

Rotterdams OmgevingsEffectRapport (ROER)

Deelstudie wonen

Van

Gemeente Rotterdam

Datum

21 juni 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Scope, ambities en doelen	4
1.3	Beoordelingskader	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Foto van de Leefomgeving	7
2.1	Inleiding	7
2.1.1	Inleiding	7
2.1.2	Werkwijze	8
2.2	Kwaliteit van de woningvoorraad	8
2.2.1	Huidige situatie	8
2.2.2	Autonome ontwikkeling	12
2.3	Balans van de woonsegmenten	15
2.3.1	Huidige situatie	15
2.3.2	Autonome ontwikkeling	15
2.4	Toekomstbestendigheid van woningen	17
2.4.1	Huidige situatie	17
2.4.2	Autonome ontwikkeling	18
3	Beoordeling hoofdkeuzes	20
3.1	Prettig leven in de delta	22
3.1.1	Toelichting op de hoofdkeuze	22
3.1.2	Kwaliteit van de woningvoorraad	23
3.1.3	Balans van de woonsegmenten	24
3.1.4	Toekomstbestendigheid van woningen	24
3.2	Verstedelijken & verbinden	24
3.2.1	Toelichting op de hoofdkeuze	24
3.2.2	Kwaliteit van de woningvoorraad	27
3.2.3	Balans van de woonsegmenten	28
3.2.4	Toekomstbestendigheid van woningen	29
3.3	Vitale wijken	30
3.3.1	Toelichting op de hoofdkeuze	30
3.3.2	Kwaliteit van de woningvoorraad	30

3.3.3	Balans van de woonsegmenten	31
3.3.4	Toekomstbestendigheid van woningen	31
3.4	Schouders onder de energie- en grondstoffentransitie	32
3.4.1	Toelichting op de hoofdkeuze	32
3.4.2	Kwaliteit van de woningvoorraad	33
3.4.3	Balans van de woonsegmenten	33
3.4.4	Toekomstbestendigheid van woningen	33
3.5	Verdienvermogen vernieuwen	34
3.5.1	Toelichting op de hoofdkeuze	34
3.5.2	Kwaliteit van de woningvoorraad	35
3.5.3	Balans van de woonsegmenten	35
3.5.4	Toekomstbestendigheid van woningen	36
4	Leemtes in kennis en aanzet monitoring	37
4.1	Leemten in kennis	37
4.2	Monitoring en evaluatie	37
5	Referenties	38
	Bijlage 1 Uitwerking autonome ontwikkeling, hoofdkeuzes en varianten	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Rotterdam werkt momenteel aan een omgevingsvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente. Ter onderbouwing van deze omgevingsvisie wordt een omgevingseffectrapport opgesteld, het Rotterdamse OmgevingsEffectRapport (ROER).

De omgevingsvisie zet in op een goede groei van Rotterdam door middel van vijf hoofdkeuzes: *Prettig leven in de delta* (voorheen "Gezonde stad in de delta"), *Verstedelijken en verbinden* (voorheen "Stad op 2 oevers"), *Vitale wijken* (voorheen "Toekomstbestendige wijken"), *Schouders onder de energie- en grondstoffentransitie* (voorheen "Energie en -grondstoffentransitie") en *Verdienvermogen vernieuwen* (voorheen "Bestaande en nieuwe economie"). Voor elke hoofdkeuze worden samenhangende kernbeslissingen genomen. Daarnaast worden kernbeslissingen genomen voor gebieden met de relatief grootste uitdagingen en groei: de Binnenstad+ en de oostelijke verstedelijkingszone van Alexander tot Zuidplein, en is Zuid als een strategisch en nader uit te werken gebied benoemd. In het ROER worden voor de hoofdkeuze *verstedelijken en verbinden* twee varianten onderscheiden: de variant Laag 2040 en de variant Hoog 2040. Daarmee onderzoeken we de hoeken van het speelveld, de bandbreedte aan effecten als gevolg van de groei van de stad. Daarnaast worden ook de effecten ingeschat van de vier overige hoofdkeuzes en daarmee samenhangende kernbeslissingen. Een overzicht van de hoofdkeuzes en varianten is opgenomen in bijlage 1.

In deze deelstudie wordt "wonen" onderzocht, conform de aanpak in de notitie Reikwijdte en detailniveau omgevingsvisie Rotterdam (juni 2020) en het Advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage (oktober 2020). De ambities en doelen waaraan wordt getoetst zijn vastgelegd in het vigerend beleidskader, zowel landelijk, provinciaal als gemeentelijk.

1.2 Scope, ambities en doelen

De volgende thema's vallen onder deze deelstudie:

- Kwaliteit van de woningen
- Balans in de woonsegmenten
- Toekomstbestendigheid van de woningen

Kwaliteit van de woningen

De kwaliteit van woningen wordt bepaald door verschillende factoren. Voor deze indicator wordt gekeken naar de bouwtechnische kwaliteit: fundering, bouwjaar en onderhoudsstaat, energielabels en klimaatbestendigheid en kwetsbare meergezinswoningen. Factoren als de waardering (bijvoorbeeld jaren '30 woonwijk) van een gebied, WOZ-waarden, etc zijn niet meegenomen in deze indicator.

Balans in de woonsegmenten

Woonsegmenten gaan over de betaalbaarheid van woningen. Het gaat over zowel huur- als koopwoningen.

Rotterdamse woonsegmenten (peiljaar 1 januari 2018)

Sociaal		Midden	Hoger	Top
Sociaal basis	Bovenkant sociaal	Middelduur segment	Hogere segment	Topsegment
Koop <€180.000	Koop €180.000-€220.000	Koop €220.000-265.000	Koop €265.000-400.000	Koop >€400.000
Huur <€640	Huur €640-711	Huur €711-1.000	Huur €1000-1.300	Huur >€1.300

Een wijk is in **balans** als:

- $\geq 45\%$ sociaal en middensegment
- $\geq 40\%$ midden-, hoger- en topsegment

Een wijk is in **disbalans** als:

- $> 60\%$ sociaalsegment
- $> 55\%$ hoger- en topsegment

Binnen deze bandbreedtes komt een wijk en de leefbaarheid het beste tot zijn recht. Niet elke wijk kent dus dezelfde ideale opbouw.

Toekomstbestendigheid van de woningen

De toekomstbestendigheid van de woningvoorraad gaat over of de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Er zijn vier doelgroepen: jongeren (<23), starters & settlers, gezinnen en ouderen (>65). Met name voor de doelgroepen studenten, jongeren en ouderen is te weinig aanbod.

De potentieel geschikte woningvoorraad voor ouderen wordt bepaald door een aantal factoren. Het gaat om gelijkvloerse woningen (zoals liftwoningen) en eengezinswoningen met een oppervlakte groter dan 90m²; Deze laatste categorie is ruim genoeg om aanpassingen te kunnen doorvoeren. Voor studenten wordt ingezet op betaalbare onzelfstandige woningen (studentenkamers) voor jongeren wordt ingezet zelfstandige betaalbare woningen.

	Ambities en doelen	Bron
Kwaliteit van de woningen	- Realiseren van een goede woningkwaliteit in nieuwbouw en de bestaande voorraad. (Woonvisie 2030) - In 2030 zijn de woningen van goede kwaliteit en energiezuinig. (addendum) - o Particulier woningen hebben gemiddeld energielabel C of beter. - o Corporatiewoningen $EI \leq 1,8$ - o In 2030 zijn 150.000 woningequivalenten aangesloten op een duurzaam alternatief. - Klimaatbestendig vastgoed	Woonvisie 2030 Rotterdams WeerWoord

Woonsegmenten	Woningvoorraad in balans op wijkniveau en in relatie tot het woonmilieu van de Rotterdammer.	Woonvisie Gebiedsatlas 2.0 ontwikkeling woningvoorraad
Toekomstbestendigheid van woningen	In 2030 is er variatie in woningen. De diverse woningtypen passen bij de verscheidenheid van de bewoners en bij het karakter van de verschillende Rotterdamse wijken. Speciale aandacht is er voor de doelgroep ouderen, studenten en jongeren. Ouderen (en mensen met een beperking) kunnen zelfstandig blijven wonen in Rotterdam	Woonvisie Programma Langer Thuis Studentenakkoord

1.3 Beoordelingskader

Kwaliteit woningen	Verandering in (bouwtechnische) kwaliteit van de woningvoorraad
Aanbod woningen	Verandering in de balans van de woonsegmenten (betaalbaarheid)
	Verandering in de toekomstbestendigheid van woningen (doelgroepen)

1.4 Leeswijzer

Het ROER bestaat uit een samenvatting, een hoofdrapport en 14 deelstudies.

Het rapport dat voor u ligt is de deelstudie Wonen. Hierin vindt u achtereenvolgens:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de staat van de leefomgeving van Rotterdam voor wat betreft wonen. Onderscheid wordt gemaakt in de situatie van dit moment en de situatie die in 2040 verwacht kan worden zonder omgevingsvisie.
- Hoofdstuk 3: een beoordeling van wonen als gevolg van elk van de vijf hoofdkeuzes in de omgevingsvisie voor het planjaar 2040.
- Hoofdstuk 4: een beschrijving van de leemtes in kennis en een aanzet tot een monitoring- en evaluatieprogramma.

2 Foto van de Leefomgeving

2.1 Inleiding

2.1.1 Inleiding

De Staat van de Leefomgeving geeft inzicht in de kwaliteit van Rotterdamse leefomgeving zonder de aanpassingen die voortkomen uit de omgevingsvisie. Onderscheid wordt gemaakt in de huidige situatie en de situatie in 2040. Voor de situatie in 2040 wordt rekening gehouden met een aantal autonome ontwikkelingen.

Ruimtelijk gezien worden in de autonome ontwikkeling tot 2040 veel verspreid liggende woningbouwprojecten meegenomen, zowel in de stad Rotterdam als in de regio. In de stad gaat het daarbij onder meer om bouwprojecten als Hart van Zuid, Stadionpark, Parkstad, Zalmhaven, Maritiem District, Rotterdam Central District, Nieuw Kralingen en Park Zestienhoven. Relatief veel bouwprojecten liggen in de binnenstad. Tot 2040 zullen er naar verwachting 34.000 woningen worden bijgebouwd. Daarnaast wordt uitgegaan van een gemiddelde groei van de economie in stad en haven, met een voortgaande, bovengemiddelde groei van de (zakelijke) dienstverlening in vooral de Binnenstad. Dat levert naar verwachting 45.000 nieuwe arbeidsplaatsen op. Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid richt zich op het wegwerken van achterstanden in een integrale aanpak op het gebied van school, werk en wonen op Zuid. In totaal zullen 45.000 woningen worden opgeknapt, waarvan 10.000 door sloop en vervangende nieuwbouw (9.000). Nog eens 25.000 woningen worden buiten NPRZ opgeknapt, via sectorale wijkaanpak. Er wordt een begin gemaakt met de energietransitie in vijf proefwijken, woningen worden geïsoleerd, van het gas gehaald en aangesloten op het warmtenet. In de haven wordt de energie infrastructuur verbeterd (verzwaring van het elektriciteitsnet), de efficiency verbeterd, meer uitwisseling van reststromen en uitbreiding van het stedelijk warmtenet met restwarmte uit de haven (warmte uit afvalverbranding). Er wordt gewerkt aan verschoning van het wagenpark en stimulering van elektrisch rijden, en uitbreiding van P&R voorzieningen aan de randen van de stad. De stad wordt groener, onder meer door het nieuwe oeverpark Nassauhaven, 20 ha extra groen erbij en drie ecologische verbindingen in Stadionpark, de Binnenstad en langs de noordrand van de stad.

