



**Gemeente
Rotterdam**

drs. S.A. Kurvers MPA
*Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie
Gebouwde Omgeving*

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: J. de Waard
Telefoon: 06-10 400 940

Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS21/01484 – 22bb000843
Uw kenmerk: 21bb13539

Datum: 4 februari 2022

Betreft: Toezegging overleg aanbieding stukken
raad van wooncorporatie (21bb13539)

Aan de leden van de Commissie BWB

Geachte leden van de Commissie,

Op 27 oktober jl. heb ik u bij de behandeling van de voortgangsrapportage van de Woonvisie toegezegd in overleg te treden met de wooncorporaties of de niet-openbare bijlagen bij de Bestuurlijke Overeenkomst Wijken in Balans 2019-2030 (hierna BOK) aan de raad kunnen worden aangeboden. (21bb13539). Tijdens dezelfde vergadering zijn er door de Partij voor de Dieren ook vragen gesteld over de bijlagen. Met deze brief informeer ik u over de bijlagen.

De woningcorporaties en de gemeente hebben een gemeenschappelijk doel, namelijk: prettige en leefbare wijken met een divers woningaanbod voor alle Rotterdammers. Dat is in 2019 vertaald naar een afsprakenkader balans in de stad en meer balans in wijken, de BOK. Op wijkniveau wordt hiermee naar een zo evenwichtig mogelijke verdeling gestreefd tussen het aantal woningen in de sociale sector, het midden en het hogere segment.

Bij het opstellen en ondertekenen van de BOK eind 2019 zijn door gemeente en corporaties de bijlagen van de BOK om moverende redenen niet openbaar gemaakt. Openbaarmaking door de media doet niets af aan deze motivatie, maar is niet meer terug te draaien. Om uw raad inzicht te geven in zowel de aard van deze bijlagen als de motivering tot geheimhouding, ben ik samen met de corporaties bereid om u de bijlagen te verstrekken. Als bijlage treft u ook een brief namens de corporaties over dit onderwerp.

Er speelden destijds zwaarwegende redenen om de drie bijlagen niet openbaar te maken. De drie bijlagen bevatten informatie over de strategie en bedrijfsvoering van de corporaties tot 2030 en over nieuwbouwlocaties van verschillende aard. Onderliggende plannen voor het corporatiebezit zaten voor een groot deel nog in de verkenning/ontwikkelfase. De plannen vragen om een nadere uitwerking, onderbouwing en een zorgvuldige communicatie en participatie.

Omdat in deze fase de plannen nog niet rijp zijn om te bespreken met de bewoners werden ze niet openbaar gemaakt. Daarbij speelt ook dat corporaties op een zorgvuldige manier met haar huurders wil omgaan. Hetzelfde geldt voor de lijst met nieuwbouwlocaties, waarbij in veel gevallen ook de plannen en gesprekken met stakeholders en omwonenden nog vorm moesten krijgen. Openbaarmaking van de betreffende informatie in dat stadium zou haaks staan op een zorgvuldig planproces. Daarmee zou schade kunnen ontstaan aan de belangen van zowel de ondertekenaars als die van andere stakeholders en omwonenden. Daarom is de informatie vertrouwelijk gedeeld met het gemeentebestuur.

Openbaarmaking van de onderdelen uit deze afspraken zou plaats moeten vinden tijdens de concretisering in reguliere planprocessen met participatie van de nodige stakeholders en omwonenden.

Ook in de toekomst zal het voorkomen dat het gemeentebestuur bij dit soort informatie kiest voor geheimhouding. Dan zal het besluit tot geheimhouding worden getoetst aan het vigerende beleidskader Geheimhouding. Dit houdt in dat, anders dan in 2019, de geheimhouding per passage wordt beoordeeld en het betreffende document niet meer integraal geheim worden verklaard.

Hierna beantwoord ik de vragen van de Partij voor de Dieren.

Vragen van Partij voor de Dieren

Wij hebben de niet-openbare bijlagen van de 'Bestuurlijke overeenkomst wijken in balans 2019-2030' tussen gemeente en de vier grote corporaties ingezien.

