

Woonvisie Rotterdam

*koers naar 2030
agenda tot 2020*

NOTA VAN BEANTWOORDING

Inhoudsopgave

1.	Reacties Corporaties en standpunt college	3
2.	Reacties marktpartijen en standpunt college.....	20
3.	Reacties regiogemeenten en standpunt college	24
4.	Reactie Provincie Zuid-Holland en standpunt college	38
5.	Reacties Rotterdamse huurdersorganisaties en standpunt college	40
6.	Reacties gebiedscommissies en standpunt college	60
7.	Reacties burgers en standpunt college	82

1. Reacties Corporaties en standpunt college

	Reacties / Advies	Standpunt College
1	Woonstad Rotterdam (WSR)	
1.0	Indien de gemeente de in de reactie genoemde punten niet kan/wil overnemen, wil Woonstad graag met de gemeente spreken over de effecten op het portefeuillebeleid. Een aantal van de bepalingen in de woonvisie hebben namelijk verstrekkende gevolgen voor de portefeuille strategie op langere termijn. Dit betreft met name de ondergrens goedkope voorraad (95.000) en de definitie van een incurante woning (< 75m2 GBO).	De gemeente gaat graag met Woonstad Rotterdam in gesprek om de effecten van de woonvisie op de portefeuillestrategie te bespreken. De gemeente ziet dit als eerste stap in het traject dat zal leiden tot nieuwe samenwerkingsafspraken in het kader van het Convenant Samenwerking
1.1	Woonstad Rotterdam is van mening dat de huidige vraag naar sociale huurwoningen met een lage huurprijs kwalitatief is, de slagingspercentages zijn er goed. Woonstad Rotterdam stelt dat met een doelgroep van 124.000 huishoudens, minder dan de nu in de woonvisie opgenomen 148.000 woningen nodig zijn, afhankelijk van de ambitie van de stad en ten opzichte van andere steden en de regiogemeenten.	Het college deelt de mening dat, mede gezien de ambitie om de stad aan de bovenkant te laten groeien, het niet noodzakelijk is vast te houden aan 148.000 woningen. De tekst van de Woonvisie is hierop aangepast.
1.2	Woonstad Rotterdam pleit ervoor nu nog geen harde ondergrens van 95.000 woningen op te nemen in de Woonvisie (dit is nog te hoog), of deze te koppelen aan de toekomstige behoefte van de primaire doelgroep. Dat zou dan gaan om 124.000 woningen totaal, waarvan 2/3 marktaandeel corporaties = +/- 80.000 corporatiewoningen als absolute ondergrens.	Het college heeft besloten de absolute ondergrens lost te laten. Dit om maximaal ruimte te geven voor groei en omdat via diverse ingrepen die het Rijk nu pleegt in de sociale huurvoorraad, zoals passend toewijzen en de huursombenadering, alsmede de gemeentelijke inzet richting de regiogemeenten op het gebied van huisvesten van de doelgroep, betaalbaarheid en beschikbaarheid in Rotterdam geborgd is.
1.3	Woonstad Rotterdam pleit ervoor om vanuit woningmarktgebieden (een	Het college ziet de doorvertaling van de voorraadontwikkeling naar

	serie aaneengesloten logische wijken) te kijken wat het gewenste woonmilieu is, en van daaruit een gewenst percentage goedkope huurwoningen te destilleren. Waar mogen de startwijken blijven? Hoe menigt men de goedkope voorraad?	gebieden als een uitwerkingsvraagstuk van de woonvisie. Leidend daarbij is het principe van “balans in de stad”.
1.4	Bij de woonmilieus (pagina 11 concept woonvisie) ontbreekt een fasering of een focus. Terwijl die wel lijkt te liggen op centrumstedelijk en rustig-, en levendig stedelijk wonen	De tekst waarop wordt gedoeld is verwijderd. In de Agenda 2020 is nadrukkelijker opgenomen waar op korte termijn de focus ligt binnen het hoofddoel “Aantrekkelijke woonmilieus realiseren”
1.5	Het werken aan meer aantrekkelijke woonmilieus zal in meer middeldure- en dure woningen en minder kwalitatief slechte, goedkope woningen resulteren. Woonstad Rotterdam is van mening dat er weinig vraag is naar dat segment, met name op Zuid heeft men last van leegstand in VSH (vrije sector huur). Woonstad Rotterdam is van mening dat duurdere sociale huurwoningen toevoegen in de focuswijken ook al flink bijdraagt aan wijkontwikkeling.	Het college onderschrijft het belang van het lage middensegment (gelijk aan duurdere sociale huurwoningen). Tegelijkertijd ziet het college wel degelijk vraag naar het segment daarboven. Onderzoek en verkenningen als de Grote Woontest en Komen en Gaan laten zien dat er in bepaalde delen van de stad nu al een zeer sterke vraag bestaat naar vrije sector huur. In andere delen van de stad, in het bijzonder op Zuid geldt het uitgangspunt dat we niet zozeer de vraag van vandaag willen kunnen beantwoorden, maar inspelen op een toekomstige vraag. Iets dat alleen mogelijk is door nu via grootschalige ingrepen een hoger marktsegment in kwalitatief hoogwaardige woonmilieus te creëren.
1.6	Het is Woonstad niet duidelijk waarom het Oude Westen buiten elke aanpak/aandachtsgebied (witte vlek op woonmilieukaart) valt, terwijl het een wijk is die nog heel veel aandacht nodig heeft. Woonstad Rotterdam verzoekt het Oude Westen te betrekken bij de kansrijke wijken aanpak of centrumgebied	Het college ziet het Oude Westen als onderdeel van het woonmilieu “compact centrum op twee oevers”. In de Agenda 2020 is het Oude Westen bij “Verdichten in de binnenstad” benoemd als wijk waar we zoeken naar kansen voor transformatie.
1.6	Het is Woonstad Rotterdam niet duidelijk wat de gemeente bedoelt met het ‘ondersteunt’ van wooncoöperaties (pagina 26 concept woonvisie). Gaat de gemeente het stimuleren en/of subsidiëren?	Deze tekst is aangepast. Het college ziet een toegevoegde waarde in diversiteit aan woonvormen in de stad, waaronder coöperaties. Het college ziet voor de gemeente een faciliterende rol, d.z.w. informatie bieden, korte lijnen binnen haar organisatie verwezenlijken en haar netwerk van o.a. kennishouders en experts aanspreken. Een initiatiefnemer is echter zelf verantwoordelijk voor dekkende financiering en realisatie van een project.
1.7	Woonstad Rotterdam ziet graag een harde toezegging dat de gemeente, net als corporaties, een nee tenzij beleid hanteert op	Het college heeft momenteel aan het cluster Stadsontwikkeling de opdracht gegeven de Verkoopstrategie van het eigen gemeentelijk vastgoed te

	verkoop van gemeentelijk vastgoed op Zuid. Gemeentelijk vastgoed dient in ieder geval onderdeel te worden van het stadsbrede verkoopbeleid.	herijken. De corporaties zullen betrokken worden bij deze herijking. Daarnaast vindt afstemming plaats met het kader verkoop huurwoningen.
1.8	Woonstad Rotterdam ziet de genoemde Rotterdamse kwaliteitsstandaard graag in overleg met corporaties ontwikkeld	Het college deelt deze mening en zal de corporaties bij de ontwikkeling van de kwaliteitsstandaard betrekken
1.9	Woonstad Rotterdam is van mening dat niet duidelijk is wat in de zin “tot slot stellen wij, dat de slaagkans van de primaire doelgroep minstens even hoog dient te zijn als de slaagkans van de niet-doelgroep.” wordt bedoeld met de “niet-doelgroep” (pagina 38 concept woonvisie)	Deze tekst is komen te vervallen.
1.10	Woonstad Rotterdam is van mening dat het niet verstandig is in de woonvisie een percentage op te nemen over het vrijkomend aanbod onder de hoogste aftoppingsgrens dat uit prestatieafspraken komt van een gegeven jaar. Door nieuwe wet- en regelgeving kan de 70% haalbaarheid sterk in gevaar komen. De ervaring leert dat wet- en regelgeving het meest bepalend zijn geweest voor de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad. Voorgesteld wordt in de woonvisie geen percentages op te nemen, maar dit vast te leggen in prestatieafspraken.	Deze tekst is komen te vervallen.
1.11	Het definiëren van alle woningen met een GBO van minder dan 75m ² als incurant vindt Woonstad Rotterdam een onacceptabele definitie van een incurante woning. De gemeente stelt in wezen dat bijna al het bezit op Zuid niet courant is. Dat is niet juist, het is voor Woonstad Rotterdam het meest populaire (want betaalbare) bezit. Courantheid heeft een andere betekenis voor een gereguleerde woning (want huurtoeslag) dan een ongereguleerde (VSH, koop). Dit zijn voor de sociale huur zeer courante woningen.	Deze tekst is komen te vervallen.
1.12	Woonstad Rotterdam stelt voor de volgende zin te verwijderen: “Ook in	Deze tekst is komen te vervallen.

	<p>de stadswijken rond de binnenstad, wijken waar corporaties nog een dominante positie hebben, zijn in toenemende mate interessant werkterrein voor commerciële partijen.” Dit i.v.m. de markttoets. Het wordt lastig voor Woonstad Rotterdam om, met deze zin, nog te ontwikkelen in stadswijken (Middelland, Oude Westen etc.).</p>	
--	--	--

	Reacties / Advies	Standpunt College
2.	Woonbron	
2.0	<p>Woonbron vraagt aandacht voor feit dat in de woonvisie staat dat de corporaties de huur sterk verhogen. Woonbron geeft aan dat de huren in de afgelopen jaren inderdaad met meer dan inflatiecorrectie verhoogd zijn, maar de nieuwe regelgeving ten aanzien van passend toewijzen en de huursombenadering zorgen er echter voor dat de komende jaren geen sprake meer zal zijn van dergelijke huurverhogingen. Dit punt zou in de woonvisie derhalve aangepast moeten worden aan de nieuwe werkelijkheid.</p>	<p>Deze tekst is komen te vervallen.</p>
2.1	<p>Woonbron is van mening dat de zin “dat de slaagkans van de primaire doelgroep minstens even hoog dient te zijn als de slaagkans van de niet-doelgroep” niets toevoegt omdat er voor de niet-doelgroepen van sociale huurwoningen helemaal geen slaagkans bepaald of gemeten kan worden.</p>	<p>Deze tekst is komen te vervallen.</p>
2.2	<p>Woonbron mist bij de zin “<i>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.</i>” dat hieraan ook andere voorwaarden zijn verbonden: het in</p>	<p>Deze tekst is ingekort. De gestelde voorwaarden volgen reeds uit de Woningwet en behoeven niet herhaald te worden in de woonvisie.</p>

	de regelgeving vereiste rendement moet worden gehaald en aan de financiële eisen van toezichthouders (WSW) wordt voldaan en de minister moet goedkeuring geven. Woonbron verzoekt dit aan te vullen.	
2.3	Woonbron heeft met belangstelling kennisgenomen van de concept woonvisie d.d. 30 juni 2015. Gezien het belang voor de corporatie bij het gemeentelijk woonbeleid, stelt Woonbron het op prijs dat al vanaf een vroeg stadium betrokken te zijn bij het opstellen van het gemeentelijk woonbeleid.	Het college heeft hiervan kennis genomen.
2.4	Woonbron constateert dat de gemeente met het hoofddoel van het beleid in hoofdlijnen bij de doelstelling blijft, die al twintig jaar centraal staat in het Rotterdamse woonbeleid. Dit hoofddoel onderschrijft Woonbron.	Het college heeft hiervan kennis genomen en waardeert deze herkenning.
2.5	Woonbron is van mening dat een goed functionerende betaalbare woningvoorraad een belangrijke functie heeft in een succesvol grootstedelijk woonmilieu. Dat belang wordt naar mening van Woonbron onvoldoende belicht in deze woonvisie. Alleen met het bepalen van een ondergrens van 95.000 sociale huurwoningen is deze vraag naar mening van Woonbron onvoldoende beantwoord. De onderbouwing van het aandeel sociale huurwoningen van ca. 30% van de totale woningvoorraad is naar mening van Woonbron bovendien mager.	Deze tekst is komen te vervallen. Het college deelt de mening dat de goedkope voorraad een functie heeft voor een diverse groep Rotterdammers, die zoekt naar een betaalbare woning passend bij de hoogte van hun inkomen. Het college constateert echter ook een grote overmaat in de goedkope voorraad t.o.v. de primaire doelgroep waar deze voor bestemd is. Tegelijkertijd wil het college meer ruimte creëren voor groei. Daar heeft het college de absolute ondergrens laten vervallen. Het college stelt wel voor de vinger aan de pols te houden wat betreft betaalbaarheid en beschikbaarheid. Een actief grootschalig overheidsingrijpen bij woningtoewijzing en huurbeleid is op dit moment niet aan de orde, mede gezien de inzet van instrumenten door het Rijk, zoals passend toewijzen en de huursombenadering, alsmede de gemeentelijke inzet richting de regiogemeenten op het gebied van huisvesten van de (eigen) primaire doelgroep.
2.6	Woonbron deelt niet de stelling in de concept-woonvisie, dat gebieden waar corporaties een klein marktaandeel hebben een gezonde woningmarktpositie hebben. Woonbron verwijst hierbij naar Oud-Mathenesse.	Deze tekst is komen te vervallen.
2.7	Woonbron is van mening dat veel woningen die in de woonvisie worden omschreven als “verouderde incurante voorraad” juist in dit deel van de markt (roltrap, arrival city) een belangrijke rol spelen. Een visie hierop	Deze tekst is komen te vervallen. De gemeente zal als uitwerking van de woonvisie werken aan een nieuw Rotterdams kwaliteitsbeleid. Uitgangspunt daarbij is dat eisen aan woningkenmerken verschillen per woonmilieu en

	verdient volgens Woonbron een plek in deze woonvisie.	doelgroep, deze zijn niet in één standaard te vangen.
2.8	Bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders krijgen volgens Woonbron te weinig aandacht. Woonbron verwacht dat de druk op de woningmarkt vanuit diverse groepen die bijzondere aandacht vragen niet van voorbijgaande aard is.	Het college ziet deze vragen als onderdeel van de totale reguliere huisvestingsvraag in de goedkope voorraad. Onder het hoofddoel “Basis op orde” is meer gedetailleerd verwoord hoe het college aankijkt tegen aanbod en beschikbaarheid in de goedkope voorraad, alsmede de huisvesting van bijzondere doelgroepen in het bijzonder.
2.9	De komende jaren zal Woonbron, net als collega-corporaties, woningen verkopen. Woonbron wil graag met de gemeente afspraken maken om te waarborgen dat dit ook in de toekomst een gezonde particuliere voorraad zal blijven.	Het college zal dit punt meenemen in het proces van de prestatieafspraken in het kader van de Woningwet.
2.10	Woonbron constateert met zorg dat er voor de huidige problemen in de goedkope particuliere voorraad geen afdoende oplossing wordt geboden.	De tekst rond de particuliere voorraad is aangepast. Bij alle hoofddoelen wordt aandacht gevraagd voor de vraagstukken in dit deel van de Rotterdamse woningvoorraad.
2.11	Woonbron begrijpt de sterke aandacht voor de binnenstad en de wijken daar direct omheen en de bijzondere opgave op Zuid. Vraagtekens zet Woonbron bij het beheer van de overige wijken, met name voor de delen die voorheen als kantelwijken in IJsselmonde werden aangeduid. Specifiek voor het Coolhaveneiland is voor 2030 een visie op herstructurering nodig.	Onder het hoofddoel “Basis op orde” zijn ambities over leefbaarheid en woongenot verspreid over de stad uitgebreider/meer in detail verwoord. Het college onderschrijft dat voor Coolhaveneiland t.z.t. een visie op herstructurering nodig is waarbij nadrukkelijk heroverwogen wordt wie de doelgroep is en hoe een integrale verbeterslag kan worden gemaakt van bebouwing en buitenruimte. Het college ziet Woonbron hiervoor in eerste instantie als initiatiefnemer en voor zichzelf een faciliterende rol.
2.12	Heijplaat verdient in ogen van Woonbron specifieke aandacht. De vraagstukken op het gebied van bereikbaarheid en het voorzieningenniveau vragen om erkenning van het dorps wonen op Heijplaat.	Onder het hoofddoel “Aantrekkelijke woonmilieus realiseren” is Heijplaat expliciet toegevoegd aan de trits kleine kernen waar de vitaliteit van de gemeenschappen onder druk staat en waar een aanpak nodig is.
2.13	Een woonvisie is volgens Woonbron meer dan alleen een visie waar de stenen gestapeld moeten worden in de verwachting dat daarmee als vanzelf balans in de bevolkingsopbouw ontstaat. De ervaren kwaliteit van het wonen in Rotterdam moet grotendeels uit de bestaande voorraad komen. Het goed beheren daarvan ziet Woonbron als belangrijkste taak waarin ze de komende jaren fors investeert.	Het college ondersteunt het belang van de bestaande voorraad en onderschrijft de inzet van Woonbron in het goed beheer van haar voorraad van harte.
2.14	Woonbron mist tekst over hoe Woonbron met de gemeente op het vlak	Het college heeft ervoor gekozen de woonvisie vooral op het wonen te richten,

	van de woonomgeving, publieke ruimte en aansluiting bij economische ontwikkelingen het wonen in de stad voor heel veel Rotterdammers prettiger maakt.	maar wel nadrukkelijk genoemd dat inspanningen op het gebied van economische ontwikkeling en buitenruimte randvoorwaardelijk is om echt een aantrekkelijke woonstad te kunnen zijn.
--	---	---

	Reactie / Advies	Standpunt College
3.	Havensteder	
3.0	Havensteder geeft aan dat het goed is te proberen de weerbaarheid en aantrekkingskracht te vergroten, ook voor huishoudens met meer kansen en geld.	Het college heeft hiervan kennis genomen.
3.1	Havensteder is van mening dat het college voorbij gaat aan het feit dat Rotterdam vooral een stad is van mensen met een smalle beurs. Daarom is 30% sociale voorraad (goedkope corporatie) krap.	Het college is blijvend van mening dat er in Rotterdam een overmaat is in de goedkope voorraad en verwijst voor de onderbouwing hiervan naar de cijfers zoals opgenomen in de woonvisie.
3.2	Havensteder vraagt zich af hoe de gemeente om wil gaan met wachtlijsten, demografie en vluchtelingenstromen en tekorten voor deze doelgroepen?	Het college is van mening dat het ook in de toekomst ondanks een afnemende goedkope voorraad goed mogelijk blijft een goedkope woning te vinden. Door de 95% passendheidsnorm, de dempende werking van de huursombenadering en onze inzet naar de regiogemeenten verwachten we dat onrechtvaardige en overwichtige effecten beperkt zijn. Wel monitoren we de slaagkansen, marktdruk en wachttijden bij het vrijkomend aanbod in de goedkope voorraad, waarbij we nadrukkelijk aandacht besteden aan de marktsegmenten waar de druk anno 2015 gemiddeld hoger is. Als er toch sprake is van onrechtvaardige en overwichtige effecten, zetten we als gemeente het daartoe geijkte instrumentarium o.g.v. de Huisvestingswet in.
3.3	Havensteder stelt dat de huidige cijfermatige onderbouwing te mager is en vindt de juistheid van de cijfers niet zondermeer een feit.	Het college heeft hiervan kennis genomen.
3.4	Havensteder mist thema's als betaalbaarheid, armoede en de beschikbaarheid van huurwoningen voor lage inkomens en minder zelfredzame doelgroepen.	Onder het hoofddoel "Basis op orde" zijn de ambities op deze thema's nader toegelicht.
3.5	Havensteder stelt dat de visie meer een woningvisie is dan een woonvisie	In de verschillende delen van de woonvisie is uitgebreid aandacht besteed aan de Rotterdammer en de niet-fysieke kant van wonen.
3.6	Havensteder is blij dat er met de nadruk op NPRZ focus is aangebracht in de woonvisie, maar maakt zich zorgen over de huurders en het vastgoed in wijken in Rotterdam Noord, waar	Het college benadrukt dat zij niet alleen de focus op NPRZ legt, maar via het programma kansrijke wijken en de aanpak particuliere voorraad incl fundering wel degelijk ook op de noordoever inzet. Van de corporaties

	beheer alleen niet zal volstaan gezien de huidige problematiek in de wijken.	vraagt de gemeente om, naast de investeringen die zij plegen op Zuid, de komende jaren op slimme manieren te blijven zoeken naar middelen en marktcombinaties voor de aanpak van hun eigen voorraad op de noordelijke oever.

