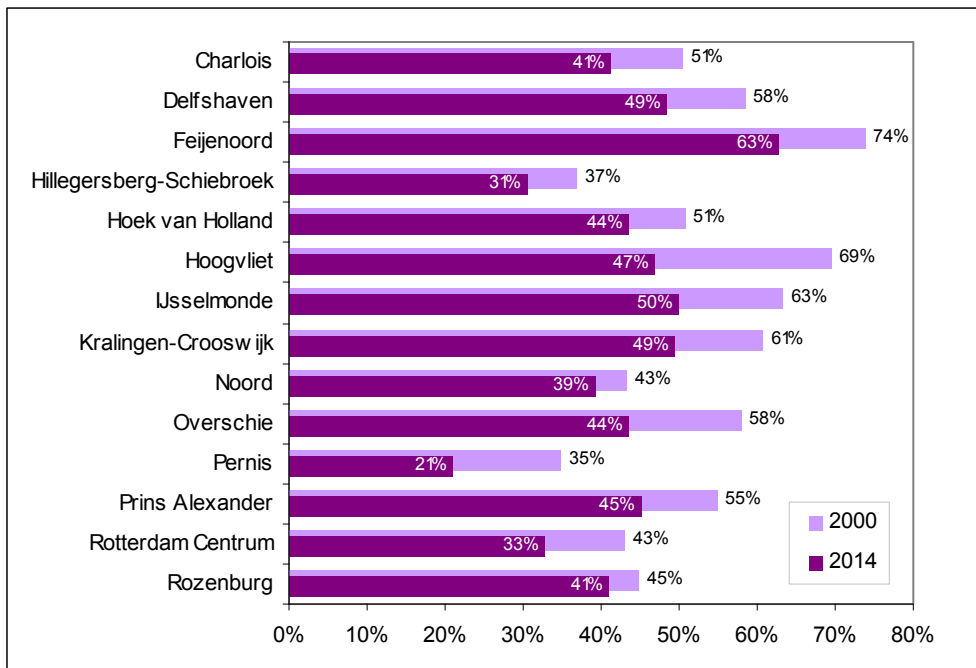
Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking Stadsontwikkeling

5. Corporatievoorraad totaal

Aandeel op totale woningvoorraad

Het aandeel corporatiewoningen in de stedelijke woningvoorraad bedraagt 46%. Dit aandeel is niet in ieder gebied gelijk. Het varieert van 21% tot 63%, zoals in figuur 15 is te zien. De grafiek toont eveneens dat het aandeel in alle gebieden sinds het jaar 2000 is afgenomen. Oorzaken daarvoor zijn divers. Het komt door sloop en verkoop van corporatiewoningen (bijvoorbeeld in Hoogvliet en Charlois) of doordat nieuwbouw van koop- of particuliere huurwoningen resulteerden in een toename van de totale woningvoorraad (bijvoorbeeld in Centrum, Prins Alexander, Hoek van Holland en Pernis). Een combinatie van beide ontwikkelingen is uiteraard ook mogelijk (bijvoorbeeld in Delfshaven en Feijenoord).

Figuur 15 Aandeel corporatiewoningen op totale woningvoorraad per gebied



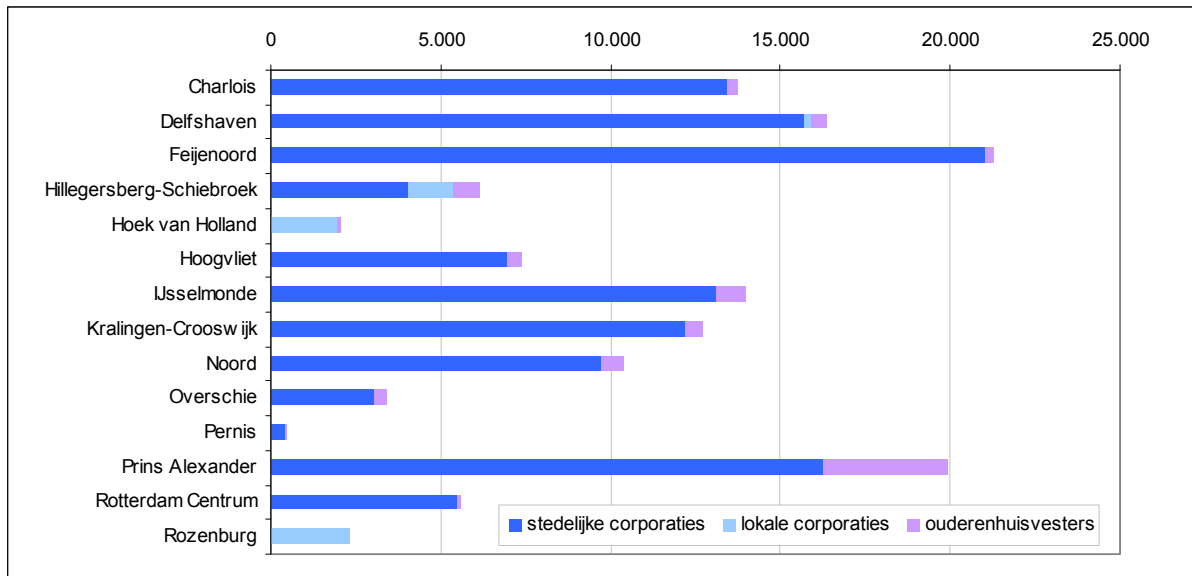
Bron: OBI, bewerking Stadsontwikkeling

Absolute aantallen per gebied

Woningcorporaties bezitten bijna 136.000 woningen in Rotterdam. Het grootste deel daarvan staat in de gebieden Feijenoord en Prins Alexander. Ook in andere gebieden binnen de ring van snelwegen hebben corporaties een groot aantal woningen in bezit. Figuur 16 laat dat zien.

Bijzonder aan de corporatievoorraad in Prins Alexander is het grote aantal woningen van specifieke ouderenhuisvesters (SOR, Humanitas en Laurens Wonen). Opvallend is verder dat enkele lokale corporaties actief zijn; deze hebben slechts alleen in dat betreffende gebied bezit. Soms, zoals in Hoek van Holland en Rozenburg, zijn zij (min of meer) als enige corporatie werkzaam in het gebied.

