



Aan de gemeenteraad

Op 10 augustus 2024 stelde T.S.J. Coşkun (SP) ons een schriftelijke vragen over Genoeg is genoeg! Geen verkoop van broodnodige sociale huurwoningen (24bb005402).

Inleidend wordt gesteld:

Op Open Rotterdam is te lezen dat Havensteder van plan is om 290 woningen te verkopen in Vreewijk. Ook andere wooncorporaties in Rotterdam verkopen jaarlijks vele sociale woningen. Dit tot teleurstelling van wijkbewoners en sociale woningzoekers. De kinderen van wijkbewoners kunnen namelijk niet in de wijk wonen en sociale woningzoekers kunnen in Rotterdam geen woning vinden en worden noodgedwongen dakloos te zijn of buiten Rotterdam een woning te zoeken.

Om de zoveel tijd zien Rotterdammers dat in hun geliefde wijk sociale huurwoningen plaats moet maken voor dure, onbetaalbare woningen. Veel Rotterdammers hebben het gevoel uit hun wijk en uit Rotterdam gejaagd te worden. En dat terwijl onze volkswijken gebouwd zijn voor Rotterdammers uit de werkende klasse die een betaalbare woning zoeken. Betaalbare woningen zijn nu bijna niet meer te vinden en er worden veel onbetaalbare woningen gebouwd in Rotterdam. Tegelijkertijd zien Rotterdammers dat er geen tot weinig betaalbare woningen worden gebouwd in 'rijke' wijken.

De SP vindt het onacceptabel dat woningcorporaties tijdens een wooncrisis zoveel sociale woningen verkopen. Woningbouwcorporaties hebben als taak om woningen met betaalbare huur te bouwen, goed te beheren en als goede verhuurder te verhuren. De SP heeft daarom de volgende vragen:

Hieronder volgt de vraag en onze beantwoording:

Vraag 1: Klopt het dat Havensteder van plan is om 290 woningen te verkopen in Vreewijk? Hoe is dit besluit van Havensteder tot stand gekomen? Was de wethouder hiervan op de hoogte?



Antwoord:

Uit navraag bij Havensteder blijkt dat dit klopt. De woningen zijn in 2019 of eerder door Havensteder aangewezen om bij mutatie te verkopen. Havensteder geeft aan dat de inkomsten uit verkoop nodig zijn voor de bouw van nieuwe woningen en andere volkshuisvestelijke opgaven.

Wij zijn via de prestatieafspraken die we maken met Havensteder op de hoogte van de aantallen woningen die Havensteder jaarlijks verwacht te verkopen.

Vraag 2: Is de wethouder het met de SP eens dat er sprake is van een enorm tekort in het sociale segment (DAEB-segment) en dat verkoop van sociale huurwoningen niet bijdraagt aan het oplossen van dat tekort en dat verkoop dus tot een minimum beperkt moet worden en eigenlijk zou moeten stoppen?

Antwoord:

Betaalbaar wonen staat onder druk. In de Woonvisie is opgenomen dat we ernaar streven om de absolute omvang van de sociale huurvoorraad minimaal op peil te houden en het middensegment te vergroten. Belangrijke maatregelen zijn nieuwbouw van sociale woningen, bij voorkeur door corporaties, en beperken van verkoop en liberalisaties. Ook is in de prestatieafspraken opgenomen dat de in de Woonvisie vastgelegde uitgangspunten over wijken voor iedereen voor de corporaties aanleiding zijn om het verkoop- en liberalisatiebeleid te bespreken met huurders en gemeente. In oktober zijn deze gesprekken worden gestart. In wijken met een beperkt aandeel sociale voorraad, zullen we inzetten op afspraken met corporaties over stoppen met verkopen.

Vraag 3: Wat is de reactie van de wethouder op de zorgen van bewoners dat er straks geen huurwoningen meer te vinden zijn in Vreewijk? Wat gaat de wethouder doen om de zorgen van bewoners weg te nemen? Is de wethouder bereid om Vreewijk sociaal te houden?

Antwoord:

Vreewijk bestaat voor circa twee derde uit sociale huurwoningen van corporaties. Ook in de toekomst zal Vreewijk voor het grootste deel uit sociale huurwoningen van corporaties bestaan, daarnaast zien we ruimte voor middensegment in Vreewijk. De Rotterdamse Woonvisie en het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) streven naar gemixte wijken met een gevarieerd woningaanbod qua typologie en prijs. We hebben de ambitie voor een Rotterdams thuis voor iedereen. Dit doen we onder meer door de realisatie van sociale- en middensegmentwoningen in wijken met een beperkt aandeel van deze woningen. In wijken met relatief veel sociale woningen willen we ook ruimte geven aan middensegment.

