

GEMEENTE ROTTERDAM

T.a.v.: de Commissie BWB

Email: info@griffie.rotterdam.nl

Plaats: Rotterdam

Datum: 12 januari 2024

Betreft: Rotterdamse Woonvisie; Een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar.

Beste raadsleden,

De vier grootste Rotterdamse woningcorporaties kunnen zich vinden in de ambities van de gemeente dat zowel de huidige als toekomstige Rotterdammer zich thuis voelt in de stad en dat Rotterdam een fijn en betaalbaar thuis is voor iedereen. Deze Woonvisie voorziet daar deels in, want er zijn zorgpunten. Dat thuis zal er met deze Woonvisie namelijk niet voor iedereen zijn. Dat het college wijken wil voor iedereen, zien wij onvoldoende vertaald in deze visie. Het belangrijkste daarbij is dat wordt voorgesteld om het aantal sociale huurwoningen in Rotterdam gelijk te houden. Dit betekent onderaan de streep dat de sociale woningvoorraad verder krimpt als onderdeel van het geheel. Het aantal inwoners groeit hard en de vraag naar alle typen woningen is groot, met name naar sociale huurwoningen en voor mensen die daar net teveel voor verdienen. Daar moet collectief werk van gemaakt worden.

Hieronder leest u onze reactie op de vier pijlers van de Woonvisie en onze algehele afdrank. In de bijlage staan onze aanvullende aandachtspunten.

Pijler 1: Meer en betaalbare woningen

De stad groeit en de gemeente toont zich praktisch en flexibel om de groei van de betaalbare woningvoorraad te versnellen. Daarnaast beschrijft de Woonvisie de wens tot behoud van de sociale (corporatie)voorraad. Dat is in vergelijking met de vorige Woonvisie bemoedigend. Wij zien in deze Woonvisie alleen een onvoldoende evenwichtige en toereikende aanpak daartoe. De groeiende vraag naar sociale woningen voor een groot deel van de bevolking wordt onvoldoende geadresseerd en aangepakt. Aan de andere kant is de inzet voor het middensegment overmatig. Dit is de kleinste groep behoeftigen (12%) en groeit nauwelijks, terwijl 40% van de nieuwbouw voor deze groep bestemd is.

Daar bovenop heeft de gemeente in het Woonakkoord, naar aanleiding van het Rekenkamerrapport, aangegeven dat zij voor de sociale woningvoorraad enkel uitgaat van woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens en die worden verhuurd aan bewoners met een inkomen onder de DAEB-grens. Dat is bij de particuliere huur (nog) niet het geval. Zodoende kan de particuliere woningvoorraad niet meegeteld worden met de sociale woningvoorraad. Rotterdam heeft dus geen 50% sociale huurwoningen, maar komt net boven de 40% uit. Dit cijferinzicht betekent dat extra inzet op het gebied van de sociale woningvoorraad nog noodzakelijker is, omdat er veel minder sociale huurwoningen zijn dan waar de gemeente jarenlang op gekoerst heeft. Daarnaast is het onduidelijk op welke manier de gemeente omgaat met haar inschatting aan sociale particuliere huur.

Pijler 2: Toekomstbestendige woningen en vitale wijken

De aandacht die de gemeente besteedt aan voldoende en passende sociale voorzieningen in de wijken vinden we positief. Wonen gaat om meer dan stenen. Met elkaar samenleven, elkaar ontmoeten en het daarbij passende voorzieningenniveau in de wijken is van groot belang om prettig te wonen.

Tot op zekere hoogte kunnen wij ons vinden in het streven naar meer differentiatie in wijken, maar een belangrijk aandachtspunt is ook differentiatie realiseren in dure wijken. Alleen dan kunnen we het aanbod van sociale huurwoningen evenredig spreiden over diverse wijken in de stad. We willen nadrukkelijk voorkomen dat er alleen afname is van sociale huurwoningen in een aantal wijken, in plaats van een betere spreiding van het aanbod. Afname van betaalbare woningen door verkoop en liberalisatie gaat snel. Uit ervaring weten we dat toename van sociale huurwoningen in 'dure' wijken zonder nadere uitwerking, financiële dekking en met een grondprijsverhoging niet zomaar van de grond komt.

De concentratie van goedkope woningen is relevant om op te sturen, maar wat ons betreft moet de ontwikkeling van de leefbaarheid niet worden gekoppeld aan het inkomensniveau van de wijkbewoners. Er is een veelvoud aan factoren van invloed op de leefbaarheid.