Een compleet overzicht van de autonome ontwikkeling is opgenomen in bijlage 1.

2.1.2 Werkwijze

Het eindoordeel over de Staat van de Leefomgeving (huidige situatie en autonome ontwikkeling) en de Omgevingsvisie wordt per indicator uitgedrukt met de emoticons¹, zoals opgenomen in onderstaande tabel. Per emoticon is de betekenis beschreven.

	De staat is overal goed, er zijn geen knelpunten (ambities worden overal gehaald)
	De staat is overwegend goed, lokaal zijn er wat knelpunten (ambities worden grotendeels gehaald)
	De staat is redelijk, verspreid zijn er knelpunten (ambities worden vaak wel, soms niet gehaald)
	De staat is matig, er zijn redelijk wat knelpunten (ambities worden soms gehaald)
	De staat is overal slecht, er zijn overal knelpunten (ambities worden nergens gehaald)

2.2 Kwaliteit van de woningvoorraad

In dit hoofdstuk worden verschillende onderwerpen behandeld die van invloed zijn op de bouwtechnische kwaliteit van de woningvoorraad. Het gaat hierbij over: fundering,

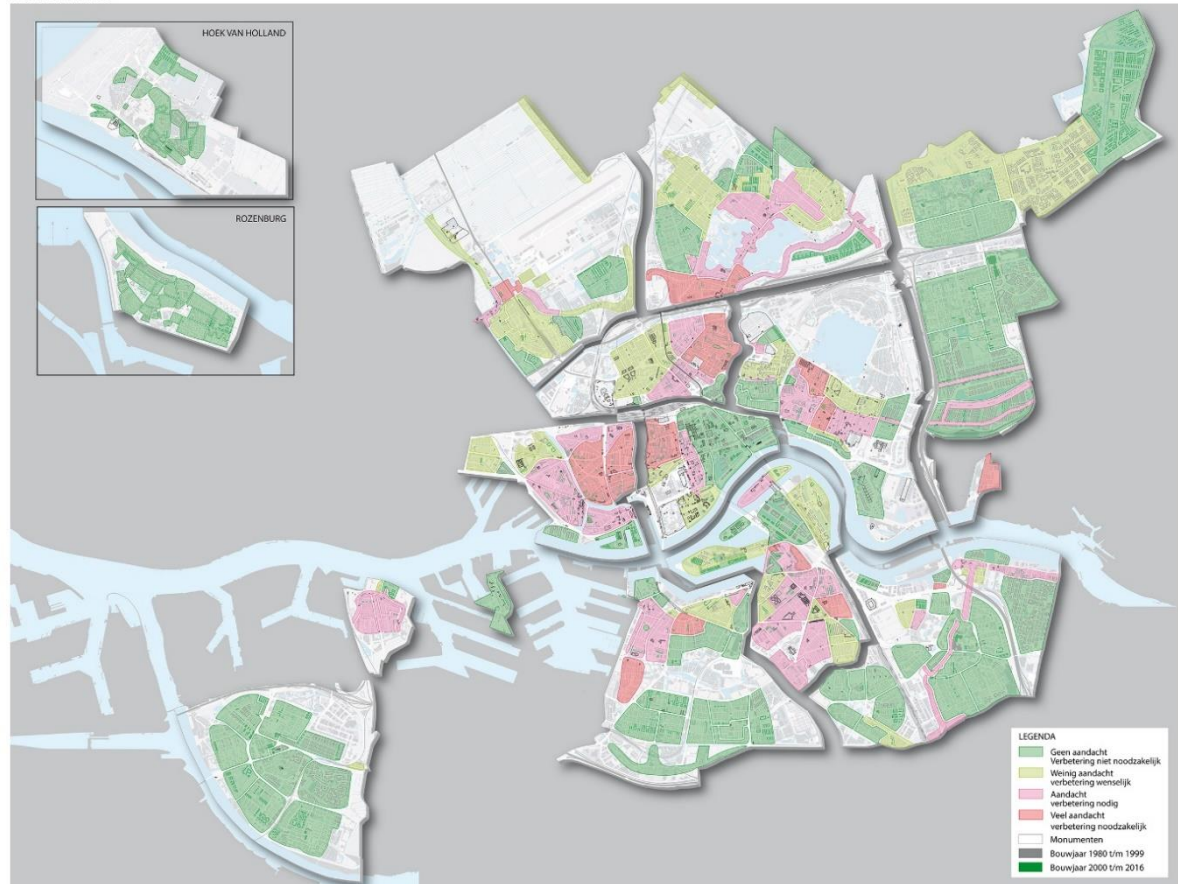
2.2.1 Huidige situatie

Fundering

De kwaliteit van de fundering wordt bepaald door het type fundering en de ondergrond. Grofweg zijn er drie type fundering: houten palen, betonnen palen of op staal (ongefundeerd). Bij een te lage grondwaterstand kunnen problemen ontstaan met houten paalfunderingen. Vooral panden die gebouwd zijn vóór 1950 hebben een verhoogd risico op funderingsproblemen (kaart 1), waardoor scheurvorming en scheefstand kan ontstaan. Ongefundeerde woningen zijn extra kwetsbaar voor ongelijke zetting van de ondergrond.

¹ Hiervoor is gekozen om niet de indruk te wekken, dat een gedetailleerde, kwantitatieve beoordeling van effecten heeft plaatsgevonden.

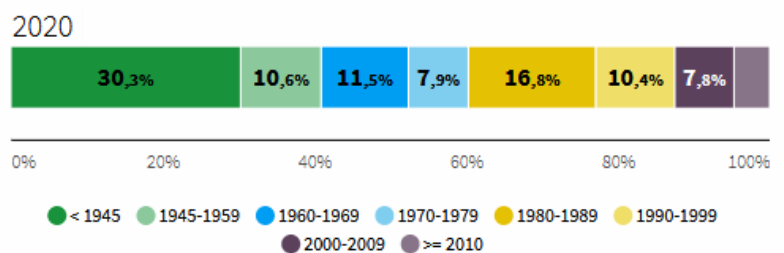
FUNDERING



Kaart 1: Risico op funderingsherstel (Kwaliteitsatlas)

Bouwjaar en onderhoudsstaat

Het bouwjaar van de woning zegt iets over de kwaliteitseisen waaraan de woning wettelijk moet voldoen bij de bouw. Sinds 2000 geldt het verbeterde bouwbesluit. Van deze woningen nemen we dan ook aan dat ze van goede kwaliteit zijn. Zo'n 12,5% van de Rotterdamse woningen is gebouwd vanaf 2000.



BAG - OBI | 2019, 2020

Tot 1975 waren in bouwvergunningen geen isolatiemaatregelen opgenomen. Deze huizen zijn veelal gebouwd zonder spouwisolatie, enkel glas of moderne badkamer. Grofweg kan worden gesteld dat alle woningen vanaf de jaren '80 een vorm van spouwisolatie hebben. Van deze woningen die zijn gebouwd in de periode 1980 -2000, oftewel circa 25% van de bestaande voorraad, mag je een zekere (energetische) kwaliteit van veronderstellen.

Het overige deel van de woningvoorraad (65%) is van voor 1980.

Uit de vitaliteitsatlas blijkt dat 20% van de Rotterdamse woningen te maken heeft met achterstallig onderhoud.

Energielabel

Nog niet voor alle Rotterdamse woningen is een geldig energielabel. Zo'n 143.000 woningen hebben een energielabel C of beter (bron RVO, 2020), dat is ongeveer 45% van de Rotterdamse woningvoorraad. Meer dan 80.000 woningen hebben een lager energielabel en van 92.000 woningen is nog geen geldig energielabel vastgesteld.

ENERGETISCH



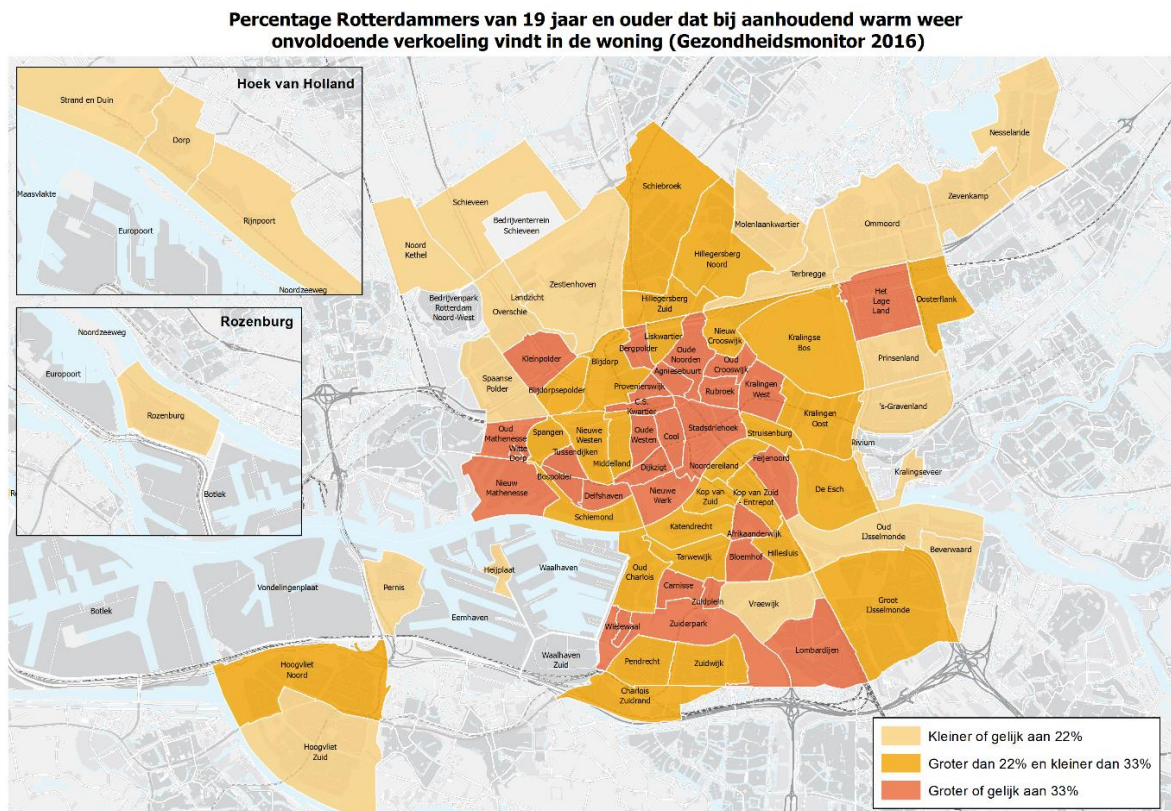
Kaart 2: energetische kwaliteit woningen (kwaliteitsatlas)

Klimaatbestendigheid

Extreem weer zoals hevige neerslag en extreme hitte komen steeds vaker voor. Om schade en overlast te voorkomen moeten woningen klimaatbestendig te zijn.

Om de kwetsbaarheid van panden voor neerslag te bepalen is er het bluelabel. Bij bluelabel A en B is er enkel water tegen de gevel en de kans op schade zeer klein. Bij label E, stroomt water het pand in bij een hevige regenbui. In 2018 heeft 86,7% van de panden een bluelabel A of B, dus 13,3% van de panden is kwetsbaar voor (hevige) neerslag.

