



Rotterdam, 29 maart 2016

Geachte heer Schneider, beste Ronald,

In deze brief nemen de Rotterdamse woningcorporaties Woonstad Rotterdam, Woonbron, Havensteder, Vestia en SOR een gezamenlijk standpunt in over de Woonvisie 2030. Deze brief is te lezen als een aanvulling op een eerdere brief van 8 december aan de Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte.

De vijf corporaties onderschrijven een aantal kernpunten van de Woonvisie. De Woonvisie bouwt voort op een trend die jaren geleden is ingezet door eerdere Rotterdamse colleges: het aantrekken en behouden van midden- en hogere inkomens voor de stad. Dit is wat ons betreft van cruciaal belang voor een solide sociaaleconomische toekomst van Rotterdam. Deze inkomensgroepen zijn nodig om het voorzieningenniveau in de stad op peil te houden en de leefbaarheid in wijken op orde te houden.

Om dit te bereiken heeft de stad meer diverse en onderscheidende woonmilieus nodig, met een woningvoorraad die voldoet aan de uiteenlopende wensen van verschillende mensen met verschillende leefstijlen en inkomens.

Dat de woningvoorraad duurzamer gemaakt moet worden spreekt voor zich. Daarmee bieden we onze bewoners meer woongenot, tegen een lagere belasting van het milieu.

### **Omvang goedkope voorraad**

Er is veel te doen rondom het laten afnemen van de goedkope voorraad in de stad. Wij onderschrijven dat deze voorraad in de komende 15 jaar kan dalen. Het is logisch om in deze berekening ook de goedkope koopwoningen en goedkope huurwoningen van particuliere beleggers te betrekken. Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslag grens zijn immers niet verplicht om bij een corporatie te huren.

De daling van de goedkope voorraad zal mogelijk worden bereikt met een iets andere mix van verkoop, liberalisering en sloop/nieuwbouw dan in de woonvisie is opgenomen. Precieze plannen liggen nu immers nog niet vast. We rekenen erop dat de gemeente mede op onze inzichten vertrouwt om in dialoog steeds tot de juiste combinatie van maatregelen te komen.

Prognoses voor Rotterdam laten zien dat de doelgroep voor de goedkope woningvoorraad in 2030 ongeveer gelijk is aan de huidige 125.000 huishoudens. Voor de Rotterdamse woningcorporaties is het van belang dat er ruim voldoende goedkope huurwoningen beschikbaar zijn voor de doelgroep, ondanks een afname van deze voorraad.

Voor het kwart goedkope scheefwoners in de sociale voorraad zal een goed alternatief beschikbaar moeten zijn. Ook moet rekening gehouden worden met de verwachte toename van het aantal stathouders. De flexibilisering van de arbeidsmarkt heeft tot gevolg dat inkomens meer fluctueren. De precieze vraag naar goedkope woningen kan daardoor afwijken van de prognoses.

We hebben er vertrouwen in dat de woningcorporaties voldoende betaalbare woningen kunnen bieden voor met name de primaire doelgroep. Om dat vertrouwen met feiten te onderbouwen, monitoren we jaarlijks de beschikbaarheid van goedkope woningen in Rotterdam. Komt de beschikbaarheid om welke reden dan ook in het gedrang, dan verwachten we dat de gemeente ons ruimte geeft om dit te herstellen.

Over de volgende drie onderwerpen uit de woonvisie zijn de woningcorporaties kritisch:

- de gevraagde inzet van corporaties op de particuliere voorraad, waarvan we menen dat de kosten niet bij onze huurders gelegd mogen worden;
- het realiseren van niet-DAEB woningen in focuswijken;
- het bouwen van niet-DAEB kwaliteit voor een sociale huurprijs, waarbij we aantekenen dat daarvoor benodigde onrendabele investeringen niet als vanzelfsprekend mogen worden verondersteld.

De inzet op deze onderwerpen zal niet altijd zijn zoals de gemeente vraagt. Dit zal tot uiting komen in het bod van de corporaties en de onderhandelingen over prestatieafspraken. Wij zullen echter naar draagkracht een bod op de woonvisie doen dat maximaal bijdraagt aan het realiseren van aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus. Ons bod zorgt voor een woningvoorraad met toekomstwaarde en borgt tegelijk dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor hen die dat nodig hebben.

Met vriendelijke groet,

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

Hassan Najja, directeur-bestuurder SOR (Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam)