

Reactie Recht op de stad op de Rotterdamse Woonvisie

| | |
|--|-----------|
| Samenvatting..... | 2 |
| Het recht op huisvesting als uitgangspunt voor woonbeleid | 4 |
| Zeggenschap van bewoners: het fundament onder alle pijlers..... | 4 |
| Bewoners hebben wat te zeggen: onze visie op stadsvernieuwing 2.0..... | 5 |
| Zes uitgangspunten voor meer zeggenschap van bewoners | 6 |
| Pijler 1 Meer en betaalbare woningen | 8 |
| A) De omvang van de sociale woningvoorraad moet groeien | 8 |
| B) De nieuwbouwdoelelstelling moet worden aangepast: 40% sociaal, 40% middensegment..... | 10 |
| C) Gereguleerde particuliere huurwoningen niet rekenen tot de sociale voorraad | 10 |
| • De Rotterdamse Rekenkamer noemt de cijfermatige onderbouwing “wankel” | 11 |
| • De gemeente heeft geen grip op de huurprijzen en verhuur in de particuliere huursector | 11 |
| • Huurders zijn doorgaans veel slechter uit in de particuliere huursector..... | 11 |
| • Rotterdam kijkt af van de andere G4-gemeenten | 12 |
| D) De concept-woonvisie heeft geen aandacht voor innovatieve eigendomsvormen..... | 12 |
| E) Woonbeleid vraagt om grondbeleid | 12 |
| Pijler 2 Toekomstbestendige en vitale wijken | 13 |
| Voor elke wijk een gezamenlijk opgestelde toekomstbestendige wijkvisie | 13 |
| Wijkvernieuwing koppelen aan verduurzaming | 14 |
| Pijler 3 Aandachtsgroepen | 14 |
| Veel vraag en te weinig aanbod: urgentiecriteria bijstellen | 14 |
| Uitbannen dakloosheid: Ethos Light-definitie en meer Housing First-projecten | 14 |
| Middeldure huur is te duur voor maatschappelijke beroepsgroepen en sociale stijgers | 15 |
| Voor aandachtsgroepen minder inzetten op doorstroming | 15 |
| Overige opmerkingen met betrekking tot aandachtsgroepen | 16 |
| Pijler 4 Betere positie Rotterdammers op de woningmarkt | 16 |
| Bevorder de toegang tot het recht voor (dreigend) dakloze mensen: voorstellen | 16 |
| Bijlagen..... | 18 |

Recht op de stad is een Rotterdams initiatief van bewonersgroepen uit verschillende buurten (Tweebosbuurt, Wielewaal, Patrimonium’s hof, Pompenburg, HKT-blok, Teilingerstraat), wooninitiatieven (Het Rotterdams Woongenootschap, Stad in de Maak) en andere betrokken Rotterdammers. Sinds maart 2021 zetten wij ons in voor een beter en eerlijker woonbeleid in Rotterdam. Recht op de stad is ontstaan uit onvrede met de Woonvisie uit 2016 en het sloop-, herstructurerings- en gentrificatiebeleid dat al jaren in de stad wordt gevoerd. Onze visie is te lezen in ‘Het betere plan voor wonen in Rotterdam’: <https://rechtopdestad.nl/het-betere-plan/>.

Samenvatting

Nieuwe Woonvisie biedt geen oplossingen voor de Rotterdamse wooncrisis

De nieuwe Woonvisie die het Rotterdams college van B&W deze maand voorlegt aan de gemeenteraad schiet tekort in de aanpak van de wooncrisis in Rotterdam. Dat constateert Recht op de stad, een initiatief van Rotterdammers die zich inzetten voor een beter en eerlijker woonbeleid. De concept-Woonvisie doet veel te weinig om meer betaalbare woningen te realiseren voor de vele woningzoekenden, waaronder veel dakloze mensen en huishoudens die te duur, tijdelijk of onzeker wonen. Hoewel eerder door de gemeenteraad is bepaald dat de gemeente het recht op wonen zoals vastgelegd in de Grondwet zal bewaken, doet de voorgestelde Woonvisie te weinig om dit grondrecht te realiseren en beschermen.

Zeggenschap: het fundament onder alle pijlers vereist concrete invulling

De meest opvallende tekortkoming is dat de concept-Woonvisie niets regelt over zeggenschap voor bewoners. Dit is pijnlijk gezien de protesten van bewoners in verschillende buurten die in de afgelopen jaren werden geconfronteerd met (plannen voor) ingrijpende herstructurering door sloop/nieuwbouw of grootschalige renovatie (o.a. Tweebosbuurt, Wielewaal, Patrimonium's hof, Pompenburg, Fazantstraat). Gesprekken met bewoners en Recht op de stad hebben ertoe geleid dat het college in juli 2021 toezegde werk te maken van zeggenschap voor bewoners onder de noemer 'stadsvernieuwing 2.0'. Hoewel een stedelijk Sociaal Statuut in de maak is, wordt in de concept-woonvisie niets gezegd over het scheppen van de juiste condities om volwaardige zeggenschap te realiseren. Recht op de stad doet hiertoe concrete voorstellen, gebaseerd op de inzichten die zijn verkregen uit het 'Stadslab Zeggenschap'.

Pijler 1: Het aantal woningen in de sociale sector moet stijgen

Het is niet toereikend om het aantal sociale huurwoningen op peil te houden, zoals in de concept-woonvisie wordt voorgesteld. Het is onbegrijpelijk dat het college het aantal sociale huurwoningen te rooskleurig blijft schetsen door de particuliere huurwoningen mee te tellen – ondanks het feit dat de Rekenkamer de onderbouwing hiervoor eerder al "wankel" noemde. Om aan de groeiende vraag naar sociale woningen te voldoen, onder meer door het grote aantal dakloze Rotterdammers, is een uitbreiding van de sociale voorraad nodig. Omdat het college streeft naar 'meer evenwicht' – het gelijkmatig verdelen van sociale huurders over de regio – zal het aantal betaalbare woningen in de stad met 3.700 afnemen, terwijl er juist minstens 7.400 sociale huurwoningen extra nodig zijn (t/m 2030).

Het uitbreiden van de sociale voorraad kan onder meer door meer sociaal te bouwen (40% in plaats van 20%), maar ook door te stoppen met liberalisering, sloop en verkoop van sociale huurwoningen. Daarnaast moet de gemeente andere opties dan nieuwbouw benutten om snel meer woonruimte te creëren, zoals de bestrijding van leegstand, transformatie van leegstaande kantoorpanden, het faciliteren van coöperatieve woonvormen en het opheffen van belemmeringen om samen te wonen of de voordeur te delen – oplossingen die niet of nauwelijks aandacht krijgen in de concept-Woonvisie. Bovendien ontbreekt aandacht voor grondbeleid als wezenlijk instrument voor het realiseren van doelen van het woonbeleid.

Pijler 2: Toekomstbestendige en vitale wijken ontstaan alleen in samenspraak met bewoners

Het wantrouwen van bewoners jegens gemeente en woningcorporaties, dat door jarenlang top-downbeleid is ontstaan, kan alleen worden weggenomen door een daadwerkelijke andere praktijk waarin bewoners serieus worden genomen als gesprekspartner. Recht op de stad pleit ervoor dat er per wijk met bewoners, ondernemers en corporaties een toekomstbestendige wijkvisie wordt

opgesteld waarin het programma wordt bepaald. Het is ook noodzakelijk om wijkvernieuwing te koppelen aan de verduurzamingsopgave.

Pijler 3: Meer doen voor de aandachtsgroepen

De meest kwetsbare aandachtsgroep, mensen die dakloos zijn, zijn het meest geholpen bij meer Housing First-projecten. Om een zo volledig mogelijk inzicht in het aantal dakloze mensen te krijgen moet de Ethos Light-definitie worden gevolgd. Voor de maatschappelijke beroepsgroepen en sociale stijgers is het niet wenselijk om in te zetten op middeldure huur, omdat dit voor te hoge woonlasten zorgt. Voor de aandachtsgroepen moet minder ingezet worden op doorstroming.

Pijler 4: Een betere rechtspositie voor (dreigend) dakloze Rotterdammers

Dakloosheid is een schending van het recht op huisvesting. Voor deze groep mensen bestaan bovendien belemmeringen voor hun toegang tot rechtsbescherming. Recht op de stad doet een aantal concrete voorstellen om dit te verbeteren, zoals het oprichten van een proceskostenfonds, meer gratis huurteams en afschaffing van de kostendelersnorm.

Het recht op huisvesting als uitgangspunt voor woonbeleid

Recht op de stad is verheugd dat het recht op behoorlijke huisvesting, zoals vastgelegd in onze Grondwet, is opgenomen in uitgangspunten 2 en 3 van het Woonakkoord. We zijn echter teleurgesteld in de uitwerking van die twee uitgangspunten. De Verenigde Naties hebben bepaald dat het recht op behoorlijke huisvesting het recht is om te leven in vrijheid, zekerheid, en waardigheid. Een huis is dus meer dan vier muren en een dak. Iedere woning moet voelen als een thuis in een prettige en veilige leefomgeving met voorzieningen in de buurt die essentieel zijn voor de verdere ontplooiing van jezelf, je gezin, of andere medebewoners. De woning moet betaalbaar zijn, woonzekerheid bieden, (financieel en fysiek) toegankelijk zijn, kwalitatief goed zijn waaronder verduurzaamd, over voldoende faciliteiten beschikken, op een locatie liggen die goed is (bij voorzieningen, werkgelegenheid, etc.) Passende huisvesting is dus niet alleen gebaseerd op het inkomen en de huishoudgrootte.

