Uitgangspuntennotitie: nieuwe wijkgerichte woonstrategie NPRZ

Augustus 2022

Inhoudsopgave

1. Vooraf
2. Aanleiding, doel en scope
3. Nieuwe focus
4. Toelichting
5. Nieuwe aanpak
6. Vervolg

1. Vooraf

Voor u ligt de uitgangspuntennotitie voor een nieuwe wijkgerichte woonstrategie NPRZ.
Deze notitie vormt de onderlegger voor het te vormen woonbeleid op wijkniveau in de uitvoeringsagenda's die de komende maanden binnen NPRZ opgesteld worden.

2. Aanleiding, doel en scope

Sinds 2011 is de inzet op Zuid gericht op het investeren in en het vasthouden van de bewoners van Zuid ("Iedereen wil op Zuid (blijven) wonen. Op Rotterdam Zuid wil je terugkomen"). De sociale mobiliteit die de bewoners doormaken gaat gelijk op met een veranderende woningbehoefte waaraan tegemoet wordt gekomen met een beter en meer divers woningaanbod en een aantrekkelijk en gedifferentieerd woonklimaat.
Vanuit de pijler wonen is sindsdien de bijdrage hieraan met name gericht op aanpak van woningen, renovatie of sloop, waarbij tegelijkertijd het aandeel sociaal afneemt ten gunste van hogere segmenten. De verbetering van de woonomgeving krijgt binnen de pijler wonen vorm via ingrepen in de buitenruimte, verbetering van mobiliteit en aanpak van winkelstraten.
Deze uitgangspuntennnotitie gaat alleen over het woonprogramma, maar benoemt wel het belang van de aspecten in de woonomgeving.

Nu in 2022 zien we dat het doel van de inzet nog steeds valide is. In delen van Zuid wordt het nog steeds ervaren als onprettig om te wonen of onmogelijk om wooncarrière te maken, om diverse redenen. Maar daarnaast is de positieve kant dat de sociale mobiliteit van de bewoners al wel zichtbaar is. En blijkt het gedifferentieerde woningaanbod dat wordt gecreëerd aantrekkelijk voor mensen van Zuid.

Het doel verandert dus niet. We blijven werken aan veerkrachtige wijken die een fijne woonplek voor de Zuiderling zijn. Een aantal actuele ontwikkelingen is van belang:
- De woonbehoeftes van de bewoners van Zuid zijn al in ontwikkeling, de sociale stijging is al in gang gezet, geeft onderzoek van OBI aan.
- de betaalbaarheid van wonen staat onder druk en het is voor bewoners lastiger om hun woonbehoefte te vervullen

- En tot slot zijn we in een tijd beland waarin het belang en de betrokkenheid van bewoners nog meer centraal is komen te staan in de planvorming. Om betere plannen te krijgen en om onvoorziene nadelige effecten op individueel niveau te voorkomen. (Zie stadsvernieuwing 2.0) Daarnaast hebben we met het onderzoek van Springco-Rebel meer inzicht gekregen in de variatie van woonbehoeftes van sociale stijgers, sociale gezinnen en senioren en wat er nodig is om hen wooncarrière te laten maken in of nabij hun eigen wijk in Rotterdam-Zuid.

3. Nieuwe focus

Deze nieuwe context en inzichten vragen dus niet om nieuwe doelen, maar we onderscheiden wel de volgende vier punten die een verschuiving, nuancering of verbreding van de huidige doelen zijn, een nieuwe focus:

1. De **woonbehoefte van de huidige én toekomstige Zuiderling is meer specifiek dan alleen de 4 bekende segmenten én verandert door de tijd. Dit vraagt om een gedifferentieerd en adaptief aanbod**. De ontwikkelende woonbehoefte is per doelgroep in beeld gebracht en daarbij het soort instrumentarium wat kan worden ingezet om in die behoefte te voorzien. Aandachtspunt hierin is de noodzaak adaptief te kunnen zijn naar fluctuaties in de woningmarkt en woonbehoefte. Bovendien is het zaak om wooncarrière en herhuisvesting (in lijn met het ‘sociaal statuut in wording’), zoveel mogelijk in of nabij de eigen wijk mogelijk te maken.
2. De **grootste uitdaging in het woningaanbod zit in de betaalbare koop voor gezinnen en startende stijgers**. Dit is het segment waar deze huishoudens op Zuid sterk behoefte aan hebben, maar waarvan onvoldoende aanbod is. De oorzaken van dit tekort zijn uiteenlopend, van een historisch geringe aanwezigheid van dit woningtype, met name gezinswoningen, tot uit het segment groeien van de woningwaardes en de effecten van buy-to-let. Dit is tegelijkertijd een lastig product om in de huidige woningmarkt te realiseren via de nieuwbouw binnen de wensen van deze groep. Om de woningen betaalbaar te maken worden ze al snel te klein en zijn dan niet meer aantrekkelijk. Met het actieplan middenkoop hebben we hier al beleid op, maar het nieuwe inzicht is dat dit product cruciaal is om nog beter sociale stijgers vast te houden.
3. Dat **brengt ons op het punt dat we breder moeten kijken naar de verschillende mogelijkheden om de woningvoorraad meer divers te maken**. Niet meer alleen via het bouwen van woningen, maar ook via inzet van instrumentarium in nieuwbouw én bestaande voorraad, denk onder andere aan huurprijsbeleid, verkoopbeleid en toewijzingsbeleid.
4. Naast de focus op de sociale stijgers zijn **de ouderen in beeld gekomen als sleutelgroep** om in een nieuwe woningbehoefte te voorzien. Deze groep is het grootst van alle groepen. De eisen die ze stellen aan de volgende woning zijn hoog en vragen in de oudere delen van Zuid vaak om nieuwbouw. Wanneer het lukt om deze groep tot verhuizen te bewegen naar een meer geschikte woning zal de druk op zorg/welzijnsondersteuning dalen én komt een belangrijke doorstroming op gang. Daarmee komt een woningvoorraad vrij die aantrekkelijk is, of geschikt gemaakt kan worden voor doelgroepen waarvoor de nieuwbouw niet altijd een optie is.

4. Toelichting

In het onderzoek van Springco-Rebel is onderzocht in hoeverre de woningvoorraad aansluit op de woonvraag van de bewoners van Zuid in 2030.

We kunnen hieruit de volgende conclusies trekken:

1. De woningvoorraad in 2030 staat met huidige koers nog ver af van een match waarbij alle soorten huishoudens hun gewenste wooncarrière kunnen maken
2. Naarmate de onderwijsniveaus in Rotterdam-Zuid toenemen, zien we een verschuiving van de woonwensen: minder vraag naar huurwoningen in de lagere prijssegmenten en meer vraag naar huur- en koopwoningen in de midden en hogere prijssegmenten.
3. Het grootste knelpunt zit in de betaalbare koop (onder de NHG-grens, 355.00 euro), bij zowel appartementen als gezinswoningen
4. Ook is er onvoldoende aansluiting met de behoefte aan gezinswoningen, zowel in de huur als de koop, in alle segmenten van sociaal tot top.
5. Doelgroepen die het meest in de knel komen om hun woonwens te realiseren zijn: de startende stijger, het stijgende gezin en het sociale gezin.
   Ouderen nemen hierin een bijzondere plek, die niet direct uit de cijfers van het onderzoek naar voren komen. In sommige delen van Zuid is er sprake van een groot kwantitatief tekort aan appartementen met lift. In andere delen, waar een grote groep ouderen in gezinswoningen woont, gaat het om een kwalitatieve uitdaging om deze groep tot verhuizen te verleiden en zo doorstroming te bewerkstelligen.
6. Kwalitatieve eisen aan woning en woonomgeving zijn medebepalend in de woonkeuze van bewoners van Zuid

Wanneer er weinig wordt gedaan aan het bijtrekken van de overschotten en tekorten, zal dit effect hebben op de instroom en uitstroom van huishoudens, in en uit het gebied en Rotterdam. Een selectieve migratie die nadelig is voor de ontwikkeling van de wijken blijft dan voor delen van Zuid een feit.

Sommige wijken hebben nog steeds een sterk eenzijdige woningvoorraad, vaak in combinatie met een lage technische kwaliteit van de woningen. Deze wijken zijn kwetsbaar als het gaat om sociaal-economische veerkracht en klimaatadaptatie. Uit diverse onderzoeken, zoals de Leefbarometer, het Wijkprofiel en het onderzoek van Circusvis, komt steeds naar voren dat de door bewoners ervaren leefbaarheid in deze wijken laag is. Hier is het zaak om door te gaan met de aanpak van de woningvoorraad en de woonomgeving. Zowel voor de leefbaarheid in de wijk als voor een beter en meer divers woningaanbod om selectieve migratie tegen te gaan. Juist in deze wijken is het duidelijk dat we beter ons best moeten doen om de verbreding van het woningaanbod gelijk op te laten lopen met de ontwikkelende woningbehoefte van de bewoners van Zuid.