Extreme hitte kan zorgen voor een oververhitte woning. Hierdoor kunnen mensen binnenshuis geen verkoeling vinden, hun nachtrust verslechtert en arbeidsproductiviteit daalt. Dit speelt bij verschillende soorten woningen. Enerzijds bij huizen met een goede isolatie maar een ontbrekend ventilatiesysteem. Daarnaast zijn ook woningen met een plat dak kwetsbaar voor extreme hitte. Dit probleem speelt in de hele stad, met name in het centrum en de stadswijken wordt hitte als een probleem ervaren (kaart 3).



Kaart 3: percentage Rotterdammers van 19 jaar en ouder dat bij aanhoudend weer onvoldoende verkoeling vindt in de woning. (Gezondheidsmonitor, 2016)

Kwetsbare meergezinswoningen:

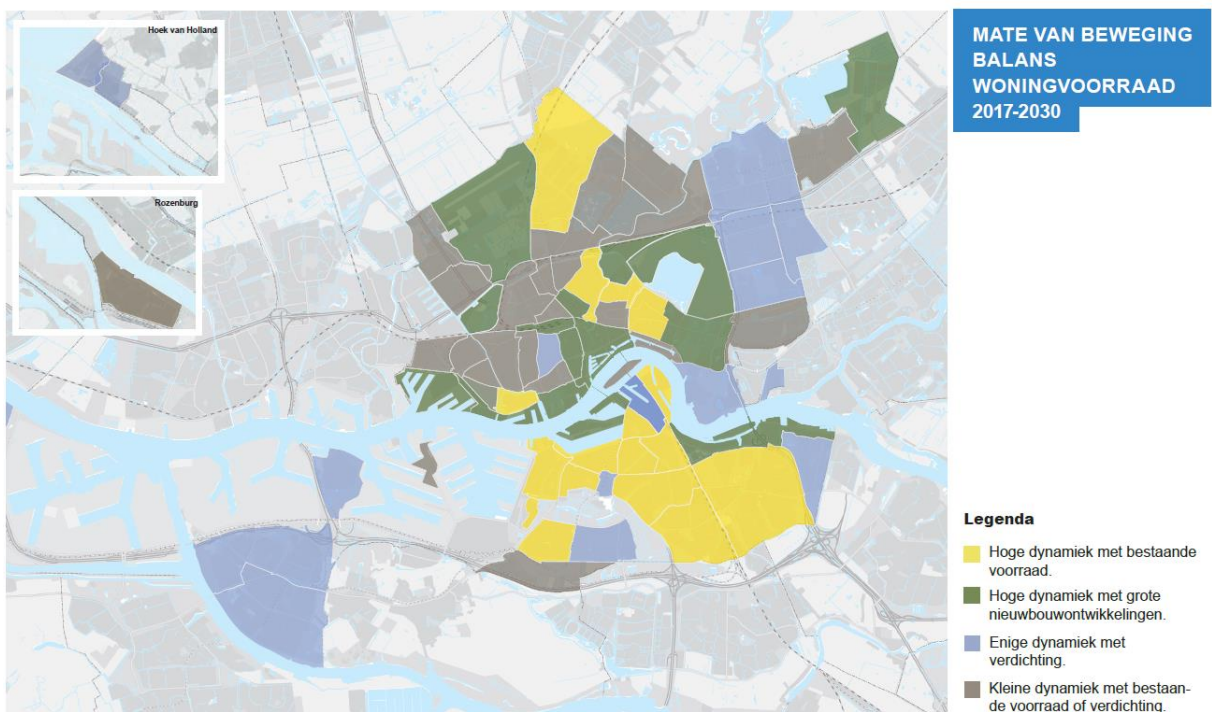
Kwetsbare meergezinswoningen zijn meergezinswoningen zonder lift, met een woningoppervlak van minder dan 75m² en een WOZ-waarde van minder dan €130.000 (peiljaar 2007). Dit zijn kwetsbare woningen op de woningmarkt.

In Rotterdam is 24% van de woningen aangemerkt als een kwetsbare meergezinswoning. Deze woningen liggen vooral in de oudere wijken op Zuid en in het westen van de stad. Uitschieters zijn Carnisse (80%), Oud Mathenesse/Witte dorp (64%), Bergpolder (56%), Tarwewijk (54%) en Charlois (49%). (wijkprofiel, 2020)

Indicator	Parameter	Score	Toelichting
Woningkwaliteit	Verandering in (bouwtechnische) kwaliteit van de woningvoorraad	😐	De kwaliteit van de Rotterdamse woningvoorraad verschilt per gebied. De afgelopen jaren is flink ingezet op nieuwbouw en programma's als NRPZ om de woningvoorraad te verbeteren. Er ligt een grote opgave op het gebied van onderhoud en verduurzaming van de woningvoorraad.

2.2.2 Autonome ontwikkeling

DYNAMIEK IN DE WONINGVOORRAAD



Kaart 4 Dynamiek in de woningvoorraad (herijking gebiedsatlas 2020)

Op de kaart dynamiek in de woningvoorraad is te zien in welke wijken een hoge dynamiek zit in de bestaande woningvoorraad. Dit biedt kansen voor het verbeteren van de woningen.

Fundering

De gemeente Rotterdam stimuleert de funderingsaanpak. De gemeente voert wijkgerichte aanpakken ten behoeve van funderingsonderzoek uit en jaagt funderingsherstel aan met inzet van het landelijk

fonds funderingsherstel. De verwachting is dus dat er door deze aanpak meer panden een goede fundering krijgen.

Woningverbetering

De gemeente stimuleert het onderhoud van de woningen. In sommige wijken, zoals binnen het NPRZ (Nationaal Programma Rotterdam Zuid), wordt bewust in de woningvoorraad ingegrepen ingegeven vanuit een lage woonkwaliteit. Dit is ook te zien op kaart 4 "dynamiek in de woningvoorraad". In de periode 2012-2030 worden 35.000 woningen binnen NPRZ aangepakt (1/3^e van de voorraad). Het gaat om 12.000 corporatiewoningen en 23.000 particuliere woningen. (bron NPRZ uitvoeringsprogramma 2019- 2022).

Richting 2040 (vanaf de huidige situatie) worden er binnen NPRZ 45.000 woningen worden opgeknapt waarvan 10.000 sloop en 9000 vervangende nieuwbouw en nog eens 25.000 woningen buiten NPRZ worden opgeknapt.

Energielabels

De strategie voor de verduurzaming van woningen richt zich vooral op bestaande bouw. Door nationale wet en regelgeving is duurzaamheid bij nieuwbouw al geborgd. Zo is er geen aardgasaansluiting meer bij nieuwbouw en gaat het energielabel al richting energieneutraal.

Om de energielabels te verbeteren wordt ingezet op de woningverbetering zoals in NPRZ. Ook zijn er al vijf gebiedsaanpakken voor energietransitie: Reyerdijk/Groot IJsselmonde, Pendrecht-Zuidoost, Rozenburg, Lage Land Oost (Prinsenland) en Bospolder-Tussendijken. Hier komt een samenhangende, duurzame gebiedsaanpak.

Richting 2040 zijn 73.000 woningen aangesloten op het warmtenet en worden 65.000 woningen beter geïsoleerd.

Klimaatbestendigheid

Rotterdam zet in de college periode 2018-2022 in op het verbeteren van de bluelabels. De verwachting is dat dit doorzet. De kans op hevige neerslag wordt echter groter, dat dit een belangrijk punt is om Door klimaatverandering zal het aantal warme nachten toenemen (zie ook de deelstudie woonomgeving, indicator urban heat island effect). Hierdoor wordt de opgave voor verkoeling in woningen groter. Wel is te zien dat er een hoge dynamiek is in de bestaande woningvoorraad in de wijken waar mensen nu onvoldoende verkoeling vinden. Dit biedt kansen om de grootschalige renovatie en/of nieuwbouw rekening te houden met klimaatbestendig bouwen.

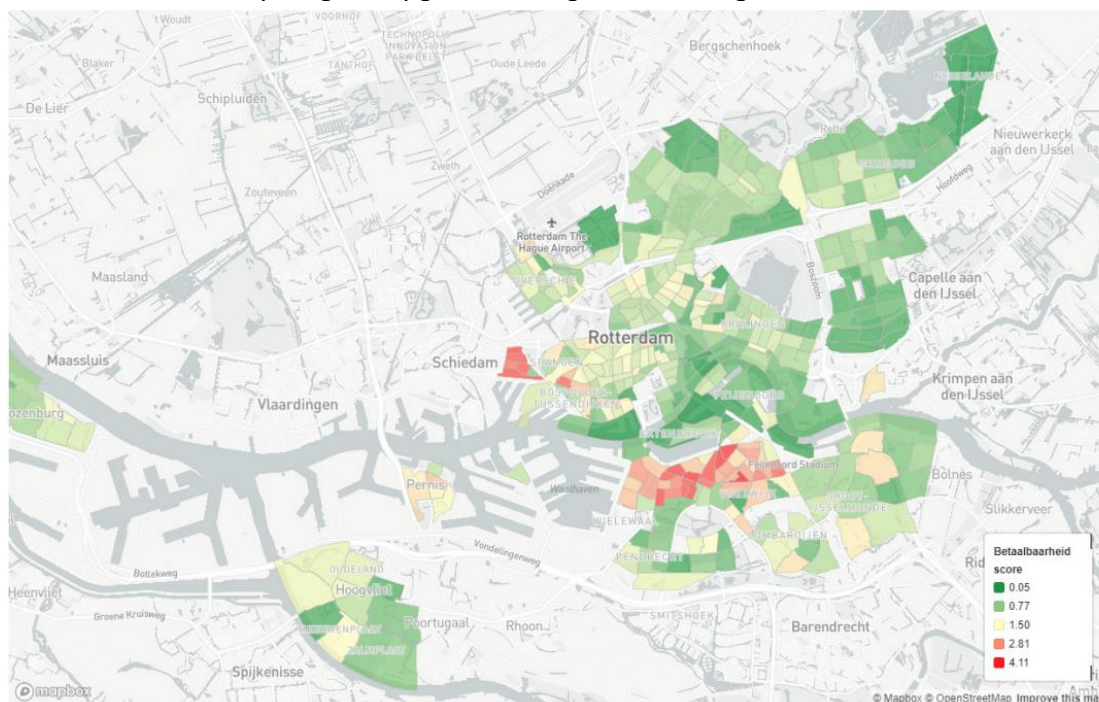
Kwetsbare meergezinswoningen

Vooral op Zuid wordt flink geïnvesteerd in verbetering van de bestaande woningvoorraad. Dit is ook het gebied waar veel kwetsbare meergezinswoningen liggen. Door sloop-nieuwbouw en samenvoeging zal het aantal kwetsbare meergezinswoningen afnemen.

Totale opgave

Het totaal aan opgaven in de particuliere woningvoorraad is tot aan 2050 begroot op 10,7 miljard euro, waarvan 6,5 miljard euro onrendabel is en dus niet is terug te verdienen door waardestijging of een

lagere energierekening. Het vitaliteitsonderzoek concludeert dat dit niet voor iedereen betaalbaar is. Dit komt door een stapeling van opgaven en/of gemiddeld laag besteedbaar inkomen kaart 5).