Figuur 16 Aantal corporatiewoningen per gebied in 2014, naar type corporatie



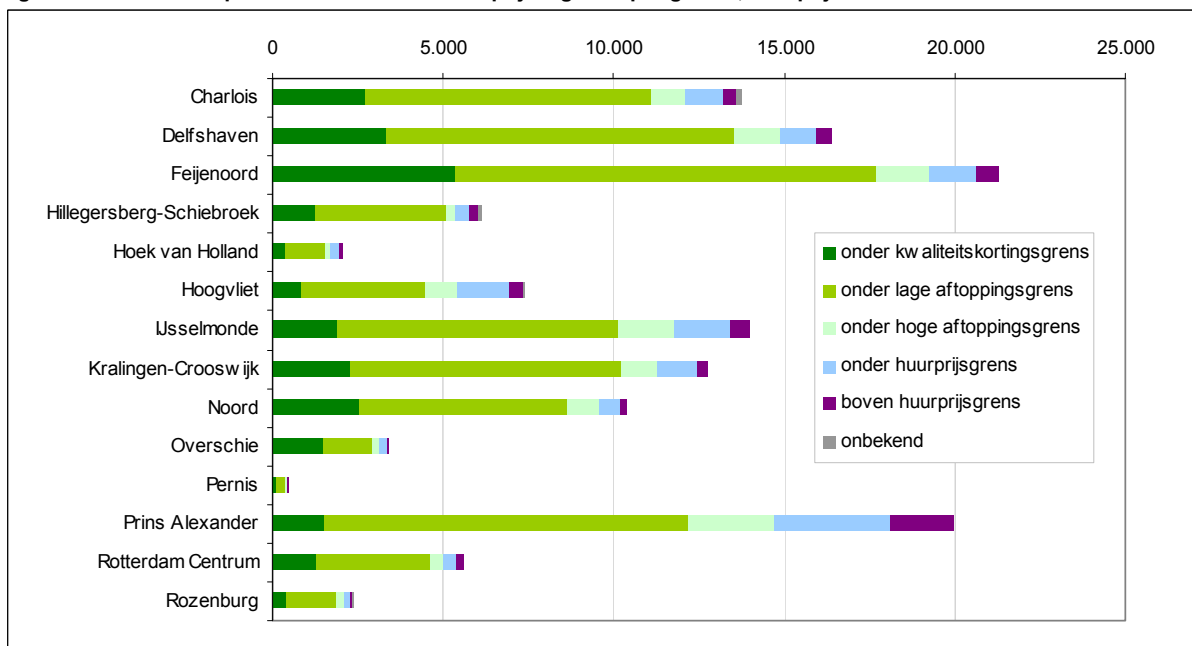
Bron: OBI, bewerking Stadsontwikkeling

Huurprijs per gebied

Figuur 17 toont de huurprijs in 2014 per gebied. Er is geen onderscheid gemaakt naar type huisvester, omdat gegevens voor zo'n uitsplitsing ontbreken.

Voor prijssegmenten in tinten groen is huurtoeslag mogelijk; d.w.z. een prijs onder de aftoppingsgrens. Er is duidelijk te zien dat eigenlijk alleen in het gebied Prins Alexander een substantieel aantal woningen staat, waarvoor geen huurtoeslag mogelijk is. Alle gebieden bij elkaar opgeteld, hebben 116.700 corporatiewoningen een prijs onder de bovenste aftoppingsgrens. Dat is 86% van hun totale bezit. Nog eens 13.400 woningen (10% van het corporatiebezit) hebben een hogere huurprijs maar nog onder de liberalisatiegrens. Ongeveer 5.500 woningen (4% van het corporatiebezit) hebben een prijs boven de liberalisatiegrens.

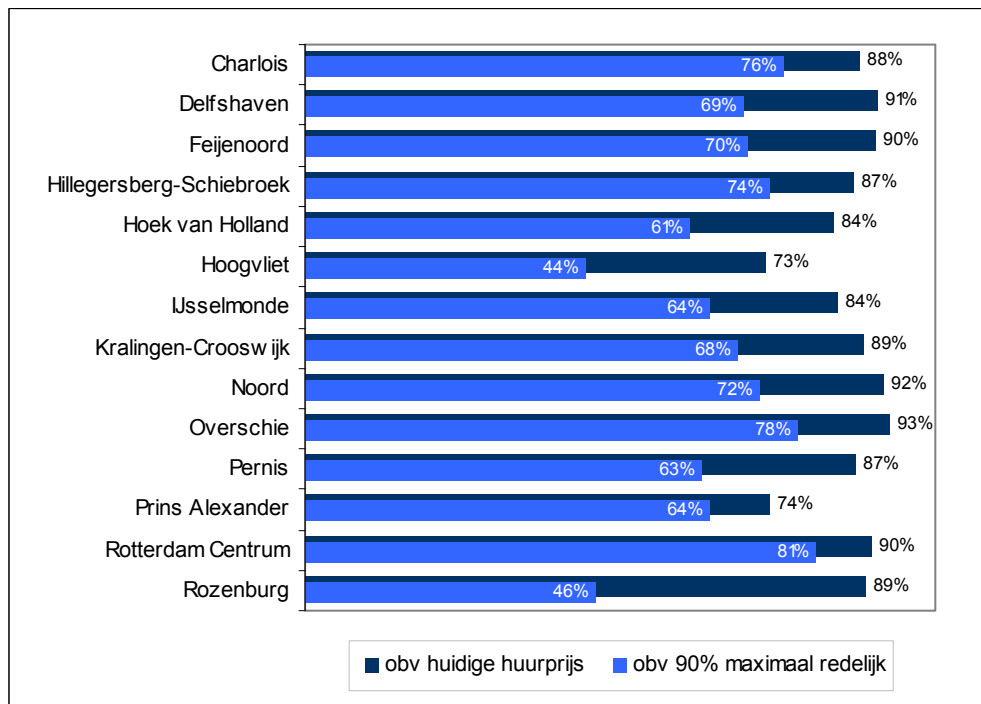
Figuur 17 Corporatievoorraad naar huurprijssegment per gebied, huurprijs 2014



Bron: Maaskoepel, bewerking Stadsontwikkeling

De huidige huurprijzen liggen lager dan de prijs die de corporatie ervoor zou mogen vragen, de zogeheten maximaal redelijke huurprijs. Bij nieuwe verhuringen wordt dan ook geharmoniseerd tot een bepaald percentage van maximaal redelijk. Figuur 18 laat zien wat er zou gebeuren met het aandeel van de woningvoorraad onder de hoge aftoppingsgrens, als alle woningen op 90% van maximaal redelijk zouden worden verhuurd. Het potentiële effect is per gebied zeer verschillend, een afname tussen 9 en 43% (respectievelijk Centrum en Rozenburg). Op stedelijke schaal zou de voorraad onder de aftoppingsgrens met 18% krimpen, in absolute aantallen tot 92.000 woningen.

Figuur 18 Aandeel voorraad onder hoge aftoppingsgrens, in 2014 en indien huur 90% maximaal redelijk, per gebied



Bron: Maaskoepel, bewerking Stadsontwikkeling

Let wel, dit is een fictieve situatie. De berekening is vooral bedoeld om te laten zien waar theoretische ruimte voor huurverhoging zit. Of die verhoging wordt doorgevoerd, is ondermeer afhankelijk van de marktsituatie in een gebied en afspraken tussen partijen. Ook kan verhoging pas worden doorgevoerd als woningen vrijkomen. Bovenstaand beeld toont een mogelijke situatie na vele jaren van verhuizingen.

6. Vrije sector huur

De belangstelling voor vrije sector huurwoningen neemt toe. Dat zijn woningen met een maandhuur boven € 711. Uit het WoON2012 blijkt dat 8% van de Nederlanders daarin geïnteresseerd is, in de grote steden ligt dat één of twee procentpunt hoger. De behoefte in de grote steden blijkt verdubbeld ten opzichte van de periode voor de crisis.

