



GEMEENTE ROTTERDAM
T.a.v. de Commissie BWB
Email: info@griffie.rotterdam.nl

Plaats: Rotterdam
Datum: 25 oktober 2021
Betreft: Reactie voortgangsrapportage Woonvisie
Aan: Leden van de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
CC: L. Andriesse en J.S. Holwerda (Gemeente Rotterdam SO, Afdeling Wonen)

Waarom deze brief?

Recent verscheen de Voortgangsrapportage woonvisie. De vier grote Rotterdamse corporaties maken zich grote zorgen over de gepresenteerde omvang van de sociale woningvoorraad en zeer beperkte sociale nieuwbouw door woningcorporaties. Wij vragen om meer ruimte voor sociale woningbouw door corporaties, hiervoor verbeteren we de monitoring sociale nieuwbouw op twee aspecten om zo het inzicht te vergroten. Ook roepen wij op om de (uitvoering van de) Woonvisie en onze rol van woningcorporaties hierin te actualiseren.

Voortgangsrapportage woonvisie 2020

Recent verscheen de Voortgangsrapportage woonvisie die u binnenkort in uw commissie bespreekt. De manier waarop de ontwikkelingen binnen de sociale voorraad worden weergegeven in de voortgangsrapportage laat volgens de vier grote Rotterdamse corporaties onvoldoende de problematiek rondom de betaalbare woningvoorraad zien. Wij maken ons dan ook zorgen om de mogelijke conclusies die u uit deze rapportage kan trekken en het mogelijke vervolg hiervan. Om deze reden willen wij u graag informeren over de stand van zaken vanuit het perspectief van de corporaties.

Ontwikkelingen sociaal

- Al langere tijd neemt de vraag naar betaalbare woningen in Rotterdam en de regio toe. Het aantal actief woningzoekenden is tussen 2018 en 2020 met ruim 12% toegenomen.¹
- Het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende sociale huurwoning is toegenomen van 78 in 2018 naar 326 in 2020. Dit is een stijging van 75%.² Meer dan 1.000 reacties op een vrijkomende sociale huurwoning is allang geen uitzondering meer.
- De slaagkans voor een woningzoekende is tussen 2018 en 2020 met 25% gedaald³.
- Het aantal sociale verhueringen is tussen 2018 en 2020 met 17% afgenomen.
- Groei in woonvraag kwetsbare woningzoekenden; bijvoorbeeld doelgroepen die extramuraliseren en een enorme opgave rondom de huisvesting van statushouders⁴.

Deze ontwikkelingen laten zien dat de sociale woningvoorraad teveel onder druk staat. Het aandeel verhueringen aan reguliere woningzoekenden loopt terug en de druk op de beschikbaarheid neemt toe. Om tot adequate oplossingen te komen is een gedegen inzicht in de aard van de problematiek (en de juiste weergave hiervan) van belang. Daar zien wij in de Voortgangsrapportage woonvisie verschillende aandachtspunten.

¹ OBI (2021), Monitor Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 (2^e druk)

² Monitor sociale woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2016 - 2020

³ idem

⁴ Persbericht Rijksoverheid d.d. 3 november 2020

Eerste zorg: daadwerkelijke omvang sociale woningvoorraad kleiner

Ten eerste maken wij ons zorgen over de omvang van de sociale woningvoorraad zoals beschreven in de rapportage. In de Woonvisie heeft de gemeente beleid vastgesteld om de sociale voorraad vanaf 2017 met 13.500 woningen te laten afnemen tot 2030.⁵ Conform regionale woningmarktafspraken worden ook particuliere koop en huur meegerekend in de sociale voorraad. Wij zijn hier als corporaties nooit voorstander van geweest.⁶ Verder zijn de presenteerde data particulier niet van 31-12-2020, zoals de data van de corporaties, maar 31-12-2019.

- De voortgangsrapportage laat een forse afname zien in de sociale koopvoorraad (prijsgrens t/m € 174.000). Vanaf 2017 tot 31-12-2019 is de sociale koopvoorraad met 12.010 woningen afgenomen in Rotterdam. Sinds 01-01-2020 zijn de woningprijzen met minstens 13% gestegen.⁷ Hierdoor is er ondertussen in Rotterdam nauwelijks sprake meer van een sociale koopvoorraad.
- De voortgangsrapportage geeft aan dat de particuliere sociale huurvoorraad is afgenomen met ca. 1.600 woningen. In de rapportage wordt aangegeven dat het gegeven beeld rooskleuriger kan zijn dan de praktijk. Wij delen dit voorbehoud. Het genoemde aantal is gebaseerd op data uit 2019 in combinatie met meerdere aannames en schattingen. Voor Rotterdam wordt in deze cijfers ingeschat dat 64% van de particuliere huurvoorraad een sociale huurprijs heeft.⁸ Van 2017 tot en met 2019 is het aandeel sociale verhuringen in de particuliere huursector gezakt van 16% naar 6%. De procentuele daling zette voort in 2020; slechts 5% van de particuliere verhuringen was in dat jaar sociaal.⁹

Op basis van bovenstaande ontwikkelingen verwachten wij dat de sociale woningvoorraad in Rotterdam in de praktijk aanzienlijk kleiner is dan de 60,4% uit de voortgangsrapportage. Daarbij is het deel van de sociale voorraad in de koop- of particuliere huursector voor de sociale doelgroep alsnog niet bereikbaar vanwege de noodzaak van overbieden of vanwege minimale inkomenseisen.