	Reactie / Advies	Standpunt College
4.	Vestia	
4.0	Vestia dankt het college in de gelegenheid te zijn gesteld haar visie te geven op de Woonvisie.	Het college heeft hiervan kennis genomen.
4.1	Vestia benadrukt het belang van samenwerken met partners om van een koers naar een aanpak te komen. Samenwerken overstijgt het 'woningniveau' en gaat ook over programma's ten behoeve van het woongenot in buurten en wijken.	Het college onderschrijft deze reactie van harte. Het college is van mening dat alleen samen met partners de ambities uit de woonvisie goed gerealiseerd kunnen worden.
4.2	Vestia pleit voor een (nog meer) integrale woonvisie die de mensen, de Rotterdammers centraal stelt. Er is in de concept-woonvisie nog vooral aandacht voor de fysieke kant.	In de verschillende delen van de woonvisie is uitgebreider aandacht besteed aan de Rotterdammer en de niet-fysieke kant van wonen.
4.3	Vestia constateert bij alle hoofddoelen een nadruk op investeren. Vestia is van mening met goed beheer en goede samenwerking in de wijken ook grote slagen kunnen worden gemaakt.	De teksten zijn meer genuanceerd op dit punt. In het bijzonder bij het hoofddoel "Basis op orde" staat beheer nu meer centraal.
4.4	Met verwijzing naar bijlage 2 (onder meer p/40 en 41) stelt Vestia dat er over het algemeen ook in de wijken waarnaar wordt verwezen prettig gewoond wordt in betaalbare woningen. Deze bijlage schetst volgens Vestia een onjuist en eenzijdig beeld. De kracht van Rotterdam is ook dat het een woningvoorraad heeft van kleine, betaalbare sociale huurwoningen in prettige, goede wijken.	Deze tekst is komen te vervallen. Het college onderschrijft dat de aanwezigheid van kleine, betaalbare sociale huurwoningen van belang is voor een deel van de Rotterdammers, maar deelt niet de mening dat dit de kracht van Rotterdam is.
4.6	Het onderwerp transformeren van leegstaand vastgoed (scholen,	Het college is verheugt te lezen dat Vestia de mogelijkheden voor

	<p>zorgvastgoed en kantoren) naar woningen spreekt Vestia aan. Zij zal mogelijkheden verkennen binnen haar Rotterdamse vastgoedportefeuille om aan dit doel bij te dragen. Zij benadrukt daarbij wel primair te werken voor huishoudens met laag / laaggemiddelde inkomens.</p>	<p>transformatie verkent binnen haar Rotterdamse vastgoed portefeuille. Het college erkent dat corporaties primair werken voor de primaire doelgroep. Toch zal het college corporaties en ook Vestia uit willen blijven dagen om juist bij transformatie van leegstaand vastgoed kansen te benutten om de groei van het midden en hoge segment te accommoderen en daartoe – mede gezien de kerntaak discussie – juist de samenwerking met de markt aan te gaan.</p>
4.7	<p>Vestia stelt dat er in toenemende mate behoefte is aan woonruimte voor tijdelijke bewoning. Het vraagstuk van de huisvesting van statushouders en het huisvesten van bijzondere doelgroepen / kwetsbare doelgroepen krijgt te weinig aandacht in de Woonvisie.</p>	<p>Het college onderschrijft het belang van ruimte voor tijdelijke bewoning en verwijst hiervoor naar het hoofddoel “Woningvoorraad met toekomstwaarde”. Onder het hoofddoel “Basis op orde” zijn ambities over de huisvesting van bijzondere doelgroepen uitgebreider/ meer in detail verwoord.</p>
4.8	<p>Voor Vestia is het een basisvoorwaarde dat ook alleenstaanden en gezinnen met lagere inkomens betaalbaar in Rotterdam kunnen wonen. Een toevoeging van grotere en kwalitatief betere woningen elders in Rotterdam is prima, maar daarnaast wil Vestia de bestaande sociale voorraad duurzaam in stand houden. Dat betekent mogelijk investeren door te renoveren.</p>	<p>Het college is van mening dat het ook in de toekomst ondanks een afnemende goedkope voorraad goed mogelijk blijft voor alleenstaande en gezinnen met een laag inkomen een goedkope woning te vinden. Door de 95% passendheidsnorm, de dempende werking van de huursombenadering en onze inzet naar de regiogemeenten verwachten we dat onrechtvaardige en overwichtige effecten beperkt zijn.</p> <p>Onder het hoofddoel “Woningvoorraad met toekomstwaarde” heeft het college nadrukkelijk benoemd van de corporaties te verwachten dat zij hun rol naar behoren pakken in het op peil houden van het kwaliteitsniveau van de eigen voorraad. Daarnaast is onder het hoofddoel “Aantrekkelijke woonmilieus realiseren” expliciet benoemd dat het college vanuit kwaliteitsoverwegingen (in beperkte mate) ruimte ziet voor vervangende sociale nieuwbouw.</p>

4.9	Vestia mist een visie op het (tijdelijk) huisvesten van vluchtelingen en het beter en sneller huisvesten van statushouders, inclusief passende woonbegeleiding.	Het college ziet deze vragen als onderdeel van de totale reguliere huisvestingsvraag in de goedkope voorraad. Onder het hoofddoel "Basis op orde" is meer gedetailleerd verwoord hoe het college aankijkt tegen aanbod en beschikbaarheid in de goedkope voorraad.
-----	---	--

	Reactie / Advies	Standpunt College
5. SOR		
5.1	<p>SOR stelt dat in de concept-woonvisie nauwelijks aandacht is voor lagere inkomensgroepen en mist in het bijzonder een visie op het huisvesten van Oost-Europeanen, de groeiende groep vluchtelingen en bijzondere doelgroepen.</p>	<p>Onder het hoofddoel “Basis op orde” zijn ambities over de huisvesting van bijzondere doelgroepen uitgebreider/ meer in detail verwoord. Ook is bij dat hoofddoel meer gedetailleerd verwoord hoe het college aankijkt tegen betaalbaarheid en beschikbaarheid.</p> <p>Het college ziet deze vragen als onderdeel van de totale reguliere huisvestingsvraag in de goedkope voorraad. Onder het hoofddoel “Basis op orde” is meer gedetailleerd verwoord hoe het college aankijkt tegen aanbod en beschikbaarheid in de goedkope voorraad.</p> <p>Specifiek t.a.v. de huisvesting van arbeidsmigranten is het uitgangspunt van het college dat deze groep direct vanaf het begin op reguliere wijze wonen en zoeken naar woningen. Net als elke andere Rotterdammer. Juist voor deze groep ziet het college ook nadrukkelijk kansen voor tijdelijkheid in het wonen, via bijv. tijdelijke huurcontracten, passend bij hun tijdelijk verblijf in Rotterdam. Zie hiertoe de ambities verwoord onder het hoofddoel “Woningvoorraad met toekomstwaarde”</p>
5.2	<p>SOR constateert dat de concept-woonvisie nog niet vergaand genoeg aandacht besteedt aan de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden die de gemeente sinds 2015 op het gebied van wonen, zorg en welzijn van het Rijk heeft gekregen. SOR vraagt daarbij in de concept-woonvisie vooral aandacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ het belang van een integraal georganiseerd welzijnsbeleid in de buurt of wijk ter ondersteuning van het langer thuis wonen ○ het vraagstuk ‘eenzaamheid’ ○ de nieuwe verantwoordelijkheid van de gemeente bij beschermd wonen ○ een visie op wonen, zorg en welzijn en de opgave op dit terrein, mede gezien de te maken prestatieafspraken over o.a. 	<p>Onder het hoofddoel “Basis op orde” is de relatie met de Wmo, alsmede de ambities over het langer thuis wonen uitgebreider/ meer in detail verwoord.</p>

	woningaanpassingen, woningtoewijzing, nieuwbouw, verbouw, toegankelijkheid, spreidingsbeleid etc	
5.3	SOR constateert dat Rotterdam met meer dan 100.000 portiek-/etagewoningen zonder lift nog een opgave heeft als het gaat om de (her)huisvesting van senioren die nu in een portiek-/etagewoning zonder lift wonen. Langer thuis is volgens SOR dan ook niet in hetzelfde huis.	Het college deelt deze mening en benadrukt bij het hoofddoel "Basis op orde" dan ook dat het langer thuis in de eigen woning niet altijd mogelijk is en een verhuizing naar een andere zelfstandige woning soms noodzakelijk is.
5.4	SOR spreekt haar zorg uit rond de vraag of senioren die willen verhuizen naar een woning die geschikt is voor mensen met een zorgvraag in het kader van passend toewijzen nog mogelijk blijft en stelt dat de Minister heeft toegezegd nog naar dit aspect te zullen kijken	Het college heeft hiervan kennis genomen.
5.5	SOR constateert dat de eigen bijdragen voor voorzieningen in het kader van de nieuwe WMO soms fors hoger zijn dan voorheen. SOR verzoekt wethouder Schneider en wethouder de Jonge terughoudendheid te bepleiten in de eigen bijdragen van burgers voor voorzieningen om langer thuis te kunnen wonen.	Het college kan hier vooralsnog geen toezegging op doen. Wel zal het college mede n.a.v. dit signaal onderzoeken hoe het woningaanpassingen-beleid meer in overeenstemming te brengen is met langer thuis wonen.
5.6	SOR stelt dat met de transformatie van zorgvastgoed kansen ontstaan voor de realisatie van andere huisvestingsvormen en/of andere maatschappelijke functies. SOR geeft aan graag betrokken bij het nadenken over de toekomst van het zorgvastgoed in Rotterdam, zeker gezien haar expertise op dit terrein.	Het college neemt dit aanbod graag aan.

	Reactie / Advies	Standpunt College
6. Ressort Wonen		
6.0	Ressort Wonen onderschrijft het belang dat in de woonvisie uitgaat naar de opgaven in het stedelijke gebied. Verschillende aspecten van de opgaven daarin spreken ook Ressort Wonen aan.	Het college heeft hiervan kennis genomen.

6.1	Wel is Ressor Wonen van mening dat de betekenis van de voorzieningen en de gevolgen voor het draagvlak meer aandacht zouden kunnen krijgen. Ook ziet men graag meer aandacht voor per gebied afwijkende en zeer specifieke opgaven, alsmede voor het feit dat positieve effecten voor de stad negatief uitpakken in de niet stedelijke woonkernen.	In de tekst van zowel de Visie 2030 als Agenda 2020 is bij het hoofddoel "Aantrekkelijke woonmilieus realiseren" is specifiek het belang van een integrale aanpak en maatwerk benoemd.
6.2	Ressor wonen staat volledig achter de typering "dorps wonen" van het toekomstige woonmilieu in Rozenburg. Ressor Wonen stelt dat dit woonmilieu het "wonen aan de rivier" niet in de weg staat.	Het college deelt de mening van Ressor Wonen dat ook in Rozenburg het "wonen aan de rivier" goed vorm kan krijgen.
6.3	Ressor Wonen ondersteunt de gedifferentieerde strategie (en meer gebiedsgerichte aanpak en uitvoeringsagenda) van harte.	Het college heeft hiervan kennis genomen.
6.4	De op pagina 18 gesuggereerde koppeling tussen goedkope woningen en lage kwaliteit is voor Rozenburg niet van toepassing als algemeen beeld.	Het college deelt deze mening. Dit speelt vooral in de zogeheten "Vitale stadswijken".
6.5	Ressor Wonen geeft aan, op grond van haar expertise over de van de stad afwijkende woningmarkt, graag via het diagnoseboek, zoals afgesproken in het Convenant Samenwerking 2015 & 2016, een bijdrage te willen leveren aan de aanpak. Ressor Wonen ziet de drie hoofdopgaven van de Woonvisie als een goede basis voor concreet en resultaatgerichte samenwerking, coproductie en participatie.	Het college deelt deze mening en ziet zeker een rol voor Ressor Wonen in de kleine kernen aanpak in Rozenburg
6.6	Ressor Wonen adviseert bij punt 2.4 (Duurzaamheid en energy-efficiency) een koppeling te maken met betaalbaarheid.	De tekst is hierop aangepast bij hoofddoel "Woningvoorraad met toekomstwaarde"
6.7	Ressor Wonen stelt dat de gewenste optimale afstemming van de	Het college benadrukt dat in de verdere uitwerking en doorvertaling van de

	bestaande (sociale) woningvoorraad met de veranderende leeftijdsopbouw om actuele en lokale cijfers vraagt.	woonvisie zeker gebruik zal worden gemaakt van de meest actuele en lokale cijfers.
6.8	Ressort Wonen stelt dat op basis van het Gebiedsplan Rozenburg, het Strategisch Meerjarenplan en het Strategisch Voorraadbeleid van Ressort Wonen veel kansrijke verbindingen te maken zijn voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met de gemeente o.a. over energieprestaties/duurzaamheid, huurbeleid en betaalbaarheid	Het college heeft hiervan kennis genomen.
	Ressort Wonen vraagt met het oog op het bod in het kader van de	

6.9	<p>Ressort Wonen vraagt met het oog op het bod i.k.v. de prestatieafspraken nadrukkelijk om in de definitieve Woonvisie een extra hoofdstuk toe te voegen voor de wijken/gebieden die verder van de stad liggen en daarin in te gaan op het volkshuisvestelijk beleid van dat gebied.</p>	<p>Het college heeft alleen binnen het hoofddoel “Aantrekkelijke woonmilieus realiseren” een gebiedspecifieke strategie onderscheiden. Voor de beide andere hoofddoelen geldt dat in principe dat deze in alle delen van Rotterdam op een zelfde wijze van toepassing zijn. Uitzondering vormt de gemeentelijke prioriteitstelling in de aanpak particuliere woningvoorraad en funderingsaanpak.</p> <p>Daarnaast geldt dat de woonvisie een hoofdlijnen verhaal betreft die op onderdelen, in het bijzonder voorraadontwikkeling en kwaliteitsbeleid, nog een gebiedsspecifieke doorvertaling krijgt.</p>
6.10	<p>T.a.v. bijlage 1 stelt Ressort Wonen dat figuur 5 in Bijlage 1 onterecht suggereert dat de primaire doelgroep volledig gehuisvest is in de goedkope voorraad huur- en koopwoningen.</p>	<p>De betreffende bijlage is vervallen.</p>
6.11	<p>T.a.v. bijlage 1 stelt Ressort Wonen dat de aanneming dat de primaire doelgroep naar 2030 gelijk blijft risicovol is. Daarbij plaatst Ressort Wonen de kanttekening dat niet alleen de voorraad, maar veel meer de omvang van de te huisvesten primaire doelgroep in relatie tot het vrijkomende betaalbare aanbod een rol speelt. Het werken aan een binnen het betaalbare aanbod acceptabele slaagkans van de primaire doelgroep zou een prominenter plaats en uitwerking verdienen.</p>	<p>De betreffende bijlage is vervallen. Bij het hoofddoel “Basis op orde” is meer gedetailleerd verwoord hoe het college aankijkt tegen betaalbaarheid en beschikbaarheid.</p>
6.7	<p>T.a.v. bijlage 2 beveelt Ressort Wonen aan om actuele versies van de met kwetsbare meergezinswoningen corporatiebezit en totaal corporatiebezit op te nemen, met daarin ook informatie over Rozenburg.</p>	<p>De betreffende bijlage is vervallen.</p>

6.8	<p>Ressort Wonen zet vraagtekens bij de uit bijlage 2 volgende conclusie dat Rozenburg - met ruim 40% marktaandeel van Ressort Wonen - als geheel is aangemerkt als herstructureringsgebied waarin de bouw van niet-DAEB woningen door de corporatie gewenst is. Ressort Wonen verzoekt de bijlage aan te vullen met de te verwachte problemen op gebied van wetgeving en financiering die corporaties gaan ontmoeten ingeval zij niet-DAEB woningen willen bouwen.</p>	<p>De betreffende bijlage is vervallen.</p>
-----	---	---

2. Reacties marktpartijen en standpunt college

	Reacties / Advies	Standpunt College
1. Stichting Rotterdams Milieucentrum (RMC)		
1.1.	In de Woonvisie Rotterdam 2015-2030 wordt volgens het RMC te weinig aandacht besteed aan het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad in de stad. Er worden geen concrete maatregelen en cijfers genoemd om actief het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, met name ook in het betaalbare deel, te stimuleren. Bewoners in dit deel van de woningvoorraad kampen nu al vaak met te hoge woonlasten en voor hen is het van groot belang dat de woonlasten (huur en energielasten) betaalbaar blijven.	De betreffende tekst is aangepast, zie hoofddoel “Woningvoorraad met toekomstwaarde”, zowel bij Visie 2030 als Agenda 2020. De gemeente onderschrijft het belang van verduurzaming van de woningvoorraad. Het lopende programma Duurzaam richt zich onder meer op duurzame energie en lagere energielasten. Uitwerking krijgt dit via Versnelling010 waar 10.000 woningen worden verduurzaamd.
1.2.	Hoe de aanpak van de particuliere voorraad wordt vorm gegeven voor aanpak onderhoud en verduurzamen van de woningen, en welke stimuleringsmaatregelen er worden ingezet vanuit de Gemeente Rotterdam is onbekend. Hierdoor blijft onduidelijk welke maatregelen Rotterdam wil nemen om de problemen in de particuliere sector aan te pakken en de kwetsbare huurders in deze voorraad beter te beschermen.	De betreffende tekst is aangepast. Zie hoofddoel “Aantrekkelijke woonmilieus realiseren”, zowel bij Visie 2030 als Agenda 2020.
1.3.	Het milieucentrum pleit om door te gaan met programma’s die zijn gericht op het gedrag van bewoners t.a.v. energieverbruik (bijvoorbeeld door het blijven opleiden en inzetten van milieu/energiecoaches). Energiebesparende maatregelen en het bieden van handvatten aan bewoners om zelf energie te	De betreffende tekst is aangepast, zie hoofddoel “Woningvoorraad met toekomstwaarde”, zowel bij Visie 2030 als Agenda 2020. De gemeente onderschrijft het idee dat het energievraagstuk uit twee componenten bestaat: gedrag en fysieke maatregelen. Daarom ondersteunt de gemeente programma’s gericht op aanpassing van gedag naast fysieke

	besparen kunnen (en moeten) goed samen gaan.	maatregelen.
1.4.	Het Rotterdams Milieucentrum wil graag haar kennis, expertise en netwerken in de wijken inzetten om samen met de Gemeente Rotterdam te onderzoeken op welke wijze het treffen van energie-besparende maatregelen het beste vorm kan worden gegeven. Wij pleiten voor een buurtgerichte aanpak waarin bewoners op een onafhankelijk wijze worden ondersteund in het proces en de hun onderlinge besluitvorming. Ons uitgangspunt hierbij is dat zowel VvE's als huurders uiteindelijk de 'opdrachtgevers' en 'financiers' zijn van de te nemen energiemaatregelen.	Het college heeft hiervan kennis genomen.

	Reactie / Advies	Standpunt College
2. Programmabureau Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)		
2.1	Op het punt van aansturing van corporaties is volgens het programmabureau aanpassing voor de afgesproken aanpak in Rotterdam Zuid cruciaal: prioritering van middelen voor de verwerving, grootschalige renovatie en/of sloop van 10.000 goedkope particuliere huur- en koopwoningen naar duurdere woningen, vooral middelduur.	De betreffende tekst is aangepast. In de Woonvisie wordt bij de opgave voor de aanpak van de particuliere voorraad in het NPRZ nadrukkelijker de noodzakelijke rol van de corporaties genoemd wordt, inclusief de inzet van financiële middelen.
2.2	Om de benodigde investeringen op gang te krijgen, is het essentieel dat deze opgave in de gemeentelijke Woonvisie prioriteit krijgt. Corporaties moeten weten wat de gemeente van hen verwacht zodat zij een goed bod kunnen doen. Heldere prioritering door de gemeente is ook essentieel voor	De betreffende tekst is aangepast. In de Woonvisie is opgenomen dat corporaties in ieder geval een bedrag van 5 miljoen jaarlijks onrendabel investeren en dus reserveren in hun investeringsprogramma. Hiermee geeft het college aan waar zij prioriteit aan wenst te geven.

	externe en interne stakeholders van onze corporaties (raad van toezicht, huurders, toezichthouders).	
2.3	Door het programmabureau wordt benoemd dat i.k.v. de opgave van de 10.000 woningen in de particuliere voorraad gedacht wordt aan een minimale jaarlijkse bijdrage van de vier Rotterdamse corporaties van € 5 miljoen elk, die bij stijgende WOZ-waardes van corporatiewoningen weer terugverdiend kan worden. Met klem verzoekt het programmabureau in ieder geval het proportioneel en naar vermogen laten vrijmaken van deze middelen voor transformatie van de particuliere woningvoorraad, in de Woonvisie op te nemen.	Het college onderschrijft deze lijn. De betreffende tekst is hierop aangepast. Let wel, deze 5 miljoen betreft alleen het onrendabele deel van de investering in de particuliere voorraad.
2.4	Het programmabureau vraagt ook aandacht voor de continuïteit van de gemeentelijke inbreng van € 10 miljoen. Het programmabureau verzoekt de intentie om ook voor de jaren na 2016 dit bedrag in te brengen, te bevestigen.	Het college heeft hiervan kennis genomen. De Woonvisie laat reeds duidelijk de urgentie van de aanpak NPRZ zien; aanwijzen en verdelen van gelden gebeurt niet via de Woonvisie maar naar aanleiding van.
2.5	Het programmabureau verzoekt het college met de relevante partijen afspraken te maken over vestiging van de verschillende inkomensgroepen: relatief hogere op Rotterdam Zuid, en een goede spreiding van de allerlaagste inkomens over ook de betere wijken en in de regio, en met name te zorgen dat niet te liberaliseren goedkope woningen vooral beschikbaar komen voor de bovenkant van de sociale doelgroep en inkomensgroepen die zich daar net boven bevinden.	De tekst is op onderdelen aangepast, d.w.z. meer expliciete aandacht voor de inzet van instroomregulering in Rotterdamwetgebieden en verstevigde inzet richting de regiogemeenten op een evenwichtige verdeling van de sociale voorraad. Het college acht het té vroeg om uitspraken te doen over de inzet van instroomregulering elders in de stad.
2.6	Het programmabureau benadrukt dat, parallel aan de inzet op school en werk, het essentieel is dat de woningvoorraad mee verbetert, omdat anders teveel beter opgeleiden en werkenden uit het gebied blijven verhuizen. De Woonvisie inclusief de door programmabureau gevraagde aanpassingen daarin zijn	Het college heeft hiervan kennis genomen en benadrukt als partner in NPRZ haar uiterste best te doen om de gemaakte afspraken te realiseren.

	<p>belangrijk om het niet alleen met bewoners beter te laten gaan, maar ook om meer werkenden en beter opgeleiden in ons gebied te kunnen behouden en daarmee Rotterdam Zuid tot een gewild woongebied in de Randstad te maken. Het programmabureau rekent op de medewerking van het college.</p>	
--	---	--

3. Reacties regiogemeenten en standpunt college

	Reactie / Advies	Standpunt College
1. Gemeente Barendrecht		
1.1.	De gemeente Barendrecht constateert dat de gemeente Rotterdam nu een extra inspanning vraagt t.a.v. het beschikbaar stellen van goedkope voorraad voor Rotterdammers. Barendrecht levert echter al, zoals eveneens in de Samenwerkingsafspraken woningmarkt subregio Zuidrand 2014-2020 is afgesproken, een uiterste inspanning om de sociale voorraad minimaal op peil te houden t.o.v. 2010 om aan de huisvestingsvraag van de sociale doelgroep uit de eigen gemeente te kunnen voldoen en om dit te bereiken, wil Barendrecht zeker gebruik maken van de (beperkte) mogelijkheid om 25% van de verhuringen voor woningzoekenden met een lokale binding in te zetten (conform nieuwe Verordening woonruimtebemiddeling).	De betreffende tekst is genuanceerd. Het college benadrukt de afspraken voor de periode 2014- 2020 zeker te respecteren, maar spreken de regiogemeenten nadrukkelijk aan op nakomen van die afspraken en het zoeken naar mogelijkheden om via huurprijs- en toewijzingsbeleid (nog) beter voorzien in de huisvesting van in ieder geval de eigen primaire doelgroep. Voor de periode 2020-2030 streeft het college nieuwe regionale afspraken, die hierop voortborduren. De tekst over de bindingseis is vervallen, maar blijft aandacht houden als één van de in te zetten instrumenten t.b.v. een evenwichtige verdeling over de regio.

	Reacties / Advies	Standpunt College
2. Gemeente Ridderkerk		
2.1.	Ridderkerk kan van harte instemmen met de 3 hoofddoelstellingen uit de visie. Ook in Ridderkerk zet men hierop in.	Het college heeft hiervan kennisgenomen en waardeert de herkenning.
2.2.	Ridderkerk stelt dat wat goed is voor Rotterdam, is goed voor de regio, maar het omgekeerde is ook zeker het geval.	Het college heeft hiervan kennisgenomen.
2.3.	T.a.v. toegankelijkheid en beschikbaarheid goedkope	De betreffende tekst is genuanceerd.

