



Reactie Recht op de stad op concept-uitgangspunten Woonakkoord

13 februari 2023

Geachte raadsleden,

Recht op de stad is verheugd dat u zich gezamenlijk met Rotterdammers en partijen uit de stad inzet voor een nieuw woonbeleid. De concept-uitgangspunten voor het Rotterdams Woonakkoord die nu voorliggen zijn een duidelijke stap in de goede richting. We hopen dat hiermee ook het uitgangspunt van de Woonvisie uit 2016 van de baan is: geen beleid meer gericht op een 'stad in balans'; op naar een 'stad voor iedereen'.

De uiteindelijke waarde van het Woonakkoord zal blijken uit hoe de uitgangspunten zullen worden omgezet in concreet beleid en maatregelen. Bij de uitwerking moet nadrukkelijk worden samengewerkt met bewoners waarbij de huurdersverenigingen, bewonerscommissies, actiegroepen en de Rotterdamse woningcorporaties belangrijke partners zijn.

In deze brief reageren wij op de tien concept-uitgangspunten en geven we u ideeën mee voor de verdere uitwerking van het Woonakkoord. In het algemeen verwijzen wij graag naar ons 'betere plan voor wonen in Rotterdam' dat wij begin 2021 opstelden.

<https://rechtopdestad.nl/het-betere-plan/>

Recht op de stad wenst u veel wijsheid toe bij het vaststellen van de uitgangspunten. Uiteraard zijn wij bereikbaar voor vragen, advies of toelichting bij onze suggesties.

1. Het woonbeleid van de gemeente Rotterdam is gericht op voldoende beschikbaar en betaalbaar woningaanbod voor alle Rotterdammers. Om dat te bereiken moet de woningvoorraad vergroot worden.

Met de toegezegde bouw van 22.500 sociale huurwoningen in het Regioakkoord zijn de eerste stappen op voldoende woningen voor alle Rotterdammers gezet. Dat juichen wij toen, maar we constateren ook dat dit er nog te weinig zijn. De Maaskoepel heeft uitgerekend dat er 30.000 sociale huurwoningen nodig zijn om de gigantische vraag naar sociale woningen op te kunnen vangen. Wij dringen er overigens op aan dat dit sociale huurwoningen worden voor permanente bewoning, en geen flexwoningen of tijdelijke contracten.

2. Vanuit de invulling van artikel 22 van de Grondwet neemt de gemeente regie in het intensiveren en bevorderen van de samenwerking met en tussen partners in het woonbeleid en stuurt op betaalbare en bereikbare woningen.

3. De gemeente draagt de verantwoordelijkheid te zorgen voor eerlijke kansen op een passende woning op de woningmarkt en voldoende woonruimte. De gemeente bewaakt het recht op wonen zoals dat is opgenomen in de Grondwet en internationale verdragen. Er is geen ruimte voor racisme of discriminatie op welke grond dan ook.

Een deel van de Rotterdammers heeft in de afgelopen jaren het gevoel gekregen dat zij minder welkom zijn in de stad die zij lief hebben en hun thuis hebben gemaakt. De Woonvisie heeft veel bewoners met lage inkomens geconfronteerd met opgelegde herstructurering en gentrificatie van hun buurt en gedwongen verhuizing. De Rotterdamwet sluit mensen al bijna 20 jaar uit op grond van hun inkomenspositie en hun afkomst. De Speciale Rapporteurs van de VN die in juni 2021 hun zorgen uitten over het Rotterdams woonbeleid wezen ook op discriminatie op grond van sociale klasse en migratieachtergrond.¹

