

Er is juist een tekort aan dure huurhuizen, niet aan goedkope

Een referendum erover komt dichtbij, maar **Guido Flach** vindt de Woonvisie goed

Over de onlangs aangenomen Woonvisie Rotterdam is veel te doen. De voorgenoemen sloop van 20.000 goedkopere huurwoningen roept de meeste emotie op. Toch is dit een logisch onderdeel in een tamelijk uitgebalanceerde visie die moet leiden tot (instandhouding van) een gezonde woningvoorraad in 2030. Een paar feiten uit de praktijk.

De trek naar de stad in het algemeen en naar Rotterdam in het bijzonder zit er goed in. Rotterdam is hot; wij verkopen nu zelfs huizen aan Amsterdammers. De bevolking groeit, terwijl er de laatste jaren relatief weinig is bijgebouwd. De nieuwbouw die er is, wordt bijzonder snel verkocht, ook de nieuwbouw voor de midden- en hogere inkomensklassen (Park Zestienhoven bijvoorbeeld). Omdat er veel taken van Rijk naar gemeente verhuizen, is het binden van die inkomensklassen voor Rotterdam essentieel.

In de koopmarkt is een prima wooncarrière te maken. De huurmarkt ziet er anders uit: Rotterdam heeft vergeleken met andere grote steden een groot aandeel goedkope woningen. Een huurcarrière is echter nauwelijks te maken omdat er te weinig woningen in de midden en hogere huursector zijn. Maar de behoefte daaraan stijgt en zal blijven stijgen.

Steeds meer mensen kunnen of willen niet meer kopen: vaste arbeidscontracten worden schaarser, het krijgen van een hypotheek lastiger, en jonge mensen vinden het sowieso logisch regelmatig van stek te

veranderen. De snel stijgende huren in de vrije sector zijn illustratief. Nieuw aanbod in die sector zal verhuisbewegingen op gang brengen, waardoor goedkope huurwoningen vrij komen voor mensen waar ze voor bedoeld zijn. Daarnaast is de woningvoorraad deels niet meer van deze tijd - oud, klein, gehorig. Dat zijn vaak de goedkopere woningen.

Natuurlijk moet er voldoende bereikbare huur blijven bestaan. Het is dan ook een goede zaak dat corporaties inmiddels minder huurwoningen verkopen. Hoewel dat zeker onder beschermde koopvormen als MVE en Koopgarant een fantastische functie had bij het voor de lagere inkomens bereikbaar maken van een koopwoning. Het is corporaties door de politiek de laatste jaren helaas moeilijk gemaakt te bouwen voor de duurere huur. Daarom roep ik de pensioenfondsen hierbij op om, net als vroeger, huurcomplexen te ontwikkelen.

Er is zeker wat af te dingen op de Woonvisie, maar al met al is het een uitgebalanceerd, goed richting gevend stuk. Het kan bijdragen aan een woningvoorraad die past bij de Rotterdamse bevolking over 15 jaar. Als doorstroming gewaarborgd is, hoeft een kleiner aandeel goedkope woningen geen bezwaar te zijn.

Guido Flach is makelaar, econoom en directeur van Spindler Makelaars

Reageren, of heeft u een opinie over iets anders? Mail naar rotterdam@nrc.nl