Pijler 3: Huisvesting van aandachtsgroepen

In de Woonvisie worden diverse aandachtsgroepen en hun specifieke (zorg)behoeften uitgebreid behandeld. Ook in relatie tot deze aandachtsgroepen maken we ons zorgen over de toenemende vraag, terwijl het (betaalbare) aanbod niet toeneemt. Veel aandachtsgroepen krijgen voorrang waardoor de regulier woningzoekende vaak achterin de rij aansluit, met name in het goedkoopste huursegment. Het aandeel kwetsbare mensen onder sociale huurders neemt al jaren toe, terwijl het aantal sociale huurwoningen afneemt. Om voldoende aanbod voor reguliere woningzoekenden te houden en te komen tot een betere balans tussen vragers en dragers in wijken is het ook nodig om meer sociale huurwoningen te realiseren en vooral in wijken waar het aandeel sociaal nu nog laag is. De sturingsmogelijkheden in de woonruimteverdeling zijn nu beperkt en het ontbreekt aan escalatiemogelijkheden bij problemen. Deze en andere specifieke opgaven op het gebied van wonen en zorg, zoals de financiering en organisatie van nieuwe woonzorgvormen voor ouderen, moeten verder worden uitgewerkt in de woonzorgvisie om de ambities waar te kunnen maken.

Pijler 4: Betere positie op de woningmarkt

De aanpak van misstanden, vooral in de particuliere huursector is en blijft van groot belang om de positie van Rotterdammers in een transparante woningmarkt te verbeteren. De Rotterdamse woningcorporaties ondersteunen verdere uitbreiding van de aanpak.

Met betrekking tot de particuliere voorraad is het wel van belang om echt kleur te bekennen bij het meetellen en meewegen van de particuliere voorraad als sociale woningvoorraad. Ga daar consequent mee om. Tel particuliere sociale huur pas mee als deze ook voldoet aan de voorwaarden, zoals toewijzing aan lage inkomens en urgenten. Leg dit vast in lokale regelingen (verordeningen) en zorg voor voldoende handhaving. Anders is dit een te onzeker deel van de markt, waarvan we geen volkshuisvestelijke bijdrage kunnen verwachten en dus ook niet als zodanig meegeteld kan worden.



Financiën

Wat ons betreft is een overkoepelend punt van aandacht de financiële dekking voor een deel van de ambities. Deze wordt niet ingevuld, terwijl de financiële mogelijkheden van zowel gemeente als woningcorporaties beperkt zijn.

Corporaties en gemeente moeten samen de woningnood aanpakken

Tot slot moet ons nog iets van het hart over de samenwerking tussen de gemeente Rotterdam en de woningcorporaties. In de laatste raadsvergadering van 21 december 2023 besloot een nipte meerderheid van de gemeenteraad om zonder commissiebehandeling de verhoging van de sociale grondprijs geforceerd te agenderen en te verhogen. Daarmee is ons de kans ontnomen om over dit voorstel met de gemeenteraad in gesprek te gaan en te spreken over de gevolgen van dit besluit. Als woningcorporaties werken wij al meer dan 100 jaar aan betaalbaar wonen in Rotterdam en dat doen wij graag samen met de gemeente en onze huurders de komende 100 jaar ook. Wij zijn dus al zeer lang een betrouwbare partner en nemen de gemeente en gemeenteraad als samenwerkingspartner serieus. Laten we dat wederzijds blijven doen om te werken aan onze mooie stad.

Wij wensen u een productief debat dat bijdraagt aan het verbeteren en aanscherpen van de Rotterdamse Woonvisie. Als u vragen heeft of meer uitleg wenst, staan wij klaar om te helpen.

Hartelijke groet,

Havensteder, Hef Wonen, SOR, Woonbron en Woonstad Rotterdam

Bijlage: aanvullende (aandachts)punten bij de Rotterdamse Woonvisie

In deze bijlage staan wij per hoofdstuk van de concept Woonvisie wat uitgebreider stil bij een aantal aanvullende inhoudelijke en praktische (aandachts)punten voor extra context, inhoud en achtergrond. Mocht u meer informatie of uitleg hierover willen, neem gerust contact met ons op.

