

Gemeente Rotterdam
Ter attentie van:
De heer S.A. Kurvers
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Rotterdam, 13 maart 2019

Betreft reactie op het bod van de gemeente Rotterdam t.b.v.
"Thuis in Rotterdam – Addendum op de Woonvisie 2030
(CONCEPT)", aangeboden op 20 februari 2019.

Geachte heer Kurvers,

Dank voor de gelegenheid om te kunnen reageren op het concept addendum Woonvisie 2030. De huurderskoepels van Havensteder, Woonbron, Woonstad, SOR en Vestia werken op strategische thema's nauw samen binnen het Gemeenschappelijk Overleg Huurdersorganisaties (GOH). Het is daarom dat wij in gezamenlijkheid op de voorgestelde wijzigingen van de gemeentelijke woonvisie reageren.

Het college blijft streven naar *"meer balans in de woningvoorraad, woningen met toekomstwaarde en het op orde houden van de basis in het wonen van alledag"*. Er wordt sneller en omvangrijker gewerkt aan de woningvoorraad van Rotterdam en dat is positief.

Een goed verstaander weet echter wat het college hiermee bedoelt: minder sociale huurwoningen ten bate van meer woonruimte voor de beter gesitueerden. Het addendum laat niet zien dat de gemeente Rotterdam anders zal omgaan met de sociale woningvoorraad.

De maatschappelijke uitdagingen nopen wat het GOH betreft echter tot andere keuzes. Zorg dat Rotterdam een stad blijft waar iedereen zich welkom voelt en waar ook ruimte is voor mensen met een minder brede beurs. In deze reactie willen we onder meer aandacht vragen voor de gevolgen van sloopplannen voor zittende huurder en uw beleid ten aanzien van kwetsbare Rotterdammers.

Gevolgen voor zittende huurders

Het GOH heeft al eerder gewezen op de desastreuze effecten van deze plannen en de gevolgen voor zittende huurders. Het lijkt erop dat het college hiervoor onvoldoende oog heeft. Zo schrijft u op pagina 2:

"We grijpen stadsbreed én op wijkniveau in waar nodig en doen dit gericht. We sturen actief via het nieuwbouwprogramma, het sloopprogramma en ontwikkelingen in de corporatievoorraad. Stadsbreed is de leidraad voor nieuwbouw - op de korte en lange termijn - met het oog op een betere balans: 20% sociaal segment, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment. We initiëren en pakken regie waar nodig, stellen duidelijke kaders en faciliteren de initiatieven die een positieve bijdrage leveren. Tot slot monitoren we structureel wat er qua prijsontwikkelingen gebeurt."

Wat hier ontbreekt is een monitoring van het effect dat sloop heeft op de slaagkans om een sociale huurwoning te kunnen huren (langere inschrijftijden, lagere beschikbaarheid). Dat is een onderwerp van monitoring welke nu niet benoemd is en welke het GOH wel erg belangrijk vindt. Bijvoorbeeld: voordat er een 'go' wordt gegeven op de volgende serie van sloopprojecten zou eerst de slaagkans voor woningzoekenden binnen en buiten Rotterdam op een minimumniveau moeten zijn.

Het behouden van overall overzicht op en het inrichten van een goede fasering van sloopprojecten van de verschillende Rotterdamse woningcorporaties is belangrijk. Het GOH vreest dat de effecten van de uitvoering van sloop op wachttijden en slaagkansen groot zal zijn. Het GOH wil vanuit de belangenbehartiging van Rotterdamse huurders en woningzoekenden een beter beeld krijgen en houden op het verband tussen de effecten van grote aantallen sloop sociale huurwoningen en de effecten voor slaagkansen.

U spreekt over het aanbrengen van een betere balans op de woningmarkt, dit drukt u uit in prijsklassen en inkomensgroepen. U geeft nu onvoldoende aan wat u gaat doen om de vermoedelijk negatieve effecten voor de huidige huurders van sociale huurwoningen gaat aanpakken. Door doorstroming van middeninkomensgroepen uit sociale huurwoningen naar middensegment huurwoningen komen er naar verwachting meer sociale huurwoningen beschikbaar voor de primaire doelgroep. Heeft u daar prognoses van om onze zorgen weg te nemen?

Ook dringen we erop aan om bij het herhuisvestingaanbod te streven naar afspraken waardoor bestaande lokale sociale verbanden hersteld kunnen worden op de nieuwe plek. Voor veel Rotterdammers is prettig wonen onlosmakend verbonden met de relatie met de burens en de sociale cohesie (en opvang) in de buurt. De afspraken die zijn opgenomen in het op 22 februari 2018 door de gemeenteraad vastgestelde 'Kader Herhuisvesting bij herstructurering' geven ons vertrouwen dat er de intentie is om goed voor de huurders te zorgen.