5. Nieuwe aanpak

Kwantitatieve mismatch aanpakken:

Sociaal en midden koopappartementen
doorstroom stimuleren, nieuwbouw, voorrangsregelingen, opkoopbescherming
Gezinswoningen:
- *Sociaal en midden koop gezinswoningen*
doorstroom stimuleren, samenvoegen/vergroten, nieuwbouw beperkt of in gestapelde vorm, voorrangsregelingen, opkoopbescherming
- Sociale basis huur gezinswoningen
doorstroom stimuleren, voorrangsregelingen, huurprijsbeleid (zie hieronder overschotten transformeren)
- Hoger en top koop gezinswoningen
doorstroom stimuleren, samenvoegen/vergroten, nieuwbouw

Kwalitatief mismatch aanpakken:

- Bouwen voor ouderen, ook in het sociale (!) segment, om zowel een kwalitatief alternatief in de wijk te bieden als doorstroming te stimuleren. Met de vrijkomende voorraad kan actief gestuurd worden op producten waar behoefte aan is.
- In de stads- en oeverwijken stedelijke woningtypes creëren die voor gezinnen qua woonkwaliteit en woonomgeving aantrekkelijk zijn

Verdere aanpak mismatch:

- Huurprijsbeleid naargelang wijkopgave, verkoop/ uitponden (maatwerk), geschikt(er) maken voor ouderen, sloop (sociaal) en terugbouw in ander segment óf voor ouderen
- Binnen het middensegment van de nieuwbouw meer mogelijkheden zoeken voor koop

Bovenstaande voorstellen/ instrumenten zijn in de rapportage van Springco-Rebel nader uitgewerkt en ook gekoppeld aan de te bedienen doelgroep.
Niet elk instrument is overal op Zuid mogelijk en ook niet altijd geschikt voor alle doelgroepen. Het in te zetten instrumentarium zal ook beoordeeld moeten worden op adaptief vermogen. Niet elk instrument is makkelijk op te tuigen, opnieuw aan te passen of terug te draaien.

De grootste marge richting de toekomst bevindt zich in de potentiële verschuiving van sociaal basis huur naar middensegment huur en koop.
De corporaties zijn een geschikte partner om mee bij te sturen op onvoorspelbare fluctuaties in de woonwensen en woningmarkt. Dat kan één van de redenen zijn om te streven naar een grotere portefeuille voor de corporaties op Zuid. Een spanning zit op het feit dat de grootste behoefte zich manifesteert rond de betaalbare koop en er op Zuid in mindere mate (of geen) behoefte is aan groei van de betaalbare huur. Corporaties zouden hun eigen sociale huurvoorraad wel kunnen laten groeien door overname van particuliere voorraad. Om het partnerschap met de corporaties te versterken en te verbreden is het van belang dat zij hun bijdrage ook in het betaalbare koopsegment en de aanpak van de particuliere voorraad willen vergroten.
Ook is het de wens breder afspraken op wijkniveau te maken met de corporaties in de gedachte van de BOK. Hierbij gaat het niet meer alleen over het sturen op de uitkomst van de prijssegmenten. Maar ook afspraken over huurprijsbeleid, toewijzingsbeleid, renovatie- en andere portefueille-keuzes. Dit beleid van corporaties vormt een essentieel onderdeel van het bereiken van veerkrachtige aantrekkelijke woonwijken met passende woonruimte.

6. Vervolg

Het vervolg is drieledig.
1. De te maken beleidskeuzes worden per wijk uitgewerkt en vormen daarin een onderlegger voor de nieuwe uitvoeringsagenda.
2. In de Koers op Zuid 2040 wordt de nieuwe focus gekoppeld aan de integrale visie
3. Als uitwerking van de Opgavekaarten (in wording) krijgt elke wijk een eigen strategie op maat voor het wonen. Hierbij wordt gekeken wat er mogelijk is binnen de wijk en wat de kansen zijn voor koppeling en uitwisseling met aangrenzende gebiedsontwikkelingen. Bijvoorbeeld zoals dat gebeurt met Carnisse en Hart van Zuid.