- 1. In Vreewijk moeten er tot 2030 ruim duizend sociaalbasiswoningen van Havensteder weg. In Oud-Crooswijk van deze corporatie ongeveer 900, In Bospolder 450, in Tussendijken 350 en in de Agniesebuurt 300. Sociaal basis is het prijssegment tot de tweede aftoppingsgrens, zeg maar de woningen waar de minst bedeelden aanspraak op maken.**

Woonstad gaat haar sociaalbasisbezit in het Oude Westen met 560 woningen tot 2030 terugbrengen. Daarvan worden er 230 sociaal plus; 330 houden op sociaal basis te zijn. In Spangen gaat sociaal basis met 290 in de min. In Feijenoord met 650. Wat is hier in godsnaam aan de hand?

De Bestuurlijke Overeenkomst (BOK) Wijken in Balans vloeit voort uit de Gebiedsatlas 2.0 (2020). Deze gebiedsatlas is een vertaling van de Woonvisie en het Addendum naar de verschillende gebieden. De BOK bevat afspraken tussen gemeente en de grote vier corporaties, over de bijdrage aan het doel 'wijken in balans' richting 2030.

Achterliggende probleemsituatie is dat een te eenzijdig aanbod qua segmenten niet goed is voor de mogelijkheden voor wooncarrière in de wijk en een grote concentratie sociaal basis tot leefbaarheidsproblemen kan leiden.

De afspraken gaan enerzijds over wijken met weinig midden, hoger en topsegment en veel corporatiebezit. In deze wijken is afgesproken dat corporaties, op een zelf te bepalen wijze, bijdragen aan het realiseren van meer balans in de woningvoorraad. Daarnaast zijn er ook afspraken gemaakt over wijken met weinig sociale voorraad en corporatiebezit. Hier zijn met de corporaties afspraken gemaakt over het behoud van de sociale voorraad en wordt gekeken of er nieuwe toevoegingen mogelijk zijn.

- 2. Voorzitter, wat heeft de wethouder tegen sociaal basis? Snapt de wethouder dat hij hiervoor niet zijn rijkere Rotterdammers krijgt, maar dat zittende huurders simpelweg meer gaan betalen? Of moeten die huurders omwille van 'dringend eigen gebruik' ergens anders gaan wonen? We horen graag hoe de omzetting van sociaal basis naar sociaal plus in werking wordt gezet.**

Er is geen sprake van een afkeuring van sociaal basis. Het doel is streven naar wijken in balans waar iedereen een fijne woning kan vinden. Een te eenzijdig woningaanbod in bepaalde wijken is daarvoor een belemmering. De afspraken zijn niet van toepassing op de huren die zittende huurders betalen. Nadat een woning door verhuizing vrijkomt, kan (maar dat is geen wetmatigheid) de nieuwe huurprijs in een ander segment vallen. Behoudens de situatie waarin vernieuwbouw of sloop-nieuwbouw aan de orde is, is van gedwongen verhuizing geen sprake.

- 3. Hoe denkt de wethouder de ijkpunten sociale voorraad te kunnen halen, met deze mutatieagenda? We horen het graag.**

De BOK is een langjarige afspraak met als stip 2030 en gericht op een selectie van wijken. We zien voor het jaar 2021 dat door de nieuwe afspraken voor het halen van de ijkpunten er al een lichte vooruitgang is geboekt. Deze ontwikkeling wordt niet belemmerd door de BOK.

- 4. De wethouder leunt zwaar op de particuliere woningmarkt, blijkt. Vreewijk is een mooie casus. Behalve de duizend woningen van Havensteder in sociaal basis gaan er ook meer dan honderd corporatiewoningen in sociaal plus op de schop. Daartegenover staat dat er een toename is van sociaal basis met liefst zevenhonderd woningen en van sociaal plus met zo'n vierhonderd woningen in de particuliere voorraad. Wij zijn benieuwd of de wethouder in Sinterklaas gelooft.**

Voor de uitwerking richting 2030 is gebruik gemaakt van informatie uit de portefeuillestrategieën van de corporaties, en gegevens die de gemeente heeft over de woningbouwprogrammering. In de woningbouwprogrammering zit een combinatie van studieplannen die nog niet aan een partij zijn gekoppeld en plannen van zowel corporaties als private partijen. Ten tijde van de ondertekening was dus nog niet bepaald of deze woningen bij een private partij of bij een corporatie gaan horen. Voor sociale nieuwbouw wordt de voorkeur gegeven aan corporaties, waardoor Rotterdam een sterkere corporatiesector kan krijgen.

