

Woonvisie SP

Voor alle Rotterdammers, bouwen naar behoefte

Als het Rotterdamse college haar zin krijgt verdwijnen heel veel betaalbare huurwoningen uit de stad. Het college wil in 2020 twintigduizend goedkope woningen minder en daarvoor in de plaats worden vooral dure en middeldure huizen gebouwd. De SP vindt dat Rotterdam een echte visie op de toekomst van de sociale woningbouw in de stad moet ontwikkelen, die uitgaat van het principe 'bouwen naar behoefte': renoveren waar mogelijk, slopen als het niet anders kan en een beter structureel onderhoud van bestaande woningen.

De pijlers van het huidige beleid...

Met *Wonen in Rotterdam, de geactualiseerde woonvisie 2007 - 2010*, kiest het Rotterdamse college voor voortzetting van het huisvestingsbeleid zoals dat werd ingezet door het vorige stadsbestuur, onder leiding van Leefbaar Rotterdam. De belangrijkste twee onderdelen van dat beleid waren:

1. Huisvestingsbeleid als bevolkingspolitiek

Huisvestingsbeleid werd gezien als hét middel om de samenstelling van de Rotterdamse bevolking te veranderen. Meer mensen met een hoger- en middeninkomen de stad in, en een drastische inperking van de instroom van mensen met een laag inkomen. Eén van de meest omstreden maatregelen was de Rotterdamwet, een instrument waar de scherpste kantjes vanaf zijn maar dat nog steeds uitstraalt: 'met een laag inkomen bent u hier niet welkom'.

2. Van huur naar koop en van goedkoop naar duur en middelduur

Het vorige college dacht meer mensen met een midden- en hoog inkomen naar de stad te kunnen halen door te zorgen voor meer dure en middeldure koopwoningen. Het bouwtempo van dit type woningen moest omhoog; corporaties werden aangemoedigd om een flink deel van hun woningbezit te verkopen; en aan de andere kant werden in het kader van de herstructurering grootschalige sloopplannen ontwikkeld van vooral woningen in het goedkopere huursegment, zoals in Nieuw Crooswijk.

...en de visie van de SP

De woonvisie van het huidige PvdA-GroenLinks-CDA-VVD college houdt naar eigen zeggen 'de koers vast' die door Leefbaar en de VVD in de vorige periode werd ingezet. Samen met veel bewoners voerde de SP de afgelopen jaren fel oppositie tegen dit huisvestingsbeleid. De sloop



van duizenden prima en betaalbare huurwoningen in onder meer IJsselmonde (Hordijkerveld), Nieuw Crooswijk, Schiebroek-Zuid, Vreewijk en Pendrecht is in onze ogen kapitaalvernietiging. Het gevolg is dat de beschikbaarheid van goede en betaalbare huurwoningen steeds verder onder druk komt te staan. Op de lange termijn dreigt een nieuwe woningnood.

De SP keert zich tegen de opvatting dat bevolkingspolitiek het belangrijkste doel van een goed huisvestingsbeleid is. Gemeentelijk woonbeleid moet eerst en vooral zorgen dat alle Rotterdammers kwalitatief goed en betaalbaar kunnen wonen.

De geactualiseerde woonvisie kiest een minder harde toon als het gaat om het aantrekken van hogere inkomens en beperken van de instroom van mensen met een lager inkomen. Blijkbaar heeft het college zich de kritiek aangetrokken van de SP; van Rotterdammers die zich steeds minder welkom voelden in de eigen stad; én van de groeiende groep ontevredenen in de eigen achterban. Het college heeft het nu vooral over het vasthouden van Rotterdammers die stijgen op de sociale ladder door hen meer mogelijkheden voor een wooncarrière in de stad aan te bieden. Daar is op zich niks mis mee. Ook de SP wil wooncarrière binnen Rotterdamse wijken en buurten waar mensen al wonen mogelijk maken. Maar voorkomen moet worden dat er 'gouden' randjes of eilandjes in een wijk ontstaan.