Aandacht voor kwetsbare Rotterdammers

Het addendum draagt als titel Thuis in Rotterdam. Het GOH leest hierin dat u onze stad een thuis wil laten zijn van *alle* Rotterdammers. U schrijft op pagina 5:

“Ook zetten we specifiek in op de toevoeging van onzelfstandige eenheden in het sociale segment. Niet iedereen wil of kan zelfstandig wonen. Ook voor die Rotterdammers willen we een thuis bieden. Voor nu is in ieder geval de ambitie geformuleerd om 2.000 studentenkamers toe te voegen, al dan niet in tijdelijke vorm en/of verplaatsbaar. Gedurende de werkingsduur van de Woonvisie zal deze ambitie mogelijk aangevuld worden met een ambitie voor de huisvesting van kwetsbare Rotterdammers (jong en oud).”

Aangaande de toevoeging van eenheden voor Rotterdammers die niet zelfstandig kunnen wonen vindt het GOH dat u zeker en zo snel als mogelijk een ambitie moet formuleren voor aanvullende huisvesting van kwetsbare Rotterdammers in bestaande en in nieuwbouw. Deze groep zien onze huurdersorganisaties groeien in de stad. Wij zijn hierover bezorgd: het toenemende aantal kwetsbare Rotterdammers komt ook ten laste van de leefbaarheid van wijken met sociale huurwoningen, waar concentraties van problemen (in reguliere voorraad) ontstaan.

Nieuwe woonvormen die passen bij een inclusieve samenleving en toch een zekere vorm van bescherming, beschutting en ontmoeting zijn in de ogen van het GOH hard nodig.

Woningen voor studenten

Aangaande de toevoeging van 2.000 onzelfstandige studentenwoningen willen wij opmerken dat gemiddeld 40% van de woningen binnen studentencomplexen zelfstandige eenheden. We gaan er van uit dat u de zelfstandige eenheden niet meerekent bij de genoemde 2.000 eenheden.

Onzes inziens zijn studenten een bijzondere doelgroep en dient de gemeente de onzelfstandige studentenwoningen buiten de optelsom van de sociale voorraad te houden in haar berekeningen. Studenten worden daar gezien als een groep die niet tot de primaire doelgroep behoort. Dit gebeurt ook al in Delft, Utrecht en Amsterdam. Ook woont de hedendaagse student graag zelfstandig. Het zou mooi zijn als u de voorgenomen toevoeging (deels) als zelfstandige eenheden zou kunnen laten realiseren.

Opmerkingen aangaande data en interpretaties daarvan

-1- Sociale voorraad: ijkpunt te laag

De beschikbaarheid van woningen in Rotterdam staat onder druk. Het GOH vindt het daarom positief dat de gemeente Rotterdam middels een addendum op de Woonvisie 2030 de beschikbaarheid van woningen wil vergroten. We maken ons hierbij -zoals eerder vermeld- wel zorgen over de omgang met de sociale voorraad.

Ook denken wij dat het ijkpunt dat u gebruikt in uw data te laag is. Zo wordt de beschikbaarheid van de sociale voorraad gemonitord via een ijkpunt (5.376 jaarlijkse verhuringen), gebaseerd op cijfers ten tijde van de crisis (2011-2015), toen de woningmarkt op slot zat. Dit ijkpunt is wat ons betreft te laag.

In 2017 zijn er bijvoorbeeld aanzienlijk meer sociale woningen verhuurd (6.800, bron: monitor Rotterdam), omdat toen de woningmarkt weer aantrok.

De vraag is ook toegenomen, steeds meer mensen willen in Rotterdam wonen. Recent onderzoek (bron: EVR-rapport 'Groei van de Stad') laat zien dat het inwonersaantal van Rotterdam tot 2030 met 3.000 per jaar zal toenemen. Dat wringt met de tot nu toe jaarlijks gerealiseerde nieuwbouw in Rotterdam (525 woningen in 2018, bron: CBS)

Het ijkpunt dat (veel) te laag is zou in het addendum moeten worden herzien. De daadwerkelijke druk op de (sociale) woningmarkt van Rotterdam wordt hierdoor onvoldoende erkent. Er kan daardoor ook onjuist worden gesteld dat slopen verantwoord is, omdat 6.800 verhuringen boven het ijkpunt van 5.376 verhuringen ligt.

-2- normering voor de sociale voorraad

Gekozen is voor een andere definitie voor sociale voorraad (in de Woonvisie de huursomcategorie beneden 650 euro, in het Addendum de huursomcategorie beneden 720 euro). Deze herdefiniëring is niet correct als daarmee de indruk wordt gewekt dat woningen met een huur tussen de 650 en 720 betaalbaar is voor de primaire doelgroep. Of is daar nu een andere mening over?

Behoeftte aan concreetheid

Het GOH gaat er van uit dat ambities over 'CO2-neutraal in 2050' en 'Langer Thuis' nog veel concreter uitgewerkt zullen worden.

Tot slot

Het GOH blijft tegenstander van het voornemen van het college om een deel van de sociale voorraad te doen afnemen. In overleggen met andere stakeholders en onze eigen verhuurders zullen we hier aandacht voor blijven vragen. Deze brief zullen wij na verzending ter beschikking stellen aan onze achterban.

Met vriendelijke groet,

De huurderskoepels die deelnemen aan het Gemeenschappelijk Overleg Huurdersorganisaties (GOH):

Huurdersalliantie De Brug (Havensteder)

CPRW, Bewonersraad Woonbron

Huurdersraad Vestia

HuurdersplatformSOR

Klantenraad Woonstad Rotterdam