Zoals u wellicht weet staat het recht op behoorlijke huisvesting in ‘Het betere plan voor wonen’ van Recht op de stad op nummer 1. Het dient het uitgangspunt en doel van al het woonbeleid te zijn. Dat is wederom duidelijk gemaakt met de komst van de Speciale Rapporteur van de VN voor het recht op adequate huisvesting afgelopen december.¹ Het recht op behoorlijke huisvesting is geen keuzemenu waar overheden selectief in kunnen shoppen. De overheid heeft de verplichting om mensenrechten te respecteren, beschermen en verwezenlijken. Respecteren betekent dat zij zelf geen rechten schendt. Die schendingen vinden nu wel plaats: dakloosheid is de meest ernstige schending van het recht op behoorlijke huisvesting. Beschermen betekent dat de overheid burgers beschermt tegen schendingen van hun rechten door verhuurders of andere instanties. Verwezenlijken betekent dat de overheid er alles aan moet doen om rechten waar te maken, bijvoorbeeld met goed beleid en afdwingbare resultaten.

Recht op de stad is ontstaan uit onvrede met de vorige woonvisie. Deze onvrede is door de nieuwe concept-woonvisie niet weggenomen. Wij zijn teleurgesteld in het ambitieniveau en vinden dat de concept-woonvisie geen goed antwoord geeft op de problemen die er zijn. Allereerst vragen wij aandacht voor een onderwerp dat nagenoeg ontbreekt in de concept-woonvisie en dat volgens ons het fundament is onder alle pijlers: de zeggenschap van bewoners. Daarna geven wij commentaar op de vier pijlers uit de concept-woonvisie.

Er is helaas veel aan de hand in onze mooie stad. Te veel Rotterdammers voelen zich niet welkom in hun eigen stad. Recht op de stad maakt zich zorgen over het feit dat er meerdere crises tegelijk zijn, die ook met elkaar verband houden: er kan niet gesproken worden over de wooncrisis zonder te spreken over de klimaat-, gezondheids- en armoedecrisis, de toenemende ongelijkheid, het racisme en de ongelijkwaardige behandeling van Rotterdammers. In de concept-woonvisie die nu voorligt is te weinig aandacht voor de onderlinge samenhang. Recht op de stad beperkt de kritiek daarom niet alleen tot het domein van wonen en maar heeft ook aandacht voor de raakvlakken met andere domeinen.

Zeggenschap van bewoners: het fundament onder alle pijlers

Het ontbreekt in de concept-woonvisie aan concrete voorstellen voor het realiseren van volwaardige zeggenschap van Rotterdammers over hun woning, wijk en woonomgeving. Recht op de stad heeft

¹ Zie verslag van zijn bezoek: <https://rechtopdestad.nl/vn-rapporteur-recht-op-huisvesting-in-rotterdam/>

concrete voorstellen voor het creëren van voorwaarden waaronder de zeggenschap van bewoners vorm kan krijgen.

Recht op de stad is drie jaar geleden ontstaan vanuit de protesten vanuit verschillende buurten over het sloop/nieuwbouw- en herstructureringsbeleid gebaseerd op het uitgangspunt van de woonvisie uit 2016, 'wijken in balans'. De onvrede kwam voort uit de wijze waarop dat beleid werd uitgevoerd zonder enige reële invloed van bewoners. Bewoners werden gedwongen tot verhuizing zonder enige vorm van inspraak, overleg of zeggenschap. Dat leidde tot grote pijn, frustratie en tot (langdurige) strijd. Niet voor niets namen wij toen in ons 'Betere plan voor wonen in Rotterdam', waarin wij onze visie op het Rotterdamse woonbeleid schetsen, het onderwerp 'zeggenschap voor bewoners' als tweede punt op.² Volwaardige zeggenschap betekent het betrekken van bewoners in alle fasen, van planontwikkeling en ontwikkelingsfase tot realisatiefase.

Het verzet van Recht op de stad en anderen tegen het gebrek aan zeggenschap vond gedeeltelijk gehoor. Het leidde ertoe dat toenmalig wethouder wonen Kurvers in juli 2021 kenbaar maakte dat de stem van bewoners in de stedelijke vernieuwing zwaarder zou gaan meewegen: *"het college [wil] aan de slag met een nieuwe fase van stadsvernieuwing: Stadsvernieuwing 2.0. Waarbij samen met bewoners wordt opgetrokken om de broodnodige vernieuwing in Rotterdam samen vorm te geven"*.³

Ook in de externe evaluatie van tien jaar NPRZ uit 2022 was de conclusie over de zeggenschap van bewoners uiterst kritisch. *"De gemeente Rotterdam verliest geregeld het bewonersbelang uit het oog.(...) De menselijke maat moet terug in de stadsvernieuwing. (...) Er moet een nieuw bondgenootschap met bewoners komen."* En het rapport van de Rekenkamer Rotterdam over het woonbeleid, 'Thuis in cijfers' (2022), sprak van disbalans over de wijze waarop aanbieders en vragers op de woningmarkt gehoord worden: *"De gemeente waarborgt bovendien onvoldoende dat bewoners van herstructureringsprojecten tijdig en goed geïnformeerd kunnen participeren."*

De gemeenteraad heeft in het Woonakkoord het betrekken van bewoners als een van de 10 uitgangspunten voor de nieuwe woonvisie vastgelegd. Wij verwachtten en hoopten dan ook dat in de nieuwe woonvisie zeggenschap en betrokkenheid van bewoners bij het woonbeleid en de uitvoering daarvan een heldere plaats in het nieuwe beleid zouden krijgen. De concept-woonvisie is wat dat betreft voor ons teleurstellend. Er zijn weliswaar enkele voornemens geformuleerd, maar het ontbreekt aan heldere uitwerking. Evenzo ontbreekt het aan het creëren van voorwaarden waaronder de zeggenschap van bewoners vorm kan krijgen.

Bewoners hebben wat te zeggen: onze visie op stadsvernieuwing 2.0

Omdat er voor bewoners veel afhangt van hoe zeggenschap wordt ingevuld en het niet moet blijven bij niet uitgewerkte vage ambities, organiseerde Recht op de stad in 2022/2023 het Stadslab 'Zeggenschap van bewoners'. Dat deden we samen met AIR Rotterdam en de Hogeschool Inholland. In september 2023 hebben wij de resultaten opgeschreven in het pleidooi 'Bewoners hebben wat te zeggen, onze visie op stadsvernieuwing 2.0'.⁴ Dit pleidooi hebben wij in september 2023 overhandigd aan wethouder Zeegers, de bestuurders van de vier grootste woningcorporaties en de voorzitter van het GOH. Alle ontvangers verklaarden toen de uitkomsten van het stadslab 'te omhelzen'. Van dat omhelzen is naar ons idee nog geen sprake in de concept-woonvisie.

² <https://rechtopdestad.nl/het-betere-plan/>

³ <https://rechtopdestad.nl/wethouder-kurvers-omarmt-voorstel-recht-op-de-stad-voor-rotterdams-sociaal-statuut/>;
Collegebrief: <https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Reports/Document/162ab4a7-9ea1-4063-99c9-3fd37fbb8a95?documentId=a75dc8a0-5cbd-4933-8019-6be733a03452>

⁴ Te downloaden via <https://rechtopdestad.nl/25-september-stadsgesprek-zeggenschap/>.

Wie zoekt naar het woord ‘zeggenschap’ in de nieuwe woonvisie, komt al snel tot de conclusie dat zij/hij tevergeefs zoekt. Wel wordt er in een hoofdstuk 10 gesproken over de participatie bij de totstandkoming van de woonvisie en de behoefte aan een continue dialoog met de belangrijkste partijen, maar dat wordt niet concreet gemaakt. Waar het gaat over het overleg met en zeggenschap van bewoners bij voorgenomen veranderingen in hun eigen woonsituatie in woning, buurt en wijk, staat in hoofdstuk 5 niet meer dan een verwijzing naar het lopende traject om te komen tot een Sociaal Statuut. Gezien de wethoudersbrief van 13 december 2023 over het stedelijk Sociaal Statuut, moeten we helaas constateren dat op de twee meest cruciale punten, medezeggenschap bij sloop/nieuwbouw en bewonersondersteuning, nog geen overeenstemming is bereikt.

Zes uitgangspunten voor meer zeggenschap van bewoners

Hieronder staan de resultaten van het stadslab steeds cursief kort weergegeven met aansluitend ons commentaar op de concept-woonvisie op het betreffende punt. We sluiten af met enkele meer algemene noties over zeggenschap.

1 . Ook de agenda staat op de agenda

Zeggenschap van bewoners moet bij het begin beginnen: dus bij het bepalen van de agenda, niet pas als er een plan ligt. Écht delen van de macht betekent dat inbreng van bewoners ook tot herijking van een reeds ingezette koers kan leiden. Nodig is beweegbaar beleid en ruimte voor uitvoeringsvrijheid in de wijk.

De gemeente dient haar uitgangspunten voor zeggenschap helder en concreet te formuleren. Het volstaat niet om te schrijven “dat werken we de komende periode verder uit...” of “we denken aan...”. Wij willen concrete toezeggingen dat de gemeente voor het maken van plannen met de bewoners aan tafel gaat. Dat overleg en inbreng van bewoners kan leiden tot een verandering van de koers. Het is dus van groot belang dat er ruimte is voor uitwerking in de wijk of buurt.

2. Het werk is in de wijk

We zien een voorzichtige draai, terug naar de wijk. Daar komen beleidslijnen samen, daar is uitvoeringskennis te vinden. Zet dat door met een eigen visieontwikkeling, bouw aan een gesprek dat even rijk en divers is als de bewoners.

De voorzichtige draai naar weer een volwassen aanpak in de wijken wordt in de woonvisie onder Pijler 2 wel enigszins onderschreven, maar niet geconcretiseerd. Een gedegen wijkvisie vergt investering in de wijk en niet het met vooraf geformuleerde conclusies een enkel inspraakavondje in de wijk organiseren. In hoofdstuk 9 wordt geconstateerd dat er geen integraal langdurig budget is voor gebiedsaanpakken. Wij stellen voor dat de gemeente visieontwikkeling in de wijk mogelijk maakt en ook daarvoor budget organiseert.

3. Help bewoners het zélf te doen

Bewoners kunnen veel, maar met structurele onafhankelijke professionele ondersteuning nog veel meer. Technische ondersteuning om op gelijkwaardig niveau met de instellingen te kunnen overleggen en sociale ondersteuning om te zorgen voor voldoende draagvlak onder bewoners. Zorg voor borging van onafhankelijke bewonersondersteuning op langere termijn.

Om duidelijk te maken dat het de gemeente ernst is om bewoners te betrekken bij het woonbeleid, dient de gemeente hen daar ook middelen voor ter beschikking te stellen. Zorg voor borging van

onafhankelijke bewonersondersteuning op langere termijn door een stevig structureel budget hiervoor beschikbaar te stellen.

4. Plekken van ontmoeting doen er toe

Koester en ontwikkel de sociaal-fysieke infrastructuur van plekken waar diverse groepen bewoners elkaar tegen kunnen komen, onderlinge uitwisselingen kunnen ontstaan, en waar professionals naar toe kunnen gaan om met groepen bewoners te praten. Bepaal jaarlijks op wijkniveau de behoefte en maak daarvoor budget vrij.

In de concept-woonvisie wordt deze conclusie uit het stadslab, het belang van ontmoetingsplekken in de wijk, op blz. 45 volmondig erkend en wordt ook gewezen op de oorzaken en de gevolgen: *“Bezuinigingen troffen met name buurthuizen, jongerencentra en bibliotheken in de wijk. Dit heeft tot een grote afname van publieke ontmoetingsplaatsen geleid. De verbondenheid en zich thuis voelen in de wijk nam daardoor af.”* Bij de dialoogtafel is als oplossing geformuleerd dat de gemeente in samenspraak met huidige bewoners, per wijk of gebied moet bepalen welke maatschappelijke voorzieningen (basis, 1e en 2e lijns-voorzieningen) noodzakelijk zijn nu en in de toekomst. Deze uitkomst is echter ambtelijk terzijde geschoven. In de concept-woonvisie blijkt nu dat onderzoek naar de noodzaak van uitbreiding van het verschaalde aanbod wel gedekt is. Belangrijker is dat de gemeente het belang van het terugbrengen van deze voorzieningen voor vitale wijken mogelijk maakt door daarvoor ruimhartig structureel budget beschikbaar te stellen. De huidige situatie is ontoereikend.

5. Een wijk is geen project

De logica van projecten kent een andere logica dan de wijk. Zorg voor transparante processen, heldere communicatie en een open houding. Ook als er ‘naar buiten toe’ nog niet zo veel te melden is. Want juist dan is het proces kwetsbaar voor wantrouwen en desinformatie.

Het idee van de continue dialoog dat in de woonvisie geformuleerd wordt, kan inhoud krijgen door de communicatie met bewoners serieus te nemen en niet alleen te investeren in communicatie langs de logica van een project. Dat kan onder andere door bewoners(organisaties) in staat te stellen hun eigen communicatie met bewoners structureel mogelijk te maken door middel van een wijkkrant of wijkpand of iets dergelijks.

6. Nieuwsgierige professionals welkom

Als het werk in de wijk is, vraagt dat ook om wijkprofessionals die zich bekwamen en de ruimte krijgen om lokale capaciteiten in kaart te brengen, te helpen ontwikkelen en in positie te brengen.

Evenzeer is een continue dialoog gebaat bij het serieus nemen van de kennis en capaciteiten van bewoners en ook door ambtenaren de ruimte geven te geven om die kennis op te sporen. Ook hier gaat het om het concretiseren van die ambities door ambtenaren de benodigde tools en trainingen te geven die deze democratisering mogelijk maakt en uiteraard het benodigde budget daarvoor te regelen. Dat kost meer tijd en dus geld dan alleen de wijken te analyseren vanachter een computer door de raadpleging van wat data en een enkel gesprek met collega-ambtenaren.

Overige opmerkingen over zeggenschap

- In de concept-woonvisie wordt diverse keren onderscheid gemaakt tussen huidige en toekomstige bewoners. Dit onderscheid roept bij ons reacties op aan tijden waarin gerechtvaardigde wensen en eisen van bewoners terzijde werden geschoven door gemeente en

corporaties waarbij ambtenaren/professionals en bestuurders dachten dat alleen zij de belangen van toekomstige bewoners kenden en daarvoor opkwamen. Bewoners zijn net zo goed in staat om vooruit te denken en te dromen over de toekomst.

- Een specifieke vorm voor het serieus nemen van zeggenschap van bewoners is het ondersteunen van collectieve woonvormen en wooncoöperaties. Wij wijzen nogmaals op ons de zes coöperatieve condities die wij als aanbevelingen hebben geformuleerd. De ambities die geformuleerd zijn onder Pijler 2 doen geen recht aan de mogelijkheden, waarbij we zowel wijzen op de ervaringen met het Rotterdams Woongenootschap als de meer recente voorstellen voor een zelfredzame wijk, een innovatief woon-zorgsysteem, uit de Wielewaal.⁵
- In de bijlage bij de concept-woonvisie wordt verslag gedaan van de participatieaanpak bij het opstellen van de woonvisie. Wij zien de inzet die is gepleegd door de raad (gesprekken rond het woonakkoord) als door de ambtenaren en adviseurs (bij het opstellen van de woonvisie door raadpleging van belangengroepen en de dialoogtafels) als een stap vooruit vergeleken bij het verleden. Wel vinden wij dat met name de aanpak van de dialoogtafels onder een absurde tijdsdruk tot stand moest komen. Dat heeft geleid tot een groot verlies aan zorgvuldigheid en is voor niet-professionals nauwelijks bij te benen, mede door de late convocaties en stukkenverspreiding. Daarnaast hadden ambtenaren naar onze mening een te grote invloed in de gang van zaken en was de deelname van andere professionals soms problematisch in het proces door de grote mate van personele wisselingen.

Pijler 1 Meer en betaalbare woningen

Onze kritiek met betrekking tot pijler 1 bestaat uit vijf onderdelen:

- A) De omvang van de sociale voorraad moet groeien.
- B) De nieuwbouwdoelestelling moet worden aangepast: 40% sociaal, 40% middensegment.
- C) Gereguleerde particuliere huurwoningen niet rekenen tot de sociale voorraad.
- D) De concept-woonvisie heeft geen aandacht voor innovatieve eigendomsvormen.
- E) Woonbeleid vraagt om grondbeleid.

A) De omvang van de sociale woningvoorraad moet groeien

De concept-woonvisie streeft naar het op peil houden van het aantal sociale woningen. Echter, om aan de grote vraag naar sociale woningen te voldoen, is een uitbreiding van de sociale voorraad nodig. Het is onduidelijk waarom de ambitie zich beperkt tot het op peil houden van de sociale voorraad. De concept-woonvisie spreekt immers van een bevolkingstoename. Het is gebleken dat Rotterdam steeds populairder wordt en dat het voor 'mensen met een kleine beurs steeds moeilijker is om een woning te vinden', aldus de toelichting tijdens de technische sessie. Om aan die groeiende vraag te voldoen en om te voldoen aan de woonbehoefte van een groeiende groep dak- en thuislozen is uitbreiding noodzakelijk.

In de concept-woonvisie ontbreekt op dit moment een helder betoog over de ontwikkeling van de behoefte en de voorraad en hoe de voorraad aan die behoefte tegemoetkomt. Het 'Referentie'-scenario komt tot een noodzakelijke uitbreiding van de sociale woningvoorraad in de gemeente Rotterdam van 3.700 sociale huurwoningen. Er wordt echter uitgegaan van het 'Meer evenwicht'-

⁵ <https://rechttopdestad.nl/woonhof-wielewaal-opmaat-voor-de-zelfredzame-wijk/>

scenario om het aantal sociale huurders meer gelijkmatig te verdelen over de regio, wat neerkomt op een krimp van de sociale woningvoorraad met 3.700 sociale huurwoningen.

Recht op de stad vindt dit aanstootgevend. Sociale huurders zijn geen pionnen die door het stadsbestuur of woningcorporaties naar believen verspreid moeten worden. Het laat zien dat sommige (nieuwe) Rotterdammers nog steeds minder welkom zijn in de stad. Wij zien hierin de bevolkingspolitiek uit de vorige woonvisie weer duidelijk naar voren komen en wij dringen erop aan dat deze vernederende behandeling van mensen en neerbuigende kijk op mensen stopt. Recht op de stad is van mening dat lage inkomens evenveel recht hebben op het verwezenlijken van hun recht op huisvesting en woonbehoefte in Rotterdam als mensen met een hoger inkomen en zij niet verwezen moeten worden naar andere gemeenten.

Wij trekken dan ook de conclusie dat het aantal sociale woningen tot 2030 moet groeien. Daarbij moet tenminste de vraag zoals becijferd in het 'Referentie'-scenario serieus genomen worden. Dat betekent dus 7.400 sociale huurwoningen extra tot en met 2030.

Ook lijkt er een verschil te zijn tussen de omvang van de sociale huurvoorraad van 127.000 uit het Regioakkoord en de cijfers op basis van de jaarverslagen van de 11 woningcorporaties in Rotterdam, die tot een totaal van 121.163 woningen optellen⁶. Dit verschil dient opgehelderd te worden.