Het probleem is dat de verandering van toon op geen enkele manier leidt tot een ander beleid. Alle sloopplannen worden doorgezet en in de nieuwbouw houdt het college vast aan het dogma dat maximaal slechts twintig procent woningen gebouwd mogen worden in het goedkope segment.

Een gapend gat tussen analyse en oplossing

Uit de aangepaste woonvisie van het college blijkt dat de knelpunten op de Rotterdamse woningmarkt vooral te vinden zijn in het kwalitatief goede, bereikbare huursegment (400 tot 500 euro per maand) en in de vraag naar grondgebonden koopwoningen. Daarnaast kent Rotterdam volgens de woonvisie veel te veel te kleine en slecht onderhouden gestapelde woningbouw, die 'niet meer past bij de eisen van deze tijd'. En tot slot is een flink deel van de woningvoorraad - zowel particuliere als corporatiewoningen - slecht onderhouden.

De analyse is dus duidelijk. Maar de aanpak waarvoor het college kiest slaat vervolgens de plank volledig mis. Het tekort aan goede en bereikbare huurwoningen van 400 tot 500 euro denkt het college op te lossen door meer koopwoningen te bouwen in het middensegment. Zo wil het college het zogenaamde 'scheefwonen' tegengaan. Mensen die nu in een betaalbare huurwoning wonen, maar gezien hun inkomen volgens de gangbare norm meer aan woonlasten kunnen betalen moeten volgens het college 'verleid worden om over te stappen naar de koopmarkt'.

De SP zet grote twijfels bij die redenering. Op de eerste plaats zijn maatregelen die de doorstroming moeten bevorderen al jaren bestaand beleid van zowel het rijk als de gemeente. Het effect van dat beleid is tot nu toe minimaal! Bovendien zijn mensen steeds minder goed in staat de prijs voor beschikbare koopwoningen op te brengen. De doelgroep kan of wil de hoge kooprijzen niet betalen. De verkoop van middeldure en dure nieuwbouwwoningen wordt steeds moeilijker. Het college constateert deze problemen zelf ook, maar kiest voor oplossingen die niet meer zijn dan een druppel op de gloeiende plaat en soms zelfs averechts werken.

Van huur naar koop

Zo wil het college in de periode tot 2010 zo'n 7200 bestaande huurwoningen omzetten in koop. Volgens de woonvisie zorgt eigen huizenbezit meer dan huur voor een 'sterkere buurtbinding en meer woongenot'. De gemeente presenteert dit als een vanzelfsprekende zaak, maar in de ogen van de SP gaat het hier om een ideologische keuze: kopen is beter dan huren. In Rotterdam zien we juist dat in sommige wijken, zoals Oud Charlois, Tarwewijk en Carnisse, particulier bezit van (relatief goedkope) woningen slechte gevolgen heeft voor wijkbinding en onderhoud van huizen. Zeker als we dat vergelijken met de situatie in wijken met veel corporatiewoningen. Particulier woningbezit zorgt niet zelden voor huisjesmelkerij; overbewoning; en verpaupering. Bovendien zorgt de verkoop van bereikbare huurwoningen natuurlijk niet voor een vermindering van het tekort aan dit type woningen. Als 'scheefwoners' hun woning of een woning een paar straten verderop kopen, levert dat geen vrije betaalbare huurwoningen op voor de mensen die afhankelijk zijn van de sociale huursector.

Verkoop van huurwoningen brengt geld in het laatje bij de corporaties. De SP is daar niet principieel tegen. Corporaties mogen een beperkt deel van hun huurwoningen best verlopen, onder strikte voorwaarden, zoals Maatschappelijk Verbonden Eigendom (MVE) of het Te Woon concept van Woonbron. Maar alleen als er voldoende belangstelling is voor koop bij de zittende bewoners of anderen in de wijk. Bovendien moeten de corporaties het geld dat verkoop oplevert weer direct investeren in onderhoud van hun sociale woningvoorraad en de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. De praktijk tot nu toe leert echter dat het animo om corporatiewoningen te kopen veel kleiner is dan het college en diverse corporaties aannamen.

