



Aan het college van B&W
T.a.v.: Wethouder C. Zeegers
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Rotterdam, 4 december 2023

Betreft: **Een Woonvisie voor jonge starters?**
Advies Jongerenhuisvesting Rotterdam

Bijlage 1: Enquête jongeren 18-35 jaar

Geachte wethouder Zeegers,

Met zorg, aandacht en een behoorlijke aanhoudendheid zijn we tot ons advies gekomen over de jongerenhuisvesting in Rotterdam. Het traject van ons onderzoek had een moeizame start dat al in april dit jaar begon. We vinden het jammer en een gemiste kans dat we achteraf hoorden dat er plannen werden gesmeed rondom het nieuwe Woonbeleid, terwijl wij in het voorjaar de gemeente al duidelijk maakten graag aan tafel te willen zitten rond dit onderwerp. De lange radiostilte vanuit de gemeente heeft ons onderzoek vertraagd en belemmerd. Inmiddels is het concept Woonvisie op 24 oktober dit jaar vastgelegd door het college van burgemeester en wethouders.

We hopen van harte dat ons advies over Jongerenhuisvesting in Rotterdam wordt meegenomen op 16 en 17 januari als de raadscommissie de nieuwe conceptwoonvisie bespreekt.

Vriendelijke groet,

namens het Burgerpanel Rotterdam

Sylvia Lobbe
Voorzitter Burgerpanel Rotterdam

Aan het college van B&W
T.a.v.: Wethouder C. Zeegers
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Rotterdam, 4 december 2023

Betreft: Een Woonvisie voor jonge starters?

Advies Jongerenhuisvesting Rotterdam

Bijlage 1: Enquête jongeren 18-35 jaar

Aanleiding van het advies

In een nieuwsbrief 'Wonen In Rotterdam' ¹ staat:

'Overall in de stad zie je de bouwkransen en hoor je de machines. Samen bouwen we aan een stad die klaar is voor de toekomst met passende woningen voor iedereen.'

De kop van een persbericht in oktober 2023 luidt: 'Rotterdam zet in op betaalbaarheid met nieuwe Woonvisie.'

In de Collegebrief over de Rotterdamse Woonvisie 2024 staat in de samenvatting: 'Steeds meer Rotterdammers hebben moeite om een betaalbare en passende woning te vinden. Als gemeente willen we Rotterdammers perspectief bieden op een betaalbare woning die past bij hun behoeften. Dat betekent dat er meer woningen moeten komen, vooral in het middensegment, waarbij we de absolute omvang van de sociale voorraad stabiel proberen te houden'.

Rotterdam bruist inderdaad van de bouwprojecten. Het Burgerpanel Rotterdam kreeg echter signalen dat het vinden van een betaalbare woning voor jonge Rotterdammers (starters 18-35 jarigen) zeer moeilijk is. Aanleiding voor het Burgerpanel onderzoek te doen naar het aanbod van sociale huurwoningen voor jonge Rotterdamse starters.

Vraagstelling

Hoe geeft de gemeente Rotterdam vorm aan haar dienstverlenende rol op het gebied van sociale huisvesting voor jongeren?

Aanpak

We hebben:

- de berichtgeving over en de stukken van de woonvisie bekeken,
- de doelgroepen van de bouwprojecten op de nieuwbouwkaart onderzocht,
- het wettelijke kader gezien,
- een enquête onder jongeren van 18-35 jaar (bijlage 1) gehouden,
- en een gesprek met een gemeentebestuurder gevoerd.

¹ Wonen in Rotterdam, 17 november 2023

Berichtgeving

In nieuwsbrieven en beleidsstukken worden onder andere de volgende belangrijke speerpunten van het meerjarenbeleid beschreven: Meer en betaalbare woningen en huisvesting van doelgroepen, een eerlijke kans op een passende woning voor iedereen.

Het wettelijke kader

In artikel 22, lid 2 van de Grondwet staat dat 'Bevordering van voldoende woongelegenheden voorwerp van zorg der overheid is'.

De Woningwet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Gemeenten, woningcorporaties en het rijk dragen daarbij aan, ieder vanuit hun eigen rol.

In de Huisvestingswet staat dat de overheid moet zorgen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte.

Nieuwbouwkaart

In de beschrijvingen van de nieuwbouwprojecten in de stad zien we dat er vooral gebouwd wordt voor het midden-, hoog- en topsegment. Projecten voor sociale huur zijn schaars. In deze categorie is een huur net onder de sociale huurgrens geen uitzondering. Daar komen dan nog servicekosten bij.

