

Reactie op de Woonvisie Rotterdam 2015-2030

Vanuit hun bezorgdheid hebben de huurdersorganisaties besloten tot een gezamenlijke reactie, gericht op het meest urgente probleem: de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen (in de woonvisie ten onrechte goedkope huurwoningen genoemd). Ook tijdens de rondetafelgesprekken (december 2014) en in de consultatiebijeenkomst over de woonvisie (25 augustus 2015) is deze zorg geuit.

Rotterdam heeft geen buitensporig grote betaalbare woningvoorraad

De gemeente Rotterdam is al vele jaren bezig met het reduceren van de sociale woningvoorraad en het vergroten van de (particuliere) middeldure en dure woningvoorraad. De gemeente heeft de laatste jaren veel geïnvesteerd in het mogelijk maken van bouwprojecten om hogere inkomensgroepen naar de stad te trekken. Uit onderzoek van het RIGO blijkt dan ook dat het segment middelduur en duur de afgelopen jaren fors is gestegen: van 94.800 in 2000 naar 132.200 in het jaar 2014.

	2000	2014	2030
Middelduur/duur	94.800	132.200	168.000
Betaalbaar	194.700	167.600	148.000
Waarvan corporatiebezit	149.000	118.600	94.600
Totaal	298.500	299.800	316.000

Een van de argumenten die in de woonvisie worden genoemd is dat Rotterdam een buitensporig grote voorraad goedkope huur- en koopwoningen zou hebben, zowel absoluut als in vergelijking met de regio en andere grote steden. Naar onze mening loopt elke vergelijking met landelijke cijfers of de regio mank; alleen de vergelijking met andere grote steden snijdt hout. Grote steden trekken al eeuwen inwoners met een laag inkomen. In de stad was immers werkgelegenheid, daarbuiten niet. In het RIGO-rapport naar betaalrisico's onder huurders (2014) wordt dit onderkend, in de woonvisie zwijgt u over deze feiten. Die trek naar de stad (en op grotere schaal: naar Europa) wordt naar verwachting eerder groter dan kleiner. Een percentage van 43% voor Rotterdam is dan ook geenszins buitensporig hoog vergeleken met de 40% in Amsterdam en 41% in Den Haag. Uw argument klopt dus niet.

Bovendien is het zo dat de betaalbare woningvoorraad ook huishoudens huisvest die zich een duurdere woning zouden kunnen veroorloven. In de jaren negentig zijn de toewijzingsregels ten aanzien van inkomen en grootte bewust versoepeld om menging van inkomensgroepen te bevorderen en segregatie te voorkomen. De volkshuisvesting in Nederland is juist daardoor uniek en kent geen getto's en banlieues zoals veel steden in het buitenland. Hoe groot de hogere inkomensgroep is, is niet echt bekend. Dankzij dit voormalige beleid moet het aanbod aan betaalbare woningen groter zijn dan de vraag, om de huurders die echt afhankelijk zijn van dit aanbod te kunnen huisvesten. Ditzelfde geldt voor de koopsector: de verkopende partij heeft geen invloed op wie de woning koopt.

Er is in Rotterdam ruimte genoeg voor middelduur

Door herstructurering (verbetering, samenvoeging en sloop/vervangende nieuwbouw) en huurverhogingen in de toekomst wil Rotterdam de betaalbare voorraad in omvang laten afnemen: van 167.600 in 2014 naar 148.000 in 2030 (een verschil van 19.600 woningen), met daarbinnen een groter aandeel van de particuliere sector. De afname van het corporatiebezit is zelfs nog groter: deze neemt af met 24.000. De huurdersorganisaties vragen zich af waarom de voorraad betaalbare woningen in deze mate moet worden teruggebracht. Rotterdam heeft ruimte genoeg om middeldure en dure woningen te bouwen; dit hoeft geenszins ten koste te gaan van de betaalbare woningvoorraad. Uit een analyse van Adriaan Geuze blijkt dat zelfs de hele Zuidplaspolder niet hoeft te worden bebouwd als Rotterdam haar leeggekomen terreinen zou bebouwen.

Overigens zijn onze ervaringen met het middeldure/dure segment geenszins positief te noemen. Met veel nieuwbouwprojecten is ingezet op een te hoog segment, wat tot (grote) leegstand, tot noodgedwongen verlaging van zowel huur- als koopprijzen en tot jarenlang braakliggende terreinen zoals in Crooswijk, Delfshaven en Bospolder heeft geleid.