In dit licht is het een grote stap voorwaarts dat de uitgangspunten expliciet verwijzen naar het recht op huisvesting zoals neergelegd in artikel 22 van de Grondwet en internationale verdragen. Dit mag echter geen loze kreet worden. Wij moedigen de gemeenteraad aan om vast te leggen dat het Woonakkoord en het concrete woonbeleid dat straks uitgevoerd wordt zal worden getoetst aan de basisprincipes van het recht op behoorlijke huisvesting (o.a. uitbannen en voorkomen dakloosheid, woonzekerheid, en behoorlijke en betaalbare huisvesting) en daarbij de vrijheden, aanspraken en bescherming van burgers te waarborgen (o.a. vrijheid van vestiging, non-discriminatie, participatie, bescherming tegen arbitraire huisuitzetting en rechtsbescherming). Meer daarover leest u in de 'Meetlat recht op huisvesting' van mensenrechtenbeweging The Shift.²

4. Rotterdam sluit aan bij de toekomstige landelijke definitie voor het sociale segment. Vooruitlopend op een wettelijke verankering, hanteren we in Rotterdam een definitie met in ieder geval de volgende elementen:

- 1. Langjarig instandhoudingsprincipe van tenminste 25 jaar.*
- 2. Een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens.*
- 3. Beschikbaar voor mensen onder de inkomensnorm.*

Sociale huurders hebben baat bij een duidelijke definitie. Met deze definitie is echter de discussie nog niet voorbij. Er zijn grote verschillen tussen sociaal huren bij een woningcorporatie of wooncoöperatie en sociaal huren bij een commerciële verhuurder. Het is daarom van belang dat alleen corporatiewoningen in het gereguleerde segment worden meegeteld onder deze definitie.

¹ De VN-brief aan de Nederlandse regering waarschuwde dat het Rotterdams woonbeleid de verwezenlijking van het recht op adequate huisvesting ondermijnt en dat in het geval van de Tweebosbuurt een schending van mensenrechten heeft plaatsgevonden. <https://rechttopdestad.nl/samenvatting-officiële-mededeling-vn-speciale-rapporteurs-over-mensenrechtenschendingen-door-woonbeleid/>

² <https://www.make-the-shift.org/wp-content/uploads/2022/01/Meetlat-recht-op-huisvesting-FINAL.pdf>

5. Naast nieuwbouwwoningen leggen we meer focus op vitaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad, gegeven het feit dat dit de grootste woningvoorraad is.

Veel Rotterdammers kampen met vocht-, tocht- en schimmelwoningen en overige gebreken en de gemeente heeft de taak daaraan een einde te maken. Immers, de gemeente is mede verantwoordelijk voor de gezondheid van haar inwoners. Het streven moet zijn om de gezondheidsverschillen en ongelijkheid in levensjaren tussen verschillende wijken binnen korte tijd significant te verkleinen. Daarnaast moet er meer aandacht komen voor verduurzaming van de bestaande woningen. Bij de keuze tussen renovatie versus sloop-nieuwbouw zou de ‘ecologische voetafdruk’ altijd moeten meewegen.

6. Bij het toevoegen van woningen benutten we de bestaande bouw beter (zowel kwantitatief als kwalitatief). Dat doen we door meer ruimte te geven aan optoppen, splitsen, transformeren, woning delen en collectieve woonvormen.

Dit juichen wij toe, mits daarbij steeds draagvlak wordt gezocht bij bewoners, waardoor plannen beter uitvoerbaar zullen zijn. We vragen de gemeente ook rekening te houden met de impact van woningtoevoeging in toch al dichtbevolkte buurten en vooral te kijken naar buurten met meer draagkracht en ruimte. Dit vraagt ook maatwerk en een veel betere aansluiting op maatschappelijke- en burgerinitiatieven bij de gemeentelijke verkoop van maatschappelijk vastgoed. Coöperatieve initiatieven zijn tot nog toe allemaal vastgelopen op onbekendheid en onwil bij de gemeentelijke organisatie. Leer van de ervaringen van de afgelopen periode, en werk verder op de inzichten daaruit, zoals ook in de zes ‘coöperatieve condities’ verwoord en door vrijwel alle politieke partijen ook ondertekend.³ Dit geldt ook voor de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten door collectieven en coöperaties.

