

①

Wonen is een grondrecht

Elke Rotterdammer heeft recht op een goede en betaalbare woning in een sociale, prettige en veilige omgeving, ongeacht inkomen, afkomst of woonduur. Woonzekerheid is de norm.

RECHT OP DE STAD het betere plan voor wonen in Rotterdam*

Onze visie op nieuw woonbeleid 2021-2030:

De bewoner staat centraal. De stad wordt ontwikkeld vanuit de kracht van de huidige en toekomstige Rotterdammers.

②

Zeggenschap voor bewoners

Plannen worden samen met bewoners gemaakt en komen in samenspraak tot stand. De gemeente stimuleert en faciliteert bewoners om hun recht op zeggenschap uit te oefenen en ondersteunt nieuwe woonvormen zoals wooncoöperaties.

③

Behoud van de sociale woningvoorraad

Onderhoud van sociale woningen wordt geïntensiveerd en draagt bij aan verduurzaming. Woningen worden alleen gesloopt in samenspraak met bewoners en met terugkeergarantie en waarborgen.

④

Bouwprogramma: stad voor iedereen

Nieuwe woningen worden gebouwd voor alle inkomensgroepen, met aandacht voor groepen waarvoor de woningnood het hoogst. Er wordt gebouwd op geschikte locaties, met waardering voor de sociaalhistorische karakteristieken van buurten.

⑤

Bescherming van bewoners

Marktwerking wordt zodanig ingeperkt dat het niet ten koste gaat van bewoners. De betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad blijven gegarandeerd.

Waarom dit plan?

Het Rotterdamse woonbeleid is dringend aan herziening toe. Het beleid dat in 2016 is vastgelegd in de 'Woonvisie, koers naar 2030' veroorzaakt veel leed en biedt geen antwoord op de groeiende wooncrisis. De beleidsaanpassingen die het huidige college heeft gedaan zijn ontoereikend.

RECHT OP DE STAD*

Door inkrimping van de sociale huursector, stijgende prijzen op de particuliere woningmarkt en het groeiend aantal urgente woningzoekenden is er een schrijnend tekort aan betaalbare woningen ontstaan. De laagste inkomensgroepen, dak- en thuislozen, statushouders, middeninkomens, jongeren en starters worden hard getroffen.

Het huidige woonbeleid stuurt op inkomensgroepen: tot 2030 wil het stadsbestuur vooral bouwen voor Rotterdammers met hogere inkomens terwijl de betaalbare voorraad door sloop (12.000 woningen) en renovatie of samenvoeging (10.000 woningen) doelbewust wordt ingekrompen. Wij verwerpen het huidige woonbeleid dat bewoners uitsluit op basis van inkomen.

Duizenden huishoudens zijn al geconfronteerd met falend woonbeleid: de Wielewaal, Tweebosbuurt, HKT-blok, Patrimonium's Hof, Gerdesiaweg-blokken, Fazantstraat en Pompenburg komen steeds in het nieuws vanwege georganiseerd verzet en rechtszaken tegen dit beleid. Hun recht op zeggenschap wordt genegeerd. Helaas staat dit nog veel meer bewoners te wachten.

De gemeente treedt onvoldoende op tegen de dominantie van marktwerking. Dit gaat ten koste van zoekende en zittende Rotterdammers: zij moeten lang wachten op een woning, hun heil elders zoeken of belanden op straat. Speculanten kapen woningen weg, leegstand wordt niet aangepakt, verhuurders overtreden regels en woningprijzen stijgen explosief.

Recht op de stad komt daarom met een beter plan voor betaalbaar en duurzaam wonen in Rotterdam; een alternatief voor het woonbeleid van de gemeente Rotterdam, zoals in 2016 vastgelegd in de 'Woonvisie, koers naar 2030'. Kom meer te weten op www.rechtopdestad.nl en sluit je bij ons aan.

**Recht op de stad* is een initiatief van bewonersgroepen uit verschillende buurten en betrokken Rotterdammers.

1 Wonen is een grondrecht

Elke Rotterdammer heeft recht op een goede en betaalbare woning in een sociale, prettige en veilige omgeving, ongeacht inkomen, afkomst of woonduur. Woonzekerheid is de norm.

Huisvesting is een primaire levensbehoefte. Het uitgangspunt voor *Recht op de stad* is dat iedereen recht heeft op goede huisvesting en dat de overheid zich moet inspannen om dit recht te beschermen en te verwezenlijken. Nederland heeft verschillende internationale en Europese verdragen ondertekend waarin het recht op huisvesting is vastgelegd. In artikel 25 van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens staat: "Everyone has the right to a standard of living adequate for the health and well-being of himself and of his family, including food, clothing, housing and medical care". Mensenrechten leggen minimumstandaarden vast die nodig zijn voor een leven in vrijheid, gelijkheid en waardigheid. Ze bieden bescherming tegen misbruik door mensen en instanties met meer macht.

Het recht op huisvesting houdt niet alleen in dat de overheid zorgt voor voldoende woonruimte. Volgens de Speciale Rapporteur voor adequate huisvesting van de Verenigde Naties moet het recht op huisvesting worden begrepen als

"het recht om in vrede, veiligheid en waardigheid in een huis te wonen, en het omvat huurbescherming, beschikbaarheid van diensten, betaalbaarheid, bewoonbaarheid, toegankelijkheid, geschikte locatie en culturele geschiktheid."