Reductie blijkt onomkeerbaar

In de praktijk blijkt het bovendien zeer moeilijk, onrendabel en - in de woorden van Woonstad - een fata morgana, om betaalbare huurwoningen te bouwen. De voorraad reduceren heeft daardoor verstrekken gevolgen. Dit is een reden om de huidige grote betaalbare voorraad juist te koesteren in plaats van te vernietigen. Ook andere maatregelen op het gebied van duurzaamheid en uitbreiding of samenvoeging van woningen leiden tot hogere huurprijzen.

Waarom juist minder corporatiewoningen?

De woonvisie voorziet in de grootste afname in de corporatiesector. De corporaties wordt gevraagd tenminste 95.000 kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen in 2030 in stand te houden, als hun aandeel in de goedkope voorraad. Uitgaande van een betaalbare corporatievoorraad van 118.600 in 2014 betekent dit een vermindering van maar liefst 24.000 betaalbare corporatiewoningen. Bij een totale afname van 19.600, betekent dit dat er in de particuliere voorraad dus sprake is van een toename van het aantal betaalbare woningen. Het is juist de kerntaak van corporaties en de bedoeling van de Wetgever dat zij de primaire doelgroep huisvesten. Het zou dan ook logisch zijn om juist de voorraad van de corporaties zoveel mogelijk in stand te houden.

Door de kansen van huurders die zijn aangewezen op een betaalbare huurwoning in de corporatiesector te verkleinen, zal een deel van hen hun toevlucht moeten zoeken in de particuliere voorraad. Die particuliere voorraad vormt juist een zorgpunt: u meldde zelf in de media veel last te hebben van huisjesmelkers en alle gevolgen van dien zoals slecht onderhoud, (illegale) kamerverhuur en pensioenvorming en hoge energielasten door het ontbreken van investeringen in energiebesparing. In de woonvisie staat echter weinig concreets over de aanpak en verbetering van de particuliere voorraad. Welke maatregelen onderneemt Rotterdam om de problemen in de particuliere sector aan te pakken en de huurders in deze voorraad beter te beschermen?

De naïviteit waarmee bovendien nieuwe partijen als pensioenfondsen, buitenlandse investeerders en energiemaatschappijen (oftewel de markt) worden binnengehaald en gekenschetst als dé partij (ontwikkelaar en beheerder met oog voor de eindgebruiker) is ontluisterend. Rendement, winst en bonussen staan deze partijen voor ogen. Corporaties kunnen nog worden aangesproken op hun sociale verantwoordelijkheid en kerntaak, waarbij investeren in noodzakelijke ontwikkelingen zoals duurzaamheid en kwaliteit hoort. Naar onze mening wordt door de gemeente volledig op het verkeerde paard gewed.

Onze ervaring is dat de grote (uit)verkoop van met name appartementen tot een verslechtering van de positie van huurders leidt, omdat zij geen stemrecht in de VvE hebben. Zowel verhuurders, VvE's als mede-bewoners(-eigenaren) hebben nauwelijks oog voor de wensen en problemen van huurders en de eventueel actieve bewonerscommissie. Bovendien koopt men maar al te vaak een 'kat in de zak': het gaat vaak om slecht onderhouden - en nauwelijks geïsoleerde - huurwoningen met verouderde installaties (zoals liften en collectieve verwarming).

NPRZ

De voorziene afname van de goedkope voorraad en de aanpak van de particuliere voorraad zal vooral op Zuid plaatsvinden. De woonvisie biedt weinig concrete informatie over de aanpak in Zuid, behalve de constatering dat het NPRZ nog niet echt van de grond is gekomen. De NPRZ lijkt een black box, zowel qua maatregelen als qua financiering.