De omvang van de sociale voorraad dient niet alleen door nieuwbouw uitgebreid te worden, maar ook de afname door sloop (zonder vervangingsnieuwbouw), liberalisatie en verkoop dient te stoppen.

De verkoop van sociale huurwoningen en huurliberalisatie dient aan banden te worden gelegd, net als in de andere grote steden Amsterdam, Utrecht en Den Haag al is gebeurd. In de concept-woonvisie komen we geen heldere maatregelen op dit terrein tegen. Er wordt gesproken over toestaan van huurliberalisatie en verkoop in wijken met veel sociale huurwoningen en het tegengaan in wijken met weinig sociale huurwoningen, maar nergens wordt de rekensom gemaakt tot welk verlies dat per saldo leidt. De boterzachte ambitie in de concept-woonvisie om de sociale woningvoorraad op peil te houden, wordt dus niet geconcretiseerd en strookt niet met de realiteit.

Recht op de stad signaleert net als vele andere organisaties een toename van het aantal dakloze mensen. Dakloosheid is de meest ernstige schending van het recht op behoorlijke huisvesting en moet worden uitgebannen. De meest succesvolle aanpak is Housing First, maar deze aanpak kan alleen succesvol zijn als er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn en komen. Daarnaast dient er een langjarige huisvestingsstrategie gebaseerd op het recht op behoorlijke huisvesting gehanteerd te worden. Recht op de stad daagt de gemeente uit om in haar beleid de ambitie op te nemen om dakloosheid vóór 2030 uit te bannen. De gemeente Rotterdam is immers altijd een stad van durf en experimenteren geweest, dus wij weten dat het kan.

Daarnaast is de gemeente Rotterdam op de hoogte van overbewoning met name door mensen van buiten Nederland die in Nederland werken. Huisvesting voor deze mensen voldoet vaak niet aan de mensenrechtelijke eisen aan passende huisvesting. Huisvesting voor deze mensen wordt vaak, zoals u weet, 'slaapplekken' genoemd.

Ook heeft de concept-woonvisie onvoldoende aandacht voor de huisvesting van mensen die nu precair wonen: de vele huishoudens die te klein, te duur en/of onzeker wonen. Dat zijn onder andere mensen die noodgedwongen in de vrije sector huren maar op grond van hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

⁶ <http://kjonker.blogspot.com/2023/11/mooi-weer-verhalen.html>

B) De nieuwbouwdoelestelling moet worden aangepast: 40% sociaal, 40% middensegment

In de nieuwbouwdoelestelling voor het aantal sociale huurwoningen wordt ervan uitgegaan dat de regiogemeenten meer sociale huurwoningen moeten bouwen om zo de sociale huurders eerlijk te verspreiden over de regio. Uit het rapport 'Huizen in de regio' van de Rekenkamer blijkt dat gemeenten niet op koers liggen. Hierin is het volgende te lezen: *In gemeenten waar daling van de sociale voorraad was beoogd, gaat de daling te hard en in gemeenten waar de sociale voorraad zou moeten toenemen, gaat de stijging te langzaam of vindt geen stijging plaats.*

Recht op de stad vindt het wijzen naar de regiogemeenten waarin de gemaakt regioafspraken boterzacht zijn gebleken een zwaktebod; Rotterdam ontloopt zo haar eigen verantwoordelijkheid. Zeker als we die verantwoordelijkheid in het licht bekijken van jarenlang beleid waarin bewust werd aangestuurd op de vermindering van de sociale woningvoorraad.

Recht op de stad dringt er met klem op aan de nieuwbouwdoelestelling voor het aantal sociale huurwoningen aan te passen in lijn met de aanbeveling van de Rotterdamse Rekenkamer, de berekening van de behoefte door de Maaskoepel, de nieuwe definitie van dakloosheid en de groeiende vraag (zie boven). Recht op de stad pleit daarom voor aanpassing van de nieuwbouwambities naar 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector.

Daarbij hebben we rekening gehouden met het feit dat in 2022 slechts 10% in het sociale segment is gebouwd. Wij pleiten ook voor condities voor de corporaties om die nieuwbouw ook waar te kunnen maken, zoals eerder aangegeven in onze reactie op het grondprijnsbeleid (dec. 2023).⁷ Recht op de stad is tegen het laten bouwen van sociale huurwoningen door de commerciële sector. Het duurzame beheer van sociale huurwoningen kan alleen gewaarborgd worden als ze in het bezit zijn van woningcorporaties.

Daarnaast moet de gemeente andere opties dan nieuwbouw benutten om snel meer woonruimte te creëren, zoals de bestrijding van leegstand, transformatie van leegstaande bedrijfspanden, het faciliteren van coöperatieve woonvormen en het opheffen van belemmeringen om samen te wonen of de voordeur te delen – oplossingen die niet of nauwelijks aandacht krijgen in de concept-woonvisie.

C) Gereguleerde particuliere huurwoningen niet rekenen tot de sociale voorraad

Recht op de stad vindt het onbegrijpelijk dat het College volhardt in het meerekenen van gereguleerde woningen in de particuliere huurvoorraad tot de sociale voorraad. Ondanks dat de gemeente in de concept-woonvisie aangeeft dat er heel veel mitsen en maren aan zijn verbonden, worden ze als 'potentieel' sociale huurwoningen voor de volle honderd procent meegerekend. Wij hebben daar grote bezwaren tegen en daarvoor hebben wij verschillende argumenten. Zie voor cijfers en verdere toelichting bijlage 1.

Emeritus hoogleraar woningmarkt Johan Conijn formuleert een aantal voorwaarden waaraan sociale huurwoningen zouden moeten voldoen in Nederland, gebaseerd op de inzichten in West-Europese landen. Hij stelt: "Sociale huur is sociale huur alleen als het:

- onderdeel van een sociaal stelsel vormt;
- huisvesting voor de lange termijn betreft;
- bestemd is voor de lagere-inkomensgroepen;

⁷ <https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Agenda/Document/ed7d8121-6a11-4e9e-9393-71ba97b4766f?documentId=d941f1f9-3119-4363-9ad8-d7d687975732&agendaItemId=10a1aa5e-04a0-4144-bff4-6a425003843f>

- een distributiesysteem kent voor de toewijzing van de woonruimte;
- gepaard gaat met enige vorm van (impliciete) subsidiëring;
- een huurprijs heeft lager dan de liberalisatiegrens;
- een exploitatie-overschot bestemt voor de volkshuisvesting.”⁸

Het zal duidelijk zijn dat de gereguleerde particuliere huurwoningvoorraad aan het merendeel van deze voorwaarden niet aan voldoet.

De Rotterdamse Rekenkamer noemt de cijfermatige onderbouwing “wankel”

Ook in het rapport ‘Thuis in cijfers’ van de Rotterdamse Rekenkamer vinden we argumenten om de particuliere huurwoningvoorraad niet mee te rekenen. De Rekenkamer komt tot uiterst heldere en harde conclusies over de gepresenteerde cijfers over de woonvisie en noemt de cijfermatige onderbouwing “wankel”. Dat is tijdens de technische sessie van de concept-Woonvisie nogmaals bevestigd. De Rekenkamer benadrukte nogmaals dat de gereguleerde particuliere huurwoningen niet te kwantificeren zijn en dat de cijfers derhalve onbetrouwbaar zijn. Alleen al om die reden dienen die woningen niet meegeteld te worden. Het is uw commissie duidelijk uitgelegd hoe deze cijfers worden berekend: op basis van een landelijke enquête onder commerciële verhuurders die vervolgens als input dienen voor een commercieel model waarbij er geëxtrapoleerd wordt naar de situatie in Rotterdam. Die extrapolatie en het model bleken dus volgens de Rekenkamer onbetrouwbaar. Dat werd naderhand ook toegegeven door het bureau dat die cijfers heeft gepresenteerd en die heeft die cijfers later dan ook teruggetrokken.

Ook in het laatste rapport ‘Huizen in de regio’ van de Rotterdamse Rekenkamer komt deze constatering en de daaraan verbonden aanbeveling om ze buiten beschouwing te laten weer naar voren. De gemeente hanteert cijfers die niet gebaseerd zijn op feiten. De aanbeveling van de Rekenkamer is luid en duidelijk: gebruik geen onbetrouwbare cijfers en gebruik alleen de corporatievoorraad om de omvang van de sociale woningvoorraad te berekenen.

De gemeente heeft geen grip op de huurprijzen en verhuur in de particuliere huursector

De gemeente heeft geen bevoegdheden om particuliere verhuurders te dwingen goedkope woningen aan huishoudens uit de sociale doelgroep te verhuren en ook heeft ze geen bevoegdheden om ze te dwingen daarbij een eerlijke huurprijs te berekenen. De gemeente kan particuliere verhuurders niet sturen door middel van prestatieafspraken. De in ontwikkeling zijnde wetgeving is nog onzeker, zoals ook bevestigd tijdens de technische sessie, en zal slechts op middellange termijn in kunnen gaan. Die wetgeving biedt geen enkel aanknopingspunt om bestaande huurcontracten open te breken waar het gaat om verhuur aan de doelgroep. Enig effect kan dan ook pas op lange termijn, na 10-15 jaar, verwacht worden en dan ook nog alleen als er een heel stevig en omvangrijke handhaving op ingezet wordt.