Kortom: volgens ons is het beeld te rooskleurig ingeschat, daalt het aandeel betaalbare woningen stevig en is de vraag groot en groeiend.

Tweede Zorg: zeer beperkte sociale nieuwbouw door woningcorporaties

Ten tweede zijn wij van mening dat de manier waarop de sociale nieuwbouw in de monitor wordt weergegeven onvoldoende duidelijkheid geeft over de daadwerkelijke stand van zaken. De voortgangsrapportage laat zien dat 35% van de gestarte bouwproductie vanaf 2018 in het sociale segment heeft plaatsgevonden. Wij plaatsen hier de volgende kanttekeningen bij.

- In de ontwikkeling van de gestarte bouwproductie tussen 2018 en 2020 worden projecten zoals de Lee Towers, OurDomain en Startmotor meegerekend. De woningen in deze projecten hebben weliswaar een huurprijs onder de liberalisatiegrens, maar zijn veelal gericht op specifieke doelgroepen waar minimale inkomenseisen voor worden gesteld. Daarbij komen vaak nog servicekosten bovenop de huurprijs. Deze woningen tellen niet voor het ijkpunt Beschikbaarheid, zijn grotendeels niet passend en onbereikbaar voor de sociale doelgroep.
- Daarnaast wordt vernieuwbouw ook meegeteld in de startbouwfiguren in de voortgangsmonitor. Vernieuwbouw bestaat uit renovatieprojecten. Bestaande woningen krijgen een kwaliteitsimpuls, er worden dus geen nieuwe woningen toegevoegd aan de Rotterdamse woningvoorraad.

Wanneer in de periode 2018-2020 sloop-nieuwbouw en vernieuwbouw buiten beschouwing worden gelaten, hebben de corporaties nog geen 300 sociale huurwoningen **toegevoegd** aan de Rotterdamse woningvoorraad. Dat is beduidend minder dan de monitor doet vermoeden en hiermee hebben we dus vrijwel geen bijdrage kunnen leveren aan het terugdringen van het woningtekort.

⁵ Addendum Woonvisie 2020

⁶ Brief corporaties 'Aanvullende reactie op het concept Addendum op de Woonvisie 2030' d.d. 1 april 2019

⁷ CBS & Kadaster (22-07-2021)

⁸ Lokale Monitor Wonen

⁹ Geanalyseerde data Pararius Rotterdam 2017-2020

Wat te doen? Maak sociale nieuwbouw door corporaties topprioriteit

De afname van de sociale voorraad en de beperkte toevoeging van passende woningen voor de sociale doelgroep zet de beschikbaarheid verder onder druk. Omdat de afgesproken ijkpunten voor beschikbaarheid niet zijn gehaald, zijn corporaties en de gemeenten gezamenlijk op zoek gegaan naar manieren om de beschikbaarheid te verbeteren. Hieruit is een maatregelenpakket gekomen dat zich vooral richt op doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Dit is belangrijk, maar gezien bovengenoemde ontwikkelingen niet voldoende om de beschikbaarheid structureel te verbeteren. Daarvoor is ook uitbreiding van de sociale woningvoorraad nodig. Over dit laatste punt maken wij ons zorgen. **Gezien de flinke afname van de sociale woningvoorraad voedt dit de urgentie om van nieuwbouw van sociale huurwoningen weer topprioriteit te maken.**

Onlangs hebben corporaties en gemeente afspraken gemaakt om ons beide in te zetten om de richtlijn van 20% sociale nieuwbouw zo veel mogelijk door corporaties in te laten vullen. Dit is positief maar in de monitoring in de voortgangsrapportage blijft de productie van eerdergenoemde projecten zoals Our Domain echter wel meetellen.

Naar aanleiding van de voortgangsrapportage Woonvisie is onze oproep aan de commissie BWB als volgt:

1. Wanneer bij een project al eerder sprake was van een woonfunctie deze in de monitoring altijd duiden als 'sloop/ nieuwbouw' en 'nieuwbouw' alleen toepassen bij daadwerkelijke uitbreidingsnieuwbouw;
2. Bij de monitoring inzichtelijk maken welke realisatie sociaal daadwerkelijk een bijdrage levert aan de ijkpunten Beschikbaarheid van de Woonvisie;
3. Actualiseer de (uitvoering van de) Woonvisie (en de rol van woningcorporaties hierin) naar aanleiding van afgelopen en recente ontwikkelingen op de Rotterdamse woningmarkt.

Tot slot

Wij omarmen het uitgangspunt van de woonvisie om te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad over de regio en meer gevarieerde wijken binnen de stad. Zo zetten wij ons actief in voor het middensegment en maken hierover afspraken met de Gemeente. Dit betekent echter ook dat er binnen de stad voldoende ruimte moet zijn en blijven voor bewoners met een laag inkomen. Ook hier willen wij als corporaties onze bijdrage aan leveren. Wij gaan dan ook graag met de gemeente in gesprek op welke wijze wij de bouw van meer sociale huurwoningen kunnen versnellen zodat we gezamenlijk de toekomst van het betaalbaar wonen in Rotterdam kunnen borgen.

Met vriendelijke groet, mede namens de bestuurders van Havensteder, Vestia en Woonbron,

Mohamed el Achkar

Bestuurder Woonstad Rotterdam