

gemeente Rotterdam
Raadscommissie Bouwen, Wonen & Buitenruimte
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM



datum	contactpersoon	onderwerp	
8 december 2015	-	Woonvisie Rotterdam	
Uw kenmerk	ons kenmerk	doorkiesnummer	bijlage
x	S&R/15-050	(010) 2866 410	x

Geachte leden van de Raadscommissie Bouwen, Wonen & Buitenruimte,

Tijdens de openbare overlegvergadering van de Raadscommissie Bouwen, Wonen & Buitenruimte op 9 december 2015 staat het raadsvoorstel Vaststelling Woonvisie Rotterdam geagendeerd. De corporaties Woonstad Rotterdam, Woonbron, Vestia en Havensteder hebben in de consultatiefase reeds hun zienswijze op de concept Woonvisie gegeven. De nu voorliggende versie is op vele punten aangepast, mede naar aanleiding van onze reacties. Er zijn echter ook enkele nieuwe punten opgenomen, waarop wij u alsnog onze reactie willen geven.

De vier genoemde Rotterdamse woningcorporaties kunnen zich op hoofdlijnen vinden in de uitgangspunten van de Woonvisie. Op twee punten willen wij onze zorgen uiten.

Geen € 100 miljoen onrendabel investeren in de particuliere voorraad

In de Woonvisie vraagt de gemeente Rotterdam de vier grote Rotterdamse woningcorporaties om over een periode van vijf jaar € 100 miljoen verlies te nemen ter afdekking van de onrendabele top bij grootschalige renovatie of sloop/nieuwbouw van de particuliere woningvoorraad (blz. 27). Hierbij is het zeer de vraag of de totale investering, die vele malen groter zal zijn dan € 100 miljoen, gefinancierd kan worden en of de plannen daarmee daadwerkelijk doorgang vinden. De Rotterdamse woningcorporaties zijn van mening dat er geen sprake van kan zijn dat de corporaties deze onrendabele top afdekken. Dit heeft de hierna volgende redenen.

- 1 Wij zijn van mening dat de kwaliteitsverbetering van de Rotterdamse particuliere voorraad ter hand genomen moet worden door de particuliere eigenaren zelf, waaronder veel particuliere verhuurders en beleggers. Ook zetten wij grote vraagtekens of het met forse verliezen gepaard gaande opkopen, opknappen en doorverkopen van particuliere woningen past binnen de kerntaken van de woningcorporaties, zoals vastgelegd in de Herziene Woningwet. Wij vinden het niet juist dat de huuropbrengsten van de laagste inkomensgroepen in de rest van Rotterdam hiervoor worden ingezet.

postadres
Postbus 2370
3000 CJ Rotterdam

t (010) 440 88 00
f (010) 440 88 01
e info@woonstadrotterdam.nl
i www.woonstadrotterdam.nl

KvK nr. 24041502

2 Daarnaast is de investeringsopgave in onze eigen voorraad groot. Het nemen van € 20 miljoen verlies per jaar als onrendabele top, op een nog veel grotere totale investering in woningen van een derde partij, slokt een te groot deel van het totale investeringsvermogen op. Wij zetten ons investeringsvermogen maximaal in voor de verbetering van onze eigen woningvoorraad. Langs die lijn bereiken we een aantal doelstellingen van de woonvisie met hoge prioriteit:

a *Kwaliteitsverbetering corporatievoorraad*

De kwaliteit van de corporatievoorraad, uitgedrukt in de resterende levensloop, dient te worden verbeterd. Dit stelt het WSW ook in een recente trendanalyse¹.

b *Een duurzame corporatievoorraad*

De Woonvisie stelt dat de corporatievoorraad gemiddeld naar een Energie Index moet van 1,25 in 2025. Dit is een grote opgave die voor een aantal Rotterdamse corporaties al lastig te behalen is. Investeren in de duurzaamheid van onze eigen corporatievoorraad heeft echter zeker prioriteit, omdat we daarmee niet alleen bijdragen aan een lagere CO₂ uitstoot, maar ook het woongenot van onze huurders verbeteren, de courantheid van onze voorraad waarborgen en de woonlasten van onze huurders kunnen drukken.

c *Werken aan wijkverbetering*

Een aantal corporaties heeft nog belangrijke herstructureringsopgaven. Denk aan Vreewijk, Wielewaal, Afrikaanderwijk, Kleinpolder, Coolhaveneiland en Jaffa. Daarnaast dient de corporatievoorraad ook complexmatig aan het einde van de levensduur te worden gesloopt en vervangen. Dit vraagt reeds om forse onrendabele investeringen.

¹ 'In de WSW trendanalyse 2015 zien we dat de financiële positie van corporaties verbetert. De geplande verbetering van de financiële positie van corporaties is het gevolg van een verhoging van de huren, een verwachte toekomstige lage rentestand, aflossing van leningen en een lager investeringsniveau. Bij doorrekening van een huurprijsaanpassing die het inflatietempo volgt (lager dan waarmee corporaties nu rekenen) zien we meteen dat een aantal corporaties de nu voorspelde financiële verbetering niet kan realiseren. Niet realiseren van deze plannen heeft direct effect op het aantal corporaties dat borgbaar is. Eerder genomen maatregelen om de verhuurdersheffing op te vangen (kosten verlaagd, huren verhoogd en investeringen beperkt), maken corporaties minder flexibel om eventuele financiële tegenvallers op te vangen. Mocht de geplande financiële verbetering wel realistisch zijn, dan lijkt het erop dat corporaties te weinig middelen inzetten om de veroudering van het bezit te compenseren en is de vraag of de daling van het aantal betaalbare huurwoningen aansluit op de vraag van de doelgroep naar betaalbare woonruimte.'