Enquête

Het Burgerpanel heeft een enquête gehouden onder jongeren van 18 –35 jaar (bijlage 1)² Van de jongeren die de enquête hebben ingevuld woont de helft bij ouders, familie, bij de ex of antikraak. Zij zoeken een woning via Woonnet (87%); ze weten niet waar ze informatie kunnen vinden en of ze onder een voorrangsgroep vallen.

Gesprek gemeenteambtenaar

In het gesprek met de gemeenteambtenaar, betrokken bij het woonbeleid, is verkend wat de rol van de gemeente voor onze doelgroep is, wat betaalbaarheid wil zeggen en wat de doelstellingen in de woonvisie voor de komende jaren zijn. Voor de jongeren zijn in dit kader meer en betaalbare woningen en huisvesting van doelgroepen van groot belang.

De gemeente hanteert een onderverdeling in leeftijdscategorieën, waar wisselend mee gewerkt wordt. Onduidelijk is waarom verschillende indelingen gebruikt worden. Van de bevolking in Rotterdam is 10% tussen de 18-24 jaar, 25% tussen de 25-39 jaar.

Er zijn ruim 40.000 woningzoekenden tussen de 23 en 34 jaar oud. Jongeren tot 27 jaar hebben de minste kans op een woning. Ze kunnen immers niet lang ingeschreven staan en hebben doorgaans weinig financiële mogelijkheden. Voor 18-22 jarigen geldt de 1e kwaliteitskortingsgrens. Tevens is er een actieplan voor 16-27 jarigen.

De gemeente maakt al jaren afspraken met wooncorporaties dat 75% van de woningen die beschikbaar komen aan jongeren tot 23 jaar verhuurd moet worden. De wooncorporaties halen deze percentages niet. Het blijft onduidelijk wat de status de prestatieafspraken met de wooncorporaties is. Uitgaande van "goede voornemens" en niet van "afrekenbare" afspraken, blijft het onduidelijk of de woningvoorraad voor de groep jongeren op peil blijft. Met name de wooncorporaties zijn hier onduidelijk over.

² Deze enquête is gehouden onder jongeren in de stad, niet onder de vrienden van het Burgerpanel Rotterdam.

Het lijkt alsof de maximale inschrijfduur bij Woonnet Rotterdam 50 maanden is. Het is niet duidelijk waarop die gegevens gebaseerd zijn. Uit de enquête blijkt dat ruim 31% langer dan 1 jaar ingeschreven staat, bijna 9% langer dan twee jaar en ruim 12% langer dan 5 jaar.

Betaalbaarheid blijkt een rekbaar begrip. Bij de eerste aftoppingsgrens van €647,- is het uitgangspunt dat de huurder huurtoeslag krijgt.

Bevindingen

- De doelgroep van 18 tot 34 jaar vormt ongeveer een kwart van de bevolking. Veel woningzoekenden weten niet waar ze informatie kunnen krijgen.
- In 2022 zochten 40.000 van hen naar een woning. Slechts 2309 woningzoekenden hebben een woning bij een corporatie gevonden.
- De wooncorporaties halen hun prestatieafspraken niet.
- Voor verschillende leeftijdscategorieën gelden speciale beleidsregels.

Het Burgerpanel vreest dat de stabiliteit van de voorraad sociale woningen onderdruk komt te staan omdat sociale huurwoningen verkocht mogen worden. Hierdoor kan de voorraad sociale huurwoningen kleiner worden. En er wordt met name nieuwbouw gepleegd in de hogere segmenten die voor jongeren veelal te duur zijn.

Ons advies:

1. De categorieën consistent te gebruiken zodat helder wordt welke maatregelen en afspraken voor wie gelden. En door de doelgroepen te benaderen met voor hen relevante informatie.
2. Te sturen op huisvesting voor jongeren die echt betaalbaar is, het liefst zonder dat huurtoeslag nodig is.
3. Door nog intensiever met Wooncorporaties samen te werken zodat prestatieafspraken beter nagekomen worden.

In de concept Woonvisie is er sprake van dat de gemeente de rol van marktmeester op zich neemt. Deze rol, die inhoudt dat de gemeente toezicht houdt op het naleven van de regels van goed verhuurderschap, juichen wij toe. Maak die rol ook goed zichtbaar.