In algemene zin is in Nederland de belangstelling voor de huursector, niet alleen de vrije sector, de afgelopen jaren toegenomen. Aanleiding is divers en slechts voor een deel te herleiden tot de crisis en de nasleep daarvan. Specifiek voor de vrije sector gelden de volgende ontwikkelingen. Enerzijds is er het huurbeleid, waarin passend toewijzen en inkomensafhankelijke huren tot meer vraag naar duurdere woningen leiden. Anderzijds zijn er (veelal jonge) aspirant kopers, die geen financiering voor een koopwoning kunnen krijgen en uitwijken naar de huursector. De gereguleerde huur is op grond van hun inkomen vaak uitgesloten, de vrije sector blijft over. Er zijn senioren die hun bestaande woning verkopen en een comfortabele huurwoning zoeken. En de flexibilisering van de arbeidsmarkt leiden tot een grotere vraag naar huurwoningen, voor een belangrijk deel in de vrije sector.

De Rotterdamse voorraad bestaat in 2014 voor ruim 7% uit woningen in de vrije sector huur, ongeveer 21.400 stuks. Daarvan zijn 15.900 in bezit van particuliere verhuurders en 5.500 van corporaties.

Kenmerken voor de vrije sectorwoningen zijn:

- relatief groot, ruim de helft heeft een woonoppervlakte vanaf 100 m²;
- relatief nieuw, ongeveer de helft dateert van na 1990;
- hoewel in meerderheid appartementen, toch vaker dan gemiddeld grondgebonden woningen (35% tegenover 26% stedelijk gemiddeld);
- met name in de particuliere vrije sector huur een hogere mutatiegraad (14%, maar dalend naar waarschijnlijk 10%) dan gemiddeld in de totale woningvoorraad (9%).

In de “Verkenning vrije sector huurwoningen Rotterdam” (OBI, september 2015) is een tweetal scenario’s doorgerekend om te bepalen hoe groot de marktruimte is voor de nieuwbouw van woningen in de vrije sector huur.

Eerste stap was het bepalen van de potentiële vraag. Daartoe zijn diverse groepen van huishoudens onderscheiden, waarbij per groep de verhuisgeneigdheid, de voorkeur voor vrije sector huur en het gewenste woningtype zijn vastgesteld. De verwachte huishoudenontwikkeling is eveneens ingevoegd. De jaarlijkse behoefte aan vrije sector huurwoningen blijkt te variëren van 2.900 tot ruim 4.000 woningen.

Figuur 19 Jaarlijkse vraag naar vrije sector huurwoningen in Rotterdam

Type huishouden	scenario 1			scenario 2			
	totaal	egw	mgw	totaal	egw	mgw	
Alleenstaand tot 29 jaar	1.150	300	850	1.700	400	1.300	
Paar zonder kinderen tot 29 jaar	550	150	400	700	200	500	
Gezinnen (incl. eenoudergezinnen)	300	200	100	300	200	100	
Alleenstaanden en paren zonder kind 30-64 jaar	650	450	400	1.100	450	650	
Alleenstaanden en paren zonder kind 65+	250	25	225	250	25	225	
Totaal	2.900	925	1.975	4.050	1.275	2.775	

Bron: OBI

Vervolgens is het jaarlijkse aanbod berekend. Dat is bepaald op basis van de mutatiegraad (het aandeel woningen dat per jaar beschikbaar komt) in de bestaande voorraad en het bekende planaanbod nieuwbouwwoningen. Het netto saldo van huurverhogingen en uitpolding in de bestaande voorraad is op nul gesteld.

Afhankelijk van het scenario blijkt er in de vrije sector huur, bovenop het bekende planaanbod (300 woningen per jaar) en zonder marktbederf, extra marktruimte voor 375 tot 1.475 woningen per jaar. Totaal levert dit een aanbod van 675 tot 1.775 woningen per jaar op. Afgezet tegen de vraagmarge van 2.900 tot 4.050 is er dus een groot tekort aan vrije sector huurwoningen.

7. Betaalbaarheidsrisico's

In 2014 heeft onderzoeksbureau RIGO een uitgebreide studie gedaan naar de betaalbaarheid van het wonen in de regio Rotterdam. Het onderzoek kijkt naar de woonlasten van verschillende typen huishoudens en hun bestedingsruimte voor andere uitgaven, waaronder sociale participatie. De woonlasten zijn de optelsom van energielasten en netto huurlasten, rekening houdend met belastingen en toeslagen. Als de lasten te hoog zijn om overige noodzakelijke uitgaven te kunnen doen (bedragen o.b.v. NIBUD-normen), wordt gesproken over een betaalbaarheidsrisico. Dat risico kan in de praktijk kleiner zijn, omdat men mogelijk giften ontvangt, kwijschelding krijgt of neveninkomsten heeft.

Van de primaire doelgroep, de huishoudens die aanspraak kunnen maken op huurtoeslag en een woning onder de aftoppingsgrens, heeft in Rotterdam 7% (in de regio 6%) van de zittende huurders een betaalbaarheidsrisico. Dat aandeel is echter 26% (in de regio 24%) als ook voldoende bestedingsruimte voor sociale participatie wordt meegenomen in de berekening.

De risico's zijn niet gelijk verdeeld over de verschillende huishoudentypen, zo blijkt uit figuur 20. Het zijn binnen de primaire doelgroep vooral alleenstaanden en – als sociale participatie meeweegt – paren met kinderen die grote risico's lopen.

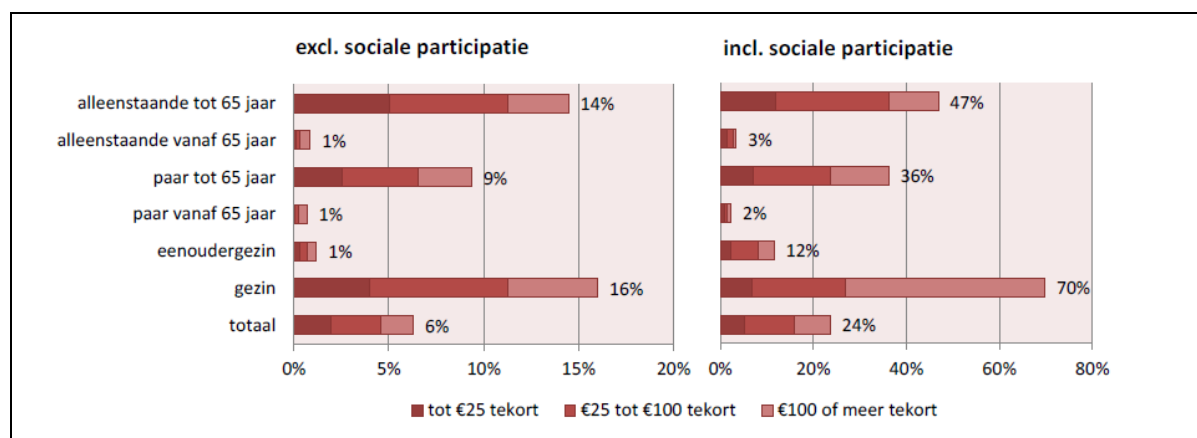
Figuur 20 Aandeel huishoudens uit primaire doelgroep met betaalbaarheidsrisico, zittende huurders regio Rotterdam

	% van primaire doelgroep	
	excl. sociale participatie	incl. sociale participatie
alleenstaande	8%	26%
paar zonder kinderen	3%	11%
paar met kinderen	16%	70%
eenoudergezin	1%	12%
tot 25 jaar	28%	65%
25 – 35 jaar	11%	40%
35 – 45 jaar	8%	31%
45 – 55 jaar	8%	34%
55 – 65 jaar	9%	40%
65 – 75 jaar	2%	8%
vanaf 75 jaar	1%	3%
totaal	6%	24%

Bron: RIGO

De berekende tekorten zijn, in absolute bedragen uitgedrukt, niet bij elke groep even groot. Paren met kinderen (in figuur 21 gezinnen genoemd) kennen het grootste tekort. Door huurharmonisatie zijn nieuwe huurders vaak duurder uit en zijn de risico's anderhalf tot twee keer hoger. Wat overigens betekent dat 65plussers nog altijd niet of nauwelijks behoren tot huishoudens met betalingsrisico's.

