



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Op 14 maart heeft uw raad bij de bespreking van de Rotterdamse Woonvisie de motie 'Eerst zelfbewoning en dan misschien beleggers' (24bb001580) aangenomen. De motie is ingediend door raadsleden V.A. Bruin (Leefbaar Rotterdam) en G.J. Engberts (PvdA). Met deze motie verzoekt u het college:

- In overleg te treden met woningcorporaties en hen te verzoeken prioriteit te geven aan het aanbieden van vastgoed aan particulieren voor zelfbewoning, voordat overwogen wordt om vastgoed te verkopen aan beleggers;
- Te benadrukken dat het behoud van betaalbare huisvesting en het bevorderen van zelfbewoning centraal staat in het streven naar een toegankelijke woningmarkt;
- Te onderzoeken welke beleidsmaatregelen te overwegen zijn om woningcorporaties aan te moedigen om vastgoed beschikbaar te stellen voor particulieren voor zelfbewoning en tegelijkertijd speculatieve praktijken op de woningmarkt te ontmoedigen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Rotterdamse woonvisie

Toelichting:

Met corporaties zijn we continu in gesprek over de Rotterdamse woningmarkt en de opgaven voor corporaties daarbinnen. Voldoende betaalbare woningen en vitale wijken zijn grote opgaven waar corporaties een belangrijke partner in zijn.

Naast nieuwe betaalbare woningen toevoegen aan de Rotterdamse woningvoorraad zien wij net als u het belang om bestaande betaalbare woningen toegankelijk te maken en/of houden voor eigenaar-bewoners ten gunste van beleggers. Wij zetten daarom de opkoopbescherming in voor (een deel van de) woningen in het sociale en middensegment. Ook woningcorporaties kunnen hieraan bij de verkoop van hun woningen een bijdrage leveren.



De Rotterdamse corporaties verwachten dit jaar en volgend jaar circa 250 woningen per jaar te verkopen. Het grootste deel hiervan zullen corporaties verkopen aan eigenaar-bewoners. De woningcorporaties geven bij de verkoop van woningen prioriteit aan eigenaar-bewoners. In de landelijke prestatieafspraken (van eind 2022) is afgesproken dat in regelgeving wordt vastgelegd dat corporaties de eengezinswoningen die zij willen verkopen met voorrang aan (zittende) huurders aanbieden, ook als de woning vrij verkocht wordt. Deze regelgeving gaat 1 juli 2024 in via een aanpassing aan het 'Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015'. In de Rotterdamse prestatieafspraken 2024-2025 maakten we, vooruitlopend op deze landelijke regelgeving, met woningcorporaties en huurdersorganisaties de afspraak dat huurders veelal voorrang krijgen bij verkoop en dat de verkochte woningen in principe voorzien worden van zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.

Corporaties hebben, indien er nog verkocht wordt aan beleggers, weloverwogen redenen om hiervoor te kiezen. Bijvoorbeeld omdat de woningen veel en duur onderhoud of vernieuwing vergen, waardoor de investering niet maatschappelijke verantwoord wordt geacht. Of dat een complex een renovatiebehoefte heeft en daardoor niet gesplitst kan worden in appartementsrechten. De corporatie verkoopt dan het gehele complex, inclusief renovatieverplichting. Deze redenen worden ook meegenomen in de toetsing bij de gemeentelijke zienswijze op de voorgenomen verkoop.

Gezien de voorkeur van woningcorporaties om te verkopen aan eigenaar-bewoners, inclusief afspraken over zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding en het relatief beperktere aantal verkopen aan derden zien we geen reden om extra beleidsmaatregelen te treffen om woningcorporaties aan te moedigen om particuliere zelfbewoning te bevorderen en speculatie te ontmoedigen. Wel zal er in de gesprekken met corporaties over hun verkoopbeleid en de afspraken die worden gemaakt, blijvende inzet zijn op het prioriteit geven aan verkopen aan eigenaar-bewoners, inclusief afspraken over zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.

Gelet op bovenstaande stellen wij u voor om de motie 'Eerst zelfbewoning en dan misschien beleggers' (24bb001580) als afgedaan te beschouwen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.