Tweebos, Hillelijck huis, foto © Joke Schot

Overheden moeten wettelijke huurdersbescherming garanderen tegen uitzetting (bijv. vanwege sloop of armoede), pesterij en andere bedreigingen. Betaalbaarheid wil zeggen dat woonkosten niet ten koste mogen gaan van andere (basis)behoeften. Huisvesting moet toegankelijk zijn voor mensen met specifieke behoeften, bijvoorbeeld ouderen en mensen met een zorgbehoefte. Locaties moeten geschikt zijn ten aanzien van werkmogelijkheden en onderwijs- en gezondheidsvoorzieningen.

Richtlijnen voor overheden

Om het recht op huisvesting te realiseren heeft de Speciale Rapporteur een aantal richtlijnen opgesteld. Overheden moeten onder meer:

- * Voldoende financiële middelen beschikbaar stellen voor woningen en prioriteit geven aan de behoeften van achtergestelde en gemarginaliseerde individuen of groepen,
- * Het recht op participatie in woning-gerateerde besluitvorming op verschillende niveaus wettelijk vastleggen en waarborgen, en barrières tot gelijke toegang wegnemen,
- * Gelijke toegang tot huisvesting garanderen en discriminatie bestrijden,
- * De woningmarkt reguleren om te voorkomen dat private investeringen een negatieve impact hebben op het recht op adequate en betaalbare huisvesting en woonzekerheid.

Het recht op huisvesting in de Grondwet

In de Nederlandse Grondwet is vastgelegd dat de overheid moet zorgen voor voldoende woonruimte (artikel 22, lid 2). De wetgever heeft dat uitgewerkt in de Woningwet en de Huisvestingswet. Concreet moet de overheid niet alleen een voldoende aantal woningen garanderen, maar ook de kwaliteit en de betaalbaarheid van woningen.

Rechtvaardigheid en zorgzaamheid

Een rechtvaardig Rotterdams woonbeleid stelt ouders en verzorgers in staat om kinderen goede en stabiele huisvesting te bieden. Uit een recent onderzoek van de Kinderombudsman van Rotterdam naar kinderen en armoede blijkt dat kinderen basisbehoeften het belangrijkste vinden. Zij noemen “eten, kleding en een fijn thuis”: een bed om in te slapen en geld om de huur, verwarming en stroom te betalen. Goed wonen is meer dan een dak boven je hoofd, en straten en buurten zijn meer dan een verzameling huizen. Een overheid die wil dat kinderen fijn en veilig opgroeien en ouderen en mensen met een zorgbehoefte zelfstandig kunnen wonen, moet zorgen voor een sociale omgeving die aandacht, zorg en bescherming biedt.

Wat dit betekent voor het woonbeleid in Rotterdam

Om het Rotterdams woonbeleid in overeenstemming te brengen met wettelijke vastgelegde en morele standaarden, zullen de intenties en uitvoering op een aantal punten moeten veranderen. Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid moet zijn dat wonen een grondrecht is en dat mensen niet uitgesloten worden op basis van een laag inkomen, afkomst of woonduur.

- * Vergroten van de (betaalbare) woningvoorraad en terugdringen van dak- en thuisloosheid moeten topprioriteiten zijn.
- * Mensen kunnen niet hun huis uit worden gezet vanwege armoede of schulden.
- * Om discriminatie en institutionele verandering van mensen met een laag inkomen uit te bannen wordt niet langer gentrificatiebeleid gevoerd via stedenbouwkundige ingrepen. Daarom wordt het omstreden idee van ‘wijken in balans’ vervangen door ‘wijken voor iedereen’. Om dezelfde reden schrapt Rotterdam de toepassing van de ‘Rotterdamwet’ en worden geen leefbaarheidsmonitors gebruikt waarin bepaalde bevolkingsgroepen en woningtypen als negatieve indicatoren worden geoordeeld.

2 Zeggenschap voor bewoners

- * Bewoners worden bij de visie- en besluitvorming over de wijkontwikkeling betrokken en zij worden gefaciliteerd om zich met voldoende middelen en kennis actief te organiseren op buurt- en wijkniveau. Een rechtvaardige en zorgzame overheid zal buurten nooit sociaal destabiliseren. *Zie verder hoofdlijn 2.*
- * Mensen kunnen niet hun huis worden uitgezet om een andere sociaaleconomische samenstelling van de bevolking te realiseren of vanwege stedenbouwkundige plannen. Onderhoud en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is uitgangspunt. Bij legale gedwongen beëindiging van de huurovereenkomst moet geschikte herhuisvesting gegarandeerd zijn. Primair is dat, indien gewenst, terugkeer op de vertrouwde plek in een geschikte betaalbare woning, minimaal is dat een gelijkwaardige woning elders in de wijk of Rotterdam. Om herhuisvesting te realiseren zullen sociale huurwoningen moeten worden bijgebouwd. Uitgangspunt is dat zittende bewoners niet worden belast met de gevolgen van renovatie of vernieuwing. *Zie verder hoofdlijn 3.*
- * Mensen, wijken en steden ontwikkelen zich. Om sociale stijgers vast te houden en hogere inkomensgroepen te huisvesten worden op geschikte en beschikbare locaties voldoende middenhuur- en koopwoningen gerealiseerd. Als er duurdere woningen worden gebouwd in wijken met voornamelijk sociale woningen zal dit niet ten koste gaan van het recht op wonen van de bewoners van de sociale woningen. *Zie verder hoofdlijn 4.*
- * Een rechtvaardige en zorgzame overheid biedt haar burgers bescherming. De gemeente beperkt de 'financialisering' van wonen, ook in haar eigen denken en doen rond grondbeleid en vastgoed. De overheid spant zich maximaal in om bewoners te beschermen tegen de uitwassen van marktwerking en averechtse effecten van beleidskeuzes. *Zie verder hoofdlijn 5.*

Plannen worden samen met bewoners gemaakt en komen in samenspraak tot stand. De gemeente stimuleert en faciliteert bewoners om hun recht op zeggenschap uit te oefenen en ondersteunt nieuwe woonvormen zoals wooncoöperaties.