	<p>woningvoorraad regiogemeenten voor Rotterdammers: “Een beroep van Rotterdam op de regiogemeenten om meer aanbod te creëren is wat Ridderkerk betreft in strijd met de afspraken, die in januari 2014 per subregio zijn gemaakt en gelet op onze inzet voor Ridderkerk ook niet gewenst.”</p>	<p>Het college benadrukt de afspraken voor de periode 2014- 2020 zeker te respecteren, maar spreken de regiogemeenten nadrukkelijk aan op nakomen van die afspraken en het zoeken naar mogelijkheden om via huurprijs- en toewijzingsbeleid (nog) beter voorzien in de huisvesting van in ieder geval de eigen primaire doelgroep. Voor de periode 2020-2030 streeft het college nieuwe regionale afspraken, die hierop voortborduren.</p>
--	--	--

	Reactie / Advies	Standpunt College
<p>3. Gezamenlijke reactie Schiedam, Vlaardingen en Maassluis</p>		
<p>3.1.</p>	<p>De gemeenten onderschrijven het belang van een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad over de regio. Hiervoor is het Verstedelijkingsscenario 2020 het uitgangspunt. Er is hierbij sprake van een gemeenschappelijk identiek belang. De gemeenten zullen zich graag, samen met Rotterdam, blijven inzetten voor een evenwichtige verdeling in de regio.</p>	<p>Het college waardeert de bevestiging van de gezamenlijke inzet.</p>

3.2.	<p>De concept Woonvisie Rotterdam vermeldt dat regiogemeenten goedkope woningen aan hun woningvoorraad zouden moeten toevoegen, om deze gewenste evenwichtiger verdeling tussen duur en goedkoop in onze regio te kunnen realiseren. Hier hebben de gemeenten in de Samenwerkingsafspraken woningmarkt, subregio Waterweg 2014-2020 onderling afspraken over gemaakt. De gemeenten gaan er van uit dat deze afspraken nog onverkort staan. Het beroep van de gemeente Rotterdam om te komen tot een spreiding van de goedkope sociale voorraad zal voor de periode na 2020 onderwerp van gesprek zijn binnen het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam. De gemeenten trekken hierin graag samen met Rotterdam op.</p>	<p>De betreffende tekst is genuanceerd. Het college benadrukt de afspraken voor de periode 2014- 2020 zeker te respecteren, maar spreken alle regiogemeenten nadrukkelijk aan op nakomen van die afspraken en het zoeken naar mogelijkheden om via huurprijs- en toewijzingsbeleid (nog) beter voorzien in de huisvesting van in ieder geval de eigen primaire doelgroep. Voor de periode 2020-2030 streeft het college nieuwe regionale afspraken, die hierop voortborduren. Het college benadrukt dat, afhankelijk van de situatie in elk van de gemeenten, de aard en inzet van dit gesprek anders zal zijn.</p>
3.3.	<p>De gemeenten ondersteunen de vraag van de gemeente Rotterdam aan het rijk om het huurtoeslaggeld te wijzigen (pagina 39). Ook voor gezinnen zou het moeten gelden dat zij 40 % huurtoeslag ontvangen voor het deel boven de zogenoemde aftoppingsgrens.</p>	<p>Het college heeft hiervan kennis genomen.</p>

	Reactie / Advies	Standpunt College
4.		
Vlaardingen		
4.1.	Vlaardingen ziet het als een gezamenlijke opgave om aantrekkelijke woonmilieus te realiseren. Hiervoor is ondermeer een forse herstructureringsopgave nodig. Graag werkt Vlaardingen met Rotterdam samen op het gebied van voor zowel Vlaardingen als Rotterdam relevante concrete ontwikkelingen, zoals het Merwe-Vierhavengebied.	Het college heeft hiervan kennis genomen.
4.2.	Vlaardingen onderschrijft de noodzaak van een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad over de regio. Vlaardingen zal graag, samen met Rotterdam, zich blijven inzetten voor een evenwichtige verdeling over de regio.	Het college waardeert de bevestiging van de gezamenlijke inzet.
4.3.	Vlaardingen gaat er vanuit dat de afspraken uit de Samenwerkingsafspraken woningmarkt, subregio Waterweg 2014-2020 onverkort staan. Het beroep van Rotterdam om te komen tot een spreiding van de goedkope sociale voorraad zal voor de periode na 2020 onderwerp van gesprek zijn binnen het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam. Vlaardingen trekt daarin graag met Rotterdam op.	De betreffende tekst is genuanceerd. Het college benadrukt de afspraken voor de periode 2014- 2020 zeker te respecteren, maar spreken alle regiogemeenten nadrukkelijk aan op nakomen van die afspraken en het zoeken naar mogelijkheden om via huurprijs- en toewijzingsbeleid (nog) beter voorzien in de huisvesting van in ieder geval de eigen primaire doelgroep. Voor de periode 2020-2030 streeft het college nieuwe regionale afspraken, die hierop voortborduren. Het college benadrukt dat, afhankelijk van de situatie in elk van de gemeenten, de aard en inzet van dit gesprek anders zal zijn.
4.4.	Vlaardingen ondersteunt de vraag van Rotterdam aan het Rijk om het huurtoeslaggeld te wijzigen (pag. 39). Ook voor gezinnen zou het moeten gelden dat zij 40% huurtoeslag ontvangen voor het deel boven de zogenoemde aftoppingsgrens.	Het college heeft hiervan kennis genomen.

	Reactie / Advies	Standpunt College
--	-------------------------	--------------------------

5. Lansingerland		
5.1.	<p>De gemeente Lansingerland onderschrijft het belang van de gemeente Rotterdam om een aantrekkelijke en sterke stad te zijn. De drie in de woonvisie genoemde hoofddoelen die voor de komende vijf jaar op de agenda staan, kunnen hier goed aan bijdragen. In de bestuurlijke overleggen met subregio Noord is het goed om deze onderwerpen samen met de doelen uit onze woonvisie op de agenda te zetten.</p>	<p>Het college heeft hiervan kennis genomen.</p>
5.2.	<p>Lansingerland ziet het belang van het hebben van voldoende betaalbare woningen. Ook stelt Lansingerland dat Rotterdammers van harte welkom zijn om in Lansingerland te komen wonen, ook in goedkopere woningen. Echter bij het bepalen van de behoefte naar (nieuwbouw) sociale woningen houdt Lansingerland vast aan de afspraak dat we uitgaan van de eigen behoefte, zoals met</p> <p>Rotterdam is overeengekomen in de Samenwerkingsafspraken 2014-2020 Regio Rotterdam (subregio Noord).”</p>	<p>Rotterdam waardeert de open houding ten aanzien van het huisvesten van Rotterdammers.</p> <p>De betreffende tekst is genuanceerd.</p> <p>Het college benadrukt de afspraken voor de periode 2014- 2020 zeker te respecteren, maar spreken alle regiogemeenten nadrukkelijk aan op nakomen van die afspraken en het zoeken naar mogelijkheden om via huurprijs- en toewijzingsbeleid (nog) beter voorzien in de huisvesting van in ieder geval de eigen primaire doelgroep. Voor de periode 2020-2030 streeft het college nieuwe regionale afspraken, die hierop voortborduren.</p>

	Reactie / Advies	Standpunt College
6. Voorne- Putten (Brielle, Hellevoetsluis, Nissewaard en Westvoorne)		
6.1.	De gezamenlijke gemeenten constateren dat diverse uitgangspunten uit de conceptversie reeds achterhaald zijn door de recente ontwikkelingen op de woningmarkt. Wat betreft de marktdruk doet het eiland Voorne-Putten het prijstechnisch net zo goed of slecht zoals als gemeenten zoals Schiedam en Vlaardingen van de Noordrand en ook is er sprake van voldoende marktdruk. Daarnaast zien de gemeenten een toenemende druk op onze woningmarkt door de steeds groter wordende taakstelling tot huisvesting van statushouders.	Het college heeft hiervan kennis genomen. De ontwikkeling van de woningmarkt op Voorne Putten is onderwerp van gesprek op de Subregionale Wonen Voorne Putten.

6.2.	<p>Voorne-Putten is officieel geen anticipeerregio meer. Bij de herijking van de krimp- en anticipeerregio's in juni 2014 heeft het ministerie van BZK vastgesteld dat de bevolking in de regio Voorne-Putten in omvang tenminste gelijk blijft. Wel wordt voor de regio vergrijzing, ontgroening en een afname van de beroepsbevolking voorzien. Dat is de reden dat de gemeenten op Voorne-Putten wel het anticipeerprogramma van het ministerie en provincie blijven volgen. Verzoek om de conceptversie hierop aan te passen.</p>	<p>De betreffende tekst is hierop aangepast.</p>
6.3.	<p>De gezamenlijke gemeenten spreken vooral hun zorgen uit over de doelstelling de sociale voorraad in Rotterdam te laten afnemen tot er een tekort is. De gemeenten vragen zicht af waarom het college denkt dat de doelgroep in Rotterdam tot 2030 niet zal stijgen terwijl de prognose van de provincie en landelijke onderzoeken een andere ontwikkeling laten zien?</p>	<p>Het streven naar maximale ruimte voor groei in het midden- en hoge segment neemt niet weg dat het college parallel daaraan streeft naar een betaalbare omvang van fatsoenlijke omvang.</p> <p>Betrouwbare voorspellingen over de te verwachten ontwikkeling van het aandeel primaire doelgroep zijn moeilijk te maken. In het verleden is de doelgroep in omvang afgenomen en toegenomen, en is nu per saldo gelijk aan vijftien jaar geleden. Algemene verwachting op dit moment is dat de doelgroep in omvang zal toenemen, door groei van het aantal alleenstaande ouderen. Maar gezien de ervaringen uit het verleden, wetend dat vooral economische ontwikkelingen van invloed zijn op de groep als geheel, gaat het college uit van een gelijkblijvend aantal huishoudens in de primaire doelgroep.</p>
6.4.	<p>De gemeenten betreuren het dat anderhalfjaar na het tekenen van de woningmarktafspraken, deze afspraken al weer terzijde worden geschoven door een beroep te doen op extra sociale woningvoorraad in de regiogemeenten. Men onderschrijft het belang van het regionale overleg en de doelstelling te komen tot evenwichtige regionale verdeling van goedkope woningen, maar gaan er daarbij vanuit dat iedere gemeente, zoals regionaal</p>	<p>De betreffende tekst is genuanceerd.</p> <p>Het college benadrukt de afspraken voor de periode 2014- 2020 zeker te respecteren, maar spreken alle regiogemeenten nadrukkelijk aan op nakomen van die afspraken en het zoeken naar mogelijkheden om via huurprijs- en toewijzingsbeleid (nog) beter voorzien in de huisvesting van in ieder geval de eigen primaire doelgroep. Voor de periode 2020-2030 streeft het college nieuwe regionale afspraken, die hierop</p>

	gezamenlijk vastgelegd in de woningmarktafspraken, voorziet in de lokale vraag naar goedkope woningen, en - hoewel de gemeenten voorstander zijn van een open woningmarkt - niet per se in de opvang van Rotterdammers.	voortborduren.
6.5.	De gemeenten kunnen de inzet van Rotterdam op <i>'De bereidheid om de voorrangsmogelijkheid van 25% van het aanbod voor eigen inwoners en inwoners van Voorne Putten terughoudend toe te passen'</i> , niet delen.	De tekst over de bindingseis is vervallen, maar blijft aandacht houden als één van de in te zetten instrumenten t.b.v. een evenwichtige verdeling over de regio.

	Reactie / Advies	Standpunt College
7.		
Albrandswaard		
7.1.	De drie hoofddoelstellingen zijn ambities voor Rotterdam die wij niet alleen van harte willen onderschrijven, maar ook van toepassing achten op Albrandswaard, en niet in de laatste plaats op heel de regio. Ons inziens gaat het vooral om een goede verhouding van de beleidsambities en afspraken op de verschillende beleidsniveaus. Als zowel recht gedaan wordt aan de Rotterdamse noden, behoeften en mogelijkheden als aan die van de verschillende regiogemeenten afzonderlijk, dan dient die balans ook de belangen van de regio als geheel.	Het college heeft hiervan kennis genomen.
7.2.	Op basis van de Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014 – 2020 zijn in 2014 door gemeenten en corporaties uit de voormalige Stadsregio Rotterdam per sub-regio afspraken gemaakt, ook voor de subregio Zuidrand met Albrandswaard en Rotterdam (zuid). Onder andere is afgesproken dat Albrandswaard, Barendrecht en Ridderkerk proberen in de eigen gemeenten te voorzien in de huisvestingsvraag van de sociale doelgroep uit die gemeenten.	De betreffende tekst is genuanceerd. Het college benadrukt de afspraken voor de periode 2014- 2020 zeker te respecteren, maar spreken de regiogemeenten nadrukkelijk aan op nakomen van die afspraken en het zoeken naar mogelijkheden om via huurprijs- en toewijzingsbeleid (nog) beter voorzien in de huisvesting van in ieder geval de eigen primaire doelgroep. Voor de periode 2020-2030 streeft het college nieuwe regionale afspraken, die hierop voortborduren.

7.3.	In de concept Woonvisie wordt aan de regiogemeenten gevraagd om de goedkope huurvoorraad zo groot en toegankelijk mogelijk te maken voor Rotterdammers. Ook al heeft Albrandswaard begrip voor de behoeften die voortvloeien uit grootstedelijke problematiek, vanuit de aandacht en zorg voor de eigen lokale problemen, behoeften en potenties zal Albrandswaard een Rotterdams beroep om terughoudend te zijn met voorrangsmogelijkheden (lokaal maatwerk) niet zonder meer kunnen honoreren. Ook substantieel meer aanbod creëren is wat	Zie standpunt hierboven. De tekst over de bindingseis is vervallen. Het college benadrukt dat ook dit onderdeel aandacht blijft houden als één van de in te zetten instrumenten t.b.v. een evenwichtige verdeling over de regio.
------	--	--

	Albrandswaard betreft niet gewenst en niet aan de orde.	
7.4.	Het woongebied van Albrandswaard ligt zo dicht tegen Rotterdam, dat het volgens Albrandswaard in relatie tot het Rotterdams woongebied aangemerkt kan worden als van aanvullende betekenis. Die betekenis heeft het evenwel niet zozeer in kwantitatief opzicht die de Rotterdamse woonvisie er aan toe lijkt te kennen, als wel in kwalitatief opzicht vanwege het bijzondere, hoogwaardige en dorpse karakter. Gewild woonmilieu waaraan in Rotterdam het grootste tekort bestaat, dat als zodanig belangrijk bijdraagt aan de hoofddoelstellingen van de woonvisie, en dat gevrijwaard moet worden van claims die ten koste gaan van die kwaliteit, het karakter en de betekenis. Albrandswaard zou willen dat Rotterdamse woonvisie zich meer rekenschap geeft van de (sub)regionale context waarin de eigen- en ook algemene - doelstellingen moeten worden geëffectueerd.	Het college heeft hiervan kennis genomen. Het college benadrukt daarbij dat in Rotterdam het niet het dorpse woonmilieu is waar het grootste tekort aan bestaat en zij zeker ook voor andere regiogemeenten een rol ziet in het aanbieden van dit woonmilieu.

	Reacties / Advies	Standpunt College
8. Gemeente Krimpen aan den IJssel		

8.1.	<p>Krimpen aan den IJssel constateert tegenstrijdigheid tussen enerzijds de vraag van Rotterdam aan regiogemeenten om goedkope woningen aan hun woningvoorraad toe te voegen c.q. om hun huurvoorraad zo groot mogelijk en betaalbaar te houden en ook aan Rotterdammers beschikbaar te stellen, en anderzijds art.3 (omvang sociale voorraad) van de samenwerkingsafspraken subregio Oost. Welke omschrijft dat gemeenten aan hun eigen woningbehoefte aan sociale huisvesting binnen hun eigen woningvoorraad ...(...)... moeten kunnen bedienen.</p>	<p>De betreffende tekst is genuanceerd. Het college benadrukt de afspraken voor de periode 2014- 2020 zeker te respecteren, maar spreken de regiogemeenten nadrukkelijk aan op nakomen van die afspraken en het zoeken naar mogelijkheden om via huurprijs- en toewijzingsbeleid (nog) beter voorzien in de huisvesting van in ieder geval de eigen primaire doelgroep. Voor de periode 2020-2030 streeft het college nieuwe regionale afspraken, die hierop voortborduren. De tekst over de bindingseis is vervallen. Het college benadrukt echter dat ook dit onderdeel aandacht blijft houden als één van de in te zetten instrumenten t.b.v. een evenwichtige verdeling over de regio.</p>
------	---	---

	Reacties / Advies	Standpunt College
9. Capelle aan den IJssel		
9.1.	<p>Capelle aan den IJssel vindt het een plicht dat iedere gemeente haar verantwoordelijkheid neemt om de huishoudens met lage inkomens te huisvesten. De Capelse woningvoorraad bestaat daarom voor een groot deel uit sociale huurwoningen. Capelle aan den IJssel verwachten dan ook dat u oog heeft voor de gemeenten met een aanzienlijke sociale woningvoorraad en dat u het gesprek aan zult gaan met gemeenten die beschikken over een kleinere sociale woningvoorraad.</p>	<p>De betreffende tekst is genuanceerd. Het college benadrukt de afspraken voor de periode 2014- 2020 zeker te respecteren, maar spreken alle regiogemeenten nadrukkelijk aan op nakomen van die afspraken en het zoeken naar mogelijkheden om via huurprijs- en toewijzingsbeleid (nog) beter voorzien in de huisvesting van in ieder geval de eigen primaire doelgroep. Voor de periode 2020-2030 streeft het college nieuwe regionale afspraken, die hierop voortborduren. Het college benadrukt dat, voor een gemeente als Capelle aan den IJssel met een reeds grote sociale voorraad, de aard en inzet van dit gesprek anders zal zijn dan in andere gemeenten waar dit niet het geval is.</p>
9.2.	<p>Het is volgens Capelle aan den IJssel niet mogelijk om de afname van de goedkope voorraad in Rotterdam in Capelle aan den IJssel te compenseren, omdat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de sociale woningvoorraad een te groot deel uitmaakt van de Capelse woningvoorraad en Capelle aan den IJssel de ambitie heeft vastgesteld dit aandeel te laten afnemen; 2. er geen ruimte is in het volgebouwde Capelle aan den IJssel om substantieel woningen aan de voorraad toe te voegen, en daardoor al zeker niet in de goedkope voorraad. 	<p>Zie standpunt college hierboven.</p>

9.3.	Voor de grote groepen lagere en middeninkomens waarop een groot deel van de stedelijke economie steunt is het volgens Capelle aan den IJssel mede een verantwoordelijkheid van het stadsbestuur van Rotterdam om in de primaire levensbehoefte, betaalbaar wonen voor de primaire doelgroep, te voorzien.	Het college onderschrijft dit en verwijst hiervoor naar het hoofddoel "Basis op orde".

9.4.	<p>De gemeente Capelle aan den IJssel stelt dat de Rotterdamse inzet naar de regiogemeenten om het terughoudend gebruik maken van de mogelijkheid maatschappelijke en/of economische binding tegenstrijdig is met de eerder gemaakte Samenwerkingsafspraken subregio Oost.</p> <p>In de huidige situatie stelt Capelle aan den IJssel bovendien vast dat er in haar gemeente geen blokkades liggen voor Rotterdamse woningzoekenden. In de afgelopen jaren is circa 40% van de nieuwe huurders van de corporatiewoningen In Capelle aan den IJssel afkomstig uit Rotterdam, waarbij Capelle aan den IJssel in de regio zowel procentueel als in absolute aantallen de meeste Rotterdamse huishoudens huisvest die Rotterdam verlaten.</p>	<p>De tekst over de bindingseis is vervallen. Het college benadrukt echter dat ook dit onderdeel aandacht blijft houden als één van de in te zetten instrumenten t.b.v. een evenwichtige verdeling over de regio.</p>
------	---	---

4. Reactie Provincie Zuid-Holland en standpunt college

	Reactie / Advies	Standpunt College
1. Provincie Zuid – Holland		
1.1.	De provincie constateert een toenemende druk op de sociale voorraad in de provincie. De Provincie vraagt daarom dat Rotterdam samen met de buurgemeenten zorgvuldig monitort/blijft monitoren wat het effect is van de veranderingen in de sociale voorraad en of dit betekent dat mensen een passende woning vinden.	Het college heeft hiervan kennisgenomen en benadrukt de reeds lopende regionale monitoring i.k.v. voorraadontwikkeling en woonruimtebemiddeling door te zetten.
1.2.	De provincie mist aandacht voor de huisvesting van vergunninghouders en vraagt daar extra aandacht voor. Hier zit een link met transformatie leegstaand vastgoed dat wel in de woonvisie aan de orde komt. Daarnaast vraagt de provincie om de inzet van Rotterdam tbv huisvesting arbeidsmigranten in de woonvisie te formuleren. Daarbij hecht de provincie aan een goede intergemeentelijke samenwerking binnen de regio en samenwerking tussen de stadsregio Rotterdam en het stadsgewest Haaglanden op dit dossier. De provincie wil er graag met Rotterdam en de regio bezien welke rol de provincie in het kader van deze samenwerking op zich kan nemen.”	Het college ziet deze vragen als onderdeel van de totale reguliere huisvestingsvraag in de goedkope voorraad. Onder het hoofddoel “Basis op orde” is meer gedetailleerd verwoord hoe het college aankijkt tegen aanbod en beschikbaarheid in de goedkope voorraad. Specifiek t.a.v. de huisvesting van arbeidsmigranten is het uitgangspunt van het college dat deze groep direct vanaf het begin op reguliere wijze wonen en zoeken naar woningen. Net als elke andere Rotterdammer. Juist voor deze groep ziet het college ook nadrukkelijk kansen voor tijdelijkheid in het wonen, via bijv. tijdelijke huurcontracten, passend bij hun tijdelijk verblijf in Rotterdam. Zie hiertoe de ambities verwoord onder het hoofddoel “Woningvoorraad met toekomstwaarde”
1.3.	De provincie wil betrokken worden bij het regionale gesprek over de Rotterdamwet. De provincie heeft ten aanzien van de Rotterdamwet een toezichthoudende rol op de huisvestingsverordening en een	Het college heeft hiervan kennis genomen en benadrukt zich t.a.v. de Rotterdamwet te houden aan de procedures zoals vastgelegd in de wet alsmede de afspraken zoals gemaakt in het Samenwerkingsverband

