

# Nationaal Programma ROTTERDAM ZUID

Rotterdam, 2 april 2026

Geachte leden van de Vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Op 8 april spreekt uw Kamer over het advies van de commissie Van Rijn over de uitwerking van de Woontopafspraken rond het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ).

Het advies biedt een helder perspectief op de noodzakelijke verbetering van de woningvoorraad in Rotterdam-Zuid. Als NPRZ-bestuur onderschrijven wij de geschetste urgentie: dit is geen vastgoedopgave, maar raakt direct het dagelijks leven van bewoners. Wij vragen uw Kamer daarom de aanbevelingen voortvarend op te pakken.

## **Goed wonen als basis voor een beter leven**

Het NPRZ werkt aan het versneld terugdringen van achterstanden in wonen, onderwijs en werk, zodat bewoners van Rotterdam-Zuid duurzaam betere toekomstkansen krijgen. Samenhang is daarbij cruciaal: onderwijs, werk en wonen versterken elkaar. Wanneer kinderen goed onderwijs en passende ondersteuning krijgen, ontstaat ruimte voor ouders om te werken. Een stabiel inkomen biedt op zijn beurt weer rust en kansen voor kinderen. Een goede woning is daarbij een onmisbare randvoorwaarde.

Voor veel bewoners ontbreekt die basis. Een té groot deel van de meer dan 211.000 inwoners — vergelijkbaar met een stad als Tilburg — woont in woningen met problemen als tocht, schimmel, verzakking of wateroverlast, vaak in combinatie. Dit leidt tot woonsituaties die we in Nederland niet acceptabel vinden, met risico's op onveiligheid, overlast, stress en beperkte ontwikkelkansen. Ook is er in verschillende gebieden sprake van een grote doorstroom van bewoners, waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Tegelijkertijd zijn er mensen die graag willen blijven op Zuid maar geen geschikte woning vinden.

Verbetering is noodzakelijk om bewoners perspectief te bieden. Er zijn te weinig goede woningen op Zuid en bewoners die de mogelijkheid hebben om een betere woning te betrekken verhuizen vaak weg uit het gebied. Zo blijft Rotterdam-Zuid een plek waar veel kwetsbare mensen in slechte omstandigheden komen te wonen, met alle gevolgen van dien. Tegelijkertijd heeft Rotterdam-Zuid volop potentie. De ervaring laat zien dat veel mensen juist in hun eigen wijk willen blijven. Dat blijkt ook uit de cijfers: ruim 60% van de nieuwbouwwoningen op Zuid wordt gehuurd of gekocht door huidige wijkbewoners. Door te investeren in de woningvoorraad op Zuid help je bewoners om in hun buurt te blijven én bij te dragen aan de ontwikkeling en versterking van hun wijk.

## **Steun bij drie grote opgaves**

Lokaal doen we wat we kunnen. Er zijn al projecten met een gevarieerd aanbod van goede, duurzame en betaalbare woningen gerealiseerd of in aanbouw. De partners in het NPRZ — waaronder corporaties, de gemeente Rotterdam — hebben het advies van de commissie Van Rijn omarmd en hebben besloten een deel van de nog beschikbare middelen voor onder meer het Volkshuisvestingsfonds om te buigen en gericht in te zetten in lijn met het advies. Ook denken bewoners via wijkraden al actief mee over de invulling van de woonaanpak.

