



Rotterdam, 1 november 2022



Beste Gemeenteraad, beste commissie Wonen,

Namens de huurdersorganisaties van Woonstad Rotterdam, Havensteder, Vestia, de Woonbron, de SOR, Houdt Zicht en Ressorst Wonen onze bijdrage aan het Woonakkoord.

Goed dat we eindelijk aan tafel zitten bij de Gemeenteraad van Rotterdam.

Terugblik

De afgelopen jaren hebben we, zonder succes, regelmatig aan de bel getrokken over de huidige Woonvisie, zowel bij jullie als bij wethouder Kurvers als bij formateur Koolmees.

In december 2021 hebben bijna alle huurdersorganisaties de prestatieafspraken **NIET** getekend vanwege de Woonvisie. Geen reacties van jullie kant. Jullie hebben het allemaal laten gebeuren dat de Gemeente Rotterdam een triomfantelijke persverklaring rondstuurde en op de website plaatste, met de melding dat huurdersorganisaties de prestatieafspraken getekend hebben. Niemand van jullie vond het kennelijk belangrijk dat 91% van de corporatiehuurders, volledig genegeerd werden.

Het Heden en de Toekomst

Wij zijn blij eindelijk op jullie uitnodiging aan tafel te zitten om over het Woonakkoord onze input te geven. Wij hebben een groot hart voor Rotterdam en haar inwoners en blijven vinden dat Rotterdammers op een goede en betaalbare manier in hun eigen stad moeten kunnen blijven wonen en zich daar welkom en thuis voelen. Hiervoor is het van groot belang dat er ook naar hen geluisterd wordt. Niet alleen zoals nu op stedelijk niveau, maar bovenal ook op buurt-, straat- en complex niveau.

De rekenkamer heeft zich hier op 9 september jl. heel duidelijk over uitgelaten: de gemeente Rotterdam heeft teveel haar oren laten hangen naar marktpartijen en te weinig naar Woningcorporaties en Huurdersorganisaties. We gaan ervan uit dat dit nu voorbij is.

Woonakkoord

Wij zijn erg benieuwd wat de gemeenteraad verder gaat doen met de conclusies uit het rapport van de Rekenkamer. Vorige week heeft een aantal moties aangenomen rondom dit rapport, maar voor ons blijft het vrij vaag:

“Wat gaan jullie doen met de cijfers van de woningvoorraad en met de definitie van een sociale woning?”

Beiden zijn namelijk erg belangrijk om met elkaar - de drie partijen - een goede, transparante en opbouwende discussie te kunnen voeren over het Woonbeleid.

Ook Minister de Jonge heeft in zijn brief aan de Klantenraad Woonstad begin dit jaar deze aanbevelingen ook genoemd als een noodzakelijk iets. Deze brief hebben wij aan jullie doorgemaild.

U allen heeft niet alleen een verantwoordelijkheid naar de Rotterdammers die wel gestemd hebben, maar bovenal een grote verantwoordelijkheid naar de Rotterdammers die niet gestemd hebben, waaronder waarschijnlijk ook een grote groep corporatiehuurders.

Aan formateur de heer Koolmees schreven wij, het GOH, in april jl.:

“De opkomst bij de Rotterdamse gemeenteraadverkiezingen was een historisch lage. Rotterdammers zijn afgehaakt omdat zij het gevoel hebben dat het stadsbestuur er niet voor iedereen is. De keuzes die dit huidige college maakt op het terrein van de volkshuisvesting, zijn daarbij de allesbepalende factor. Het GOH roept de formerende partijen op rigoureuus andere keuzes te maken.”

Wij hopen dat u nu deze uitdaging aanneemt bij het vaststellen van het Woonakkoord!

Nieuwe Woonvisie

Wij vragen, namens onze medehuurders én de velen die nu geen huis kunnen vinden, om een nieuwe, transparante en goede woonvisie. Eén met meer ruimte voor sociale en betaalbare huisvesting voor alle inkomensgroepen.

Uitgangspunten Woonakkoord

Om tot een woonakkoord en een nieuwe woonvisie te komen, stellen wij voor eerst uitgangspunten vast te stellen met alle relevante maatschappelijke actoren.

1. Het aantal sociale huurwoningen neemt de komende 10 jaar toe met minimaal 15.000.
2. Het aantal midden-huurwoningen (tot € 1025) neemt de komende 10 jaar toe met 10.000.
3. Opstellen van eenduidige cijfers over de woningvoorraad.
4. Het vaststellen van een heldere en logische definitie van wat een sociale woning is.
5. De gemeente en corporaties bevorderen doorstroming met een effectieve en pragmatische aanpak.
6. Investeren in woningen door partijen die niet zelf de woning gaan betrekken, wordt stevig aan banden gelegd. De opkoopbescherming moet uitgebreid worden.
7. De zeggenschap voor bewoners wordt vergroot.
8. Het beleid 'Wijken in Balans' oftewel 'Wijken uit Balans' wordt vervangen door 'Alle Wijken voor Iedereen'.
9. Investeerdere en particuliere verhuurders meer aan banden leggen.

Hoe bereiken we dit?