Kaart 5: betaalbaarheid onderhoud en verduurzaming van de eigen woning tov het besteedbaar inkomen (Vitaliteitsonderzoek, 2021)

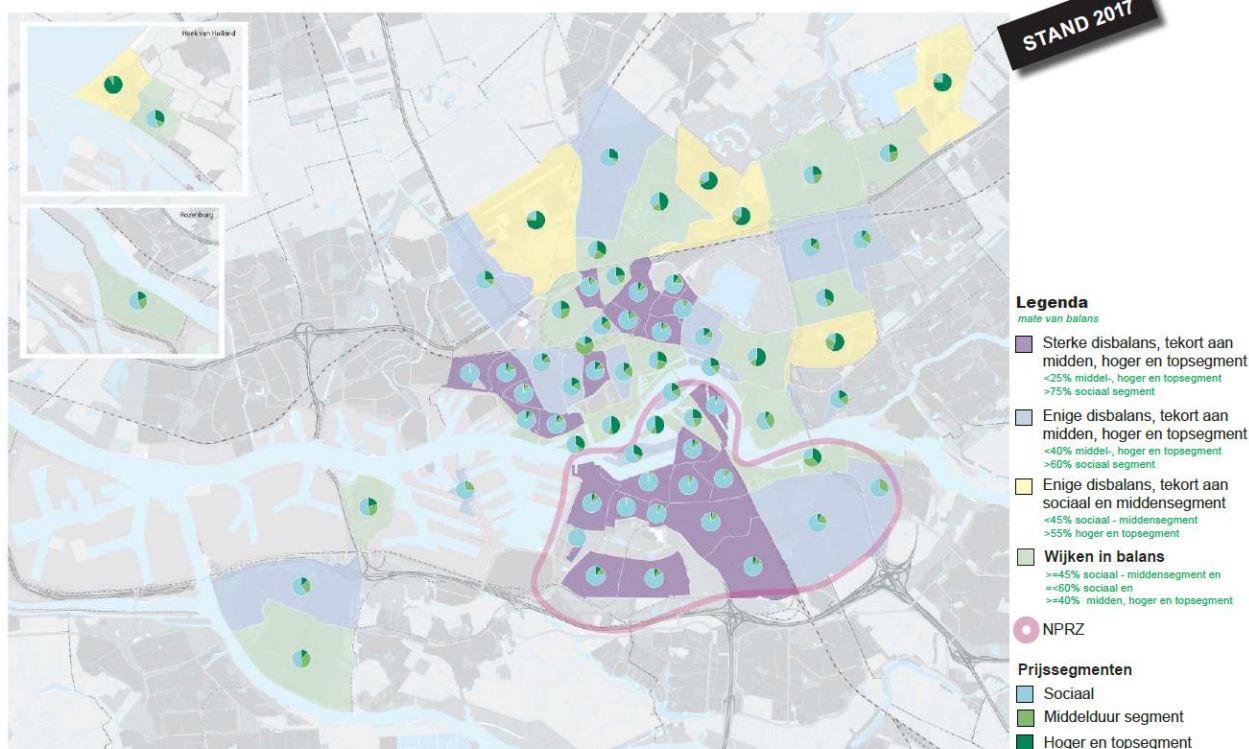
Indicator	Parameter	Score	Toelichting
Woningkwaliteit	Verandering in (bouwtechnische) kwaliteit van de woningvoorraad		Door de toevoeging van 34.000 nieuwe woningen, NPRZ waarin 45.000 woningen worden opgeknapt waarvan 10.000 sloop en 9000 vervangende nieuwbouw en nog eens 25.000 woningen buiten NPRZ worden opgeknapt komen er veel woningen bij van een goede kwaliteit. Ook gaan 73.000 woningen van het gas en worden 65.000 beter geïsoleerd. Punt van aandacht is de betaalbaarheid, niet elke woningeigenaar heeft voldoende inkomen om de eigen woning op te knappen en mee te gaan met de verduurzaming. Bovendien is een groot aandeel van de opgave (in de particuliere voorraad) onrendabel en wordt dus niet terug verdient in een waarde stijging van de woning. Daarom scoort deze indicator matig tot een smiley die richting overwegend goed gaat, de verscheidenheid binnen Rotterdam is groot.

2.3 Balans van de woonsegmenten

2.3.1 Huidige situatie

Rotterdam is een stad met relatief veel woningen in het sociale segment. Er is een te kort aan middensegment woningen. Met name op Zuid en in de stadswijken is sprake van disbalans in de woonsegmenten (kaart 6). In 2017 valt 69 procent van de woningen in de sociale sector (huur en koop) en 31 procent in het middensegment of hoger (huur en koop). Deze verhouding in de woningvoorraad komt niet overeen met de samenstelling van de Rotterdamse bevolking.

ANALYSE: MATE VAN BALANS IN DE WONINGVOORRAAD



Kaart 6: mate van balans in de woningvoorraad 2017 (Bron: Herijking gebiedsatlas)

Indicator	Parameter	Score	Toelichting
Aanbod woningen	Balans van de woonsegmenten		De meeste wijken in Rotterdam zijn niet in balans. 69% van de woningvoorraad valt in het sociale segment. Dit komt niet overeen met de samenstelling van de Rotterdamse bevolking.

2.3.2 Autonome ontwikkeling

De vraag naar woningen in het midden en hogere segment nemen toe. Rotterdammers zijn steeds hoger opgeleid en hebben daarmee meer kans op een goed betaalde baan. Daarnaast komen er steeds meer goedbetaalde banen bij in de kennis- en dienstensector. Voor het sociale segment gelden

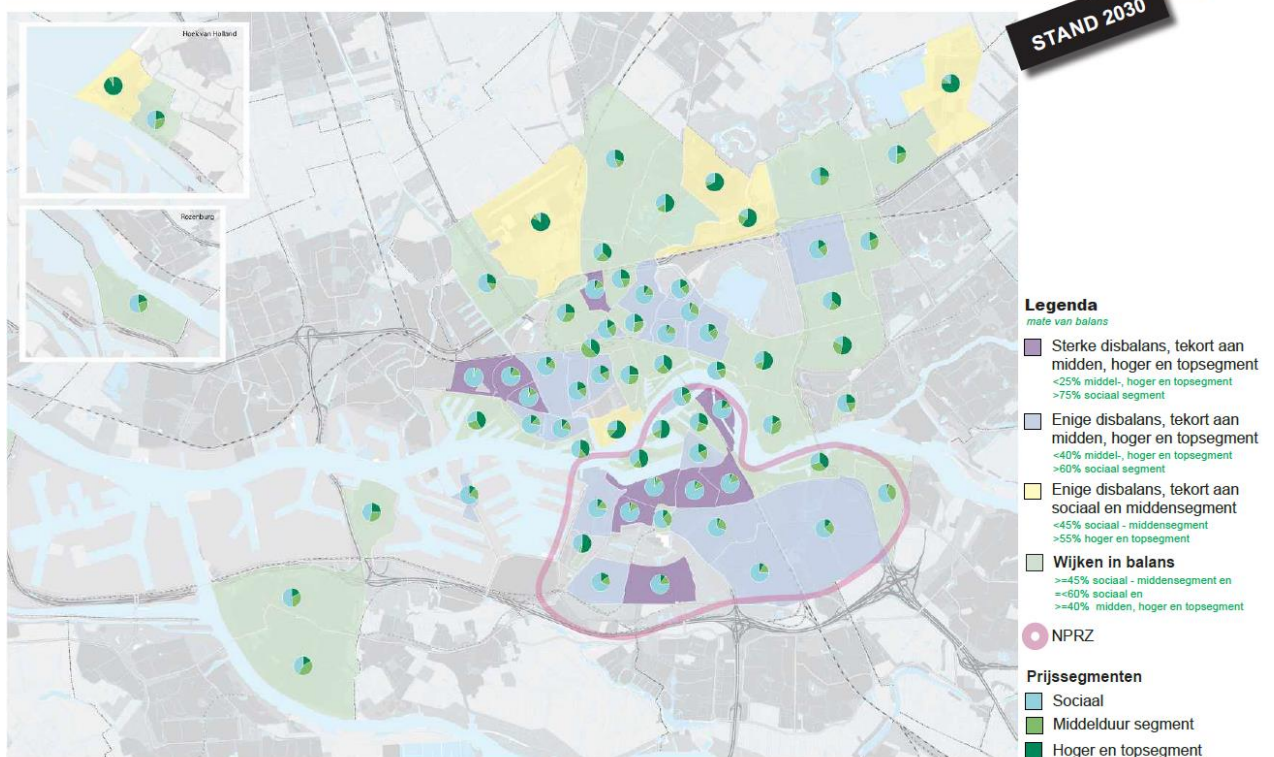
inkomenseisen waardoor Rotterdammers met een middeninkomen ook echt woning nodig hebben in het middensegment.

De gemeente zet daarom in op een groei van het midden en hogere segment. Het aandeel midden, hoger en top segment neemt toe met 46.600 woningen (tabel 1). Door deze toename van zowel nieuwe woningen als transformatie komt er meer ruimte om door te stromen. In 2030 zal niet elke wijk in balans zijn. (zie kaart 7). Wel gaan veel wijken van een sterke disbalans naar een enige disbalans.

Totale woningvoorraad (incl onzelfstandige eenheden) in 2017 en 2030					
2017			2030		
Totalen	310.300	100%			100%
Sociaal segment	212.900	69%	-13.500	199.400	58%
Midden, hoger en top segment	97.400	31%	+46.600	144.000	42%

Tabel 1: totale woningvoorraad 2017-2030 (bron: Thuis in Rotterdam, addendum woonvisie 2030)

ANALYSE: MATE VAN BALANS IN DE WONINGVOORRAAD



kaart 7: mate van balans in de woningvoorraad 2030 (Bron: Herijking gebiedsatlas)

Voor 2040 ligt nog geen beleid vast om te zorgen voor meer balans in de woningvoorraad. Wel zal kan door de toevoeging van nieuwe woningen meer balans ontstaan in de verschillende wijken. Hiervoor is het wel van belang in welke wijken deze nieuwe woningen komen.

Indicator	Parameter	Score	Toelichting
Aanbod woningen	Balans van de woonsegmenten		Door actief woonbeleid oa in NPRZ is er een positieve trend te zien in de mate van balans van de woonsegmenten in Rotterdam.

2.4 Toekomstbestendigheid van woningen

2.4.1 Huidige situatie

Met name voor de doelgroepen jongeren en ouderen is te weinig aanbod op de juiste plek.

In Rotterdam zijn nu in theorie wel voldoende geschikte woningen voor ouderen (en mensen met een beperking). Deze zijn echter niet altijd voor ouderen beschikbaar, betaalbaar of niet meer geschikt als ouderen hulp of zorg nodig hebben. Daarnaast staan ze niet altijd op de gewenste locatie (bij voorzieningen) of voldoen ze niet meer aan de woonwensen van de ouderen. In Rotterdam zijn zo'n 132.000 woningen geschikt voor ouderen (peiljaar 2016). Vooral de gebieden aan de rand van de stad hebben een groot aandeel potentieel geschikte woningen voor ouderen.