Vraag 4: Is de wethouder op de hoogte dat de wijkraad Vreewijk in hun wijkakkoord als actie heeft opgenomen om het aantal sociale huurwoningen in de komende vier jaar gelijk te houden en te willen voorkomen dat er betaalbare huurwoningen verdwijnen? Is de wethouder van plan om met Havensteder in gesprek te gaan en Havensteder te wijzen op de afspraken die met bewoners zijn gemaakt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Ja, we zijn bekend met het wijkakkoord. We zetten in op voldoende woningen voor alle Rotterdammers, ongeacht hun financiële situatie. In de woonvisie hebben we opgenomen dat we streven voor wijken voor iedereen.



Dit betekent niet dat het aantal sociale woningen in alle Rotterdamse wijken gelijk zal blijven. Wij gaan de komende periode met Havensteder en andere corporaties in gesprek over de invulling van wijken voor iedereen.

Vraag 5: Welke concrete aanpak heeft het college om in wijken met weinig sociale huurwoningen de daar beschikbare bouwgrond uitsluitend toe te wijzen voor sociale woningbouw?

Antwoord:

We zetten in op 20% sociaal in de nieuwbouw tot 2026 en daarna 25%. In de wijken met beperkte sociale voorraad, zetten we bij nieuwbouwplannen en verdichtingsmogelijkheden in op een groter aandeel sociale woningen. Bij voorkeur gebeurt de nieuwbouw van sociale woningen door corporaties. Hierover maken we afspraken met corporaties en andere ontwikkelende partijen. We stimuleren ook de samenwerking tussen corporaties en marktpartijen (onder andere wanneer een marktpartij de grondeigenaar is).

Vraag 6: Hoe gaat de wethouder ons informeren over toekomstige verkopen, zodat wij in de gaten kunnen houden dat de sociale voorraad minimaal gelijk blijft en wij niet verrast worden door grootschalige verkopen?

Antwoord:

In de prestatieafspraken maken we met de Rotterdamse woningcorporaties en huurdersorganisaties afspraken over de verwachte aantallen verkopen door corporaties. De prestatieafspraken zijn openbaar en de raad wordt hierover geïnformeerd.

Vraag 7: Valt deze verkoop in Vreewijk binnen de gemaakte prestatieafspraken? Zo ja, hoeveel woningen zou Havensteder binnen de prestatieafspraken verkopen? Indien er meer woningen zijn verkocht dan afgesproken is, wat heeft de wethouder daartegen gedaan? Indien de wethouder niets gedaan heeft, waarom niet en welke instrumenten heeft de wethouder om hiertegen op te treden?

Antwoord:

In de prestatieafspraken maken we met de Rotterdamse woningcorporaties en huurdersorganisaties afspraken over de verwachte aantallen verkopen door corporaties. In de prestatieafspraken 2024-2025, die in december 2023 zijn ondertekend, is opgenomen dat de Rotterdamse corporaties in beide jaren circa 250 woningen verwachten te verkopen. Havensteder verwacht jaarlijks 55 woningen te verkopen. De te verkopen woningen in Vreewijk zijn hier onderdeel van.

Vraag 8: Wat zijn de verkopen van de Havensteder in de afgelopen vijf jaar geweest en vallen deze verkopen binnen de gemaakte prestatieafspraken?

Antwoord:

Onderstaande tabel toont het aantal woningen die verkocht zijn vanuit verhuur in de periode 2019 tot en met 2023 in Vreewijk en totaal Rotterdam en de aantallen verkoop waarover afspraken zijn gemaakt in de prestatieafspraken. In de prestatieafspraken is het voorbehoud van mutatie gemaakt. Het aantal woningen dat verkocht wordt is afhankelijk van het aantal woningen dat vrijkomt.

In de 2019 t/m 2022 is het aantal verkopen lager dan het aantal in de prestatieafspraken. Havensteder heeft in deze periode woningen uit verkoop gehaald en het aantal vrijkomende woningen is in deze periode afgenomen.



In 2023 is het aantal verkochte woningen hoger dan het aantal wat is opgenomen in prestatieafspraken. Reden is dat het aantal vrijkomende woningen weer wat is toegenomen.

	Vreewijk	Rotterdam	PA
2019	13	113	155
2020	13	85	110
2021	33	90	110
2022	9	49	50
2023	10	62	50

Vraag 9: Wat zijn de verkopen van de overige drie grootste woningcorporaties in Rotterdam in de afgelopen vijf jaar geweest en vallen deze verkopen binnen de gemaakte prestatieafspraken?

Antwoord:

In onderstaande tabel staan de verkopen en de in prestatieafspraken opgenomen verwachte individuele verkopen van Woonstad, Woonbron en Hef Wonen. Enkele jaren zijn er meer woningen verkocht dan de inschatting van de verkopen die in de prestatieafspraken zijn opgenomen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat corporaties naast verkopen, ook jaarlijks woningen kopen om in verhuur te nemen.

	Woonstad		Woonbron		Hef Wonen	
	Verkocht	PA	Verkocht	PA	Verkocht	PA
2019	108	120	174	251	8	36
2020	63	55	127	145	9	Zeer beperkt
2021	68	55	121	145	9	Zeer beperkt
2022	68	50	33	100	7	Incidenteel
2023	91	50	63	100	11	Incidenteel

Vraag 10: Is bij de verkoop van sociale huurwoningen een anti-speculatiebeding verplicht? Zo nee, is de wethouder bereid daarover afspraken te maken? Hanteert Havensteder een anti speculatiebeding? Zo ja, welke?

