

Gemeente Rotterdam
Wethouder B. Kurvers
Cc: commissie Bouwen en Wonen
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Per mail verstuurd

Rotterdam, 14 april 2021

Betreft: Dringende oproep om de Woonvisie te herzien

Geachte heer Kurvers,

Op 8 maart jl. werden de huurdersorganisaties bijgepraat over de beschikbaarheid van woningen in Rotterdam. Tijdens die bijeenkomst werd kort ingegaan op de door de huurdersorganisaties ingebrachte voorstellen om de doorstroming te bevorderen. En werd benoemd waarover overeenstemming bestaat en waarover (fundamentele) verschillen van inzicht.

Het meest fundamentele verschil van inzicht betreft de benodigde omvang van de sociale huurwoningvoorraad. Alhoewel de cijfers uitwijzen dat alleen in de sociale sector sprake is van een dalende beschikbaarheid, zet de gemeente alleen in op het bevorderen van doorstroming en niet voor meer sociale huurwoningen. Doorstroming stimuleren heeft echter alleen zin als er passende en betaalbare alternatieven zijn, en die zijn er niet. Oplossingen als 'minder slopen', 'meer sociale huur' en 'niet handelen conform de Woonvisie' neemt de gemeente niet over omdat de Woonvisie nu eenmaal is vastgesteld. Daarbij wordt het ontstaan van de tekorten bij de urgente woningzoekenden gelegd, niet bij de afname van de sociale woningvoorraad.

In de aanloop naar de prestatieafspraken maken de huurdersorganisaties zich ernstige zorgen over deze starre houding van de gemeente. Het vasthouden aan de niet meer kloppende normen uit de Woonvisie beperkt de mogelijkheden om tot een goede set prestatieafspraken voor onze huurders te komen. Daarbij voorzien de huurdersorganisaties dat de problematiek op de Rotterdamse woningmarkt bij het volgen van de Woonvisie enkel zal toenemen. Met deze brief roepen de ondertekenende huurdersorganisaties de gemeente op om de Woonvisie op korte termijn te herzien. De Woonvisie is vanwege de recente ontwikkelingen op de huizenmarkt totaal onbruikbaar geworden om aan de grote vraag naar betaalbare sociale huurwoningen te voldoen.

Te rooskleurige cijfers

De gemeente Rotterdam hanteert al jaren veel te rooskleurige cijfers. Rotterdam telt als sociale voorraad niet alleen de huurwoningen tot € 752,33 van corporaties mee, maar ook particuliere huurwoningen tot € 752,33 en koopwoningen met een WOZ-waarde tot maar liefst € 220.000. Die grens lag op € 140.000 maar is in 2019 verhoogd naar € 220.000. Andere grote steden trekken de grens bij € 165.000 (Den Haag) of € 156.000 (Amsterdam). Utrecht telt koopwoningen helemaal niet mee in de sociale woningvoorraad.

De gemeente heeft in het geheel geen regie of zeggenschap over de twee laatste groepen. Particuliere verhuurders trekken de huurprijzen op tot (ver) boven de liberalisatiegrens. Ook als de puntentelling dit niet toestaat. Uit onderzoek in Carnisse blijkt dat veel particuliere verhuurders het structureel niet zo nauw nemen met de regels: 64% van de huurders betaalt te veel huur.

Koopwoningen tot 220.000 euro, los van de stijging van de prijzen, zijn niet beschikbaar voor mensen met een minimum inkomen en voor wie de sociale woningbouw bedoeld is, omdat zij geen

hypotheek kunnen krijgen. Ook voor middeninkomens is het kopen van een woning erg lastig. Deze woningen zouden daarom niet meegeteld mogen worden. Gezien het hoge rendement worden bovendien steeds meer koopwoningen gekocht als beleggingsobject en omgezet in (dure) huurwoningen: in het laatste kwartaal van 2020 bleek het in Rotterdam om 45% van de verkochte woningen te gaan.

In het najaar van 2020 bleek uit de Gebiedsatlas dat er in 2017 geen 212.900 maar 5.000 minder sociale woningen waren: 207.900. Tegelijkertijd blijkt het aantal actief woningzoekenden met zo'n 26.500 fors toegenomen: van 45.512 tot 71.929 in 2019. Desondanks blijft de gemeente vasthouden aan de Woonvisie.

Oplossingen

De gemeente Rotterdam zoekt de oplossing in dure woningen. Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van slechts 20% sociale huurwoningen (versus 30% middelduur en 50% duur), terwijl vrijwel 100% van de gesloopte, te slopen of te renoveren woningen sociaal verhuurd wordt. Renovatie en samenvoeging zijn ook gericht op het realiseren van duurder woningen.

Zelfs over het bouwen van kleine-maar-fijne woningen is discussie. Door het hanteren van minimum gebruiksoppervlakken gaat de gemeente de bouw van seniorenappartementen en de splitsing van woningen tegen. Gezien de gezinsverdunding én de vergrijzing is er juist grote behoefte aan de bouw van kleine (senioren)woningen. Nieuwbouw in deze is zelf niet altijd noodzakelijk, een goed alternatief is in de bestaande voorraad te onderzoeken, welke mogelijkheden er zijn voor op- en ondertoppen, splitsen van woningen, en dergelijke.

Huurders spreken zich uit

De onvrede onder de Rotterdamse huurders groeit. Verschillende bewonersgroepen presenteerden onlangs het initiatief 'Recht op de Stad' waarin ook zij oproepen tot een aanpassing van het woonbeleid. Volgens de huurders gaat het huidige beleid ten koste van de zoekende en zittende Rotterdammers. Zij voelen zich niet meer welkom in hun eigen stad.

Een belangrijke oplossing in onze ogen is: meer sociale huurwoningen. Naar onze mening hebben gesprekken over beschikbaarheid en creatieve oplossingen geen zin zolang de Woonvisie als voldongen feit wordt gepresenteerd en verdere krimp van de sociale voorraad voorop staat. Daarbij moet ook de huidige verdeelsleutel van 20-30-30-20 (sociaal, midden, dure en tophuur) aangepast worden om een grotere sociale voorraad te realiseren.

De huurdersorganisaties vragen daarom om een herziening van de Woonvisie. Alleen dan, hebben wij als huurdersorganisaties de ruimte om de belangen van de Rotterdamse huurders tijdens de prestatieafspraken en daarbuiten, goed te behartigen.

Met vriendelijke groet,

Namens de vijf grootste Rotterdamse huurdersorganisaties:

CPRW Woonbron

Huurdersplatform SOR

Klantenraad Woonstad Rotterdam (KWSR)

SHA de Brug

Huurdersraad Vestia

Rachel Moeniralam

Bestuurslid Huurdersraad Vestia