

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
Stadhuis Rotterdam
Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam

Rotterdam, 13 april 2026

Schriftelijke vragen ter schriftelijke beantwoording

Betreft: Hoeveel financiële ruimte is er nog voor woningbouw?

Geacht college,

Recent lezen we het artikel op het vastgoed journal¹ dat de woningbouw in Amsterdam na 2030 lijkt te stagneren vanwege een gebrek aan financiële ruimte. In het kort wordt er gesteld dat Amsterdam na 2030 het huidige bouwtempo niet meer kan financieren zonder extra geld. Waar de stad tot 2030 uitgaat van circa 6.000 woningen per jaar, zakt dat daarna terug naar ongeveer 3.500 woningen per jaar binnen de bestaande financiële ruimte. De bottleneck zit niet in de woningbouw zelf, maar in de kosten voor bijbehorende voorzieningen zoals: Scholen, zorg, infrastructuur en openbare ruimte

Deze kosten drukken zwaar op de gemeentelijke investeringsruimte. Immers de investeringen(doorbouwfonds) in en baten(gronduitgifte) van woningbouw zijn incidenteel terwijl de investeringen in bijbehorende voorzieningen tot structurele lasten leiden. De afgelopen periode heeft de gemeente Rotterdam meerdere miljoenen geïnvesteerd in woningbouw zoals het doorbouwfonds maar ook het Rijk heeft meegefinancierd door de helft van negatieve grex'en te dekken. Ondanks al deze investeringen zaten we aan de ondergrens van de bouwambitie van 3500 tot 4000 woningen per jaar. Met de kanttekening dat de netto toevoeging aan de woningvoorraad rond de 500 ligt².

Indien we naar de begroting 2026³ kijken dan zien we dat Rotterdam er financieel gezond voor staat, met een structureel sluitende begroting. Tegelijkertijd is de structurele investeringsruimte voor stedelijke groei begrensd, omdat nieuwe woningbouw leidt tot blijvende lasten voor voorzieningen en beheer. De toekomstige OZB-opbrengsten van onder meer circa 12.000 woningen in Rotterdam-Oost zijn bovendien reeds betrokken bij de financiering van de nieuwe stadsbrug en kunnen daardoor niet aanvullend worden ingezet. Dit betekent dat versnelling van woningbouw niet primair een investeringsvraagstuk is, maar een afweging binnen de structurele lastendruk van de gemeentebegroting. Daarom de volgende vragen gegeven de huidige bouwsegmentering,

¹ https://vastgoedjournaal.nl/news/72595/amsterdam-heeft-na-2030-nog-geld-voor-slechts-3-500-woningen-per-jaar?faa=2b409077fe7c107bf7f72f9536d59212ee1f22b694881d654e66db3efbc53007&g_signup=1

² [Onderzoek: Rotterdam krijgt er minder dan 500 woningen per jaar bij - RTM XL](#)

³ https://www.watdoetdegemeente.rotterdam.nl/begroting-2026/financien/overzicht-van-baten-en-lasten/#id_d30808b5-288b-4483-9504-922f2f2cfb3a

1. Hoe verhouden de woningbouwambities zich tot de beschikbare structurele investeringsruimte?
2. Is het huidige realisatietempo van woningbouw afgestemd op de structurele financiële draagkracht van de gemeente? Zo ja, kan toegelicht worden op welke manier dit gedaan wordt? Zo nee, waarom niet?
3. In hoeverre zijn bij de huidige bouwplannen toekomstige baten al vooruitlopend gealloceerd aan bestaande investeringsverplichtingen?
4. Is er een automatische opschaling van investeringsruimte bij extra woningen. Zo ja, hoe is deze bepaalt? Indien dit niet het geval is, waarom niet?
5. Zijn in de Nota Onderhoud Kapitaalgoederen 2023–2027 de uitbreidingen van woningbouw al opgenomen, zo ja betreft dit netto of bruto woningaantallen indien dit niet het geval is, waarom niet?
6. Wat is het effect van nieuwe woningbouw op de totale kapitaallastenratio van de gemeente in de komende 10–20 jaar?
7. Hoe worden raad en stad inzichtelijk geïnformeerd over de langjarige structurele effecten van woningbouwbesluiten, naast de ruimtelijke effecten?
8. Op welke momenten kan de raad expliciet sturen op het evenwicht tussen woningbouwambitie en structurele begrotingsruimte?
9. Kan het college bevestigen dat aanvullende woningbouw alleen wordt gerealiseerd wanneer de daaruit voortvloeiende structurele lasten aantoonbaar en duurzaam binnen de meerjarenbegroting zijn gedekt, en welke consequenties dit heeft voor het tempo en de fasering van bouwplannen?

Met vriendelijke groet,



Thomas Roskam

Leefbaar Rotterdam