

Aanbod prestatieafspraken 2022-2023 'De boodschappenlijst van de Klantenraad'

29 juni 2021



Prestatieafspraken 2022- 2023

'De boodschappenlijst van de Klantenraad'

29 juni 2021

Overzicht van zaken waarover de Klantenraad graag afspraken wil maken met Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam.

Ook is terug te lezen welke onderwerpen wij niet steunen in de Woonvisie en/of de bieding (en welke wel).

We volgen hierbij zo goed mogelijk de indeling van de Gemeente Rotterdam.

1

A. Hoofddoel: realiseren van aantrekkelijke woonmilieus

1. Wijken in Balans: nieuwbouw/renovatie, verkoop en liberalisering

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. Het huidige woonbeleid met Wijken in Balans is daardoor al lang door de werkelijkheid achterhaald; een beleid waarbij veel sociale huurwoningen worden gesloopt, verkocht en/of geharmoniseerd in vele Rotterdamse wijken. Recent hebben VN-Rapporteurs ook hun zorgen geuit over het Woonbeleid van de gemeente Rotterdam (zie kader voor meer informatie hierover).

2

De beschikbaarheid en het aanbod van sociale woningen is nog nooit zo laag geweest en het nabije toekomstperspectief wijst op verdere verslechtering (bron: cijfers Woonstad Rotterdam 2021). De Klantenraad is het nadrukkelijk niet eens met het huidige woonbeleid en de maatregelen die genomen worden in het kader van Wijken in Balans. Het sluit bewoners uit op basis van inkomen en stuurt expliciet op afname van het aantal sociale huurwoningen, terwijl de beschikbaarheid al zo enorm onder druk staat.

We vinden het daarom essentieel dat het beleid 'Wijken in Balans' wordt vervangen door 'Wijken voor Iedereen'. We vinden dat gewerkt moet worden aan een inclusieve stad met voldoende aanbod van woningen en wijken die aansluiten bij de superdiverse bevolking van onze stad. We vragen de gemeente om te erkennen dat bewoners recht hebben om in hun eigen vertrouwde buurt betaalbaar te kunnen blijven wonen.

VN-Rapporteurs: Woonbeleid Rotterdam schendt mensenrechten

Voor het eerst wordt een Nederlandse gemeente door de VN aangeschreven over mensenrechtenschendingen. De Speciale Rapporteur voor het recht op huisvesting van de VN, Balakrishnan Rajagopal, en de Speciale Rapporteurs voor armoede, ontwikkeling en rechten voor migranten en minderheden, hebben in een officiële mededeling hun zorgen geuit over het woonbeleid in Rotterdam. Het verminderen van de betaalbare woningvoorraad, terwijl sprake is van woningnood, armoede en een groot aantal dak- en thuislozen in Rotterdam en Nederland, leidt tot een potentiële schending van het recht op huisvesting, schrijven de VN-Rapporteurs. Van de Nederlandse autoriteiten wordt op korte termijn een reactie verwacht en de VN-Rapporteurs roepen de autoriteiten op om in het kader van het Rotterdamse woonbeleid, alle activiteiten die tot mensenrechtenschending kunnen leiden, stop te zetten.

Ook het College voor de Rechten van de Mens reageert gealarmeerd. Voorvoerder Nacha Rakraki: "De VN-Rapporteurs uiten ernstige zorgen over mogelijke schendingen van het recht op huisvesting. Het College wijst erop dat de verantwoordelijke overheden er alles aan moeten doen om ervoor te zorgen dat zij schendingen voorkomen. Zij moeten dus onderzoeken hoe het beleid zich verhoudt tot dit mensenrecht. Cruciaal is daarbij dat ze de bewoners betrekken bij dat onderzoek, zodat zij worden gehoord en een stem kunnen hebben in de aanpak [...]."

