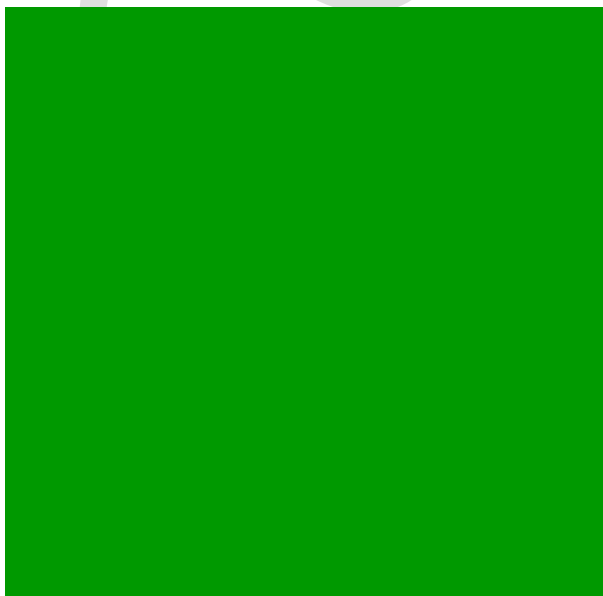
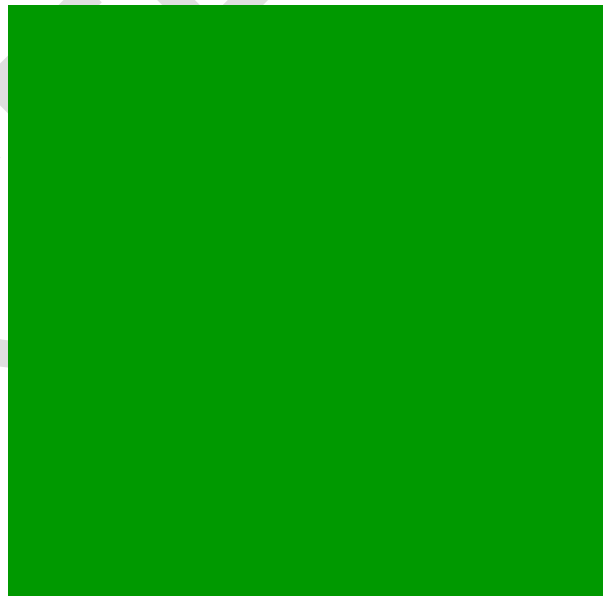
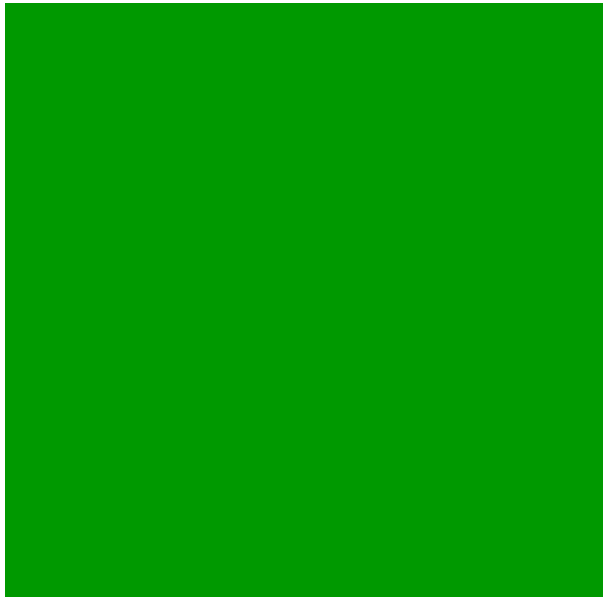




Woonvisie Rotterdam

*koers naar 2030
aanpak tot 2020*



CONCEPT

Voorwoord

Voor u ligt de consultatieversie van de Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, aanpak tot 2020 (concept 30 juni 2015). Deze visie is een vergezicht op de aantrekkelijke woonstad, die ik samen met partners wil vormgeven.

Mijn ambitie is hoog. Ik wil van Rotterdam een sociaal-economisch weerbaarder stad maken, waar het prettig leven en werken is voor iedereen. Kwalitatief goede woningen en een schone, hele en veilige woonomgeving zijn belangrijke voorwaarden. Daarnaast zijn hoogwaardige woonmilieus nodig om Rotterdam op de kaart te zetten als vestigingsplaats voor bedrijven en hoger opgeleiden.

Maatschappelijke en economische ontwikkelingen hebben geleid tot andere verhoudingen tussen overheid, burgers en marktpartijen. Meer dan voorheen maakt de gemeente ontwikkelingen mogelijk door partijen te verbinden en daarbij ook zelf de samenwerking op te zoeken. Daarom consulteer ik voor deze visie Rotterdamse huurdersorganisaties, bewoners, corporaties en andere marktpartijen. Dit geeft inzicht in draagvlak voor de voorgestelde koers.

Ik hoop op een actieve inbreng van alle partijen en ben benieuwd naar de reacties.

Ronald Schneider

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie

Samenvatting

Het doel van het woonbeleid blijft de komende jaren onveranderd: een aantrekkelijke woonstad met een sterke economie. In de stad zijn meer 'sterke schouders' nodig, hoger opgeleiden met hogere inkomens, maar ook werkenden met lagere en middeninkomens. Naast voldoende werkgelegenheid zijn hiervoor meer kwalitatief hoogwaardige en gedifferentieerde woonmilieus nodig. Bij goed wonen in een aantrekkelijk woonmilieu gaat het om meer dan de woning alleen. Zoals de woonomgeving, waaronder groen, speel- en ontmoetingsplekken, water en schone lucht. Maar ook voorzieningen als scholen, gezondheidsvoorzieningen en winkels, een gevarieerd cultureel en culinair aanbod en een goede bereikbaarheid per auto, fiets en openbaar vervoer. Cruciaal blijft het samenleven met medebewoners in buurt of wijk.

Rotterdam is op de goede weg bij het realiseren van dit doel.

Nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, andere verhoudingen tussen de belangrijkste partijen op de woningmarkt en nieuwe wet- en regelgeving ten aanzien van de woningcorporaties zijn aanleiding voor het opstellen van deze nieuwe woonvisie.

Deel 1 van de woonvisie schetst de belangrijkste ontwikkelingen en trends van de afgelopen tijd en trekt deze door in de koers naar 2030. Genoemd kunnen worden: de doorgaande bevolkingsgroei, de stijging van het opleidingsniveau van de Rotterdamers, de flexibilisering van de arbeidsmarkt, de herontdekking van het stedelijk wonen, de toenemende vraag naar goede huurwoningen in het middensegment en de toetreding van nieuwe partijen (zoals buitenlandse beleggers) op de woningmarkt. Het inwonertal zal verder groeien van 618.000 in 2014 naar circa 676.000 in 2030.

Ook het aantal woningen in Rotterdam zal verder stijgen: van 299.800 in 2014 tot circa 316.000 in 2030. De samenstelling van deze voorraad zal aanzienlijk veranderen: er komen 36.000 woningen in het middeldure/dure segment bij en er verdwijnen 20.000 woningen in het goedkope segment. De grens tussen middelduur/duur en goedkoop ligt bij woningen met een huur van € 618 per maand of een WOZ-waarde van € 122.000 (prijspeil 2015).

Partijen betrokken bij het wonen in Rotterdam krijgen nieuwe rollen en taken. De overheid brengt kansen in beeld en faciliteert, maar steeds minder met subsidies. Kleine marktpartijen en particulieren kloppen steeds vaker aan met interessante initiatieven. Rotterdam zet in op langjarige samenwerkingsverbanden, kennisdeling met (markt)partijen en gezamenlijke planvorming.

Voor de komende jaren zijn de belangrijkste opgaven voor de gemeente en haar partners:

1. meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren
2. zorgen voor een woningkwaliteit met toekomstwaarde
3. de basis op orde houden.

Rotterdam heeft nu een grote voorraad goedkope huur- en koopwoningen, zowel absoluut als in vergelijking met de regio en andere grote steden. Door herstructurering (verbetering, samenvoeging en sloop/vervangende nieuwbouw) en huurverhogingen in de toekomst zal deze voorraad in omvang afnemen: van 168.000 in 2014 naar 148.000 in 2030, met daarbinnen een groter aandeel van de particuliere sector. Daarom spreekt de gemeente de Rotterdamse corporaties aan op het in stand houden van tenminste 95.000 kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen in 2030, als hun aandeel in de goedkope voorraad. Daarnaast zal de gemeente erop toezien, dat de verkoop van huurwoningen door corporaties aan particulieren past binnen randvoorwaarden voor woningkwaliteit en voorraadontwikkeling. In de goedkope particuliere sector ligt een grote opgave, waarvoor een brede inzet op voorraad en bewoning nodig is.

De voorziene afname van de goedkope voorraad en de aanpak van de particuliere voorraad zal vooral op Zuid plaatsvinden. Om een verschuiving van problematiek naar andere delen van de stad te voorkomen, zet Rotterdam daar in op intensief beheer. Voor beide sporen (herstructurering en intensief beheer) is medewerking en extra geld nodig van het Rijk (o.a. verevening corporaties). Ook

doet Rotterdam een beroep op de regiogemeenten om een goedkope voorraad van voldoende omvang in stand te houden en beschikbaar te stellen voor Rotterdammers.

Deel 2 van de woonvisie bevat een uitvoeringsagenda tot 2020, die partijen uitnodigt tot het ondernemen van concrete acties ten aanzien van deze opgaven:

1. Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren

- Kansrijke wijken voor gezinnen
- Wonen in de binnenstad
- Transformatie stadshavens
- Nationaal Programma Rotterdam Zuid
- Nieuwbouw van woningen
- Aantrekken en vasthouden van studenten en afgestudeerden
- Randvoorwaardelijk: banen, buitenruimte, mobiliteit, luchtkwaliteit

2. Zorgen voor een woningkwaliteit met toekomstwaarde

- Faciliteren innovatie / nieuwe woonvormen
- Zelfbouw van woningen
- Transformatie leegstaande kantoren, zorgvastgoed en gemeentelijk vastgoed
- Duurzaamheid en energie-efficiency
- Rotterdamse Kwaliteitsstandaard
- Funderingsonderzoek en -herstel

3. De basis op orde houden

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Woonruimtebemiddeling
- Verkoop van huurwoningen door corporaties
- Aanpak particuliere voorraad en VVE010
- Langer thuis en huisvesting bijzondere doelgroepen
- Instroomregulering via de Rotterdamwet
- Aanpak woonoverlast
- Beheer: schoon, heel en veilig, jaren80-wijken, kleine kernen

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting.....	4
Inhoudsopgave.....	6
DEEL 1	7
Aanleiding.....	8
1. Wonen in Rotterdam.....	9
Huidige situatie	9
Trends en ontwikkeling	9
Ontwikkelrichting woonmilieus	10
Rotterdam in 2030.....	13
2. Koers	14
Doel.....	14
Hoofdpogingen.....	14
Fasering en aanpak	17
3. Samenwerken.....	19
Rol van de gemeente	19
Oproep aan onze partners	19
<i>Marktpartijen</i>	19
<i>Woningcorporaties</i>	20
<i>Burgers</i>	21
<i>Regiogemeenten</i>	21
<i>Hogere overheden</i>	21
DEEL 2	22
Agenda tot 2020	23
1. Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren	23
2. Zorgen voor een woningkwaliteit met toekomstwaarde	26
3. De basis op orde houden.....	28
BIJLAGEN	31
Bijlage 1 Betaalbaarheid.....	32
Bijlage 2 Niet-DAEB	40
Bijlage 3 Feiten en Cijfers.....	43

DEEL 1

Aanleiding

Wonen in Rotterdam

Koers

Samenwerken

CONCEPT

Aanleiding

Wonen raakt aan alle thema's die een sterke stad maken: economie, mobiliteit, zorg, onderwijs, veiligheid en gezondheid. Binnen al deze thema's zijn er nieuwe ontwikkelingen en ontstaan er nieuwe inzichten, met invloed op het woonbeleid. Denk aan de verschuiving in de richting van een deeleconomie (van bezit naar gebruik), de toenemende marktruimte voor huurwoningen, de flexibilisering van arbeid en het langer thuis wonen van ouderen. Voor corporaties en huiseigenaren is de wet- en regelgeving ingrijpend veranderd.

Er zijn nieuwe samenwerkingsverbanden ontstaan en de krachtsverhoudingen zijn veranderd. Woningcorporaties zijn teruggekeerd naar hun kerntaak en veel commerciële ontwikkelaars hebben de crisis niet overleefd. Voor financiering van projecten zijn nieuwe constructies nodig. Bewoners en ondernemers hebben een prominente plek gekregen, zowel in de rol van consument als in die van co-producent. Door sociale media kunnen mensen zich eenvoudiger en minder traditioneel organiseren.

Ook de gemeentelijke rol in de ontwikkeling van de stad is de afgelopen jaren veranderd. De maatschappij vraagt meer om een faciliterende en minder om een initiërende, alles bepalende overheid. Deze nieuwe werkelijkheid is versneld onder invloed van de financiële en economische crisis. Gemeenten hebben de middelen niet meer om hun oude rol te blijven uitoefenen.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierdoor organischer en kleinschaliger geworden. Waar dat nodig is, stellen wij als gemeente de noodzakelijke kaders op of passen die aan. In prioritair gebieden als Binnenstad, Stadshaven en Zuid nemen wij wel een initiërende rol. Belangrijk bij de keuze van investeringspartners, stadsbreed, is de wil om zich langjarig te verbinden en bij te dragen aan een duurzame ontwikkeling van de stad.

Dit alles bepaalt de wijze waarop wij vorm en uitvoering geven aan ons woonbeleid en vraagt om een nieuwe woonvisie.

1. Wonen in Rotterdam

Huidige situatie

Rotterdam wordt snel attractiever voor bewoners en bezoekers. Dat wordt ook internationaal opgemerkt. Zo verschenen positieve artikelen in Huffington Post, Bild Zeitung, New York Times en Rough Guide. In november 2014 is Rotterdam door de internationale Academy of Urbanism in Londen uitgeroepen tot 'European City of the Year 2015'.

Er is geïnvesteerd in het stadscentrum door de toevoeging van aansprekende woontorens, opwaardering van de buitenruimte en nieuwe beeldbepalende gebouwen als het Centraal Station, de Markthal en De Rotterdam. Ook buiten het centrum zijn er tal van grote ontwikkelingen in gang gezet, zoals de revitalisering van Katendrecht, de bouw van nieuwe wijken als Nesselande en Park 16Hoven, de herstructurering van Hoogvliet, Pendrecht en nog vele andere wijken. Rondom de binnenstad, vooral in delen van Delfshaven en Noord, zien we een herontdekking van de kwaliteit van de bestaande stad. Woningen worden opgeknapt, kantoorgebouwen worden getransformeerd, er zijn initiatieven voor tijdelijk gebruik van panden, de buitenruimte wordt door bewoners zelf ingericht en onderhouden en de culturele en culinaire wereld bloeien op.

De afgelopen tien jaar nam de woontevredenheid toe en steeg het aantal inwoners gestaag. In 2014 bijvoorbeeld kwamen er ruim 6.700 inwoners bij. Het aantal studenten, expats, gezinnen en hoger opgeleiden in de stad zit in de lift. Recent opgeleverde nieuwbouwprojecten hebben een nationale aantrekkingskracht. Niet alleen op de bezoekers van de Markthal, maar ook op de seniore ex-Rotterdammers die zich opnieuw in de stad willen vestigen.

Er is een begin gemaakt met de uitvoering van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Daarbinnen komt de uitvoering van de pijler wonen moeizaam op gang. Deze is sterk afhankelijk van de financiële ruimte bij partijen: corporaties, oude en nieuwe investeerders, andere particulieren, gemeente en Rijk.

De corporaties staan voor nieuwe financiële uitdagingen. Dit leidt tot meer verkopen van sociale huurwoningen. Maar ook tot meer en steviger huurverhogingen. In combinatie met andere factoren leidt dit bij huurders soms tot problemen met de betaalbaarheid.

Trends en ontwikkeling

Steden groeien in bevolkingsomvang. De vier grote Nederlandse steden nemen 30 tot 40 procent van de landelijke bevolkingsgroei voor hun rekening. Om te groeien, heeft een stad ruimte nodig voor innovatie en ontwikkeling; door experimenten aan te gaan en eigen keuzes te maken.

'De stad' is steeds meer de plek om sociaal-economisch verder te komen. Dat geldt ook voor Rotterdam. Het opleidingsniveau van onze beroepsbevolking stijgt snel. Innovatieve economische clusters als Clean Tech, Medisch en Food zijn in opkomst. Het aandeel van creatieve en innovatieve (maak)sectoren in de huidige Rotterdamse economie is nog klein, maar groeiende en van groot belang met het oog op de toekomst.

Het aantal zelfstandige ondernemers stijgt en de arbeidsmarkt flexibiliseert. De terugtrekkende overheid doet een groter beroep op de zelfredzaamheid van burgers, wat ondermeer tot uitdrukking komt bij huisvesting van ouderen en gehandicapten, zoals in het project Langer Thuis. Individuen nemen meer regie en organiseren zich rond gemeenschappelijke belangen, van groenbeheer en stadslandbouw tot energie-inkoop en autodelen. Trend daarbij is dat bezit steeds meer ondergeschikt is aan gebruik. Ook zien we een tendens naar duurzaam en gezond leven, ondermeer door aandacht voor afvalscheiding en meer beweging, de opkomst van de elektrische fiets en beschikbaarheid van meer schone energiebronnen.

Rotterdam en de omliggende gemeenten vormen een samenhangende woningmarkt. Niet alle gezinnen verhuizen meer als vanzelfsprekend naar omliggende gemeenten. Enerzijds komt dat door een afname van de bouwproductie in de buurgemeenten. Anderzijds leidt de herontdekking van het stedelijk wonen tot een bewuste keuze voor Rotterdam. Daarnaast neemt het aantal kleine huishoudens toe, zowel door vergrijzing als doordat jongeren minder snel samenwonen. Als gevolg van verdergaande internationalisering zien we een toename van arbeids- en opleidingsmigratie, met kortere of langere verblijfsduur in onze stad.

Door strengere regels voor hypotheekverstrekking, toename van het aantal tijdelijke arbeidscontracten en kleine zelfstandigen, is een koopwoning voor een kleinere groep dan vroeger betaalbaar. Door het optrekken van huren krijgen steeds meer huishoudens te maken met hoge woonlasten. In combinatie met andere factoren leidt dit in de corporatiehuursector tot (potentiële) betalingsproblemen bij gezinnen en jongeren.