	<p>adviesrol aan de minister in het kader van het aanwijzen van gebieden. De provincie vindt het belangrijk dat coördinatie en afstemming over verzoeken in het kader van de Rotterdamwet in de toekomst aandacht krijgt in de regionale samenwerking. Een aanwijzing kan immers effect hebben op de omliggende gemeenten. De provincie zou graag zien dat Rotterdam de provincie bij het regionaal gesprek over deze wet betreft, zodat de regionale inzichten kunnen worden benut bij advisering aan de minister.</p>	<p>Regio Rotterdam. De provincie wordt daarbij in ieder geval via deelname aan de Regiotafels Wonen betrokken.</p>
1.4.	<p>Op regionaal niveau is het bespreken en afstemmen van de voornemens van de gemeente Rotterdam bijv. tav sociale voorraad belangrijk. Goede intergemeentelijke samenwerking binnen de regio, en tussen de stadsregio Rotterdam en het stadsgewest Haaglanden, met een rol voor de provincie wordt belangrijk geacht. Op dossiers als huisvesting arbeidsmigranten, Rotterdamwet, of de druk op de sociale voorraad.</p>	<p>Het college heeft hiervan kennis genomen. Het college onderschrijft het belang van goede regionale samenwerking en afstemming op de omvang sociale voorraad (onderwerp subregio-tafels), woningbouw en de woningmarkt. Op het gebied van wonen is de samenwerking binnen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag vooralsnog beperkt, maar niet ondenkbaar is dat daar in de toekomst meer op zal worden samengewerkt.</p>
1.5.	<p>De provincie herkent dat de Rotterdamse regio een samenhangende woningmarkt is.</p>	<p>Het college heeft hiervan kennis genomen.</p>

5. Reacties Rotterdamse huurdersorganisaties en standpunt college

	Reactie / Advies	Standpunt College
1. HNR* (HuurdersNetwerk Rotterdam i.o.)		
1.1.	In de woonvisie wordt genoemd dat Rotterdam een buitensporig grote voorraad goedkope huur- en koopwoningen zou hebben, zowel absoluut als in vergelijking met de regio en andere grote steden. Naar mening van het HNR loopt elke vergelijking met landelijke cijfers of de regio mank; alleen de vergelijking met andere grote steden snijdt hout.	Het college heeft hiervan kennis genomen.
1.2 .	De betaalbare woningvoorraad huisvest ook huishoudens die zich een duurdere woning zouden kunnen veroorloven. Daardoor geen ghetto's. Dankzij dit voormalige beleid moet het aanbod aan betaalbare woningen groter zijn dan de vraag, om de huurders die echt afhankelijk zijn van dit aanbod te kunnen huisvesten.	Het college heeft hiervan kennis genomen. Het college erkent dat een deel van de goedkope woningvoorraad door andere groepen dan de primaire doelgroep wordt bewoond alsmede dat dit zogeheten "scheef wonen" op sommige plekken van waarde zijn. Omdat het huidige Rijksbeleid is ingesteld op een afname van dit scheef wonen in de goedkope voorraad, ziet het college geen aanleiding om met het oog daarop extra in te grijpen in de goedkope voorraad.
1.3.	Het HNR vraagt zich af waarom de voorraad betaalbare woningen in deze mate moet worden teruggebracht. Rotterdam heeft ruimte genoeg om middeldure en dure woningen te bouwen; dit hoeft geenszins ten koste te gaan van de betaalbare woningvoorraad.	Het college heeft hiervan kennis genomen. Het college blijft bij haar mening dat ook in het bestaande stedelijke gebied, binnen diverse woonmilieus, gezocht moet worden naar ruimte om de groeiende vraag in het midden- en hogere segment te kunnen accommoderen. Bovendien hangt de ingreep in de goedkope voorraad voor een belangrijk deel ook samen met de noodzakelijke kwaliteitsslag in delen van de stad. Daarnaast geldt tevens het dat het liberaliseren van goedkope woningen door corporaties een belangrijke manier is om middelen vrij te maken om weer terug te investeren in het op orde houden van de goedkope voorraad.
1.4.	De HNR stelt dat het in de praktijk bovendien zeer moeilijk lijkt,	Het college heeft hiervan kennis genomen en houdt vast aan haar

	<p>onrendabel en - in de woorden van Woonstad - een fata morgana, om betaalbare huurwoningen te bouwen. De voorraad reduceren heeft daardoor verstrekking gevolgen. Dit is een reden om de huidige grote betaalbare voorraad juist te koesteren in plaats van te vernietigen.</p>	<p>ambities. Alleen met het voorgestelde beleid kan meer differentiatie in de samenstelling van de Rotterdamse woningvoorraad bewerkstelligd worden. Wel benadrukt het college dat in de woonvisie nadrukkelijk benoemd is dat nieuwbouw in de goedkope voorraad in beperkte mate en onder specifieke voorwaarden mogelijk is. De uitspraak dat het bouwen van betaalbare huurwoningen onrendabel is, deelt het college niet.</p>
1.5	<p>De woonvisie voorziet in de grootste afname in de corporatiesector. In de particuliere voorraad is dus sprake van een toename van het aantal betaalbare woningen. Het is juist de kerntaak van corporaties en de bedoeling van de Wetgever dat zij de primaire doelgroep huisvesten. Het zou dan ook logisch zijn om juist de voorraad van de corporaties zoveel mogelijk in stand te houden.</p>	<p>Het college heeft hiervan kennis genomen. Hoewel het college veel belang hecht aan de rol die de corporaties spelen in het huisvesten van de primaire doelgroep, benadrukt het college dat ook de particuliere sector hier zeker een rol heeft.</p>
1.6.	<p>De particuliere voorraad vormt juist een zorgpunt. In de woonvisie staat echter weinig concreets over de aanpak en verbetering van de particuliere voorraad. Welke maatregelen onderneemt Rotterdam om de problemen in de particuliere sector aan te pakken en de huurders in deze voorraad beter te beschermen?</p>	<p>Binnen zowel het hoofddoel "Woningvoorraad met toekomstwaarde" als "Basis op orde" heeft het college verduidelijkt welke ambities er zijn t.a.v. de kwaliteit en bereikbaarheid van de particuliere goedkope voorraad.</p>
1.7.	<p>De naïviteit waarmee bovendien nieuwe partijen als pensioenfondsen, buitenlandse investeerders en energiemaatschappijen (oftewel de markt) worden binnengehaald en gekenschetst als dé partij is ontluisterend. Rendement, winst en bonussen staan deze partijen voor ogen. Corporaties kunnen nog worden aangesproken op hun sociale verantwoordelijkheid en kerntaak. Naar onze mening wordt door de gemeente volledig op het verkeerde paard gewed.</p>	<p>Het college heeft hiervan kennis genomen. Het college deelt niet de mening dat de genoemde partijen uitsluitend financiële drijfveren hebben en zien ook veel partijen die een bijzondere maatschappelijke verbondenheid voelen en/of onze kwaliteitsambities delen en realiteit maken.</p>

1.8.	Onze ervaring is dat de grote (uit)verkoop van met name appartementen tot een verslechtering van de positie van huurders leidt, omdat zij geen stemrecht in de VvE hebben.	Het college heeft hiervan kennisgenomen. Het college benadrukt dat de verhouding tussen huurder en eigenaar hetzelfde is als in een niet-uitgepand complex. Nog steeds kan de huurder haar verhuurder aanspreken op de plichten van de verhuurder.
1.9.	De Woonvisie biedt weinig concrete informatie over de aanpak in Zuid, behalve de constatering dat het NPRZ nog niet echt van de grond is gekomen. NPRZ lijkt een black box, qua maatregelen als qua financiering.	De betreffende tekst is genuanceerd/uitgebreid. Zie hoofddoel "Aantrekkelijke woonmilieus realiseren", zowel bij Visie 2030 als Agenda 2020.
1.10.	HNR constateert een aantal wezenlijke maatschappelijke tendensen waar de gemeente haar ogen voor sluit en die de vraag naar betaalbare woningen doen groeien (o.a. meer alleenstaanden, eenoudergezinnen, vluchtelingen, vergrijzing, korting op pensioenen, bezuinigingen etc.) terwijl daarnaast het aanbod aan betaalbare woningen fors afneemt (o.a. door geringe bouwproductie, sluiting verzorgings- en verpleeghuizen, de verhuurdersheffing, liberalisatie, verkoop e.d.).	Het college heeft hiervan kennis genomen. Indien blijkt, dat zich onrechtvaardige en onevenwichtige effecten voordoen, zetten we het daartoe geijkte instrumentarium op grond van de Huisvestingswet in. Daartoe monitoren we de slaagkansen, marktdruk en wachttijden bij het vrijkomend aanbod in de goedkope voorraad, waarbij we nadrukkelijk aandacht besteden aan de marktsegmenten waar de druk anno 2015 gemiddeld hoger is. Tegelijkertijd constateren we ook dat er meer ruimte nodig is voor groepen die niet aangewezen zijn op de goedkope voorraad. De groei van de stad wordt verwacht in dat hogere segment.
1.11	Van de vier grote corporaties blijkt alleen Woonbron bereid (of in staat) af te spreken 70% passend toe te wijzen. De overige drie corporaties hebben ingestoken op een lager percentage. HNR vraagt zich af waarom het college dit toestaat? HNR ziet het als taak van de gemeente de corporaties aan te zetten tot prestaties; op deze manier zet het college volgens het HNR de deur open voor weinig inzet.	De betreffende tekst is vervallen. De ambities t.a.v. betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn genuanceerd in hoofddoel "Basis op orde". Het college benadrukt dat niet alleen Woonbron zich verbonden heeft aan 70% in de jaren 2015 en 2016, dit geldt tevens voor Woonstad Rotterdam.
1.12	In het verleden heeft Rotterdam de regiogemeenten ook om een bijdrage gevraagd. Hier is toen niets van terecht gekomen; waarom zouden de regiogemeenten nu wel harder lopen en	Het college is van mening dat er sprake is van één regionale woningmarkt. Op allerlei gebieden zijn de stad en de regiogemeenten afhankelijk van elkaar. Er is dus sprake van wederzijdse belangen om

	<p>afspraken willen maken? De regiogemeenten denken namelijk exact hetzelfde: laat Rotterdam het maar opknappen. Degenen die nu en in de toekomst zijn aangewezen op de betaalbare woningvoorraad krijgen hiermee onvoldoende garantie op een betaalbare woning.</p>	<p>de samenwerking goed te houden. Zo biedt de stad voorzieningen voor de regio en verwachten wij goede afspraken te kunnen maken over een evenwichtige verdeling van de sociale voorraad. Bovendien hebben ook de regionale corporaties zicht te houden aan de regels t.a.v. passend toewijzen en de huursombenadering.</p>
--	--	--

Naar de mening van de huurdersorganisaties wordt in de woonvisie te gemakkelijk gesteld dat een wijk of buurt kwetsbaar zou zijn. Zoals grote concentraties van goedkope woningen, particulier bezit, klein, gestapeld en zonder lift etc. Waarom wordt de RIGO woonlastenatlas niet gebruikt om te komen tot die gewenste attractieve mix van verschillende woonmilieus?

Het college heeft hiervan kennis genomen. Het college benadrukt dat het woord “kwetsbaar” niet gelijk is aan “slecht”. De kwetsbare voorraad is een voorraad waarop we blijvend attent op moet blijven, dit geldt voor het corporatiebezit én het particulier bezit. Het college benadrukt daarna diverse informatiebronnen te hebben gebruikt om te komen tot het streefbeeld van woonmilieus. Al jaren is de Grote Woontest echter volgens het college hiervoor de meest geëigende bron, juist omdat dit wordt gevuld met informatie aangedragen door Rotterdammers zelf.

1.14	De stad is op zoek naar sterke schouders van buiten, terwijl juist ook binnen Rotterdam een potentieel aan sterke schouders aanwezig is. Volgens HNR kunnen mensen alleen tot een maatschappelijke carrière komen (sterke schouders worden) als hun uitgangspositie goed is. De gemeente moet haar bewoners daarom beschermen tegen te hoge woonlasten zodat ze zich verder kunnen ontwikkelen. Zonder betalingsproblemen en extra risico's lukt het burgers veel beter iets op te bouwen. Er zou daarom veel meer moeten worden ingezet op de carrière van de eigen bevolking.	Het college onderschrijft dat in Rotterdam al veel sterke schouders aanwezig zijn en dat ook het faciliteren van sociale stijgers op de woningmarkt aandacht behoeft. Het college heeft dit genuanceerd in de tekst bij het hoofddoel "Aantrekkelijke woonmilieus realiseren".
1.15	Voor het trekken van hogere inkomensgroepen is volgens HNR meer nodig dan een groter aanbod van middeldure en dure woningen. Een aantrekkelijke stad, met een diversiteit aan winkels, uitgaansgelegenheden, cultuur en veilige buitenruimten bijvoorbeeld. Een veelzijdig cultureel aanbod, een gunstig klimaat voor creatievelingen en ruimte voor experimenten en spannende initiatieven vragen ook om goedkope ruimte voor (collectief) wonen en werken. Mensen met een vrij (en daardoor financieel onzeker) beroep zijn doorgaans aangewezen op een betaalbare woning en werkruimte.	Het college onderschrijft dit. Het leidt echter niet tot wijzigingen in de schets van de ontwikkeling van de goedkope woningvoorraad.
1.16	De gemeente stelt voor om de huurtoeslag uit te breiden voor gezinnen (het deel boven de aftoppingsgrenzen). Op zich is dit een goed initiatief waarmee de betalingsproblemen van deze doelgroep kunnen worden verlicht. Bij HNR rijst echter de vraag in hoeverre dit is ingegeven door de gemeente als partner van de huurders (met als doel lagere woonlasten) of als partner van de verhuurders (zodat aftopping voor deze doelgroep niet meer nodig is en hogere huurinkomsten mogelijk zijn) en het Rijk (alle burgers) meebetaald.	Het college heeft hiervan kennis genomen en benadrukt dat dit initiatief volgt uit het regionaal woonlastenonderzoek en nadrukkelijk is gericht op het versterken van de positie van gezinnen uit de primaire doelgroep.
1.17	Deze Woonvisie is niet geschreven voor de huidige inwoners, maar voor de gemeente. Het toevoegen van middeldure en	Het college benadrukt dat de woonvisie is geschreven voor alle Rotterdammers. Verspreid over de tekst van de woonvisie is dit meer

	<p>dure woningen hoeft niet ten koste te gaan van de betaalbare voorraad. Wij zien een groeiende behoefte aan betaalbare woningen, terwijl het aantal prikkels om woningen juist te liberaliseren en verkopen toeneemt. De betaalbare voorraad staat nu al onder druk. Een groot deel van de huurders in Rotterdam die op de sociale woningvoorraad zijn aangewezen, kampt al met betalingsproblemen en zal dankzij deze woonvisie en het al ingezette gemeentebestuur verder in de problemen komen. Een verdere afname van deze voorraad zal niet leiden tot een gezondere stad, integendeel.</p>	<p>duidelijk gemaakt. Wel houdt het college vast aan haar ambities: alleen met het voorgestelde beleid kan meer differentiatie in de samenstelling van de Rotterdamse woningvoorraad bewerkstelligd worden.</p>
--	--	---

* Bestaande uit:

Huurdersvereniging Houdt Zicht, Hoek van Holland,

Huurdersplatform SOR, Brielle,

De Rotterdamse leden van de Concernparticipatieraad Woonbron (CPRW):

Vereniging Bewonerscommissies (VBC) IJsselmonde

Bewonersraad Woonbron Delfshaven

Vereniging Bewonerscommissies (VBC) Prins Alexander

Landelijke Huurdersraad Vestia (LHV), Rotterdam,

Stichting De Brug, Rotterdam en Capelle a/d IJssel

Huurdersvereniging Feijenoord.

	Reacties / Advies	Standpunt College
<p>2. Landelijke Huurdersraad Vestia (LVR)</p>		
<p>2.1.</p>	<p>De LVR hecht er belang aan ook hier te benadrukken dat een basisvoorraad aan sociale woningen vele malen groter moet zijn dan de basisvoorraad die Rotterdam voor ogen heeft. Niet alleen marginaliseert de gemeente het belang van voldoende beschikbare sociale woningen, ook benadrukt de gemeente dat</p>	<p>Het streven naar maximale ruimte voor groei in het midden- en hoge segment neemt niet weg dat het college parallel daaraan streeft naar een betaalbare omvang van fatsoenlijke omvang. Bij het hoofddoel "Basis op orde" heeft het college haar inzet op dit punt nader genuanceerd.</p>

	een sociale woning (en daarmee haar inwoner) ongewenst is.	
2.2.	<p>Allereerst: de woonvisie is geschreven voor de stad, niet voor de inwoners. Omdat de Woonvisie niet aan lijkt te sluiten bij de realiteit, met de huidige situatie als uitgangspunt, missen enkele cruciale zaken en uitdagingen die juist de corporatie en gemeente samen moeten aanpakken op de middellange termijn: het aanpakken van verouderd corporatiebezit, energiebesparing in woningen of veiligheid in woningen. De gemeente benoemt het langer thuis wonen, maar geeft geen doorkijk naar wat de huurder kan verwachten en betreft de huurder niet. Dat wordt niet positief door de LVR ontvangen. Ook kleinere even wezenlijke onderwerpen komen niet aan bod, zoals problematiek rondom het stallen van scootmobielen.</p>	<p>Het college benadrukt dat de woonvisie is geschreven voor alle Rotterdammers. Verspreid over de tekst van de woonvisie is dit meer duidelijk gemaakt. Wel houdt het college vast aan haar ambities: alleen met het voorgestelde beleid kan meer differentiatie in de samenstelling van de Rotterdamse woningvoorraad bewerkstelligd worden. Bij de hoofddoelen “Woningvoorraad met toekomstwaarde” en “Basis op orde” zijn uitspraken over kwaliteit van de woningvoorraad van corporaties, duurzaamheid, veiligheid en langer thuis nader omschreven. Wel wijst het college erop dat het een visie op hoofdlijnen betreft. Op onderdelen zal uitwerking via toegespitste programma’s vorm krijgen alsmede via de prestatieafspraken met corporaties plaatsvinden.</p>
2.3.	<p>Ten tweede krijgen wij de indruk dat u geen kennis hebt genomen van de nieuwe Woningwet, waaruit voortvloeit dat huurders(organisaties) een plek aan tafel krijgen bij gemeentelijk woonbeleid. De huurder is door de gemeente uitgenodigd om te praten over de Woonvisie, maar dit zou slechts een begin moeten zijn van een nieuwe visie op onze samenwerking. Het woord “participatie” komt daarentegen niet één keer in uw Woonvisie voor in de context zoals wij die bedoelen.</p> <p>We vragen u als voorstel naar aanleiding van onze tweede punt dan ook om huurdersparticipatie mogelijk te maken zoals de wetgever dat bedoelt en hier op zijn minst aandacht aan te besteden in de Woonvisie.</p>	<p>De gemeente deelt u opvatting over het belang van participatie. In de nieuwe cyclus voor de Samenwerkingsafspraken zullen de huurdersorganisaties nadrukkelijk betrokken worden en een volwaardige rol krijgen. Omdat dit een gegeven is dat volgt uit de Woningwet en de <i>procedure</i> om te komen tot nieuwe prestatieafspraken geen onderdeel vormt van de woonvisie is dit niet nadrukkelijk in de woonvisie benoemd.</p>

3. SHS (studenten)		
3.1.	In de consultatieversie van de Woonvisie Rotterdam is, naar mening van de SHS, een positief beleid geformuleerd ten aanzien van de huisvesting van studenten en pas afgestudeerde starters.	Het college heeft hiervan kennis genomen en waardeert deze herkenning.
3.2.	Er is geen aandacht besteed aan studenten die zich niet in de binnenstad of Kratingen willen vestigen. In het consultatiegesprek heeft de gemeente aangegeven dat er voor de huisvesting van studenten niet alleen gefocust wordt op het stadscentrum, maar breder, zowel westelijk als oostelijk. Dit zouden we graag terugzien in de Woonvisie. Het begrip “Kennisas”, zien wij ook graag weer terugkeren in de woonvisie.	De betreffende teksten zijn aangepast en de term Kennisas is toegevoegd. Wel benadrukt het college dat de binnenstad haar expliciet aandacht behoudt, omdat daar wordt gewerkt aan een herkenbaar ‘studentenkwartier’ . Het één sluit het ander echter niet uit.
3.3.	De keuze van studenten om zich te vestigen in minder populaire gebieden hangt vaak samen met de betaalbaarheid. Ook dit onderwerp ontbreekt in de concept Woonvisie.	Het college verwijst naar het hoofddoel “Realiseren aantrekkelijke woonmilieus” waarin is genuanceerd dat juist ook voor studenten, onder voorwaarden, beperkt ruimte is voor nieuwbouw in de goedkope voorraad. In de Agenda 2020 bij dit hoofddoel is te lezen dat de focus daarbij ligt op de gebieden binnenstad, Delfshaven en Kratingen.
3.4.	Om de betaalbaarheid te waarborgen houdt de gemeente bij de realisatie van nieuwe studentenhuysvesting rekening met de huurtoeslag. Dit is in de ogen van de SHS onvoldoende, zeker nu de huurtoeslag voor huurders van kamers ter discussie komt te staan door de herziening van de huisnummering. Graag ziet de SHS in de Woonvisie een concreet beleid terug omtrent de betaalbaarheid van studentenhuysvesting.	Het college verwijst naar de inzet op betaalbaarheid en beschikbaarheid zoals verwoord bij het hoofddoel “Basis op orde”. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van studentenhuysvesting zal in dat verband worden meegenomen.
3.5	Net afgestudeerden zouden vlgens SHS voorrang moeten krijgen op het woningaanbod van corporatiewoningen in de voor hen aantrekkelijke gebieden.	Het college heeft het stimuleren van de doorstroming van studentenwoningen naar reguliere woningen nadrukkelijk als inspanningen benoemd in de Agenda 2020 bij het hoofddoel “Realiseren aantrekkelijke woonmilieus”/ Aantrekken en vasthouden van studenten en afgestudeerden.