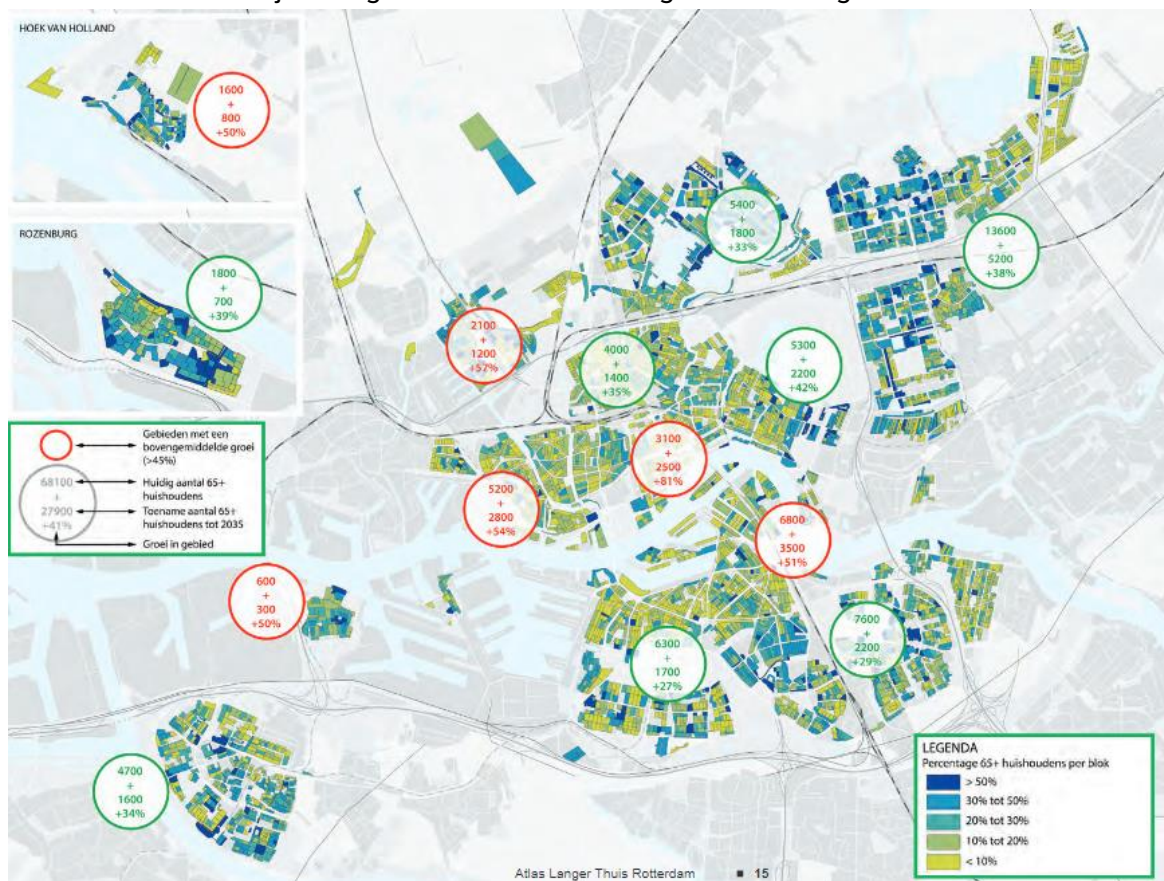
Kaart 8: Percentage geschikte woningen voor ouderen per blok, (atlas Langer thuis Rotterdam)

Indicator	Parameter	Score	Toelichting
Aanbod woningen	Verandering in de toekomstbestendigheid van woningen	☹️	Voor bepaalde doelgroepen zoals jongeren en ouderen is te weinig aanbod op de juiste plek. Het aantal woningen dat potentieel geschikt is voor ouderen is in theorie wel voldoende.

2.4.2 Autonome ontwikkeling

Binnen sociale segment woningen wordt ingezet op ouderen en jongeren (studenten). Met voor ouderen geschikte woningen worden ouderen verleid om uit een reguliere eengezinswoning te verhuizen. Door gericht voor studenten te bouwen worden zij verleid te kiezen voor de echte studentenwoningen, in plaats van het delen van een grotere reguliere woning. Op deze manier komen eengezinswoningen vrij voor gezinnen. Tot 2030 komen er in het sociale segment 8400 nieuwbouw woningen bij, worden 5000 woningen geüpgraded en minimaal 2000 studentenkamers toegevoegd. (bron addendum)

Het aantal huishoudens met ouderen zal toenemen door de vergrijzing. Tot 2035 komen er 28.000 huishoudens met ouderen bij. Dat is een groei van 40% tov 2016. Op kaart 9 is te zien dat in het centrum en de stadswijken de groei van ouderen bovengemiddeld hoog is.



Kaart 9: verandering van het 65+ per gebied tot 2035 (atlas Langer Thuis Rotterdam)

Indicator	Parameter	Score	Toelichting
Aanbod woningen	Verandering in de toekomstbestendigheid van woningen		Door de vergrijzing neemt de druk op woningen geschikt voor ouderen enorm toe. De vergrijzing is het sterkst in wijken waar relatief weinig geschikte woningen staan. De gemeente probeert zowel ouderen als jongeren te verleiden te verhuizen naar een geschikte woning zodat eengezinswoningen vrij komen. Om dit te bereiken worden geschikte woningen toegevoegd en 5000 woningen geupgraded. De opgave is in 2040 groter dan nu. Door het woonbeleid zullen er meer geschikte woningen zijn. Per saldo zullen er in 2040 zonder aanvullende maatregelen nog altijd knelpunten zijn.

3 Beoordeling hoofdkeuzes

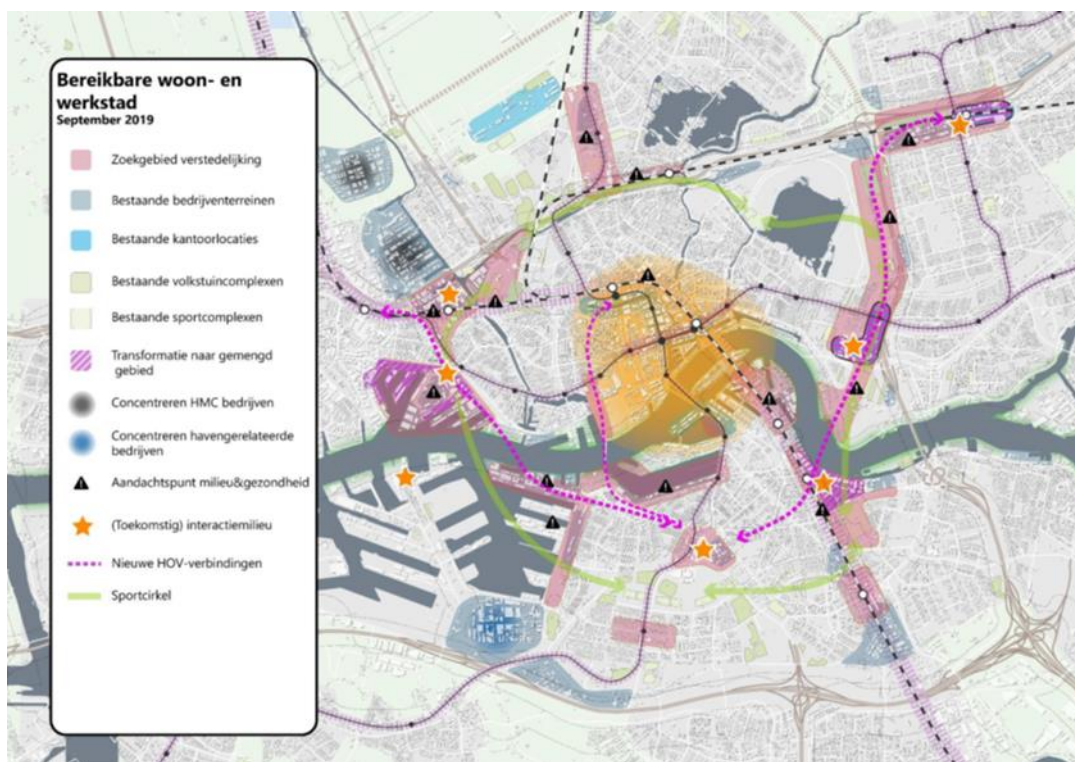
Aan de basis van de Omgevingsvisie liggen diverse beleidsproducten. Het betreft onder andere de Visie Openbare ruimte, de Rotterdamse Mobiliteitsaanpak, de Strategische verkenning verstedelijking, Werklocaties, Rotterdams Duurzaamheidskompas en de Havenvisie.

Zo wordt met de verstedelijkingsstrategie en de Rotterdamse Mobiliteitsaanpak ingezet op het beter benutten van bestaande en nieuwe openbaar vervoerslijnen en -knooppunten, met verdichting van gebieden zoals Merwe-Vierhavens, de Binnenstad en het stedelijk gebied rondom de Rijn- en Maashaven (samen Binnenstad+), de oostflank van Rotterdam en op de lange termijn (na 2040) het verdichten van de westflank van Rotterdam.

De omgevingsvisie zet in op een goede groei van Rotterdam door middel van vijf hoofdkeuzes. In het ROER worden voor de hoofdkeuze *Verstedelijken & verbinden* twee varianten onderscheiden: de variant Laag 2040 en de variant Hoog 2040. Daarmee onderzoeken we de hoeken van het speelveld, de bandbreedte aan effecten als gevolg van de groei van de stad. Daarnaast worden ook de effecten ingeschat van de vier overige hoofdkeuzes en daarmee samenhangende kernbeslissingen. Voor een compleet overzicht van de te onderzoeken varianten en kernbeslissingen zie bijlage 1.

Sinds de Verkenning omgevingsvisie in 2018 is met nieuw beleid al volop ingezet op de toen vastgestelde doelen of perspectieven voor Rotterdam: een compacte stad, een inclusieve stad, een circulaire stad, een productieve stad en een gezonde stad. Beleidskaders, die al zijn vastgesteld en een nadere invulling geven aan die doelen van de omgevingsvisie, en waarvoor nog geen concrete uitvoeringsbesluiten zijn genomen, of die met de omgevingsvisie nog zijn te beïnvloeden, maken deel uit van de omgevingsvisie. Relevante beleidskaders voor deze deelstudie zijn de Woonvisie, Langer Thuis en het Vitaliteitsonderzoek over de woningvoorraad.

Onderstaande kaart laat zien dat de toevoeging van woningen en arbeidsplaatsen in de omgevingsvisie ten opzichte van de autonome ontwikkeling tot 2040 vooral plaatsvindt binnen strategische gebieden als de Binnenstad+ en de zone Alexander-Zuidplein. Het gaat daarbij onder meer om Merwe-Vierhavens, de 's-Gravendijkwal corridor, Pompenburg, Blaak, Willems-as, Rijnhaven, Maashaven, knooppunt Alexander, zone A20, zone A16, Kralingse Zoom, Feijenoord City en Lombardijen. In de hoge groeivariant vindt nog eens extra verdichting plaats rond grote HOV knooppunten in de zone Alexander-Zuidplein (met name rond de grote OV knooppunten Alexander, Kralingse Zoom en Feijenoord City), in Binnenstad+, in Merwe-Vierhavens en rond een nieuw station van Nelle.



De groei in termen van woningen en arbeidsplaatsen, in zowel de autonome ontwikkeling als in de twee groeivarianten, is ten behoeve van het ROER onderzoek als volgt geprognosticeerd (toevoegingen t.o.v. het basisjaar 2016, V-MRDH):

	Woningen	Arbeidsplaatsen
Basisjaar 2016	0	0
Autonoom 2040	34.000	45.000
Laag 2040	60.000	66.000
Hoog 2040	81.000	90.000

In zowel de lage als de hoge variant is de stad in 2040 verbonden met een HOV bus via de Maastunnel van Zuidplein naar Rotterdam Centraal. In de lage variant is er daarnaast nog een nieuwe, multimodale, oostelijke oeververbinding in de vorm van een brug met tram (van Zuidplein naar station Alexander). In de hoge variant gaat het om een oostelijke tunnel met een metroverbinding, in combinatie met een fiets-voetbrug over de Nieuwe Maas. Daarnaast gaat de lage variant voor 2040 uit van een nieuwe City sprinter over een dan viersporige Oude (spoor-) Lijn met een City sprinter station Stadionpark. In de hoge variant heeft Stadionpark een IC-station en een nieuw station van Nelle in Spaanse polder.