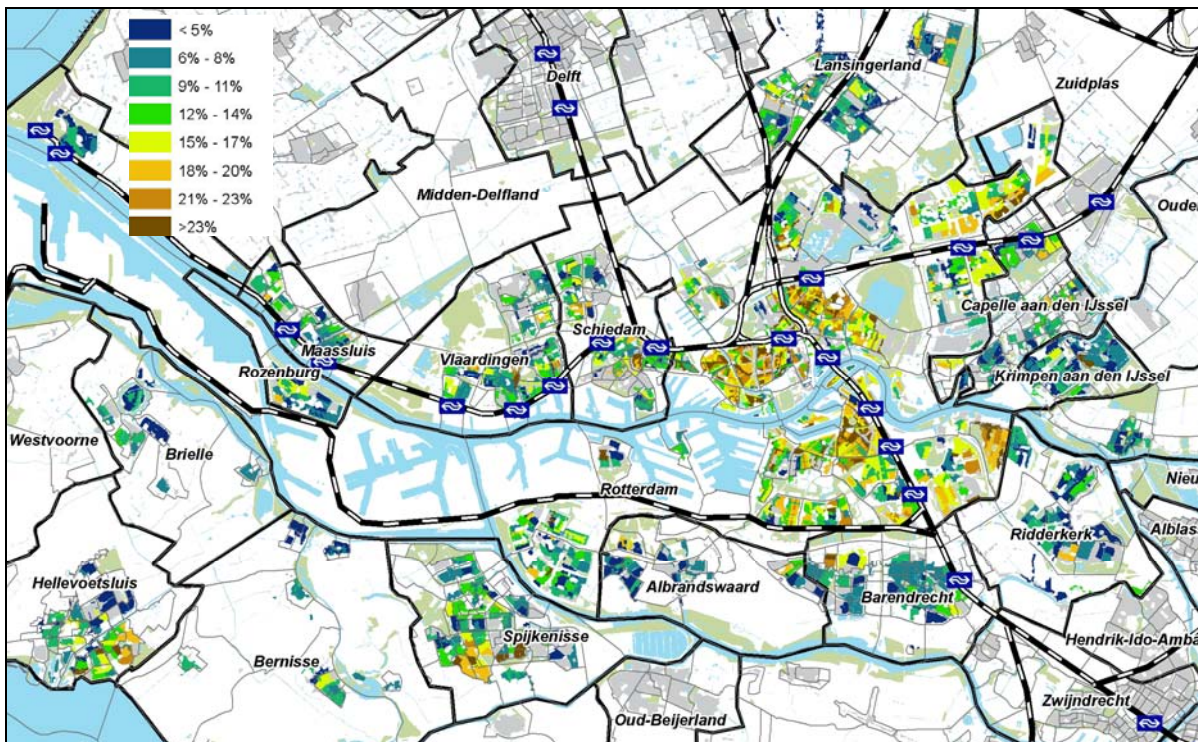
Figuur 21 Aandeel huishoudens uit primaire doelgroep met betaalbaarheidsrisico zittende huurders, regio Rotterdam



Bron: RIGO

Wat betreft woonsituatie, zijn de risico's het grootst bij huishoudens die wonen in een eengezinswoning of in vooroorlogse woning. Ook geldt dat hoe groter de woning (vanaf 90m²), hoe groter het risico op betalingsproblemen. Bovendien blijken de risico's in Rotterdam groter dan in veel buurgemeenten, zo valt uit figuur 22 op te maken. Een belangrijke factor is de huishoudenomvang in relatie tot het inkomen; grotere huishoudens uit de primaire doelgroep, waarvan Rotterdam er veel telt, lopen de grootste risico's.

Figuur 22 Primaire doelgroep met betaalbaarheidsrisico bij sociale participatie, zittende huurders regio Rotterdam



Bron: RIGO

8. Woonmilieus

In de Stadsvisie werd geconstateerd dat er behoefte is aan centrumstedelijk, rustig stedelijk en groenstedelijk wonen en dat er een overschot is aan levendig stedelijk wonen. Over het laatste stelt de Stadsvisie dat er een transformatieopgave ligt naar het rustig stedelijk woonmilieu.

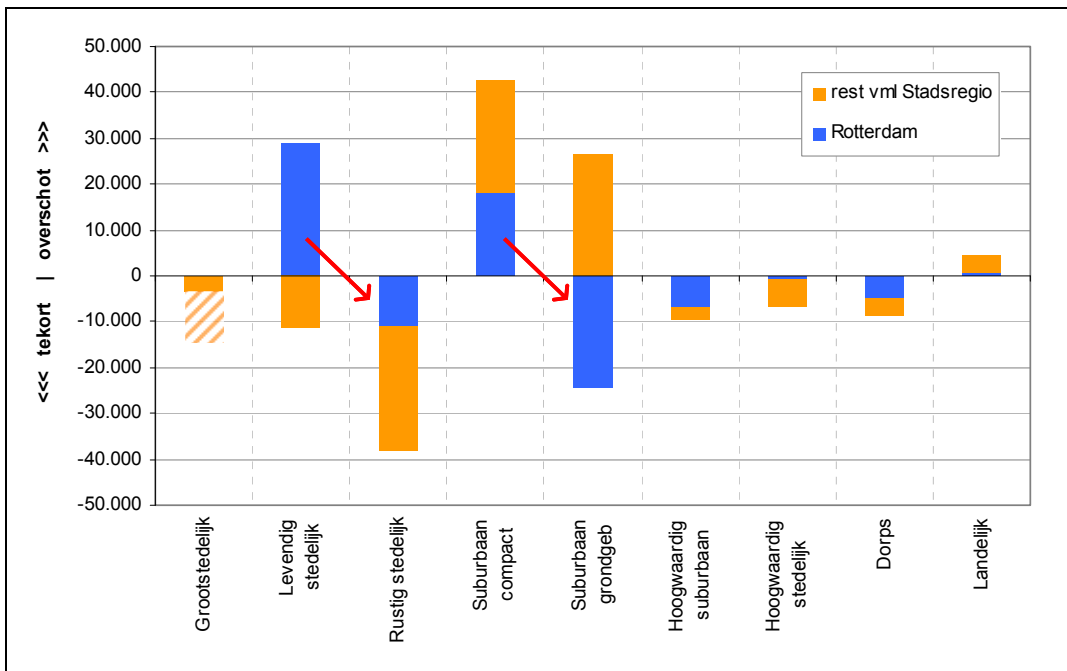
Figuur 23 op de volgende pagina bevestigt deze constatering. De gegevens zijn gebaseerd op data uit de Grote Woontest 2012, de woonmilieu-indeling is die van Rosetta¹⁷. Boven de nullijn staan overschotten, onder de lijn zijn tekorten. Transformatieopgaven in Rotterdam zijn met een rode pijl weergegeven. Daarbij springt ook de herstructureringsopgave in het groenstedelijk milieu in het oog (hier suburbaan genoemd). Er is in dit milieu een overschot aan compact (gestapeld) en een tekort aan grondgebonden.

