

Initiatiefnotitie:



'Kijk een woonfabriek!'



**Woonbedrijf Rotterdam 2.0 -
Meer regie, meer woningen, betere kwaliteit**

Toelichting

Wat is een Initiatiefnotitie en een initiatiefvoorstel

Raadsleden kunnen initiatieven indienen bij de raad. Daarvoor kent men twee vormen, een initiatiefnotitie en een initiatiefvoorstel.

De initiatiefnotitie is bedoeld om in de commissie een beeld te vormen of een bepaald initiatief realistisch is en op voldoende steun kan rekenen in de raad.

Een initiatiefnotitie kent geen vormvereisten. Voor de beeldvorming is het wel van belang om toe te lichten wat de indiener wil bereiken. In vervolg op de bespreking in de commissie kan het initiatief verder uitgewerkt worden en desgewenst omgezet worden in een initiatiefvoorstel met ontwerpbesluit.

Bij een initiatiefvoorstel vraagt de indiener de raad om een besluit te nemen over de voorstellen die zijn opgenomen in het initiatief. Daarom dient een initiatiefvoorstel aan de minimale eisen van kwaliteit te voldoen die ook voor de voorstellen van het college gelden.

Een initiatiefvoorstel geeft in elk geval inzicht in de aanleiding, het doel en hoe men dat wil bereiken. Ook de relatie met eerder genomen besluiten, de relatie met relevante beleidsterreinen en de financiële consequenties dienen te worden toegelicht. Bij een initiatiefvoorstel zit een ontwerpbesluit waarin vermeld wordt waarover wordt besloten.

Op alle initiatiefnotities en initiatiefvoorstel wordt het college in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen te formuleren, ter voorbereiding op bespreking in de commissie. Een initiatiefvoorstel wordt met een advies van de commissie en de collegereactie volgens artikel 147a, vierde lid, van de Gemeentewet in de raad geagendeerd.

[Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad 2025 \(RVO\) | Lokale wet- en regelgeving](#)



Fabrieksdorp Heijplaat

Inhoudsopgave

Toelichting.....	1
Inhoudsopgave.....	3
1 Aanleiding/waarom dit initiatief	4
2 Doel van dit initiatief.....	5
3 Wat vragen wij het college?	8
3.1 Onderzoeksvragen	8
3.2 Scenario's.....	9
3.2.1 Scenario 1 – Licht model Woonbedrijf (regie en samenwerking).....	9
3.2.2 Scenario 2 – Middelzwaar model Woonbedrijf (actieve ontwikkeling).....	9
3.2.3 Scenario 3 – Zwaar model Woonbedrijf (volwaardig ontwikkelbedrijf)	9
3.3 Onderzoek aanpak.....	9
3.4 Resultaat	9
4 Financiële gevolgen.....	11
5 Verzoek aan college (samengevat).....	12

1 Aanleiding/waarom dit initiatief

Over één punt bestaat brede overeenstemming binnen de Rotterdamse gemeenteraad: de stad kampt met een ernstig woonprobleem. De gevolgen daarvan zijn dagelijks zichtbaar. Jongeren wachten jarenlang op een woning en blijven noodgedwongen op zolderkamers wonen. Stellen die uit elkaar willen, kunnen geen kant op. Senioren die willen doorstromen naar een passende woning, blijven vastzitten. Dit is niet slechts een praktisch probleem, maar een structurele crisis die de ontwikkeling van inwoners belemmert, generaties vastzet en de dynamiek van de stad onder druk zet.

Over de oplossing bestaat minder consensus. Er wordt gepleit voor meer dure bouw om doorstroming te bevorderen, voor meer betaalbare woningen om starters te helpen, en voor verschillende vormen van verdichting. Wat deze discussie echter gemeen heeft, is dat de gemeente in de praktijk slechts beperkt de regie voert. De realisatie van woningen ligt bij woningcorporaties en projectontwikkelaars, waardoor de sturingsmogelijkheden van de gemeente beperkt blijven.

Eenzelfde patroon zien we bij situaties van achterstallig onderhoud. Wanneer bewoners in slechte omstandigheden wonen, is de gemeente vaak aangewezen op gesprekken, afspraken en indirecte druk richting verhuurders om verbetering af te dwingen. Dat leidt niet altijd tot snelle of afdoende oplossingen.

Wat **Leefbaar Rotterdam** betreft, en zoals ook bij meerdere partijen terugkomt in de programma's, is het tijd om deze beperkte rol te doorbreken. De gemeente moet weer daadwerkelijk regie kunnen voeren op de woningvoorraad en de kwaliteit daarvan.

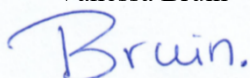
Daarom stellen wij voor om te onderzoeken hoe we tot een Woonfabriek of te wel een gemeentelijke woonbedrijf in Rotterdam kunnen komen.

Historisch gezien is dit geen nieuw concept. In het verleden beschikte Rotterdam over een eigen woonbedrijf, waarbij de gemeente niet alleen toezichhouder was, maar ook ontwikkelaar en verhuurder. Daarmee had de gemeente directe invloed op zowel de hoeveelheid als de kwaliteit van woningen.

Ook vandaag de dag bestaan vergelijkbare voorbeelden, zoals in **Voorne aan Zee**, waar de gemeente via een eigen woonbedrijf meer grip heeft op de woningvoorraad en sneller kan inspelen op lokale behoeften.