Zoals de commissie Van Rijn constateert zijn opgaven te groot om lokaal op te lossen, meer steun vanuit het Rijk is echter onontbeerlijk in het aanpakken van de drie grote uitdagingen waar Rotterdam-Zuid voor staat:

### **1. Versnellen en opschalen in de bestaande wijken**

Ook in Rotterdam-Zuid is er een groot tekort aan woningen. Versnelling en opschaling van de nieuwbouw is nodig en mogelijk, met name in de wijken Hillesluis, Tarwewijk en Lombardijen. Door deze versnelling kunnen er op Zuid meer dan 5000 extra nieuwe woningen worden gerealiseerd, bovenop al ingeplande projecten. Extra woningen, ook in middenhuur en betaalbare koop, zijn hard nodig om bewoners meer kansen te geven. Het Rijk kan daarbij helpen door een deel van de onrendabele toppen te financieren, aanvullende middelen beschikbaar te stellen voor openbare ruimte en voorzieningen, en te investeren in de benodigde ambtelijke capaciteit. Met de Realisatiestimulans en de regeling Openbare Ruimte en Voorzieningen is hier al een mooie eerste stap in gezet, maar er is meer nodig.

### **2. Aanpak combinatie van verzakkings- en funderingsproblematiek en verzwakte woningvoorraad & leefbaarheid in Bloemhof**

Nieuwbouw is slechts een klein deel van de puzzel. Het aanpakken van de bestaande woningvoorraad, die in slechte staat verkeerd, is een nog veel grotere uitdaging die samen met corporaties, gemeente en particuliere eigenaren moet worden aangepakt. Dit speelt met name in de wijk Bloemhof. Een stevige integrale vernieuwingsaanpak is nodig. Met een aanpak van de riol vernieuwing, aanpak technische staat van de woningen, grootschalige kwaliteitsverbetering en waar nodig sloop/nieuwbouw (inclusief verdichting) kan de wijk weer veilig en betaalbaar worden. Ook biedt het de kans om de woningvoorraad veel duurzamer te maken en zo energiearmoede tegen te gaan. Het Rijk kan helpen door mee te betalen aan het financieren van de onrendabele top van de grondexploitatie bij de aanpak van de bestaande voorraad, aan funderingsherstel en kennis en middelen voor Bloemhof beschikbaar te stellen.

### **3. Aanpak geconcentreerde problematische particuliere voorraad Carnisse**

In Rotterdam-Zuid is een groot deel van de woningen in handen van particuliere eigenaren, waaronder verhuurders die weinig willen of kunnen investeren in onderhoud of verduurzaming. Dat leidt, met name in Carnisse, tot grote problemen: overbewoning, armoede en sociale misstanden. Eigenaren die wél willen investeren lopen aan tegen de hoge kosten - die soms oplopen tot tussen 50% en 100% van de woningwaarde – die zij zelf niet kunnen financieren noch terugkrijgen bij de verkoop.

De gemeente en corporaties zijn eerder al gestart met het aanpakken van de problematische particuliere voorraad. Door woningen op te kopen en te verbeteren, maar ook via onder meer

de Wet Betaalbare Huur. Een intensivering en opschaling van de aanpak is echter urgent. Deze integrale vernieuwingsaanpak gaat uit van extra handhaving, financiële ondersteuning van eigenaren die wel willen verbeteren, sloop/nieuwbouw (inclusief verdichting) waar nodig en inzet van aanvullend beleid zoals versterken VvE's. Het Rijk kan helpen door sterkere handhavingsmiddelen beschikbaar te stellen. Ook helpt het als de gemeente kleine, niet-functionerende VvE's kan samenvoegen tot grotere en slagkrachtigere verenigingen. Tot slot kan het Rijk helpen door mee te betalen aan het financieren van onrendabele toppen bij de aanpak van de bestaande voorraad.

Wij hopen dat u, net als ons, het advies van de Commissie Van Rijn ziet als een kans om, gezamenlijk met onze partners en bewoners, de noodzakelijke verbetering van de woningvoorraad in Rotterdam Zuid te realiseren. Met de juiste middelen en instrumentarium kunnen we de leefomstandigheden van duizenden gezinnen verbeteren en perspectief bieden voor de komende generaties.

Namens het bestuur van Nationaal Programma Rotterdam Zuid,

Tim Versnel, wethouder NPRZ en Werk & Inkomen

Mohamed El Achkar, bestuursvoorzitter Woonstad Rotterdam