Omdat het onderzoek regionaal is uitgevoerd, kunnen we tevens inzichtelijk maken aan welke woonmilieus in de rest van de regio een overschot of tekort is. Rotterdam is de enige regiogemeente die een centrumstedelijk (grootstedelijk) woonmilieu kan bieden en vervult zo in haar eentje een regionale behoefte. Wij verwachten bovendien dat, doordat het centrumstedelijk wonen in aantrekkingskracht de schaal van de regio overstijgt, een grotere behoefte kan worden bediend. Die verwachting is middels een arcering in de grafiek aangeduid.

Het regionale overschot aan woningen in een groenstedelijk (suburbaan grondgebonden) woonmilieu, voornamelijk op Voorne Putten, kunnen niet zondermeer wegstrepen tegen het tekort aan dat woonmilieu in Rotterdam. Vooral ook omdat we zien dat veel Rotterdammers in hun zoektocht naar een woning in een groenstedelijk woonmilieu maar zeer beperkte voorkeur voor Voorne Putten en veel meer voor Rotterdam zelf hebben.

¹⁷ De Rosetta-indeling is net iets gedetailleerder dan de indeling van de stadsvisie, maar er wel mee te vergelijken.

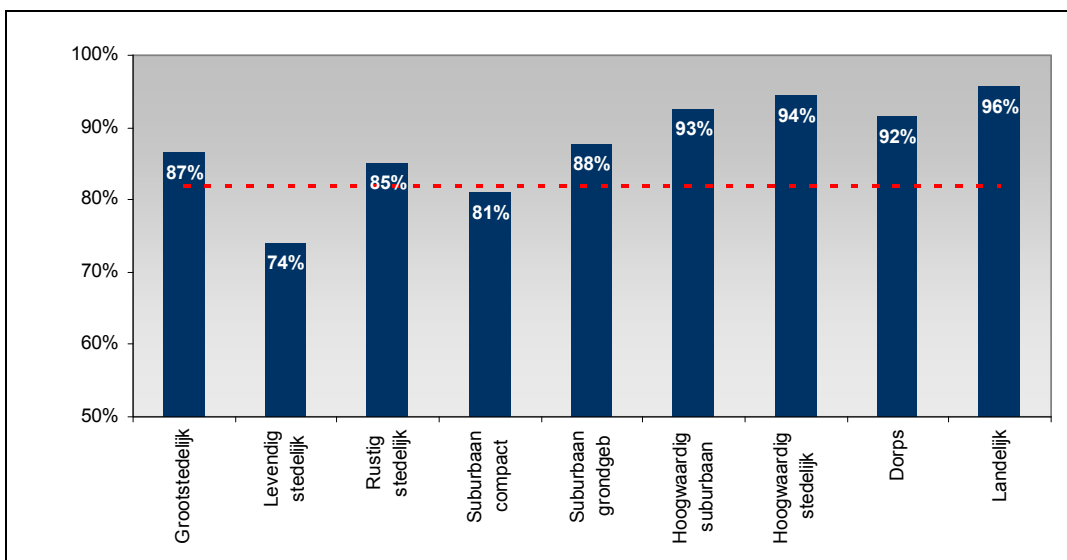
Figuur 23 Overschotten en tekorten aan woonmilieus in Rotterdam en de regio



Bron: SmartAgent / Grote Woontest 2012, bewerking Stadsontwikkeling

Het verschil in waardering tussen levendig en rustig stedelijk woonmilieu is duidelijk zichtbaar in onderstaande figuur. Ook het in het groenstedelijke milieu krijgt de compacte variant een significant lagere waardering dan de grondgebonden variant. Het onderstreept de noodzaak tot de eerder genoemde transformatie van woonmilieus.

Figuur 24 Tevredenheid per woonmilieu in Rotterdam, stedelijk gemiddelde is horizontale lijn



Bron: SmartAgent / Grote Woontest 2012, bewerking Stadsontwikkeling

9. Woonruimtebemiddeling en beschikbaarheid

Het totaal aantal verhuringen door corporaties is de afgelopen jaren relatief constant gebleven, ondanks de crisis op de woningmarkt en een afname van de corporatievoorraad. Er is wel een duidelijke verschuiving zichtbaar van het goedkope segment (tot afgerond € 629 maandhuur) naar het middeldure segment; voornamelijk in de huurklasse tussen hoogste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Dit is gevolg van huurharmonisatie, oftewel het optrekken van huren nadat een woning door verhuizing is vrijgekomen.

Figuur 25 Verhuringen van woningcorporaties in de afgelopen vijf jaar naar prijsklasse

	2011	2012	2013	2014	2015
Huur onder jongeren/kwaliteitskortingsgrens (€ 409,92 in 2016)	983	742	700	677	582
Huur tussen jongerengrens en laagste aftoppingsgrens (€ 586,68 in 2016)	4.132	4.304	3.913	3.544	3.686
Huur tussen laagste en hoogste aftoppingsgrens (€ 628,76 in 2016)	1.199	1.298	1.206	1.155	1.206
Subtotaal: aantal verhuringen goedkope huurwoningen	6.314	6.344	5.819	5.376	5.474
Huur tussen hoogste aftoppingsgrens en huurprijsgrens (€ 710,68 in 2016)	1.264	1.815	2.149	2.564	2.375
Huur boven huurprijsgrens	445	448	727	607	559
Totaal: aantal verhuringen	8.023	8.607	8.695	8.547	8.408

Bron: Maaskoepel

Figuur 26 Verhuringen van woningcorporaties in 2015 naar type woningzoekende huishoudens

Type huishouden	Aantal woningen	Procentueel
Aan reguliere woningzoekenden na zelf zoeken	6.136	73 %
Aan urgenten ¹⁸ na zelf zoeken	1.080	13 %
Aan urgenten na directe bemiddeling	645	8 %
Aan statushouders na directe bemiddeling	547	6 %
Totaal aantal verhuurde corporatiewoningen	8.408	100 %

Bron: Maaskoepel

Voor de toewijzing van sociale huurwoningen (tot afgerond € 711 maandhuur) gelden de zogenaamde Europese inkomensgrenzen: minimaal 80 % moet aan huishoudens met een inkomen onder € 35.739 toegewezen worden en maximaal 10 % aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.739 per jaar. Om voor urgentie in aanmerking te komen, mag het inkomen niet hoger zijn dan € 35.739.