Vriendelijke groet,
namens het Burgerpanel Rotterdam



Sylvia Lobbe

Voorzitter Burgerpanel Rotterdam

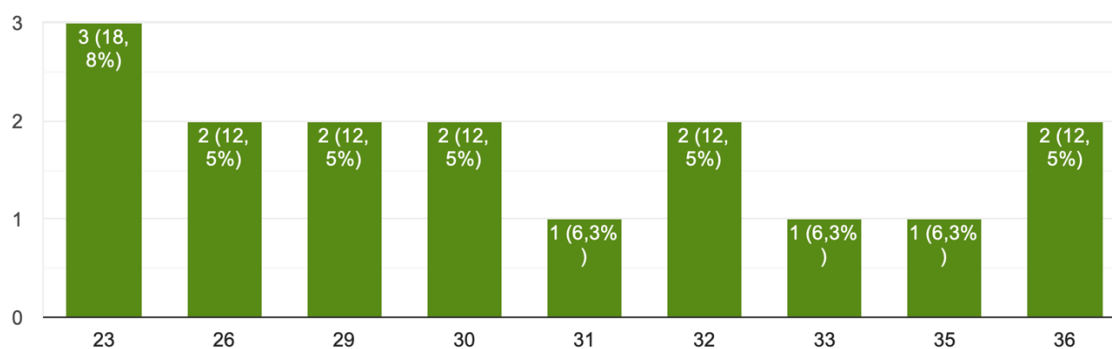
Rotterdam, 4 december 2023

Betreft: **Een Woonvisie voor jonge starters?**
Advies Jongerenhuisvesting Rotterdam

Bijlage 1: Enquête jongeren 18-35 jaar

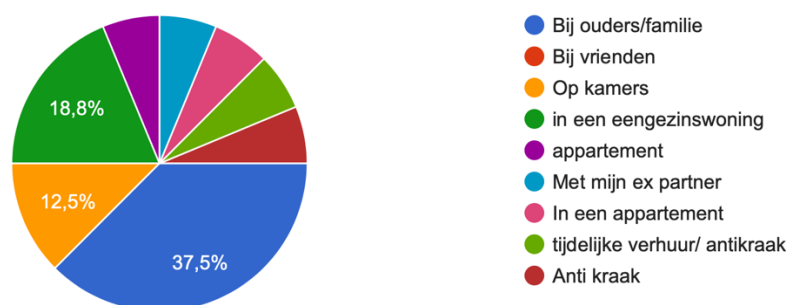
1. Hoe oud ben je?

16 antwoorden



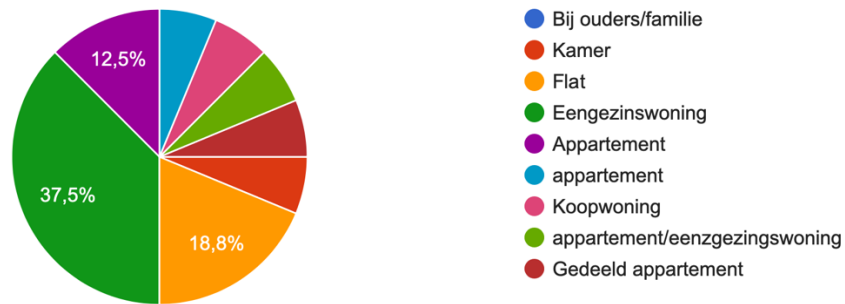
2. Hoe woon je nu?

16 antwoorden



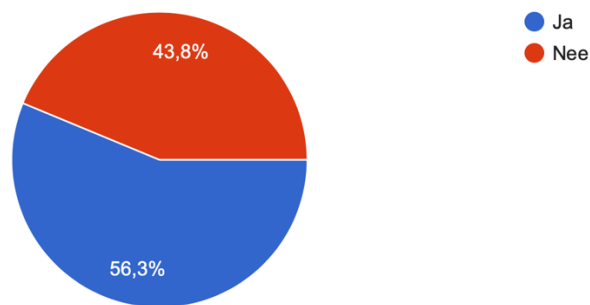
3. Wat voor een woonruimte zoek je op dit moment?

16 antwoorden



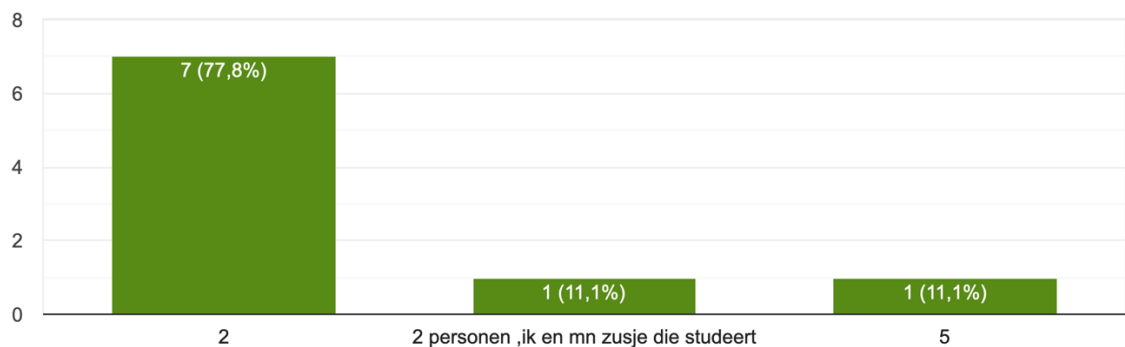
4. Woonruimte alleen voor jezelf?