Er zijn meerdere partijen die nu een rol spelen bij het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid van Rotterdam zoals woningcorporaties, projectontwikkelaars, beleggers en particuliere verhuurders. Maar één belangrijke groep belanghebbenden wordt vaak over het hoofd gezien: de burger, terwijl juist deze centraal zou moeten staan als huidige of toekomstige bewoner.

Zeggenschap verhoogt betrokkenheid en draagvlak

We kennen een verleden waarin Rotterdam wist hoe het moest. Ambtenaren werkten samen met bewoners aan stadsvernieuwing. De laatste decennia worden de plannen voor woning- en wijkverbetering echter 'topdown' en zonder gelijkwaardig overleg gemaakt en uitgevoerd. In de afgelopen jaren zien we zelfs dat plannen als voldongen feiten aan bewoners worden gepresenteerd. Enkele voorbeelden: in de Tweebosbuurt werd de huuropzegging door de woningcorporatie per brief medegedeeld, in de Fazantraat kondigde de gemeente sloop aan via een brief aan de woningeigenaren, en de bewoners van het Patrimonium's Hof en het HKT-blok kregen van de woningcorporatie te horen dat na renovatie voor hen geen plek meer zou zijn.

Deze gang van zaken leidt tot onbegrip, woede, frustratie en treurnis, gevolgd door protest, verzet en zelfs rechtszaken. De



Foto Nienke Terpsma

hevige reacties van bewoners maken ook duidelijk dat zij grote betrokkenheid met hun buurt en stad voelen. Zij willen meepraten over hun toekomst én de toekomst van hun buurt en stad, inclusief de cultuurhistorische waarden die zij vertegenwoordigen.

Zodra bewoners en belangengroepen kunnen deelnemen aan het planvormingsproces, leiden plannen tot een eindresultaat met legitimiteit, draagvlak en kwaliteit. Gemeente en ambtenaren komen te weinig in de buurten en wijken en hebben moeite zich te verbinden met het zelforganiserend vermogen van burgers. Naast de woningcorporaties weten de bewoners zelf het best wat er leeft en speelt. Het betrekken van bewoners bij hun straat, buurt of wijk zal op termijn positieve effecten hebben op de sociale samenhang en het leefklimaat in de buurt. Mocht het toch tot een rechterlijke toetsing van beleidsplannen komen, dan zal een transparant en integer besluitvormingsproces met een evenwichtige en gemotiveerde belangenafweging eerder voldoen aan de eis van zorgvuldig bestuur en daarmee stand houden bij het oordeel.

Erkenning en transparantie

Voor bewonerszeggenschap is een wettelijke basis in de Woningwet en de Wet overleg huurders verhuurders. In de afgelopen jaren zijn bewoners in coalitieakkoorden en adviesrapporten expliciet genoemd. Het startdocument voor het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ) zegt "de bewoners als uitgangspunt" te nemen. In de praktijk merken bewoners echter weinig van de (wettelijke) erkenning van zeggenschap. Dit moet radicaal anders.

De gemeente moet uitvoering geven aan de wettelijke basis voor bewonerszeggenschap en de adviezen serieus nemen: de bewoner en diens leefomgeving zijn het uitgangspunt van het woonbeleid. De gemeente en bewoners moeten samen een statuut opstellen waarin de zeggenschap van de bewoners is verankerd. Vanwege de verre gaande invloed van het NPRZ op de buurten op Zuid, moet de regie van het NPRZ in handen blijven van een gekozen bestuursorgaan en gecontroleerd kunnen worden door de gemeenteraad.

Effectieve zeggenschap is alleen mogelijk als er volledige transparantie is over de plannen van de gemeente en corporaties. Het is uitgesloten dat de gemeente en/of corporaties geheime afspraken maken over besluiten die ingrijpend zijn voor bewoners, zoals sloop en herstructurering. Als zelfs de gemeenteraad haar controlerende taak niet goed kan uitoefenen, zoals onder meer gebleken is in de besluitvorming over de Wielewaal en de Tweebosbuurt, worden bewoners op een zijspoor gezet. Een transparante overheid, in dit geval het college van B&W, dient zich te verantwoorden in alle facetten van de besluitvorming, inclusief de motivatie over gekozen samenwerkingsverbanden.

In alle fasen ondersteuning

In het geval dat de gemeente of een woningcorporatie het plan initieert, moeten bewoners in alle fasen betrokken worden:

- * Oriënteringsfase: de periode van de eerste planontwikkeling. Hier worden de (voor)onderzoeken verricht. Er wordt antwoord gegeven op vragen als 'wat willen we met een gebied, welke opties zijn er, welke kaders en randvoorwaarden zijn er?'
- * Ontwikkelingsfase: de periode die volgt na besluit tot een plan. Er worden definitieve ontwerpen gemaakt, en procedures en vergunningaanvragen worden gestart.
- * Realisatiefase: de periode waarin het (bouw)project start tot oplevering van het project.