Context: de cijfers

- Het aantal huishoudens aangewezen op sociale woningen groeit en zeer waarschijnlijk meer dan nu gedacht. De gemeente geeft in haar concept Woonvisie hierover het volgende aan: *“Bij dit alles moeten we enkele belangrijke kanttekeningen plaatsen. De gehanteerde variabelen gaan uit van positieve koopkrachtverwachtingen op de middellange termijn. Als deze niet uitkomen, verschuiven de verhoudingen tussen inkomensgroepen. De effecten van meer buitenlandse migratie kunnen eveneens tot veranderingen leiden. Dit zijn allemaal onzekerheden. Een absolute groei van het aantal huishoudens in de EU-doelgroep is denkbaar. Ook moeten we rekening houden met een grotere uitbreidingsbehoefte voor zowel totale als sociale (huur)woningvoorraad”* (pagina 18).
In de aangekondigde maatregelen en ambities in de Woonvisie wordt met deze kanttekening op geen enkele wijze rekening gehouden.

Pijler 1: Meer en betaalbare woningen

- De groep middeninkomens in Rotterdam is klein (12%) en groeit nauwelijks. Het effect van regulering op het aanbod in het middensegment wordt nauwelijks meegenomen. Dit leidt wat de woningcorporaties betreft tot een duidelijke ‘overvraag’ voor deze groep in pijler 1.
- Op pagina 25 staat: *“We streven naar een woningvoorraad waarbij er in de toekomst voor alle inkomensgroepen voldoende keuze aan woningen blijft. We bouwen in alle marktsegmenten, waarbij de nadruk ligt op betaalbaarheid. We streven ernaar de absolute omvang van de sociale huurvoorraad stabiel te houden en het aandeel woningen in het middensegment te vergroten”*. Op pagina 26 staat *“Er zijn woningen nodig in alle prijssegmenten. In de bestaande voorraad schuift een deel van de woningen vanwege prijsontwikkelingen door naar hogere segmenten”*.
Deze stellingen zijn op zichzelf gezien en strikt genomen niet onjuist maar tonen wat ons betreft onvoldoende visie vanuit de gemeente op de verschillen in grootheden en urgentie tussen de ontwikkeling in woonvraag voor de verschillende inkomensgroepen en het aanbod in de verschillende prijssegmenten. Deze Woonvisie houdt onvoldoende rekening met de toenemende vraag naar sociale woningen van huishoudens, zowel nu als in de toekomst.
- Op pagina 25 wordt gesproken over *“Om goede groei te accommoderen en ruimte te bieden aan alle Rotterdammers, streven we ernaar om het woningtekort in Rotterdam terug te dringen door duurzame nieuwbouw toe te voegen en de bestaande voorraad beter te benutten”*. Ook staat er *“We streven ernaar de absolute omvang van de sociale huurvoorraad stabiel te houden”*. Wat ons betreft spreken deze stellingen elkaar tegen.
- Op pagina 28 beschrijft de gemeente haar aanpak om tot wijken voor iedereen te komen: *“We zetten in op het gedachtegoed van wijken voor iedereen, met als doel gemengde wijken waar verschillende woningtypen en prijsklassen beschikbaar zijn. Dit doen we waar mogelijk door sociale- en middensegment woningen te bouwen in wijken waar deze beperkt aanwezig zijn, terwijl we in wijken met veel sociale woningen juist woningen in het midden- en hoger segment gaan toevoegen”*.
De beweging van de sociale voorraad naar duurder segment vergt vrijwel geen (extra) inzet;

die van duurder segment naar sociaal des te meer. Daarom dagen wij de gemeente uit om nu juist meer concreet te worden op het lastigste onderdeel van deze aanpak van 'wijken voor iedereen'. Hoe gaan gemeente en woningcorporaties daadwerkelijk sociale woningen toevoegen in de wijken waar deze beperkt aanwezig is? Welke maatregelen en instrumenten gaat de gemeente hiervoor inzetten om de woningcorporaties hierbij te ondersteunen?

