

Aan: leden van de gemeenteraad

Onderwerp: het Rotterdamse woonbeleid en de Woonvisie

Rotterdam, 7 oktober 2022



Geachte leden van de gemeenteraad,

Het initiatief 'Recht op de stad' verenigt verschillende bewonerscommissies, wetenschappers, stedenbouwkundigen, kunstenaars en anderen – allen bevlogen Rotterdammers – in hun inzet voor een woonbeleid waarin het recht op wonen voor huidige en toekomstige Rotterdammers centraal staat. Sinds maart 2021 denken en praten wij mee over verschillende facetten van het woonbeleid, waarbij steeds voorop staat dat we samen de stad maken.

Recht op de stad is voortgekomen uit een gedeelde overtuiging dat de in 2016 opgestelde Woonvisie voor Rotterdam, die leidend is voor het woonbeleid tot 2030, desastreus is voor vele Rotterdammers. Wij zijn dan ook verheugd dat het College heeft aangekondigd met uw raad een nieuw Woonakkoord te zullen opstellen. Tegelijkertijd zien wij dat het Coalitieakkoord 'Eén stad' geen afscheid neemt van het zeer problematische fundament van de vigerende Woonvisie, namelijk het idee dat onze stad niet in 'balans' zou zijn. Daarnaast vrezen wij dat een aantal prangende problemen nog geen aandacht hebben van uw College. Graag geven wij u de volgende overwegingen mee.

Onze oproep aan uw raad

Recht op de stad roept u allereerst op om alle plannen voor onnodige sloop- en renovatie van straten, buurten of blokken te stoppen. Daar zijn verschillende dringende redenen voor:

- 1) De wooncrisis en energiecrisis brengen betaalbare huisvesting voor velen in gevaar: *juist nu* – gezien de actuele ontwikkelingen die vele Rotterdammers in nood brengen – past het niet dat Rotterdam blijft inzetten op onnodige sloop of renovatie met als doel het aantal woningen in de sociale sector te verminderen.
- 2) De cijfers waarop de Woonvisie en de keuze voor vermindering van de sociale woningvoorraad en onnodige sloop- en renovatie zijn gebaseerd blijken drijfzand, aldus het rapport van de Rekenkamer Rotterdam.
- 3) De positie van bewoners die geconfronteerd worden met herstructurering moeten eerst zijn vastgelegd in het stedelijke sociaal statuut, zodat hun recht op zeggenschap en recht op terugkeer voor wie dat wil zijn gewaarborgd. Alleen zo kan het leed voor bewoners in de toekomst worden voorkomen.
- 4) Voor ingrijpende sloop en renovatie (herstructurering) moet eerst een gedegen afwegingskader komen, zoals de Rekenkamer aanbeveelt, waarin volgens ons naast financiële indicatoren ook milieu- en klimaatimpact, cultuurhistorische waarde en sociale effecten moeten worden meegewogen.

Wij vragen hierbij uw aandacht voor de verhalen van getroffen bewoners – naast corporatiehuurders ook eigenaar-bewoners en particuliere en tijdelijke huurders – van de Tweebosbuurt, de Wielewaal, de Pompenburgflat, Patrimonium's Hof, het HKT-blok, de Fazantstraat, de Veldstraat, Gerdesia-Midden, de Violier- en Rozemarijnstraat en vele andere buurten en straten die nog geconfronteerd zullen worden met het sloop- en gentrificatiebeleid (op onze website vindt u een [overzicht](#)).

In de rest van deze brief lichten wij onze oproep voor een beter woonbeleid graag nader toe.

1. Uitgangspunt: stad voor iedereen

Rotterdam moet plaats bieden aan huidige en nieuwe Rotterdammers. Het nieuwe Woonakkoord moet afscheid nemen van 'wijken in balans' als uitgangspunt. Dit idee van 'disbalans' leidt ertoe dat wijken worden aangewezen waar een (aanzienlijk) deel van de betaalbare woningen (meestal maar niet alleen in de sociale sector) door sloop of renovatie worden vervangen door duurdere woningen – voor huishoudens met een hoger inkomen. Huisvesting van de ene groep hoeft niet en mag niet ten koste gaan van huisvesting van de andere groep.