In alle fasen moeten bewoners onafhankelijke ondersteuning krijgen zodat zij hun recht op zeggenschap effectief kunnen uitoefenen, vooral gedurende een proces van herstructurering. Ondersteuning moet zich richten op juridische en technische kennis, maar ook op procesbegeleiding. Een organisatie vergelijkbaar met het Amsterdamse *!Woon* kan deze taken op zich nemen en kan worden ingezet om bewonersinitiatieven van de grond te krijgen.

Nieuwe woonvormen

Zeggenschap houdt ook in dat bewoners zelf plannen kunnen initiëren. De gemeenteraad heeft zich uitgesproken voor nieuwe woonvormen zoals wooncoöperaties, die betaalbaar wonen (vooral middenhuur) mogelijk maken door woningen in collectief eigendom van bewoners onder te brengen. Tot op heden heeft de gemeente weinig bereidheid getoond om voorwaarden te scheppen tot de daadwerkelijke realisatie van projecten. Initiatieven van de Unie Van en Voor Wielewaalers en de projecten van het Rotterdams Woongenootschap mochten niet rekenen op erkenning of intenties om de levensvatbaarheid van genoemde initiatieven te stimuleren.

Om uitvoering te geven aan de wettelijke basis voor wooncoöperaties in de Woningwet, moet de wooncoöperatie een plek krijgen in de werkwijze van de gemeente en corporaties. Bewoners kunnen het initiatief nemen, maar het zou ook een expliciete afweging moeten zijn in de portefeuillestrategie van de woningcorporaties. Daarnaast kan het proces in de wijkontwikkelingsplannen vroegtijdig worden verankerd en kunnen afspraken over het verzelfstandigen van eigendom en beheer in wooncoöperaties een eigen plek krijgen in de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties.

Gemeente en verhuurders moeten ook voldoende ruimte bieden voor die vormen waarbij bewoners niet per se eigenaar willen zijn, maar als huurders wel in grote mate autonoom zorg willen dragen voor verantwoordelijkheden, zoals onderhoud en beheer. Voorbeelden vinden we in de Teilingerstraat waar al 25 jaar ervaring is opgedaan met zelfbeheer door huurders en in Engeland waar al heel lang het 'right to manage' voor doe-het-zelf-huurders bestaat.

3 Behoud van de sociale woningvoorraad

Onderhoud van sociale woningen wordt geïntensiveerd en draagt bij aan verduurzaming. Woningen worden alleen gesloopt in samenspraak met bewoners en met terugkeergarantie en waarborgen.

De 'Woonvisie, koers naar 2030' beoogt de Rotterdamse woningvoorraad aan te passen om de gewenste bevolkingssamenstelling te bereiken: minder (bouw van) sociale woningen voor huishoudens met lage inkomens, meer duurdere huur- en koopwoningen voor hogere inkomensgroepen. Ondanks de aanpassingen onder het huidige college (Addendum van maart 2019 en de herziening van september 2020) is dat nog steeds de doelstelling. Dat is onacceptabel. Er zijn nu al te weinig sociale huurwoningen. Rotterdam zou bovendien geen bevolkingspolitiek via het woonbeleid moeten voeren en daarmee minder welgestelden de stad uit jagen.

De 'herstructurering' van buurten door sloop en nieuwbouw kent een langere geschiedenis, evenals het (deels succesvolle)

verzet daartegen – we kennen de verhalen uit Crooswijk (vanaf 2004) en Vreewijk (vanaf 2007). De wens van opeenvolgende stadsbesturen om in Rotterdam minder huishoudens met lage inkomens te huisvesten en meer huishoudens met hogere inkomens aan te trekken kent zijn oorsprong ver voor de Woonvisie in 2016 van kracht ging. In de 'Stadsvisie 2030', een gemeentelijk document uit 2007 dat de basis vormt voor het stedelijk ontwikkelingsbeleid, worden grote delen van Rotterdam aangewezen als potentiële locaties voor 'gentrificatie'. De Woonvisie uit 2016 heeft – ondanks protest – deze beleidslijn verder bekrachtigd.

Geen sloop maar behoud van de sociale woningvoorraad

Met de Woonvisie in de hand wil de gemeente tot 2030 circa 12.000 woningen in het betaalbare segment slopen en vervangen door duurdere nieuwbouw. Nog eens circa 10.000 goedkope woningen worden door renovatie en/of samenvoeging duurder gemaakt. Het gaat om zowel corporatiewoningen als particulier bezit. Een groot deel van deze transformatie moet plaats vinden op Zuid, in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ).

Recht op de stad pleit voor behoud van de sociale woningvoorraad als uitgangspunt. Voortijdige sloop van zoveel goede wo-



Tweebos, foto © Joke Schot

ningen tijdens een wooncrisis is onverantwoord: het is verspilling van woonruimte, geld en menselijk kapitaal. Renovatie is daarentegen altijd een aangrijpingspunt voor het verbeteren en verduurzamen van de woningvoorraad. Op deze manier draagt het Rotterdamse woonbeleid bij aan oplossingen voor de huidige urgente problemen: de woningnood, noodzaak tot verduurzaming en verbetering van de leefomgeving voor iedereen.