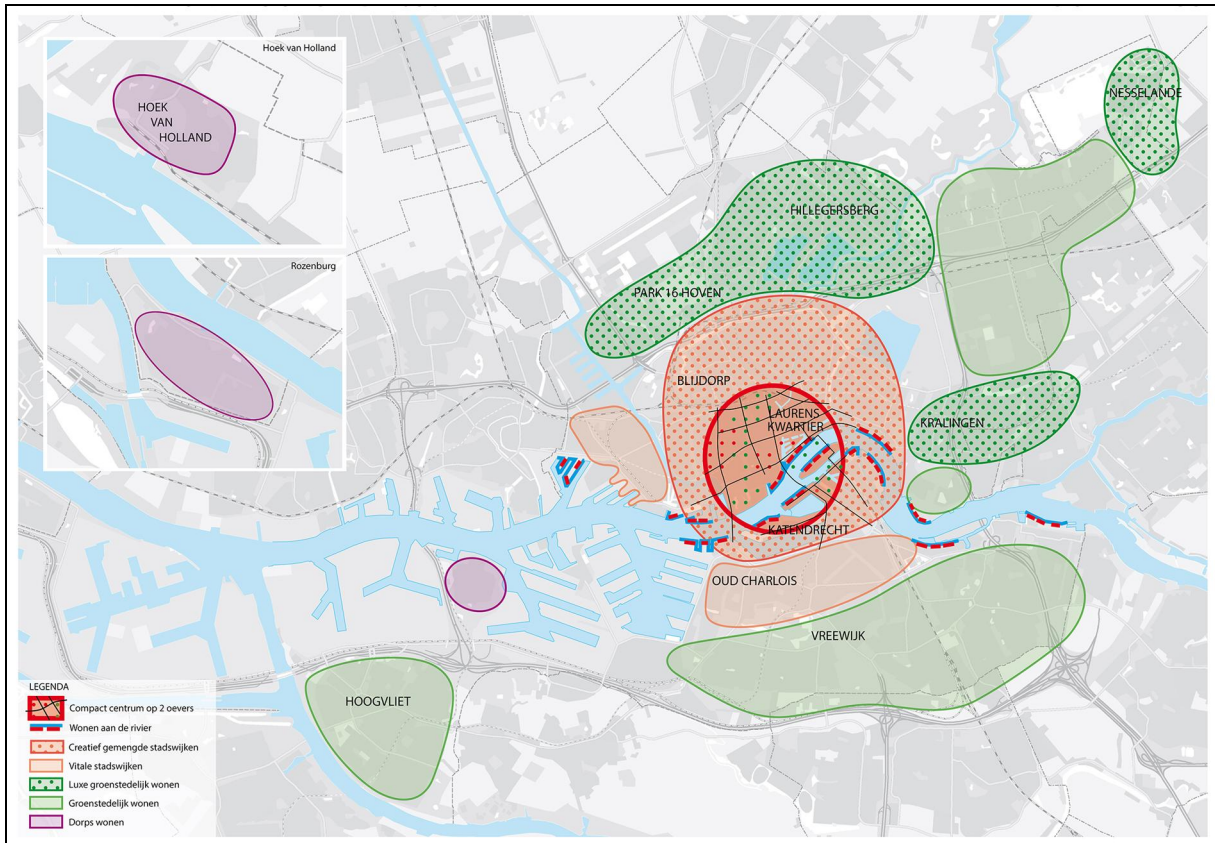
Tegelijk neemt in Rotterdam de vraag naar kwalitatief goede, ruime huurwoningen in het segment tussen € 700 en € 1.000 per maand toe. De gunstige prijs-kwaliteitverhouding van koopwoningen in Rotterdam trekt steeds meer hoger opgeleiden aan uit andere delen van de Randstad. Ontwikkelingen vinden in toenemende mate plaats in de bestaande stad, door inbreiding en hergebruik. Ook begeven zich nieuwe partijen als pensioenfondsen en buitenlandse beleggers op de woningmarkt.

Ontwikkelrichting woonmilieus

In Rotterdam zijn verschillende typen woonmilieus te onderscheiden. Gewilde woonmilieus moeten worden gekoesterd en waar nodig versterkt en verbeterd. Niet ieder milieu is echter even gewenst of kwalitatief sterk. De Stadsvisie noemt 'centrumstedelijk', 'rustig stedelijk' en 'groenstedelijk' wonen als de gewilde woonmilieus, waaraan in Rotterdam het grootste tekort bestaat¹. Naar het 'levendig stedelijk' woonmilieu is weliswaar ook veel vraag, maar het aanbod overtreft deze vraag nog steeds. Dit milieu kan daarom deels naar rustig stedelijk wonen worden getransformeerd. Met de Woonvisie kleuren we de Stadsvisie verder in.

¹ Gebaseerd op de Grote Woontest 2004. In de twee volgende woontesten, in 2008 en 2012, is het beeld van overschotten en tekorten bevestigd

Figuur 1 Typering toekomstige woonmilieus



Bovenstaande kaart typeert het toekomstige woonmilieu voor verschillende gebieden in Rotterdam. De indeling op de kaart geeft uitdrukking aan verbijzonderingen van of differentiaties binnen woonmilieus, of duidt op een specifieke functie voor de woningmarkt.

We lichten de typeringen toe, voor herkenbaarheid gegroepeerd volgens de indeling uit de Stadsvisie.

- Centrumstedelijk wonen

Het “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. Verdere verdichting, vergroening en een fijnmazige (voorzieningen)structuur zullen ervoor zorgen dat het centrum voor bewoners, werknemers en toeristen een aangenamer, gastvrijer plek wordt om te verblijven. Een ‘city lounge’, waar het leven zich ook afspeelt op straatniveau.

Een groter en gevarieerder woonaanbod is in dit proces een belangrijke katalysator. Dat bereiken we door nieuwbouw en transformatie, door grote en kleine ontwikkelingen. Door woningen te realiseren voor studenten, expats, kleine huishoudens (jong en oud) en voor stedelijke gezinnen. Voor groepen die niet lang aan een plek gebonden (kunnen of willen) zijn, is een brede huursector in de binnenstad nodig. Typisch Rotterdams en van meerwaarde voor een ruime keuze door de consument, is dat huur en koop vaak in één gebouw worden gecombineerd.

“Wonen aan de rivier” is een bijzonder Rotterdams woonmilieu. 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. Een woonmilieu ook waarin nog lang, ook na 2030, ontwikkelruimte blijft. Er zijn of komen haven- en bedrijfsterreinen beschikbaar voor functieverandering. Het woonprogramma op die locaties 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.

- *Rustig- en levendig stedelijk wonen*

Rond het centrum liggen de “*creatief gemengde stadswijken*”. Deze gebieden met hoofdzakelijk vooroorlogse woningen, lange winkellinten, singels en lanen zijn bij velen geliefd. Het zijn de wijken die de afgelopen jaren zijn herontdekt door stedelijke huishoudens, hoge en middenklasse gezinnen, door creatievelingen en studenten. 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. Vanuit diversiteit hoort daarbij ook een zekere minimale omvang van de sociale woningvoorraad.

De overige stadswijken typeren wij als “*vitale stadswijken*”. 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. Om dit te bereiken streven we naar een gezonde mix van goedkope, middeldure en dure huur en koopwoningen in diverse types en prijsklassen. Mensen die in een andere levensfase komen moeten desgewenst binnen de eigen wijk kunnen doorstromen naar een passende woning. Dat vereist meer grondgebonden woningen.

- *Groenstedelijk wonen*

Het groenstedelijk wonen is veelzijdig. Het bestaat uit een rijk scala aan wijken, van verschillende bouwvormen. Het zijn groene woonmilieus voor vooral gezinnen en ouderen. De “*(luxe) groenstedelijke gebieden*” liggen op de rechter maasoever buiten de ring en op Zuid ten zuiden van het Zuiderpark.

De “*groenstedelijke woonmilieus*” op de rechter maasoever zijn van oorsprong jonger en daardoor kwalitatief beter dan de groenstedelijke wijken op Zuid. In de eerste jaren ligt hier de nadruk bij beheer van de buitenruimte en de woningvoorraad en bij sociaal beheer. Pas later kan er sprake zijn van ingrijpende verbeteringen in deze voorraad.

In 2030 is de vernieuwing van de vroeg naoorlogse wijken op Zuid klaar. Deze vernieuwing is gepaard gegaan met omzetting naar meer grondgebonden woningtypen en met een verschuiving van gezamenlijk groen naar meer eigen tuinen. De investeringen hebben zich gericht op de woning en de directe woonomgeving, maar ook op de voorzieningen, zoals de scholen.

De enclaves “*luxe groenstedelijk wonen*” zijn zeer divers, van de oude geannexeerde dorpskernen tot de laatste stadsuitbreidingen. Deze chiquere enclaves zijn gemengd van opbouw, maar het accent ligt wel bij luxe. Het zijn woonmilieus rijk aan groen, vaak aan het water, aan de plassen of de singels. De wijken worden gedomineerd door grondgebonden woningtypen. Hier zijn goede scholen en goede verbindingen, zowel naar het centrum als naar de rest van de Randstad, van belang. Dit zijn de woonmilieus voor ‘de rijkere’ maar ook voor de middenklasse gezinnen.

“*Dorps wonen*” is mogelijk in de woonkernen langs de Nieuwe Waterweg: Hoek van Holland, Rozenburg en Pernis. Dit zijn gebieden die niet grenzen aan andere woonwijken. Ze hebben een eigen centrum, soms met een redelijk uitgebreid voorzieningenniveau. De sociale verbanden tussen bewoners zijn hecht, mensen wonen er vaak al lang - de gemiddelde leeftijd is ook hoog - en men is bovengemiddeld tevreden over het wonen. Er is betrekkelijk weinig beweging op de woningmarkt, die bovendien sterk lokaal van aard is. Mensen voelen een emotionele binding met het dorp. Dit is een situatie die op een gegeven moment kwetsbaar kan zijn. Aanleiding voor de gemeente om hier attent op te zijn en blijven.

Op kleinere schaal is het dorps woonmilieu ook aanwezig in de kernen van geannexeerde dorpen Overschie, Hillegersberg en Charlois, evenals op Heijplaat. In die gebieden is het echter meer een

verbijzondering binnen een groter geheel dan een woonmilieu van substantiële omvang. Reden om die locaties niet apart op de kaart te benoemen.

Rotterdam in 2030

Ons streven is dat Rotterdam in 2030 een uniek leef-, woon- en werkprofiel heeft ontwikkeld, waaraan tal van partijen een bijdrage hebben geleverd en dat bestaat uit de volgende elementen:

- Rotterdam is een moderne stad, met een aansprekende skyline en een binnenstad waarin zich steeds meer een attractieve mix van werken, wonen, cultuur en architectuur aftekent.
- In de binnenstad is de aanwezigheid van meer bewoners duidelijk merkbaar, bijvoorbeeld expats en internationale studenten.
- In de oude stadswijken wonen gezinnen met veel plezier in een veilige, kindvriendelijke omgeving.
- Langs de rivieroever en havenkades hebben diverse huishoudens, bijvoorbeeld empty nesters en gezinnen, een passende woonplek gevonden.
- Er is differentiatie in type woonmilieus, maar ook binnen de woonmilieus. Zo zijn de tuinsteden van Noord echt iets anders dan de tuinsteden op Zuid, beide met eigen kwaliteiten en een eigen differentiatie. De ene wijk is de andere niet.
- De woonomgeving is gezonder geworden door toegenomen fietsgebruik en verbeterde luchtkwaliteit.
- Door goed onderwijs, passend werk en huisvesting in sociaal-economisch gemengde wijken hebben de bewoners van de stad, speciaal de jongeren, een beter perspectief op de toekomst.
- In alle delen van de stad is de basis op orde. In alle wijken is de buitenruimte 'schoon, heel en veilig' en er zijn geen grote concentraties meer van goedkope woningen met een lage woningkwaliteit.
- Zowel kleine als grote investeerders, van lokaal tot internationaal, zijn in onze stad actief bezig met ontwikkeling en beheer van vastgoed.
- Sociaal is er samenhang in de wijk en is er sprake van integratie (samen leven) en participatie.
- De stad is in het bijzonder aantrekkelijk voor jong, startend en creatief.
- Kansen dienen zich overal in de stad aan. In de binnenstad, in de stadswijken en in de tuinsteden.

2. Koers

Doel

Het doel is een aantrekkelijke woonstad met een sterke economie. Dat was al eerder vastgelegd en bekrachtigd in de Woonvisie (2003), de Stadsvisie (2007) en het Kader Stedelijke Ontwikkeling (2013). Door vast te houden aan dit doel, wordt Rotterdam ook een sociaal-economisch weerbaarder stad. Een stad die in staat is soepel in te spelen op de steeds sneller gaande veranderingen in de wereld om ons heen en veerkrachtig als het tegengit. Rotterdam moet goed kunnen meedoen in de internationale concurrentie tussen steden om economisch een rol van betekenis te kunnen blijven spelen.

Bereiken van het doel vereist meer 'sterke schouders' in de stad, mensen die een betekenisvolle bijdrage leveren aan het wonen, werken en leven in Rotterdam. Dit kunnen hoger opgeleiden met een hoger inkomen zijn, maar zeker ook de lagere en middengroepen waarop een groot deel van de stedelijke economie steunt.

Het is een kwestie van een goede balans. Want ondanks een zichtbaar positieve verandering in de stad, leggen minder gewilde woonmilieus nog altijd veel gewicht in de schaal. Om meer 'sterke schouders' aan Rotterdam te binden zijn naast voldoende werkgelegenheid meer hoogwaardige en gedifferentieerde woonmilieus nodig.

Hoofdopgaven

Om Rotterdam in 2030 een aantrekkelijke woonstad te laten zijn, met meer kwaliteit en diversiteit in woning en woonmilieu, zien wij voor de gemeente en haar partners drie hoofdopgaven:

1. meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren
2. zorgen voor een woningkwaliteit met toekomstwaarde
3. de basis op orde houden.

Deze drie opgaven zijn stadsbreed van toepassing, ieder met hun eigen fasering. Hierna lichten wij ze kort toe. Maatregelen per opgave staan in Deel 2 van deze visie.

1. Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren

De realisatie van aantrekkelijke woonmilieus speelt in de hele stad, zowel op de rechter als op de linker maasoever. Op basis van tal van praktijkonderzoeken² is duidelijk, dat er in Rotterdam veel behoefte is aan kwalitatief hoogwaardige woonmilieus. Bij goed wonen in een aantrekkelijk woonmilieu gaat het om meer dan de woning alleen. Zoals een prettige woonomgeving, waaronder groen, speel- en ontmoetingsplekken, water en schone lucht. Maar ook goede voorzieningen als scholen, gezondheidsvoorzieningen en winkels. En een goede bereikbaarheid per auto, fiets en openbaar vervoer. Een gevarieerd cultureel en culinair aanbod wordt eveneens zeer belangrijk gevonden door de woonconsument. Cruciaal blijft het samenleven met medebewoners in buurt of wijk.

Het werken aan deze brede opgave doen wij samen met onze partners en krijgt de komende jaren o.a. vorm in de verdere ontwikkeling van Park16Hoven, in het Programma Kansrijke Wijken en in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ).

Hoofdinzet bij het programma Kansrijke wijken is het verwezenlijken van een woonmilieu dat geschikt is voor meer draagkrachtige gezinnen. Deze wijken zijn al in trek bij een deel van deze doelgroep. Om deze gunstige positie te versterken wordt een breed scala aan maatregelen ingezet. Naast de

² Onder andere de Grote Woon testen van 2004, 2008 en 2012.

realisatie van aantrekkelijke gezinswoningen wordt veel aandacht besteed aan groen, buitenruimte en kindvriendelijkheid. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de in het verleden binnen het Programma Kindvriendelijke Wijken ontwikkelde inzichten en instrumenten.

De grootste uitdaging vormt het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Dit is een gezamenlijk programma waarin rijksoverheid, gemeente Rotterdam, onderwijs- en zorginstellingen, woningcorporaties en bedrijfsleven samenwerken. Tot deze bijzondere samenwerking tussen Rijk en Rotterdamse partners is besloten in 2011 en deze loopt door tot 2030. Samen werken wij aan een nieuw en beter perspectief voor heel Rotterdam Zuid. Er zijn zeven focuswijken benoemd: Feijenoord, Afrikaanderwijk, Carnisse, Oud-Charlois, Hillesluis, Tarwewijk en Bloemhof. Hier richt het programma zich op het wegwerken van onnodige achterstanden rond school, werk en wonen. Voor de totale peiler wonen is afgesproken om tot 2030 in de gebieden Feijenoord, IJsselmonde en Charlois 35.000 woningen te verbeteren of te vervangen. Dat aantal bestaat uit 12.000 corporatiewoningen en 23.000 woningen in particulier bezit.

Binnen het totale integrale programma van het NPRZ is het fysieke spoor van groot belang. Door het creëren van aantrekkelijke woonmilieus kunnen we de bewoners die het sociaal economisch beter krijgen, behouden in de stad en op Zuid. Hiervoor zijn investeringen nodig in de woningvoorraad en in de randvoorwaarden die de aantrekkelijkheid van het wonen bepalen. De ambitie is om de wijken diverser te maken: qua woningaanbod, voorzieningen, bevolkingsamenstelling en inkomensniveau. Dit werken aan meer aantrekkelijke woonmilieus zal in meer middeldure- en dure woningen en minder kwalitatief slechte, goedkope woningen resulteren.

2. Zorgen voor een woningkwaliteit met toekomstwaarde

De woonconsument wil kunnen kiezen uit een divers aanbod van woningen naar eigendom, woningtype, prijs en wijze van bewoning. Van kleine wooneenheden voor studenten in en om de binnenstad tot gezinswoningen in rustige stads- of buitenwijken, van klusgebouwen en stadskavels tot nieuwe concepten voor collectief wonen. Ook is er in toenemende mate behoefte aan woonruimte voor tijdelijke bewoning.

Om aan deze veranderende woonvoorkeuren ook op langer termijn te kunnen voldoen, moeten woningen voldoende toekomstwaarde hebben. Gedurende de hele levensloop van een woning moeten aanpassingen mogelijk zijn, zoals een uitbreiding of een andere indeling. Oftewel niet alleen technisch in orde zijn (casco en fundering), maar ook flexibiliteit bieden voor ander gebruik. Denk aan een woning die samenvoegbaar of juist eenvoudig te compartimenteren, of die als kantoor gebruikt kan worden.

Wij verwachten op dit front niet alleen innovatie bij nieuwbouw, maar ook in de bestaande woningvoorraad en bij transformatie van scholen, zorgvastgoed en kantoren. Omdat een kwalitatief hoogwaardige woning per definitie duurzaam is, past de aandacht voor kwaliteit en toekomstwaarde goed in de doelstellingen voor duurzaamheid, dit naast de bestaande aandacht voor energiebesparing. In de bestaande voorraad is de noodzaak van vervanging continue aanwezig om een kwalitatief goede voorraad met toekomstwaarde te kunnen blijven garanderen.

3. De basis op orde houden

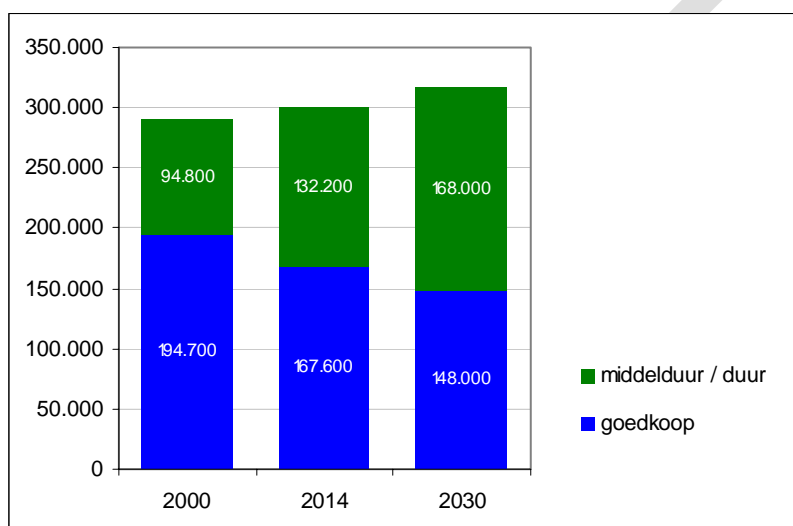
Rotterdam heeft een grote corporatievoorraad (46 % van de totale woningvoorraad)². Verreweg het grootste deel hiervan (96 %) bestaat uit huurwoningen met een huurprijs onder de bovengrens voor de huurtoeslag (momenteel €711 per maand). Dit deel van de woningvoorraad vervult een belangrijke functie op de woningmarkt voor de groepen met de lagere en de middeninkomens. Voor sommige Rotterdammers is een huurwoning van een corporatie een noodzakelijke basisvoorziening, waarvoor moeilijk een alternatief gevonden zou kunnen worden. Voor anderen biedt de corporatievoorraad een zeer welkome trede op de woonladder in een doorgaande wooncarrière, of een passende invulling van de woonbehoefte (en de mogelijkheid om hierin te voorzien) in een bepaalde levensfase.