- Op pagina 29 is te lezen dat in het kader van de continue bouwstroom de gemeente inzet op de realisatie van 3.500 - 4.000 woningen per jaar. Hiervan zijn er volgens de Woonvisie maximaal 25% sociaal. Dit zorgt voor een bekneling voor de woningcorporaties. Woningcorporaties hebben als vuistregel een jaarlijkse vernieuwingsgraad van 1,5% (inclusief renovaties). Bij een sociale corporatievoorraad van 127.000 woningen gaat dit per jaar al om tenminste 1.900 sociale woningen. De inzet op continue bouwstroom in combinatie met de maximale realisatie per prijssegment laat slechts ruimte voor 1.000 sociale woningen.
- Rotterdamse woningcorporaties zetten in lijn met het 'Actieplan Middenhuur' in op doorstroom. Dit doen zij door met voorrang woningen tot de middenhuurgrens toe te wijzen aan corporatiehuurders met een middeninkomen ('sociale stijgers'). In de Woonvisie wordt ingezet op het verordenen van de middenhuur bij een nieuwe verordening woonruimteverdeling. De woningcorporaties maken zich zorgen dat deze verordening deze doorstroom negatief beïnvloedt. Deze verordening beperkt namelijk de handelingsruimte van corporaties. Zo mag na een verordening slechts een beperkt percentage met voorrang aan de sociale stijgers worden toegewezen.
- Op pagina 33 staat: *"In het Doorbouwakkoord hebben we vastgelegd dat de corporaties tot 2026 per jaar minimaal 200 middenhuurwoningen bouwen. Daarbij verkennen we de mogelijkheden van het mengen van sociaal en middenhuur in één gebouw"*. Vooropgesteld dat wij deze aanpak van mengen van segmenten omarmen, willen wij wel aantekenen dat deze menging in financiële zin niet altijd optimaal of wenselijk is. Dit vanwege het (negatieve) effect voor de borging voor onze DAEB- en niet-DAEB-onderdelen. Een dergelijk effect beperkt de financiële mogelijkheden van een corporatie.
- Ook zet de gemeente, in geval van de inzet van betaalbare woningen in de nieuwbouw, volgens deze Woonvisie het instrumentarium van de verordening te beperkt en selectief in. Private partijen blijven, behoudens verkennende inzet op sleutelberoepen, in het betaalbare segment vrijwel geheel buiten beschouwing.
- De Woonvisie gaat op onderdelen verder dan huidige en aankomende wet- en regelgeving en dit baart de corporaties zorgen. Zo wordt aan een liberalisatie naar het middensegment een minimale instandhoudingstermijn van 15 jaar gekoppeld, wordt ingezet op niet langer verkopen en liberaliseren in bepaalde gebieden en moeten corporaties bij verkoop middeninkomens voorrang geven. Dergelijke beperkingen, hoe wenselijk ook, drukken op de financiële mogelijkheden van de corporaties. Over dit effect en hoe deze mogelijkerwijs te mitigeren, lezen wij niets terug in deze Woonvisie. Ook zien wij niets terug over mogelijke positieve effecten van verkoop; juist corporaties bieden woningen in een betaalbaar segment aan en kunnen daarmee bijdragen aan een betere opbouw in wijken en buurten.
- Op pagina 33 wordt de vereiste van de woninggrootte bij nieuwbouw van middenhuur aangepast, deze zou niet langer een gemiddelde, maar een minimaal oppervlakte moeten zijn. Het bevreemdt ons dat dit alleen voor middenhuur zou gelden.

Pijler 2: Toekomstbestendige en vitale wijken

- De gemeente wil de huidige bewoners betrekken bij stedelijke vernieuwing. Daarvoor wordt in de Woonvisie het 'Stedelijk Sociaal Statuut' benoemd. Het Sociaal Statuut heeft echter

vooral betrekking op de samenwerking met en rechten van de huurders van corporaties bij woningverbeteringsprojecten, d.w.z. nadat besluiten op wijkniveau al genomen zijn. In het Sociaal Statuut wordt het betrekken van bewoners bij stedelijke vernieuwing daarmee niet geregeld, dit vraagt extra uitwerking waarbij rekening gehouden moet worden met de impact van meer participatie en medezeggenschap op kosten en planning.

- Op pagina 44 wordt gesteld dat de woningen met een E, F en G label voor 2028 aangepakt moeten worden. De landelijke afspraken gaan ervanuit dat de E, F en G labels uiterlijk 31-12-2028 worden weggewerkt. Naar deze deadline werken de corporaties toe.
- De corporaties merken op dat er relatief weinig aandacht aan de verduurzaming wordt besteed in de Woonvisie. Er wordt verwezen naar het Klimaatactieplan en het Warmteprogramma 2026, maar een integraal toekomstbeeld hoe de ambities van de gemeente (onder meer over aardgasvrij) en welke koppelkansen dat met zich meebrengt voor de andere ambities worden niet uitgewerkt.