Sloop alleen in samenspraak met bewoners

Sloop kan noodzakelijk zijn vanwege technische of dringende stedenbouwkundige redenen, of gewenst zijn met oog op woningkwaliteit en comfort. Wat de reden ook is, woningen worden alleen gesloopt in samenspraak met bewoners en met de nodige waarborgen.

Als sloop wordt overwogen, moet grondig worden geanalyseerd of intensieve renovatie een beter en duurzamer alternatief is dan nieuwbouw. In deze analyse dienen naast financiële indicatoren ook indicatoren als milieuwinst, cultuurhistorische waarde en sociale effecten te worden meegewogen. De analyse wordt vervolgens met bewoners en onafhankelijke professionals besproken. Pas na overeenstemming tussen alle partijen (waarvoor een draagvlakmeting een goed instrument is) is sloop toegestaan. Het toepassen van de wettelijke grond van 'dringend eigen gebruik' zal niet nodig zijn als met bewoners wordt overlegd over hun woonwensen en mogelijkheden.

Het uitgangspunt bij sloop – en renovatie – is dat alle bewoners en ondernemers die dat wensen kunnen terugkeren, met behoud van en respect voor de huidige huurovereenkomst, inclusief onkostenvergoedingen en begeleidingstrajecten voor bewoners. Alleen op deze manier kunnen bewoners hun wettelijk recht op zeggenschap effectief uitoefenen en worden sociaal-maatschap-



HKT-Blok: Mijn hart woont hier.

pelijke en cultuurhistorische karakteristieken van de buurt gerespecteerd.

Onderhoud

Het woonbeleid moet zich richten op intensivering van onderhoud en verduurzaming van de bestaande voorraad sociale huurwoningen in de vorm van hoogwaardig (groot) onderhoud en/of renovatie. Mede als gevolg van de verhuurdersheffing en diverse nieuwe fiscale maatregelen, bezuinigen woningcorporaties op gepland onderhoud. De huurprijs bestaat echter uit een component onderhoudskosten. Deze onderhoudsverplichting dient dan ook daadwerkelijk op de balans te worden gereserveerd.

De onderhoudsverplichting dient ook bindend te worden opgelegd aan de particuliere verhuurders. Deze verplichting, inclusief stevige sancties wegens verzaking, dient in de Huisvestingsverordening te worden opgenomen. Dit zal ervoor zorgen dat alle woningen in goede conditie blijven en geen sporen van verwaarlozing dragen. Voor woningeigenaren met weinig vermogen worden programma's ontwikkeld om achterstallig onderhoud en verpaupering van koopwoningen tegen te gaan zodat zittende bewoners kunnen profiteren van een kwalitatieve woonomgeving.

Verduurzaming

Het Rotterdamse college heeft in de Woonvisie ook verduurzaming ten doel gesteld. Eén van de doelstellingen is dat alle woningen in Rotterdam in 2030 minstens energielabel C moeten hebben. Op dit moment loopt de duurzaamheidsopgave in Rotterdam significant achter op deze doelstelling. De verhuurdersheffing maar ook de financiële problemen van Vestia, de grootste woningcorporatie in Rotterdam, en de afwenteling daarvan op andere woningcorporaties vormen een bedreiging voor de duurzaamheidsopgave. De gemeente moet garanderen en bewerkstelligen dat de duurzaamheidsdoelstelling optimaal wordt gerealiseerd.

4

Bouwprogramma: stad voor iedereen

Nieuwe woningen worden gebouwd voor alle inkomensgroepen, met aandacht voor groepen waarvoor de woningnood het hoogst. Er wordt gebouwd op geschikte locaties, met waardering voor de sociaalhistorische karakteristieken van buurten.

Rotterdam is een woonstad voor iedereen: lage en hoge inkomensgroepen, grote en kleine gezinnen, jong en oud, ongeacht inkomen, afkomst, woonduur of andere sociale kenmerken. Dat betekent dat in het nieuwbouwprogramma ruimte moet worden gecreëerd voor alle inkomensgroepen en alle soorten huishoudens. Sociale nieuwbouw is nodig voor de groepen waarvoor de woningnood het hoogst is, zoals dak- en thuislozen, starters, jongeren, statushouders en mensen met zorgbehoeften. Daarnaast is ook de bouw van middendure en dure woningen nodig.

Rotterdam biedt binnen de gemeentegrenzen veel geschikte bouwlocaties, waarbij de gemeente ook moet kijken naar leegkomende bedrijfsterreinen, nieuwe mogelijkheden langs de waterkant en ombouw van kantoorgebouwen. Daarbij is ook de duurzaamheidsopgave van belang.

Geen krimp maar uitbreiding van de sociale voorraad is noodzakelijk

De doelstelling van het versneld verminderen van de goedkope voorraad moet van tafel. De vermindering van de sociale huurvoorraad wordt doorgezet terwijl de marktdruk tussen 2019 en 2020 in de regio Rotterdam is toegenomen.¹ De druk op de markt van goedkope woningen blijkt uit lange wachttijden voor woningzoekenden (56 maanden) en uit het toenemende aantal dak- en thuislozen (meer dan 4.000 in 2018) die vanuit de opvang niet kunnen uitstromen naar sociale huurwoningen. Uit de bevolkingsprognoses voor de komende decennia blijkt de noodzaak voor een toenemend aantal sociale woningen, onder meer voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