3.6.	<p>Het huisvesten van starters past in de optiek van SHS niet direct bij de opdracht aan corporaties om zich toe te leggen op de kerntaak. De gemeente zou zich beter kunnen richten enerzijds op beleggers door het aantrekkelijk te maken voor beleggers om te bouwen voor deze groep. Hiervoor zijn onder andere mogelijkheden bij het uitgegeven van grond. Anderzijds zou de gemeente de verkoop van corporatiewoningen aan hoog opgeleide starters kunnen stimuleren.</p>	<p>Het college deelt niet de mening dat het huisvesten van starters niet behoort tot de kerntaak van corporaties. Veel starters behoren immers tot de primaire doelgroep en behoren daarmee tot de doelgroep van de corporaties. Het college deelt wel de mening dat ook beleggers een rol spelen in het huisvesten van deze groep. In Rotterdam zien we ook al veel initiatieven op dit vlak, zowel via nieuwbouw als transformatie. Ook deelt het college de mening dat de verkoop van corporatiewoningen een middel is om in te zetten. Het college stuurt hierop via het programma kansrijke wijken, zoals ook benoemd in de Agenda 2020 bij het hoofddoel "Realiseren aantrekkelijke woonmilieus".</p>
------	---	---

	Reactie / Advies	Standpunt College
4. HV Rozenburg (HVR)		
4.1	<p>De HVR is van mening dat de concept-woonvisie een moeilijk leesbaar stuk is, waarin weinig nieuw beleid in valt te bespeuren.</p>	<p>Het college heeft deze uitspraak ter harte genomen en een flinke redactieslag uitgevoerd en duidelijke keuzes in prioriteitstellingen gemaakt.</p>
4.1	<p>De HVR benadrukt geen behoefte te hebben aan gebiedsspecifieke uitwerkingen in een woonvisie. HVR voelt veel meer voor aanvullend beleid door middel van een convenant met belangenhouders. Dit zal leiden tot maatwerk, wat beter aansluit op plaatselijke omstandigheden.</p>	<p>Het college deelt deze mening en heeft specifiek voor de kleine kernen dan ook een maatwerk aanpak aangekondigd. Zie hiertoe de Agenda 2020 bij het hoofddoel "Realiseren aantrekkelijke woonmilieus".</p>

4.2.	Goedkope woningen zouden als betaalbare woningen moeten worden aangeduid: Het begrip “betaalbaar” is dus een subjectief begrip. Zie ook wat wij hierover te melden hebben bij “Huurbeleid binnen de perken houden”.	Het college heeft hiervan kennis genomen, maar houdt vast aan de term “goedkoop”. De definitie van goedkoop is helder en eenduidig. Betaalbaar is een minder eenduidig begrip, waarin diverse factoren los van de huurprijs een rol in spelen en vaak meer subjectief is. Zie hiertoe ook de bijlage 1 van de woonvisie.
4.3.	Het mag nooit zo zijn dat een woningcorporatie goedkope woningen gaat renoveren of geheel vernieuwen alleen al met als doel om de oorspronkelijke bewoners niet terug te laten keren alleen al omdat de huren voor hen dan te hoog zijn geworden. Realiteit is wel dat daar niet altijd aan valt te ontkomen. Volgens HVR kunnen ook hierover goede afspraken worden gemaakt door de gemeente met de corporaties.	Het college heeft hiervan kennis genomen. Het college benadrukt dat verbetering en/of vervanging van de woningvoorraad een continue proces is om de voorraad kwalitatief op peil te houden. Het is onvermijdelijk dat dit proces effect heeft op waar de oorspronkelijke bewoners komen te wonen. Vaak is deze plek in dezelfde wijk maar niet altijd. Van belang is hierbij dat de woning passend is voor het huishouden.
4.4.	Voor wat deze situatie betreft in de stad is het dringend aan te bevelen dat over huisuitzettingen met de woningcorporaties goede afspraken worden gemaakt. De gevolgen van de financiële crisis zijn lang niet voor elke huurder voorbij, integendeel. Voor wat betreft de buitenstedelijke gebieden is dit heel goed in een convenant met de plaatselijke woningcorporatie te regelen.	Het college onderschrijft het belang van goede afspraken over huisuitzettingen. Het college verwijst hiervoor naar de reeds bestaande afspraken tussen gemeente en corporaties zoals vastgelegd in het Convenant Preventie Huisuitzettingen.
4.5.	Om dit minimum aantal 95.000 goedkope woningen vast te houden dient er uiterste zorgvuldigheid te worden betracht met het verkopen van grotere aantallen huurwoningen aan buitenlandse investeerders.	Dit uitgangspunt van de woonvisie is komen te vervallen om maximaal ruimte te kunnen geven de groei in het midden en hoge segment te kunnen accommoderen. Het college benadrukt dat verkoop van corporatiewoningen aan andere verhuurders dan corporaties is omgeven door regels die de gewenste zorgvuldigheid beogen.
4.6.	De HVR blijft evaluatie en de noodzaak van betaalbare huren bepleiten. HVR doet de suggestie bij toewijzingen de vroegere inkomenstoets toe te passen. Dit lijkt op meer rompslomp, maar betaalt zich later uit omdat hiermee grotendeels wordt voorkomen, dat er later huurbetalingsproblemen ontstaan met uitzetting als gevolg.	De teksten bij het hoofdoel “Basis op orde” rond de aspecten betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn genuanceerd. Daarbij is tevens aandacht besteed aan monitoring alsmede de toepassing van de 95% passendheidsnorm op grond van de Woningwet.

4.7.	Met het woningtoewijzingsstelsel via Woonnet Rijnmond zou incidenteel kunnen gebeuren, dat een groot aantal woningzoekenden reageert op het aanbod van een goedkope c.q. betaalbare woning. Volgens HVR lost zich dit toch vanzelf op om dat deze woning maar aan één woningzoekende toegewezen zal kunnen worden. De overige woningzoekenden zullen andere wegen zoeken om aan een woning te komen, welke bij hen past. De zorgplicht van de gemeente komt hierbij om de hoek kijken. Niet genoeg woningen? Bouwen!	<p>Het college heeft hiervan kennis genomen en benadrukt dat in een woningmarkt als die van Rotterdam er voor bepaalde woningen altijd meer vraag dan aanbod is. Dit betekent niet automatisch dat er meer woningen bijgebouwd moeten worden. Vooral niet omdat het college van mening is dat er in Rotterdam al sprake is van een overmaat in de goedkope voorraad. De 95% passendheidsnorm uit de nieuwe Woningwet zorgt er bovendien voor dat een meer doelmatige toewijzing van de goedkope corporatievoorraad aan de primaire doelgroep ontstaat. Ook spreekt het college de regiogemeenten nadrukkelijk aan op het (nog) beter in de huisvesting van de eigen primaire doelgroep voorzien.</p> <p>Indien blijkt, dat zich toch onrechtvaardige en onevenwichtige effecten voordoen, zet het college het daartoe geijkte instrumentarium op grond van de Huisvestingswet in. Daartoe monitort het college de slaagkansen, marktdruk en wachttijden bij het vrijkomend aanbod in de goedkope voorraad, waarbij nadrukkelijk aandacht besteed wordt aan de marktsegmenten waar de druk anno 2015 gemiddeld hoger is.</p>
4.8.	Woningen in vrije sector staan lang leeg. Als dit een trend wordt, zou kunnen worden overlegd om dergelijke woningen, waar kennelijk langdurig geen behoefte bestaat, te laten verkopen door de woningcorporatie. Nog liever zou HVR zien dat zulke woningen in huur zullen worden verlaagd, wat meer zal opleveren dan leegstand.	Het college heeft hiervan kennis genomen en benadrukt dat langdurige leegstand altijd ongewenst is. Indien nodig verwacht de gemeente van de verhuurder dat die passende maatregelen inzet.

	Reacties / Advies	Standpunt College
5. Klantenraad Woonstad Rotterdam		
5.1.	In een woonvisie van de gemeente hoort volgens de klantenraad	Het college onderschrijft het belang van voorzieningen voor het goed en

	<p>ook een visie over de minimale voorzieningen, die dicht bij de woonplek nodig zijn om goed en zelfstandig te kunnen (blijven) wonen. Per soort huishouden kan dat anders zijn. De gemeente zou met de corporaties en particuliere verhuurders en ontwikkelaars per wijk een sterkte/zwakteanalyse op dit gebied kunnen maken zodat een kaart ontstaat van de 'levensloopbestendigheid' van wijken. Deze kaart helpt bij het passend ontwikkelen voor en verhuren van woningen aan verschillende soorten huishoudens.</p>	<p>zelfstandig kunnen blijven wonen. Het college werkt hiertoe momenteel binnen het programma thuis aan de zogeheten Langer thuis – arrangementen. De ambities t.a.v. langer thuis wonen zijn in de woonvisie meer genuanceerd bij het hoofddoel "Basis op orde".</p>
5.2.	<p>'Sterke schouders' zou iets breder geformuleerd mogen worden. Wijken zijn en worden ook sterk door inzet en activiteiten van mensen waarbij economische waarden geen rol spelen. Wijken met sterke vrijwilligersnetwerken, gericht op wederzijdse ondersteuning (ook in mindere tijden), leveren sterke, buurtgerichte burgers op die investeren in hun wijken in sociale, maar uiteindelijk ook economische zin.</p>	<p>Het college onderschrijft het belang van de inzet en activiteiten van mensen waarbij vooral sociale en niet zozeer economische waarden een rol spelen. Deze inzet is randvoorwaardelijk voor de aantrekkelijkheid van Rotterdam als woonstad en vragen wij van alle Rotterdammers. Tegelijkertijd constateert het college dat juist bij de midden en hogere inkomens binnen deze groep een grote onbeantwoorde woonvraag is, terwijl in de goedkope voorraad sprake is van een overmaat. Het college zet in de woonvisie dan ook onverminderd door op de ambities in het midden en hoge segment.</p>
5.3.	<p>Over streven naar sociaaleconomisch weerbare stad en relatie tot woonvisie: een opsomming van aanvullende voorzieningen die wijken economisch sterker maken onderbouwt het streven naar sterkere wijken.</p>	<p>Het college heeft hier kennis van genomen en benadrukt dat de woonvisie focust op elementen die direct verband houden met het wonen. Voor aanpalende beleidsvelden worden aparte visies en beleidskaders opgesteld. De samenhang komt tot uiting in de Stadsvisie.</p>
5.4.	<p>In de woonvisie moet een visie worden opgenomen over het belang van goede, tijdelijke huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten.</p>	<p>Het college ziet deze vragen als onderdeel van de totale reguliere huisvestingsvraag in de goedkope voorraad. Onder het hoofddoel "Basis op orde" is meer gedetailleerd verwoord hoe het college aankijkt tegen aanbod en beschikbaarheid in de goedkope voorraad.</p> <p>Specifiek t.a.v. de huisvesting van arbeidsmigranten is het uitgangspunt van het college dat deze groep direct vanaf het begin op reguliere wijze wonen en zoeken naar woningen. Net als elke andere Rotterdammer. Juist voor deze groep ziet het college ook nadrukkelijk kansen voor</p>

		tijdelijkheid in het wonen, via bijv. tijdelijke huurcontracten, passend bij hun tijdelijk verblijf in Rotterdam. Zie hiertoe de ambities verwoord onder het hoofddoel "Woningvoorraad met toekomstwaarde"

5.5.	Toegevoegd aan de visie zou moeten worden dat ieder type huishouden vrije toegang heeft tot dezelfde ondersteuning/preventiemaatregelen die mogelijk in dit kader (betalingsproblemen) worden ontwikkeld voor jongeren en gezinnen.	Het college heeft hiervan kennis genomen en benadrukt dat het maatwerkinstrumentarium een brede inzet en breed karakter kent. Verschillende doelgroepen kunnen worden ondersteund, maar niet elke groep met hetzelfde instrumentarium.
5.6.	Naast onderzoek RIGO zou beter zou zijn om met aanvullende argumenten keuzes voor de preventie van betalingsproblemen te maken. Er zou bijvoorbeeld een tekst toegevoegd kunnen worden: 'Rotterdam is een stad voor iedereen in elke levensfase. Ondersteuning in de ene levensfase levert in een andere levensfase wat op (voor de stad).' Bijdragen aan de stad zijn overigens niet altijd in economische termen te vatten (zie opmerking bij 'sterke schouders').	Het college heeft hiervan kennis genomen en benadrukt dat de woonvisie zicht uitsluitend richt op het wonen in de stad en niet de sociale ondersteuning in brede zin.
5.7.	Direct innen van de huur kan volgens de klantenraad alleen met toestemming van de huurder of als onderdeel van een betalingsregeling (pag 38).	Deze tekst is vervallen.
5.8.	Aanvullend op de gemeentelijke visie over de bouw van nieuwe sociale huurwoningen denkt de klantenraad dat de volgende toevoeging nodig is: 'de kwaliteit van de bestaande voorraad wordt zowel energetisch als bouwkundig door verhuurders in stand gehouden', of iets dergelijks.	Bij het hoofddoel "Woningkwaliteit met toekomstwaarde" zijn de ambities rond de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, zowel in bouwkundige als energetische zin naar gedetailleerd/uitgebreid.
5.9.	De klantenraad ziet graag gemeente neemt een deel van de bekostiging van de duurzaamheidsinvesteringen in de woningen van Rotterdam voor haar rekening.	Het college heeft hiervan kennis genomen. Met verwijzing naar hetgeen gesteld bij het hoofddoel "Woningvoorraad met toekomstwaarde" benadrukt de gemeente niet financieel te zullen investeren in de corporatievoorraad. Het college ziet dit echt als verantwoordelijkheid van

		de corporatie zelf. Wel zal de gemeente de corporaties faciliteren door o.m. inzet juridische expertise, stimuleren experimenten en lobbywerk
5.10	De ambities van de woonvisie moeten volgens de klantenraad bijgesteld worden: de omvang van betaalbare woningen moet overeenstemmen met de behoefte er aan.	<p>Het college heeft hiervan kennis genomen. Het college constateert nu en in de toekomst een overmaat in de goedkope voorraad t.o.v. de primaire doelgroep waar deze voor bestemd is. Tegelijkertijd wil het college meer ruimte creëren voor groei in het midden en hoge segment, waar nog een onbeantwoorde vraag is.</p> <p>Het college stelt wel voor de vinger aan de pols te houden wat betreft betaalbaarheid en beschikbaarheid. Een actief grootschalig overheidsingrijpen bij woningtoewijzing en huurbeleid is op dit moment niet aan de orde, mede gezien de inzet van instrumenten door het Rijk, zoals passend toewijzen en de huursombenadering, alsmede de gemeentelijke inzet richting de regiogemeenten op het gebied van huisvesten van de (eigen) primaire doelgroep.</p>
5.11	Indien onder de 148.000 woningen ook koopwoningen worden verstaan, is het volgens de klantenraad nodig dat een instantie er op toeziet dat deze koopwoningen ook daadwerkelijk naar de doelgroep (blijven) gaan.	Het college heeft hiervan kennis genomen. Het college benadrukt geen (wettelijke) middelen in handen te hebben om te sturen op de toewijzing van woningen op de koopmarkt.
5.12	De behoefte aan betaalbare woningen moet afgeleid worden van het (aantal reacties op) het aanbod, niet het aantal betaalbare woningen in de stad.	Het college heeft hiervan kennis genomen en benadrukt dat in een woningmarkt als die van Rotterdam er voor bepaalde woningen altijd meer vraag dan aanbod is. Dit betekent niet automatisch dat er meer woningen bijgebouwd moeten worden. Vooral niet omdat het college van mening is dat er in Rotterdam al sprake is van een overmaat in de goedkope voorraad. De 95% passendheidsnorm uit de nieuwe Woningwet zorgt er bovendien voor dat een meer doelmatige toewijzing van de goedkope corporatievoorraad aan de primaire doelgroep ontstaat. Ook spreekt het college de regiogemeenten nadrukkelijk aan op het (nog) beter in de huisvesting van de eigen primaire doelgroep voorzien.

		Indien blijkt, dat zich toch onrechtvaardige en onevenwichtige effecten voordoen, zet het college het daartoe geijkte instrumentarium op grond van de Huisvestingswet in. Daartoe monitort het college de slaagkansen, marktdruk en wachttijden bij het vrijkomend aanbod in de goedkope voorraad, waarbij nadrukkelijk aandacht besteed wordt aan de marktsegmenten waar de druk anno 2015 gemiddeld hoger is.
5.13	Rotterdam moet anticiperen op mogelijke groei van woningzoekenden met een laag inkomen. In de woonvisie moet deze flexibiliteit tot uiting komen in het regelmatig bijstellen van de aantallen nodig geachte betaalbare huurwoningen. Ook dient men in dit kader zuinig te zijn op de bestaande betaalbare huurwoningenvoorraad. Vernietiging van huurwoningen voor de doelgroep moet zeker niet aan de orde zijn.	Het college heeft hiervan kennis genomen. Zie verder voorgaande antwoorden.
5.14	Betaalbaar is niet alleen afhankelijk van huurlasten. In de woonvisie moet de definitie van een betaalbare woning volgens de klantenraad dan ook ruimer gedefinieerd worden. Het begrip 'betaalbaar wonen' moet betrokken worden bij het spreken over woningen voor de doelgroep. Op basis daarvan moet gekeken worden naar het aanbod van betaalbare woningen.	Het college heeft hiervan kennis genomen, maar houdt vast aan de term "goedkoop". De definitie van goedkoop is helder en eenduidig. Betaalbaar is inderdaad een minder eenduidig begrip, waarin diverse factoren los van de huurprijs een rol in spelen en dat vaak meer subjectief is. Zie hiertoe ook de bijlage 1 van de woonvisie.
5.15	Afspraken over de noodzakelijke voorraad aan en aanbod van betaalbare huurwoningen moeten volgens de klantenraad gebaseerd zijn op uitsluitend de woningvoorraad van de gezamenlijke corporatievoorraad in Rotterdam.	Het college heeft hiervan kennis genomen en benadrukt dat de woonvisie een brede visie op de goedkope voorraad met alle eigendomsvormen vereist. Alleen dan kan binnen elk van die segmenten een goede afweging tussen ontwikkelingen worden gemaakt en kunnen t.z.t. scherpe prestatieafspraken met de corporaties ontwikkeld worden.
5.16	De klantenraad vraagt zich af welke bewoners wanneer nog worden betrokken?	Het college benadrukt dat elke Rotterdammer de mogelijkheid heeft gehad om gedurende de periode van maatschappelijke consultatie (via Rotterdam.nl) te reageren op de concept Woonvisie. Na afloop van de consultatiefase worden bewoners niet nog eens apart betrokken.
5.17	De klantenraad vraagt zich af in hoeverre dingen worden afgesproken die eigenlijk bij de prestatieafspraken horen? Beperkt dit niet in de ruimte bij de prestatieafspraken?	Het college benadrukt dat de woonvisie weliswaar het kader vormt voor afspraken met de corporaties, maar dat de woonvisie zelf geen afspraken bevat. Het college meent met de woonvisie een goede basis te hebben gelegd voor de afspraken met de corporaties.

5.18	In de woonvisie is gesteld dat in de binnenstad meer mensen moeten wonen dan nu het geval is, de klantenraad vraagt zich af waarom dat nodig is.	Het college geeft aan dat diverse onderzoeken laten zien dat er een grote vraag is naar het wonen in de binnenstad, door diverse type groepen, waaronder studenten, young professionals, maar ook gezinnen en empty nesters. Het college ondersteunt deze vraag graag omdat bewoning van de binnenstad de levendigheid van de binnenstad vergroot. Bewoners trekken immers voorzieningen aan. En een aantrekkelijke binnenstad is vervolgens aantrekkelijk voor alle delen van Rotterdam.
5.19	Wanneer alle corporatiewoningen voor 2030 geharmoniseerd worden tot 90% maximaal redelijk, krimpt de voorraad voor de doelgroep tot 92.000. Wie draagt zorg voor het monitoren hiervan en wie stelt het huurharmonisatiebeleid bij wanneer het er op gaat lijken dat er in 2030 minder betaalbare woningen dan de afgesproken 95.000 zijn?	<p>De ondergrens is komen te vervallen.</p> <p>Het college heeft hiertoe besloten omdat er enerzijds een overmaat in de goedkope voorraad is en anderzijds de gemeente maximaal ruimte wil geven aan groei.</p> <p>Het college stelt wel voor de vinger aan de pols te houden wat betreft betaalbaarheid en beschikbaarheid. Een actief grootschalig overheidsingrijpen bij woningtoewijzing en huurbeleid is op dit moment niet aan de orde, mede gezien de inzet van instrumenten door het Rijk, zoals passend toewijzen en de huursombenadering, alsmede de gemeentelijke inzet richting de regiogemeenten op het gebied van huisvesten van de (eigen) primaire doelgroep.</p>
5.20	Bij de ontwikkeling van de Rotterdamse Kwaliteitstandaard zou het goed zijn wanneer bewoners daarbij betrokken worden. Een toetspanel bestaande uit bewoners dat de ontwikkelresultaten beoordeelt is dan volgens de klantenraad een minimale variant.	Het college heeft hiervan kennis genomen, maar vindt het te vroeg om uitspraken te doen over toetspanels.
5.21	Het is schrijnend dat er zo'n groot verschil is tussen de maandelijkse kosten voor een huurwoning en een koopwoning in	Het college deelt niet de mening dat er sprake is van een schrijnend groot verschil, in Rotterdam liggen de gemiddeld maandelijkse kosten

	Rotterdam. De gemeente zou daarover een dialoog kunnen organiseren met diverse partijen.	dichter bij elkaar dan in andere steden.
5.22	Het zou volgens de klantenraad goed zijn wanneer een gezamenlijke lobby (huurdersvertegenwoordigingen, gemeente en corporaties) gestart wordt voor de afschaffing of vermindering van de verhuurdersheffing voor Rotterdamse corporaties.	Het college benadrukt al inzet te plegen op dit lobbypunt en spreekt hier graag verder over in het met de huurdersorganisaties op te starten overleg.
5.23	De klantenraad adviseert om niet te veel te vertrouwen op de afspraken die Rotterdam met buurgemeenten kan maken betreffende de huisvesting van de doelgroep in deze buurgemeenten. Belangrijk is dan ook een 'plan B' te hebben. Ga daarover in gesprek met de corporaties in Rotterdam.	Het college is van mening dat de huidige inzet richting de regio, zoals ook verwoord bij het hoofddoel "Basis op orde" tot resultaat zal leiden.
5.24	Op pagina 42 wordt de mogelijkheid genoemd 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'. Wij zien in dat soort situaties dat de onrendabele investeringen van de corporaties winst oplevert voor deze andere partijen. Kan in dat soort situaties niet ook een tegenprestatie van die andere partijen worden gevraagd, bijvoorbeeld in de duurzaamheid van de stad?	Het college heeft hiervan kennis genomen.
5.25	Op pagina 43 wordt gesproken van 'incourante woningen'. Dit is wel volgens de definitie van die tijd.	Deze term is komen te vervallen. Het college verwijst naar het nog op te stellen Rotterdams Kwaliteitsbeleid voor nieuwe definities van kwaliteit.

