

Rotterdam, 26 januari 2022.

Aan : Griffie Rotterdam
Coolsingel 40
Rotterdam

Van : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Betreft :
Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Hoofdweg 480 - 490 (aanvulling)

Geachte mevrouw / mijnheer

Ondanks het feit, dat ik u deze reactie stuur na de sluitingsdatum van 16 januari 2022, wil ik de adviescommissie gaarne attenderen op de volgende column uit het algemeen dagblad :



Woontorens Boston en Seattle in Rotterdam. Veel dure huurwoningen staan leeg. © Jan de Groen

Hoezo woningtekort? Dure appartementen staan massaal leeg in Rotterdam

Terwijl het woningtekort alsmaar nijpender wordt, komen dure exclusieve appartementen steeds vaker leeg te staan. In Rotterdam neemt deze leegstand het snelst toe van heel Nederland, zegt onderzoeker Leon Pragt. „Dit is voor burgers niet meer te volgen.”

Antti Liukku 25-01-22, 07:02 Laatste update: 25-01-22, 16:32

-
- ☐
- ☐ ☐ ☐
- [6 reacties](#)

Een kleine vijf jaar woont de 31-jarige Mariëlle in Boston-Seattle, de dubbele woontoren op de Wilhelminapier. In Seattle om precies te zijn, de toren met 110 huurwoningen. Het is goed toeven op de pier, maar dat is niet voor iedereen weggelegd. Het zijn vooral huurwoningen in het 'hogere segment' - vanaf 1250 euro per maand. „En hoe hoger, hoe duurder”, weet ze.

Nederland heeft een tekort van naar schatting 300.000 woningen en ook in Rotterdam is de woningnood nijpend. Desondanks staan in haar woontoren opvallend veel appartementen

leeg. „Op mijn verdieping heeft onlangs een woning vijf maanden leeg gestaan. Best wel lang”, zegt Mariëlle.

Op de website *ikwilhuren.nu* staan op het moment acht woningen in ‘Seattle’ te huur. Voor 80 vierkante meter wordt meestal rond de 1300 euro gevraagd. Ook in de omgeving, in De Rotterdam en - in iets mindere mate - New Orleans, zijn volop woningen beschikbaar. Daar zijn de prijzen nog nèt iets hoger.

Lokken

De leegstand in Seattle is voor onderzoeker Leon Pragt, directeur van onderzoeksbureau Watson+Holmes, geen verrassing. Want dit gebouw was deels bedoeld voor ouderen die, als de kinderen eenmaal uit huis zijn, van hun pensioen willen genieten in de grote stad. „De woonlasten van deze mensen zijn misschien 300 euro per maand. Dan is het niet gemakkelijk om ze naar een appartement van 1300 euro te lokken.”

Leon Pragt © AD

In opdracht van MVGM, de grootste particuliere verhuurder en beheerder van het land, heeft hij onderzoek gedaan naar de laatste marktontwikkeling. En leegstand in het topsegment - vanaf 1250 euro - manifesteert zich als een hardnekkig probleem, constateert Pragt. Een probleem in alle grote steden, [vooral in Amsterdam](#). Maar in Rotterdam is deze leegstand afgelopen jaar het sterkst gestegen, zo blijkt. Over de eerste drie kwartalen van 2021 stond maar liefst 8,5 procent van deze woningen leeg.

Verwarrend

In tijden van een aanhoudend woningtekort noemt hij dit ‘verwarrend’. „De vraag naar woningen is erg groot, maar niet in dit segment. En nog altijd worden er veel woningen in dit segment gebouwd.”

Dat komt mede omdat deze woningen het meest opleveren - in ieder geval vooraf op papier. „Ontwikkelaars denken vanuit een vierkante meterprijs. Een bouwproject kost bijvoorbeeld 10 miljoen euro, en dan wordt berekend met welke huurprijs dat kan worden gefinancierd. Maar huurders zelf denken heel anders: die hebben een maximaal budget. Als het te duur wordt in de Rotterdamse binnenstad, dan gaan ze wel in Vlaardingse wonen.”

Ontwikkelaars, beleggers én gemeenten (die profiteren van een hogere grondopbrengst) ‘rekenen zich rijk’. Volgens Pragt is de rek eruit. „Als excuus wordt gezegd dat het te maken heeft met het gebrek aan expats, die vanwege corona thuis blijven. Uit ons onderzoek blijkt dat niet het geval te zijn. De markt is verzadigd en zal niet meer snel groeien.”

Onvrede

Een conclusie met nogal wat consequenties. De gemeente Rotterdam verplicht ontwikkelaars sinds een tijdje om 20 procent sociale woningen te bouwen. Aan de andere kant mag ook 20 procent gebouwd worden in het ‘topsegment’, dat in Rotterdam begint vanaf 1400 euro. Op de tekentafel liggen vele duizenden van deze exclusieve huurwoningen.

„Dat zou de gemeente niet moeten toestaan”, zegt Pragt. „Het is voor burgers niet meer te volgen als er volop woningen worden gebouwd die niemand kan betalen. Dat zorgt voor maatschappelijke onvrede.”

De leegstand in de woontorens Seattle en Boston staan niet op zich. In meerdere woontorens is door de hoge huren sprake van leegstand.

Ondanks het feit dat er een grote woningnood is, wordt er in Rotterdam bijna uitsluitend gebouwd in het middensegment en het topsegment. Hierdoor is het voor woningzoekende met een kleinere beurs niet of bijna niet aan woonruimte te komen. Ook doorstroom van ouderen, welke wonen in ruime eens gezinswoningen is daardoor niet mogelijk.

Het is mijn inziens dan ook duidelijk, dat leegstand van zowel de woningen alsmede kantoorruimte, behandelruimtes e.d. de zelfde problemen gaan ondervinden : LEEGSTAND.

Ik hoop, dat bovenstaande in de overwegingen kunnen worden meegenomen.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted signature block]