In de berekeningen van het aantal benodigde woningen voor de doelgroep rekent de gemeente stevast de particuliere voorraad goedkope huur- en koopwoningen mee, terwijl ze daar beleidsmatig geen enkele grip op heeft. Particuliere verhuurders kunnen die woningen ook aan huishoudens verhuren die boven de doelgroep vallen. De 'goedkope scheefheid' (huurders met een relatief hoog inkomen en lage huurkosten) in de particuliere huursector bedraagt 30%. Goedkope koopwoningen zijn voor bijna 60% in bezit van huishoudens die niet behoren tot de doelgroep. Daar komt bij dat de afgelopen jaren de huur- en kooprijzen op de vrije markt sterk zijn gestegen. Het op grote schaal overhevelen van sociale huurwoningen naar de vrije markt door woningcorporaties draagt bij aan het tekort aan betaalbare woningen. De gemeente Rotterdam stelt bovendien de aantallen mooier voor

dan ze zijn, door de grenzen van betaalbaarheid steeds naar boven bij te stellen. Volgens het Regioakkoord op basis van het ABF-onderzoek in 2018 behoorden 214.750 woningen tot de sociale voorraad (< tot €711 huur of < tot €140.000 koop). De gemeente wil de sociale voorraad terugbrengen tot 198.150 woningen in 2030. Dat is een afname van 16.600 goedkope woningen. Naar verwachting zal in 2030 echter het aantal huishoudens dat in aanmerking komt voor een goedkope woning juist toenemen, namelijk met 17.400 huishoudens.² Rotterdam komt dus met de huidige goedkope voorraad al tekort, en dat tekort zal door de sloopplannen oplopen. Uitbreiding van de sociale voorraad is dus noodzakelijk.

Stad voor iedereen, wijken voor iedereen

Rotterdam kent veel verschillende wijken, met verschillende karakteristieken, die verschillende functies op de woningmarkt hebben. De gemeente spreekt nu van ‘disbalans’ als meer dan 60% van de woningvoorraad in een wijk behoort tot de sociale voorraad en ziet daarin een vrijbrief tot sloop, verkoop of huurverhoging, zonder dat de bewoners van de betreffende wijken daar iets in te zeggen hebben. Dat is het ongenueanceerd hanteren van een puur getalmatige benadering met het ‘gemiddelde als norm’, zonder dat bewoners zich uitspreken over de leefbaarheid en de door hen gewenste veranderingen in de wijk. **Recht op de stad** wijst dit beleid nadrukkelijk af.

In het kader van het NPRZ wordt het vervangen van goedkope woningen door duurdere woningen onderbouwd door te wijzen op het belang van het aantrekken van hogere inkomensgroepen voor sociaaleconomische ‘gebalanceerde’ wijken en mogelijkheden voor ‘sociale stijgers’ om in de eigen buurt te kunnen verhuizen naar een beter passende woning. Wij onderschrijven de doelstelling tot een aantrekkelijk woonklimaat op Zuid, maar verwerpen de afweging om dit doel

te bereiken ten koste van de huidige bewoners. Aan de randen van de wijken op Zuid is voldoende ruimte beschikbaar om te bouwen. **Recht op de stad** staat voor een beleid waarin extra woningen worden gebouwd en wordt gewerkt aan menging op basis van door bewoners gedragen plannen. Wij zijn voor wijken en een stad voor iedereen.

Woningcorporaties als hoeksteen

Woningcorporaties zijn de hoeksteen voor de huisvesting van huishoudens met lagere en middeninkomens, voor goed sociaal beheer, actief onderhoud, verduurzaming en ook broodnodige nieuwbouw in de sociale en middensector op alle beschikbare en geschikte nieuwe bouwlocaties. De gemeente moet zich bij het Rijk uitspreken over de dringende noodzaak tot volledige afschaffing van de verhuurdersheffing, in plaats van zich in te zetten voor specifieke kortingen voor Rotterdam-Zuid. De verhuurdersheffing vormt een ernstige belemmering voor nieuwbouw en de energietransitie in heel Rotterdam. Corporaties kunnen dan hun sleutelrol weer gaan vervullen in een versneld bouwprogramma, ook voor de middenhuur tussen de €750 en €1000, waarmee ze een duurzame bijdrage kunnen leveren aan slechting van de wooncrisis en menging in de wijken.

Meer ruimte voor wooncoöperaties

Recht op de stad wil dat er veel pragmatische en creatieve ruimte komt voor het ontwikkelen van wooncoöperaties, als een derde stroom naast woningbouw door woningcorporaties en de woningmarkt. Voor de realisatie van dit soort projecten, waarbij op de lange termijn duurzame betaalbare huisvesting wordt geboden voor middeninkomens in de stad, zonder particuliere vermogenswinsten, is een ander grondbeleid nodig dan Rotterdam nu voert. Grond is schaars. Voor bewonersinitiatieven is het moeilijk om een plek in Rotterdam te vinden, zeker als de gemeente hen laat concurreren met commerciële ontwikkelaars en

beleggers. Ruimte voor wooncoöperaties moet daarom een plek krijgen in de gemeentelijk verkoop van maatschappelijk vastgoed en grond, door in gemeentelijke tenders en gebiedsontwikkelingen naast een percentage voor sociale huur ook een percentage voor wooncoöperaties vast te leggen. Om professionaliteit en voortgang bij bewonersinitiatieven te bevorderen, kan de stad onder voorwaarden plankosten als lening voorfinancieren. Ervaringen uit andere steden wijzen uit dat zo’n ‘revolventiefonds’ de sleutel is voor grotere projecten, betere samenwerking en sneller resultaat.