In het kader van goede groei zullen maatschappelijke voorzieningen meegroeien met de stad, in de hoge variant iets meer dan in de lage variant. Daarvan profiteren ook de bestaande wijken in de verstedelijkingszones. Er wordt met de omgevingsvisie, in aanvulling op de groeivarianten, ingezet op een voldoende en divers aanbod van wonen, werken en voorzieningen en op een gebundelde aanpak voor toekomstbestendige woonwijken (verduurzamen, vergroenen en klimaatadaptief maken). Zowel stad als haven groeien in drie stappen naar klimaatneutraal: de stad via beperken van het

energiegebruik, het benutten van (rest-) warmte (warmtenet) en toepassen van duurzame bronnen (zon, wind en geothermie) en de haven via een verzwaarde en efficiëntere energie infrastructuur, en van toepassing van blauwe waterstof naar toepassing van groene waterstof. In de economie worden bedrijven met een hoge milieucategorie geconcentreerd in bestaande en gezonde bedrijventerreinen in stad en haven, wordt het havenindustriële complex getransformeerd naar een nieuwe, circulaire economie en de stad naar een innovatie-ecosysteem en worden beide ontwikkelingen ondersteund door een efficiënte en emissievrije logistiek voor transport en vervoer. In de stad worden rivieren benut als slagaders van de stad, wordt het groenblauwe netwerk van parken, singels, boulevards en straten versterkt, wordt ruim baan gemaakt voor de fietser en voetganger en komt er meer balans tussen rust en reuring. De inzet is een autoluwe binnenstad op basis van een nieuw verkeerscirculatieplan.

Werkwijze beoordeling van de hoofdkeuzes

Expert judgment, kwalitatief.

Voor de hoofdkeuzes als zodanig gaat het om de vraag of zij bijdragen aan het bereiken van de ambities. Of de hoofdkeuze een stap in de goede richting is, of juist niet. En of het een beperkte verbetering of verslechtering is, of een substantiële verbetering of verslechtering. Dit wordt als volgt weergegeven.

++	Sterk positief effect. De hoofdkeuze draagt in sterke mate bij aan het realiseren van de ambitie.
+	Beperkt positief effect. De hoofdkeuze draagt in zekere zin bij aan het realiseren van de ambitie.
0	Geen wezenlijk effect. De hoofdkeuze draagt niet bij en doet ook geen afbreuk aan de ambitie.
-	Beperkt negatief effect. De hoofdkeuze doet in zekere zin afbreuk aan het realiseren van de ambitie.
--	Sterk negatief effect. De hoofdkeuze doet in sterke mate afbreuk aan het realiseren van de ambitie.

3.1 Prettig leven in de delta

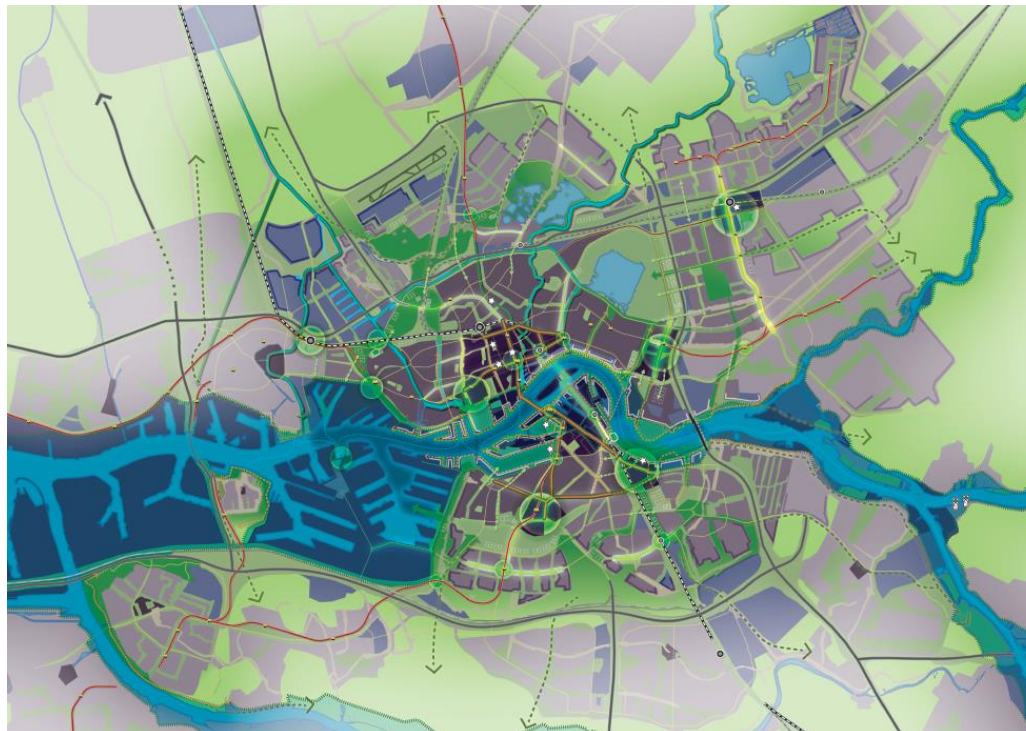
3.1.1 Toelichting op de hoofdkeuze

De hoofdkeuze *prettig leven in de delta* is gericht op een gezonde, veerkrachtige stad in de delta.

De hoofdkeuze omvat de volgende kernbeslissingen:

- de rivieren als landschappelijke slagaders van de stad
- versterken groen-blauwe netwerk: parken, singels, boulevards en straten
- ruim baan voor de fietser en voetganger

- bewaken balans tussen rust en reuring
- klimaatadaptatie inrichting van de stad en wijken



Zie tabel met nadere keuzes in de bijlage.

3.1.2 Kwaliteit van de woningvoorraad

Effecten

- De groenere omgeving en het aanpassen van de infrastructuur aan voetgangers en fietsers plus het verlagen van de maximum snelheid binnen verblijfsgebieden hebben ook een positief effect voor de woningen (bijvb minder geluidoverlast en trillingen).
- Door het nemen van klimaatadaptieve maatregelen bij vastgoed en in de openbare ruimte, is er minder hinder (en/of) schade bij extreem weer (hitte, neerslag).

Beoordeling

Op grond van bovenstaande effecten is het verwachte effect neutraal tot beperkt positief (0/+).

Maatregelen en randvoorwaarden

- Bestaande voorraad (klimaatadaptief) aanpassen is een stuk lastiger dan nieuwbouw
- Aandacht nodig voor funderingsherstel, grondwaterproblematiek en bodemdaling.

3.1.3 Balans van de woonsegmenten

Effecten

- Weinig effecten op de woningen, wel op de woonomgeving. Hoe aantrekkelijker de omgeving, hoe hoger de vastgoedprijzen.

Beoordeling

Op grond van bovenstaande effect is de impact zeer beperkt (0). De hoofdkeuze draagt niet bij en doet ook geen afbreuk aan de ambitie.

Maatregelen en randvoorwaarden

- Zorgen voor een evenwichtige verdeling van de groen-/blauwe investeringen over de stad. Eventueel investeringen op gebieden waar sprake is van onbalans in de woonsegmenten.

3.1.4 Toekomstbestendigheid van woningen

Effecten

Geen directe effecten te verwachten. Mogelijk wel hogere grond- en vastgoedprijzen door aantrekkelijker woonomgeving.

Beoordeling

Op grond van bovenstaande effect is de impact zeer beperkt (0). De hoofdkeuze draagt niet bij en doet ook geen afbreuk aan de ambitie.

Maatregelen en randvoorwaarden

Inzet van financiële instrumenten om de vastgoedprijzen betaalbaar te houden, zodat er ook gebouwd wordt de voor doelgroepen studenten, jongeren en ouderen.

3.2 Verstedelijken & verbinden

3.2.1 Toelichting op de hoofdkeuze

De hoofdkeuze *verstedelijken en verbinden* is gericht op verstedelijking binnen de bestaande stad nabij openbaar vervoer. Zodoende ontstaat een samenhangende stad op twee oevers.

De hoofdkeuze omvat de volgende kernbeslissingen:

- we verdichten binnen de bestaande stad om de stad te versterken
- ontwikkeling van oeververbindingen en HOV op stedelijke en regionale schaal
- ontwikkelen netwerk van complementaire, hoogstedelijke centra



Alexander-Zuidplein (A-Z)

Varianten

Om de hoeken van het speelveld in beeld te brengen en daarmee ook de bandbreedte aan mogelijke effecten zijn voor deze hoofdkeuze twee groeivarianten ontwikkeld. Een variant Laag 2040, met minder hoge ambities, die uitgaat van een situatie waarin minder wordt samengewerkt, minder meters worden gemaakt, met meer spreiding van woningbouw en arbeidsplaatsen in Binnenstad+ en in de oostflank, meer diversificatie en een meer sectorale aanpak. Versus een variant Hoog 2040, met meer ambities, waarin sprake is van meer samenwerking, meer meters maken, meer concentreren van verdichting, meer clusteren en specialiseren, en een integrale aanpak met een relatief grotere rol voor de gemeente qua sturing.

Volgend de omgevingsvisie zal Rotterdam de komende jaren sterk gaan groeien (gemiddeld met 50.000 woningen in de periode tot 2040), vooral door verdichting langs bestaande en nieuwe lijnen van (hoogwaardig) openbaar vervoer. In de variant Laag 2040 wordt uitgegaan van 60.000 woningen en 66.000 arbeidsplaatsen. In de variant Hoog 2040 gaat het om 81.000 woningen en 90.000 arbeidsplaatsen. Maatschappelijke voorzieningen groeien mee met de mate van verdichting.

In de variant Laag 2040 komt er een nieuwe, oostelijke en multimodale oeververbinding in de vorm van een brug, ergens tussen de Veranda aan de zuidzijde en polder de Esch aan de noordzijde. Daarmee komt, via deze brug, een nieuwe, hoogfrequente tramlijn tussen Zuidplein en Alexander, die verdichtingslocaties in de oostflank van Rotterdam met elkaar verbindt. In de variant Hoog 2040 wordt de brug met tram vervangen door een tunnel met metro en een fiets- en voetbrug. In dat geval komen er ook extra woningen en arbeidsplaatsen bij, vooral rond de grote knooppunten van Alexander, Kralingse Zoom en Feijenoord City. De A16 wordt in deze variant verbreed om groei van het autoverkeer op te vangen.

In beide varianten is ook sprake van een nieuwe, hoogwaardige busverbinding tussen Zuidplein en Rotterdam Centraal en een nieuwe metroverbinding langs de Oude (spoor-) Lijn. Deze accommoderen verdere verdichting in de Binnenstad. In de hoge variant komt er aan de noordkant ook een nieuw station van Nelle met extra verdichting nabij het station.

