

Mijn naam is Elizabeth Poot, gepensioneerd Rotterdams stedenbouwkundige en vanaf het begin betrokken bij Recht op de Stad. De mailnaam binnen RodS is “doei doei woonvisie” en de voorliggende voortgangsrapportage Woonvisie 2020 met de bijbehorende wethoudersbrieven onderbouwt deze kreet. Mijn betoog richt zich op 2 punten:
stoppen met de sloop van sociale woningbouw ende inzet van de gemeente richting corporaties.
Met als motto, je moet door de veelheid van cijfers heen kijken om de trend te zien.

1. De sociale woningvoorraad neemt in omvang snel af.

In 3 jaar tijd nam de goedkope voorraad af met 14.550 woningen, 950 in corporatiebezit, 1.600 particuliere verhuur en 12.000 in de goedkope koopsector, dat komt uit rond de 60%. Daarmee is het streefgetal uit de Woonvisie voor 2030 nu al volledig gehaald.

Het grootste deel van de daling komt door de particuliere sector, koop en huur. Daarmee wordt weer eens bewezen hoe weinig grip de gemeente op deze woningvoorraad heeft. Maar misschien biedt dit meer kansen voor de zg. middeninkomens.

In elk geval wordt het voor de lagere inkomens en starters steeds moeilijker om een huis in Rotterdam te vinden en dat is wel de groep waar onze stedelijke samenleving op draait, zoals in de supermarkt, het openbaar vervoer, pakjesbezorgers etc. etc.

Toch staat er in de wethoudersbrief van 6 oktober jl. nog een getal van ca. 4.270 woningen die tot 2024 onttrokken worden aan de sociale voorraad: 3.000 sloop in corporatiebezit, 276 in particulier bezit en 1000 renovatie met uitverhuizing. Getergde bewoners van een aantal projecten spreken vanmorgen in maar het speelt op meer plekken. Wij vinden dat er in overleg met corporaties en bewoners nog eens kritisch naar deze lijst gekeken moet worden, sloop betekent veel persoonlijk leed en de bereikbare woningvoorraad voor gewone Rotterdammers staat onder druk.

2. Een nieuw gesprek met de corporaties.

Bij de prestatie-afspraken wordt gebruik gemaakt van de term “disbalans” als in een wijk meer dan 70% van de voorraad het etiket sociaal basis heeft. Dat is inclusief koopwoningen en particuliere verhuur. In 2017 waren dat 19 wijken. Overigens het is maar de vraag of deze wijken in disbalans zijn, de samenleving in de Tweebosbuurt heeft mij iets anders laten zien.

Maar als we de recente cijfers uit de voortgangsrapportage hierbij betrekken is volgens mij het aantal wijken met een “teveel” aan goedkope woningvoorraad nu gehalveerd.

Corporaties zijn echter op basis van deze verouderde cijfers verplichtingen aangegaan voor sloop, liberalisering en verkoop. Daarmee wordt de beschikbaarheid van woningen in de sociale voorraad voor de gewone woningzoekende steeds kleiner, temeer daar een kwart van de nieuwe verhuringen bestemd is voor kwetsbare doelgroepen en nog eens een kwart voor verhuis-urgente, statushouders en soc.med.urgente. Er zijn cijfers dat de slaagkansen voor; in de afgelopen 3 jaar is gehalveerd. Dus moet de gemeente met de corporaties aan tafel voor behoud van de sociale voorraad en dusdanige wijzigingen in het stelsel van woningtoewijzing dat men niet jarenlang hoeft te wachten op een lot uit de loterij. En afspreken dat de investerings-ruimte van corporaties (die door halveren van de verhuurdersheffing groter wordt) ingezet wordt op verduurzaming, renovatie en nieuwbouw.

Mijn hoop is dat als vervolg van de discussie in deze commissie, de wethouder de volgende punten gaat oppakken: een ander gesprek met de corporaties over prestatieafspraken en bezinning op lopende en voorgenomen projecten waarbij sloop van sociale woningbouw in het geding is.