Huurders zijn doorgaans veel slechter uit in de particuliere huursector

Huurders betalen in de particuliere huursector een veel hogere prijs, zoals ook in de concept-woonvisie aangegeven. Daarnaast krijgen ze ook hogere jaarlijkse huurverhogingen en worden ze vaak getraakteerd op onterechte en hoge servicekosten. Hoogleraar Housing Systems Peter Boelhouwer bekritiseerde de Rotterdamse werkwijze bij het meetellen van allerlei commerciële bouwprojecten bij sociale huur en wees op de zeer hoge servicekosten en het berekenen van een zeer hoge prijs in vergelijking met de oppervlakte.⁹

⁸ <https://www.mejudice.nl/artikelen/detail/het-nationale-woningbouwprogramma-leidt-tot-verdere-daling-sociale-huursector>

⁹ <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2440902-gemeenten-willen-regels-om-bouw-nep-sociale-huurwoningen-te-stoppen>

Daarnaast hebben particuliere huurders veel minder rechten dan corporatiehuurders, omdat de Wet op het overleg huurders verhuurder niet van toepassing is. Dat betekent onder andere geen advies-, overleg-, initiatief-, en informatierecht voor die huurders. Huurders met een lager inkomen dienen juist extra beschermd te worden vanwege hun mogelijk kwetsbare positie. Bij commerciële verhuurders is er juist vaker sprake van bedreigingen, intimidatie en discriminatie.¹⁰

Rotterdam wijkt af van de andere G4-gemeenten

Naast bovenstaande argumenten kunnen we er ook nog op wijzen dat Rotterdam als enige gemeente van de G4 de particuliere gereguleerde huurwoningen meetelt bij de sociale voorraad. Zo heeft de gemeente Utrecht in het nieuwe coalitieakkoord duidelijk opgenomen: ‘sociale huur is corporatiehuur’ en schrijft Amsterdam: Een groot deel van de voorraad particuliere sociale huurwoningen zal vroeg of laat echter uit het sociale huursegment verdwijnen.¹¹

Recht op de stad vindt het kortom onbegrijpelijk dat er überhaupt nog discussie is over het wel of niet meerekenen van de gereguleerde woningen in particulier bezit tot de sociale woningvoorraad.

D) De concept-woonvisie heeft geen aandacht voor innovatieve eigendomsvormen

In de concept-woonvisie wordt wel aandacht gegeven aan innovatieve bouwvormen en -processen, maar er wordt met geen enkel woord gesproken over innovatieve eigendomsvormen. Door de hele woonvisie heen is er sprake van een tweedeling huur of koop en het onderscheid tussen woningcorporaties en particulier bezit. Wooncoöperaties maken betaalbaar wonen (sociale en middensegment) mogelijk door woningen in collectief eigendom van bewoners onder te brengen. Tot op heden heeft de gemeente daar geen reële ruimte voor geboden. Recht op de stad heeft in aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen aanbevelingen uitgewerkt in zes ‘coöperatieve condities voor Rotterdam’. Tijdens een bijeenkomst zijn die door tien politieke partijen ondertekend.¹²

Het is teleurstellend dat er in de concept-woonvisie niets is terug te vinden van het enthousiasme dat het verslag van het bezoek aan Wenen nog uitstraalde over coöperatief bouwen.¹³ Wij dringen er op aan dat uw commissie het college op dit punt corrigeert en in de woonvisie laat opnemen dat er ruimte wordt geboden voor wooncoöperaties in het bouwprogramma voor de komende jaren en daartoe de juiste condities creëert.

E) Woonbeleid vraagt om grondbeleid

In de woonvisie is er opvallend genoeg geen aandacht voor grondbeleid als wezenlijk instrument voor het realiseren of faciliteren van doelen van het gemeentelijk woonbeleid. Heroverweging van de inzet van erfpacht, actief gemeentelijk grondbeleid voor aankoop en uitgifte van gronden, de strategische inzet van de gemeentelijke vastgoedportefeuille voor woondoeleinden: drie domeinen waar de gemeente haar instrumentarium actief kan inzetten en samenwerking/coördinatie tussen bestuurlijke portefeuilles voorwaarde is voor een succesvol woonbeleid.

¹⁰ Zie Memorie van toelichting op de Wet goed verhuurderschap.

¹¹ Amsterdam: https://www.wooninfo.nl/wp-content/uploads/2023/08/vrm23_270_aanpassing_aanpak_volkshuisvesting_tg.pdf; Utrecht: <https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/bestuur-en-organisatie/college-van-b-en-w/coalitieakkoord/2022-06-coalitieakkoord-2022-2026-investeren-in-utrecht.pdf>

¹² <https://rechttopdestad.nl/tien-partijen-tekenen-cooperatieve-condities-voor-rotterdam/>

¹³ <https://www.ad.nl/rotterdam/hoe-een-weense-trip-het-rotterdamse-woonbeleid-kan-veranderen-betaalbaar-wonen-het-kan~a1689baa/>

Wat dat oplevert, heeft het commissiebezoek aan Wenen op overtuigende wijze aangetoond. Ook de inzet op coöperatieve woonvormen is tot nog toe zonder succes gebleven omdat het gemeentelijk grondbeleid hier niet op is ingericht. De recente besluitvorming over de grondwaarde onder sociale huurwoningen is ook tot stand gekomen bij gebrek aan een helder afwegingskader vanuit het woonbeleid.

Pijler 2 Toekomstbestendige en vitale wijken

In de concept-woonvisie komt de term ‘wijken in balans’ niet meer voor. Er is gekozen voor een andere terminologie. Het gaat nu om leefbare, veerkrachtige wijken met een gevarieerd woningaanbod.

Voor elke wijk een gezamenlijk opgestelde toekomstbestendige wijkvisie

Recht op de stad is drie jaar geleden opgericht om de krachten te bundelen van bewonersgroepen, wooninitiatieven en andere betrokken Rotterdammers om tegenwicht te bieden aan de grote sloopvoornemens. Die werden onder het mom van ‘wijken in balans’ zonder enig overleg met bewoners top-down opgelegd. Dat heeft tot veel ellende en strijd geleid. Het heeft ook geleid tot veel wantrouwen bij bewoners ten opzichte van de gemeente en corporaties. Dat wantrouwen kan niet weggenomen worden door een andere terminologie, maar alleen door een andere praktijk in de vernieuwing van wijken, zowel wat betreft het programma als wat betreft het overleg en zeggenschap van bewoners. Onze ideeën over de zeggenschap hebben we hierboven al gepresenteerd.

Recht op de stad pleit ervoor dat er per wijk met bewoners, ondernemers en corporaties een toekomstbestendige wijkvisie wordt opgesteld waarin het programma wordt bepaald. Uitgangspunt daarbij moet zijn, zoals in het NPRZ-evaluatierapport ‘Tot hier en nu verder’ is geformuleerd, dat bewoners eigenaar moeten zijn van de vernieuwing en niet verdrongen mogen worden. Sloop van woningen om daarmee de bevolkingssamenstelling te wijzigen, is onacceptabel. Sloop is sowieso geen goede keuze vanuit duurzaamheidsoverwegingen; uiterste terughoudendheid ten aanzien van sloop is dan ook geboden. Het is alleen acceptabel als het past binnen het met de wijk vastgestelde programma en er vervangende nieuwbouw van sociale huurwoningen gerealiseerd wordt. Differentiatie van de woningvoorraad mag dus wat ons betreft nooit de enige of beslissende reden zijn om woningen te slopen.

Bij het opstellen van een toekomstbestendige wijkvisie gaat het zowel om de woonomgeving en de voorzieningen als de woningvoorraad. Duurzaamheid en onderhoud spelen bij de aanpak van de woningen een belangrijke rol, maar ook ruimte voor ouderen, gezinnen, starters en sociale stijgers die in de wijk willen blijven wonen. Er kan ruimte gezocht worden voor verdichting en nieuwbouw.

In de concept-woonvisie staat dat het programma in wijken met een beperkte sociale voorraad zich toespitst op sociale woningbouw, terwijl in wijken met een omvangrijke sociale woningvoorraad juist ruimte is voor middengroepen door verkoop, liberalisatie en nieuwbouw. Daartoe zal de gebiedsatlas worden bijgesteld. Recht op de stad is van mening dat die gebiedsatlas nooit als een rigide dictaat van bovenaf mag worden opgelegd. Er moet ruimte zijn voor het overleg met bewoners en andere betrokken partijen. De problemen die bewoners ervaren dienen daarbij het uitgangspunt te zijn. Bewoners, corporatie, gemeente en zorginstellingen kunnen met elkaar bepalen wat nodig is om de problemen aan te pakken en elkaar te ondersteunen. Te snel wordt er in wijken met een meer dan gemiddeld aandeel sociale huurwoningen gedacht dat vermindering van dat aandeel een oplossing is voor de veerkracht. Uit onderzoek is allang bekend dat de problemen van kwetsbare bewoners en

huishoudens met een laag inkomen niet worden opgelost door het vervangen van goedkope woningen door duurdere woningen.

Wijkvernieuwing koppelen aan verduurzaming

Koppeling van de wijkvernieuwing aan de verduurzaming is noodzakelijk. Recht op de stad signaleert en waarschuwt dat er nog veel woningen met een slechte energielabel (E,F en G) zijn. Het gevaar is dat corporatiewoningen bij het ingaan van de wettelijke normering (een verbod op verhuur van deze woningen vanaf 2030) zullen worden gesloopt. Dat betekent voor veel Rotterdammers dat zij tot aan die tijd te maken hebben met zeer hoge energierekening en vervolgens te maken krijgen met sloop. Dit zal de armoede voor hen nog verder vergroten in plaats van laten afnemen.

Particuliere verhuurders slopen niet, zij zullen eerder genegen zijn het niet verduurzaamde bezit af te stoten of te verkopen aan de huurder. Recht op de stad ziet dit probleem onvoldoende terugkomen in de concept-woonvisie, terwijl het om een groot aantal huishoudens gaat.