7. Rotterdammers worden betrokken bij het woonbeleid. Daarvoor wordt de wijze van participatie, (mede)zeggenschap en inspraak vanaf het begin van een project vastgelegd. Tevens werken we aan een stedelijk sociaal statuut waarin rechten van bewoners worden vastgelegd.

Zeggenschap is geen gunst, maar een recht. Recht op de stad is trots dat ze haar steentje heeft mogen bijdragen aan de invoering van een sociaal statuut voor Rotterdam. In ons ‘betere plan voor wonen’ pleiten wij voor *volwaardige zeggenschap* in de oriënteringsfase, ontwikkelingsfase en realisatiefase voor *alle bewoners* – corporatiehuurders, eigenaar-bewoners, particuliere huurders en tijdelijke bewoners. Burgers verdienen ook zeggenschap en ruimte voor collectieve zelforganisatie, in de vorm van woonverenigingen en coöperaties. Dit vraagt actieve ondersteuning en helder beleid vanuit de gemeente.

³ <https://rechtopdestad.nl/cooperatieve-condities-voor-rotterdam/>



8. Wijken voor iedereen en werken aan gemeenschapszin: bij woonbeleid hoort zorgdragen voor voldoende voorzieningen en mee bouwen aan vitale gemeenschappen in de wijk. Vergrijzing is hierbij een specifiek aandachtspunt.

Vitale gemeenschappen dragen bij aan het welzijn van bewoners. Dat vergrijzing bijzondere aandacht nodig heeft kunnen wij onderschrijven. Oudere bewoners willen graag veelal in de eigen buurt blijven wonen, omdat ze onderdeel zijn van een gemeenschap en dit maakt het langer thuis wonen ook mogelijk. Het uitgangspunt 'wijken voor iedereen' houdt voor ons ook in dat er in de meer welgestelde buurten sociale huurwoningen worden toegevoegd.

9. Het begint met een dak boven je hoofd. De gemeente spant zich met het woonbeleid in om dak- en thuisloosheid te voorkomen en op te lossen, als eerste stap om erger te voorkomen.

Het serieus nemen van het recht op behoorlijke huisvesting vereist dat het uitbannen van dak- en thuisloosheid topprioriteit is. We moedigen uw raad om een resultaatverplichting te formuleren, ook met oog op aankomende wetgeving om dakloosheid vóór 2030 uit te bannen. Laten we als Rotterdam ook hierin voorop lopen. Met de Rotterdamse Housing First-projecten ligt er al een stevige basis. Daarnaast zou de raad moeten streven naar 'op naar nul huisuitzettingen'. Sommige woningcorporaties hebben hier goede ervaringen mee. Huisuitzettingen zonder fatsoenlijke alternatief mogen nooit plaatsvinden. Wij vragen de gemeente hierbij de aanbevelingen uit het onlangs verschenen rapport van de Nationale Ombudsman en de Kinderombudsman over te nemen.

10. De gemeente stuurt actief op goed huren en verhuren en benut daarvoor het wettelijk beschikbare instrumentarium om misstanden te voorkomen.

Het beschermen van bewoners tegen doorgeslagen marktwerking en financialisering is een essentiële taak van de overheid. Huurprijsregulering, maatregelen tegen overbewoning en een zelfbewoningsplicht bij aankoop door particulieren zijn hiervoor nodig. Met de nieuwe Wet goed verhuurderschap krijgt de gemeente nog meer mogelijkheden om in te grijpen. Maar bewoners daadwerkelijk beschermen tegen misstanden kan alleen als de handhavingcapaciteit significant wordt uitgebreid. We zien helaas nog steeds te veel misstanden die niet aangepakt worden vanwege te weinig handhaving. Het Bouwbesluit geeft de gemeente reeds een aantal mogelijkheden, maar deze instrumenten worden onvoldoende ingezet.

Recht op de stad

info@rechttopdestad.nl

www.rechttopdestad.nl