² In het gewone spraakgebruik wordt dit ook wel de sociale huursector genoemd, maar dit begrip is voor meerdere uitleg vatbaar. Daarom gebruiken wij deze term niet in deze woonvisie.

Een specifieke groep die vanwege hun inkomen voor een groot deel op de corporatievoorraad is aangewezen, is de zogenaamde “primaire doelgroep”. Dit zijn de huishoudens die op grond van hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Maar verder is het een diverse groep, te beginnen met werkenden met een laag inkomen, maar ook gepensioneerden, langdurig zieken en werklozen. Zij zijn aangewezen op woningen met een huurprijs onder de zgn. aftoppingsgrenzen (voor huishoudens met 3 of meer personen ligt deze grens momenteel op €618 per maand, voor 1- en 2-persoonshuishoudens op €577). Woningen onder deze grenzen zijn door de werking van de huurtoeslag ook voor de onderste inkomensgroepen betaalbaar³. Naast de woningen van de corporaties kunnen dit ook woningen van particuliere verhuurders zijn. Daarnaast wonen huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren, in de praktijk soms ook in goedkope koopwoningen. Hiervoor houden wij een grens van € 122.000 WOZ-waarde aan. Beide categorieën bij elkaar, de goedkope huur- en koopwoningen, definiëren wij als de “goedkope voorraad”⁴.

De toegenomen behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woonmilieus leidt op de langere termijn tot een andere opbouw van de woningvoorraad. Kleine en goedkope woningen worden vervangen door grotere en kwalitatief betere woningen. Alle toevoegingen aan de voorraad zullen in het middeldure en dure segment plaatsvinden. Daarnaast is er een opwaartse druk op de huurprijzen. Het resultaat zal naar verwachting een afname van de goedkope voorraad met circa 20.000 woningen en een toename van de voorraad middeldure en dure woningen met circa 36.000 woningen zijn (zie figuur 2).

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



De toename van de middeldure/dure voorraad wordt veroorzaakt door de nieuwbouw/transformatie van 26.000 woningen en voor het overige door toekomstige huurverhogingen. De afname van de goedkope voorraad door de sloop van 10.000 woningen en de hiervoor genoemde huurverhogingen. Omdat de woningcorporaties daarnaast ook veel goedkope huurwoningen aan particulieren verkopen, neemt het aandeel van de corporaties in de goedkope voorraad af tot 95.000 in 2030. Het aandeel van de particulieren in de goedkope voorraad neemt toe tot 53.000.

Afname van de op dit moment relatief grote goedkope voorraad is goed, maar tegelijk is het van belang om te zorgen dat deze voorraad, zeker het kwalitatief goede deel, op termijn niet te klein wordt. De primaire doelgroep bestaat momenteel (op basis van meting in 2012) uit 124.000 huishoudens. Wij gaan uit van een gelijkblijvende omvang tot 2030. De goedkope voorraad in totaal (corporaties en particulieren) zal in 2030 148.000 woningen zijn. Dat is in principe groot genoeg voor de primaire doelgroep. Maar het toegenomen aandeel van de particulieren in de goedkope voorraad is wel een zorgpunt. Daarom spreekt de gemeente de Rotterdamse corporaties erop aan dat zij hun voorraad kwalitatief goede en goedkope huurwoningen niet verder laten afnemen dan tot het niveau van de

³ Vanaf 1 januari 2016 zijn de corporaties overigens verplicht om tenminste 95 % van de primaire doelgroep te huisvesten in een woning onder de aftoppingsgrenzen.

⁴ Voor een nadere definitie van de primaire doelgroep en de voor hen beschikbare goedkope voorraad zie bijlage 1.

hiervoor genoemde 95.000 woningen in 2030. Voor de kortere termijn maakt de gemeente afspraken met de corporaties over betaalbaarheid, beschikbaarheid en toegankelijkheid van het jaarlijks vrijkomend aanbod. Daarnaast zal de gemeente erop toezien, dat de verkopen van huurwoningen door corporaties aan particulieren passen binnen randvoorwaarden voor woningkwaliteit en voorraadontwikkeling.

In de goedkope particuliere sector ligt nadrukkelijk een grote opgave, waarvoor een brede inzet op voorraad en bewoning nodig is.

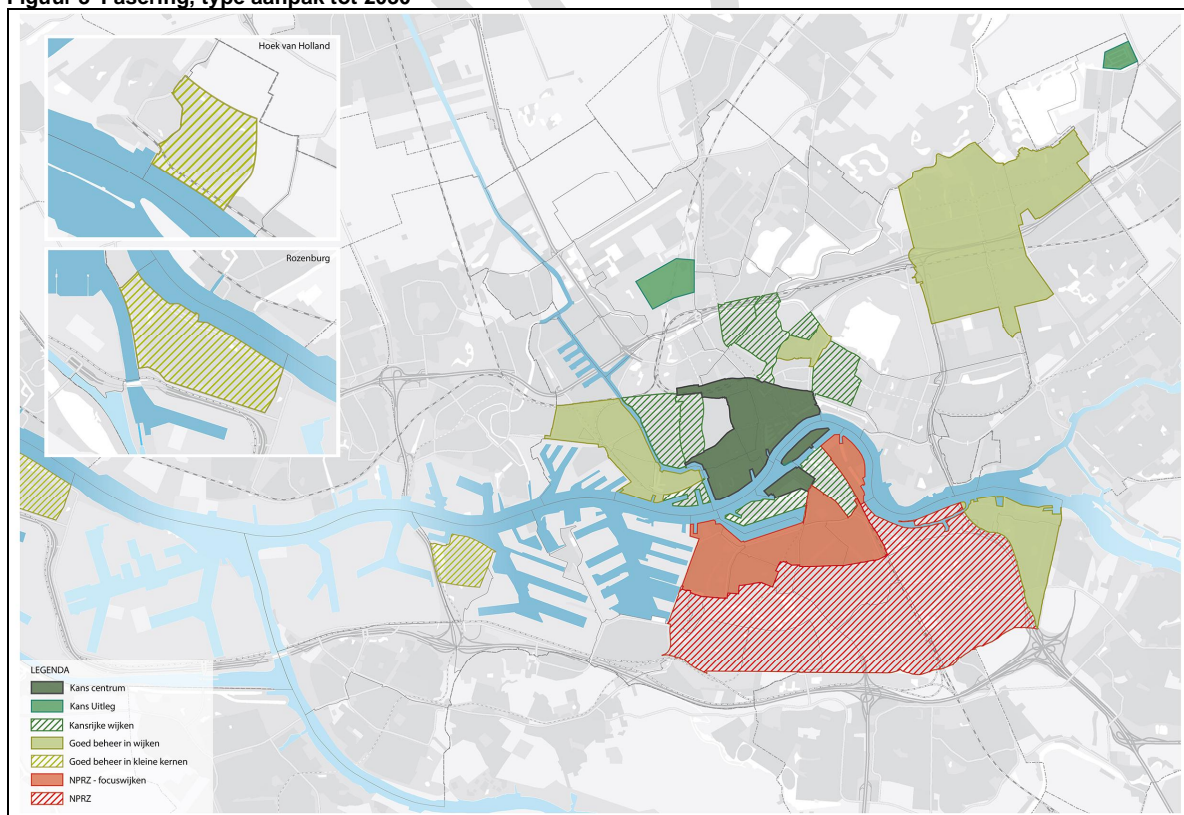
De Rotterdamse woningmarkt is groter dan de stad. Al lang speelt de regio daarin een belangrijke rol, vooral voor Rotterdamse gezinnen met een grotere beurs. Een evenwichtiger verdeling tussen duur en goedkoop in onze regio vereist ook een verschuiving in de voorraad van regiogemeenten. Dit betekent dat zij goedkope woningen aan hun woningvoorraad toevoegen en ook voor Rotterdammers beschikbaar blijven stellen. Hierover gaan wij met hen het gesprek aan.

Belangrijke basisvoorwaarden voor heel Rotterdam zijn tot slot: een sociaal veilige en schone woonomgeving, de mogelijkheid voor ouderen en mensen met een beperking om langer thuis te blijven wonen en het behoud van vitale gemeenschappen in de kleine kernen, de 'havendorpen' aan de Nieuwe Waterweg.

Fasering en aanpak

Omdat de ambities hoog zijn en de uitvoering complex, ligt het doel voorbij de einddatum van deze visie. Een gedifferentieerde strategie tot 2030 is noodzakelijk. Naast de verdeling tussen stad en regio, is binnenstedelijke fasering nodig. Onderstaande kaart geeft deze weer, waarbij wordt opgemerkt dat dit géén investeringskaart is, maar een beeld van de gebieden waar de gemeente op korte en langere termijn extra aandacht voor heeft.

Figuur 3 Fasering, type aanpak tot 2030



De binnenstad, de ring van stadswijken direct daaromheen, de diverse rivieroeverlocaties en de uitbreidingswijken Nesselande en Park 16Hoven zijn dé grote kanslocaties voor het vasthouden van kleine huishoudens en gezinnen met een midden- of hoger inkomen en/of opleiding. Het nieuwbouwprogramma, het programma zelfbouw en de kansrijke wijkenaanpak zijn er dan ook op gericht die potentie ten volle te benutten. Deze gebieden ontwikkelen we door, afgestemd op behoefte en/of marktvraag.

Andere delen van de stad staan er minder gunstig voor, maar willen we verbeteren. In de stadswijken op Zuid en West, ten westen van de Schie, komen een sterk eenzijdige woningvoorraad, slechte kwaliteit, lage woningwaardes en sociaal-economische problemen samen. Naast een aanpak via de pijlers scholing en werk is een meer gedifferentieerde woningvoorraad nodig om deze concentraties te voorkomen en te bestrijden. De grote voorraad goedkope woningen in deze gebieden is in bezit bij zowel corporaties als particulieren. Vanuit haar prijs beredeneerd heeft deze voorraad een belangrijke functie voor de huishoudens met de laagste inkomens, maar té grote concentraties van woningen met een lage kwaliteit vormen een belemmering voor de realisatie van een goed woon- en leefklimaat.

Voor Zuid hebben we het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Dat behelst, naast betere scholing en werkgelegenheid, een grote kwaliteitssprong van de woningvoorraad. Uitvoering van het NPRZ is een grote operatie; vooral de fysieke aanpak, oftewel die van de woningen, waar wij samen met het Rijk, de corporaties en andere partners voor staan. De contouren van de fysieke aanpak zijn duidelijk, de financiering blijft een cruciaal knelpunt voor de realisatie.

De focus op de uitvoering van het NPRZ en de lange tijd die dat vergt, betekent dat een aanpak van de in essentie (maar niet in omvang) vergelijkbare opgave in West niet direct mogelijk is. Tot 2030 moet daarom in dat gebied een preventief beleid worden opgezet, gericht op fysiek en sociaal intensief beheer van woning en woonomgeving. Zo niet, dan bestaat het risico op een waterbedeffect vanuit Zuid.

Ook is een aanpak van intensief beheer nodig voor de zogenaamde bloemkoolwijken Zevenkamp, Oosterflank en Beverwaard, wijken uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. Het accent ligt op de kwaliteit van de woonomgeving en op sociaal beheer.

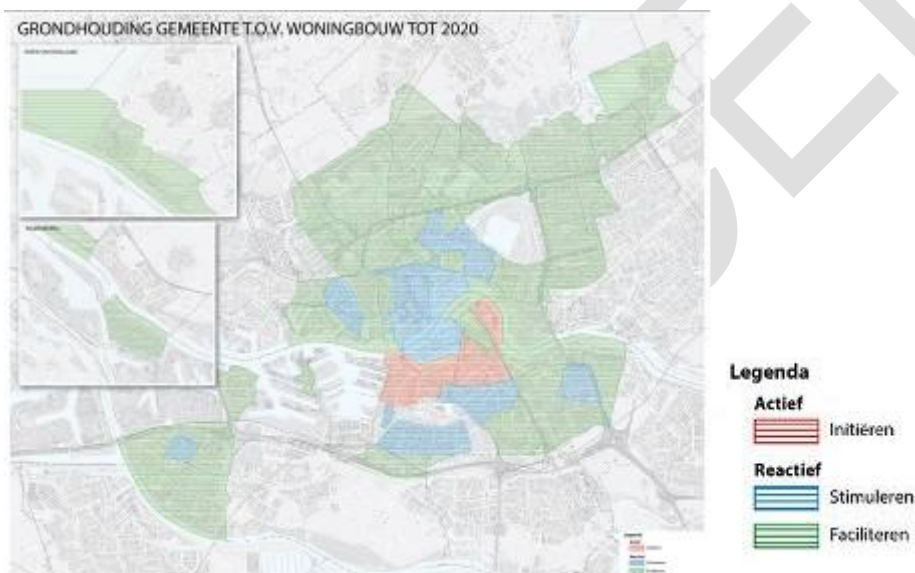
Tot slot verdienen de kernen Hoek van Holland, Rozenburg en Pernis extra aandacht. Daar leiden vergrijzing en een geïsoleerde woningmarktpositie tot zorgen over vitaliteit van de dorpse gemeenschappen.

3. Samenwerken

Rol van de gemeente

De stad bouwen doe je samen, de gemeente samen met haar partners en de bewoners. Van oudsher hebben wij als gemeente drie rollen: kaderstellen, initiëren en faciliteren. De afgelopen jaren is het faciliteren voorop komen te staan. We geven ruimte aan private en particuliere investeringen, en zorgen voor gunstige randvoorwaarden om deze optimaal te kunnen benutten. In plaats van als overheid één specifieke oplossing aan te dragen worden de marktpartijen gevraagd om mee te denken over oplossingsrichtingen uitgaande van de opgave.

De gemeente zet haar financiële middelen gericht in. Bij nieuwe investeringen geven wij prioriteit aan ontwikkelingen in het centrum, de integrale aanpak van Zuid en de transformatie van Stadshavens naar nieuwe woon- en werkgebieden. In deze gebieden houden wij een aanjagende rol. We investeren wanneer de markt noodzakelijke ontwikkelingen niet oppakt, maar wel altijd met partners in de stad. Onze rol is daarom ook steeds meer die van facilitator en steeds minder die van initiator. De kaderstellende rol ontwikkelt zich continu, om vanuit het algemeen belang partijen de ruimte te bieden om maximale waarde voor de stad te creëren. Wij zullen vaker lange termijn afspraken maken met huidige en toekomstige partners.



Oproep aan onze partners

Wij vragen samenwerking met onze huidige en toekomstige partners bij het uitwerken van deze woonvisie. Dit kan verschillend worden uitgewerkt - van financiering van kansrijke initiatieven tot kennisdeling en/of het maken van professionele samenwerkingsafspraken. In gezamenlijke proposities kan met betrokken partijen worden benoemd wat de kansen, behoeften of opgaven zijn, wie welke belangen heeft en wie nog betrokken moet worden, alsmede welke middelen nodig zijn. Proposities verschillen per buurt, afhankelijk van de locatie en economische omstandigheden en het soort project, schaalniveau, fasering of de doelgroep. Per opgave wordt bepaald welke rollen de gemeente en haar partners innemen.

Marktpartijen

Lokale, landelijke en internationale marktpartijen zijn van groot belang voor de ontwikkeling van Rotterdam. Deze marktpartijen dragen op uiteenlopende wijze bij aan de ontwikkeling van de stad,

van beleggingen in de vrije huursector tot aankoop van corporatiewoningen. Investerings zijn klein of groot, gericht op de korte of juist de lange termijn.

Naast onze reguliere partners zien we een nieuwe groep investeerders actief worden. Het gaat om partijen van binnen en buiten Rotterdam die de woningmarkt soms niet tot hun core-business rekenen, maar hierop wel een belangrijke rol willen of zouden kunnen spelen. Voorbeelden zijn pensioenfondsen, energiemaatschappijen, buitenlandse investeerders en kapitaalkrachtige Rotterdammers. De crisis en de opgave voor transformatie van bestaand vastgoed zijn voor deze nieuwe partijen een kans om te investeren en te experimenteren met nieuwe financierings- en ontwikkelmodellen. Zij richten zich steeds vaker niet alleen op ontwikkeling, maar ook op beheer, op de eindgebruiker, en gaan zo een langdurige relatie aan met de stad. Wij dagen de markt uit om te komen met innovatieve manieren van bouwen en wonen, zoals bijvoorbeeld collectief wonen, combinatie wonen en zorg of fullservice-woningen.

De gemeente Rotterdam presenteert zich actief lokaal en internationaal op zoek naar geschikte partners. Het kan gaan om aanbidding van concrete kansrijke woningbouwprojecten of –locaties, verkoop van gemeentelijk vastgoed of nieuwe gebiedsontwikkelingen. Zo willen wij een nieuwe kapitaalmarkt aanspreken. Ook hier richten wij ons op de randvoorwaarden voor investeringen.

Woningcorporaties

De Rotterdamse corporaties blijven onze belangrijkste partners. Al jaren hebben zij een actieve rol in de ontwikkelopgave van de stad, met een bijzondere bijdrage op Zuid. Zij hebben gezamenlijk bijna de helft van de Rotterdamse woningvoorraad in bezit en huisvesten daarmee een groot deel van de Rotterdamse bevolking. Met hun woningbezit zijn zij zeer bepalend voor de kwaliteit van de Rotterdamse woningvoorraad én de woonbeleving van Rotterdammers.

In het kader van de nieuwe herzieningswet op de Woningwet trekken corporaties zich (grotendeels) terug van de ontwikkelmarkt en focussen zich op hun kerntaak: verhuur en beheer van huurwoningen voor de doelgroep in een afgebakende regio. Blijven investeren in vervanging en renovatie van hun woningvoorraad maakt onderdeel uit van de kerntaak. Over de daarbij te boeken resultaten sluiten wij samenwerkingsconvenanten met hen af. Daarnaast vragen wij hen om woningbouwontwikkelingen te starten, indien de markt deze niet oppakt, omdat ze complex zijn of rendement pas op lange termijn van toepassing is. In het bijzonder verwachten wij dat corporaties, net als de gemeente, blijven investeren in de aanpak van Zuid.

We verwachten enerzijds dat corporaties de goedkope voorraad verkleinen door herstructurering, samenvoeging en verkoop en anderzijds dat zij de resterende goedkope voorraad betaalbaar houden voor specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld door beperkte huurstijgingen. De verkoop van de corporatievoorraad wordt aan voorwaarden gebonden, afhankelijk van de gezamenlijk afgesproken doelstellingen van het gebied; soms gaat het om maximalisatie van de verkoop, soms om het behoud van een minimum goedkope voorraad, bijvoorbeeld in kansrijke wijken rondom het centrum.

Rol en positie corporaties

De 'Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting' treedt per 1 juli 2015 in werking. Met deze wet wordt de regelgeving rond het functioneren van woningcorporaties op fundamentele wijze aangescherpt. De wet verandert ook de verhouding tussen gemeente en corporaties.

Rol corporaties, gemeente en huurdersorganisaties

De regierol van de gemeente wordt versterkt. Woningcorporaties moeten jaarlijks voor 1 juli een overzicht van voorgenomen volkshuisvestelijke werkzaamheden opstellen en daarmee aangeven in hoeverre zij bijdragen aan het gemeentelijke woonbeleid. Met de voornemens van de woningcorporaties als uitgangspunt en actueel gemeentelijk woonbeleid als toetssteen, maken corporatie, gemeente en huurdersorganisatie gezamenlijk prestatieafspraken over de inzet van de woningcorporatie.

