

Na zorgvuldige lezing van de concept woonvisie is de Federatie over het geheel genomen niet ontevreden. Er zijn er onderdelen die beter uitgewerkt kunnen worden en is de stellingname vaak nog erg passief en weinig vooruitstrevend.

Daarnaast twijfelen wij of de gebruikte cijfers in alle opzichten correct zijn. De druk op/vraag naar sociale sector woningen is vele malen groter dan in het stuk wordt genoemd. Het handhaven op huidig niveau lijkt op gespannen voet te staan met de grote vraag/lange wachttijden voor de sociale sector. Er staan veel positieve voornemens in de woonvisie maar het blijft een voorzichtig document.

1. Er is te weinig aanbod betaalbare midden huur (tot ca max 1150 per maand).
2. Huren stijgen jaarlijks in die sector met gem. 5% hetgeen voor veel huurders de vraag opwerpt: kan ik hier over 5 jaar nog wel blijven wonen?
3. Rotterdam geeft aan de landelijke ontwikkelingen op volkshuisvesting (wetgeving) te volgen maar toont weinig eigen initiatief om die ontwikkeling te verbeteren c.q. te sturen.
4. Wij kennen in Nederland 3 soorten huurders die alle drie verschillend behandeld worden en verschillende (of geen) rechten hebben) t.w. corporatiehuurders, zittende huurders particuliere (vrije) sector en nieuwe huurders particuliere (vrije) sector. Het wordt tijd dat het onderscheid verdwijnt en wetgeving en regels op alle huurders gelijk van toepassing zijn.
5. Gepensioneerden hebben geen mogelijkheid door te stromen als zij naast de AOW ook een aanvullend pensioen hebben en net iets over de grens voor de sociale sector heen gaan. Verkopen van hun huidige (vaak grote) woning is een mogelijkheid maar ter vervanging daarvan iets anders kopen is praktisch onmogelijk en betaalbaar aanbod midden huur is niet voorhanden. De huidige z.g. babyboom generatie die nu massaal met pensioen is kan geen passende woning (flat .ed.) vinden in Rotterdam.
6. Ouderen hebben vaak te maken met een verlaging van hun inkomen als gevolg van pensionering, overlijden partner .ed. waardoor zij buiten hun schuld in de problemen komen in een veel te dure woning. Hoewel de doorsnee bewoner daar niet openlijk over spreekt weet ik uit ervaring dat veel oudere huurders in de commerciële sector een te groot deel van hun netto inkomen kwijt zijn aan woonlasten.
7. Bij nieuwbouw betaalbare midden huur stelt de gemeente een instandhoudingstermijn van 15 jaar. Dat is te kort... moet tenminste 20 jaar zijn of beter nog 25 jaar.
8. Het reguleren van middenhuur en duurder wordt door de eigenaren vaak aangemerkt als een aantasting van hun recht op eigendom. Volstrekte onzin...dat recht als eigenaar wordt niet aangetast. Er bestaat geen recht op rendement en dat is de crux.. woningen als een verdienmodel is onjuist. Om die reden moet de (landelijke) overheid wel reguleren en huurders beschermen. De eigenaar heeft over de jaren veelal het voordeel van de waarde stijging van het object en dat moet voldoende zijn.