Uitgangspunten Laag 2040	Uitgangspunten Hoog 2040
minder samenwerking, minder meters maken, meer spreiden, diversificeren, en een meer sectorale aanpak	meer samenwerking, meer meters maken, meer concentreren, clusteren en specialiseren, integrale aanpak met grotere rol gemeente
Verdichting vooral in M4H, Binnenstad+ en in A/-Z, enigszins gespreid langs OV-lijnen	Extra verdichting in M4H, Binnenstad+, A-Z, rond nieuwe station van Nelle, geconcentreerd rond HOV knooppunten
Mobiliteit en bereikbaarheid • Oostelijke multimodale stadsbrug met tram Alexander-Zuidplein; • City Sprinter station Stadionpark • HOV bus via Maastunnel van Zuidplein naar Rdam Centraal; • City Sprinter Oude Lijn;	Mobiliteit en bereikbaarheid • Oostelijke tunnel met metro Alexander-Zuidplein + fiets- en voetbrug; • Capaciteitsvergroting op de A16; • IC station Stadionpark • HOV bus via Maastunnel van Zuidplein naar Rdam Centraal; • City Sprinter Oude Lijn + nieuw station van Nelle;
60.000 woningen	81.000 woningen
66.000 arbeidsplaatsen	90.000 arbeidsplaatsen
647.000 m2 maatschappelijke voorzieningen, waarvan 388.000 m2 sportterreinen en de rest in gebouwen;	700.000 m2 maatschappelijke voorzieningen, waarvan 420.000 m2 sportterreinen en de rest in gebouwen;

Tabel samenvatting hoofdkeuze Verstedelijken en verbinden, twee varianten Laag 2040 en Hoog 2040

Zie voor een compleet overzicht van de te beoordelen hoofdkeuzes en groeivarianten de bijlage van deze deelstudie.

3.2.2 Kwaliteit van de woningvoorraad

Effecten

Lage scenario:

- De woningvoorraad groeit met 60.000 woningen, dat zijn er 26.000 meer dan in autonome situatie. Deze nieuwe woningen zijn (door wet- en regelgeving) standaard van goede bouwtechnische kwaliteit. Het percentage woningen dat van goede kwaliteit is neemt hierdoor toe.

Hoge scenario

- Woningvoorraad groeit met 81.000 woningen, dat zijn er 47.000 meer dan in de autonome situatie. Deze nieuwe woningen zijn (door wet- en regelgeving) standaard van goede

bouwtechnische kwaliteit. Het percentage woningen dat van goede kwaliteit is neemt hierdoor toe.

Beoordeling

Doordat het effect enkel geldt voor nieuwe ontwikkelingen is het effect in beide scenario's beperkt positief.

Maatregelen en randvoorwaarden

Geen

3.2.3 Balans van de woonsegmenten

Effecten

Lage scenario:

- Woningvoorraad groeit met 60.000 woningen, dat zijn er 26.000 meer dan in autonome situatie.
- Deze woningen komen voornamelijk: in M4H, Binnenstad+ en in A-Z, enigszins gespreid langs OV-lijnen.
- Door de meer sectorale aanpak komt meer initiatief bij de ontwikkelaars, en wordt gestuurd op aantallen en minder op prijssegmenten.

Hoge scenario:

- Woningvoorraad groeit met 81.000 woningen, dat zijn er 47.000 meer dan in de autonome situatie.
- De extra verdichting komt in M4H, Binnenstad+, A-Z, rond nieuwe station van Nelle, geconcentreerd rond HOV knooppunten. De beperkte ruimte leidt waarschijnlijk tot hoogbouw.
- Doordat de gemeente (in dit scenario) een grote rol pakt kan er beter gestuurd worden op het toevoegen van de woonsegmenten waar een tekort aan is.

Beoordeling

In beide scenario's is een positief effect te verwachten (+), waarbij het hoge scenario het meest positieve effect zal hebben.

Maatregelen en randvoorwaarden

- Door aanvullende eisen te stellen, kan gestuurd worden op de woonsegmenten waar een tekort aan is. Zonder aanvullende eisen/maatregelen bestaat het risico dat er een eenzijdig aanbod van kleine woningen wordt toegevoegd (te weinig sturing van de gemeente). Een mogelijke maatregel is gebruik te maken van de 20-30-30-20 regel.
- Verdeling woonsegmenten verbeteren ook in bestaande wijken dit kan door de bestuursovereenkomst (loopt tot 2030) met de woningcorporaties; als elders sociaal wordt toegevoegd dan kan in gebieden met een overschot sociale woningen worden onttrokken.
- Door stijging van de grondprijzen (als gevolg van de toenemende ruimteclaims) kan de betaalbaarheid (nog meer) onder druk komen, dit vraagt ook om regie en eventueel de inzet van financiële instrumenten van de gemeente (zoals nu bijvoorbeeld met het actieplan Middenhuur.)
- De integrale aanpak moet niet zorgen voor vertraging.

- Om de hoge bouwproductie te halen, is het noodzakelijk om snel te bouwen. Maak bijvoorbeeld gebruik van systeembouw (standaard maten, deels in fabriek geproduceerd) zo kunnen sneller, meer en betaalbare woningen gebouwd worden.
- Toevoeging van tijdelijke woningbouw helpt om de productie aantallen te halen.
- Toezien van een goede verdeling van de sociale voorraad over de kwetsbare doelgroepen.

3.2.4 Toekomstbestendigheid van woningen

Effecten

Lage scenario:

- Woningvoorraad groeit met 60.000 woningen, dat zijn er 26.000 meer dan in autonome situatie. Nieuwbouw is over het algemeen geschikt voor de doelgroep ouderen.
- Deze woningen komen voornamelijk: in M4H, Binnenstad+ en in A-Z, enigszins gespreid langs OV-lijnen.
- Door de meer sectorale aanpak komt meer initiatief bij de ontwikkelaars, en wordt gestuurd op aantallen en minder op de doelgroepen. De doelgroep studenten wordt ruim bediend, door de toevoeging van veel kleine woningen. Dat is een interessante doelgroep voor ontwikkelaars.

Hoge scenario:

- Woningvoorraad groeit met 81.000 woningen, dat zijn er 47.000 meer dan in de autonome situatie.
- De extra verdichting komt in M4H, Binnenstad+, A-Z, rond nieuwe station van Nelle, geconcentreerd rond HOV knooppunten.
- Doordat de gemeente een grote rol pakt kan er beter gestuurd worden op het toevoegen van de juiste woonsegmenten.

Beoordeling

Op basis van bovenstaande effecten is er een beperkt positief effect (+) te verwachten in het lage scenario, en nog een positiever effect in het hoge scenario (++)

Maatregelen en randvoorwaarden

- De juiste woning op de juiste plek bouwen.
- Juridische maatregelen nemen zodat voor de juiste doelgroepen wordt gebouwd. Bijvoorbeeld kwaliteitskader voor woningen.
- Voor meer diversiteit op de woningmarkt ook ruimte bieden aan (betaalbare) coöperatieve woonvormen;
- Inzet financiële instrumenten om betaalbaarheid te waarborgen.
- Randvoorwaarde: Aanpak landelijk beleid en regelgeving over woonbeleid beïnvloeden.
- De integrale aanpak moet niet zorgen voor vertraging.
- Bij gebruik van systeembouw (standaard maten, deels in fabriek geproduceerd) kunnen sneller, meer en betaalbare woningen gebouwd worden geschikt voor de doelgroepen ouderen, jongeren en studenten.
- Randvoorwaarde: regelgeving op rijksniveau.
- Toevoeging van tijdelijke woningbouw helpt om de productie aantallen te halen.

3.3 Vitale wijken

3.3.1 Toelichting op de hoofdkeuze

De hoofdkeuze *Vitale wijken* is gericht op de realisatie van toekomstbestendige wijken met kansen voor alle Rotterdammers.

De hoofdkeuze omvat de volgende kernbeslissingen:

- maatschappelijke voorzieningen groeien mee en worden intensiever benut
- voldoende en divers aanbod van wonen/werken/voorzieningen
- sociale en fysieke structuur versterken
- gebundelde aanpak voor toekomstbestendige woonwijken



Zie tabel met nadere keuzes in de bijlage.

3.3.2 Kwaliteit van de woningvoorraad

Effecten

- Sloop- nieuwbouw projecten, hierdoor worden woningen van slechte kwaliteit vervangen door duurzame en toekomstbestendige woningen.
- Waar relevant wordt ook de funderingsproblematiek aangepakt.
- Voortzetting NPRZ en gebundelde wijkaanpak leiden tot verbetering van de woningen.

Beoordeling

Op grond van bovenstaande effecten is het verwachte effect positief tot zeer positief (++).

Maatregelen en randvoorwaarden

- Aandacht nodig voor de betaalbaarheid van verduurzaming en onderhoud van de woningen, dit is niet voor elke woningeigenaar te financieren. Financiële instrumenten zijn noodzakelijk in wijken waar de (financiële) draagkracht van de eigenaren laag is.
- Criteria bepalen welke wijken een gebundelde wijkaanpak krijgen, hierbij moet de bouwtechnische kwaliteit van de woningen een rol spelen (funderingsherstel, bodemdaling, energetische waarde, etc.)

3.3.3 Balans van de woonsegmenten

Effecten

- Door continueren van NPRZ komt er een betere balans van woonsegmenten op Zuid.
- Gebundelde wijkaanpak leidt ook tot een betere balans op Noord.
- Vitale, kleine kernen in en langs havengebied: toevoegen van bepaalde typen woningen kan leiden tot een betere balans in de woonsegmenten.

Beoordeling

Op grond van bovenstaande effecten is er een beperkt positief effect te verwachten (+).

Maatregelen en randvoorwaarden

- Gebundelde wijkaanpak is een kans om met renovatie en/of sloop-nieuwbouw woonsegmenten waar een tekort aan is toe te voegen.
- Zorg voor voldoende aanbod goedkoop segment in de verdichtingslocaties.
- Continuering Rijks financiering (zoals ook bij NPRZ, volkshuisvestingsfonds, woningbouwimpuls)
- Gebundelde wijkaanpak moet niet leiden tot vertraging.

3.3.4 Toekomstbestendigheid van woningen

Effecten

- Gebundelde wijkaanpak leidt tot verbetering van de wijken en woningen. Dit is gunstig voor geschikte woningen voor ouderen in de eigen wijk. De betaalbaarheid voor jongeren en studenten kan onder druk komen te staan.
- Vitale, kleine kernen in en langs havengebied: toevoegen van bepaalde typen woningen kan leiden tot het toevoegen van woningen voor specifieke doelgroepen zoals jongeren en ouderen.
- Betaalbaarheid voor jongeren en studenten kan onder druk komen te staan door sloop van goedkope woningen.

Beoordeling

Op grond van bovenstaande effecten is er een beperkt positief effect te verwachten (+).

Maatregelen en randvoorwaarden

3.4.2 Kwaliteit van de woningvoorraad

Effecten

- Meer woningen op een duurzame warmte/ energiebron aangesloten.
- Daarnaast heeft het gebruik van andere materialen (biobased materialen) een positieve impact op de kwaliteit van woningen.

Beoordeling

Op grond van bovenstaand effect is er een beperkt positief effect te verwachten.

Maatregelen en randvoorwaarden

- Aardgasvrije woningen moeten eerst goed worden geïsoleerd.
- Betaalbaarheid, niet alle woningeigenaren kunnen voldoende investeren om aan te sluiten op een duurzame energiebron.

3.4.3 Balans van de woonsegmenten

Effecten

- Verduurzaming van de woningvoorraad. Dit heeft geen direct effect op de balans in de woonsegmenten. Een indirect effect kan zijn dat de prijzen van de woningen stijgen. Hiertegenover staan de voordelen van lagere woonlasten.

Beoordeling

Er zijn geen directe effecten, dus beoordeling is geen wezenlijk effect (0). De hoofdkeuze draagt niet bij en doet ook geen afbreuk aan de ambitie.

Maatregelen en randvoorwaarden

- Aandachtspunt: de verduurzamingsmaatregelen moeten niet leiden tot onbetaalbare woonlasten. Eventueel inzetten financiële mechanismen en/of juridisch borgen.