In de praktijk vinden alle directe bemiddelingen van urgenten en statushouders in de goedkope huurvoorraad plaats. Bij de andere toewijzingscategorieën is dit niet altijd het geval. Wanneer we de directe bemiddelingen alleen afzetten tegen de verhuringen van goedkope huurwoningen (tot afgerond € 629 maandhuur), krijgen we het onderstaande beeld.

¹⁸ Urgenten (inclusief herhuisvestingskandidaten) zoeken in de 1^e fase van hun urgentie zelf met voorrang naar een woning. In de 2^e fase komen zij in aanmerking voor directe bemiddeling. Statushouders en bijzondere doelgroepen die uitstromen uit een zorginstelling en nazorg of begeleiding nodig hebben, worden alleen direct bemiddeld.

Figuur 27 Directe bemiddeling versus regulier verhuurd

	Aantal	Procentueel
Aan urgenten na directe bemiddeling	645	12 %
Aan statushouders na directe bemiddeling	547	10 %
Totaal directe bemiddeling	1.192	22 %
Aan reguliere woningzoekenden (met en zonder voorrang) na zelf zoeken	4.282	78 %
Totaal aantal verhuurde goedkope corporatiewoningen	5.474	100 %

Bron: Maaskoepel

Bijlage 2 Primaire doelgroep en goedkope voorraad

De primaire doelgroep bestaat uit de mensen die vanwege hun inkomen, op wettelijke gronden, aanspraak kunnen maken¹⁹ op een woning met huurtoeslag. Dat zijn woningen met een huurprijs onder de zogeheten bovenste aftoppingsgrens²⁰. De goedkope voorraad definiëren wij het geheel van corporatiewoningen onder die grens én particuliere huur- en koopwoningen met een WOZ-waarde onder € 122.000 (waarde in 2014, taxatie een jaar eerder). Deze WOZ-grenswaarde is afgeleid van de (medio 2015) maximaal door een meerpersoonshuishouden uit de primaire doelgroep te financieren koopwoning, op één inkomen en indien men geen eigen vermogen inbrengt.

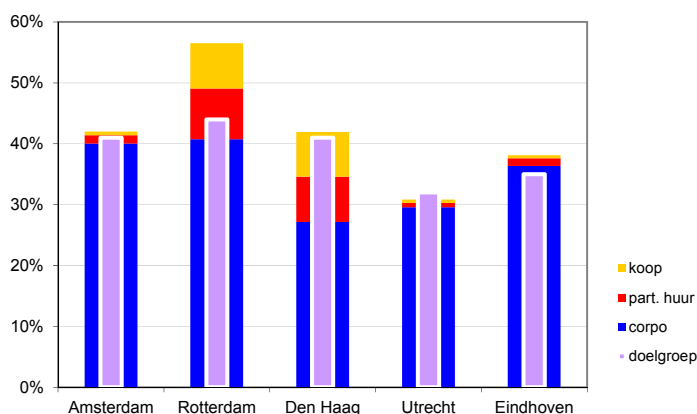
Omvang doelgroep

De economische situatie speelt een grote rol in het inkomen van huishoudens. Aangezien de economie schommelt, varieert ook de omvang van de primaire doelgroep. Eind 2013 (het meest recente cijfer) behoorden 125.600 huishoudens in Rotterdam tot de primaire doelgroep. Dat is vrijwel gelijk aan de omvang vijftien jaar eerder²¹. Van de doelgroep woont het overgrote deel in een huurwoning van corporatie of particuliere verhuurder, een betrekkelijk klein deel (18.000 huishoudens) woont in een koopwoning.

Het aandeel van de primaire doelgroep in Rotterdam is groter landelijk gemiddeld (32%) en in andere gemeenten binnen de voormalige stadsregio. Daar varieert het aandeel tussen 37% (Schiedam) en 19% (Albrandswaard), met een gemiddelde van 28%. Rotterdam heeft dus van de regiogemeenten het hoogste aandeel primaire doelgroep. In vergelijking met de gemeenten uit de G5 heeft Rotterdam ook de grootste doelgroep, maar zijn de verschillen kleiner. Het aandeel primaire doelgroep in Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven is respectievelijk 41, 41, 32 en 35%. Zie figuur 1.

Betrouwbare voorspellingen over de te verwachten ontwikkeling van het aandeel primaire doelgroep zijn moeilijk te maken. In het verleden is de doelgroep in omvang afgenomen en toegenomen, en is nu per saldo gelijk aan vijftien jaar geleden. De verwachting is dat de doelgroep tussen nu en 2030 rond het hierboven genoemde aantal blijft schommelen. Natuurlijk zal Rotterdam haar aantrekkingskracht op huishoudens met een lager inkomen en jongeren houden en is in ieder geval op korte termijn de instroom van statushouders van invloed. Tegelijkertijd zetten we als gemeente stevig in op een verdere stijging van het opleidingsniveau en de arbeidsmarktparticipatie van Rotterdammers alsmede de verdere versterking van de Rotterdamse economie.

Figuur 1 Omvang goedkope voorraad vs. doelgroep in G5, als aandeel van resp. totale voorraad en huishoudens, 2013



Bronnen: CBS en CFV, bewerking Stadsontwikkeling

¹⁹ In 2016 gaat het over de volgende inkomens: € 30.050 voor 65plus-meerpersoonshuishoudens, € 22.100 voor 65plus-eenpersoonshuishoudens, € 30.000 voor 65min-meerpersoonshuishoudens en € 22.100 voor 65min-eenpersoonshuishoudens.

²⁰ Een woning onder deze grens (€ 629 per maand in 2016) is door de werking van de huurtoeslag ook voor de lagere inkomens betaalbaar. De grens van € 629 per maand geldt overigens voor huishouders van 3 of meer personen. Voor 1- of 2-persoonshuishoudens geldt de laagste aftoppingsgrens, die in 2016 € 587 per maand bedraagt.

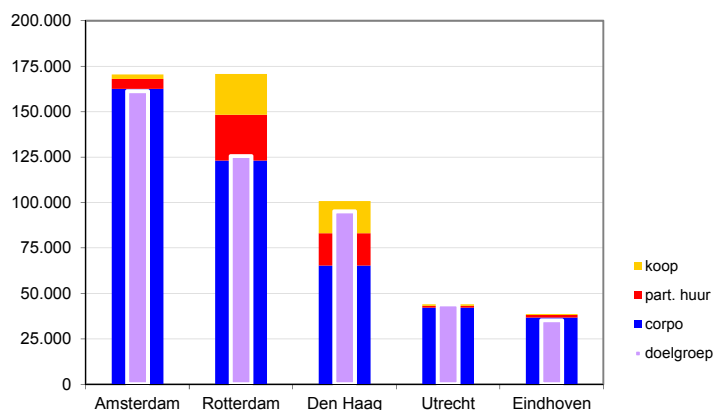
²¹ Studenten en Rotterdammers wonend in een instelling zijn niet meegerekend.