1. Stel een duidelijke definitie op van wat een sociale huurwoning is. In onze ogen een woning die structureel als sociaal verhuurd wordt, ook bij een nieuwe huurder. Een woning waar alleen servicekosten zijn voor noodzakelijke, gemeenschappelijke voorzieningen zoals portiekverlichting, lift en dergelijke.
In onze ogen hoort de particuliere voorraad daar niet bij, aangezien particuliere verhuurders
 - a. niet passend hoeven toe te wijzen,
 - b. geen prestatieafspraken maken en
 - c. geen toewijzing krijgen om specifieke aandachtsgroepen te huisvesten.
2. Stel goede, transparante en heldere cijfers vast van de woningvoorraad in Rotterdam.
3. Aanpassingen aan het beleid van het college gebaseerd op deze eerlijke en duidelijke cijfers. En dit beleid aanvullen met voorstellen hoe de duizenden dakloze mensen in onze stad geholpen gaan worden. Er wordt met geen woord gesproken door het huidige college over deze grote en groeiende groep.
4. Niet alleen bouwen, maar ook socialiseren van de huur in plaats van liberaliseren, bij zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders.
5. Alle 'Wijken voor Iedereen':
Zo stellen wij voor dat onder andere aan de Kralingse Plaslaan, in het verlengde van de zeilscholen minimaal 1000 sociale huurwoningen worden gebouwd om hier de Wijk in Balans te krijgen, zoals in meer wijken moet gebeuren.

6. Niet slopen, tenzij het echt noodzakelijk is vanwege technische redenen. Toch sloop? Dan minimaal evenveel sociale woningen ervoor terug laten komen.
Inmiddels zijn er diverse onderzoeken bekend, waaruit blijkt dat opknappen en verduurzamen goedkoper en klimaatvriendelijker is dan slopen en nieuwbouwen. Gezien het huidige personeelstekort, stikstofuitstoot en de grondprijzen iets waar goed over nagedacht moet worden. De planvorming voor het Hofplein moet hiermee dan ook herzien worden.
7. Woningcorporaties meer mogelijkheden geven om te bouwen op lege plekken in plaats van deze te vergeven aan investeerders. Zoals minister Hugo de Jonge schreef:
“Betaalbare grondprijzen en snellere procedures om het woningcorporaties mogelijk te maken meer te bouwen.”
8. De gemeente moet inzichtelijk maken hoeveel woningen een slecht energielabel hebben, hoeveel woningen er zijn met vocht- en schimmelproblematiek, achterstallig onderhoud, loden leidingen en/of een slechte fundering. Vervolgens hier beleid op maken dat een en ander snel verholpen gaat worden. Voorkomen moet worden dat er - wanneer te lang mee gewacht wordt - dat deze bewoners over een aantal jaren te horen krijgen dat hun woning ‘noodzakelijk’ gesloopt moet worden.
9. De gemeente moet veel meer handhavend optreden (bij corporaties en particuliere verhuurders) om te zorgen dat aan het Bouwbesluit voldaan wordt. Dat kan bijvoorbeeld door een meldpunt en meer woonbrigades in het leven te roepen en hier duidelijk over te communiceren.
10. Invloed en controle van de Gemeente Rotterdam op bouwlocaties van investeerders/particuliere verhuurders. Sociale woningen moeten voor minimaal 50 jaar vastgelegd worden en er moet controle zijn dat er passend toegewezen wordt. Alleen servicekosten voor noodzakelijke gemeenschappelijke voorzieningen mogen in rekening worden gebracht.
11. Een beter doorstroombesluit: Via de Woningcorporaties weten we dat elke leegkomende woning 3 andere verhuisbewegingen oplevert. Dit kan onder andere verwezenlijkt worden door
 - a. Ouderen van groot naar klein te laten verhuizen met behoud van huur.
 - b. Naast het Langer Thuis Beleid verzorgingshuizen weer in te richten voor degenen die dat willen en nodig hebben. Ook een goed middel rondom de problematiek van Eenzaamheid onder ouderen. Het is een inmiddels bekend gegeven dat eenzaamheid onder ouderen alleen maar toe zal nemen.
12. Prefab woningen met een lange levensduur neerzetten, maar dan wel in exploitatie van de corporaties, opdat onder andere gepast toewijzen gegarandeerd is.
13. Omvormen van kantoren en fabriekspanden tot woningen.
14. Bouwen op daken verder stimuleren.
15. Wooncorporaties makkelijker mogelijk maken.

16. Een eenduidige, stadsbrede definitie te formuleren voor middenhuur. Dit gaat nu alle kanten uit; in onze ogen moet dat op maximaal 1025 euro gesteld worden.
17. Goede en onafhankelijke bewonersondersteuning, stadsbreed, opdat **alle** bewoners ook mee kunnen praten en mee kunnen doen.
18. Zorg dat de normhuur niet ingevoerd wordt, of goed aangepast gaat worden. Onder andere het NIBUD en de Woonbond verwachten dat veel huurders met een laag inkomen, straks zo'n 100 euro meer kwijt zullen zijn aan de huur.

Tot slot:

19. We zien aan alle kanten dat het armoedeprobleem groter wordt door de energieprijzen en de inflatie. En dat het steeds meer Rotterdammers treft. We verwachten van de gemeente dat zij er alles aan doet om huisuitzettingen en/of afsluitingen van gas en elektriciteit te voorkomen. We denken dat dat onder meer kan door het Noodfonds meer financiële armslag te geven. Zij hebben een goede organisatie om snel en adequaat mensen te helpen.

Namens het GOH
Laurie Hermanns