Wezenlijke maatschappelijke tendensen doen de vraag naar betaalbare woningen groeien

De primaire doelgroep bestaat momenteel (op basis van meting in 2012) uit 124.000 huishoudens. In de woonvisie wordt uitgegaan van een gelijkblijvende omvang tot 2030. Rotterdam noemt wel een aantal landelijke tendensen maar sluit haar ogen voor de gevolgen, die tot een wezenlijke toename van de vraag naar betaalbare woningen leiden:

- meer alleenstaanden en eenoudergezinnen, wat tot een lager huishoudinkomen leidt;
- (veel) meer vluchtelingen en asielzoekers dankzij de oorlogen buiten Europa;
- meer vergrijzing, een van de oorzaken voor de toename van kleine huishoudens, maar tevens een groep voor wie de koopsector geen optie meer is;
- korting op pensioenen, inkomensterugval bij pensionering;
- meer mensen met tijdelijke (en deeltijds)contracten en ZZP'ers, die veel moeilijker toegang krijgen tot de koopsector;
- meer arbeidsmigranten die tijdelijk woonruimte zoeken;

- forse kortingen op de huurtoeslag hebben geleid tot groeiende armoede onder huurtoeslagontvangers. Zowel alleenstaanden tot 65 jaar als gezinnen met kinderen hebben volgens het RIGO een groot betalingsrisico. Inmiddels leeft 26% van de huurtoeslagontvangers in Rotterdam onder de armoedegrens;
- de bezuinigingen van het kabinet op de zorg (hogere eigen bijdrage, minder medicijnen vergoed) hebben geleid tot financiële problemen bij juist de kwetsbaarste groepen;
- ook de aanpassing van de belastingtarieven heeft juist voor huurders met een laag inkomen nadelige gevolgen;
- de hogere eigen bijdragen met betrekking tot zorg en onderwijs tasten die financiële positie nog verder aan.

Daarnaast is het aanbod van betaalbare woningen fors afgenomen:

- door een veel te geringe bouwproductie, met name van betaalbare woningen;
- door sluiting van verzorgings- en verpleeghuizen, waardoor huishoudens noodgedwongen langer thuis moeten blijven wonen;
- dankzij de verhuurdersheffing worden woningen op grote schaal geliberaliseerd. Hiermee vangen verhuurders immers twee vliegen in één klap: over geliberaliseerde woningen wordt geen verhuurdersheffing geheven én de huurinkomsten zijn hoger. Op de websites van de grote verhuurders is dit goed te zien: tweederde deel wordt geliberaliseerd aangeboden, eenderde deel betaalbaar.
- een extra prikkel om nu snel te liberaliseren is de invoering van de huursombenadering in 2016, die de huurinkomsten aan banden legt. Dit geldt ook voor de afspraken over passend toewijzen;
- er wordt nauwelijks meer geïnvesteerd, zowel in onderhoud als in verbetering. Verhuurders blijken fors achter te lopen op het gebied van energiebesparing (zoals blijkt uit de SHAERE-gegevens van Aedes). Juist energiebesparing biedt een kans om de woonlasten voor huurders te beperken en het wooncomfort te verhogen;
- door verkoop van woningen, zowel aan zittende huurders, nieuwe doelgroepen als aan (buitenlandse) beleggers.

Overigens wordt in de woonvisie gesteld dat bezit steeds meer ondergeschikt is aan gebruik. Op het gebied van wonen leidt deze tendens tot een groeiende voorkeur voor huren boven koop. Dit geldt ons inziens ook voor de aanpasbaarheid van woningen: de huursector biedt ook wat dat betreft veel meer mogelijkheden dan de koopsector.

Onvoldoende passend toewijzen

Van de vier grote corporaties blijkt alleen Woonbron bereid (of in staat) af te spreken 70% passend toe te wijzen. De overige drie corporaties hebben ingestoken op een lager percentage. Van de kleinere verhuurders kunnen de huurders met een laag inkomen zowel gezien hun grootte als gezien de financiële positie weinig verwachten. Waarom staat u dergelijke dwalingen van corporaties toe? Het is uw taak de corporaties aan te zetten tot prestaties; op deze manier zet u de deur open voor weinig inzet.

De regiogemeenten als oplossing?

Rotterdam doet een beroep op de regiogemeenten om een goedkope voorraad van voldoende omvang in stand te houden en beschikbaar te stellen voor Rotterdammers. In het verleden heeft Rotterdam de regiogemeenten ook om een bijdrage gevraagd. Hier is toen niets van terecht gekomen; waarom zouden de regiogemeenten nu wel harder lopen en afspraken willen maken? De regiogemeenten denken namelijk exact hetzelfde: laat Rotterdam het maar opknappen. Degenen die nu en in de toekomst zijn aangewezen op de betaalbare woningvoorraad krijgen hiermee onvoldoende garantie op een betaalbare woning.