Antwoord:

Bij verkoop neemt Havensteder standaard een zelfbewoningsverplichting op in de koopovereenkomst. Deze zelfbewoningsverplichting houdt in dat er voor een periode van vijf jaar een verbod op doorverkoop en verhuur wordt opgelegd.

Bij complexgewijze verkoop geldt dit niet, daarvoor geldt een exploitatieverplichting van zeven jaar. Binnen deze periode mag een belegger de woningen niet verkopen, maar blijven ze beschikbaar voor verhuur. Dit is conform landelijke wet- en regelgeving.

Vraag 11: Kan de wethouder de SP verzekeren dat deze verkoop door Havensteder ook niet een manier is om van woningen met een slechte energielabel en/of een matige bouwtechnische onderhoudsstaat en/of slechte fundering etc. af te komen? In hoeverre wordt er bij de verkoop gelet of dit in negatieve zin effect heeft op de leefbaarheid?



Antwoord:

Bij verkoop van woningen houdt Havensteder zich aan het gemeentelijke Beleidskader Verkoop Huurwoningen. Daarin staat onder andere opgenomen dat de woningen minimaal energielabel D moeten hebben, funderingen een minimale handavingsperiode van 15 jaar moeten hebben en dat te verkopen woning op orde moet zijn en anders met opknapverplichting moet worden verkocht. De opknapverplichting wordt opgenomen in de koopakte. Kopers hebben één jaar de tijd om de woning te verduurzamen of op te knappen.

Ook in de gesprekken die corporaties zullen starten met huurders en gemeente over het verkoop- en liberalisatiebeleid, zullen wij het belang inbrengen van de staat van de funderingen en de opgave die dit met zich meebrengt zijn. Als gevolg van de klimaatverandering wordt deze opgave groter en urgenter.

Met betrekking tot de leefbaarheid nemen Havensteder en de gemeente in de overwegingen mee wat verkoop voor effect heeft op het aantal sociale huurwoningen, wat het effect is op de wijk en wat de mogelijkheden zijn om wooncarrière te maken.

Vraag 12: Kennen de 290 te verkopen woningen een achterstand in onderhoud of gebreken? Indien u niet over deze informatie beschikt, bent u dan bereid om navraag te doen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer kunnen we de uitkomsten daarvan verwachten?

Antwoord:

Uit navraag bij Havensteder blijkt dat de verkopen voldoen aan de eisen van het door de gemeente vastgestelde Beleidskader Verkoop Huurwoningen uit 2017. Het kan voorkomen dat een woning niet aan benodigde bouwtechnische staat voldoet. Zoals aangegeven bij vraag 11 wordt in dat geval de woning niet opgeknapt, maar verkocht met opknapverplichting door de koper.

Vraag 13: Komt het voor dat woningen in verhuurde staat verkocht worden? Zo ja hoe vaak (gemiddeld per jaar)? En zo ja, wat vindt de wethouder in het algemeen van het feit dat de verkoop van corporatiewoningen nadelige gevolgen voor de zittende huurders kan hebben zoals we hebben gezien bij de wettelijke eenmalige huurverlagingen (2021 en 2023) waarbij de zittende huurders niet in aanmerking voor die huurverlagingen komen, omdat de woning niet meer in het bezit is van een woningcorporatie? Is de wethouder bereid om deze negatieve gevolgen in de zienswijze op te nemen? En zo ja, is Havensteder bereid om mogelijk toekomstige nadelen als gevolg van de verkoop aan een belegger voor de zittende huurder te compenseren?

Antwoord:

Naast de verkopen uit verhuur (zie vraag 8) heeft Havensteder in de periode 2019-2023 ook woningen complexgewijs verkocht. Dit gaat om 180 woningen, deels met zittende huurders. De huurprijsontwikkeling is geen onderdeel van het Beleidskader Verkoop Huurwoningen en daarmee ook niet van de gemeentelijke zienswijze. Er zijn geen woningen complexgewijs verkocht in Vreewijk.

Vraag 14: Waarom erkent de wethouder wel het beschikbaar houden van woningen (en dus de verkoop aan inwoners) binnen dorpen zoals Rozenburg aan eigen inwoners, maar geldt deze erkenning niet voor wijken waarin meer sociale huurders wonen? Begrijpt de wethouder dat deze wijkbewoners zich achtergesteld voelen en het gevoel hebben dat ze gediscrimineerd worden?



Antwoord:

Onze inzet is bij verkoop door corporaties niet primair gericht op voorrang voor eigen inwoners, maar op voorrang voor zittende huurders of mensen die reeds in een sociale huurwoning wonen, om daarmee de doorstroming te bevorderen.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, L.s.

De burgemeester,

C.J. Schouten