3.4.4 Toekomstbestendigheid van woningen

Effecten

- Geen directe effecten te verwachten. Mogelijk wel hogere vastgoedprijzen door verduurzaming.

Beoordeling

Op grond van bovenstaande effecten is de impact beperkt (0). De hoofdkeuze draagt niet bij en doet ook geen afbreuk aan de ambitie.

Maatregelen en randvoorwaarden

- Inzet van financiële instrumenten om de vastgoedprijzen betaalbaar te houden, zodat er ook gebouwd wordt voor de doelgroepen studenten, jongeren en ouderen.

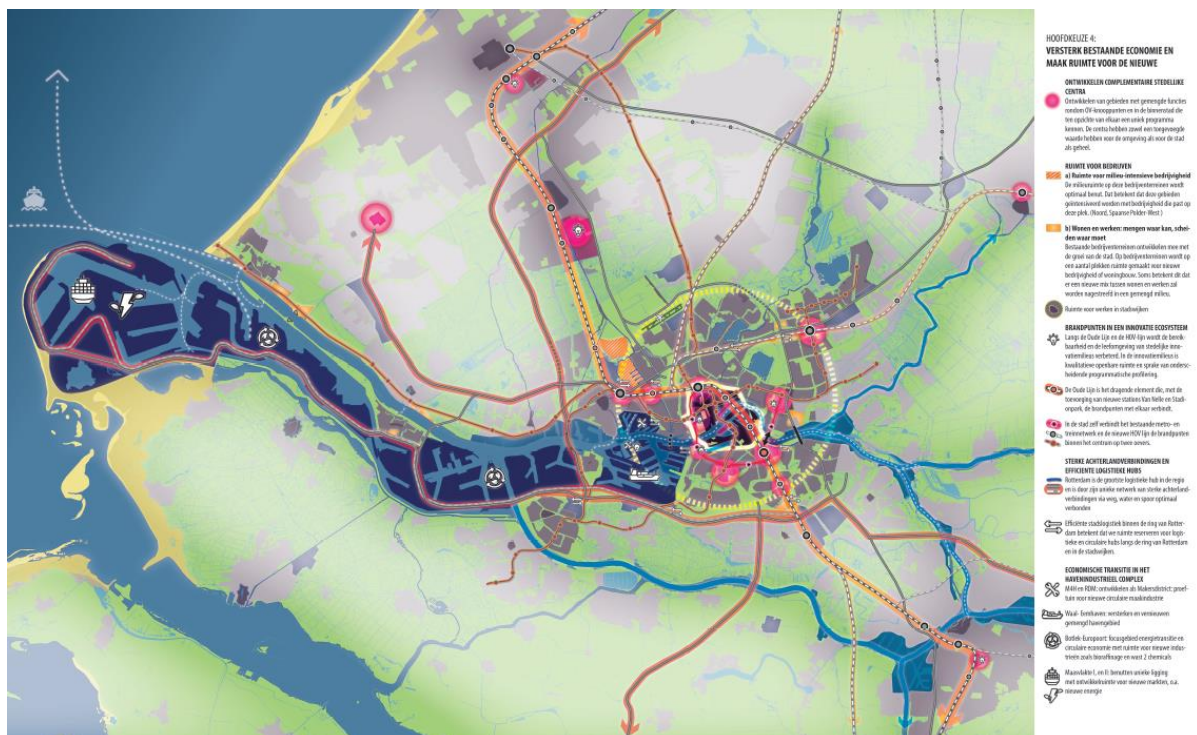
3.5 Verdienvermogen vernieuwen

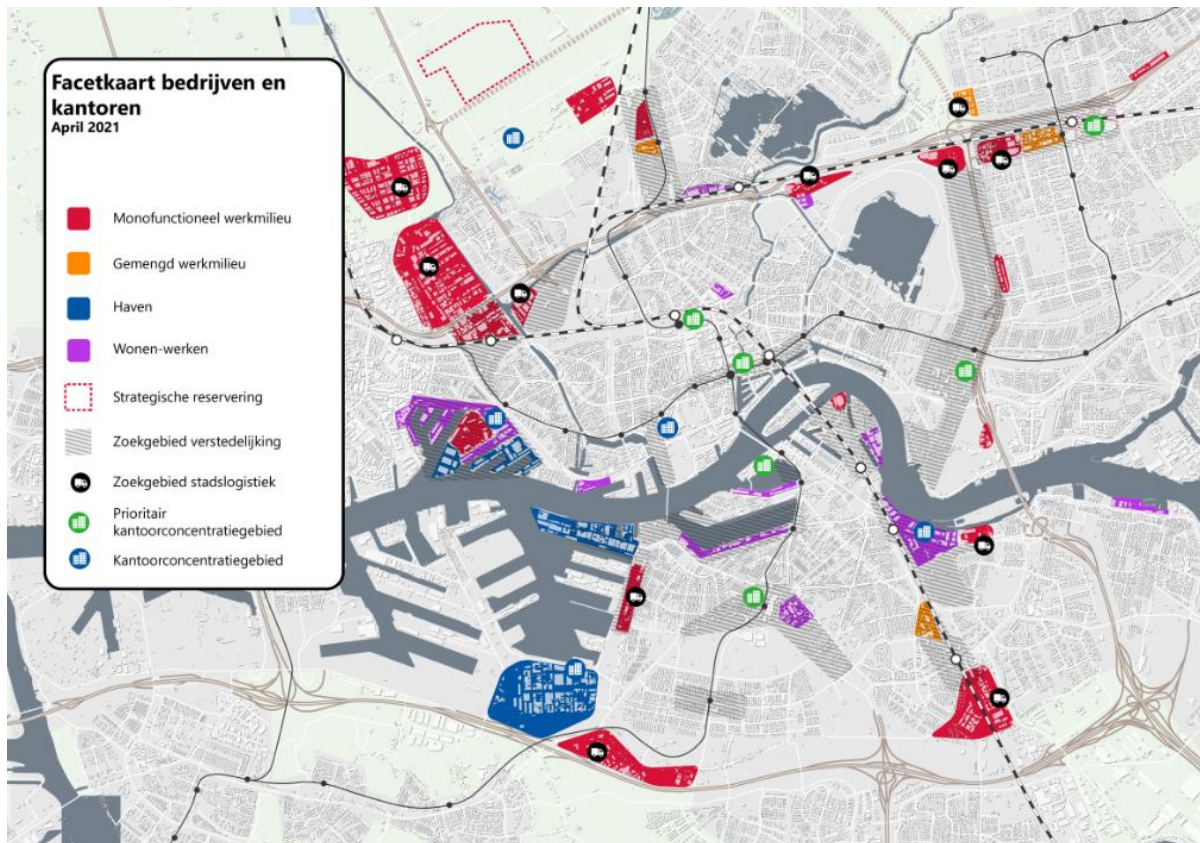
3.5.1 Toelichting op de hoofdkeuze

De hoofdkeuze *verdienvermogen vernieuwen* is gericht op versterking van de bestaande economie en ruimte creëren voor de nieuwe economie.

De hoofdkeuze omvat de volgende kernbeslissingen:

- ontwikkelen aantrekkelijke en complementaire stedelijke centra
- versterken van innovatiekracht
- ruimte voor bedrijven
- haven en achterland bereikbaar houden
- economische transitie in het havenindustriële complex





Zie tabel met nadere keuzes in de bijlage.

3.5.2 Kwaliteit van de woningvoorraad

Effecten

- Functiemenging kan zorgen voor geluids- en geurhinder bij woningen.

Beoordeling

Op basis van bovenstaand effect is er een licht negatief effect te verwachten (-).

Maatregelen en randvoorwaarden

- Functiemenging vraagt om extra kwaliteit van de woning, o.a. geluidisolatie.
- Zorgen voor balans: functiemenging in evenwicht met leefomgevingskwaliteit. Dit juridisch borgen.

3.5.3 Balans van de woonsegmenten

Effecten

- Concurrerende ruimteclaims kunnen leiden tot hogere grondprijzen, wat weer effect heeft op de huur- of koopprijs van de woningen.
- Te sterke functiemenging en woningen te dicht bij industrie kunnen ontwikkelaars en/of potentiële bewoners afschrikken.

Beoordeling

Op grond van bovenstaande effecten is de impact beperkt (0). De hoofdkeuze draagt niet bij en doet ook geen afbreuk aan de ambitie.

Maatregelen en randvoorwaarden

- Zorgen voor balans: functiemenging in evenwicht met leefomgevingskwaliteit. Dit juridisch borgen.

3.5.4 Toekomstbestendigheid van woningen

Effecten

- Meer druk op de beschikbare ruimte waardoor vastgoedprijzen stijgen.

Beoordeling

Op grond van bovenstaande effect is de impact zeer beperkt (0). De hoofdkeuze draagt niet bij en doet ook geen afbreuk aan de ambitie.

Maatregelen en randvoorwaarden

- Inzet van financiële instrumenten om de vastgoedprijzen betaalbaar te houden, zodat er ook gebouwd wordt de voor doelgroepen studenten, jongeren en ouderen.

4 Leemtes in kennis en aanzet monitoring

4.1 Leemten in kennis

- Staat van de huidige woningvoorraad. Veel (particuliere) woningverbeteringen zijn vergunningsvrij en de gemeente heeft daarop dus weinig zicht.
- Effecten van nieuwe regelgeving, zoals de aangescherpte regels voor kamerverhuur. Dit betekent dat er binnenkort ook vergunningen voor kamerverhuur nodig zijn als in een pand meer dan 2 kamers worden verhuurd, in plaats van meer dan 3 kamers nu. De voorwaarden zijn redelijk strikt dus de kans bestaat er minder kamers (door particulieren) zullen worden verhuurd.

4.2 Monitoring en evaluatie

Monitoring van in elk geval:

- Planaanbod van nieuwe woningen;
- Verandering van de woonsegmenten per wijk;
- Het type woning (voor welke doelgroep, bijvoorbeeld studenten) gerealiseerd wordt.

De parameters kunnen worden gemonitord door gebruik te maken van al bestaande monitoring. Denk hierbij aan BoPro (BouwProductie, gaat over het planaanbod) en de voortgangsrapportage Woonvisie 2030.

De kwaliteit van de woningvoorraad is lastiger te monitoren, zie hiervoor ook hoofdstuk 4.1. Hiervoor kan wel gekeken worden naar de monitoring uit de deelstudie energietransitie en circulariteit voor wat betreft de verduurzaming van de woningvoorraad.

5 Referenties

RVO (2020) *Energielabels*

Gemeente Rotterdam (2020) *Wijkprofiel*

<https://wijkprofiel.rotterdam.nl/nl/2020/rotterdam/rotterdam/rotterdam/fysieke-index/wonen-objectief>

NPRZ (2019) *NPRZ uitvoeringsprogramma 2019-2022*

Gemeente Rotterdam (2019) *Thuis in Rotterdam, addendum woonvisie 2030*

Gemeente Rotterdam (2021) *Rapport – Vitaliteitsonderzoek gemeente Rotterdam*

Gemeente Rotterdam (2019) *Kwaliteitsatlas*

Gemeente Rotterdam, programmteam Langer Thuis (2019) *Atlas Langer Thuis Rotterdam*

Gemeente Rotterdam (2020) *Herijking Gebiedsatlas 2020*

Bijlage 1 Uitwerking autonome ontwikkeling, hoofdkeuzes en varianten

Bijlage 1A Autonome ontwikkeling

Bijlage 1B Hoofdkeuzes en varianten

Los bijgevoegd