

1. Motie Grondbeleid



Motie: écht betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens met concrete instrumenten

Constaterende dat

- Een ieder recht heeft op Huisvesting (ESH).
- De gemeente Rotterdam het doel 'meer en betaalbare woningen' heeft geformuleerd in de nieuwe Woonvisie waartoe moet worden gekomen door 'meer woningen in het middensegment' en het 'op peil blijven van het aantal sociale huurwoningen', gevolgd door de zin 'Rotterdam stimuleert het snel bouwen van betaalbare woningen'.
- De concrete plannen voor betaalbare woningen worden omschreven door 'het bouwen van 3500 tot 4000 nieuwbouwwoningen per jaar, te zorgen voor 65% betaalbare woningen bij nieuwbouw en flexibel om te gaan met regelgeving.' in de vorm van vier pijlers, waarvan de eerste luidt 'meer en betaalbare woningen'.
- Er een uitnodiging gedaan wordt in het 'uitdagen van partijen in de stad om met slimme ideeën te komen om woonruimte te maken in de gebouwen die er al zijn'.

Overwegende dat

- Met de ambitieuze (bouw)opgave zoals geconstateerd en alle innovatieve ideeën, de gezamenlijke kennis en kunde en partijen die in de stad beschikbaar is, nodig is om de gestelde doelen te behalen;
- De concrete uitwerking van daadwerkelijke betaalbaarheid voor lage en middeninkomens nog niet duidelijk verankerd is in zowel het bestaande beleid als in de nieuwe Woonvisie;
- De gestelde ambities omtrent de percentage voor betaalbare woningen niet passen bij de werkelijke inkomensgroepen in de stad;
- Het ontbreekt aan duidelijke maatregelen, handvaten en instrumenten;
- Met betrekking tot het grondbeleid.

Verzoekt het college

- Voer **actief grondbeleid**

1.1 **Verwerf** als gemeente actief grond voor 30% van de geprojecteerde betaalbare woningbouw tot 2030

1.2 Vestig een **voorkeursrecht** op geschikte grond voor toekomstige (sociale) woningbouw, zodat deze eerst aan de gemeente moet worden aangeboden bij verkoop.

1.3 **Reserveer gemeentegrond voor woningbouw die de komende 50 jaar betaalbaar blijft**, zoals door wooncoöperaties en woningcorporaties

1.4 Verlaag de grondprijs **voor woningbouw zonder winstoogmerk** naar 50% ten opzichte van de prijzen van 2023.1.3 Verhoog de sociale ambitie bij gebiedsontwikkeling middels hogere selectiecriteria op gebied van woningmix, ecologie, sociale duurzaamheid en architectonische kwaliteit **bij uitgifte van gemeentegrond**.

Ontwikkelaars en corporaties met architecten kunnen inschrijven. De partijen die het best voldoen aan woningmix, architectonische kwaliteit en duurzaamheid, mogen het stuk grond ontwikkelen.

1.5 Pas **erfpacht** toe om duurzaam betaalbare woningen mogelijk te maken.

- *Voer grondbeleid via **(belasting)maatregelen***

1.6 Onderzoek toepassing van de gemeentelijke **baatbelastingen** of **planbatenheffing** om grondwaardestijgingen door toedoen van bestemmingswijzigingen af te romen

1.7 Onderzoek toepassing van gemeentelijke **grondwaardebelasting** om grondwaardestijgingen door toedoen van bestemmingswijzigingen af te romen

1.8 Onderzoek de toepassing van een **leegstandsheffing** waarmee niet alleen leegstaande panden worden belast, maar ook braakliggende gronden bestemd voor woningbouw

1.9 Onderzoek het initiëren, stimuleren en faciliteren van **gebiedsfondsen**, waarbij woningen worden onttrokken aan marktgebonden prijsstijgingen, omdat grondwaarde(stijgingen) eigendom blijft van het fonds, zoals **pay it forward** (zie 3.2) en **wooncoöperaties** (zie 4.1).

1.10 Draai direct de verhoging van de grondprijs voor sociale huurwoningen (januari 2024 verhoging van 150% in gemeente Rotterdam) terug!

En gaat over tot de orde van de dag.