Pijler 3: Aandachtsgroepen

- De Woonvisie benoemt een taakstelling voor de verdeling van huurwoningen met een huur tot de tweede aftoppingsgrens (bij nieuwe verhuringen per jaar):
 - Minimaal 45% van de woningen tot de tweede aftoppingsgrens naar reguliere woningzoekende zonder urgentie.
 - Maximaal 25% van de woningen tot de tweede aftoppingsgrens naar kwetsbare woningzoekenden met urgentie.
 - 30% Van de woningen tot de tweede aftoppingsgrens voor woningzoekenden uit andere aandachtsgroepen.

NB: Bij de derde bullet ontbreekt het woord “maximaal” in de Woonvisie.

- We monitoren deze taakstellingen ook voor onze prestatieafspraken. In de praktijk kunnen woningcorporaties niet precies sturen op deze taakstellingen, want het eindresultaat is vooral afhankelijk van welke woningen vrijkomen, passend toewijzen en wie er recht hebben op voorrang. De huurders die we vanuit renovatie- en sloopprojecten moeten herhuisvesten gaan bijvoorbeeld voor op alle andere woningzoekenden, waardoor het bij grote projecten moeilijker wordt om het minimale aandeel voor reguliere woningzoekenden (45%) in stand te houden. De vraag vanuit taakstellingen is bijna exclusief naar kleine woningen in het goedkoopste segment, met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens of de eerste aftoppingsgrens. De goedkoopste woningen zijn geconcentreerd in bepaalde buurten (met relatief veel kleine appartementen), waardoor het aandeel dat de woningcorporaties in deze complexen (moeten) verhuren aan urgenten hoger ligt dan het stedelijke gemiddelde. Het aandeel kwetsbaren in deze complexen stijgt, want elk jaar komen er kwetsbaren bij terwijl de zittende huurders soms ook al kwetsbaar zijn (en in voorgaande jaren om die reden ook met voorrang instroomden).
- Aanvullend: Over de huisvesting van kwetsbare woningzoekenden legden we in de prestatieafspraken aanvullende voorwaarden vast, namelijk dat er voldoende ondersteuning is voor kwetsbaren en escalatiemogelijkheden als zelfstandig wonen niet goed lukt. Deze voorwaarden zijn niet alleen van belang bij nieuwe verhuringen, maar ook bij Rotterdammers die al bij ons huren en die kwetsbaar zijn of worden. Verder namen we in de prestatieafspraken op dat we kwetsbare mensen die uitstromen uit de zorg alleen nog huisvesten via directe bemiddeling, waarbij wij soms moeten besluiten dat in een complex of portiek geen ruimte meer is voor nog een extra kwetsbare bewoner, om een concentratie van minder zelfredzame mensen te voorkomen.

- De taakstellingen gaan over de verdeling van huurwoningen tot de tweede aftoppingsgrens, terwijl we in de praktijk vanwege passend toewijzen het merendeel van onze woningen moeten verhuren tot de eerste aftoppingsgrens. Kleine huishoudens uit de primaire doelgroep komen alleen in aanmerking voor woningen met een huur tot de eerste aftoppingsgrens.
- In de Woonvisie staat het streven dat 75% van de woningen van corporaties onder de tweede aftoppingsgrens vallen. Deze afspraak gaat veel minder ver dan de prestatieafspraken, waarin we hebben afgesproken dat we minimaal 75% van alle vrijkomende sociale woningen verhuren aan de primaire doelgroep. Het merendeel van de sociale verhuringen gaan tot de eerste aftoppingsgrens, omdat het grootste deel van de vraag van eenpersoonshuishoudens komt. Urgenten en andere aandachtsgroepen maken bijna allemaal aanspraak op een woning tot de eerste aftoppingsgrens. Voor jongeren zelfs de kwaliteitskortingsgrens. Door prijs- en kostenstijgingen en kwaliteitsverbetering (bijvoorbeeld verduurzaming) stijgen de wettelijk toegestane huren jaarlijks, maar bij verhuringen moeten we juist steeds meer huren aftoppen. Dit is op de lange termijn niet houdbaar.
- Op pagina 66 bij de 'groenstedelijke wijken' vragen wij ons af waarom IJsselmonde hier niet wordt genoemd.

Pijler 4: Betere positie Rotterdammers op de woningmarkt

- Het valt ons op dat er voor de middenhuur van corporaties wel aan verordeningen wordt gedacht, maar dat dit niet benoemd wordt bij sociale en middenhuur van particuliere verhuurders. Dit is essentieel voor het passend toewijzen van deze voorraad.