Omvang voorraad

Rotterdam heeft veel goedkope woningen, ongeveer 56% van de totale woningvoorraad. Hoezeer dit gegeven afwijkt van andere gemeenten, blijkt wel als we de vergelijking met de G5 maken, zie wederom figuur 1. In alle gemeenten zijn omvang van de primaire doelgroep en de goedkope voorraad min of meer in overeenstemming zijn.

Figuur 2 laat zien dat de Rotterdamse goedkope voorraad in absolute aantallen even groot is als die in Amsterdam, terwijl de totale woningvoorraad daar veel groter is. Rotterdam is de enige gemeente met een grote overmaat aan goedkope woningen. Dit maakt onze woningmarkt fundamenteel anders en is de reden waarom vergroten van het aandeel middelduur/duur al jaren inzet van beleid is.

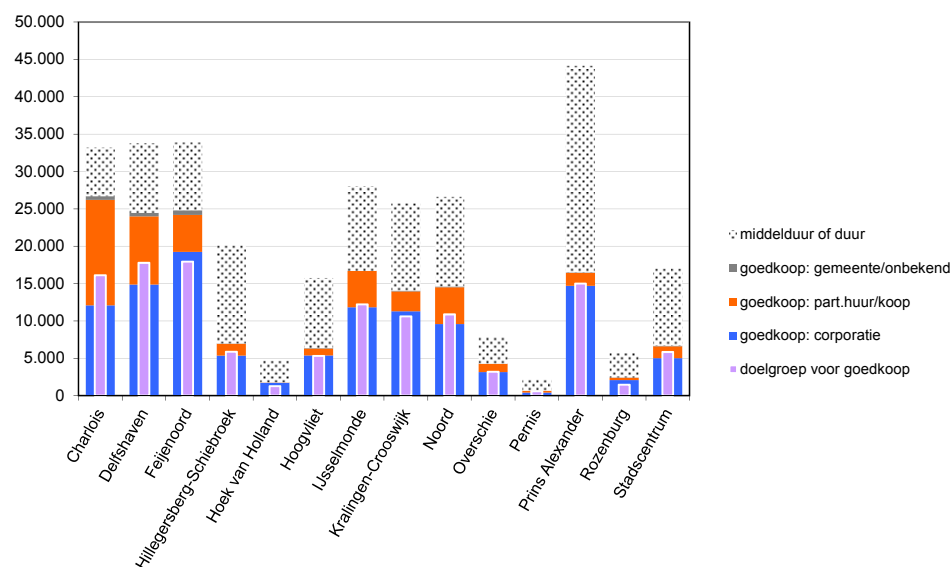
Figuur 2 Omvang goedkope voorraad en doelgroep in G5, in absolute aantallen woningen en huishoudens, 2013



Bronnen: CBS en CFV, bewerking Stadsontwikkeling

Figuur 3 op de volgende pagina illustreert dat de primaire doelgroep en de goedkope voorraad binnen Rotterdam niet evenredig verdeeld zijn. Vooral in de stadswijken is het aandeel goedkope voorraad erg groot, wat tot uitdrukking komt in de gebieden Charlois, Delfshaven en Feijenoord. Dit zijn ook de gebieden, waar de absolute marge tussen primaire doelgroep en goedkope voorraad het grootst is. Opvallend in de grafiek is verder dat in het gebied Charlois, veroorzaakt door de focuswijken Carnisse, Oud-Charlois en Tarwewijk, het aantal particuliere woningen in de goedkope voorraad zeer omvangrijk is. Ook het gebied Delfshaven kent een grote goedkope particuliere voorraad, in belangrijke mate gelegen ten westen van de Schie. Het gebied Prins Alexander is een uitschieter in de andere richting, met een grotendeels middeldure en dure woningvoorraad.

Figuur 3 Aantal huishoudens in primaire doelgroep en opbouw totale woningvoorraad, per gebied van Rotterdam



Bronnen: OBI en Maaskoepel, bewerking Stadsontwikkeling

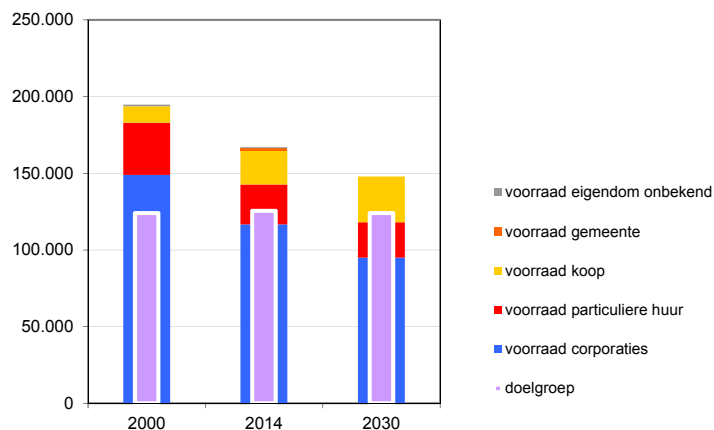
Onderstaande tabel en grafiek tonen de (verwachte) omvang van de goedkope voorraad en doelgroep van Rotterdam in de jaren 2000, 2014 en 2030.²² Voor deze berekening zijn dezelfde aannames gehanteerd als in de tabel op pagina 16 in Deel 1 van deze woonvisie.

Figuur 4 Ontwikkeling woningvoorraad 2000, 2014 en 2030

	2000		2014		2030	
	(won)	(%)	(won)	(%)	(won)	(%)
Totaal	289.500		299.800		316.000	
Middelduur/duur	94.800	32,7	132.200	44,1	168.000	53,2
Goedkoop	194.700	67,3	167.600	55,9	148.000	46,8
waarvan corporatie	149.000	76,5 *)	118.600	70,8 *)	≥ 94.800	64,2 *)
		51,5 **)		39,6 **)		30,0 **)
*) van goedkope voorraad						
**) van totale voorraad						

Bronnen: OBI, CBS, CFV en Maaskoepel, bewerking en prognose door Stadsontwikkeling

Figuur 5 Omvang goedkope voorraad vs. doelgroep in Rotterdam



Bronnen: Maaskoepel, CFV, OBI en CBS, bewerking en prognose door Stadsontwikkeling

²² Voor het bepalen van de voorraad in het jaar 2000 zijn toenmalige huurprijsgrenzen gehanteerd. De WOZ-waardegrens is met terugwerkende kracht verlaagd conform de prijsindex bestaande koopwoningen van het CBS en vervolgens gecorrigeerd voor andere woz-waarderingsystematiek. Gehanteerde grenzen in 2000 zijn respectievelijk € 425 huur en € 49.000 woz. Voor 2030 zijn geen aannames gedaan over woz-waardeontwikkeling.