Financieringsconstructies

De tweede manier waarop huurders en starters verleid moeten worden tot koop is het instellen en promoten van verschillende financieringsconstructies: startersleningen, Koop Goedkoop, koopsubsidies. Dergelijke constructies zijn wellicht een individuele oplossing voor een klein deel van de starters en andere woningzoekenden, maar ze lossen de knelpunten op de woningmarkt op geen enkele manier op. Sterker nog, de huizenprijzen worden verder opgedreven doordat mensen door de subsidieregeling duurdere huizen kunnen betalen. Dat zegt ook bijvoorbeeld de vereniging van Nederlandse banken.

Doorstroom van 'scheefwoners' draagt in de ogen van de SP niet bij aan het oplossen van de problemen in de sociale huursector. De SP is daarnaast ook van mening die doorstroming niet altijd wenselijk is. Scheefwonen kan juist heel positieve effecten hebben op de diversiteit van buurten en wijken. Het zijn vaak juist die zogenaamde 'scheefwoners' die in de praktijk zorgen dat de bevolkingssamenstelling van straten en buurten niet al te eenzijdig is.

Niet meer van deze tijd?

Een groot deel van de Rotterdamse woningvoorraad heeft volgens het college 'geen enkele toekomstwaarde' meer. Het college doelt op een deel van de kleine gestapelde woningen zonder lift (voorraad: 65.000); de kleine eengezinswoningen met een oppervlakte tot 75 vierkante meter (10.000 hiervan zijn volgens de woonvisie niet meer in trek) en 25.000 woningen die gerenoveerd zijn in de tijd van de stadsvernieuwing in de jaren zeventig en tachtig.

Vooraf van deze types woningen wil het college er tot 2010 zo'n 10.000 slopen (20.000 tot 2020). Daarnaast moeten 5.000 particuliere woningen en 4.500 corporatiewoningen in deze collegeperiode verbeterd worden. Het gevolg is ook hier dat de totale voorraad goedkope

woningen kleiner wordt, omdat het in veel gevallen gaat om samenvoeging van woningen tot grotere en dus duurdere woningen die deels verkocht worden. De SP verzet zich tegen grootschalige sloop van goedkope huurwoningen.

Vaak zijn de woningen waar het om gaat (bijvoorbeeld in Vreewijk, Schiebroek-Zuid en Nieuw Crooswijk) nog wel degelijk in trek bij bewoners en nog prima te renoveren, waardoor de toekomstwaarde voor *minstens* een generatie verzekerd is. Natuurlijk geldt voor een deel van de woningen dat een kwaliteitsslag zeker nodig is. Maar het rigoureuus afschrijven van bijna een vierde van de voorraad betekent een onverantwoorde aanslag op het aantal beschikbare betaalbare huurwoningen in de stad.

In Rotterdam is nog steeds sprake van woningverdunning: het aandeel een- en tweepersoons huishouden op het totaal van de bevolking neemt met andere woorden nog steeds toe. Een belangrijk deel van de woningen die het college op de nominatie tot sloop wil zitten zijn prima geschikt of geschikt te maken voor jonge starters, kleine huishoudens en ouderen. Een veel kleiner deel van de voorraad is bouwtechnisch gezien te slecht om nog te renoveren. Daarbij gaat het vaak om plekken in buurten en wijken waar prima op kleinere schaal en geïntegreerd in de wijk nieuwbouw gerealiseerd kan worden voor onder andere mensen die wooncarrière willen maken in de eigen wijk.

Geen visie op sociale huisvesting

Het grootste gebrek in de woonvisie is dat het college geen enkele visie blijkt te hebben op de toekomst van de sociale woningbouw, zo'n zestig procent van de totale voorraad in de stad. Er zullen 'ongeveer 25.000 goedkope huurwoningen verdwijnen tot 2020. Dat zal leiden tot grote tekorten en langere wachttijden voor starters en doorstromers die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Daartegenover staat nauwelijks nieuwbouw van sociale huurwoningen, omdat het college vasthoudt aan het dogma dat maximaal twintig procent van de nieuwbouw mag bestaan uit goedkope woningen.