Te grove probleemanalyse

Naar de mening van de huurdersorganisaties wordt in de woonvisie te gemakkelijk gesteld dat een wijk of buurt kwetsbaar zou zijn. Grote concentraties van goedkope woningen? Kwetsbaar. Meer dan 40% corporatiebezit? Kwetsbaar. Particulier bezit? Kwetsbaar. Klein? Kwetsbaar. Goedkoop? Kwetsbaar. Gestapeld en zonder lift? Kwetsbaar. Bovendien is er een groot palet aan maatregelen mogelijk, afhankelijk van de wijk of buurt. De gemeente heeft vorig jaar het RIGO een zeer fijnmazige woonlastenatlas laten maken die kan worden ingezet om heel gerichte analyses te maken en heel specifieke maatregelen te nemen. Waarom wordt

deze woonlastenatlas niet gebruikt om te komen tot die gewenste attractieve mix van verschillende woonmilieus?

Sterke schouders

De stad is op zoek naar sterke schouders van buiten, terwijl juist ook binnen Rotterdam een potentieel aan sterke schouders aanwezig is. In onze ogen kunnen mensen alleen tot een maatschappelijke carrière komen (sterke schouders worden) als hun uitgangspositie goed is. De gemeente moet haar bewoners daarom beschermen tegen te hoge woonlasten zodat ze zich verder kunnen ontwikkelen.. Zonder betalingsproblemen en extra risico's lukt het burgers veel beter iets op te bouwen dan vanuit een achterstandssituatie waarin je alleen aan het overleven bent. Er zou daarom veel meer moeten worden ingezet op de carrière van de eigen bevolking.

De creatieve sector is geen vetpot

Voor het trekken van hogere inkomensgroepen is meer nodig dan een groter aanbod van middeldure en dure woningen. Een aantrekkelijke stad, met een diversiteit aan winkels, uitgaansgelegenheden, cultuur en veilige buitenruimten bijvoorbeeld. Een veelzijdig cultureel aanbod, een gunstig klimaat voor creatievelingen en ruimte voor experimenten en spannende initiatieven vragen ook om goedkope ruimte voor (collectief) wonen en werken. Creatievelingen ontvluchten Amsterdam met name omdat die stad te duur (en wellicht ook te vol) is geworden. Mensen met een vrij (en daardoor financieel onzeker) beroep zijn doorgaans aangewezen op een betaalbare woning en werkruimte.

Huurtoeslag

De gemeente stelt voor om de huurtoeslag uit te breiden voor gezinnen (het deel boven de aftoppingsgrenzen). Op zich is dit een goed initiatief waarmee de betalingsproblemen van deze doelgroep kunnen worden verlicht. Bij ons rijst echter de vraag in hoeverre dit is ingegeven door de gemeente als partner van de huurders (met als doel lagere woonlasten) of als partner van de verhuurders (zodat aftopping voor deze doelgroep niet meer nodig is en hogere huurinkomsten mogelijk zijn) en het Rijk (alle burgers) meebetaalt.

Conclusie:

Deze Woonvisie is niet geschreven voor de huidige inwoners, maar voor de gemeente. Het toevoegen van middeldure en dure woningen hoeft niet ten koste te gaan van de betaalbare voorraad. Wij zien een groeiende behoefte aan betaalbare woningen, terwijl het aantal prikkels om woningen juist te liberaliseren en verkopen toeneemt. De betaalbare voorraad staat nu al onder druk. Een groot deel van de huurders in Rotterdam die op de sociale woningvoorraad zijn aangewezen, kampt al met betalingsproblemen en zal dankzij deze woonvisie en het al ingezette gemeentebestuur verder in de problemen komen. Een verdere afname van deze voorraad zal niet leiden tot een gezondere stad, integendeel. We vragen de gemeente onze argumenten ter harte te nemen en de Woonvisie op het gebied van het benodigde aantal betaalbare woningen aan te passen.

Deze zienswijze is opgesteld en wordt onderschreven door de volgende huurdersorganisaties:

Huurdersvereniging Houdt Zicht, Hoek van Holland

Huurdersplatform SOR, Brielle

De Rotterdamse leden van de Concernparticipatieraad Woonbron (CPRW):
Vereniging Bewonerscommissies (VBC) IJsselmonde
Bewonersraad Woonbron Delfshaven
Vereniging Bewonerscommissies (VBC) Prins Alexander

Landelijke Huurdersraad Vestia (LHV), Rotterdam

Stichting De Brug, Rotterdam en Capelle a/d IJssel

Huurdersvereniging Feijenoord