Nota bene: prijsgrenzen

Er zijn enkele verschillen tussen de gehanteerde prijsgrenzen voor de berekening van de woningvoorraad en de grenzen die gebruikt wordt in het nieuwbouwprogramma. Onderstaand overzicht toont de beide indelingen. Huur- en nieuwbouwgrenzen gelden per 1-1-2016 en worden jaarlijks aangepast. Voor doeleinden van monitoring zal ook de woz-grens jaarlijks met de CBS prijsindex voor bestaande koopwoningen in Rotterdam worden herijkt.

berekening opbouw bestaande voorraad		
	<i>huur corporaties</i>	<i>woz particuliere voorraad huur en koop</i>
goedkoop	< 629	< 122.000
onderkant middelduur	629 - 711	122.000 - 140.000
bovenkant middelduur	711 - 1.000	140.000 - 180.000
duur	> 1000	> 180.000
 bouwprogramma		
	<i>huur</i>	<i>koop</i>
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

Koopgrenzen zijn bij nieuwbouw hoger in relatie tot huurprijzen i.v.m. ander rendement en hogere woningkwaliteit dan in bestaande voorraad.

Rendementseisen zijn hoger in laagste huurprijssegment dan in duurdere segmenten.

Bijlage 3 Verwachte inspanningen corporaties tot 2020

In onderstaande tabellen zijn de in de Agenda 2020 opgenomen verwachte inspanningen van corporaties samengevat.

Hoofddoel: aantrekkelijke woonmilieus realiseren

Subdoel	Activiteit	Gebied
Kansrijke wijken voor gezinnen	<ul style="list-style-type: none"> o Verkoop huurwoningen o Samenvoeging panden 	<ul style="list-style-type: none"> o Liskwartier o Oude Noorden o Nieuw-Crooswijk o Kralingen-West o Middelland o Nieuwe Westen o Lloydkwartier o Katendrecht o Kop van Zuid-Entrepot
Aantrekken en vasthouden van studenten en afgestudeerden	<ul style="list-style-type: none"> o Bestaande woningvoorraad beter vermarkten onder studenten en jongeren o Liberaliseren o Stimuleren doorstroming van studentenwoning naar reguliere woning 	<ul style="list-style-type: none"> o Binnenstad en creatief gemengde stadswijken daaromheen
Nationaal Programma Rotterdam Zuid	<ul style="list-style-type: none"> o Aanpak particuliere woningvoorraad welke geen onderdeel herstructureringsopgave via Steigers op zuid 	<ul style="list-style-type: none"> o Feijenoord o Charlois o IJsselmonde
	<ul style="list-style-type: none"> o Kwaliteitsverbetering corporatievoorraad 	<ul style="list-style-type: none"> o Feijenoord o Charlois o IJsselmonde
	<ul style="list-style-type: none"> o Uitvoeren business cases NPRZ 	<ul style="list-style-type: none"> o Focuswijken
	<ul style="list-style-type: none"> o Gebiedsontwikkeling – herstructurering voortzetten 	<ul style="list-style-type: none"> o Afrikaanderwijk o Pendrecht o Zuidwijk o Lombardijen o IJsselmonde
	<ul style="list-style-type: none"> o Gebiedsontwikkeling – herstructurering opstarten 	<ul style="list-style-type: none"> o Wielewaal o Vreewijk
Gebiedsontwikkeling en herstructurering	<ul style="list-style-type: none"> o Gebiedsontwikkeling – herstructurering doorpakken 	<ul style="list-style-type: none"> o Hoogvliet o Kleinpolder o Bospolder o Spangen o Nieuw-Crooswijk o Heijplaat
Zelfbouw en klus(huur)woningen	<ul style="list-style-type: none"> o Klus(huur)woningen/gebouwen 	<ul style="list-style-type: none"> o Geheel Rotterdam
Dorpen en bloemkoolwijken	<ul style="list-style-type: none"> o Opzet kleine kernenaanpak 	<ul style="list-style-type: none"> o Hoek van Holland o Rozenburg o Pernis
	<ul style="list-style-type: none"> o Opzet aanpak bloemkoolwijken 	<ul style="list-style-type: none"> o Oosterflank o Zevenkamp Beverwaard

Hoofddoel: zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde

<i>Subdoel</i>	<i>Activiteit</i>	<i>Gebied</i>
Kwaliteitsbeleid	o Kwaliteitsbeleid	o Geheel Rotterdam
Funderingsonderzoek en -herstel	o Activeren en ondersteunen woningeigenaren	o Geheel Rotterdam
	o Pilot Middelland o Pilot Lusthofkwartier	o Middelland
Aanpak particuliere woningvoorraad en VVE-010	o Ondersteuning bij onderhoudsklachten	o Geheel Rotterdam
	o Intensief beheer	o Rotterdam-West
Lobby naar het Rijk: verhuurdersheffing	o Coalitievorming t.a.v. verhuurdersheffing	o Geheel Rotterdam
Innovatie en nieuwe woonvormen	o Nieuwe (collectieve) woonvormen	o Geheel Rotterdam
	o Zorgwoningen	o Geheel Rotterdam
	o Duurzame woningen	o Geheel Rotterdam
Versnelling verduurzaming	o Verduurzaming bestaande woningen: koop en huur	o Geheel Rotterdam
	o Stimuleren energiezuinig gedrag	o Geheel Rotterdam
	o Aansluiting op warmtenet	o Geheel Rotterdam
	o Bevorderen van duurzame energie	o Geheel Rotterdam

Hoofddoel: Basis op orde

Subdoel	Activiteit	Gebied
Monitoring voldoende aanbod goedkope huurwoningen	<ul style="list-style-type: none"> Monitoring voldoende aanbod goedkope huurwoningen 	<ul style="list-style-type: none"> Geheel Rotterdam
Maatregelen in het kader van betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Maatwerkarrangementen ihkv betaalbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> Geheel Rotterdam
Monitoren huidige regionale afspraken en voorbereiden op afspraken na 2020	<ul style="list-style-type: none"> Monitoring ontwikkeling regionale voorraad goedkope woningen 	<ul style="list-style-type: none"> Regio Rotterdam
	<ul style="list-style-type: none"> Vorbereiding afspraken na 2020 	<ul style="list-style-type: none"> Regio Rotterdam
Implementatie WMO: faciliteren langer thuis wonen en eerder thuis wonen	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoering programma Langer Thuis 	<ul style="list-style-type: none"> Geheel Rotterdam
	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoering actieprogramma Eerder Thuis 	<ul style="list-style-type: none"> Geheel Rotterdam
Huisvesting Bijzondere Doelgroepen: platform en convenant	<ul style="list-style-type: none"> Huisvesting bijzondere doelgroepen o.g.v. convenant en deelname platform 	<ul style="list-style-type: none"> Geheel Rotterdam
Maatwerk aanpak veiligheid en leefbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Integrale aanpak leefbaarheid (o.a. wijkconciërges, buurtbemiddeling) 	<ul style="list-style-type: none"> Geheel Rotterdam
Aanpak woonoverlast	<ul style="list-style-type: none"> Voorkomen en beëindigen van woonoverlast o.g.v. actieplan Woonoverlast 	<ul style="list-style-type: none"> Geheel Rotterdam
	<ul style="list-style-type: none"> Realisatie Skaeve Huse 	<ul style="list-style-type: none"> Rotterdam-Noord
Instreamregulering via de Rotterdamwet	<ul style="list-style-type: none"> Toepassing en zo mogelijk uitbreiding toepassing Rotterdamwet 	<ul style="list-style-type: none"> Geheel Rotterdam