3 Als laatste zal de investeringsopgave van de Rotterdamse woningcorporaties de aankomende jaren moeten worden herzien, omdat de Rotterdamse woningcorporaties vanaf 1 januari 2016 passend moeten toewijzen. Hiervoor zullen veel woningen moeten worden afgetopt. Ook wordt de jaarlijkse huurverhoging gemaximeerd op inflatie +1% (inclusief harmonisatie), hetgeen een grote impact heeft doordat het cumulatief zorgt voor lagere huurinkomsten. Als laatste is de verhuurdersheffing flink verhoogd en dreigt deze structureel te worden. Al deze maatregelen beperken de huurinkomsten van corporaties aanzienlijk.

Gelet op de overtuiging van de Rotterdamse woningcorporaties dat zij niet verantwoordelijk zijn voor het kwaliteitsniveau van de particuliere woningvoorraad en het feit dat er een flinke kwaliteitsslag nodig is op het eigen bezit, en de financiële middelen daarvoor volgens het WSW waarschijnlijk ontoereikend zijn, zijn de Rotterdamse woningcorporaties van mening geen mensen, middelen of geld beschikbaar te kunnen stellen voor het verbeteren van de kwaliteit van de particuliere voorraad.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid gezamenlijk scherp monitoren

De Rotterdamse woningcorporaties herkennen het beeld dat er op de zeer lange termijn in Rotterdam meer behoefte zal zijn aan woningen voor huishoudens met een midden of hoger inkomen. Dit blijkt onder andere uit CBS cijfers en de huishoudenprognose 2016-2030 van het OBI. Deze ontwikkeling is al decennia lang de richting in Rotterdam.

Ook herkennen we het beeld dat het aantal huishoudens dat recht zal hebben op huurtoeslag, tot 2030 ongeveer gelijk zal blijven. Dat de voorraad goedkope huurwoningen de aankomende jaren zal afnemen, zien wij ook. Wij hebben ons tenslotte gecommitteerd aan het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, voor wat betreft onze eigen woningvoorraad. Overigens geldt voor de wijken binnen het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, dat de omvang en de aard van de opgaven voor de corporaties verschillen. In het NPRZ is opgenomen dat de komende jaren kleine, goedkope huurwoningen van slechte kwaliteit zullen worden vervangen door woningen in diverse prijsklassen van een betere kwaliteit.

Tevens zien wij dat de druk op de sociale woningvoorraad toeneemt. Deels door de huisvesting van statushouders, maar ook als gevolg van de programma's langer huis en eerder thuis en maatschappelijke ontwikkelingen als flexibilisering van de arbeidsmarkt, zodat mismatch tussen vraag en aanbod dreigt. Met betrekking tot het bedienen van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, vragen de Rotterdamse corporaties wel actie van de gemeente op een drietal hierna genoemde thema's.

a Monitoring van de woningmarkt voor goedkope huurwoningen

De Rotterdamse woningcorporaties willen, samen met de gemeente, een monitor opzetten waarmee we de beschikbaarheid van de goedkope huurvoorraad en de slaagkansen van woningzoekenden in de gaten kunnen houden. Als op basis van een aantal vastgestelde indicatoren blijkt dat de woningmarkt voor goedkope huurwoningen onder druk komt te staan, kunnen we passende maatregelen treffen.

b Huisvesting statushouders

De Rotterdamse woningcorporaties verwachten dat er op korte termijn (1-2 jaar) geen sprake kan zijn van afname van de goedkope huurvoorraad, gelet op de hoge taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Wij verwachten dat het aantal te huisvesten statushouders de komende twee jaar fors zal blijven, hetgeen onevenredig druk zet op de beschikbaarheid van de goedkope huurvoorraad. Wij hebben het college van B&W verzocht op korte termijn ruimte te bieden voor tijdelijke oplossingen voor de huisvesting van statushouders.

c Nieuwbouw in sociaal segment niet uitsluiten

De Rotterdamse woningcorporaties geloven in een ongedeeld Rotterdam, waar wijken een eigen identiteit hebben, maar waar de woningvoorraad in balans is. We menen dat sociale nieuwbouw nodig blijft om goede woningkwaliteit voor onze klanten te blijven borgen. Daarnaast kan sociale nieuwbouw in bepaalde wijken een goede aanvulling zijn op het bestaande woningaanbod. Wij vragen in de woonvisie ruimte om in deze behoefte aan nieuwbouw van goedkope huurwoningen te blijven voorzien.

Samenvattend pleiten we voor een tweesporenbeleid, waarin de stad enerzijds de middeninkomens faciliteert en anderzijds zuinig is op de sociale voorraad.

Wij vragen de raad extra aandacht te schenken aan bovenstaande punten tijdens de behandeling van de Woonvisie.

Met vriendelijke groet,

de bestuursvoorzitters van de vier Rotterdamse woningcorporaties,

Maria Molenaar, voorzitter Raad van Bestuur Woonstad Rotterdam

Hedy van den Berk, bestuurder Havensteder

Arjan Schakenbos, voorzitter Raad van Bestuur Vestia

Bert Wijbenga van Nieuwenhuizen, voorzitter Raad van Bestuur Woonbron