5 Beschermen van bewoners

Marktwerking wordt zodanig ingeperkt dat het niet ten koste gaat van bewoners. De betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad blijven gegarandeerd.

Marktwerking op het gebied van wonen is veel te ver doorgeslagen. De ‘financialisering’ van de woningmarkt ondermijnt het recht op huisvesting en heeft geleid tot maatschappelijk ontwrichting: dak- en thuisloosheid, huisuitzettingen, de normalisering van onzekere huurcontracten en hoge woonlasten zijn de gevolgen van verregaande vercommercialisering van wonen. In heel Rotterdam worden steeds meer woningen opgekocht door beleggers en speculanten. Dat leidt tot schaarste en absurde prijsopdrijving. Daarnaast zijn veel huurders op de particuliere huurmarkt slachtoffer van misstanden die door de gemeente onvoldoende worden aangepakt.

Misstanden op de woningmarkt vloeien voor een deel voort uit beleidskeuzes van de lokale en landelijke overheid. We noemden

al het herstructureringsbeleid, de toepassing van de Rotterdamwet en de verhuurdersheffing. Andere voorbeelden met ernstige consequenties zijn:

- * Woningcorporaties misbruiken soms de wettelijke mogelijkheid om huurcontracten te ontbinden vanwege ‘dringend eigen gebruik’ wanneer zij willen slopen of renoveren.
- * Landelijk heeft de Wet doorstroming huurmarkt (2016) geleid tot een stijging van het aantal flexibele huurcontracten. In Rotterdam geldt dat voor bijna de helft van de woningen in de vrije sector, waardoor veel huurders geen zekerheid of bescherming genieten.
- * Het woningwaarderingssysteem (WWS) werkt niet beschermend, omdat de huurprijs wordt opgedreven door de stijgende WOZ-waarden, waardoor steeds meer woningen in de vrije sector vallen.

Een rechtvaardige en zorgzame overheid biedt haar burgers bescherming. Veel van de mogelijkheden om bewoners te beschermen moeten op nationaal niveau geregeld worden om effectieve werking te hebben, zoals het opheffen van de verhuurdersheffing, het inperken van flexcontracten, het invoeren van belastingmaatregelen en een zelfwoonplicht of opkoopbescherming om speculatie, doorverkoop of (onder)verhuur tegen te gaan. De gemeente kan wel een voortrekkersrol nemen in de lobby voor nationaal beleid, door – waar mogelijk – lokale regels op te stellen en door te experimenteren met nieuwe (flankerende) regelgeving en handhaving.

De woningmarkt reguleren

De Speciale Rapporteur voor adequate huisvesting van de VN draagt overheden op om marktwerking zodanig te reguleren dat wordt voorkomen dat private investeringen een negatieve impact hebben op het recht op huisvesting. In lijn hiermee nam het Europees Parlement in januari 2021 een resolutie aan waarin EU-landen worden opgeroepen

om huisvesting te zien als grondrecht in plaats van een verdienmodel en marktwerking in te perken.

Recht op de stad verwacht van de gemeente dat zij zich inzet voor maximale bescherming van bewoners tegen de uitwassen van

marktwerking en averechtse effecten van beleid. Dat vereist dat de gemeente erkent dat wonen een grondrecht is, dat volledige marktwerking daarom niet passend is en regulering en handhaving vereist zijn.



Afrikaanderplein, 7 maart 2021, foto Joop Reijngoud



Afrikaanderplein, 7 maart 2021, foto © Joke Schot

Woonzekerheid wordt weer de norm

De Bond Precaire Woonvormen waarschuwt dat er steeds meer 'vormen van onzeker wonen' zijn, zoals tijdelijke huurcontracten, tijdelijke contracten onder de Leegstandswet, antikraak, shortstay en tussenhuur. De gemeente moet uitdragen dat vaste huurcontracten de standaard zijn en verhuurders via de verhuurdersvergunning verbieden om tijdelijke huurcontracten aan te bieden (behoudens enkele uitzonderingssituaties). Woonzekerheid betekent ook dat huisuitzettingen worden voorkomen.

De stedelijke woningmarkt heeft altijd een 'flexibele schil' nodig die bestaat uit woningen waar spoedzoekers snel terecht kunnen totdat ze permanent huisvesting hebben gevonden. Vanwege de acute woningnood is die des te meer nodig. Daar wordt tot nu toe vooral invulling aan gegeven door tijdelijke huurcontracten. **Recht op de stad** pleit voor het openen van allerlei mogelijkheden om ergens te kunnen wonen door, bijvoorbeeld, het afschaffen van de kostendelersnorm voor uitkeringsgerechtigden, leegstaande panden bewoonbaar te maken, bewoning van vakantiewoningen toe te staan en het faciliteren van woongemeenschappen.

Aanpak van malafide verhuurders en eigenaren

De particuliere huursector groeit snel. Op dit moment zijn meer dan 60.000 woningen (23% van alle woningen in Rotterdam) in handen van particuliere verhuurders en institutionele beleggers. Eigen onderzoek van de gemeente geeft inzicht in de problematiek: verkamering, overbewoning, prijsopdrijving, achterstallig onderhoud en zelfs oplichting en misleiding (deels in relatie tot arbeidsuitbuiting). Een casestudie in Carnisse onthulde dat 64% van de huurders te veel huur betaalt. Malafide verhuurders hebben veel te lang vrij spel gehad. Eind 2020 presenteerde de gemeente het 'Actieplan goed huren en verhuren' waarin 25 maatregelen worden aangekondigd, onder meer het actief informeren van huur-

ders over hun rechten en mogelijkheden voor ondersteuning en bescherming, het tegengaan van discriminatie en het opleggen van een dwangsom aan verhuurders die de regels overtreden. In dit verband kan het goed zijn om gebieden aan te wijzen waar de Wet Voorkeursrecht Gemeenten geldt, waarbij panden voor verkoop eerst aan de gemeente worden aangeboden. Als dan een corporatie voor goed beheer zorgt kan de woonkwaliteit in die wijken verbeteren.