Corporaties terug naar de kerntaak: DAEB

Uitgangspunt van de wet is dat woningcorporaties teruggaan naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en behouden van sociale huurwoningen en van bepaald maatschappelijk vastgoed en het uitvoeren van beperkte leefbaarheidstaken. Dat noemt men Diensten van Algemeen Economisch Belang ("DAEB").

Niet-DAEB-activiteiten dienen afgesplitst te worden van de woningcorporatie in een aparte tak. Ook mogen corporaties in principe geen nieuwe niet-DAEB-activiteiten starten, waaronder koopwoningen en vrije sector huurwoningen. Deze moeten aan de markt worden overgelaten.

Burgers

Steeds vaker ontstaan vanuit de samenleving, zonder overheidsinterventie, bouw- en investeringsinitiatieven van bewoners en groepen particulieren, zowel van huurders als van eigenaar-bewoners. Deze energie in de stad koesteren en ondersteunen we en geven wij zoveel mogelijk de ruimte. Rotterdam wint erdoor aan vitaliteit en karakter. En Rotterdammers identificeren zich beter met hun omgeving. Wij bieden onder meer een breed aanbod van 'zelfbouw', waaronder te transformeren (gemeentelijk) vastgoed. Door het verminderen van regels en het stimuleren van funderings- en woningonderhoud willen wij particuliere initiatieven in kansrijke wijken versnellen. Ook nodigen wij bewoners uit om voorstellen te doen voor zelfbeheer in de buitenruimte.

Voor een beperkt aantal projecten hebben wij hefboombudgetten beschikbaar, waarbij een relatief kleine gemeentelijke investering relatief grote initiatieven uit de markt helpt mogelijk maken.

Regiogemeenten

Wij onderhouden actieve contacten met de regiopartners. Aan de regiogemeenten blijft de vraag om de goedkope huurvoorraad zo groot en toegankelijk mogelijk te maken voor Rotterdammers. Tevens stellen wij voor om samen op te trekken in de aanpak van gebieden in aangrenzende gemeenten.

Hogere overheden

De provincie Zuid-Holland heeft een rol als woningmarktregisseur. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleert de provincie actief dat de samenwerking alsnog tot stand komt. De provincie voert de regie over de integratie en afweging van ruimtelijke opgaven van (boven)regionaal belang.

De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) betekent een nieuwe samenwerking tussen 24 gemeenten op het gebied van verkeer en vervoer en het economisch vestigingsklimaat. Deze samenwerking is randvoorwaardelijk voor het creëren van aantrekkelijke woonmilieus in Rotterdam.

De Rijksoverheid heeft eveneens een rol bij het wonen in Rotterdam. Wij doen onder meer een beroep op het Rijk voor het inzetten van de landelijke verhuurdersheffing van corporaties ten gunste van Rotterdam (NPRZ), omdat de investeringsopgave voor Rotterdamse corporaties in relatieve en absolute zin groot is en verkoopopbrengsten beperkt zullen zijn. Wij achten daarnaast extra inzet en financiering van het Rijk en/of de Europese Unie nodig, vanwege de grootte van de opgave. In het bijzonder ligt er een grote kwestie bij de aanpak van de particuliere voorraad op Zuid.

DEEL 2

Agenda tot 2020

- > Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren
- > Zorgen voor een woningkwaliteit met toekomstwaarde
- > Basis op orde houden

CONCEPT

Agenda tot 2020

Om onze ambities voor de korte termijn te concretiseren, hebben we een uitvoeringsagenda geformuleerd voor de komende vijf jaar. Wij hebben gekozen voor een “agenda”, omdat er in de uitwerking maximale ruimte geboden wordt voor samenwerking, coproductie en participatie van betrokkenen en deskundigen. Samen met partners en belanghebbenden werken we tot 2020 aan de hieronder vermelde concrete projecten (indeling conform de drie opgaven uit hoofdstuk 2). Bij elke actie is in enkele zinnen de intentie van het desbetreffende project samengevat.

Inhoud:

1. Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren
2. Zorgen voor een woningkwaliteit met toekomstwaarde
3. De basis op orde houden.

1. Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren

1.1 Kansrijke wijken voor gezinnen

Een trend die steeds sterker lijkt te worden is de keuze van kansrijke gezinnen voor de stad. Deze gezinnen kiezen bewust voor de wijken rondom het centrum. In de wijken is de energie te voelen en zijn tal van kleinschalige initiatieven ontplooid. We hebben de ambitie om deze positieve ontwikkeling te versterken en te versnellen.

In 9 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. Voor dit programma is een gemeentelijk programmabudget van €4,5 miljoen beschikbaar en extra inzet van stedelijke programma's, zoals dat voor de buitenruimte.

In de andere wijken van de stad houden wij op het punt van de kindvriendelijkheid de vinger aan de pols en benutten wij 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.

1.2 Wonen in de binnenstad

De komende vijf jaar gaan we verder met het verdichten en aantrekkelijk maken van de binnenstad. We creëren meer kansen voor nieuwe bewoners, werkers en bezoekers. 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 meer nadruk liggen op het midden en hogere segment. Die trend zien we al sinds vorig jaar en deze hopen we door te zetten. We zullen ook blijven zoeken naar nieuwe kansen in transformatie, optoppen van gebouwen en kleinere locaties die zich aandienen in onze spannende binnenstad.

1.3 Transformatie stadshavens

De transformatie van de stadshavens is op stoom.

In Katendrecht is de markt volop aan zet bij het ontwikkelen van de resterende woonlocaties. In het polsgebied worden in totaal rond de 500 woningen gebouwd.

Op Heijplaat is de weg vrij voor een marktpartij om het nieuwe dorp op een duurzame experimentele manier te gaan ontwikkelen. Hier gaat het om rond de 300 woningen.

Het Merwe-Vierhavengebied (M4H) wordt ook klaar gemaakt voor mogelijke woningbouw op de langere termijn, dat wil zeggen na 2025. De buitenruimte en het vastgoed worden opgeknapt en milieubarrières, zoals de energiecentrale, worden opgeheven. Tevens wordt er volop ruimte geboden aan pioniers om het gebied aantrekkelijker te maken voor de Rotterdammer. Hierbij is ook kleinschalige experimenteer-ruimte voor woningbouw denkbaar.

1.4 Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Op de Kop van Zuid zijn vooral private partijen actief bij het verder ontwikkelen van dit deel van het centrum. In het groenstedelijke woonmilieu, de tuinsteden, ligt de prioriteit bij het afmaken, door de corporaties vooral, van de al langer aan de gang gezette herstructurering in Pendrecht en Zuidwijk. De corporaties nemen ook het initiatief voor transformatie van Lombardijen en Hordijkerveld. De gemeente faciliteert en investeert in de buitenruimte en openbare voorzieningen.

De aanpak van de vitale stadswijken op Zuid is nog niet echt van de grond gekomen. In de focuswijken ligt de grootste opgave om tot vernieuwing te komen. De overheersing van kleine, gestapelde woningen in voornamelijk particuliere eigendom vormt hier de bottleneck. Ook is verbetering en vervanging in de corporatievoorraad noodzakelijk. De gemeente werkt in het programma particuliere voorraad aan een goede basis in de particuliere voorraad. Tot 2018 zijn 5.400 woningen in het programma opgenomen die ervoor moet zorgen dat beheer en onderhoud op orde is in deze woningen.

Om de noodzakelijk fysieke verbetering mogelijk te maken wordt de komende tijd ook gewerkt aan financiering, het rijk en andere partijen zoals private investeerders of corporaties van elders zijn de partijen die we aanspreken. Verder wordt gewerkt om de mogelijkheden voor de corporaties te verruimen om voor Zuid toe te laten dat de corporaties ook middeldure woningen bouwen.

Samengevat zijn de belangrijkste fysieke investeringen op Zuid de komende jaren (2014 - 2018)

Verbetering corporatievoorraad	€400 miljoen
Gebiedsontwikkeling Hart van Zuid (waarvan €100 miljoen gemeentelijke bijdrage)	€300 miljoen
Gebiedsontwikkeling Stadionpark (waarvan €100 miljoen gemeentelijke bijdrage)	€400 miljoen
Private investeringen woningbouw	€175 miljoen
Private investeringen werklocaties	€25 miljoen
Verbetering particuliere voorraad	€15 miljoen
Totaal	€1,3 miljard

1.5 Nieuwbouw van woningen

De gemeente richt zich met het nieuwbouwprogramma de komende jaren vooral op het toevoegen van kwalitatief goede woningen in aantrekkelijke woonmilieus, die aansluiten op de behoeften van de (toekomstige) Rotterdammers. Dan gaat het o.a. om koop- en huurwoningen voor gezinnen en vrije sector huurwoningen tussen € 700 en € 1.000.

Diverse uit- en inbreidingslocaties, zoals Park Zestienhoven, Nesselande, Lloydkwartier, Kop van Zuid en Katendrecht, worden actief afgemaakt. Hier worden, afhankelijk van de locatie appartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd. Ook met het programma Zelfbouw stuurt de gemeente actief op de aanwezigheid van goed aanbod zowel kavels als vrijkomend vastgoed. En om de vrije sector huurmarkt te promoten gaat de stad voor een aantal locaties actief op zoek naar nieuw investierend vermogen, van internationale institutionele partijen tot lokale particulieren.

De gemeente bouwt al deze nieuwe woningen niet zelf. Dat doen de vele grote en kleine partners in de stad. Met corporaties maken we bijvoorbeeld afspraken over de ontwikkeling of verkoop van nieuwe en bestaande woningen. Investerende partijen zoals pensioenfondsen zullen voorzien in de vraag naar vrije sector huurwoningen. En de verdere verdichting van de binnenstad zal veelal door 'de markt' worden opgepakt. De gemeente zal deze partijen zo goed mogelijk faciliteren, bijvoorbeeld via het transformatieteam.

1.6 Aantrekken en vasthouden van studenten en afgestudeerden

Studenten en afgestudeerden zijn belangrijk voor de dynamiek, uitstraling en economische veerkracht van Rotterdam. Het aantrekken en vasthouden van hoger opgeleiden begint met het aanbieden van aantrekkelijke studentenhuysvesting. Daarom realiseren we in de binnenstad en in Kralingen rondom de EUR op de behoeften van de verschillende doelgroepen afgestemde huysvesting, bij voorkeur door transformatie van bestaand vastgoed.

Concrete projecten zijn de komende jaren: huysvesting in het Laurenskwartier ten behoeve van ErasmusUniversity college en campusontwikkeling Woudestein. In gewilde gebieden voor hoogopgeleiden zoals het centrum en ring rondom het centrum stimuleren we een kwalitatief middenhuyssegment. We vergroten de levendigheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad, onder andere door het ondersteunen van initiatieven ten aanzien van voorzieningen en activiteiten voor studenten en afgestudeerden in populaire gebieden zoals het Laurenskwartier, het Oude Haven en de omgeving van Witte de Withstraat.

Met de woningcorporaties zijn we in gesprek over de doorstroming vanuit studentenwoningen naar reguliere (huur)woningen, een aanbod van kwalitatieve huysvesting voor internationale studenten en het liberaliseren van huurwoningen in gewilde woonmilieus voor hoogopgeleiden.

1.7 Randvoorwaardelijk: banen, buitenruimte, mobiliteit, luchtkwaliteit

Vanuit het besef dat andere ontwikkelingen in hoge mate randvoorwaardelijk zijn voor het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus, noemen wij een aantal belangrijke ontwikkelingen, met daarbij onze inzet.

Banen

De ontwikkeling van het aantal en de kwaliteit van banen. De gemeente zet in op de economische clusters Medical, Food, Maritiem en Cleantech en stimuleert de innovatie in en tussen deze clusters.

Buitenruimte

De ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige buitenruimte. De gemeente zet in op meer natuur in de stad, meer beleving van groen, de ontwikkeling van de rivieroever (Rotte, Schie, Maas), de vergroening van de vijf meest stenige wijken en de realisatie van routes naar het buitengebied.

Mobiliteit

De gemeente zet met de Rotterdamse Mobiliteitsagenda in op een scala aan maatregelen: meer groen, minder geparkeerd blik op straat, een auto-luwere binnenstad, meer fietsgebruik, meer focus op gebruik in plaats van bezit van auto's, de aanleg van de A13-16, de Blankenburgtunnel en de A4 Middendelfland en een betere aansluiting op voor- en natransport van bestaande OV-netwerken.

Luchtkwaliteit

De gemeente zet in op het uitbreiden van milieuzones binnen de ring (noordoever), het aanpassen van de verkeerscirculatie als maatregel om de leefomgeving te verbeteren en flankerende maatregelen voor ander gedrag en aanschaf van schonere voertuigen. Daarnaast wordt er een vernieuwende aanpak ten aanzien van het verbeteren van de leefomgevingskwaliteit in de bestaande stad ontwikkeld.

2. Zorgen voor een woningkwaliteit met toekomstwaarde

2.1 Faciliteren innovatie / nieuwe woonvormen

De huidige maatschappelijke en economische ontwikkelingen vragen ook om nieuwe vormen van samen wonen en samen leven. Er blijkt behoefte te bestaan aan leefvormen waarin ruimte is voor gezamenlijkheid, zoals gezamenlijk energie inkopen en voor flexibiliteit, maar ook aan vormen waarin gebruik belangrijker is dan bezit zoals het delen van auto's en andere voorzieningen.

Het coöperatieve woonmodel is één van de woonvormen die inspelen op deze en andere maatschappelijke behoeften in het wonen. Coöperatief wonen kan op veel manieren: in nieuwbouw (zelfbouw), in transformatie/herontwikkeling (verbouw) of door het overnemen van huidig bestaand bezit (bijv. corporatiewoningen). Wij denken dat de coöperatieve woonvorm een niche in de woningmarkt blijft: verreweg de meeste woningzoekenden zullen (blijven) kiezen voor individueel wonen. Omdat de gemeente ruimte wil bieden aan gezamenlijk wonen met gelijkgestemden in de stad, ondersteunt zij initiatieven tot oprichting van een coöperatie.

2.2 Zelfbouw van woningen

In 2018 wordt 10% van de nieuwbouwwoningen binnen Rotterdam gerealiseerd door middel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap of zelfbouw.

Om dit te bereiken is het programma Zelfbouw opgezet, waarin 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 worden de volgende typen zelfbouwproducten onderscheiden:

- 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.
- 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 is een gemeentelijk programmabudget van € 2,25 miljoen beschikbaar.

2.3 Transformatie leegstaande kantoren, zorgvastgoed en gemeentelijk vastgoed

Het herbestemmen van leegstaande kantoren is een grote kans om tot verdichting van het wonen in de stad te komen. Er zijn door het vrijvallen van kantoorlocaties in en tegen het centrum locaties vrijgekomen die interessant zijn om woningen te realiseren. De gemeente stimuleert deze transitie door pandeigenaren actief te benaderen en vervolgens het publiek-ruimtelijke traject optimaal te faciliteren.

Tot 2018 wordt minimaal 120.000 m² kantoorruimte getransformeerd, waarvan meer dan 50% gebruikt wordt voor woningen. Deze ambitie wordt tot 2020 zeker verlengd. Momenteel heeft het programma al zo'n 1.000 woningen onder handen.

De transformatie van zorgvastgoed biedt de komende jaren kansen voor de realisatie van andere huisvestingsvormen en/of andere maatschappelijke functies.

De gemeente streeft naar verkleining van de eigen vastgoedportefeuille door efficiënt en flexibel gebruik van maatschappelijk vastgoed en verkoop van commercieel vastgoed. Vastgoed dat niet langer nodig is voor maatschappelijke doeleinden komt in aanmerking voor verkoop en/of

transformatie. Hiermee heeft de gemeente op ruimtelijk, sociaal en economisch vlak een goed sturingsmiddel in handen voor stedelijke ontwikkeling.

2.4 Duurzaamheid en energie-efficiency

De gemeente zet samen met partners in de stad in op verdere energiebesparing in de woningbouw. De focus ligt daarbij op de bestaande bouw. Daar is de winst het grootst, voor verhuurder, eigenaar en bewoner. Minder woonlasten, betere toekomstwaarde en meer comfort is de inzet.

Onderdeel van de aanpak is het bevorderen van duurzame energie, met name zon en gebruik van duurzame restwarmte. Partners zijn onder meer woningcorporaties, energiebedrijven, bouwers en bewonersverenigingen. Het draait daarbij om het overtuigen van eigenaren en bewoners tot energiezuinig gedrag, het investeren, het beschikbaar zijn van betrouwbare expertise, de uitvoering en indien gewenst de financiering. De gemeente heeft daarbij een faciliterende rol.

Inzet is dat in 2020 energiebesparing in de bestaande bouw 'business as usual' is voor de markt en de eigenaren/bewoners.

2.5 Rotterdamse Kwaliteitsstandaard

Bij nieuwbouw van woningen is kwaliteit van groot belang. Daarom ontwikkelt de gemeente de Rotterdamse Kwaliteitsstandaard (RKS).

De RKS is een beknopte handleiding, die een eenduidige beeld geeft van wat de gemeente onder duurzame woningkwaliteit verstaat. Naast kwaliteit willen wij hiermee ook diversiteit bevorderen. De RKS is nadrukkelijk bedoeld als leidraad en niet als dwangmiddel.

Waar nodig zal de gemeente een lobby naar het Rijk inzetten om de door haar beoogde kwaliteit via de Bouwregelgeving te borgen.

2.6 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. De komende 5 jaar 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, kan handhaving door de gemeente worden ingezet.

3. De basis op orde houden

3.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Beschikbaarheid van betaalbare woningen is een knelpunt in een deel van de huurmarkt. Binnen de groep met de lagere inkomens hebben vooral gezinnen met kinderen en jongeren een betaalbaarheidsrisico. In Rotterdam speelt dit probleem meer dan in buurgemeenten.

Voor de kortere termijn willen wij met de woningcorporaties afspraken maken over betaalbaarheid, beschikbaarheid en toegankelijkheid van het jaarlijks vrijkomende aanbod in Rotterdam. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en toegankelijkheid zullen ook op de agenda van gesprekken met de buurgemeenten in de regio staan. Zie ook **bijlage 1**.

3.2 Woonruimtebemiddeling

Op 1 juli 2015 gaat een nieuw stelsel van woonruimtebemiddeling in de corporatiehuursector van start in alle gemeenten van de regio Rotterdam. Hierin staat de woningzoekende centraal in plaats van de woning. Omdat verschillende typen woningzoekenden een verschillend zoekgedrag hebben, worden verschillende bemiddelingsmodellen, met verschillende rangordecriteria, naast elkaar toegepast. Over de toepassing van de modellen maakt de gemeente vooraf prestatieafspraken met de corporaties. Achteraf wordt gezamenlijk gemonitord en indien nodig bijgestuurd.

In het nieuwe stelsel is de urgentieregeling aangescherpt. Woningzoekenden die voldoende kansen hebben om via één van de bemiddelingsmodellen snel een passende woning te vinden, komen niet in aanmerking voor een urgentieverklaring.

We zijn in gesprek met de corporaties over maatregelen om doorstroming van ouderen uit eengezinswoningen te bevorderen.

3.3 Verkoop van huurwoningen door corporaties

Om kansen zo goed mogelijk te kunnen benutten én om problemen te voorkomen formuleren wij een beleidskader voor de verkoop van huurwoningen door de corporaties.

De hierin opgenomen regels worden geformuleerd vanuit de situatie in een specifiek stadsdeel of wijk. Soms wordt de beoogde ontwikkeling van het gebied versterkt door toename van eigen woningbezit, in een ander wijk kan het behoud van het corporatiebezit juist van waarde zijn. En altijd geldt: niet verkopen indien de kwaliteit niet op orde is, de fundering niet goed is, of er een doorkruising van een toekomstige aanpak kan optreden.