6. Reacties gebiedscommissies en standpunt college

	Reactie / Advies	Standpunt College
1. Gebiedscom. Delfshaven		
1.1	De gebiedscommissie Delfshaven constateert dat de Woonvisie algemeen is en veel elementen bevat die reeds door meerdere colleges in diverse visies zijn verwoord. Het is slechts zeer beperkt gebiedsgericht.	In de definitieve versie van het document is de agenda 2020, waar mogelijk, meer gebiedsspecifiek ingevuld.
1.2	De gebiedscommissie Delfshaven geeft het ongevraagde advies mee om een gebiedsgerichte vertaling te maken naar de diverse gebieden van Rotterdam en meer in het bijzonder Delfshaven. Daarbij wordt gedacht aan de volgende thema's: 1) het waterbedeefte van maatregelen op Zuid voor Delfshaven, 2) de inzet op Langer Thuis wonen, 3) de betaalbaarheid van woningen, 4) de inzet en balans van woningen in de diverse straten en wijken, 5) de invloed van bewoners op keuzes van corporaties.	De voorraadontwikkeling in gebieden, monitoring van betaalbaarheid van woningen, en het programma Langer Thuis maken deel uit van de agenda 2020 in de woonvisie. In het gebiedsactieplan kunnen de resultaten worden vastgelegd.
1.3.	De gebiedscommissie Delfshaven neemt het initiatief om in overleg met corporaties bovenstaande thema's te bespreken en zodoende mee te werken aan een gebiedsgericht vertaling. Men zal daarbij ook ondersteuning vragen aan cluster SO.	Het college waardeert dit initiatief.

	Reacties / Advies	Standpunt College
2. Gebiedscie. Rozenburg		
2.1.	<p><u>Toewijzingsbeleid woningen:</u> In ons gebiedsplan is gesteld dat zowel aantal als inkomensniveau van onze inwoners van groot belang zijn om ons voorzieningenniveau op peil te houden. Wij pleiten nogmaals voor een toewijzingsbeleid op maat. Het college heeft hierover in haar reactie op het gebiedsplan d.d. 23 september 2014 het volgende geschreven; <i>“Het toewijzingsbeleid van woningen moet maatwerk zijn en op de bovenstaande doelstelling zijn afgestemd: op ontwikkelagenda plaatsen. Het inzetten van maatwerk in het toewijzingsbeleid van woningen zien wij als een instrument dat in Rozenburg goed zou kunnen werken, We stellen voor dit op de ontwikkelagenda te zetten en vragen het cluster Stadsontwikkeling dit instrument in samenwerking met corporaties en de stadsregio te bezien.”</i></p> <p>Wij zouden graag in de Woonvisie hierover een passage opgenomen zien.</p>	In de uitwerking van de Kleine Kernenaanpak zal de druk op de sociale huurmarkt worden bekeken. Vervolgens kan eventuele inzet van beschikbaar instrumentarium worden bepaald.
2.2.	<p><u>Op bevolkingssamenstelling afgestemde woningvoorraad:</u> Een woningvoorraad die afgestemd is op de samenstelling van de bevolking en het beschikbaar houden van woningen voor gezinnen is van groot belang. Graag zouden wij zien dat de doorstroming in ons dorp onderzocht wordt en dat hierop een beleid bepaald wordt.</p>	Dit dient te worden besproken in het kader van de Kleine Kernenaanpak. Voor de eerste stap, het opstellen van een diagnoseboek, heeft het Cluster Stadsontwikkeling in 2015 initiatief genomen.
2.3.	Word er in de visie rekening gehouden met de te verwachten stroom van asielzoekers, en de ouderen die voorheen in	Er is verschil tussen asielzoekers en statushouders. Het eerste betekent tijdelijke huisvesting, waarin Rotterdam geen prominente rol wil nemen.

	verzorgingshuizen woonden, en nu een andere woonvorm moeten kiezen?	Het tweede is een wettelijke plicht, kent een jaarlijkse taakstelling en betekent bieden van permanente huisvesting. Daarover maakt het college afspraken met corporaties. Wat betreft ouderenhuisvesting, dit valt onder het programma Langer Thuis.
2.4	Komt er door het verdwijnen van sociale woningen niet een onevenredige druk op de sociale woningvoorraad in Rozenburg?	Het college is van mening dat het aantal sociale woningen in Rozenburg voldoende groot is, ook als dit aantal afneemt. Voor het overige, zie reacties en antwoorden bij de punten 2.5 en 2.6.
2.5	In Rozenburg is er behoefte om het aantal woningkopers te laten groeien. Het gebrek aan kopers en de mogelijke remedie hiertegen is voor Rozenburg een thema dat niet naar voren komt in de woonvisie terwijl dit voor Rozenburg misschien wel de belangrijkste opgave voor de komende jaren is.	Dit dient te worden besproken in het kader van de Kleine Kernenaanpak. Voor de eerste stap, het opstellen van een diagnoseboek, heeft het Cluster Stadsontwikkeling in 2015 initiatief genomen.
2.6	In Rozenburg is een relatief hoog aanbod van goedkope huurwoningen waarvan het de vraag is of deze niet moet afnemen ten gunste van het aantal (koop)woningen in het middel- en dure segment. De woningvoorraad zal daarmee in overeenstemming komen met een dorps aanbod. De gebiedscom. Rozenbrug ziet graag een nadere analyse van deze vraag in de woonvisie terug.	Dit dient te worden besproken in het kader van de Kleine Kernenaanpak. Voor de eerste stap, het opstellen van een diagnoseboek, heeft het Cluster Stadsontwikkeling in 2015 initiatief genomen.
2.7	De groene kwaliteit van het gebied Rozenburg is een levensvoorwaarde waaraan niet mag worden geknaagd. Net als veilig en de verzorgde buitenruimte. Er is een directe relatie tussen het woongenot en de kwaliteit van de groene buitenruimte. De gebiedscom. vindt dat deze kwaliteit(en) beter moet worden beschreven en als voorwaarde moet worden opgenomen.	De woonvisie benoemt onder meer goede buitenruimte en veiligheid als belangrijke randvoorwaarden voor aantrekkelijk wonen. Dit is universeel, niet gebiedsspecifiek.
2.8	Terwijl Rotterdam een relatief jonge bevolking heeft zijn de kleine kernen sterk aan het vergrijzen. De gebiedscom. vraagt zich af of de grote aantrekkingskracht die Rotterdam uitoefent op (jong) gezinnen dit verschijnsel niet juist zal versterken. Rotterdam groeit volgens de prognose terwijl Rozenburg gaat krimpen. Deze aspecten komen onvoldoende naar voren in de woonvisie terwijl daar een belangrijke opgave ligt voor oa. Rozenburg.	Het college achter het door de gebiedscommissie beschreven effect onwaarschijnlijk, gezien de sterk intern gerichte woningmarkt van Rozenburg, maar delen de zorg over een vitaal dorp.

--	--	--

2.9	De consultatiebijeenkomst werd als teleurstellend ervaren, onder meer de verdedigende houding.	Dit signaal neemt het college voor kennisgeving aan.
-----	--	--

	Reactie / Advies	Standpunt College
3.		
Gebiedscie. Kralingen - Crooswijk		
3.1.	Allereerst wil de gebiedscie. haar zorg uitspreken over hoe het proces inzake de consultatie van de gebiedscommissies rondom de concept woonvisie is ingestoken.	Dit signaal neemt het college mee in de evaluatie van de totstandkoming van de woonvisie.
3.2	Een gedeelte van de gebiedscommissie herkent zich in deze visie. Een ander gedeelte heeft grote vraagtekens bij de afname van het aanbod aan betaalbare huurwoningen.	Dit signaal neemt het college voor kennisgeving aan.
3.3	Voor velen is onduidelijk hoe men het transformatieproces wil realiseren en maakt men zich zorgen over de invloed van de huidige actualiteit (vluchtelingen, tijdelijke statuszoekers en woonmobiliteit). Is op basis van deze actualiteit bijstelling noodzakelijk om recht te doen aan verwachtingen en het realiteitsgehalte van de woonvisie?	Het college ziet in de beschreven actualiteit geen aanleiding de visie bij te stellen. Wat betreft het transformatieproces: de visie is nadrukkelijk een vergezicht op hoofdlijnen en een oproep aan de markt, om in gezamenlijkheid de visie uit te werken en te realiseren.
3.4	Voor de gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk is vooral van belang hoe deze woonvisie vertaald wordt in concreet beleid gericht op Kralingen-Crooswijk en welke keuzes hierin worden gemaakt.	De woonvisie vormt input voor het gebiedsactieplan. Dat document is één van de manieren het beleid gebiedsspecifiek wordt gemaakt.
3.5.	Een paradox die van toepassing is op Kralingen-Crooswijk en waar nog geen nadere gebiedsgericht duiding en uitwerking aan is gegeven: - Financiële positie woningbouwcorporaties (investeringscapaciteit)	Doel van de woonvisie is ondermeer om dominante aanwezigheid van goedkope corporatiewoningen in wijken tegen te gaan. Indien woningen worden verkocht of huren worden verhoogd, levert dit investeringscapaciteit op voor de corporaties.

	versus kwaliteit (betaalbare) woningvoorraad (dominante positie wbv in Oud Crooswijk)	Wat betreft woningkwaliteit, is in de woonvisie goed onderhoud als een basisvoorwaarde gesteld.
3.6	Een paradox die van toepassing is op Kralingen-Crooswijk en waar nog geen nadere gebiedsgericht duiding en uitwerking aan is gegeven: - Gezinnen in kansrijke wijken versus vasthouden studenten (Kralingen-West is aangeduid als kansrijke wijk maar ook zeer populair onder studenten)	Zolang geen overlastsituaties ontstaan, is het college blij dat Kralingen-West voor gezinnen en studenten (beide zijn groepen die Rotterdam wil bedienen) een gewild woongebied is.
3.7	Een paradox die van toepassing is op Kralingen-Crooswijk en waar nog geen nadere gebiedsgericht duiding en uitwerking aan is gegeven: - Levensloopbestendig wonen i.v.m. toenemende vergrijzing en het beschikbare woningaanbod hierin	Levensloopbestendig wonen en beschikbaarheid van aangepaste woningen zijn enkele van de onderwerpen in het stedelijke programma Langer Thuis.
3.8	Een paradox die van toepassing is op Kralingen-Crooswijk en waar nog geen nadere gebiedsgericht duiding en uitwerking aan is gegeven: - Eigen dynamiek woningmarkt (koopwoning en splitsing in studentenkamers) versus geplande ontwikkeling	Wat betreft bouwkundige splitsing van woningen, is het college voornemens op grond van de Huisvestingswet een verbod tot woningvorming in te voeren in de nulquotumgebieden voor kamerbewoning. De kansrijke wijken zijn of worden nulquotumgebied.
3.9	Een paradox die van toepassing is op Kralingen-Crooswijk en waar nog geen nadere gebiedsgericht duiding en uitwerking aan is gegeven: - Transformatie kantoorgebouwen versus nieuwbouw studentenhuysvesting	Het college heeft zicht tot doel gesteld in deze collegeperiode 120.000m ² kantoorruimte te transformeren. Eén van de mogelijke bestemmingen is wonen, waaronder studentenhuysvesting. Hoewel hergebruik van bestaande panden onze voorkeur heeft, sluit dit nieuwbouw van studentenwoningen niet uit.
3.10	Een paradox die van toepassing is op Kralingen-Crooswijk en waar nog geen nadere gebiedsgericht duiding en uitwerking aan is gegeven: - Focus op transformatie Zuid versus gevolgen voor kwetsbare wijken als Oud-Crooswijk en Rubroek	Indien zich in delen van de stad onrechtvaardige en onevenwichtige effecten in beschikbaarheid van de goedkope voorraad voordoen, zet het college het hiertoe geëigende instrumentarium op grond van de Huisvestingswet in.
3.11	De gebiedscommissie. Kralingen-Crooswijk zou in het traject van gebiedsgerichte beleidsvorming graag van haar adviesrol gebruik willen maken.	Het college nodigt de gebiedscommissie van harte uit deze rol te vervullen.

	Reactie / Advies	Standpunt College
4. Gebiedscie. Hillegersberg- Schiebroek		
4.1	Een woonvisie voor een stad als Rotterdam zal per definitie op hoofdlijnen aangeven waar we als stad naar toe willen en een basis zijn voor verdere uitwerking en invulling. Maar naar onze stellige overtuiging zou dan wel een completer beeld van de huidige stand van zaken aan de visie ten grondslag moeten liggen dan thans het geval is. Wij vinden het een gemiste kans dat bij de totstandkoming van de woonvisie de 14 gebiedsplannen, die overgenomen zijn door college en raad, voor zover wij kunnen waarnemen, geen rol van betekenis hebben gespeeld.	Het college neemt deze reactie voor kennisgeving aan.
4.2	De belangrijkste ambitie voor het gehele gebied in ons gebiedsplan vertoont veel overeenkomsten met de typering in de woonvisie. Echter waar in de concept woonvisie Hillegersberg-Schiebroek nagenoeg geheel wordt aangeduid met de typering 'luxe groenstedelijk wonen', geeft het gebiedsplan duidelijk aan welke wijken in ons gebied om dat doel te bereiken een verbeteringsinspanning behoeven (verbeter- DIN) en voor welke wijken de inspanningen vooral gericht moeten zijn op het behoud van de kwaliteit (die inderdaad aangeduid zou kunnen worden als luxe groenstedelijk). Voor de zgn. verbeterwijken Schiebroek, Hillegersberg-Zuid (Kleiwegkwartier) en 110-Morgen is de ambitie dat zij in 2030 aantrekkelijke woonwijken zijn met een goed voorzieningenniveau. Voor grote delen van die wijken is de typering luxe groenstedelijk helemaal niet aan de orde.	De typering van de genoemde wijken is aangepast naar 'groenstedelijk wonen'.
4.3.	De gebiedscommissie Hillegersberg- Schiebroek adviseert dan	Voortzetting van herstructurering in Schiebroek-zuid acht het college

	<p>ook met klem om in de woonvisie op te nemen dat in overleg met corporaties en het Rijk ingezet moet worden op voortzetting van de herstructurering in de genoemde wijken in ons gebied.</p> <p>Natuurlijk wil niemand iets afdoen aan de noodzaak om met name de focuswijken in Rotterdam-zuid fysiek aan te pakken, maar gelet op de ernst van de problematiek van Schiebroek-zuid, waar de herstructurering nooit echt van de grond is gekomen en waar ook het waterbedeffect vanuit Zuid (p.18) goed merkbaar is, is ons dringende verzoek om ook een aanpak voor Schiebroek-zuid en 110-Morgen te formuleren. De schaal van deze problematiek mag dan kleiner zijn dan die in Zuid en West, maar is qua ernst zeer vergelijkbaar.</p>	wenselijk en is onderwerp van gesprek met betrokken corporaties.
4.4	<p>Funderingsproblematiek:</p> <p>Gezien de omvang van deze problematiek, is het positief dat het funderingsloket in stand blijft en dat er jaarlijks een bedrag van € 300.000 beschikbaar is voor subsidiering van funderingsonderzoek. Maar voor het vervolg wordt wel te veel de bal bij de eigenaren van de woningen gelegd en wordt de bijdrage van de gemeente aan het voorkomen en bestrijden van paal rot nauwelijks genoemd. De gemeente zou een actievere rol kunnen spelen door vervanging van riolen, toepassing van waterpasserende bestrating en zou bij de verlening van omgevingsvergunningen in deze gebieden alert kunnen zijn op effecten voor de funderingen.</p>	Het college neemt deze reactie voor kennisgeving aan.
4.5	<p>Namens de gebiedscommissie Hilleegersberg-Schiebroek spreken wij de hoop uit dat het vorenstaande terug te vinden zal zijn in de uiteindelijke versie van de woonvisie. Op zijn minst door in figuur 3 (Fasering, type aanpak tot 2030) Schiebroek aan te merken als kansrijke wijk en in de figuur op pagina 19 (grondhouding gemeente t.o.v. woningbouw tot 2020) Schiebroek aan te merken</p>	<p>Voortzetting van de herstructurering in Schiebroek-zuid is in de definitieve versie van de visie opgenomen.</p> <p>Vermelding als kansrijke wijk is niet mogelijk, omdat dit gekoppeld is aan wijken die vallen onder de collegeprioriteit.</p> <p>Grondhouding van de gemeente in Schiebroek is in principe faciliterend.</p>

als actief initiëren.

	Reactie / Advies	Standpunt College
5. Gebiedscie. Prins Alexander		
5.1	<p>Het groenstedelijke Prins Alexander is uniek binnen Rotterdam. De specifieke kwaliteiten van Prins Alexander zijn voor veel mensen aantrekkelijk: groen, water, ruim opgezette woonmilieus, goed beheerd, voldoende voorzieningen in een veilige en kindvriendelijke omgeving.</p> <p>Om de concurrentiepositie van ons gebied en van onze stad te behouden is het noodzaak de specifieke kwaliteiten van Prins Alexander te blijven koesteren, te behouden en daarin te investeren.</p> <p>De gebiedscommissie kan zich – voor wat betreft het gebied Prins Alexander – in hoofdlijnen vinden in de concept woonvisie Rotterdam, maar vraagt om uitwerking op de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prins Alexander is qua inwonertal het grootste R'damse gebied. Om het huidige kwaliteitsniveau op peil te houden en waar mogelijk te versterken is ons inziens apart aandacht in de stedelijke visie nodig op het wonen in Prins Alexander. - Het op peil houden van de openbare ruimte vraagt om forse (extra) investeringen. Dit vraagt om een masterplan in brede zin. Hoe ziet u de toekomst van het gebied? - Men vindt het jammer dat de woonvisie niet samen met de 	<p>Het college waardert de herkenning.</p> <p>Wat betreft de kwaliteiten en aantrekkelijkheid van het gebied Prins Alexander voor draagkrachtige groepen in de stad, heeft het college de beschrijving van woonmilieus in de definitieve versie van de woonvisie aangepast.</p> <p>Het signaal over betrokkenheid van gebiedscommissies neemt het college mee in de evaluatie van de totstandkoming van de woonvisie.</p> <p>Uitwerking van de woonvisie naar gebiedsniveau gebeurt ondermeer via het gebiedsactieplan.</p>

	<p>gebiedscommissies is opgesteld.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Men vraagt de uitwerking in samenspraak met de gebieden verder vorm te geven. - Men wil geïnformeerd worden en meedenken over het effect van de veranderende focus bij corporaties op de positie van middeninkomens die een huurwoning zoeken. 	
5.2	<p>De Alexanderknoop met haar kantoren, de winkelcentra Alexandrium I, II en III en de onderwijsinstellingen vormt het centrumgebied voor Prins Alexander. De Alexanderknoop heeft een belangrijke economische functie voor Prins Alexander, voor Rotterdam en de regio. Ten einde de kwaliteit van het wonen in Prins Alexander op peil te houden en te versterken is het, zoals wij eerder in ons gebiedsplan hebben gesteld, nodig onze visie op de Alexanderknoop uit te voeren.</p>	<p>De ontwikkeling van de Alexanderknoop valt buiten het bereik van de woonvisie.</p>
5.3.	<p>Naar een programma van vernieuwend vastgoedbeheer: Voor de gebiedscommissie is het van belang dat Rotterdam echt werk maakt van wonen en vernieuwend aan de slag gaat met het vastgoedbeheer (o.a. experimenten met omvormen van kantoorpanden, en andere woonvormen). Wat gaan we als Rotterdam doen om experimenteel meer mogelijk te maken en te zorgen dat Langer Thuis niet betekent dat de woningmarkt verder op slot komt te zitten? We pleitten voor een programma vernieuwend vastgoedbeheer als onderdeel Agenda Woonvisie</p>	<p>Een programma vernieuwend vastgoedbeheer achten wij niet nodig. Voor transformatie van kantoren is binnen het cluster Stadsontwikkeling reeds een coördinator actief. Voor zorgvastgoed geldt hetzelfde, overigens als onderdeel van het programma Langer Thuis.</p>
5.4	<p>Funderingsproblematiek Kralingseveer: Wij vragen U in de Woonvisie en bij de uitwerking daarvan aandacht te besteden aan de funderingsproblematiek in Kralingseveer.</p>	<p>Funderingsproblematiek speelt in vele gebieden in Rotterdam. Met uitzondering van twee pilotgebieden, wordt geen daarvan wordt in de agenda 2020 van de woonvisie expliciet genoemd.</p>
5.5	<p>Paginagewijze opmerkingen op de concept woonvisie.</p>	<p>Opmerkingen zijn ter harte genomen en, indien mogelijk of passend, verwerkt in de definitieve tekst.</p>

	Reactie / Advies	Standpunt College
6. Gebiedscommissie. Overschie		
6.1	De gebiedscommissie deelt de visie om meer aantrekkelijke woonmilieus te creëren en vooral ook om woonmilieus duurzaam te maken.	Het college waardeert deze herkenning.
6.2	Overschie is een divers gebied. Op dit moment een kantelwijk met veel kansen maar ook grote uitdagingen. Blijvende aandacht is geboden om verslechtering te voorkomen. Voor Overschie is er noodzaak voor een visie op het wonen. Diversiteit vraagt om maatwerk en in dit geval om een visie die meer recht doet aan de verschillen die in de Rotterdamse wijken aanwezig zijn. Erken dat Rotterdam meer is dan Binnenstad, kansrijke wijken rondom centrum en NPRZ, en kom met een echt stadsbrede visie op het wonen.	In de definitieve versie van de woonvisie is meer nuance aangebracht over het belang en de bijdrage van verschillende gebieden voor goed en gevarieerd wonen in de stad.
6.3.	Kansrijke wijken en gezinnen: Wil je echt gezinnen behouden en aantrekken voor de stad dan zou de blik verder moeten reiken dan het centrum en omgeving en er een betere analyse gemaakt moeten worden naar waar en hoe jonge gezinnen een volgende stad in hun wooncarrière in Rotterdam willen maken. De noordelijke gebieden buiten de ring lenen zich bij uitstek voor deze doelgroep.	Het college onderschrijft de stelling dat de groenstedelijke gebieden aan de randen van de stad zeer gewaardeerde woonmilieus zijn, onder andere in trek bij gezinnen. Dit gegeven is opgenomen in de definitieve versie van de woonvisie.
6.4	Luxe groenstedelijk wonen: Wij delen de ontwikkelrichting van het woonmilieu. Echter, op Park16hoven na, wordt ons niet duidelijk hoe u dat gaat bereiken. Indien u van Overschie echt een luxe groenstedelijk woongebied wilt maken dan kan een duurzame inpassing (invloed op leefbaarheid en gezondheid) van de A13 niet ontbreken.	De typering van Overschie is aangepast naar 'groenstedelijk wonen'. Dit doet overigens niets af aan de noodzaak voor betere leefbaarheid en gezondheid rond de A13. Ondermeer de opening van de A4 Delft-Schiedam en de aanleg van de verbindingsweg A13-16 zullen hieraan een bijdrage leveren.
6.5	Toename eenpersoonshuishoudens: Het aantal eenpersoonshuishoudens zal toenemen, bijna de helft	De kwantitatieve woningvraag die voortkomt uit de geschetste ontwikkelingen, is reeds verwerkt in het bouwprogramma.