Pijler 3 Aandachtsgroepen

Veel vraag en te weinig aanbod: urgentiecriteria bijstellen

Het jaarlijks beschikbaar komende aanbod van sociale huurwoningen is relatief laag en de vraag is groot. De concept-woonvisie blijft uitgaan van verdeling van de schaarste, waarbij uiteindelijk erg weinig structureel opgelost zal worden. De cijfers laten zien dat het aantal urgenten uit aandachtsgroepen verder toeneemt. Urgentiecriteria aanscherpen lijkt dan een oplossing, maar is dat niet. Wij denken dat de gemeente er goed aan zou doen de urgentiecriteria bij te stellen in samenwerking met de diverse lokale belangenorganisaties van aandachtsgroepen en zorginstellingen, die de meest actuele kennis van de diverse aandachtsgroepen hebben. Tijdens de laatste Dialoogtafelsessie merkten diverse partijen op dat de urgentie wordt gemist om de meest kwetsbare aandachtsgroep, dakloze mensen in alle categorieën, als eerste te voorzien van adequate én permanente huisvesting. Wij wijzen in dit kader nog eens op de publicatie van de Raad voor Volksgezondheid en Samenleving 'Herstel begint met een huis. Dakloosheid voorkomen en verminderen' en de conclusies van de expertmeeting over dakloosheid in de Pauluskerk van 5 september 2023.¹⁴

Uitbannen dakloosheid: Ethos Light-definitie en meer Housing First-projecten

Bovendien is de vraag of de werkelijke omvang van de dakloosheid in onze stad wel bekend is. De cijfers van het CBS geven een te rooskleurig beeld, omdat bepaalde groepen dakloze mensen niet meegeteld worden. Zo worden de volgende groepen niet meegenomen in de cijfers: mensen ouder dan 65 jaar en jonger dan 18 jaar, mensen die in tuinhuisjes, vakantieparken of maatschappelijke opvang wonen, personen in de vrouwenopvang met hun kinderen, en mensen zonder geldige verblijfsdocumenten. Om een volledig beeld te krijgen, zou ook Rotterdam er goed aan doen te gaan tellen volgens de Europese definitie van Ethos Light.¹⁵ Dat geeft niet alleen een completer beeld, maar maakt ook het (kunstmatige) onderscheid dat nu gemaakt wordt tussen diverse aandachtsgroepen deels overbodig.

Wij denken dat het niet voldoende is om 25% van de beschikbaar komende woningen te bestemmen voor de meest kwetsbare woningzoekenden en daarbij de disclaimer op te nemen dat het ook kan gaan

¹⁴ <https://rechttopdestad.nl/verslag-expertmeeting-dakloosheid-en-het-recht-op-huisvesting/>

¹⁵ <https://www.feantsa.org/download/fea-002-18-update-ethos-light-0032417441788687419154.pdf>

om tijdelijke huisvesting. Juist deze groep woningzoekenden is gebaat bij permanente huisvesting zonder de dreiging na afloop van het tijdelijke contract opnieuw dak- of thuisloos te worden. Het zou goed zijn als de gemeente, vooruitlopend op een Woonzorgvisie, alvast veel meer Housing First-projecten start. Dit is een bewezen succesvolle aanpak voor alle dakloze mensen, ook de steeds verder toenemende groep 'zelfredzame' dakloze mensen die zonder snel weer de beschikking te hebben over adequate huisvesting, in rap tempo de zelfredzaamheid verliest, met alle gevolgen en ook maatschappelijk kosten van dien. Zie voor verdere aanbevelingen met betrekking tot dakloosheid bijlage 2.

Middeldure huur is te duur voor maatschappelijke beroepsgroepen en sociale stijgers

Voor de maatschappelijke beroepsgroepen en sociale stijgers als aandachtsgroepen wijzen wij op het volgende: wanneer zij zijn aangewezen op de middeldure huursector, zoals de concept-woonvisie het voorstelt, genieten zij geen wettelijke huurprijsbescherming. Een maximale bruto inkomensgrens van 3 á 4 keer de huur zal vaak betekenen dat huishoudens minstens 40% van hun inkomen aan kale huur moeten besteden. Dit zijn te hoge woonlasten. Het is zeer de vraag of het voor deze groepen wenselijk is om in te zetten op (middel)dure huur onder de huidige voorwaarden. Zie ook de knelpunten die de Federatie Huurders Commerciële Sector (FHCS) noemt hun reactie op de concept-woonvisie.¹⁶

Voor aandachtsgroepen minder inzetten op doorstroming

Voor een aantal aandachtsgroepen – jongeren, studenten, ouderen, maatschappelijke beroepsgroepen, sociale stijgers – wordt vooral ingezet op labeling van woningen (jongeren) en specifiek aanbod (studenten) dan wel doorstroming naar geschikte woningen (ouderen) en (middel)dure woningen (maatschappelijke beroepsgroepen, sociale stijgers). In de concept-woonvisie wordt er te veel vanuit gegaan dat (sociale) huurders 'wooncarrière' gaan maken en met elke inkomensverbetering of levensverandering ook willen doorstromen naar een andere woning. Uit onderzoek is al lang gebleken dat een hoger inkomen alleen geen reden vormt tot verhuizing. Met de huidige schaarste aan betaalbare huur- en koopwoningen, is dit zelfs vrijwel onmogelijk. De concept-woonvisie erkent nota bene dat middeninkomens en sociale stijgers een "onzekere sociaaleconomische positie" hebben.

Labeling van meer woningen voor jongeren is een goede zaak, maar niet als dit gekoppeld wordt aan een jongerencontract van 5 jaar (met uitzondering van campuscontracten bij studentenhuusvesting). Afdwingen van doorstroming is naar ons idee niet gewenst. Zorgen voor voldoende betaalbaar woningaanbod gekoppeld aan realistische eisen/wensen is een betere garantie voor verhuisbewegingen.

Stimuleren dat ouderen doorstromen naar beter geschikte woningen is een nobel streven, maar voor ouderen die met hun inkomen net boven de maximale inkomensgrens uitkomen kan Passend Toewijzen of de maximale inkomensgrens voor de sociale huur een struikelblok vormen om te gaan verhuizen. Zeker voor ouderen die met hun inkomen net boven een maximumgrens uitkomen zijn de hogere woonlasten vaak een reden om niet te verhuizen, vooral als dit betekent dat de stap naar de vrije sector gemaakt moet worden. Om projecten zoals 'Van groot naar beter' eindelijk tot een succes te maken, zou een alternatieve huurprijsberekening voor verhuizende ouderen moeten worden bedacht. Zoals de oude huur meenemen, wat nu ook soms gebeurt voor sociale huurders van wie de woningen gesloopt worden.

¹⁶ Schriftelijke inbreng FHCS: <https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Agenda/Document/9087a47b-2ff4-4e5c-9b8b-54cefc26de04?documentId=e852f217-be4d-4a42-bc2b-4c7a5716e663&agendatemId=0a20ea36-9221-4ed0-ac8d-b5497b1eedc4>

Overige opmerkingen met betrekking tot aandachtsgroepen

In de concept-woonvisie wordt geconstateerd dat er te weinig woningen beschikbaar zijn voor de taakstelling vanuit het Rijk voor het aantal te huisvesten statushouders, zonder dat er een oplossing genoemd wordt.

In totaal wordt 55% van het beschikbaar komende aanbod toegewezen aan urgent woningzoekenden uit de aandachtsgroepen om 45% over te houden voor niet-urgenten. Het is de vraag hoe houdbaar en gewenst dit is, als we weten dat er nu al uitgeweken moet worden naar tijdelijke huisvesting in de vorm van tijdelijke flexwoningen voor een aantal aandachtsgroepen. Een en ander onderstreept nogmaals het grote belang van een adequate omvang van de sociale woningvoorraad en de noodzaak van uitbreiding, zoals besproken onder punt 1.

Daarnaast missen we in de concept-Woonvisie aandacht voor de kwaliteit van het samenleven van al deze aandachtsgroepen en de reguliere bewoners van sociale huurwoningen in een wijk, en voorstellen voor collectieve voorzieningen (organisaties, professionele ondersteuning, plekken) die de kennismaking en het samenleven vergemakkelijken. De gemeente zou per wijk bij bewoners moeten nagaan wat nodig zou zijn, want zij zijn hierin de experts.

Pijler 4 Betere positie Rotterdammers op de woningmarkt

Recht op de stad kijkt naar het verbeteren van de positie van Rotterdammers door onder andere de lens van rechtsbescherming en het tegengaan van discriminatie.¹⁷ Wij focussen hier op de positie van mensen die (dreigend) dak- of thuisloos zijn, omdat zij de meest kwetsbare groep zijn en dakloosheid een schending is van het recht op huisvesting.

In haar jaarrapport 2018 besteedde Leilani Farha, de vorige Special Rapporteur voor het recht op behoorlijke huisvesting van de Verenigde Naties, speciaal aandacht aan toegang tot het recht en het recht op huisvesting vanuit de vraag: 'Waar kunnen mensen hun recht op huisvesting claimen?' Een minimumvereiste is dat er mechanismen worden ingebouwd die het mogelijk maken om rechten te claimen en verantwoording te eisen voor het nakomen van verplichtingen om dakloosheid te beëindigen en binnen de kortst mogelijke tijd het recht op behoorlijke huisvesting te realiseren.¹⁸

Bevorder de toegang tot het recht voor (dreigend) dakloze mensen: voorstellen

Ons land kent verschillende belemmeringen voor de toegang tot het recht voor (dreigend) dak- en thuisloze mensen. Denk bijvoorbeeld aan gebrekkige toegang tot echte onafhankelijke (en professionele) cliëntondersteuning, een potentieel belangrijk instrument om mensen op hun rechten te wijzen. Of het veelvoorkomende probleem dat bij weigering om opvang te bieden lang niet altijd een

¹⁷ Mensenrechtenexpert Jan de Vries houdt in het *Tijdschrift voor Sociale Vraagstukken* een pleidooi voor effectieve rechtsbescherming: *Effectieve rechtsmiddelen moeten ervoor zorgen dat rechten kunnen worden ontleend aan de kernverplichtingen van het recht op huisvesting, zoals zekerheid omtrent bezit, betaalbaarheid, bewoonbaarheid, toegang tot diensten, toegankelijkheid, locatie en culturele aanvaardbaarheid. Dakloosheid moet hierbij erkend worden als een mensenrechtenschending.* In: 'Geen zorgkwestie maar een huisvestingsvraagstuk', *Tijdschrift voor Sociale Vraagstukken*, 2020, nummer 2, <https://www.socialevraagstukken.nl/wp-content/uploads/TSVS02-2020-25-56-5.pdf>.