In feite komt het erop neer dat het college een flink aantal sociale huurwoningen sloopt en maar een klein deel van de rest van de voorraad wil verbeteren. Als dit beleid wordt doorgezet, betekent dat niet alleen dat in 2020 Rotterdam te maken heeft een groot tekort aan betaalbare woningen, maar ook dat de staat van onderhoud van een groot deel van die woningen tot die tijd niet zal verbeteren.

Waar de woonvisie wel in voorziet is de bouw tot 2020 van 32.000 dure en middeldure koopwoningen. Zelfs de Nederlandse Vereniging van Makelaars concludeert dat deze woningen door de stijgende prijzen steeds moeilijker te verkopen zijn in de Randstad. Ook in Rotterdam wordt dit steeds duidelijker. Op een klein aantal locaties (vooral in en direct rondom het centrum) blijken koopappartementen nog wel in trek. Net als grotere, grondgebonden eengezinswoningen in de ruimer opgezette wijken aan de rand van de stad. Maar vooral de grote hoeveelheid duurdere koopappartementen die in tal van projecten in alle delen de stad op stapel staan blijken steeds vaker onverkoopbaar. Corporaties en andere ontwikkelaars overwegen dan ook vaak om de bouw ervan uit of af te stellen.

Alternatieven van de SP

De alternatieven voor de woonvisie van het college liggen volgens de SP voor de hand.
De SP wil:

1. Geen grootschalige sloop van hele buurten en wijken. Voorkom langdurige ontwrichting van de sociale structuur in herstructureringswijken door zoveel mogelijk goede woningen te behouden en op te knappen voor de zittende bewoners. Kleinschaliger nieuwbouwprojecten dragen bij aan een meer divers samengestelde voorraad in de wijk en bieden kansen op wooncarrière voor wijkbewoners.
2. Het woonbeleid moet uitgaan van de werkelijke behoefte van Rotterdammers op huisvestingsgebied. Dat kan alleen door per buurt en per wijk goed te kijken waar tekorten en overschotten zitten. Per wijk en buurt moet geïventariseerd worden voor welke woningen de komende periode groot onderhoud of renovatie noodzakelijk is. Stedelijke dogma's – zoals het dogma dat maximaal twintig procent goedkoop gebouwd mag worden - leiden in de praktijk tot een tunnelvisie. In plaats van dat er gebouwd wordt naar behoefte, worden overal hetzelfde type woningen gebouwd.
3. Bouwen naar behoefte betekent volgens de SP dat stedelijk zeker 40-50% van de nieuwbouw zal moeten bestaan uit betaalbare sociale huurwoningen.
4. Bouw woningen voor alle Rotterdammers en houd nadrukkelijk rekening met de grote diversiteit van de Rotterdamse bevolking. Bouw dus woningen voor grote gezinnen; toegankelijke woningen voor gehandicapten en ouderenwoningen. Houd ook rekening met de behoefte aan huizen voor woongroepen en andere vormen van 'collectief' wonen en atelierwoningen voor kunstenaars.
5. Het structurele onderhoud van een deel van de woningen die in het bezit zijn van de Rotterdamse corporaties is onvoldoende. Corporaties moeten meer middelen inzetten om hun bezit kwalitatief op peil te houden. De SP stelt voor om - analoog aan VVE's in de koopsector - Verenigingen Van Huurders (VVH) in te stellen op het niveau van de buurt of het complex, die samen met de corporatie kunnen besluiten over de inzet van het onderhoudsbudget. Bewoners kunnen zelf vaak veel beter aangeven wat er aan onderhoud moet gebeuren dan corporaties die op steeds grotere afstand van de buurt opereren. Bovendien kunnen VVH's zorgen voor een grotere binding, participatie en zeggenschap van huurders over hun eigen woning en woonomgeving.
6. Huisjesmelkers moeten sneller en harder worden aangepakt en leegstand - inclusief leegstand van kantoren die kunnen worden omgebouwd tot bijvoorbeeld jongerenhuisvesting - moet bestreden worden. Desnoods leggen we forse boetes op. Als het nodig is gaan we over tot onteigening.