	zal uit ouderen bestaan. Scheidingen nemen ook toe. In de Woonvisie zien we deze ontwikkeling te weinig terug en vooral hoe hierop geanticipeerd gaat worden.	
6.6	Aanpassen woningvoorraad op langer thuis blijven wonen: Gehandicapten, psychische problemen, ouderen of mensen met een combinatie hiervan, moeten langer thuis blijven wonen (zelfredzaam zijn). De groep neemt toe. Dit vraagt aanpassingen van bestaande woningen, beschikbaar zijn van nieuwe woningen, en betaalbaarheid. Uw woonvisie stipt deze problemen aan maar een helder verhaal voor de situatie in 2030 ontbreekt.	Een gedetailleerder beschrijving van de situatie in 2030 is niet te geven. Veel hangt af van hetgeen in het kader van de programma's Langer Thuis en Eerder Thuis op gebiedsniveau wordt uitgewerkt en geïmplementeerd.
6.7	Woningcorporaties: Het baart ons zorgen als de woningcorporaties door nieuwe regelgeving niet meer in staat zijn bijvoorbeeld een herstructurering als in Kleinpolder-oost ter hand te nemen. Onder strikte regels is het wel mogelijk om als gemeente gebieden toe te wijzen waar de corporaties toch verder dan alleen hun kerntaak gebiedsontwikkeling initiëren en uitvoeren. De noodzaak is er om in Overschie extra ruimte aan de corporaties te geven.	Kleinpolder-oost is een herstructureringsgebied, waarin het college niet-DAEB investeringen wenselijk acht, ook door corporaties.
6.8	Een aandachtspunt voor de gebiedscommissie zijn de complexen van de woningcorporaties in Overschie die aan het einde van de levensduur zijn, maar waarvoor het nog jaren duurt voor deze worden opgeknapt of vernieuwd. Het ontslaat de corporatie niet van hun plicht om zorg te dragen voor goed onderhoud zodat de bewoners er op een verantwoorde manier kunnen blijven wonen. Graag zien wij op dit punt een aanscherping van uw woonvisie.	Goed onderhoud van woningen is in de woonvisie een basisvoorwaarde.
6.9	Duurzaamheid: Uit het advies aan wethouder Langenberg inzake het Stedelijk Programma Duurzaam: Oude portiek flats in bezit van corporaties in Overschie en Kleinpolder lenen zich uitstekend om beter gesoleerd te worden en schone energie op te wekken dmv. Zonnepanelen op het dak. Graag zouden wij zien dat Overschiese woningen meegenomen	Het college verwijst hieromtrent naar het Programma Duurzaam.

	worden in het plan om woningen beter te isoleren. Alle geschikte buitenmuren en daken in de stad zouden gebruikt moeten worden om de stad duurzaam te maken.	
6.10	Bodemdaling: Voor een toekomstbestendige stad adviseren wij U om bepaalde delen van Overschie te betrekken in de aanpak van de funderingsproblematiek.	Het college neemt deze reactie voor kennisgeving aan.
6.11	Proces: Wij vinden de nieuwe woonvisie ook zeer belangrijk voor Overschie. Het proces waarin de gebiedscie. in de gelegenheid zijn gesteld om te reageren is ondermaats vormgegeven. Wij doen de aanbeveling om de verordening op de gebiedscie. te wijzigen zodat voor belangrijke visiedocumenten advies aan de gebiedscie. gevraagd moet worden.	Het signaal over betrokkenheid van gebiedscommissies neemt het college mee in de evaluatie van de totstandkoming van de woonvisie . De aanbeveling tot wijziging van de verordening zal het college bestuderen.
6.12	Concluderend vinden wij de herkenbaarheid van Overschie in uw woonvisie zeer laag terwijl er serieuze zorgen zijn over de ontwikkelingen in Overschie, met name de oververtegenwoordiging van zeer lage huren in de sociale huursector. Het ontbreken van een visie op andere wijken dan centrum en omliggende wijken, baart ons als Overschie grote zorgen.	In de definitieve versie van de woonvisie is het belang van groenstedelijke woonmilieus en de opgaven daarin benadrukt. Zie ook antwoorden 6.2 en 6.13.
6.13	Graag blijven wij met u meedenken over de Woonvisie voor Rotterdam. En wij zouden graag betrokken worden bij de concrete vertaling van deze visie naar Overschie.	De woonvisie vormt input voor het gebiedsactieplan. Dat document is één van de manieren waarop het beleid gebiedsspecifiek wordt gemaakt.

	Reactie / Advies	Standpunt College
7. Gebiedscie. Hoogvliet		

7.1	Wij onderschrijven de belangrijkste opgaven van de gemeente en haar partners om meer aantrekkelijke woonmilieus te realiseren en te zorgen voor woningkwaliteit met toekomstwaarde, waardoor in onze optiek de basis op orde wordt gehouden.	Het college waardeert deze herkenning.
7.2	De Woonvisie gaat uit van vermindering van het aantal woningen in het segment goedkoop. In Hoogvliet hebben we al sinds jaar 2000 afspraken over het percentage beschikbare woningen. Er ligt ook een afspraak dat iedereen die in Hoogvliet wil blijven wonen dat ook kan. Wij gaan vanuit dat er bij nadere uitwerking van de Woonvisie met de bestaande afspraken rekening gehouden wordt.	Eén van de acties in de Agenda 2020 van de woonvisie behelst een nadere uitwerking van de voorraadontwikkeling in gebieden. Mogelijk leidt dit tot herziening van afspraken in Hoogvliet.
7.3	In het Rotterdamse woningaanbod moet voldoende ruimte zijn voor gezinnen met lage(re) inkomens.	Het college deelt de opvatting dat in Rotterdam ook ruimte moet zijn voor gezinnen met lage(re) inkomens. Het aandeel midden- en hogere inkomens in de bevolkingssamenstelling is naar mening van het college echter nog altijd te laag en moet dus worden verhoogd.
7.4	Wij zien graag terug in de Woonvisie dat de herstructurering van Hoogvliet voltooid moet worden. Houd hierbij rekening met de speciale karakter van Hoogvliet.	Deze oproep is verwerkt in de definitieve versie van de woonvisie.
7.5	We vragen aandacht voor betaalbare woningen voor jongeren.	Met corporaties worden afspraken gemaakt over beschikbaarheid van woningen voor jongeren.
7.6	We vragen aandacht voor ouderen en bewoners van verzorgingshuizen die sluiten. Hierbij is afstemming met zorginstellingen en woningcorporaties noodzakelijk.	Deze onderwerpen maken deel van het programma Langer Thuis, dat de komende jaren op gebiedsniveau wordt uitgewerkt en geïmplementeerd.
7.7	Het belang van de openbare ruimte en wegen die in de Woonvisie geschetst wordt past niet bij de beoogde bezuinigingen 2016 van de gemeente.	Door de financiële situatie van de gemeente kunnen ambities en investeringsmogelijkheden op gespannen voet staan.

	Reactie / Advies	Standpunt College
8. Gebiedscie. Pernis		
8.1	Wij zijn bijzonder verheugd dat er in de Woonvisie wordt erkend dat de situatie in de kleine kernen waaronder Pernis alertheid vraagt om in de toekomst het behoud van de vitale gemeenschappen te waarborgen.	Het college waardeert deze herkenning.
8.2	De recent uitgevoerde woningmarktanalyse laat zien dat de woningvoorraad van Pernis op korte termijn een probleem gaat worden voor de vitaliteit en levensvatbaarheid van Pernis.	Dit signaal erkent het college en is aanleiding voor de Kleine Kernenaanpak, zoals geformuleerd in de agenda 2020 van de woonvisie.
8.3	In relatie tot het voorgaande vragen we een concurrerend nieuwbouwprogramma, gericht op de behoeftes van de werknemers in het gebied	Dit dient te worden besproken in het kader van de Kleine Kernenaanpak. Voor de eerste stap, het opstellen van een diagnoseboek, heeft het Cluster Stadsontwikkeling in 2015 initiatief genomen.
8.4	Om de onbekendheid van Pernis te verminderen is het promoten van Pernis als een dorp langs de Maas waar het goed wonen is noodzakelijk.	Zie 8.3
8.5	We vragen een plan van aanpak (met businessmodel) om te komen tot een aanpak van de incurante woningvoorraad. Dit kan in combinatie met een zorgarrangement vanuit het programma Langer Thuis. In slimme coalities met het omliggende bedrijfsleven kan een win-win situatie ontstaan.	Zie 8.3

	Reactie / Advies	Standpunt College
9. Gebiedscommissie IJsselmonde		
9.1	Op hoofdlijnen kunnen we ons vinden in de opgaven van de uitvoeringsagenda tot 2020.	Het college waardeert deze herkenning.
9.2	<p>Naar onze mening is de woonvisie te veel van boven af en te weinig vanuit de gebieden tot stand gekomen. De gebieden in Rotterdam zijn zo verschillend dat een visie per gebied naar onze mening minimaal wenselijk is om een helder beeld te verkrijgen.</p> <p>We willen benadrukken dat de gebiedscommissies onvoldoende zijn betrokken bij de totstandkoming van de Woonvisie. We pleiten er als gebiedscommissie IJsselmonde voor om vóór definitieve vaststelling formeel te adviseren op de Woonvisie. Hoewel de gebiedscommissies voor dit onderwerp formeel geen adviesbevoegdheid hebben, zijn we van mening dat de Woonvisie zo belangrijk is voor de inwoners welke wij (mede) vertegenwoordigen dat wij hier tóch formeel op zouden willen adviseren.</p>	<p>De woonvisie is een document op hoofdlijnen. Binnen dat gegeven, is in de definitieve versie van de visie de diversiteit van gebieden en bijbehorende opgaven geschetst.</p> <p>Wat betreft betrokkenheid van gebiedscommissies, neemt het college de reactie mee in evaluatie van de totstandkoming van de visie. Formele adviesbevoegdheid ontbreekt weliswaar, maar gebieden kunnen altijd ongevraagd adviseren en inspreken.</p>
9.3.	In IJsselmonde zijn er voldoende braakliggende/ te ontwikkelen terreinen. Hier liggen kansen om het percentage sociale huurwoningen in IJsselmonde te verlagen; niet primair door sloop van bestaande voorraad, maar door bouw van nieuwe woningen in de hogere segmenten (vooral middelduur).	<p>Er zijn diverse manieren om het aandeel sociale huurwoningen te verlagen, zoals sloop, huurverhogingen en verkoop. Ook uitbreiding van de totale woningvoorraad met duurdere woningen draagt bij aan procentuele daling. Op hoofdlijnen, sluit het college in IJsselmonde op voorhand geen aanpak uit.</p> <p>Overigens is het merendeel van de braakliggende terreinen in</p>

		IJsselmonde een locatie waarop sociale huurwoningen zijn gesloopt. Het college onderschrijft deze reactie.
9.4	IJsselmonde kent op dit moment 7 forse nieuwbouwlocaties, zoals die ook in het uitvoeringsplan van Stadsontwikkeling staan benoemd. Een versnelling is gewenst en ook mogelijk nu de woningmarkt begint aan te trekken. Belangrijk is dat de gemeente dit ook aantrekkelijk maakt met de juiste grondprijzen en (stedenbouwkundige) randvoorwaarden. Uitgangspunt bij alle (her)ontwikkeling is behoud/versterking van het groenstedelijke karakter zoals ook geschetst in de Woonvisie.	
9.5	Wij zijn van oordeel dat de aard en omvang van de problematiek in de 7 focuswijken NPRZ ook aanwezig is in de 4 Kantelwijken (18.000 inwoners) in ons gebied en dat het van groot belang is dat deze wijkgedeelten in ons gebied nadrukkelijker worden betrokken bij de NPRZ-opgave en daarbij ook volop betrokken worden bij de woningverbetering en/of woningvervanging.	De kantelwijken zijn integraal onderdeel van het NPRZ. Aard en fasering van ingrepen wijkt echter af van de focuswijken.
9.6	In de Woonvisie wordt op pagina 24 aangegeven dat de corporaties ook het initiatief nemen voor de transformatie in de wijken Lombardijen en Hordijkerveld. Deze mededeling staat haaks op de informatie die wij verkregen hebben uit gesprekken met de betrokken corporaties, waarbij ons is gemeld dat er in de komende periode van 10 tot 15 er geen majeure investeringen worden gedaan in de genoemde wijken.	De woonvisie is een document met een looptijd tot 2030. Wij achten investeringen in genoemde wijken wenselijk, zowel op korte als langere termijn, en zullen hierover met de betrokken corporaties in gesprek treden.
9.7	Aansluitend op het programma Zelfbouw horen wij in IJsselmonde steeds vaker de wens om zelf een eigen kavel te bebouwen. In IJsselmonde zijn voldoende mogelijkheden voor pilots vanuit dit programma en wij zouden dan ook gaarne zien dat de juiste voorwaarden worden gesteld om zelfbouw in ons gebied verder te promoten.	Wij onderschrijven deze reactie. Aanbod van vrije kavels in IJsselmonde past in verbreding van het programma Zelfbouw en verdere differentiatie van het nieuwbouwprogramma.

	Reactie / Advies	Standpunt College
10. Gebiedscie. Hoek van Holland		
10.1	<p>Lokaal maatwerk: Het ontbreekt in de woonvisie aan lokaal maatwerk. In Hoek van Holland is, net als in de andere kleine kernen, behoefte aan lokaal beleid op woningtoewijzing. Voor Hoek van Holland hebben prioriteit aandacht voor de aspecten lage mutatiegraad en "scheefwonen" (op basis van inkomen maar vooral ook omdat er verhoudingsgewijs zeer veel 65+ ers (alleenstaanden en echtparen) wonen in (grote) eengezinswoningen in de sociale huursector.</p>	<p>Lokaal maatwerk (sturen op leefbaarheid) is niet meer mogelijk op grond van de huisvestingswet. In de uitwerking van de Kleine Kernenaanpak zal de druk op de sociale huurmarkt worden bekeken. Vervolgens kan eventuele inzet van beschikbaar instrumentarium worden bepaald.</p>
10.2	<p>Bouwontwikkelingen: De gewenste doorstroming kan mede op gang worden gebracht door nieuwbouw in de juiste segmenten. Belangrijk daarbij is dat ontwikkelingen aansluiten bij de in de Woonvisie genoemde typologie "Dorps wonen". De woningvoorraad zou meer in overeenstemming moeten worden gebracht met het "Dorps wonen". Hiermee kan een op de (toekomstige) bevolkingssamenstelling afgestemde woningvoorraad aansluitend op de vraag van de (toekomstige) inwoners worden gerealiseerd.</p>	<p>Het bouwprogramma in Hoek van Holland is in belangrijke mate gericht op creëren van doorstromingsmogelijkheden voor senioren, ofwel comfortabele appartementen. Daarnaast bestaat een substantieel deel van het bouwprogramma uit grondgebonden woningen, passend bij het dorpse milieu.</p>

	Reactie / Advies	Standpunt College
11. Gebiedscom. Feijenoord		
11.1	De toon en inhoud van de woonvisie staan ver af van de werkelijkheid van de bewoners van het gebied Feijenoord. De vraag die de gebiedscommissie zich stelt is: biedt deze woonvisie voldoende garanties voor de toekomst van de huidige Feijenoorders om in het gebied te mogen blijven. Het antwoord van de gebiedscommissie hierop is nee. Wonen duurder maken is volgens de commissie niet meer van deze tijd. Hogere prijzen bij gelijke kwaliteit is in niemands belang.	Doel van de woonvisie is het bereiken van andere sociaaleconomische verhoudingen in de stad. Feijenoord heeft naar mening van het college veel mogelijkheden om hieraan bij te dragen. Enerzijds doordat er volop nieuwbouwlocaties beschikbaar zijn, anderzijds doordat een deel van de woningvoorraad zich leent (op grond van kwaliteit) voor verhuur in een ander, hoger prijssegment. Tot slot is in de focuswijken een kwaliteitssprong nodig, die leidt tot een gedifferentieerder woningvoorraad en bevolkingsopbouw. Dit alles betekent inderdaad dat een deel van de huidige Feijenoorders niet meer in de wijk kan blijven of alleen tegen een hogere prijs.
11.2	De woonvisie roept bij de commissieleden de volgende zorgen op: De visie omschrijft het proces waarin woningen duurder worden en bewoners van goedkopere woningen verwezen worden naar regiogemeenten. De commissie leest dit als gedwongen vertrek van deze bewoners en maakt zich hier grote zorgen over. Deze zorgen overschaduwden de goede bedoelingen waarmee de woonvisie sterke schouders naar Rotterdam wil halen.	Het college verlangt van regiogemeenten dat zij ten minste hun eigen primaire doelgroep kunnen huisvesten, zodat deze mensen niet naar Rotterdam hoeven uit te wijken. Daardoor neemt de druk op onze goedkope voorraad af. Een gedwongen vertrek van Rotterdammers naar regiogemeenten is niet ons doel.
11.3	De woonvisie roept bij de commissieleden de volgende zorgen op: De woonvisie is sterk geschreven vanuit het perspectief van vastgoed, waar de commissie liever had gezien dat de woonvisie was geschreven vanuit het perspectief van (bestaande en nieuwe) bewoners, met als vertrekpunt de huidige bevolkingssamenstelling in Rotterdam.	Het college neemt deze reactie voor kennisgeving aan.

11.4	De woonvisie roept bij de commissieleden de volgende zorgen op: De focus van de visie ligt sterk op het centrum. De gebiedscommissie Feijenoord krijgt onvoldoende beeld van de uitwerking voor Rotterdam Zuid en kan moeilijk overzien wat de gevolgen van de woonvisie zijn voor haar wijken en bewoners. Dit geldt ook voor de projecten die wel genoemd worden, zoals Stadshavens en het Nationaal Programma Rotterdam Zuid.	De woonvisie is een vergezicht op hoofdlijnen. Het vormt input voor gebiedsactieplannen. Die documenten zijn één van de manieren waarop beleid gebiedsspecifiek wordt gemaakt. Voor projecten en programma's als Stadshavens en het NPRZ zijn bovendien aparte uitvoeringsplannen.
11.5	De woonvisie roept bij de commissieleden de volgende zorgen op: De commissie vindt het belangrijk dat het wonen in de wijken gemêleerd blijft en wordt. Dat betekent voor de commissie in nieuwbouwprojecten dat er evenwicht moet zijn tussen huur en koop, en dat er binnen nieuwbouwprojecten gebouwd moet worden voor verschillende inkomensgroepen.	Het college deelt de opvatting over gemengde wijken, maar is van mening dat veel gebieden in de stad nog een te eenzijdige opbouw hebben. Een groter aandeel duurdere woningen acht het college daarom wenselijk, in zowel huur als koop. Die nadruk op duurdere woningen komt ondermeer tot uiting in de samenstelling van het nieuwbouwprogramma.
11.6	De woonvisie roept bij de commissieleden de volgende zorgen op: De commissie vraagt zich af of er niet een sterkere link moet zijn met de economische visie. Waar werk is, willen de mensen ook wonen. Daarnaast heeft het aantrekken van een economisch beter gesitueerde groep effect op de wijk economie. De commissie zou hier graag een meer integrale visie op zien.	Het college beschrijft in de woonvisie expliciet de link tussen wonen en werken, en benadrukt het belang van meer draagkrachtige huishoudens voor de gehele bevolking.
11.7	Het maken van een wooncarrière binnen de wijken is voor de commissie een belangrijk punt. Voor de commissie gaat dit niet alleen over het maken van een wooncarrière naar een uiteindelijk dure woning. Het gaat ook over dat er in alle wijken voldoende doorstroming is naar grotere woningen aan de onderkant van de woningmarkt.	Het college beoogt met de woonvisie doorstroming tussen segmenten in de woningmarkt te verbeteren. Dit sluit doorstroming naar kwalitatief betere woningen aan de onderkant niet uit, maar is niet de insteek.
11.8	Het toevoegen van woonkwaliteit is voor de commissie van groter belang dan het verhogen van de prijzen van woningen. Op sommige onderdelen begrijpt de commissie dat dit samengaat. Er zijn echter zorgen over de wijze waarop de visie dit proces omschrijft voor de huidige sociale huurwoningen. De visie stelt dat de huurprijzen van deze woningen zullen stijgen, waardoor ze aan het goedkope woonsegment onttrokken worden. Dit betekent	Het college stelt in de woonvisie dat er woningen zijn die gezien hun woerwaarde (waarin kwaliteit meeweegt), karakter en ligging duurder verhuurd kunnen worden. Voor die woningen acht het college een hogere huurprijs gerechtvaardigd, met mogelijk een onttrekking aan het goedkope segment en verdere prijsdifferentiatie van de voorraad tot gevolg.

	hogere prijzen, maar geen hogere kwaliteit. Juist omdat de visie ook inzet op betaalbaarheid, stelt de commissie zich de vraag waarom voor deze ontwikkeling gekozen wordt.	
11.9	In Feijenoord wonen relatief veel grotere gezinnen met weinig inkomen. Op dit moment ziet de commissie de ontwikkeling dat sociale huurwoningen steeds kleiner worden (omdat er voor grotere woningen een onbetaalbare prijs wordt gevraagd voor deze doelgroep). De commissie wil graag dat er woningen van voldoende omvang blijven en komen voor deze groep.	Beschikbaarheid van grote woningen is onderdeel van de afspraken over woonruimtebemiddeling die het college maakt met de corporaties.
11.10	Voor de commissie is het onduidelijk welk percentage corporatiewoningen er in Feijenoord in 2030 nog zijn.	De voorraadontwikkeling per gebied is één van de uitwerkingsopgaven in de agenda 2020 van de woonvisie.
11.11	In de actualiteit ziet de commissie dat er een grote instroom van statushouders in Nederland is. Deze zullen instromen aan de onderkant van de woningmarkt. In de visie mist een uitwerking hoe Rotterdam hiermee om wil gaan.	Het college ziet dit thema als onderdeel van de totale reguliere huisvestingsvraag in de goedkope voorraad.
11.12	In de visie komt aan de orde dat er naast aandacht voor woningen ook aandacht moet zijn voor woonmilieus. De commissie ziet dit graag nader uitgewerkt. De commissie leest hierover dat er in het centrum meer voorzieningen zullen komen en dat in andere gebieden verdunning zal optreden. Dit roept de vraag op wat er met het voorzieningenniveau in Feijenoord gaat gebeuren.	Het college herkent deze reactie niet.
11.13	Hoewel de commissie begrijpt dat het hier een visiedocument betreft, vraagt de commissie zich af of het reëel is in de uitvoering. De commissie stelt onder andere vraagtekens bij de financiën (ook gezien de voortgang bij het nationaal programma) en op het terrein van parkeren. De commissie vraagt aan de gemeente ten aanzien van de opmerking "minder blik op straat" een duidelijkere uitwerking.	Het college deelt de zorg over financiering van opgaven voor het wonen in het kader van het NPRZ.
11.14	Graag zou de commissie zien hoe de gemeente toezicht gaat houden op de huurdersparticipatie, die met de nieuwe woningwet	Huurdersorganisaties krijgen in de nieuwe Woningwet een volwaardige rol in de totstandkoming van de prestatieafspraken. Welke rol de

	verplicht wordt.	huurdersorganisaties hierin precies pakken hangt mede af van welke rol ze zelf wensen te nemen. De komende maanden zullen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties de samenwerking(proces) bij de totstandkoming van prestatieafspraken gezamenlijk vormgeven.
11.15	De commissie ziet graag dat de woonlastendruk gemonitord wordt. De commissie maakt zich zorgen over of er voldoende betaalbare woningen blijven en zou dit graag gemonitord zien.	De betaalbaarheid van wonen zal worden gemonitord. Voorkomen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen vergt blijvende aandacht.
11.16	De woonvisie geeft aan dat er veel woningen bij gaan komen. De commissie wil aangeven dat de groene ruimte in Feijenoord (parken, pleinen en andere open ruimte) al krap is en vraagt om een uitwerking van de visie waarbij vergroening samen kan gaan met het maken van nieuwe woningen.	Toename van het aantal woningen in Feijenoord komt niet door verdichting van bestaande woonwijken, wat extra druk op de openbare ruimte zou betekenen, maar door nieuwbouw op functieveranderingslocaties zoals Kop van Zuid, Katendrecht, Parkstad en de Kop van Feijenoord. In bestaande woonwijken zal doorgaans sprake zijn van behoud of verdunning van het aantal woningen.
11.17	De commissie wil graag meer aandacht voor duurzaamheid in de woonvisie.	Het college verwijst hieromtrent naar het Programma Duurzaam.