In juni 2021 schreven vijf Speciale Rapporteurs van de Verenigde Naties een alarmerende [brief aan het stadsbestuur](#) over de Woonvisie: zij constateerden dat het doel om het aantal betaalbare woningen sterk te verminderen en de manier waarop door grootschalige sloop en renovatie grote groepen Rotterdammers gedwongen worden om te verhuizen, grote risico's voor schending van het recht op huisvesting en het recht om niet gediscrimineerd te worden met zich meebrengt. Het nieuwe Woonakkoord moet afscheid nemen van dit vigerend beleid.

De Rekenkamer stelt in haar rapport 'Thuis in cijfer' vast dat de beschikbare cijfers over woningen onvoldoende zekerheid bieden voor zulke rigoureuze beslissingen over buurten. Waar de Woonvisie uitgaat van een overschot aan betaalbare woningen, is het volgens de Rekenkamer mogelijk dat er juist een *tekort* is. Dat gegeven zou voldoende moeten zijn om het uitgangspunt van de Woonvisie bij te stellen. De Voortgangsrapportage Woonvisie editie 2021 stelt bovendien vast dat het aantal woningen in de sociale sector heel snel afneemt (evenals vorig jaar) door prijsstijgingen in de koop- en particuliere huursector. Een flink deel van de middeninkomensgroepen is ook aangewezen op de sociale sector. Zeker in een tijd waarin meerdere crises een enorme impact hebben op vele Rotterdammers, is het evident dat het woonbeleid in de eerste plaats gericht moet zijn op ruim voldoende betaalbare huisvesting voor iedereen.

2. De Woonvisie moet gaan over *wonen*

Het grondrecht op huisvesting omvat niet alleen het recht op een behoorlijk dak boven het hoofd, maar ook het recht op betaalbare huisvesting, woonzekerheid, kwaliteit, toegankelijkheid, zeggenschap, non-discriminatie en rechtsbescherming. De huidige Woonvisie is vooral een visie op de woningvoorraad, terwijl we een visie op *wonen* nodig hebben, waarin in alle aspecten van het recht op huisvesting aan bod komen. Twee aspecten verdienen uw bijzondere aandacht:

- Duizenden mensen die (dreigend) dakloos zijn of precair, onveilig, te duur of onzeker wonen zijn de vergeten groepen in het coalitieakkoord dat ons 'één Rotterdam' belooft. Dakloosheid is in de eerste plaats een huisvestingsprobleem en dient dus een prominente plek te hebben in het woonbeleid. Wij adviseren u dringend om het uitbannen van (dreigende) dakloosheid tot beleidsprioriteit te maken.
- De gemeente dient zich te distantiëren van discriminatoire mechanismen in elke vorm van wetgeving, dus de Rotterdamwet moet van tafel. Geef in plaats daarvan bijzondere aandacht aan mensen die moeite hebben om passende huisvesting te vinden, zoals mensen met een beperking en ouderen.

3. Een afwegingskader voor herstructurering

Sloop en sloop-renovatie waar geen bouwtechnische reden voor is, [moeten worden vermeden](#). Onnodige sloop veroorzaakt niet alleen veel leed bij bewoners maar levert ook een vermijdbare bijdrage aan de CO2-uitstoot. Als sloop wordt overwogen, moet grondig worden geanalyseerd of renovatie een beter en duurzamer alternatief is dan nieuwbouw. Hierbij moet de ecologische voetafdruk centraal staan. De Rekenkamer raadt aan om een afwegingskader op te stellen voor herstructurering. In dit afwegingskader moeten volgens ons naast financiële indicatoren ook indicatoren als milieu- en klimaatimpact, cultuurhistorische waarde en sociale effecten worden meegewogen.