- 5. Dit gebeurt niet alleen in Vreewijk. Zo gaan particulieren in de Agniesebuurt volgens de niet-openbare bijlage tweehonderd extra woningen in sociaal basis aanbieden, bij 2030. In Delfshaven honderd stuks. In Groot IJsselmonde nog eens tweehonderd. Hoe dan, voorzitter?**

Zie het antwoord op vraag 4.

- 6. Want voorzitter, hoe denkt de wethouder een stijging van particuliere voorraad te bewerkstelligen? Denkt hij dat particulieren hun goudmijn – een woning – nog willen verhuren tot de tweede aftoppingsgrens? Een koopwoning sociaal basis is gemaximeerd op €141.000. Denkt de wethouder nou werkelijk dat er in dit tijdsgewricht nog woningen tot dit bedrag worden verkocht? Gaat Havensteder haar huurders aanbieden de woning voor dit bedrag te kopen? Indien nee, hoe dan?**

Hier speelt hetzelfde misverstand dat de genoemde stijging alleen bij private partijen zit, zie antwoord op vraag 4. In de BOK is er daarbij wel mee gerekend dat er in de looptijd tot 2030 ook in de private sector sprake zal zijn van verhuringen en kooptransacties in het sociale segment. In de particuliere huurmarkt wordt geregeld een geliberaliseerde huurprijs gevraagd, terwijl op grond van het woningwaarderingssysteem een sociale huurprijs gerechtvaardigd is. Onze aanpak Goed huren en verhuren is erop gericht, om deze misstanden tegen te gaan. Corporaties hebben bij de verkoop van woningen verschillende mogelijkheden om de prijsstelling te bepalen. In de wijken van de Bok met sterke disbalans kunnen zij er voor kiezen woningen individueel tegen marktwaarde te verkopen. Hiermee leveren zij juist een bijdrage aan het vergroten van het aanbod in de segmenten waarin de betreffende wijk een tekort heeft. Soms kan een corporatie er ook voor kiezen een complex in verhuurde staat te verkopen aan een private partij. Wanneer dit sociale huur betreft is voor deze transactie een zienswijze van de gemeente nodig en stelt het Rijk een exploitatie-verplichting van minimaal 7 jaar in het betreffende segment.

- 7. Wij zien graag dat de wethouder toezegt voor alle negentien wijken die volgens zijn beleid teveel aan sociaal hebben, en daarvoor de corporatievoorraad laat krimpen, te verklaren hoe er op een stijging in particuliere voorraad wordt geanticipeerd. Kan hij dat toezeggen?**

Voor alle 19 wijken geldt de uitleg in de beantwoording van vraag 4 tot en met 6.

- 8. RIGO schrijft in haar rapportage over 'Schaarste in de Rotterdamse woningvoorraad' van 29 oktober 2020 dat koopwoningen in het sociale segment nauwelijks worden aangeboden. Denkt de wethouder dat dit nu wel het geval is? Zo ja, waar baseert hij deze aanname op?**

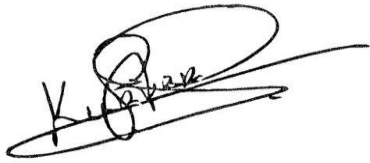
De constatering van RIGO betreft de hoge prijsstelling van het vrijkomende aanbod. Dit is, zoals eerder gezegd, in belangrijke mate het gevolg van de overspannen (koop)markt. Voor zittende eigenaar-bewoners heeft hogere waardering van hun woning geen gevolgen voor de hypotheeklast.

9. Hoe komt de wethouder überhaupt bij verwachtingen over ontwikkelingen in de particuliere voorraad?

Zie het antwoord op vraag 4.

Met deze brief beschouw ik mijn toezegging (21bb13539) te hebben afgedaan en de openstaande vragen te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bas Kurvers', with a large, sweeping flourish extending to the right.

Bas Kurvers

Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving

Bijlagen:

Brief corporaties aan de commissie (20211209 - brief cie BWB - bijlagen BOK)

Bestuurlijke overeenkomst wijken in balans 2019 - 2030 openbaar document 2022