Op basis van dit beleidskader worden vervolgens samenwerkingsafspraken met de corporaties gemaakt.

3.4 Aanpak particuliere voorraad en VVE010

In het gemeentelijke Programma Particuliere Woningvoorraad (2015 - 2018) worden 4.000 woningen aangepakt met als doel duurzaam onderhoud en verbetering van de woning. Hiervan staan er 1.000 op de Noordoever en 3.000 op de Zuidoever.

Bij de 1.000 woningen op de Noordoever wordt samengewerkt met het programma Kansrijke wijken en er wordt gewerkt aan een integrale aanpak. De mogelijkheid om woningen te verbeteren of samen te voegen is een belangrijke sleutel bij dit project. De funderingen kunnen ook meegenomen worden bij deze aanpak.

De 3.000 woningen op de Zuidoever zijn onderdeel van het NPRZ. De eigenaren van deze woningen worden aangezet tot het investeren in duurzaam onderhoud en verbetering van hun woning. Het doel van deze inspanning is het beheer en onderhoud op orde te brengen. Het welslagen van de aanpak van het particuliere bezit op Zuid is een randvoorwaarde voor het slagen van de grote transformatieopgave die het NPRZ is.

3.5 Langer thuis en huisvesting bijzondere doelgroepen

Het programma Langer Thuis maakt het voor ouderen en mensen met een beperking gemakkelijker langer zelfstandig thuis te wonen in Rotterdam. De maatregelen zijn gericht op een geschikte woning, een vitaal netwerk, een toegankelijke wijk en heldere informatie. De uitvoering verloopt in nauwe samenwerking met zorgaanbieders, welzijnsinstellingen, woningcorporaties, zorgverzekeraars en niet in de laatste plaats de doelgroep zelf.

Op de huisvesting van bijzondere doelgroepen ziet een Platform Huisvesting Bijzondere Doelgroepen toe. Hierin zijn de gemeente, de woningcorporaties en de zorginstellingen op bestuurlijk niveau vertegenwoordigd. Het platform hanteert een beleidskader met bijbehorende zoneringskaart, dat in 2015 zal worden vernieuwd. Onderdelen van het beleidskader zijn: de vestiging van nieuwe voorzieningen, een verdunningsambitie (in de meest kwetsbare wijken) en samenwerkingsafspraken over de uitstroom van bijzondere doelgroepen uit voorzieningen naar zelfstandige huisvesting.

3.6 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. Wij 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 2014 op 1 januari 2015 alleen nog op voet van de Rotterdamwet ingevoerd worden. Van deze mogelijkheid zullen wij de komende tijd gebruik gaan maken.

In 2015 zal tevens bezien worden 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. Wij beraden ons vóór de inwerkingtreding hiervan op de toepasbaarheid in Rotterdam.

3.7 Aanpak woonoverlast

Het Actieplan Woonoverlast 2015-2019 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.

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.

3.8 Beheer: schoon, heel en veilig, jaren80-wijken, kleine kernen

Een voldoende niveau van schoon, heel en veilig is overal een absolute randvoorwaarde voor een aantrekkelijk woonstad.

In de in de jaren 80 van de vorige eeuw gerealiseerde wijken in Oost en op Zuid (Oosterflank, Zevenkamp en Beverwaard) ligt een specifieke opgave met betrekking tot fysiek en sociaal beheer.

De kleine kernen Hoek van Holland, Rozenburg en Pernis moeten in de toekomst vitale gemeenschappen blijven. Hiervoor is een basisvoorzieningenniveau nodig en moet de bestaande woningvoorraad aangepast worden aan de veranderende leeftijdsopbouw van de bevolking.

CONCEPT

BIJLAGEN

Betaalbaarheid

Niet-DAEB

Feiten en cijfers

CONCEPT

Bijlage 1 Betaalbaarheid

Inhoud:

1. Betaalbaarheidsonderzoek
2. Ontwikkeling van de goedkope voorraad
3. Maatregelen voor de korte termijn

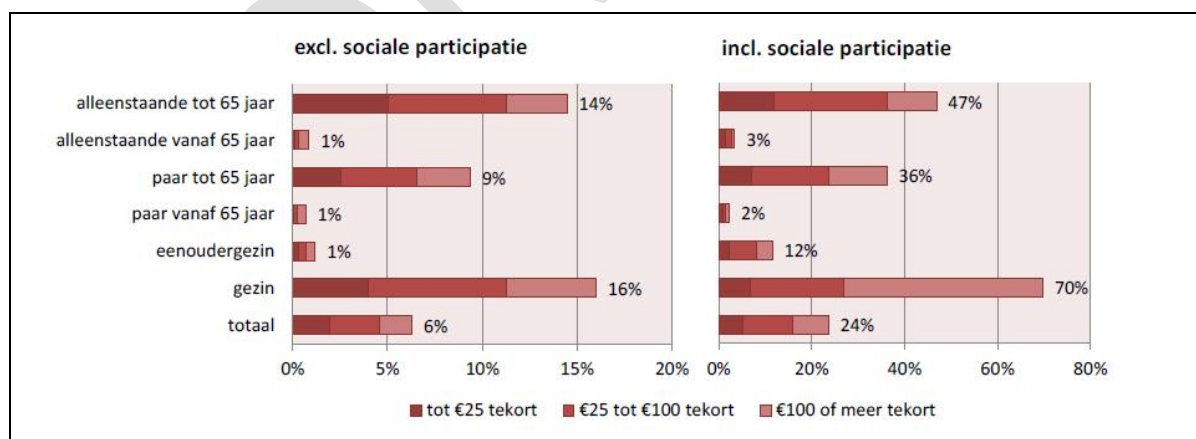
1. Betaalbaarheidsonderzoek

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, kwijtschelding krijgt of neveninkomsten heeft.

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

De betaalbaarheidsrisico's zijn niet gelijk verdeeld over de verschillende huishoudentypen, zo blijkt uit figuur 1. Het zijn binnen de primaire doelgroep vooral alleenstaanden en – als sociale participatie meeweegt – gezinnen die grote risico's lopen. Bij de gezinnen is het maandelijks tekort zeer substantieel.

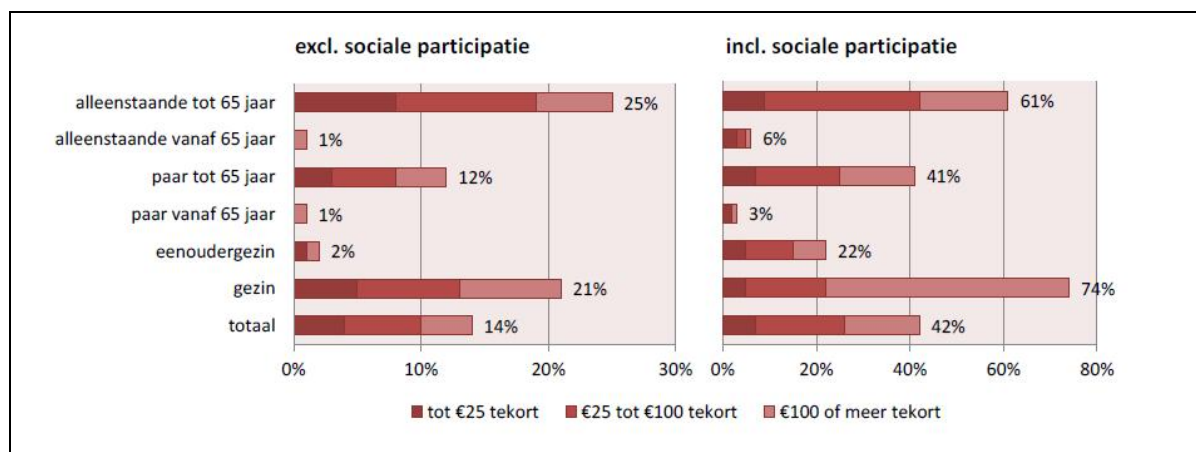
Figuur 1 Aandeel huishoudens uit primaire doelgroep met betaalbaarheidsrisico, zittende huurders regio Rotterdam



Bron: RIGO

Bij nieuwe huurders liggen de risico's hoger dan bij zittende huurders. Alleen bij huishoudens (alleenstaand of paar) boven de 65 jaar blijven deze laag, valt te zien in figuur 2. Andere typen huishoudens zien hun risico toenemen. In sommige gevallen is sprake van een verdubbeling ten opzichte van zittende huurders.

Figuur 2 Aandeel huishoudens uit primaire doelgroep met betaalbaarheidsrisico, nieuwe huurders regio Rotterdam



Bron: RIGO

Figuur 3 is een iets andere weergave van de informatie uit figuur 1. Gezinnen zijn opnieuw goed zichtbaar als groep die in de knel komt. Bijna 70% houdt na aftrek van basisuitgaven inclusief sociale participatie onvoldoende geld over voor de woonlasten. Ook jongeren tot 25 jaar vallen op als groep met verhoogde kans op betaalbaarheidsproblemen.

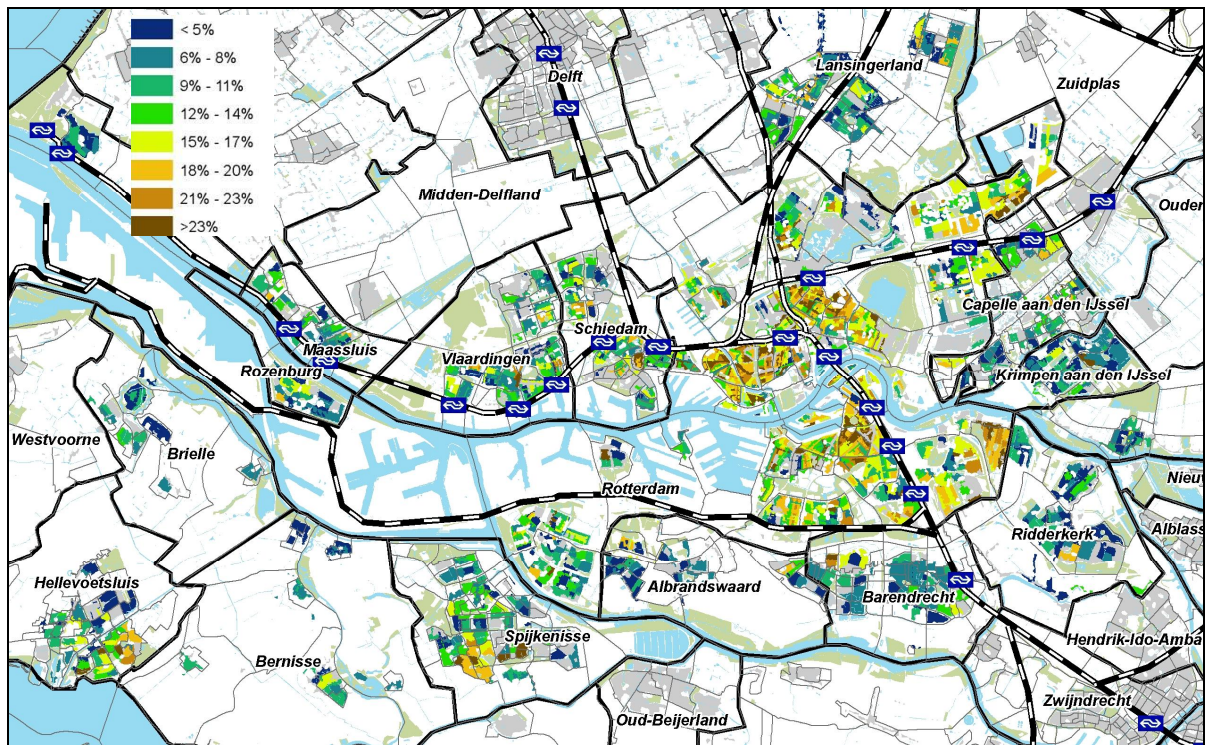
Figuur 3 Aandeel huishoudens uit primaire doelgroep met betaalbaarheidsrisico, zittende huurders regio Rotterdam

	% 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

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 4 op te maken. Dat komt in de eerste plaats doordat meer dan de helft van alle corporatiewoningen in de voormalige stadsregio in Rotterdam staan. Andere 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 4 Primaire doelgroep met betaalbaarheidsrisico bij sociale participatie, zittende huurders regio Rotterdam



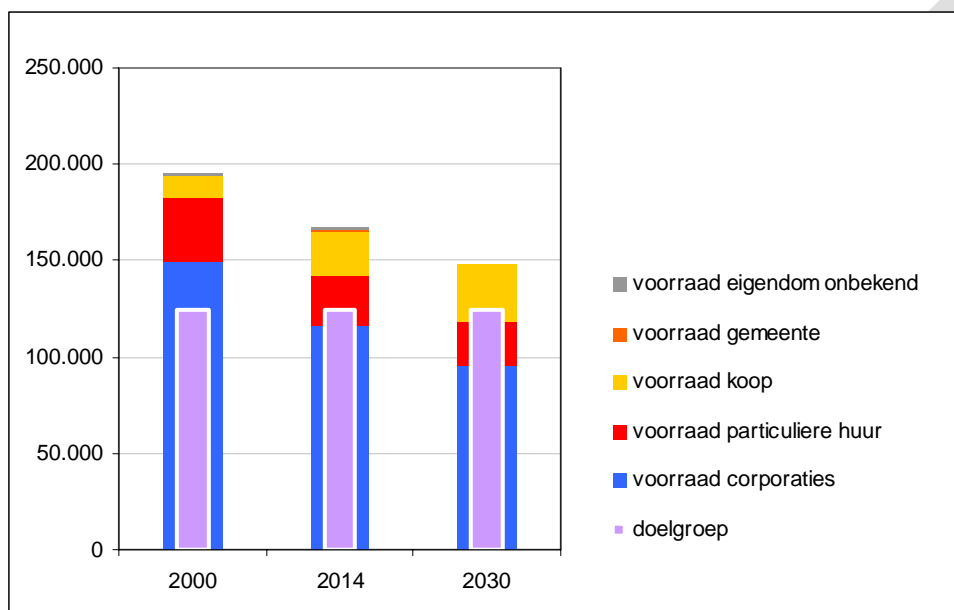
Bron: RIGO

2. Ontwikkeling van de goedkope voorraad

Voor de langere termijn zal het nodig zijn om voor de primaire doelgroep van het woonbeleid een minimum-omvang van de goedkope voorraad te garanderen. De primaire doelgroep bestaat uit de mensen die vanwege hun inkomen, op wettelijke gronden, aanspraak kunnen maken⁵ op een woning met huurtoeslag. De goedkope voorraad definiëren wij als huurwoningen met een huurprijs onder de zogeheten bovenste aftoppingsgrens⁶ en particuliere huur- en koopwoningen met een WOZ-waarde onder € 122.000.

Goedkope voorraad en doelgroep hebben in de jaren 2000, 2014 en 2030 (naar verwachting) de volgende omvang:

Figuur 5 Omvang goedkope voorraad vs. doelgroep in Rotterdam



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

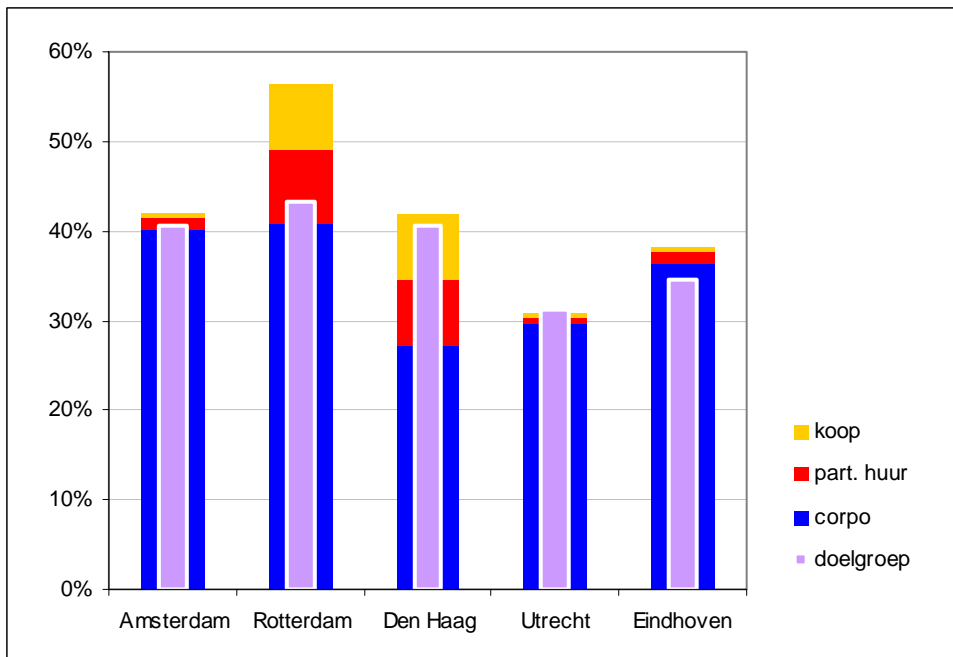
Eind 2012 (het meest recente cijfer) is de primaire doelgroep in Rotterdam ongeveer even groot als vijftien jaar eerder: 124.000 huishoudens. De groep is in die periode zowel toe- als afgenomen. Daarom nemen wij in bovenstaande figuur aan dat het *aantal* huishoudens dat tot de doelgroep behoort, in de toekomst gelijk blijft aan nu.

Op een grotere totale bevolking (zie bijlage 3 voor de bevolkingsprognose) betekent dit wel een afname van het *aandeel*. In 2012 behoort 43 % van alle huishoudens in Rotterdam tot de primaire doelgroep. Landelijk is dat 32 %. In andere gemeenten binnen de voormalige stadsregio Rotterdam variëren de percentages tussen 37 % (Schiedam) en 19 % (Albrandswaard), met een gemiddelde van 28 %. De percentages voor Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven zijn respectievelijk 40, 41, 31 en 35%. Zie figuur 5 op de volgende pagina.

⁵ In 2015 gaat het over de volgende inkomens: € 29.825 voor 65plus-meerpersoonshuishoudens, € 21.950 voor 65plus-eenpersoonshuishoudens, € 29.800 voor 65min-meerpersoonshuishoudens en € 21.950 voor 65min-eenpersoonshuishoudens.

⁶ Een woning onder deze grens (€ 618 per maand in 2015) is door de werking van de huurtoeslag ook voor de lagere inkomens betaalbaar. De grens van € 618 per maand geldt overigens voor huishouders van 3 of meer personen. Voor 1- of 2-persoonshuishoudens geldt de laagste aftoppingsgrens, die in 2015 € 577 per maand bedraagt.

Figuur 5 Omvang goedkope voorraad vs. doelgroep in G5, als aandeel van resp. totale voorraad en huishoudens, 2013



Bronnen: CBS en CFV, bewerking Stadsontwikkeling

Wij constateren dat de primaire doelgroep in Rotterdam groot is; vooral gezien vanuit landelijk en regionaal perspectief maar ook in vergelijking met sommige andere steden. Daarnaast is het aandeel goedkoop in de Rotterdamse voorraad buitensporig groot en steekt met kop en schouders boven andere grote steden uit. De particuliere voorraad is hieraan debet.

Een afname van de goedkope voorraad is gewenst en wordt ook verwacht. Enerzijds doordat de totale woningvoorraad groeit en het aandeel goedkoop dus kleiner wordt. Anderzijds is er een absolute afname. De financiële positie van woningcorporaties leidt bijvoorbeeld tot huurverhogingen, waardoor het aantal woningen met een huur onder € 618 daalt. Tevens gaat de komende vijftien jaar de herstructurering van de Rotterdamse woningvoorraad door. Sloop en beperkte nieuwbouw van sociale woningen leiden tot een verdere afname van de goedkope voorraad, vooral op Zuid.

