



PERSBERICHT

Rotterdam, 9 september 2022

Betere cijfers nodig voor Rotterdams woonbeleid

Sinds 2015 is de Woonvisie Rotterdam de leidraad voor het Rotterdamse woonbeleid. Daarin geeft de gemeente voor de periode tot 2030 onder andere aan hoeveel huizen er in elke prijsklasse zouden moeten zijn en welke afspraken zij wil maken met woningcorporaties, andere verhuurders en bouwers. Vandaag publiceert de Rekenkamer Rotterdam het rapport “Thuis in cijfers” over de Rotterdamse woonvisie. Een belangrijke conclusie is dat de gemeente haar beleid onderbouwde met wankele cijfers.

cijferproblemen

Volgens de woonvisie – en de bijstelling daarvan uit 2019 – moeten er vooral meer middeldure en dure woningen bijkomen om goed aan te sluiten bij de vraag van Rotterdamse huishoudens. Het perfect in beeld brengen van de bestaande woningmarkt is voor niemand haalbaar want over sommige onderdelen van vraag en aanbod zijn in Nederland geen harde gegevens. De rekenkamer stelt echter vast dat de gemeente Rotterdam cijfers gebruikte die minder exact en volledig waren dan dat zij presenteerde. De gemeente gebruikt namelijk bijvoorbeeld cijfers over het prijspeil van de particuliere huurvoorraad die weinig betrouwbaar zijn. Verder kijkt ze naar WOZ-waarden om te weten hoeveel woningen er van elke prijsklasse in de stad staan. WOZ-waarden lopen echter altijd twee jaar achter op de marktontwikkeling. Ook het aantal Rotterdamse huishoudens per inkomensgroep brengt de gemeente in haar voortgangsrapportages niet volledig in beeld. Door deze en andere problemen zijn de cijfers die het gemeentelijk woonbeleid onderbouwen, wankel. De analyse van de rekenkamer van de beschikbare en beperkte cijfers maakt duidelijk dat het percentage goedkopere woningen in Rotterdam in de periode 2015-2020 sterk afnam, terwijl het aandeel lage-inkomenshuishoudens ongeveer gelijk gebleven is.

weinig overleg met vragers

De rekenkamer keek ook naar de overleggen over woonbeleid die de gemeente organiseert. Er zijn verschillende terugkerende overleggen met aanbieders op de woningmarkt: bouwers, corporaties, investeerders. Overleg met vragers (dus zittende bewoners en woningzoekenden) heeft de gemeente maar heel minimaal opgezet. Bovendien heeft de gemeente niet geborgd dat huurders van corporatiecomplexen die grondig verbouwd of gesloopt worden, goed en op tijd met hun corporatie en de gemeente kunnen overleggen.

gebruik van cijfers en signalen verbeteren

Verschuillende signalen uit de Rotterdamse samenleving wezen erop dat de markt voor goedkope woningen steeds krappere werd. Die signalen leidden er niet toe dat het college de huidige woonvisie kritisch onder de loep legde en waar nodig aanpaste. De rekenkamer geeft het college verschuillende aanbevelingen mee voor de nieuwe woonvisie die de gemeente gaat schrijven. Eén aanbeveling is dat de gemeente meer overleg organiseert met vragers op de woningmarkt. Een andere aanbeveling is om naar de raad steeds aan te geven wat de onzekerheden en beperkingen van de gebruikte cijfers zijn. Dan is er transparantie over de hardheid van de cijfers. Op die manier kunnen college en raad bij het toetsen en monitoren van de nieuwe woonvisie rekening houden met de passende onzekerheidsmarges. Ook beveelt de rekenkamer het college aan om verschuillende soorten aanvullende signalen en cijfers over de woningmarkt te verzamelen en jaarlijks naar de raad te rapporteren. Het college neemt de voorstellen om in de nieuwe woonvisie het gebruik van cijfers en signalen te verbeteren bijna allemaal geheel of gedeeltelijk over. Ook de aanbevelingen over overleg met burgers verbetering van de informatievoorziening aan de raad neemt het college in algemene zin over maar het is niet duidelijk in welke mate ze ook alle voorstellen wil uitvoeren die daar bij horen.

reeks over regionaal woonbeleid

Dit rapport is het derde in een reeks rekenkamerrapporten over het woonbeleid in de regio Rotterdam. Ook voor Barendrecht en Lansingerland onderzochten wij het woonbeleid en voor Albrandswaard en Capelle aan den IJssel ronden wij op dit moment een zelfde type onderzoek af. Al deze gemeenten participeren in dezelfde woonregio. Gezien het belang van het onderwerp zullen wij ook een synthese-rapport uitbrengen, waarin we de bevindingen in de verschillende gemeenten op elkaar zullen betrekken.

over de rekenkamer

De rekenkamer onderzoekt de doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid van het beleid, het financieel beheer en de organisatie van het gemeentebestuur. Zij doet dat ten behoeve van de gemeenteraad. Hiermee draagt de rekenkamer bij aan het versterken van de lokale democratie en de kwaliteit van het gemeentebestuur

contact

Het rapport is digitaal beschikbaar op <https://rekenkamer.rotterdam.nl/>. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Eva Bosch, 06-34555253.