2. Motie Sociale Huur



Motie: écht betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens met concrete instrumenten

Constaterende dat

- Een ieder recht heeft op Huisvesting (ESH).
- De gemeente Rotterdam het doel 'meer en betaalbare woningen' heeft geformuleerd in de nieuwe Woonvisie waartoe moet worden gekomen door 'meer woningen in het middensegment' en het 'op peil blijven van het aantal sociale huurwoningen', gevolgd door de zin 'Rotterdam stimuleert het snel bouwen van betaalbare woningen'.
- De concrete plannen voor betaalbare woningen worden omschreven door 'het bouwen van 3500 tot 4000 nieuwbouwwoningen per jaar, te zorgen voor 65% betaalbare woningen bij nieuwbouw en flexibel om te gaan met regelgeving.' in de vorm van vier pijlers, waarvan de eerste luidt 'meer en betaalbare woningen'.
- Er een uitnodiging gedaan wordt in het 'uitdagen van partijen in de stad om met slimme ideeën te komen om woonruimte te maken in de gebouwen die er al zijn'.

Overwegende dat

- Met de ambitieuze (bouw)opgave zoals geconstateerd en alle innovatieve ideeën, de gezamenlijke kennis en kunde en partijen die in de stad beschikbaar is, nodig is om de gestelde doelen te behalen;
- De concrete uitwerking van daadwerkelijke betaalbaarheid voor lage en middeninkomens nog niet duidelijk verankerd is in zowel het bestaande beleid als in de nieuwe Woonvisie;
- De gestelde ambities omtrent de percentage voor betaalbare woningen niet passen bij de werkelijke inkomensgroepen in de stad;
- Het ontbreekt aan duidelijke maatregelen, handvaten en instrumenten;
- Met betrekking tot het huurbeleid.

Verzoekt het college

- *Verscherp de **criteria** voor sociale huur*

2.1 Tel vrije sectorwoningen niet mee als sociale huurwoningen. Studentenstudio's worden nu vaak meegeteld als sociale huurwoningen. Zorg dat corporaties weer studentencomplexen kunnen ontwikkelen; grotere woningen, met kleinere kamers, gedeelde keukens, woonkamer en badkamers.

2.2 Wijzig de nieuwbouwdoelelstelling naar **40% sociaal (huur) 30% betaalbare koop volgens de subcategorien van motie 3.1 (dit is sociale en middensegment koop), 20 % middensegment (huur) en 10% hoger segment.**

2.3 Maak de nieuwbouwdoelelstelling een **eis per project of gebied, geen streefgetal** op stadsniveau.

2.4 **Geen wijkvernieuwing door sociale sloop**, maar door renovatie en (beperkte) nieuwe toevoegingen. Niet slopen voordat elders wordt gebouwd.

2.5 Geen subsidies voor starters (indirect voor ontwikkelaars), maar **subsidies voor corporaties.**

2.6 Geef woningcorporaties de ruimte om hun **bestaande voorraad optimaal te benutten** door splitsen, renovatie, lokale verdichting (in de betekenis van toevoegen, niet sloop-nieuwbouw) en optoppen. Stel hiervoor als gemeente stedenbouwkundigen aan mét mandaat om af te wijken van regelgeving die dit bemoeilijken (zoals de parkeernorm). Behoud bewoners in hun eigen buurt bij doorstroming.

2.7 **Verlaag de grondprijs** voor woningcorporaties met 50%

2.8 Stel eisen voor de **grootte van een woning in relatie tot de huurprijs per vierkante meter**. Stel een maximale hoogte van 22euro/m2 (inclusief servicekosten)aan de huurprijs per m2 (om te voorkomen dat woningen te klein worden). Woningen met een prijs boven de 22€/m2 mogen nooit als 'sociaal' bestempeld worden.

2.9 Ontwikkel samen met woningcorporaties en het VVE netwerk Rotterdam een programma om 1000 woningen per jaar toe te voegen aan de voorraad door middel van optoppen.