Verkoop van huurwoningen onder de aftoppingsgrens zal weinig effect hebben op de omvang van de goedkope voorraad. Na verkoop blijven deze woningen namelijk veelal goedkoop. Gevolg van deze horizontale verschuiving binnen de goedkope voorraad is echter wel dat de kwaliteit in de particuliere woningvoorraad van toenemend belang is. Immers, nu al wonen 18.000 van de 124.000 huishoudens uit de primaire doelgroep in een koopwoning. Velen van hen zijn (financieel) niet in staat hun woning adequaat te onderhouden. Ook in de goedkope particuliere huursector gaat dit vaak mis. Zorgdragen voor adequaat onderhoud in het particuliere deel van de goedkope voorraad is dus een belangrijk aandachtspunt in de toekomst.

De vraag naar goedkope woningen valt niet weg. Zoals hierboven gesteld, verwachten wij dat de primaire doelgroep in de toekomst in aantallen even groot is als nu. Er zijn namelijk altijd nieuwe huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren. Zij komen zowel vanuit de stad zelf als daarbuiten, verklaard door de magneetfunctie van grote steden. Door maatregelen op het vlak van onderwijs, werk en inkomen streven wij er wel naar om meer mensen uit de uitkering te krijgen en zo mogelijk een maatschappelijke carrière (met bijbehorende inkomensverbetering) te laten maken. De 'sterke schouders' onder primaire doelgroep.

Stadsbreed, maar vooral op Zuid – door uitvoering van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid – moeten een betere maatschappelijke positie van bewoners en een afname van het aantal goedkope woningen leiden tot minder vraag naar en aanbod in de goedkope voorraad.

Door afname van de goedkope voorraad op Zuid kan een verschuiving van vraag optreden naar andere delen van de stad of naar de regio. Te verwachten is dat de vraag binnen Rotterdam zich manifesteert in gebieden met een zeer grote corporatievoorraad: ten westen van de Schie en -op termijn- in delen van Noord en Prins Alexander. Zo'n waterbedeffect binnen onze stad is volstrekt ongewenst.

Daarom constateren wij, dat de (ruimtelijke verschuiving van) vraag naar goedkope woningen niet zonder meer binnen Rotterdam opgevangen kan en moet worden. Ook gemeenten in de regio moeten op langere termijn een belangrijk deel opvangen. Hierover gaan wij met hen het gesprek aan.

Eveneens voor de langere termijn, spreken wij de Rotterdamse woningcorporaties erop aan om een kwalitatief goede goedkope voorraad in stand te houden. Zij moeten hun eigen goedkope voorraad in ieder geval niet verder laten afnemen dan tot een niveau van 95.000 woningen in 2030. Dit aantal is het resultaat van de verwachte afname van de huidige goedkope corporatievoorraad van circa 119.000 woningen door de sloop van 6.000 woningen, de huurverhoging van 10.000 woningen en de verkoop van 8.000 woningen aan particulieren. Ten aanzien van de verkopen van corporatiewoningen aan particulieren zullen wij erop toezien, dat deze passen binnen randvoorwaarden voor woningkwaliteit en voorraadontwikkeling.

De ontwikkeling van de woningvoorraad, uitgedrukt in goedkoop en middelduur/duur ziet er als volgt uit. Achtereenvolgens in tabel- en grafiekweergave.

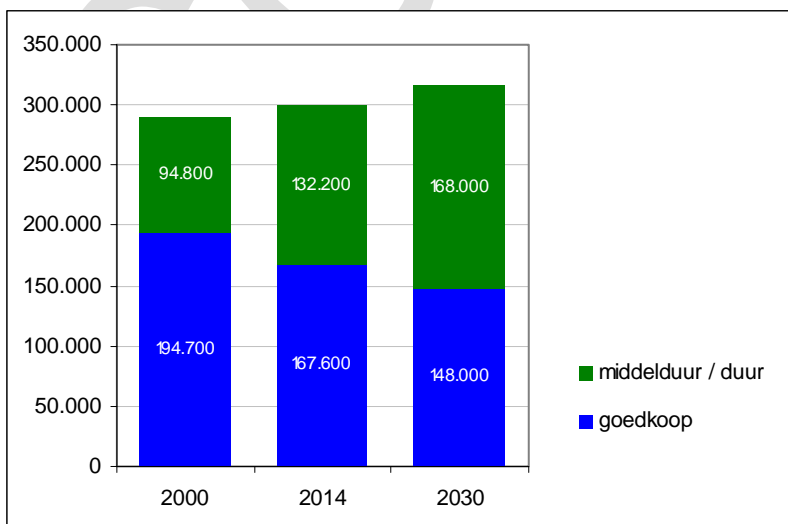
Figuur 6 Ontwikkeling woningvoorraad 2000, 2014 en 2030

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

Figuur 7 Ontwikkeling woningvoorraad 2000, 2014 en 2030



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

3. Maatregelen voor de korte termijn

Voor de kortere termijn willen wij met de woningcorporaties afspraken maken over betaalbaarheid, beschikbaarheid en toegankelijkheid van het jaarlijks vrijkomende aanbod in Rotterdam.

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en toegankelijkheid zullen ook op de agenda van het hierboven genoemde gesprek met de andere gemeenten in de regio staan.

Inzet van de gemeente is om langs vier lijnen maatregelen te nemen om te voorkómen dat de in het onderzoek aangegeven betaalbaarheidsrisico's leiden tot daadwerkelijke problemen met de betaling van de woonlasten en dat al bestaande betaalbaarheidsproblemen verergeren.

a) Voldoende aanbod van betaalbare woningen

In de gesprekken over de prestatie-afspraken met de Rotterdamse corporaties is het de inzet van de gemeente dat tenminste 70% van het aanbod onder de hoge aftoppingsgrens wordt aangeboden.

Vanaf 2016 krijgen we daarnaast te maken met de door het rijk voorgeschreven passendheidstoets, die corporaties verplicht om tenminste 95% van de primaire doelgroep te huisvesten in een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. En tot slot stellen wij, dat de slaagkans van de primaire doelgroep minstens even hoog dient te zijn als de slaagkans van de niet-doelgroep.

Uitgaande van deze randvoorwaarden is het aan de corporaties om te bepalen welke woningen zij de komende tijd wel of niet betaalbaar zullen houden. De consequentie van het toepassen van deze randvoorwaarden kan zijn dat sommige woningen niet in huur verhoogd kunnen worden, ook niet na mutatie en dat wellicht ook sommige huurwoningen in prijs verlaagd dienen te worden.

b) Maatwerkarrangementen

Omdat de gezinnen de belangrijkste groep met een betaalbaarheidsrisico vormen en zij de minste mogelijkheden hebben voor alternatieven (in tegenstelling tot de jongere alleenstaanden, waarvoor ook onzelfstandige huisvesting een mogelijkheid is) zullen de maatwerkarrangementen zich vooral op deze groep richten.

Zowel corporaties als de gemeente leveren een bijdrage aan de volgende arrangementen:

- Mogelijkheid tot verkrijgen van een urgentie als een huishouden zijn woonlasten niet meer kan betalen.
- In individuele gevallen compenseren van de armoedeval.
- Het innen van de huur via de bijstandsuitkering (Budgetbeheer basis), waarvoor corporaties huishoudens kunnen voordragen.
- Informatie-uitwisseling over huishoudenssamenstelling en inkomen.
- Gematigde jaarlijkse huurverhoging voor gezinnen in de primaire doelgroep
- Aftoppen van de huur van woningen voor gezinnen.

c) Inzet regiogemeenten

Rotterdam huisvest een veel groter aandeel van de primaire doelgroep dan de regiogemeenten. De slaagkansen in de regiogemeenten zijn laag, met name voor de primaire doelgroep. De regiogemeenten vragen we daarom hun betaalbare voorraad ook in de toekomst betaalbaar te houden en meer aanbod te creëren in de prijsklasse tot de aftoppingsgrens, zodat er voldoende aanbod is voor de primaire doelgroep.

Regiogemeenten hebben onder de nieuwe Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015 de mogelijkheid om voor maximaal 25% van het vrijkomend aanbod de eigen inwoners voorrang te geven. Voor een betere verdeling van de (lage) inkomensgroepen over de regio is het echter van groot belang dat regiogemeenten hun woningmarkt open houden, in ieder geval voor de lage inkomensgroepen. We vragen de regiogemeenten terughoudend te zijn met de toepassing van bovengenoemde voorrangsmogelijkheid.

d) Inzet van het Rijk

We vragen het Rijk het huurtoeslagstelsel te wijzigen. Nu is het zo dat alleen mensen boven de 65 jaar, alleenstaanden en gehandicapten nog 40 % huurtoeslag ontvangen 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.

Het is nog onduidelijk of de verhuurdersheffing over een aantal jaren voortgezet zal worden. Onze inzet zal in ieder geval zijn deze niet voort te zetten of anders de inkomsten uit de verhuurdersheffing te besteden aan het betaalbaar en kwalitatief op orde houden van de goedkope huurwoningvoorraad.

CONCEPT

Bijlage 2 Niet-DAEB

Inhoud:

- Inleiding
- Doel en gebiedsdefinitie
- Kwetsbaar corporatiebezit
- Totale corporatiebezit
- Marktpositie en woonproducten
- Projectomvang en de factor tijd

Inleiding

Corporaties mogen in herstructureringsgebieden niet-DAEB woningen bouwen, als de gemeente in de woonvisie dergelijke woningen wenselijk acht en de markttoets uitwijst dat andere partijen de benodigde investering niet willen doen.

Doel en gebiedsdefinitie

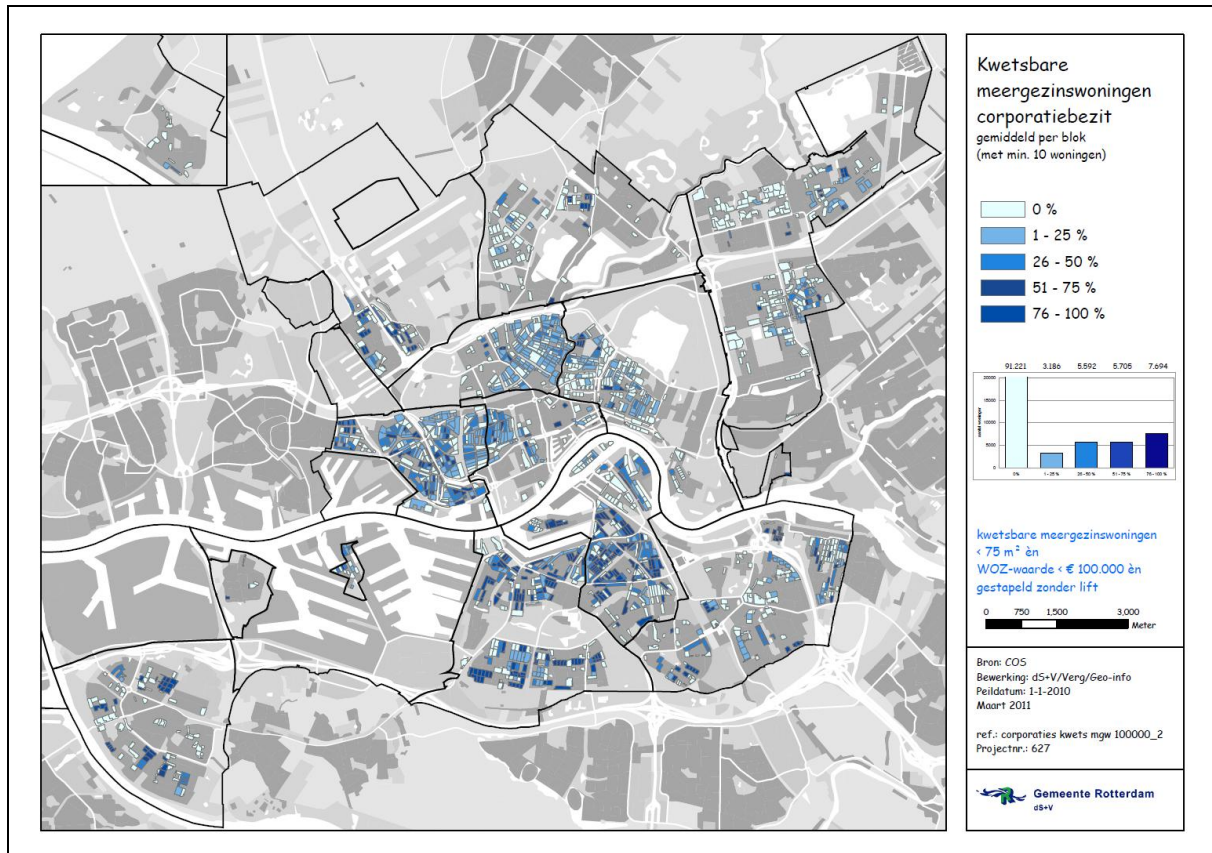
De bouw van niet-DAEB woningen, als zijnde woningen met een geliberaliseerde huurprijs of in ten minste het middeldure koopsegment, draagt bij aan verbetering en differentiatie van de woningvoorraad in kwetsbare wijken.

Voor de woonvisie hanteren we het volgende uitgangspunt over herstructureringsgebieden: dit zijn alle wijken waar corporaties een dominant marktaandeel hebben (meer dan 40%) en hun bezit woontechnisch kwetsbaar is (klein, goedkoop, gestapeld zonder lift), *plus* de focuswijken in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ).

Dit uitgangspunt betekent in de praktijk dat in vrijwel alle wijken binnen de Ring de bouw van niet-DAEB woningen gewenst is. Prioriteit ligt vervolgens bij de realisatie van niet-DAEB woningen in alle gebieden van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid.

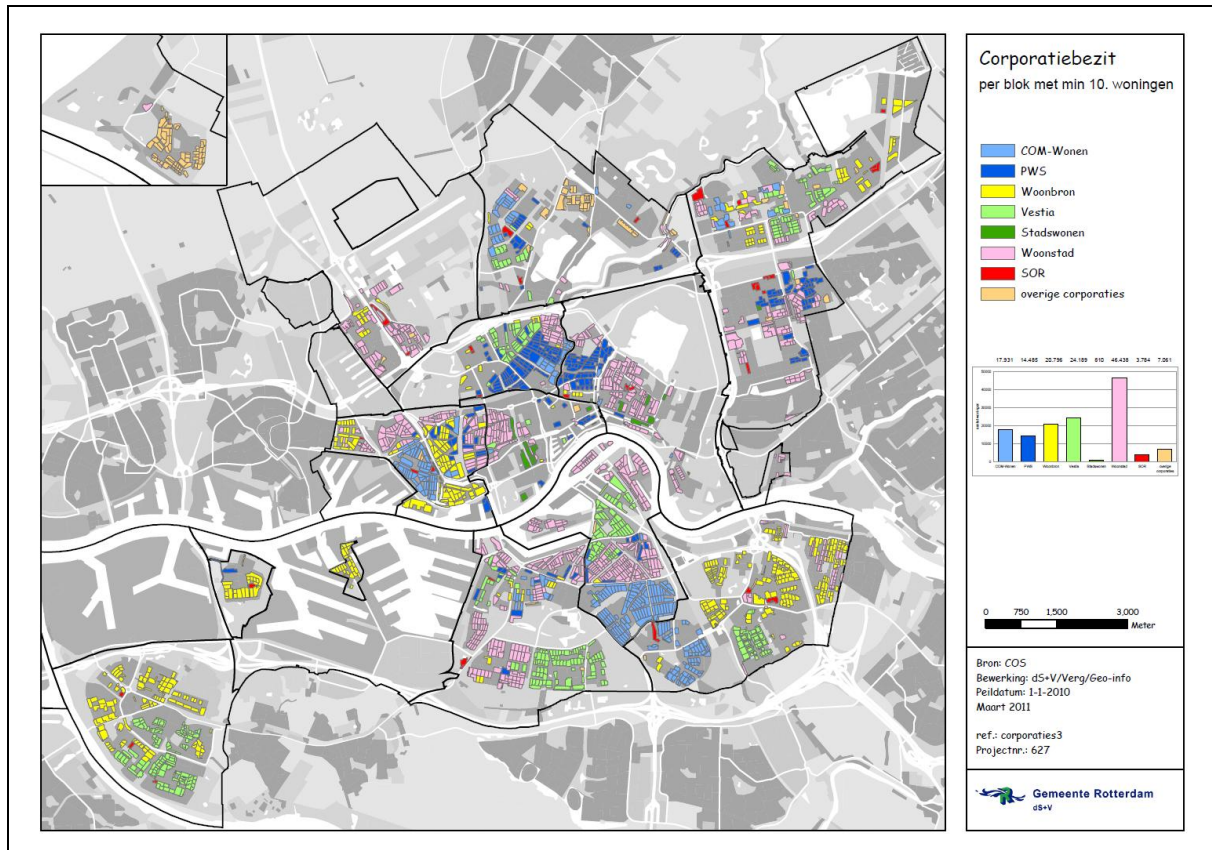
Kwetsbaar corporatiebezit

Onderstaande kaart laat zien waar het kwetsbare bezit zich concentreert. Het gaat om vrijwel alle gebieden binnen de Ring en enkele gebieden daarbuiten.



Totale corporatiebezit

In gebieden die op de vorige kaart niet opkleuren, hebben corporaties ofwel geen / minder bezit, ofwel is het bezit niet kwetsbaar. De onderstaande afbeelding toont het volledige bezit van corporaties in Rotterdam. Opnieuw is duidelijk dat corporaties vooral veel woningen hebben in de gebieden binnen de Ring en in mindere mate in gebieden daarbuiten.



Marktpositie en woonproducten

Gebieden waar corporaties een klein marktaandeel hebben, de focuswijken in het NPRZ uitgezonderd, hebben een gezonde woningmarktpositie. Ook in de stadswijken rond de binnenstad, wijken waar corporaties nog een dominante positie hebben, zijn in toenemende mate interessant werkterrein voor commerciële partijen.

Projectomvang en de factor tijd

Binnen het algemene uitgangspunt van gebieden waarin niet-DAEB gewenst is, is uiteraard nuance aan te brengen. Aard en omvang van projecten zijn bijvoorbeeld van belang. Soms is acupunctuur passend en is een corporatie vanwege specifieke marktkennis en/of klantbenadering niet de meest geëigende ontwikkelaar. De factor tijd speelt ook een rol. Het kan nodig zijn dat een corporatie de eerste stappen zet om voldoende geloof in een locatie te laten ontstaan, waarna andere partijen de ontwikkeling van volgende fasen kunnen overnemen.

Woonproducten, projectomvang, de factor tijd en andere praktische zaken komen terug in het proces van prestatieafspraken en uitwerking van de regelgeving omtrent de markttoets.