Een zorgvuldig afwegingsproces is tot nu toe nagelaten bij de plannen voor de hierboven genoemde straten en buurten. Uw raad kan voor de locatie Rise (Hofplein) nog altijd aandringen op een onderzoek naar een variant met minder impact op mens, milieu en klimaat, waarbij de Pompenburgflat (die door zeer recente renovatie al energielabel A heeft) behouden blijft.

4. Zeggenschap: bewoners moeten gehoord én ondersteund worden

In het afwegingsproces voor herstructurering moeten bewoners – of zij nu corporatiehuurders, eigenaar-bewoners of particuliere/tijdelijke huurders zijn – gehoord worden. De Rekenkamer constateerde dat de gemeente structureel met projectontwikkelaars en woningcorporaties aan tafel zit, maar dat zeggenschap voor bewoners nauwelijks is georganiseerd. De Rekenkamer wijst er terecht ook op dat het niet voldoende is om bewoners te informeren: “het gaat erom dat bewoners ondersteund en in staat worden gesteld op het hele proces input te leveren, die vervolgens gewogen en gemotiveerd afgewezen of gevolgd wordt.” Bewoners moeten ondersteund worden met juridische en bouwkundige expertise en onafhankelijke begeleiding krijgen in het proces van a tot z.

Wij voegen er nog aan toe dat zeggenschap door het voorgaande stadsbestuur te vaak is gezien als lastig, tijdrovend en potentieel belemmerend. Zeggenschap is echter een recht van bewoners en het zal bovendien het draagvlak voor plannen vergroten. Bewoners zijn gebruikers van de stad en a priori ervaringsdeskundig in alle facetten van wonen, voorzieningen, groen en ruimte. Het [stedelijk sociaal statuut](#), waar Recht op de stad steeds op heeft aangedrongen, is een goede stap in de richting, mits de positie van alle bewoners – niet alleen corporatiehuurders maar ook die van eigenaar-bewoners, particuliere en tijdelijke huurders – wordt versterkt en het recht op terugkeer voor wie dat wil wordt vastgelegd. Pas na overeenstemming tussen alle partijen (waarvoor een draagvlakmeting een goed instrument is) kan de gemeente overgaan tot sloop of ingrijpende herstructurering.

Zeggenschap is uiteraard niet alleen belangrijk wanneer er plannen zijn voor de straat of buurt. Het Woonakkoord zou een plan moeten presenteren om zeggenschap in verschillende vormen en met verschillende doelen structureel onderdeel te maken van het woonbeleid.

5. Stimuleer coöperatieve woonvormen

Coöperatieve woonvormen bieden een alternatief voor betaalbare woningen naast markt en woningcorporaties. Anders dan vaak wordt gedacht, zijn wooncoöperaties niet alleen interessant voor middeninkomensgroepen maar ook voor bouwen en beschikbaar houden van woningen in het sociale segment. Het actieplan van de afgelopen jaren bood te weinig echte kansen en bouwde onvoldoende aan goede condities voor succes. Wooncoöperaties werden in de afgelopen jaren eerder

tegenwerkt, dan gestimuleerd en gekoesterd als kans om betaalbaar wonen en zeggenschap te realiseren. Wil het college hier écht iets mee, dan is een nieuw beleid nodig. In het [manifest 'coöperatieve condities'](#), voor de gemeenteraadsverkiezingen ondertekend door D66 en DENK, zetten we de uitgangspunten uiteen zodat dat de wethouder haar ambities kan omzetten in passend, nieuw beleid.

Tot slot

Er zijn nog veel andere onderwerpen waar Recht op de stad ideeën over heeft en die we in de afgelopen anderhalf jaar ook veelvuldig met de gemeenteraadsleden hebben gedeeld. De kern van onze ideeën vindt u terug in ons [manifest 'Het betere plan voor wonen in Rotterdam'](#). Op onze website vindt u meer informatie.

Recht op de stad maakt graag kennis met u en denkt graag mee.

Recht op de stad

www.rechtopdestad.nl

info@rechtopdestad.nl