- *Stimuleer volkshuisvesting middels **financiële en fiscale maatregelen***

2.5 Geen subsidies voor starters (indirect voor ontwikkelaars), maar **subsidies voor corporaties.**

2.6 Geef woningcorporaties de ruimte om hun **bestaande voorraad optimaal te benutten** door splitsen, renovatie, lokale verdichting (in de betekenis van toevoegen, niet sloop-nieuwbouw) en optoppen. Stel hiervoor als gemeente stedenbouwkundigen aan mét mandaat om af te wijken van regelgeving die dit bemoeilijken (zoals de parkeernorm).

2.7 **Verlaag de grondprijs** voor woningcorporaties met 50 %

2.10 Onderzoek hoe het **grondwettelijke recht** op huisvesting op gemeentelijk niveau kan worden uitgewerkt.

- *Vergroot de **daadkracht en doelgroep** van corporaties*

2.11 Laat woningcorporaties ook de middenhuur ontwikkelen. (Breng middenhuur onder DAEB grens).

2.12 Geef **woningcorporaties de mogelijkheden om te verdichten** (=woningen toevoegen, niet sloop-nieuwbouw) in wijken waar zij veel bezit hebben. Met name op Rotterdam Zuid is de afgelopen jaren enkel sprake geweest van verdunning. Zet hier in op verbindend verdichten met verbetering van de bestaande wijk. Deze verdichting leent zich voor middenhuur (ontwikkeld

vanuit de woningcorporatie) of andere ontwikkelvormen zoals de wooncoöperatie en de beheercoöperatie.

2.12 De grens voor de DAEB-inkomensgrens (mensen die recht hebben op een DAEB woning) ligt op zo'n €45.000 bruto jaarinkomen. Dit is net boven modaal en geldt dus ook voor **politieagenten, leraren en de gemiddelde starter op de arbeidsmarkt**. Initieer als gemeente, samen met woningcorporaties, een **campagne om sociale woningbouw van het negatieve stigma te ontdoen**. Immers, het overgrote deel van de eigen Rotterdamse bevolking heeft aanspraak op een sociale woning.

2.13 Werk als gemeente nauw samen met woningcorporaties: stel een actieteam Versnellen Sociale Woningbouw in het leven om de grote tekorten direct weg te werken. Werk hierbij samen aan goede oplossingen voor de hoge aantallen mensen met urgentie die nu geplaatst moeten worden. Werk nauw samen voor snelle oplossingen voor daklozen.

- *Lobby voor veranderingen in **landelijke en Europese regelgeving***

2.14 Voer een actieve lobby als gemeente in Den Haag voor het per **direct afschaffen van het heffen van vennootschapsbelasting** voor woningcorporaties. Dit is (veel) geld dat de corporaties anders in jouw eigen stad kunnen investeren!

2.15 Voer als gemeente actieve lobby in Den Haag om de **inkomensgrens** (tevens binnen het Waarborgfonds Sociale Woningbouw) te **verhogen tot een maximum van twee keer een modaal inkomen** (pakweg jaarinkomen van €84.000 bruto). Werk toe naar het Weense model met een breed toegankelijke sociale woningbouw.

2.16 Voer als gemeente actief lobby in Den Haag voor het **afschaffen van de kostendelersnorm**. Met het afschaffen van deze maatregel voorkom je o.a. eenzaamheid, jeugddakloosheid en onnodige leegstand.

En gaat over tot de orde van de dag.

3. Motie Betaalbare Koop



Motie: écht betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens met concrete instrumenten

Constaterende dat

- Een ieder recht heeft op Huisvesting (ESH).
- De gemeente Rotterdam het doel 'meer en betaalbare woningen' heeft geformuleerd in de nieuwe Woonvisie waartoe moet worden gekomen door 'meer woningen in het middensegment' en het 'op peil blijven van het aantal sociale huurwoningen', gevolgd door de zin 'Rotterdam stimuleert het snel bouwen van betaalbare woningen'.
- De concrete plannen voor betaalbare woningen worden omschreven door 'het bouwen van 3500 tot 4000 nieuwbouwwoningen per jaar, te zorgen voor 65% betaalbare woningen bij nieuwbouw en flexibel om te gaan met regelgeving.' in de vorm van vier pijlers, waarvan de eerste luidt 'meer en betaalbare woningen'.
- Er een uitnodiging gedaan wordt in het 'uitdagen van partijen in de stad om met slimme ideeën te komen om woonruimte te maken in de gebouwen die er al zijn'.