Bijlage 3 Feiten en Cijfers

Inhoud:

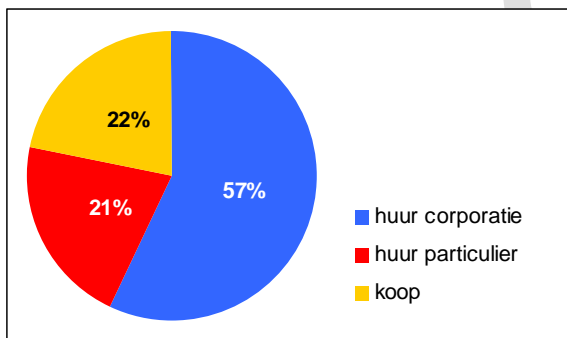
1. Woningvoorraad
2. Corporatievoorraad
3. Koopmarkt
4. Bevolking
5. Verhuisbewegingen
6. Woontevredenheid

1. Woningvoorraad

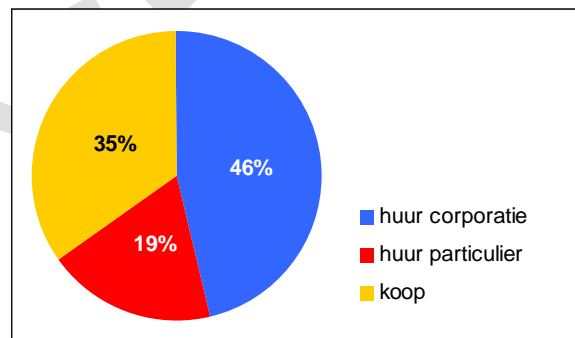
Rotterdam telde op 1 januari 2014 ongeveer 299.800 woningen. Op hetzelfde moment in het jaar 2000 waren dat er 289.500 (inclusief Rozenburg, dat toen nog een zelfstandige gemeente was). De absolute groei van de woningvoorraad is met ruim 10.000 woningen in veertien jaar relatief bescheiden geweest. *Binnen*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



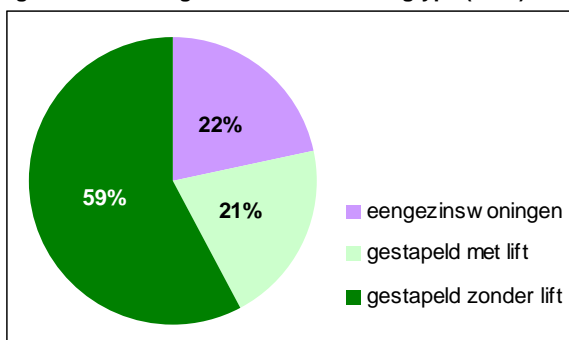
b. Woningvoorraad naar eigendomsvorm (2014)



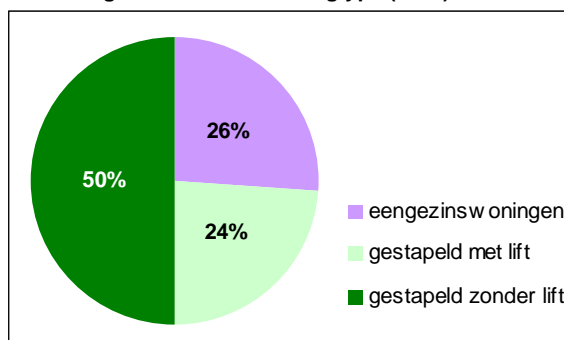
Bron: OBI, bewerking Stadsontwikkeling

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 2 laat zien.

Figuur 2 a. Woningvoorraad naar woningtype (2000)



b. Woningvoorraad naar woningtype (2014)



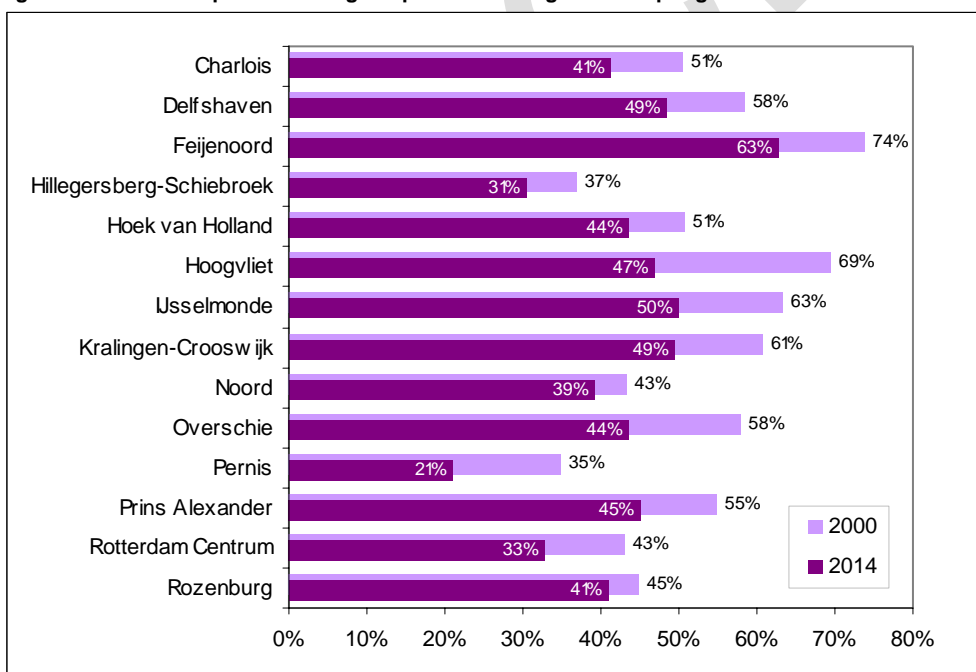
Bron: OBI, bewerking Stadsontwikkeling

2. Corporatievoorraad

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 3 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 3 Aandeel corporatiewoningen op totale woningvoorraad per gebied



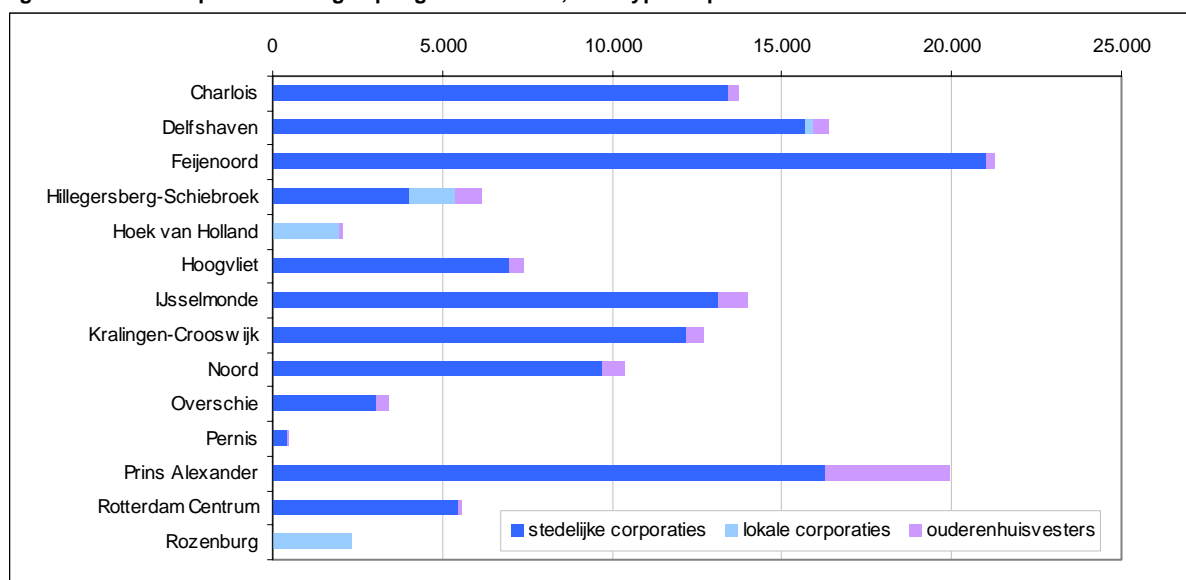
Bron: OBI, bewerking Stadsontwikkeling

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 4 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 4 Aantal corporatiewoningen per gebied in 2014, naar type corporatie



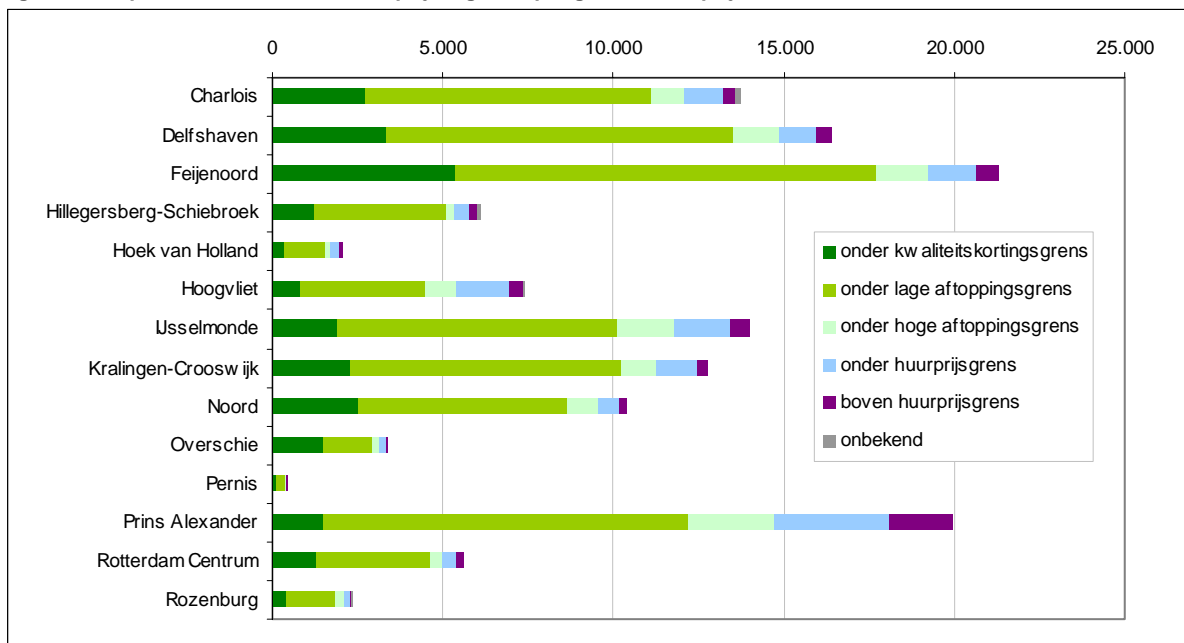
Bron: OBI, bewerking Stadsontwikkeling

Huurprijs per gebied

Figuur 5 toont de huurprijs in 2014 per gebied, geprojecteerd op de aantallen zoals in figuur 2 getoond. 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. In figuur 3 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.

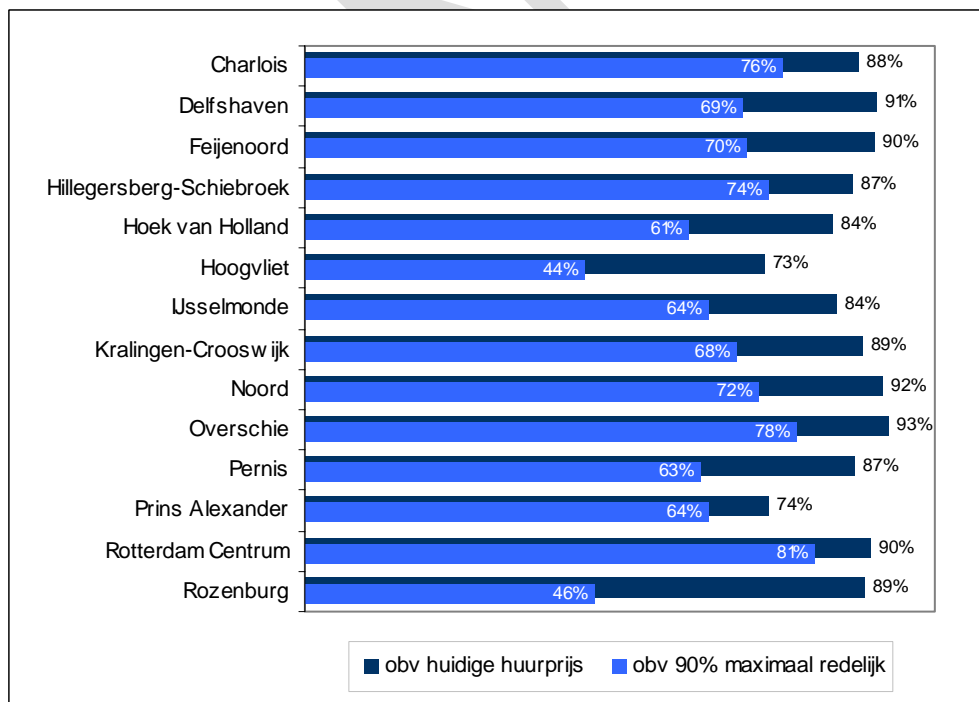
Figuur 5 Corporatievoorraad naar huurprijssegment per gebied, huurprijs 2014



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 6 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 6 Aandeel voorraad onder hoge aftoppingsgrens, in 2014 en indien huur 90% maximaal redelijk, per gebied



Bron: Maaskoepel, bewerking Stadsontwikkeling

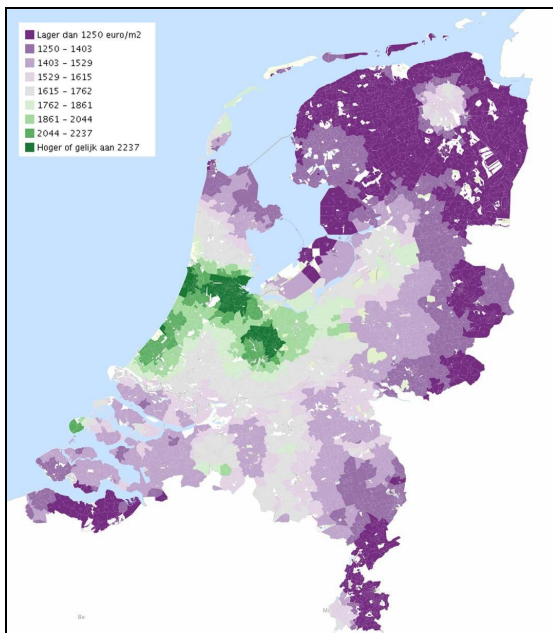
Let wel, dit is een fictieve situatie. De berekening is vooral bedoeld om te laten zien waar theoretische ruimte voor huurverhoging zit. Of die verhoging wordt doorgevoerd, is ondermeer afhankelijk van de marktsituatie in een gebied en afspraken tussen partijen. Ook kan verhoging pas worden doorgevoerd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

3. 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 7 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. Het is dan ook niet voor niks dat het Rijk dat gebied aanwijst als anticipeergebied voor bevolkingskrimp. Er zit te weinig druk op die woningmarkt.

Figuur 7 Gemiddelde m²-prijs tussenwoning, 2013



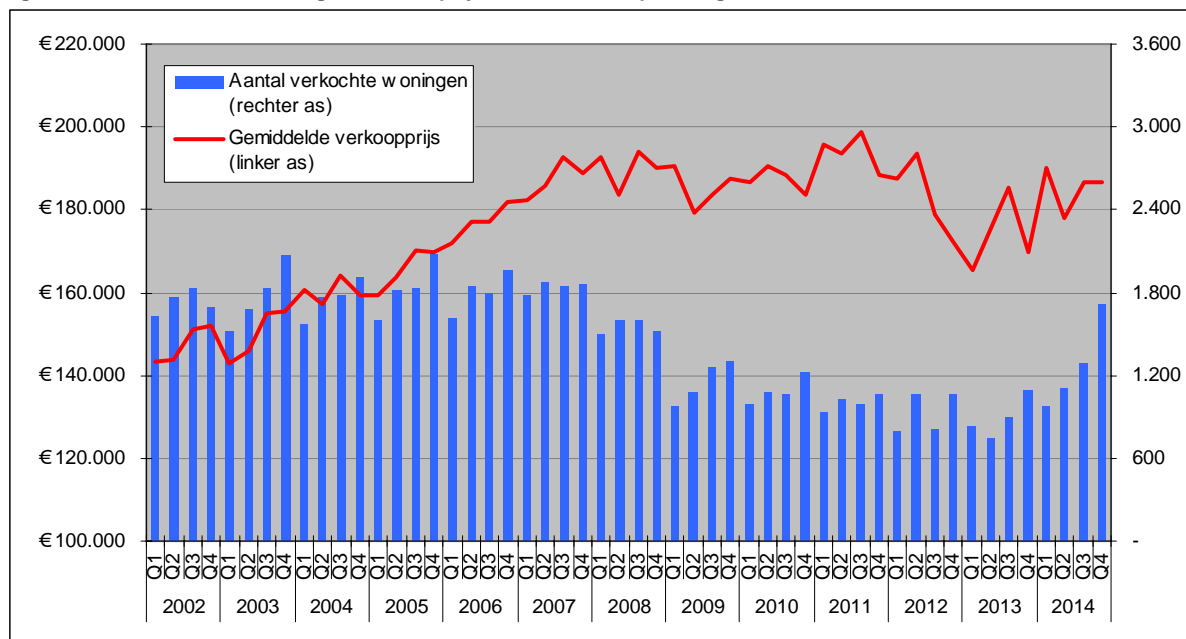
Bron: demowijzer.nl

Gemiddelde verkoopprijs en aantallen transacties

Figuur 8 toont de gemiddelde prijs van verkochte woningen. Te zien is, dat de gemiddelde prijs al aan de vooravond van de crisis was gestabiliseerd en gedurende een lange tijd tijdens de crisis rond de € 190.000 heeft gezweefd. Pas in 2012 is een scherpe prijsdaling ingezet, die begin 2013 zijn dieptepunt bereikte. Sindsdien is een vrij gestaag herstel van de gemiddelde verkoopprijs zichtbaar.

Wat niet uit ontwikkeling van de prijsstelling blijkt, is dat de verkochte woningen in de loop een steeds scherpere prijs-kwaliteitverhouding kregen. Grotere woning werden tegen lagere vierkantemeterprijs verkocht. Met andere woorden: kopers kregen steeds meer waar voor hun geld.

Figuur 8 Aantal transacties en gemiddelde prijs bestaande koopwoningen Rotterdam



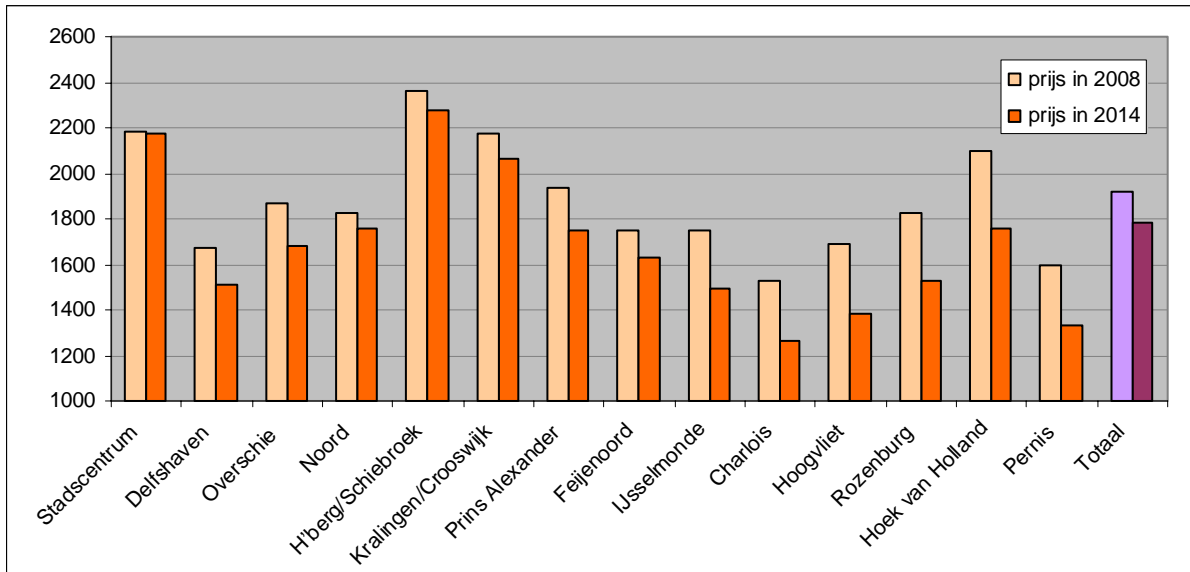
Bron: CBS / Kadaster, bewerking Stadsontwikkeling

In bovenstaande figuur is vanaf medio 2013 een stijging te zien van het aantal transacties. Vooral in de tweede helft van 2014 heeft het herstel sterk doorgezet. Waarbij aangetekend dat het bij verkoopcijfers in toenemende mate gaat om recent aanbod. Ongeveer 20% van de transacties in de laatste kwartalen van 2014 betref een woning die nog datzelfde kwartaal te koop was gezet; op Zuid is dat aandeel overigens lager, 10%.