¹⁸ *Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context, Access to Justice for the right to housing*, A/HRC/40/61, 15 januari 2019, par. 6 (hierna SR 2019).

beschikking wordt afgegeven. Een teken dat ook mensen in direct contact met dakloze mensen de rechten van hun cliënten onvoldoende kennen.¹⁹ Deze belemmeringen moeten worden weggenomen.

Recht op de stad doet een aantal concrete voorstellen om de toegang tot het recht te verbeteren:

- 1) Verbeterde vroegsignalering en een verplichte procesvertegenwoordiger bij huisuitzettingen. Te vaak leiden huisuitzettingen (onnodig) tot dakloosheid met vergaande gevolgen voor de persoon in kwestie, maar ook voor de samenleving.²⁰
- 2) Oprichten van een proceskostenfonds voor Rotterdammers. Het bestaan van zo'n fonds schrikt malafide verhuurders ook af. Daar zijn in Amsterdam goede resultaten mee behaald.
- 3) Voldoende handhavingscapaciteit in het kader van de Wet goed verhuurderschap. Handhaving is essentieel voor het welslagen van de uitvoering. De noodzaak van extra capaciteit is ambtelijk bevestigd tijdens de technische sessie.
- 4) Afschaffing van de Rotterdamwet. Recht op de stad is verheugd dat art. 8 van de Rotterdamwet niet meer van toepassing is. De bredere toepassing van artikel 9 zorgt echter voor dezelfde uitsluiting van kwetsbare woningzoekenden. Dit terwijl het doel van de wet, meer leefbaarheid, niet wordt behaald.²¹
- 5) Uitbreiding van het aantal gratis huurteams zodat meer Rotterdammers ondersteund kunnen worden en onder meer huisuitzettingen kunnen worden voorkomen.
- 6) Stimuleren van samenwonen door de kostendelersnorm af te schaffen en de AOW te individualiseren. Daar gaat de gemeente niet over, maar daar kan ze wel bij de landelijke overheid op aandringen. De gemeente kan wel zorgen voor meer woongroep-, friends- en kangoeroewoningen in (ver)nieuwbouwprojecten, mits de woonzekerheid en huurbescherming van huurders worden gewaarborgd.

¹⁹ College voor de Rechten van de Mens, *Toegang tot recht – Jaarlijkse Rapportage Mensenrechten in Nederland 2018*, College voor de Rechten van de Mens, juni 2019.).

²⁰ De maatschappelijke kosten liggen tussen 30.000 euro en 100.000 euro per persoon per jaar (C. Hochstenbach, 2022)

²¹ <https://www.socialevraagstukken.nl/twintig-jaar-rotterdamwet-heeft-leefbaarheid-niet-vergroot/>

Bijlagen

Bijlage 1: Cijfers over particuliere huur

Huurders in het commerciële segment betalen vaker hogere huren.

Mensen die in het gereguleerd segment van een commerciële partij huren ondervinden nu financiële nadelen. Deze nadelen zijn een inbreuk op het recht op behoorlijke huisvesting, omdat de betaalbaarheid in het geding komt met grote gevolgen van dien zoals armoede. Dit verslechtert dus ook het recht op bestaanszekerheid. Dit is een verslechtering van fundamentele mensenrechten. Deze verslechteringen zijn niet toegestaan. Verslechteringen zijn alleen in uitzonderlijke toestanden toegestaan bijvoorbeeld bij rampen en oorlogen.

Deze financiële nadelen zijn:

- Als huurder bij een commerciële partij betaal je meer huur (zie feitelijke vragen en antwoorden bij de begroting van 2024)²²

Op basis van de CBS-huurenquête is de gemiddelde kale huur per 1 juli 2023 in het gereguleerde segment bij woningcorporaties € 550 (zowel exclusief als inclusief harmonisatie). Dit zal bij benadering ook de gemiddelde huurprijs per 1 januari 2024 zijn.

Op basis van de CBS-huurenquête is de gemiddelde kale huur per 1 juli 2023 in het gereguleerde segment bij commerciële partijen € 640 (exclusief harmonisatie) respectievelijk € 645 (inclusief harmonisatie). Dit zal bij benadering ook de gemiddelde huurprijs per 1 januari 2024 zijn. Het verschil is met bijna 100 euro per maand significant te noemen.

- Als huurder krijg je jaarlijks te maken met een hogere huurstijging

Volgend jaar is de maximale gemiddelde huurstijging bij woningcorporaties 5,3% (huursombenadering) en bij commerciële partijen maximaal 5,8%²³.

- Corporatiehuurders hebben al twee keer (in 2021²⁴ en in 2023²⁵) een wettelijke huurverlaging gekregen in tegenstelling tot dezelfde huurders met een laag inkomen die bij een commerciële partij huren die daar geen recht op hebben.

In sommige gevallen huren zij tegen hun wil in bij een commerciële partij, omdat de sociale huurwoning in het verleden door de woningcorporatie aan een belegger is verkocht.²⁶ Dit zijn wederom de mensen die in de meest kwetsbare situaties (tot 120% van het sociaal minimum) zitten en die een verhoogd risico hebben op armoede dan wel al onder de armoedegrens leven.

²² 36410-VII Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2024

²³ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/12/22/58-procent-maximale-huurverhoging-gereguleerde-sector-in-2024>

²⁴ <https://www.woonbond.nl/eenmalige-huurverlaging-2021/>

²⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/02/21/eerste-kamer-stemt-in-met-wetsvoorstel-huurverlaging-2023-voor-huurders-met-een-laag-inkomen>

²⁶ Zie bijvoorbeeld de Vegelinssteyn in IJsselmonde en Lusthofkwartier in Kralingen.

- Vele commerciële verhuurders van huurwoningen vragen veel meer huur dan wettelijk is toegestaan

Uit de concept-Woonvisie: Stadsbreed heeft zo'n 85% van de particuliere huurwoningen een te hoge kale huurprijs. Dat wil zeggen, hoger dan zou mogen op basis van het geschatte aantal punten in het woningwaarderingstelsel (WWS). Het te veel betaalde bedrag ligt tussen de €100 en €280 voor woningen in (potentieel) sociale huur, en tussen de €130 en €370 voor woningen in (potentieel) middensegment.

Uit de Memorie van toelichting op de Wet goed verhuurderschap: Uit een onderzoek dat gedaan is in Carnisse (Rotterdam) blijkt dat betaalbaarheid van de particuliere sociale voorraad onder druk staat; regelmatig geven particuliere verhuurders aan het woningwaarderingstelsel links te laten liggen en zich te baseren op de marktprijs. Als gevolg hiervan bleek 64% van de huurders een te hoge huur te betalen. In de helft van de gevallen was dat € 100 tot € 300 per maand te veel. Eveneens was er in 55% van de gevallen sprake van achterstallig onderhoud in de woning.

Dat beeld wordt door onderzoek van Rijnmond bevestigd.²⁷ En dat wordt later nogmaals bevestigd: Uit recent [onderzoek van het Rotterdamse bureau Realstats](#) blijkt dat bijna alle huurders die in de afgelopen vijf jaar in Rotterdam een huurcontract zijn aangegaan voor een 'volgens de punten' sociale huurwoning, te veel betalen. Het gaat om bedragen tussen de 100 en 280 euro per maand. Meer dan 55 procent van deze 'op papier' sociale huurwoningen wordt ten onrechte verhuurd als was het een woning in de vrije sector.²⁸

Het gaat dus om meer dan 55%. Opmerkelijk is dat dit percentage hoger is dan in de concept-Woonvisie waar uitgegaan wordt van 50%. Overigens wordt door particuliere verhuurders dat beeld zelf bevestigd²⁹. Recht op de stad is van mening dat dit een onderschatting is. Deze mening is gebaseerd op onder andere het volgende:

- *Uit de memorie van toelichting op de Wet goed verhuurderschap: Zo heeft het huurteam van de gemeente Utrecht 457 huurprijscontroles gedaan in 2020, waarbij in 422 (96,7%) van de gevallen is geconstateerd dat er één of meerdere redenen zijn waarom de huurprijs op basis van de huurprijsregelgeving aangepast zou moeten worden. De gemeente Den Haag heeft in haar handhaving geconcludeerd dat er veel mis is in de particuliere huursector. In meerdere gevallen bleek de huur structureel veel hoger ten opzichte van het woningwaarderingstelsel en het onderhoud van woningen matig tot slecht.*
- *Recent onderzoek toont dat ook aan: Maar liefst 94 procent van de particuliere verhuurders houdt zich niet aan dat maximum, zagen de onderzoekers, en vragen veel meer dan wettelijk is toegestaan.³⁰*

Particuliere huurders betalen relatief gezien te hoge servicekosten

²⁷<https://www.rijnmond.nl/nieuws/1464979/verhuurders-carnisse-vragen-bizarre-prijzen-voor-rotwoninkjes-vaak-komen-ze-ermee-weg>