16 antwoorden



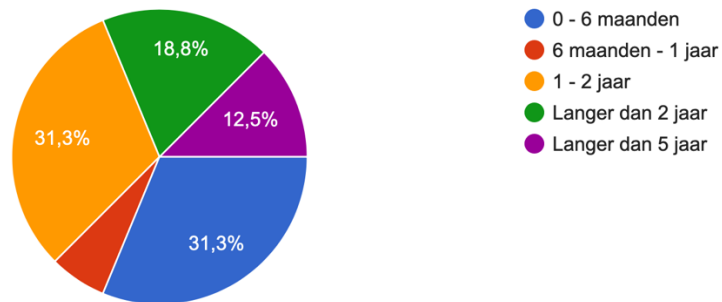
Indien nee, voor hoeveel personen?

9 antwoorden



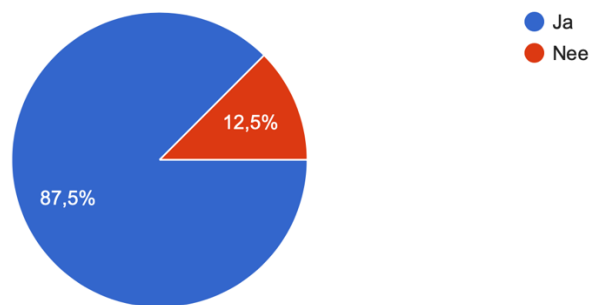
5. Hoe lang zoek je al?

16 antwoorden



6. Sta je ingeschreven bij Woonnet?

16 antwoorden



7. Wat doet de gemeente voor je?

15 antwoorden

5 x niets

4 x niks

Er zijn wat regelingen volgens mij maar nog niet veel mee gedaan.

Niks alleen voor de asielzoekers

Niks naar mijn idee

Niks

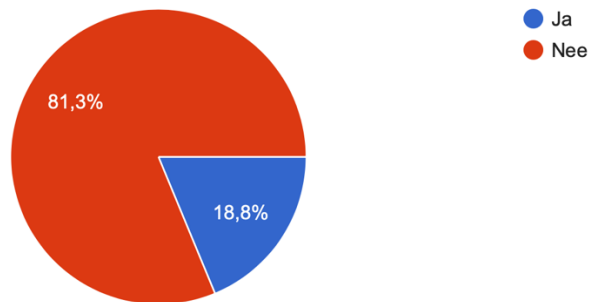
N.v.t.

?

1 blanco

8. Weet je waar je informatie kunt krijgen?

16 antwoorden



Indien ja, bij welke instantie of persoon?

3 antwoorden

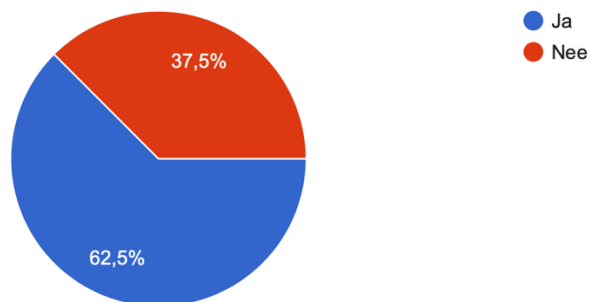
Woonnet Rijnmond, makelaars (kantoren), Funda, Pararius, Rentbird en ga zo maar door

Ik bel alle woning corporaties en huiseigenaren voor tips en advies

Ik vraag altijd hulp bij de bewoners organisatie t Trefpunt Dreef 86 Vreewijk

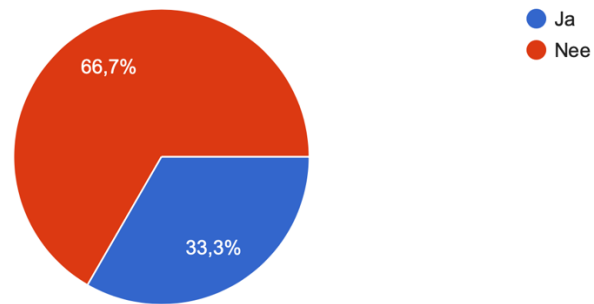
9. Weet je iets over voorrang voor bepaalde groepen?

16 antwoorden



10. Weet je of jij in zo'n groep valt?

15 antwoorden



11. Welke social media gebruik je om te zoeken?

14 antwoorden