Verskil tussen gebieden

Figuur 9 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 in 2014. De binnenstad blijkt een sterk gebied, want heeft een hoge prijs en vertoont nauwelijks daling, Charlois is het zwakst.

Figuur 9 Gemiddelde prijs verkochte woningen, in €/m2 per gebied in 2008 en 2014



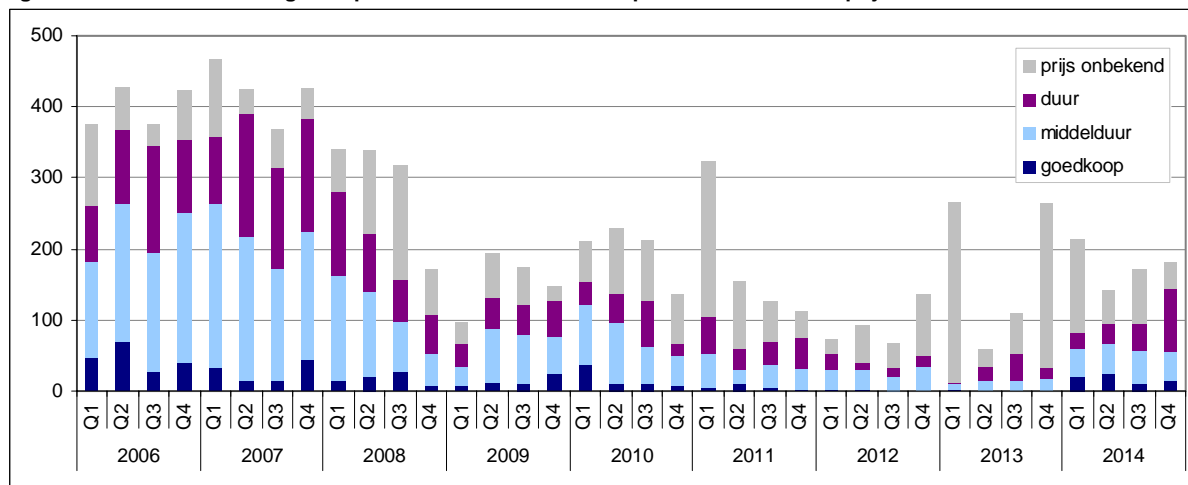
Bron: NVM, bewerking Stadsontwikkeling

CONCEPT

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 10 illustreert- ook de duurdere woningen (vanaf €250.000). Op gebiedsniveau beschouwd, blijken de binnenstad, Kralingen en Park16Hoven populair.

Figuur 10 Aantallen woningverkopten nieuwbouw Rotterdam per kwartaal en naar prijsklasse



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking Stadsontwikkeling

4. Bevolking

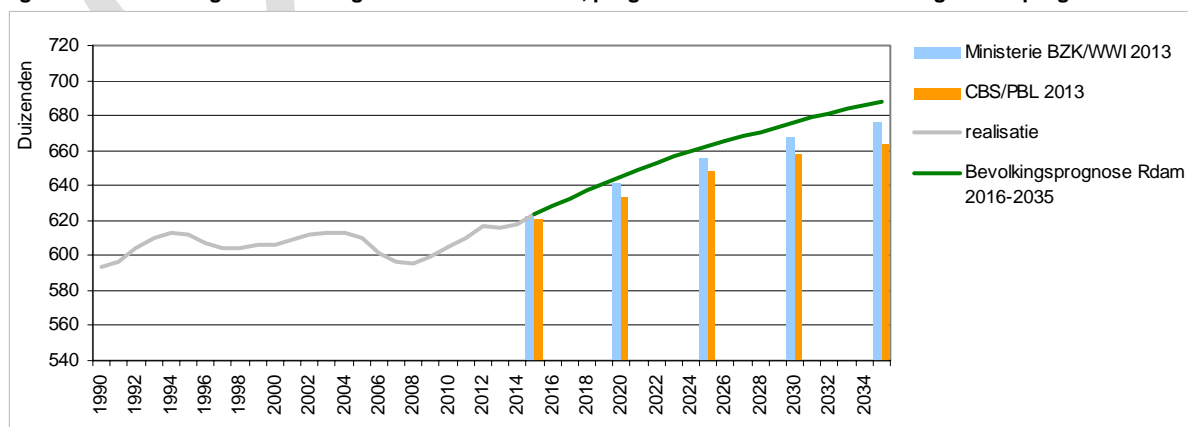
Noot: paragraaf gebaseerd op een conceptdocument. Conclusies en aantallen onder voorbehoud.

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 vlagt af naar gemiddeld 2.800 personen aan het eind van de periode.

Belangrijkste oorzaak van de bevolkingsgroei is de natuurlijke aanwas: het geboorteoverschot 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 weer (beperkt) negatief zijn. Dat verlies is de reden dat de groei van de Rotterdamse bevolking op termijn iets afzwakt.

Figuur 11 Bevolkingsontwikkeling Rotterdam: realisatie, prognose Rotterdam en andere vigerende prognoses



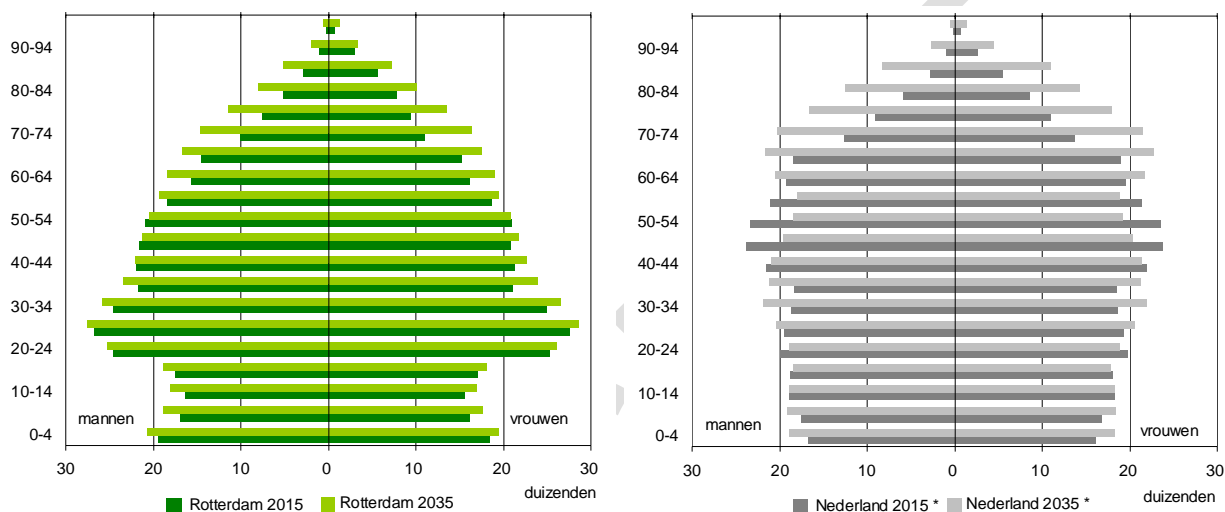
Bron: OBI

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

De Rotterdamse bevolking blijft naar verhouding jong, zowel door het geboorteoverschot als door de aanzuigende werking die de stad heeft op jonge huishoudens vanwege opleiding, werk en woonmilieus. De leeftijdsgroepen tussen 20 en 35 jaar zijn en blijven in Rotterdam prominent aanwezig.

Figuur 12 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.

De omvang van de leeftijdsgroep 20 tot 65 jarigen (min of meer gelijk aan de definitie van de potentiële beroepsbevolking) neemt in omvang af. De daling is ongeveer gelijk aan de toename van het aandeel 65plussers, zo blijkt uit onderstaande figuur. In Rotterdam daalt het aandeel 20 tot 65 jarigen van 63 naar 60%, in Nederland is de daling van 60 naar 53%.

Figuur 13 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

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 65plusser in Rotterdam stijgt van 15% van de bevolking in 2015 naar 19% in 2035, is dat in Nederland van 18 naar 26%. Waar Rotterdam nog aanwas in jonge leeftijdscategorieën heeft, groeit de Nederlandse bevolking in absolute aantallen vrijwel uitsluitend doordat het sterftecijfer onder ouderen laag is.

Figuur 14 Ontwikkeling diverse beleidsdoelgroepen in Rotterdam 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%

Huishoudenontwikkeling

De verwachte ontwikkeling van het aantal en de samenstelling van huishoudens in Rotterdam, afgeleid van de bevolkingsprognose, komen in juni 2015 beschikbaar. Die gegevens worden zo snel mogelijk in deze bijlage verwerkt.

Op grond van de regionale huishoudenprognose van het CBS uit 2013, is vooruitlopend op nieuwe lokale gegevens al iets te zeggen. Het CBS verwacht dat het aantal eenpersoonshuishoudens in Rotterdam tot 2030 slechts zeer beperkt toeneemt (van 146.000 naar 155.000 huishoudens, ofwel van 47,1 naar 47,5% van het totaal). De grootste toename wordt tot 2030 verwacht bij paren, met en zonder kinderen (van 131.000 naar 143.000 huishoudens, ofwel van 42,2 naar 43,9% van het totaal). In de periode na 2030 draait het beeld om. Als gevolg van voortgaande vergrijzing stagneert het aantal paren en neemt het aantal alleenstaanden snel toe. Vraag is of en in welke mate de nieuwste Rotterdamse cijfers dit beeld onderschrijven.

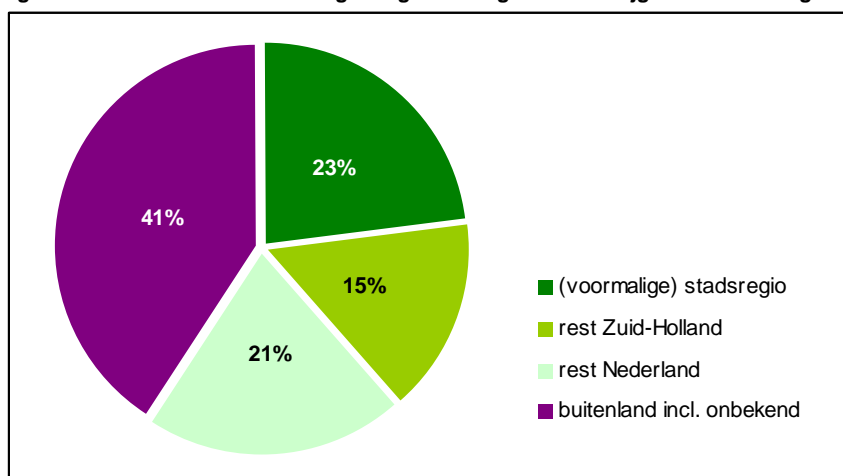
5. Verhuisbewegingen

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

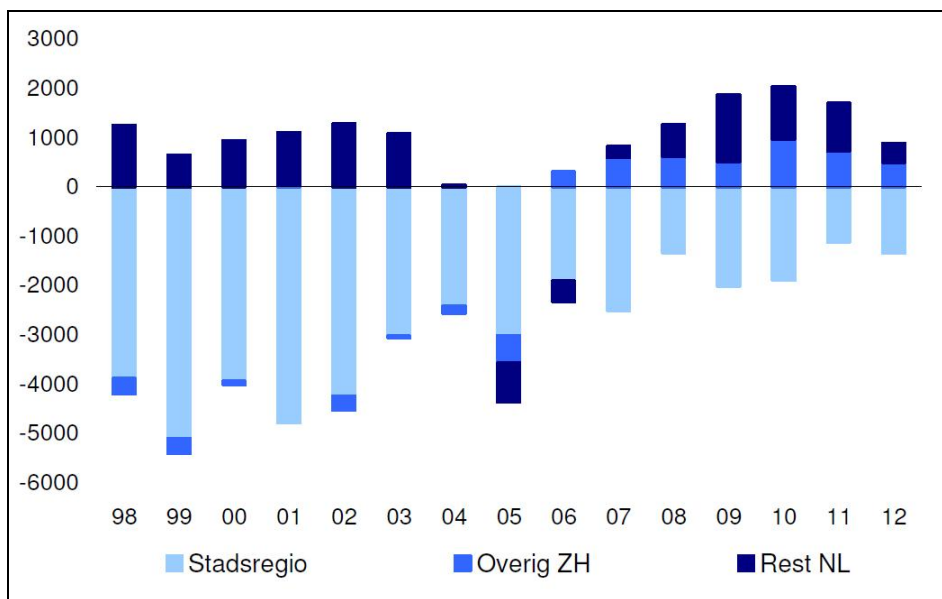


Bron: OBI, bewerking Stadsontwikkeling

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 is de laatste jaren min of meer in evenwicht. Het buitenlands saldo, niet zichtbaar in de grafiek, is gematigd positief.

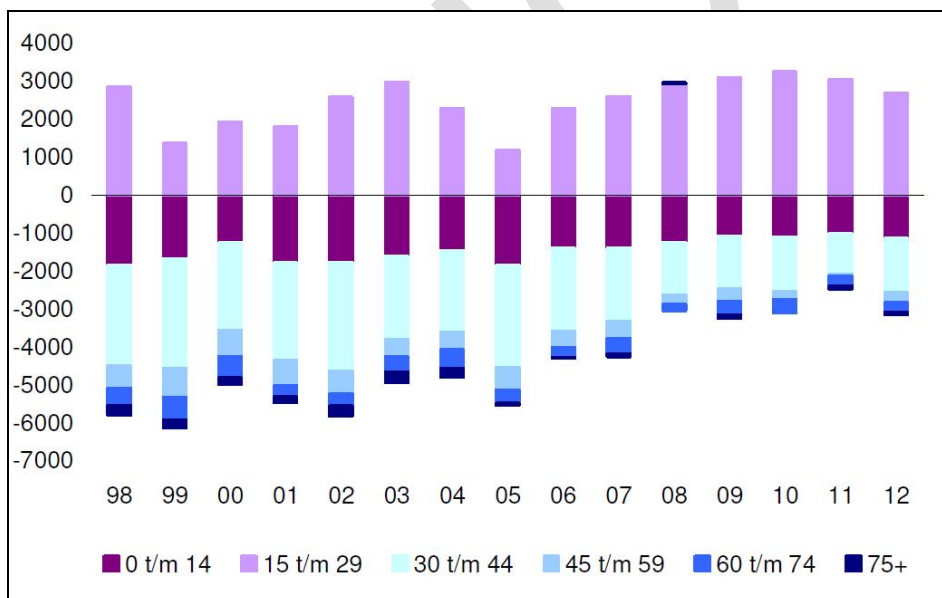
Figuur 16 Saldo binnenlandse migratie naar herkomst/bestemming, periode 1998-2012



Bron: OBI

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. Die uitstroom is de laatste jaren flink afgenomen..

Figuur 17 Saldo binnenlandse en buitenlandse migratie per leeftijdsklasse, periode 1998-2012



Bron: OBI

Binnenstedelijke verhuizingen

Naast de verhuisbewegingen van en naar Rotterdam, verhuizen jaarlijks ongeveer 48.000 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

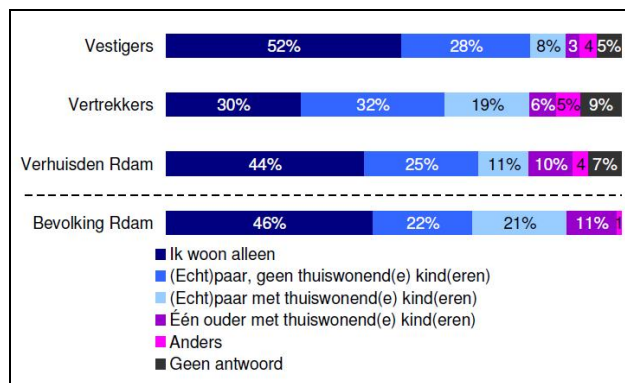
(Prins Alexander, Hillegersberg-Schiebroek, IJsselmonde, Overschie, Hoogvliet, Hoek van Holland, Rozenburg en Pernis) blijken per saldo inwoners te winnen uit de stedelijkere gebieden. Dat betekent nadrukkelijk niet dat de stedelijkere gebieden minder populair zijn. Wel kan worden gesteld zij een andere functie op de woningmarkt vervullen; minder lokaal, meer regionaal of (inter)nationaal.

Kwalitatieve kenmerken van verhuisden

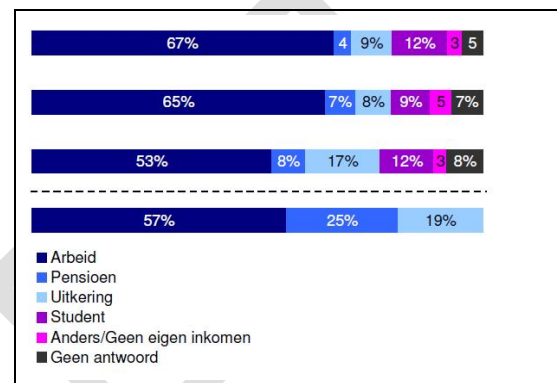
Het tweejaarlijkse onderzoek 'Komen en Gaan', voor het laatst uitgevoerd in 2013, geeft op basis van enquêtes inzicht in de kenmerken van verhuisde huishoudens. Figuren 18 a t/m d laten zien hoe de vestigers, vertrekkers en binnen Rotterdam verhuisden zich verhouden tot de zittende, niet-verhuisde bevolking.

Figuur 18

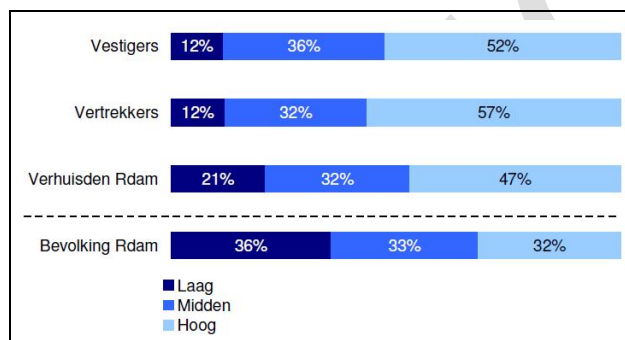
a. Binnenlandse migratie naar huishouden



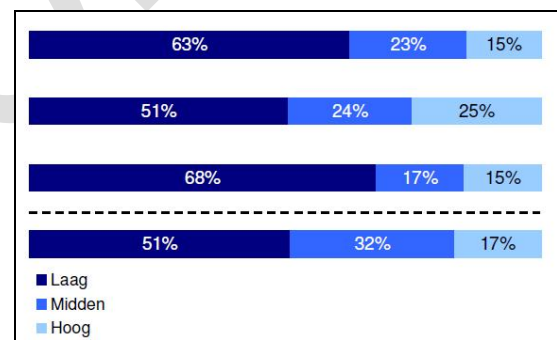
b. Binnenlandse migratie naar bron van inkomen



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. Onder de verhuisden, zowel vestigend als vertrekkend, is ook een substantieel aandeel studenten. Verhuisden zijn over het algemeen ook hoger opgeleid dan de niet-verhuisden. Oorzaak daarvan is dat de meeste verhuisbewegingen voor rekening komen van huishoudens tot 35 jaar en dat binnen die groep het opleidingsniveau nu eenmaal hoger ligt. Aangezien zij vaak aan het begin van hun werkend leven staan of nog studeren, is het inkomen bij de vestigers echter nog vrij laag. Bij de vertrekkers, vaak samenwonend met of zonder kinderen, zien we een relatief hoog aandeel hogere inkomens.

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.

6. Woontevredenheid

PM