Overwegende dat

- Met de ambitieuze (bouw)opgave zoals geconstateerd en alle innovatieve ideeën, de gezamenlijke kennis en kunde en partijen die in de stad beschikbaar is, nodig is om de gestelde doelen te behalen;
- De concrete uitwerking van daadwerkelijke betaalbaarheid voor lage en middeninkomens nog niet duidelijk verankerd is in zowel het bestaande beleid als in de nieuwe Woonvisie;
- De gestelde ambities omtrent de percentage voor betaalbare woningen niet passen bij de werkelijke inkomensgroepen in de stad;
- Het ontbreekt aan duidelijke maatregelen, handvaten en instrumenten;
- Met betrekking tot betaalbare koop.

Verzoekt het college

3.1 **Maak subcategorieën voor betaalbare koop.** Enkel een maximum stellen van €390.000 euro is veel te hoog en blijkt vanuit de markt niet voor de juiste verdeling te zorgen. Binnen de categorie koop moet minstens 1/3de betaalbaar zijn voor een modale eenverdiener (tot een maximum van €190.000 euro), 1/3de voor een gemiddeld huishouden (van €190.000 - €280.000), en 1/3de van €280.000 tot de maximale 'betaalbaarheidsgrens' van €390.000.

3.2 Stel bij nieuwbouwprojecten met koopwoningen in elke financiële subcategorie (ook het midden, hoge en top segment) een eis dat **10% van de koopwoningen niet-speculatief moet zijn**. Dit bouwt vanaf 2028 op naar 20%.

3.3 **Onderzoek het Maassluise model**, een model voor duurzaam betaalbare koop

Dit model is ontwikkeld door de gemeenteraad van Maassluis voor kopers met een inkomen tot 1,5x modaal. De gemeente maakt afspraken met bouwende partijen om woningen op te leveren tegen kostprijs, in plaats van de marktprijs. Kopers kopen krijgen daarmee een korting op de woningprijs, die ze moeten doorgeven aan volgende kopers. Daarnaast wordt de woning uitgegeven op grond in erfpacht, waardoor de koper alleen betaalt voor het opstal en de woning in totaal minder kost.

3.4 **Onderzoek “pay it forward”**, een model voor duurzaam betaalbare koop

Dit model is ontwikkeld door Stadskwadraat en ERA contour. Woningen worden opgeleverd aan een vereniging, die ze vervolgens doorlevert aan individuele kopers. Bij toekomstige mutaties worden ze weer teruggekocht aan de vereniging tegen een vooraf vastgelegde prijs. De prijsontwikkeling van de woning wordt daarmee onttrokken aan marktwerking. Een deel van de grondwaarde(stijgingen) blijven eigendom van de vereniging, waardoor woningprijzen duurzaam betaalbaar blijven.

3.5 Maak **experimenteerbudget** beschikbaar om alternatieve ontwikkelmodellen voor betaalbare koopwoningen te onderzoeken.

3.6 Laat woningcorporaties ook betaalbare koopwoningen ontwikkelen.

3.7 **Ga als gemeente als het gaat om betaalbare woningbouw niet enkel af op wat marktpartijen hierover zeggen**. Zorg voor evenwichtige input. Richt als gemeente een actie team ‘Betaalbare Woningbouw’ op met daarin ontwikkelende partijen, woningcorporaties, gemeentelijke afgezanten van vastgoed en stadsontwikkeling (met mandaat!) en ruimtelijk ontwerpers. Dit zorgvuldig samengestelde team kan tevens de experimenteer subsidies hiervoor beheren.

3.8 Stimuleer grote bedrijven (met veel expats) om **woningbouw te bouwen voor hun werknemers**. Zoals ASML dat rondom Eindhoven doet en (haven)bedrijven dat in het verleden o.a. in Rotterdam Zuid hebben gedaan.

3.9 Voer een actieve lobby als gemeente in Den Haag voor het per **direct afschaffen van de hypotheekrenteaftrek** voor woningen boven de NHG grens. Hierdoor komt veel geld beschikbaar om in betaalbare woningbouw te investeren. Zeer positief voor een stad als Rotterdam met een grote behoefte aan betaalbare woningbouw!