Met deze notitie wordt de eerste stap gezet om deze regierol in Rotterdam te herstellen en te versterken voor al die woningzoekenden

Vanessa Bruin



Raadslid namens Leefbaar Rotterdam

2 Doel van dit initiatief

Het doel van deze initiatiefnotitie is om te onderzoeken of een vorm van een gemeentelijk woonbedrijf daadwerkelijk een regierol van de gemeente Rotterdam in de volkshuisvesting kan versterken door:

- Woningbouw te versnellen (eigen regie)
- Kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren
- Publieke grip op gebiedsontwikkeling te versterken



Achterstallig onderhoud in de wijk Spangen



3 Wat vragen wij het college?

We vragen het college om te onderzoeken hoe Rotterdam weer zelf meer kan bouwen en sturen, samen met corporaties, markt en werkgevers. En dat doen we met de volgende onderzoeksvragen en scenario's. Deze initiatiefnotitie vraagt nadrukkelijk om een onderzoek te doen en geen directe oprichting van een woonbedrijf. Het is juist de bedoeling om op basis van feiten, scenario's en een zorgvuldige afweging te bepalen óf en in welke vorm een woonbedrijf een meerwaarde heeft voor Rotterdam.

3.1 Onderzoeksvragen

- Hoe kan de gemeente Rotterdam via een Woonbedrijf 2.0 haar regierol versterken om ook meer betaalbare woningen te realiseren, de woningbouw te versnellen en onderhoudt op peil te houden?
- Welke relevante beleids- en wetwijzigingen hebben sinds het bestaan van het voormalige gemeentelijke woonbedrijf plaatsgevonden, en in hoeverre vormen deze wijzigingen belemmeringen voor de oprichting en exploitatie van een dergelijk woonbedrijf in de huidige context?
- Op welke wijze kan het huidige, door de gemeente Rotterdam beheerde vastgoed worden ingezet als basis voor de opbouw van een woningportefeuille binnen een nieuw op te richten Woonbedrijf 2.0, en in hoeverre is dit vanuit financieel, juridisch en maatschappelijk perspectief wenselijk?
- Op welke wijze kan een Woonbedrijf 2.0 bijdragen aan het stimuleren en faciliteren van personeelshuisvesting (werkgevers-gebonden-woningen), zoals toegepast in steden als Eindhoven, en welke rol kan de gemeente Rotterdam hierin spelen om dit type woningaanbod te versnellen en te versterken?



3.2 Scenario's

Het onderzoek werkt minimaal drie scenario's uit:

3.2.1 Scenario 1 – Licht model Woonbedrijf (regie en samenwerking)

- Focus op versnellen van bestaande projecten
- Geen eigen grondposities
- Sterke rol in publiek-private samenwerking

3.2.2 Scenario 2 – Middelzwaar model Woonbedrijf (actieve ontwikkeling)

- Selectief verwerven van grondposities
- Meedoen in gebiedsontwikkeling
- Cofinanciering met partners

3.2.3 Scenario 3 – Zwaar model Woonbedrijf (volwaardig ontwikkelbedrijf)

- Actieve grondpolitiek
- Zelf initiëren van projecten
- Grotere financiële inzet en risico's

3.3 Onderzoek aanpak

We vragen het college om in het onderzoek als volgende mee te nemen:

- Analyse van de Rotterdamse woningmarkt en huidige knelpunten
- Vergelijking met andere steden en regio's
- Consultatie van stakeholders (woningcorporaties, ontwikkelaars, werkgevers)
- Werk scenario's uit waarin werkgevers bijdragen aan woningbouw, bijvoorbeeld:
 - Cofinanciering van projecten;
 - Afnemen van woningen voor personeel;
 - Publiek-private samenwerkingen.
- Financiële doorrekening van scenario's uitvoeren en financieringsmogelijkheden binnen de Rotterdamse Investeringsmotor (RIM), erfpachtconversie en zoals bijvoorbeeld toekomstige OZB in kaart brengen.
- Juridische toetsing
- De deadline voor afronding van het onderzoek vaststellen op september 2026, zodat de raad voortvarend kan handelen bij eventuele vervolgstappen.

3.4 Resultaat

Het onderzoek resulteert in:

- Een onderbouwde keuze voor (of tegen) oprichting van een woonbedrijf, uitgewerkt in een keuzenotitie met verschillende scenario's, ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.
- Per scenario een helder inzicht in de financiële en juridische haalbaarheid.
- Een overzicht van concrete en uitvoerbare vervolgstappen.



Leegstand in de wijk Carnisse

4 Financiële gevolgen

De initiatiefnotitie vraagt primair om onderzoek.

Mogelijke financiële gevolgen:

- Onderzoekskosten (beperkt);
- Toekomstige investeringen afhankelijk van uitkomsten;
- Risico's bij actief grond- en vastgoedbeleid (bij uitvoering woonbedrijf).

Bovenstaand wordt in de uitwerking inzichtelijk gemaakt.



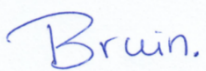
5 Verzoek aan college (samengevat)

Met deze initiatiefnotitie zet Gemeente Rotterdam een eerste stap naar meer regie op de woningmarkt. Niet door direct te kiezen voor een oplossing, maar door zorgvuldig te onderzoeken welke instrumenten -in dit geval een Woonbedrijf- nodig zijn om de woningbouw te versnellen en betaalbaarheid te vergroten.

Wij verzoeken het college tot uitwerking van deze initiatiefnotitie zoals hierboven omschreven in een collegereactie en zien die graag tegemoet.

Rotterdam, 16 april 2026

Ondertekening



Vanessa Bruin

Raadslid Leefbaar Rotterdam

Woordvoerder Wonen

Rotterdammers

EERST