²⁸ <https://www.rijnmond.nl/nieuws/1688224/de-rotterdamse-strijd-tegen-veel-te-hoge-huren-gaat-nu-echt-beginnen-lees-hier-hoe>

²⁹ <https://www.rijnmond.nl/nieuws/1733033/verketterde-huisbaas-misschien-ben-ik-wel-een-hufter-maar-in-mijn-ogen-doe-ik-iets-goeds>

³⁰ [De gouden tijden voor particuliere verhuurders zijn voorbij | Trouw](#)

Het is algemeen bekend dat particuliere verhuurders te hoge servicekosten rekenen. Daar zijn legio voorbeelden van die in uw commissie zijn besproken. Bij woningcorporaties komt dat veel minder voor en houden zij zich veel meer aan de wettelijke voorschriften die gelden voor het op tijd inzichtelijk maken van deze kosten, waar geen winst op gemaakt mag worden. Uit het VPRO programma Pointer (waarin ook commerciële verhuurders in Rotterdam bezocht zijn):³¹

Veel huurders vechten de hoge servicekosten aan, omdat er vaak voor zaken betaald moet worden die helemaal niet geleverd worden, zoals huismeesterkosten, ramen wassen of tuinonderhoud. Navraag door Pointer leert dat in 2021 bij de huurcommissie ruim een kwart van alle zaken ging over te hoge servicekosten, waarbij de huurders in het overgrote deel (84 procent) in het gelijk worden gesteld.

Verduurzaming gaat langzamer of blijft uit in de particuliere huursector

Je krijgt als corporatiehuurder gratis isolatie en verduurzamingsmaatregelen worden eerder genomen, in tegenstelling tot het gereguleerd particulier segment waar huurders geen gratis isolatie krijgen en verduurzamingsmaatregelen (veel) langer op zich laten wachten.

Als gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing zijn er op nationaal niveau prestatieafspraken gemaakt met betrekking tot isolatie en verduurzaming.³² Het is dit college bekend dat particuliere verhuurders weinig tot geen gebruik maken van de verduurzamingsubsidies. Zelfs met een subsidie zijn de meeste particuliere verhuurders niet van plan om te verduurzamen. Het is algemeen bekend dat deze verhuurders wachten op vertrek van de huurder waarna de woning verkocht zal worden. Op dat moment wordt verduurzaming het probleem van de nieuwe eigenaar. Woningeigenaren met een relatief gezien lager inkomen kunnen deze verduurzamingsmaatregelen niet of moeilijk betalen. De NHG heeft hier meer meermaals aandacht voor gevraagd. Dit is niet nieuw. Deze problematiek zien we ook in het Verenigd Koninkrijk. Daar zijn na The right to buy van Margret Thatcher dezelfde problemen ontstaan.

Voorlopig geen stedelijk sociaal statuut voor particuliere huurders

Er komt (naar alle waarschijnlijkheid) een stedelijk sociaal statuut voor corporatiehuurders, en dus een verbetering van hun rechtspositie, maar (nog) niet voor huurders in het gereguleerd particulier segment. De positie van particuliere huurders bij herstructureringsprojecten blijft dus voorlopig onzeker. Dit vergroot bovendien de rechtsongelijkheid tussen verschillende categorieën huurders.

Enkele andere nadelen voor huurders in de particuliere sector

Huurders in het gereguleerd particulier segment durven vaak geen onderhoudsklachten te melden omdat ze angstig zijn voor het niet verlengen van de huurovereenkomst

Investerings in leefbaarheid worden wel gedaan door woningcorporaties, maar niet door commerciële verhuurders. Corporatiehuurders betalen nu mee aan de leefbaarheid waar particuliere verhuurders van profiteren, terwijl de winst en het rendement naar de particuliere verhuurder gaat.

³¹ <https://pointer.kro-ncrv.nl/nep-sociale-huur-en-de-trukendoos-van-gemeenten>; zie ook: <https://www.nporadio1.nl/nieuws/onderzoek/f2eb4fa8-08ce-4e8c-b8dd-c76a691fdb6e/half-miljoen-woningen-ten-onrechte-sociale-huur-genoemd>.

³² <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/nationale-prestatieafspraken-voor-de-volkshuisvesting>

Minder woonzekerheid voor particuliere huurders als gevolg van tijdelijke contracten met verstrekende gevolgen zoals:

- stellen die hun leven uitstellen (zoals het vormen van een gezin)
- enorme stress en kinderen geboren in en tijdens deze stresssituaties hebben daar jarenlang last van.³³

Er zijn nog meer argumenten waarom commerciële verhuurders geen sociale verhuurders zijn, maar het mag duidelijk zijn dat het rendement c.q. winst bij commerciële verhuurders boven het recht op behoorlijke huisvesting zoals geformuleerd in de uitgangspunten gaat.

Bijlage 2: Aanbevelingen met betrekking tot dakloosheid

We constateren dat dakloosheid onderdeel is van de concept-woonvisie. Dit zien wij als een positieve en noodzakelijke ontwikkeling. Niet alleen is dakloosheid de meest ernstige schending van het recht op huisvesting, maar ook in het recent gelanceerde nationale Actieplan dakloosheid is definitief afscheid genomen van het idee dat dakloosheid een zorgprobleem is. Het is een woonprobleem dat met huisvesting dient te worden opgelost. Van daaruit kan, voor hen die dat nodig hebben, de noodzakelijke passende ondersteuning worden geboden.

Recht op de stad dringt aan op de volgende maatregelen:

- 1) Naast het hanteren van de Ethos-light definitie, is het aanbevelingswaardig om niet alleen een ondersteuningsstructuur voor aandachtsgroepen te hebben maar deze ondersteuning te betrekken bij de realisatie van de opgave.
- 2) Monitoring van aandachtsgroepen is een verplichting vanuit het recht op behoorlijke huisvesting waar Nederland zich aan gecommitteerd heeft. Monitoring moet dus niet gezien als iets vrijblijvends.
- 3) Bij de monitoring van aandachtsgroepen alle belangenbehartigers en ervaringsdeskundigen betrekken in het hele proces inclusief bij de besluitvorming. Bij de plannen die gemaakt worden moeten concrete en meetbare doelen bevatten zoals de afname van het aantal huisuitzettingen bij commerciële verhuurders.
- 4) Geef aandachtsgroepen echte zeggenschap. Dat zijn de mensen met ervaringskennis. De zeggenschap kan ook via legitieme belangenbehartigers verlopen. De betrokkenheid en zeggenschap van deze mensen brengt ervaringen met zich mee, die voor structurele oplossingen die duurzaam zijn, zorgen. Gezien de complexiteit zijn deze ervaringen en ideeën zeer welkom. Zij weten als geen ander hoe beleid uitpakt.
- 5) Maak bij de Housing First-aanpak afdwingbare afspraken.
- 6) Een geïntegreerde langetermijnstrategie onderbrengen bij de wethouder Bouwen en Wonen en daarbij het recht op behoorlijke huisvesting als doel en als uitgangspunt hanteren en verankeren in beleid. Bijvoorbeeld dakloosheid niet als een zorgprobleem zien maar als een woonprobleem. Breng dakloosheid onder het domein van de wethouder wonen en niet onder het domein van zorg. Dakloosheid voorkomen en uitbannen is een harde verplichting onder het

³³ Zie boek Uitgewoond van auteur C. Hochstenbach

(inter)nationaal recht op behoorlijke huisvesting. Dus het uitgangspunt: 'De gemeente spant zich in om dakloosheid te voorkomen en op te lossen' is onvoldoende.

- 7) Geef dakloze mensen zoveel mogelijk een huurcontract op de eigen naam.
- 8) Zet veel meer in op preventie.
- 9) Stap van het zelfredzaamheids criterium af.
- 10) Stop de stigmatisering, discriminatie en criminalisering van dakloze mensen (en doe onderzoek naar eigen beleid daaromtrent). Dakloosheid is niet alleen de meest ernstige vorm van het recht op behoorlijke huisvesting maar ook van het recht op non-discriminatie.
- 11) Kijk kritisch naar beleid dat tot dakloosheid leidt zoals het afgeven van negatieve verhuurverklaringen.
- 12) Stel nieuw beleid op voor de aanpak van dakloosheid en betrek daar nu wel alle belangenbehartigers en ervaringsdeskundigen bij en neem daarin op dat huisuitzettingen niet tot dakloosheid mogen leiden. Het meest recente beleid voldoet niet aan het recht op behoorlijke huisvesting. Neem hierbij de aanbevelingen van de Kinderombudsman en Ombudsman over.³⁴
- 13) Passend toewijzen bij (dreigend) dakloosheid loslaten.
- 14) Mensen die precair wonen zoals met anti-kraakcontracten dienen beter beschermd te worden. Zij verdienen extra aandacht zoals in het sociaal statuut. Er moet een stop komen op werken met leegstandbeheerders.
- 15) Zorg dat aandachtsgroepen makkelijker toegang tot het recht hebben.
- 16) Zorg dat alle zorgpartijen uitgenodigd worden bij het maken van de prestatieafspraken
- 17) Tot slot: het meest cruciale voor het welslagen van beleid voor aandachtsgroepen is zorgen voor voldoende passende huisvesting. Het is raadzaam om de huisvesting van aandachtsgroepen te specificeren. Flexwoningen zijn geen oplossing voor een structureel probleem. Flexwoningen kosten veel capaciteit (van ambtenaren, woningcorporaties en architecten) die veel beter ingezet kan worden voor structurele oplossingen.

³⁴ <https://kinderombudsman.nl/publicaties/rapport-als-de-overheid-niet-thuis-geeft>