7. Reacties burgers en standpunt college

	Reactie / Advies	Standpunt college
1. Burger		
1.0	Het is fijn dat er een visie geformuleerd is over hoe Rotterdam kan opstuwen naar de stad die het zou moeten zijn behorend bij de positie als wereldhaven en economische spil voor Europa. Hierdoor valt in het verhaal direct op, dat ten aanzien van de binnenstad de ambities zeer magertjes zijn en waar ze staan geformuleerd zijn de plannen niet nader uitgewerkt. Dit is uitermate teleurstellend.	Het college onderschrijft dit. Bij het hoofddoel "Realiseren aantrekkelijke woonmilieus" is de tekst op dit punt genaanceerd/gedetailleerd.
1.1	Het is een feit dat de binnenstad met ongeveer 30.000 inwoners het dunst bevolkte deel van de stad is en dat behoefte aan kantoor ruimte minder en anders wordt. Deze feiten komen niet of nauwelijks mee in de visie. Stad en bewoners zouden wel varen bij een meer inwoners van het centrum, tot 50.000. Goed voor culturele instellingen en winkels.	Zie standpunt hierboven.
1.2	Om de aantrekkelijkheid van het wonen in de binnenstad te bevorderen, zal de gemeente een visie moeten ontwikkelen op het gebruik van de openbare ruimte. Voor bewoners met gezinnen, hard werkende jongeren of ouderen is het ongelimiteerde decibelgebruik en terrassen die ongelimiteerd tot 23:00 geluidsoverlast opleveren niet echt aantrekkelijk. Ook de toename van nachtelijke vergunningen en de veelheid aan evenementen zorgt voor veel overlast voor bewoners. Het wonen in	Het college heeft hiervan kennis genomen en verwijst hiervoor naar de ambities en inspanningen zoals verwoord in het Binnenstadsplan.

	de stad is geen gunst, maar een recht.	
1.3	<p>In de reactie is een aantal suggesties voor het woningbouwprogramma opgenomen:</p> <p>Bestem de hoek Delftsevaart en Hoogstraat tot woongebied met hoogbouw met een goede mix van goedkoop in huur en koop.</p> <p>Verbouw het oude Shellgebouw op het Hofplein tot alleenstaanden en starters appartementen.</p> <p>Bestem de Lijnbaan tot woon/winkel mall met er bovenop woningen in het betere segment. (Het spijt me te moeten zeggen, maar de Lijnbaan heeft zeker door de eenzijdigheid van het soort winkels een erg armoedige uitstraling.)</p>	Het college heeft hiervan kennis genomen en waardeert het zeer dat actief wordt meegedacht over het woningbouwprogramma. Het college benadrukt echter dat de woonvisie een visie op hoofdlijnen betreft welke geen uitspraken doet op dit schaalniveau.

	Reactie / Advies	Standpunt college
2.		
Burger		
2.1.	<p>Inspreker is van mening dat Rotterdam haar daken nog beter kan benutten met beplanting en eventuele bijenkasten, wat niet alleen mooi is maar ook bijdraagt aan het milieu/de luchtkwaliteit.</p>	Het college heeft hiervan kennis genomen en verwijst naar de reeds bestaande subsidieregeling voor groene daken.
2.2.	<p>Inspreker is van mening dat vooral het Centrum, veel meer inwoners kan hebben.</p>	Het college onderschrijft dit. Bij het hoofddoel "Realiseren aantrekkelijke woonmilieus" is de tekst op dit punt genuanceerd/gedetailleerd.
2.3.	<p>Om deze dichtheid te creëren is de inspreker voor nieuwe woontorens in het centrum, allen van een hoog niveau qua architectuur, omdat Rotterdam wel haar naam als architectuurstad moet behouden.</p>	Het college onderschrijft dit. Bij het hoofddoel "Realiseren aantrekkelijke woonmilieus" is de tekst op dit punt genuanceerd/gedetailleerd.
2.4	<p>Ook zouden volgens de inspreker de vele leegstaande kantoren in het centrum misschien kunnen worden getransformeerd tot woongebouw, zoals nu bij o.a. De Admiraliteit aan de Admiraliteitskade het geval is.</p>	Het college onderschrijft dit. Bij het hoofddoel "Realiseren aantrekkelijke woonmilieus" is de tekst op dit punt genuanceerd/gedetailleerd.

2.5	Er wordt volgens de inspreker inzake de bouw Gedempte Zalmhaven teveel geluisterd naar de mening van bewoners van Het Nieuwe Werk, die lijken te vergeten dat ze in het centrum van een stad wonen, en dus torens om de hoek kunnen verwachten.	Het college heeft hiervan kennis genomen en benadrukt veel waarde te hechten aan participatie in ontwikkeltrajecten en dat betekent dat de verschillende belangen continue tegen elkaar gewogen dienen te worden.
2.6	Het bouwen van luxe appartementen in de wijk De Veranda in de deelgemeente IJsselmonde. Dit is een prachtige locatie aan het water om, mits gecombineerd met verbeteringen van de infrastructuur, nieuwe duurdere appartementen de bouwen.	Het college onderschrijft dit. Bij het hoofddoel "Realiseren aantrekkelijke woonmilieus" is de tekst op het punt van wonen aan het water genuanceerd/gedetailleerd, zonder daarbij concreet te spreken over de Veranda.
2.6	Het aantrekken van starters door het centrum. Het centrum en de wijken daar direct omheen zijn prachtige bestemmingen voor starters met een gemiddeld budget, misschien valt op dit gebied nog wat te halen.	Het college onderschrijft dit. Bij het hoofddoel "Realiseren aantrekkelijke woonmilieus" is de tekst op dit punt genuanceerd/gedetailleerd.
2.7	Rotterdam dient naar mijn mening wel op te passen met de inkomensklassen die doelgroepen vormen; verpaupering kan nooit de bedoeling zijn en alleen maar appartementen van de duurste soort krijg je nooit gevuld.	Het college onderschrijft dit. Om die reden is binnen het hoofddoel "Realiseren aantrekkelijke woonmilieus" ook nadrukkelijk aandacht voor balans en differentiatie in de stad.

	Reactie / Advies	Standpunt college
3.		
Burger		
3.1.	<p>Wat opvalt in de Woonvisie, is dat vooral gefocust wordt op gezinnen. Dit terwijl het merendeel van de huishoudens 1- of 2- persoons is in Charlois.</p> <p>Dat is ook wat de inspreker mist: een aantal wijken in Charlois zou zeer aantrekkelijk kunnen zijn voor deze groep. Carnisse heeft bv. kleine woningen die uitermate geschikt zijn voor 1-persoonshuishoudens: dicht bij openbaar vervoer, theater, winkels, op korte reisafstand van het centrum, maar toch rustig en groen. Prima geschikt voor de net afgestudeerde student of alleenstaande</p>	Het college onderschrijft dit. Het college verwijst hiervoor naar het hoofddoel "Aantrekkelijke woonmilieus realiseren" waar de tekst over de diversiteit aan huishoudens beter is omschreven en duidelijk wordt dat de woonvisie zich niet alleen op gezinnen richt, maar zeker ook op kleine huishoudens zoals young potentials/afgestudeerden en empty nesters/ouderen.

	ouderen.	
3.2	Ook m.b.t. de Zuidelijk tuinsteden valt dit de inspreker op. Deze wijken zijn aantrekkelijk voor mensen die hun gezin hebben grootgebracht en nu vanuit de regio terug willen naar de stad om dichterbij voorzieningen te wonen. Deze groep heeft vaak een goed inkomen en is dus aantrekkelijk voor deze wijken, terwijl te zien is dat deze wijken voor middenklasse gezinnen minder aantrekkelijk zijn.	Zie standpunt 3.1.
3.3.	De inspreker herkent hetzelfde t.a.v. studenten: Zuid wordt steeds aantrekkelijker met bv de Maassilo, Katendrecht en de Wilhelminapier en er liggen grote scholen op Zuid (InHolland, Albeda) dus waarom geen gerichte studenthuisvesting op Zuid voor deze groep?	Zie standpunt 3.1. Wel is het uiteindelijk aan de ontwikkelende partijen om op deze vraag in te spelen.

	Reactie / Advies	Standpunt college
4.		
Burger		
4.1.	Inspreker is van mening dat de gemeente Rotterdam torenhoge ambities heeft en weinig middelen heeft om die te realiseren en verwacht maar van iedereen dat ze hieraan meewerken.	Het college heeft hiervan kennis genomen. Resultaten en gesprekken met corporaties en markt hebben ons doen concluderen dat de gestelde ambities realistisch zijn.
4.2.	Door regulering met de Rotterdamwet en het aantal sociale huurwoningen drastisch te verlagen worden nieuwe kansarmen richting regio gemeenten gedirigeerd.	Het college heeft hiervan kennis genomen. Het college benadrukt dat Rotterdam en de regio onderdeel uitmaken van één woningmarktgebied en daarom gezamenlijk een rol hebben in het huisvesten van de primaire doelgroep. Bovendien betreft het in de regel voor een belangrijk deel ook vanuit de regiogemeenten afkomstig zijnde huishoudens. Vandaar de inzet van het college richting de regiogemeenten om (beter) in de huisvesting van de eigen primaire doelgroep te voorzien.

4.2.	Ook het feit dat men huurtoeslag geeft om woningen betaalbaar te houden geeft volgens de inspreker aan dat de huur te hoog is, men gebruikt belastinggeld om dit te verbloemen.	Het college heeft hiervan kennis genomen en benadrukt dat de huurtoeslag is bedoeld om minder draagkrachtige huishoudens te voorzien van sobere en doelmatige huisvesting.
4.3.	Het NPRZ heeft volgens de inspreker zulke hoge ambities die ook niet gehaald worden en kampt ook met een groot gebrek aan middelen om deze ambities waar te maken. Ook bij het NPRZ staan de marktpartijen niet in de rij om mee te doen.	Het college heeft hiervan kennis genomen en zet alles op alles om het NPRZ binnen de tijdshorizon van de woonvisie een kwaliteitssprong te laten maken. Met de aanscherping in de Agenda 2020 bij het hoofddoel "Aantrekkelijke woonmilieus realiseren" is de kans op financiering vergroot.
4.4.	Alles moet worden overgelaten aan marktpartijen, met alle gevolgen van dien. Inspreker ziet nu al het verschijnsel dat sociale huurwoningen worden verkocht aan commerciële partijen met als hoofddoel geld verdienen, want met sociaal zijn verdienen je niet veel.	Het college heeft hiervan kennis genomen.
4.5.	Inspreker vindt het een niet sociaal en weinig realistisch plan met een hoog PR taal gehalte (waarin veel van hetzelfde wordt herhaald) en is van mening dat men beter een plan kan maken met een bescheidenere omvang en ook over een wat korter termijn en dan kijken of deze doelen dan haalbaar en realiseerbaar zijn, en als dat dan in de praktijk ook lukt dan verder gaan met de volgende stap. Het voordeel is dat je laat zien dat het plan realiseerbaar is, men komt dan geloofwaardiger over. En het is dan ook nog eventueel aan te passen aan b.v. recente ontwikkelingen.	Het college heeft hiervan kennis genomen. De gemeente is van mening dat door de combinatie van de Visie 2030 met de Agenda 2020 een goed product is ontstaan. Een punt op de horizon is noodzakelijk om een goede koers te kunnen bepalen, terwijl een korte termijn agenda aanzet tot acties om het punt op de horizon ook daadwerkelijk te naderen.

	Reactie / Advies	Standpunt College
5. RTM XL		
5.1	RTM XL stelt vraagtekens bij manier van verwezenlijken doelstellingen. Zo stelt RTM XL dat het college de basis op orde nastreeft, maar tegelijkertijd met de afname van de goedkope voorraad, die de basis vormen, hieraan toort.	Het college heeft hiervan kennis genomen. Het college benadrukt dat met de in Rotterdam bestaande overmaat in de goedkope voorraad t.o.v. de omvang van de doelgroep dat onderdeel van de basis juist al goed op orde is. Belangrijker zijn basiselementen als langer en eerder thuis wonen, goed verhuurderschap en woongenot in en om de woning. Het college heeft haar ambities ten aanzien daarvan meer genuanceerd/gedetailleerd bij het hoofddoel "Basis op orde".
5.2	RTM XL stelt vraagtekens bij de bevolkingsprognose: de enorme aantrekkingskracht van de stad Rotterdam die nu aan het ontstaan is wordt hierin niet meegenomen. Ook de (inter)nationale transitie van een toenemende trek van platteland naar de stad en het langer in de stad blijven wonen van starters (gezinnen) is niet meegenomen in de prognose.	Het college heeft hiervan kennis genomen en benadrukt dat wel degelijk in de prognoses rekening is gehouden met de trek van/naar de stad, juist ook door gezinnen. Het college biedt, mede door het laten wegvallen van een absolute ondergrens in de goedkope voorraad, in de woonvisie bovendien meer ruimte voor een grotere trek naar de stad dan nu uit de prognoses volgt.
5.2.	Het aantal bouwplannen op de korte termijn in de stad neemt snel toe, waardoor de doelstellingen in de concept Woonvisie 2015 nu al bijna achterhaald zijn. Een forse stijging van de woningvoorraad is echter niet terug te zien in de concept Woonvisie, terwijl de ambities die worden uitgesproken wel om een hoger aantal inwoners in de stad vragen. In de concept Woonvisie komen er tot 2030 slechts 16.000 woningen bij.	Zie standpunt 5.2. Het college benadrukt daarbij dat het genoemde aantal van 16.000 woningen een netto uitbreiding is van de woningvoorraad. De feitelijke bouwproductie tot 2030 is echter bijna een factor twee groter; vervangende nieuwbouw op slooplocaties is namelijk niet zichtbaar in het netto saldo. In totaal zal de voorraad in het midden en hoge segment naar verwachting 36.000 woningen toenemen, zie hiervoor ook hoofddoel "Aantrekkelijke woonmilieus realiseren"
5.3.	De Woonvisie moet inzetten op een hogere groei dan de huidige prognose aangeeft. Alleen dán worden de gestelde ambities waargemaakt. Onze doelstelling is dat Rotterdam groeit van de huidige	Zie standpunt 5.2.

	625.000 inwoners (2015) naar 700.000 inwoners in 2030. Op de langere termijn kan Rotterdam uitgroeien tot een stad met 850.000 inwoners in 2050.	
5.4.	Doelstelling 2: Belangrijk is dat woonmilieus hun aantrekkelijkheid niet verliezen, en zelfs versterken. Dit betekent dat het voorzieningenniveau en het OV-aanbod per wijk in stand gehouden moet worden en waar nodig zelfs wordt verbeterd. Wanneer een wijk geherstructureerd wordt dan dient de woningvoorraad minimaal gelijk te blijven aan de oude woningvoorraad.	<p>Het college onderschrijft dat bereikbaarheid per auto en OV en voorzieningen van cruciaal belang is bij het ontwikkelen van aantrekkelijke woonmilieus. Inzet op die zaken gaat buiten de scope van de woonvisie om (want loopt via andere thematische visies en kaders) en is bij het hoofddoel “Aantrekkelijke woonmilieus realiseren” dan ook als randvoorwaardelijk omschreven.</p> <p>Het college deelt niet de mening dat wanneer een wijk geherstructureerd wordt de woningvoorraad minimaal gelijk dient te blijven aan de oude woningvoorraad. Dit is soms juist niet wenselijk uit oogpunt van een kwaliteitsimpuls, zoals het geval is in de focuswijken op Zuid.</p>
5.5.	Doelstelling 3: Zorg voor diversiteit in woonwijken. Op deze manier kunnen bewoners wooncarrière maken binnen de buurt. Met name voor de wijken die nu al hoog op de agenda staan, zoals de wijken in Rotterdam Zuid, is het belangrijk dat hier een forse inhaalslag wordt gemaakt.	Het college onderschrijft deze lijn en verwijst hiervoor naar de ambities zoals omschreven bij het hoofddoel “Aantrekkelijke woonmilieus realiseren”.
5.6.	Doelstelling 4: Op dit moment wordt er vooral ingezet op studentenwoningen en op middeldure/dure woningen. Voor veel starters en jonge gezinnen blijft echter een gat bestaan in de woningvoorraad. Investeer daarom ook in goedkope en middeldure appartementen voor bijvoorbeeld alleenstaanden en eengezinswoningen die zowel qua prijsklasse als woonmilieu passen bij de doelgroep.	Het college heeft hiervan kennis genomen en benadrukt dat de bestaande woningvoorraad in principe voldoende betaalbare woningen voor deze groepen kent. Wel ziet het college een nadrukkelijke opgave in het segment net boven het goedkope segment. Binnen het hoofddoel “Aantrekkelijke woonmilieus realiseren” zet het college dan ook in op een groei van dit segment welke zowel via huurverhogingen in de bestaande voorraad als nieuwbouw vorm krijgt.
5.7.	Doelstelling 5: Woonwensen komen niet overeen met nieuwe woonmilieus. Hierdoor	Het college onderschrijft dit en benadrukt dat het inzetten op aantrekkelijke woonmilieus één van de hoofddoelen is van de woonvisie. De strategie is

	trekken starters en gezinnen noodgedwongen de stad uit en komen op hun best in een omliggende gemeente terecht. Dit is nu een enorme kans, want deze doelgroep kan de stadseconomie een grote stap vooruit brengen. Rotterdam zou nieuwe woontypologiën kunnen ontwikkelen die deze doelgroep kan vasthouden en hierbij is het soms goed om verder te kijken dan de huidige bekende typologiën.	hierbij om te versterken wat al goed is om het maximale effect te bereiken. Daarnaast zet het college binnen het hoofddoel “Woningvoorraad met toekomstwaarde” juist ook in op innovatie en het experiment, naast het doorlopende zelfbouwprogramma.
5.8.	Aanbeveling 1: Zorg voor verdichting van bestaande wijken, waardoor het draagvlak voor voorzieningen (winkels, horeca, openbaar vervoer, buitenruimte, cultuur) ook verbeterd wordt.	Het college heeft hiervan kennis genomen en benadrukt dat dit niet in elk woonmilieu geldt. In het centrumstedelijk woonmilieu is dit zeker van toepassing in de vitale stadswijken op Zuid is juist wat verdunning gewenst. Zie hoofddoel “Aantrekkelijke woonmilieus realiseren”.
5.9.	Aanbeveling 2: Zorg voor gesloten bouwblokken waardoor een intieme en rustige binnenruimte ontstaat voor de bewoners. Zo stimuleer je hiermee een gevarieerd woningaanbod door het aanbieden van interessante, speelse hoekwoningen. Een goede hoekoplossing verbindt straten, terwijl de nu veel toegepaste strokenbouw juist die verbindingen doorsnijdt. Hoekoplossingen zorgen ook voor een hogere sociale controle.	Het college heeft hiervan kennis genomen en benadrukt dat de woonvisie een visie op hoofdlijnen betreft die geen stedenbouwkundige uitspraken doet.
5.10	Aanbeveling 3: Zorg voor diversiteit; appartementen en eengezinswoningen, sociale woningbouw en duurdere woningen. Zorg ook voor een vloeiende overgang. Op dit moment worden veel duurdere woningen direct naast sociale woningbouw gebouwd. Wanneer de overgang vloeiender wordt (bijvoorbeeld door tussen sociale woningbouw en duurdere koopwoningen ook middeldure huurwoningen te bouwen) zorg je voor een betere sociale cohesie.	Het college onderschrijft het belang van diversiteit in woonmilieus, met verwijzing naar het hoofddoel “Aantrekkelijke woonmilieus realiseren”. Het college benadrukt daarbij wel dat de woonvisie een visie op hoofdlijnen betreft die geen stedenbouwkundige uitspraken doet.
5.11	Aanbeveling 4: Zorg voor aantrekkelijke sociale huurwoningen. Met de huidige technieken en expertise kan nieuwe sociale woningbouw er ook aantrekkelijk uitzien, waardoor het woonmilieu verbetert. Maar ook bestaande (sociale) woningbouw zou bij renovatie een visueel	Het college onderschrijft het belang van aantrekkelijke sociale huurwoningen en heeft hiertoe de voorwaarden voor nieuwbouw in het goedkope segment bij het hoofddoel “Aantrekkelijke woonmilieus realiseren” aangescherpt. Via de inzet binnen het hoofddoel “Woningvoorraad met toekomstwaarde” wordt ook de kwaliteit van de bestaande voorraad geborgd.

	aantrekkelijkere gevel kunnen krijgen, wat direct een positief gevolg heeft op de aantrekkelijkheid van de woonbuurt.	
5.12	Aanbeveling 5: Maak concrete stadsplannen (geen visies!) per wijk. Voor de lange termijn (komende 30 jaar) en de korte termijn (5 jaar). Hier moet in staan waar het met de wijk heen moet als het gaat om aantallen woningen, waar die dan staan, voorzieningen zoals openbaar vervoer en werkplekken.	Het college onderschrijft dit en benadrukt dat in de verschillende gebieden in de stad reeds sprake is van (kortlopende) gebiedsplannen.