Kwaliteitseisen voor verhuurders

Om bewoners effectief te beschermen tegen verhuurders die de regels niet zo nauw nemen zou de verhuurdersvergunning met kwalificatie-eisen voor alle verhuurders een vereiste moeten zijn: als kwaliteitswaarborg, zodat onmiddellijk kan worden opgetreden bij misstanden en zodat er een preventieve werking vanuit kan gaan. Er zijn in andere gemeenten al positieve ervaringen opgedaan met de verhuurdersvergunning en kwaliteitseisen voor verhuurders. In plaats van een kleinschalige proef met de verhuurdersvergunning in Carnisse moet de gemeente dit instrument gelijk breed inzetten. **Recht op de stad** juicht toe dat de gemeente bij het Rijk wil lobbyen voor een landelijke verhuurdersvergunning.

Er moet een transparant monitorsysteem komen voor onder andere huurprijzen en de jaarlijkse huurverhogingen in de commerciële sector. Gedurende de wooncrisis moet de huurverhoging beperkt worden. Landelijk is hiertoe een motie aangenomen, Rotterdam moet hier actief uitvoering aan geven. Ook moet de gemeente de beschikbaarheid van woningen beter bewaken. De functie van een woning wordt kadastraal vastgelegd en bij wet gehandhaafd met hoge boetes. Verhuurders die het algemeen belang chanten, worden door wetgeving verordonneerd om al hun verdiensten af te staan aan een woongarantiefonds. In navolging van andere steden, kan de gemeente de toeristische verhuur van woningen via AirBnB, Booking.com etc. aan banden leggen.

Tot slot moet de gemeente nu snel werk maken van een Huurteam voor alle Rotterdamse huurders van commerciële en particuliere verhuurders. Het Huurteam staat huurders bij in geschillen met de verhuurder over het huren van woonruimte (zelfstandig en onzelfstandig). De dienstverlening van het Huurteam moet gratis beschikbaar zijn voor huurders, net zoals de Huurteams in Nijmegen, Groningen, Haarlem, Schiedam, Utrecht, Amsterdam en Maastricht gratis zijn.

Noten

1 Het aantal inschrijvingen is toegenomen met 10%, de reacties met 37%, terwijl het aantal verhuringen met 10% en de slaagkans met 14% zijn afgenomen. De gemiddelde inschrijfduur was in Rotterdam in 2019 voor alle geslaagde woningzoekende 33 maanden. Dat aantal wordt echter sterk beïnvloed door het grote aandeel directe bemiddeling, loting en direct kans. Voor de reguliere woningzoekende was de benodigde inschrijfduur 56 maanden, terwijl dat in de jaren daarvoor doorgaans 52 maanden was.

2 Volgens de laatste gegevens (2018) komt 58% van het totaal aantal huishoudens in aanmerking voor een goedkope woning, waarvan het overgrote deel (42% van alle huishoudens) behoort tot de primaire doelgroep die recht heeft op een huurwoning met een huur onder de aftoppingsgrens (€ 640 anno 2018). Het aantal huishoudens neemt in de periode tot 2030 toe met 30.000. Volgens het referentiescenario van het ABF zou de doelgroep toenemen met 4.000 huishoudens omdat zij rekenen met een reële inkomensstijging van 0,7% tot 2025 en van 0,4% stijging in de jaren daarna, waardoor het aandeel van de doelgroep iets afneemt, maar het absolute aantal huishoudens nog wel toeneemt. Zouden we uitgaan van hetzelfde aandeel als in 2018, wat naar onze mening van meer realiteitszin getuigt, dan komen we uit op een toename met 17.400 huishoudens die in aanmerking komen voor een goedkope woning in Rotterdam.

Initiatiefnemers van *Recht op de stad*

De Unie Van en Voor de Wielewaalers (Wil de Ben en Jan Verschuren), **Bewonerscommissie Tweebosbuurt** (Mustapha Eaisaoui en Wim Leewis), **Bewonerscommissie Patrimonium's Hof** (Klaas Vis), **Bewonersvereniging Zelfbeheer Hoek Teilingerstraat** (Wim Noordegraaf), **Bewonerscommissie HKT-blok** (Karin van Etten en Brigitta Faust) **Bewonerscommissie Behoud de Pompenburg** (Xenia Gottenkieny, Marianne Kuijpers en Helmuth Tjemmes), **Stad in de Maak** (Piet Vollaard en Eric Jutten), **Rotterdams woongenootschap** (Arie Lengkeek), en: Gwen van Eijk, Roland Huguenin, André Ouwehand, Elizabeth Poot, Joke Schot, Nienke Terpsma, Agnes Verweij, en Joke van der Zwaard

Een volledige lijst van bewonersgroepen, Rotterdammers en organisaties die het plan van *Recht op de stad* steunen staat op www.rechttopdestad.nl. Hier zijn ook bronnen bij ons plan te vinden.