3.10 Maak meer budget beschikbaar voor het verduurzamen van woningen. Ondersteun eigenaren in VVE's hierbij.

En gaat over tot de orde van de dag.

4. Motie Alternatieve Instrumenten



Motie: écht betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens met concrete instrumenten

Constaterende dat

- De gemeente Rotterdam het doel 'meer en betaalbare woningen' heeft geformuleerd in de nieuwe Woonvisie waartoe moet worden gekomen door 'meer woningen in het middensegment' en het 'op peil blijven van het aantal sociale huurwoningen', gevolgd door de zin 'Rotterdam stimuleert het snel bouwen van betaalbare woningen'.
- De concrete plannen voor betaalbare woningen worden omschreven door 'het bouwen van 3500 tot 4000 nieuwbouwwoningen per jaar, te zorgen voor 65% betaalbare woningen bij nieuwbouw en flexibel om te gaan met regelgeving.' in de vorm van vier pijlers, waarvan de eerste luidt 'meer en betaalbare woningen'.
- Er een uitnodiging gedaan wordt in het 'uitdagen van partijen in de stad om met slimme ideeën te komen om woonruimte te maken in de gebouwen die er al zijn'.

Overwegende dat

- Met de ambitieuze (bouw)opgave zoals geconstateerd en alle innovatieve ideeën, de gezamenlijke kennis en kunde en partijen die in de stad beschikbaar is, nodig is om de gestelde doelen te behalen;
- De concrete uitwerking van daadwerkelijke betaalbaarheid voor lage en middeninkomens nog niet duidelijk verankerd is in zowel het bestaande beleid als in de nieuwe Woonvisie;
- De gestelde ambities omtrent de percentage voor betaalbare woningen niet passen bij de werkelijke inkomensgroepen in de stad;
- Het ontbreekt aan duidelijke maatregelen, handvaten en instrumenten;
- Met betrekking tot alternatieve instrumenten.

Verzoekt het college

4.1 Maak een **revoluerend gemeentelijk fonds** beschikbaar voor leningen tegen een lage rente om wooncoöperaties te financieren

4.2 Reken **lagere grondprijzen voor woningbouw zonder winstoogmerk** zoals voor woningcorporaties en wooncoöperaties. Of directer: verlaag de grondprijs voor niet speculatieve woningbouw (zoals woningcorporaties of wooncoöperaties met 50%).

4.3 Initieer, stimuleer en faciliteer **gebiedsfondsen**, waarbij grondwaardestijgingen niet gepaard gaan met onbetaalbare woningen, maar juist terug worden geïnvesteerd in het gebied zelf, zoals **pay it forward** (zie 3.2) en **wooncoöperaties** (zie 4.1).

4.4 **Reserveer gemeentegrond voor duurzame niet speculatieve betaalbare woningbouw**, zoals door wooncoöperaties en woningcorporaties

4.5 Stel **haalbare maar vastomlijnde doelen**: in 2024 opstart initiatiefase van minstens 3 wooncoöperaties, in 2025 opnieuw 5 nieuwe initiatieven en 3 projecten richting omgevingsvergunning.

4.6 **Maak experimenteerbudget beschikbaar voor het ontwikkelen van alternatieve (collectieve) woonvormen**. Ontwikkende partijen (inclusief corporaties) kunnen dit budget samen met een ruimtelijk ontwerp bureau aanvragen. Jaarlijks toe te kennen aan 10 (combinatie) partijen. Budget afhankelijk van grootte en complexiteit van het project; tussen de €10.000 en €30.000 euro. Na de ruimtelijke studie kan het budget nogmaals aangevraagd worden voor de (alternatieve) doorrekening.

4.7 Maak **experimenteerbudget beschikbaar voor alternatieve ontwikkelmodellen** waarin de gemeente een deel van het risico draagt, waarmee het ontwikkelmodel meer haalbaar wordt. Jaarlijks 5 projecten in initiatief waarvan er vanaf 2025 minstens 2 het opvolgende jaar toewerken naar een omgevingsvergunning.

4.8 Ga opnieuw in gesprek met **wooncoöperatie Wielewaal** over hun alternatieve plannen voor nieuwe koop- en huurwoningen.

En gaat over tot de orde van de dag.