Meer informatie: Het VN-communiqué is beschikbaar via: <https://spcommreports.ohcr.org/Tmsearch/TM-Documents> (filter Mandates: housing en State/Entity: 'Netherlands' datum t/m 18 juni) / Persbericht: <https://rechtopdestad.nl/vn-speciale-rapporteurs-woonbeleid-rotterdam-schendt-mensenrechten/>

Concreet willen we met de gemeente en Woonstad afspreken dat:

- 1.1 Mede omdat de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen sterk onder druk staat:
 - Er geen sociale huurwoningen meer worden verkocht;
 - Er geen sociale huurwoningen meer worden geliberaliseerd;
 - Een sociale huurwoning slopen alleen nog maar kan als er eerst één is bijgebouwd.
- 1.2 De huidige verdeelsleutel voor nieuwbouwprojecten aangepast gaat worden: twintig procent sociale woningbouw is te laag gezien de huidige beperkte beschikbaarheid van sociale woningen.
- 1.3 Om redenen van discriminatie en institutionele vernedering willen wij dat de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam de toepassing en uitvoering van de 'Rotterdamwet' schrappen.
- 1.4 Er worden wat ons betreft geen leefbaarheidsmonitors meer gebruikt (ten bate van het ontwikkelen van beleid en uitvoering) waarin bepaalde bevolkingsgroepen en woningtypen als negatieve indicatoren worden geoormerkt.

Uitvoering beleid Wijken in Balans, is juist uit balans

Graag wijzen wij erop dat de huidige uitvoering van het beleid Wijken in Balans, juist **uit** balans is. De inzet is alleen gericht op wijken waar een grotere concentratie van sociale huurwoningen aanwezig is. In deze wijken worden expliciet maatregelen genomen om het aandeel sociale huurwoningen te verminderen: er worden sociale huurwoningen gesloopt en vervangen door duurdere woningen en er vindt verkoop en liberalisering van sociale huurwoningen plaats.

Tegelijkertijd constateren we weinig tot geen inzet 'aan de andere kant'. In wijken waar veel duurdere huur- en koopwoningen zijn, worden geen concrete maatregelen genomen om het aandeel sociale huurwoningen te verhogen.

Concreet willen we met de gemeente en Woonstad afspreken dat:

- 1.5 Er een nauwkeurig overzicht komt van de huidige huur- en kooprij-

zen in alle wijken en buurten van Rotterdam. Hoe ziet de verdeling er voor alle wijken in de stad eruit? En wat zou dit moeten betekenen voor de inzet in wijken waar minder sociale huurwoningen zijn?

- 1.6 We willen in de komende periode met de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam komen tot concrete afspraken over het toevoegen van sociale huurwoningen in wijken en buurten waar te weinig sociale huurwoningen staan om ook deze wijken en buurten in balans te kunnen brengen.
- 1.7 We vinden het belangrijk dat de gemeente een lijst maakt met mogelijke concrete bouwlocaties waar sociale woningbouw toegevoegd kan gaan worden in duurdere woonwijken. Over het bebouwen van deze locaties kunnen afspraken gemaakt worden met onder meer Woonstad Rotterdam. Wij zien bijvoorbeeld mogelijkheden om sociale huurwoningen bij te bouwen bij de Kralingse Plaslaan, nabij het Langepad waar nu allerlei loodsen staan.

Nationaal Programma Rotterdam Zuid

In onze optiek bestaat de woonstrategie van het Nationaal Programma uit het 'verplaatsen' van problemen door sociale huurwoningen te slopen en mensen uit te laten verhuizen naar elders. Het moge duidelijk zijn dat wij deze strategie niet steunen. We zijn van mening dat dit geen duurzame oplossing is en niet bijdraagt aan de ontwikkeling van een inclusieve stad.

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid investeert in de toekomstperspectieven van jongeren. Daarbij is ook een van de pijlers van het programma gericht op samenwerking en medewerking van bewoners en ondernemers. Echter, de gemeente investeert nagenoeg niet in de inzet van opbouwwerkers die bewoners kunnen helpen om zich te organiseren. Ook lukt het tot op heden niet om wooncoöperaties van huurders in zelfbeheer op Zuid te realiseren, samen met de gemeente en woningcorporaties.

De Klantenraad wil afspraken maken die enerzijds bijdragen aan het behoud en de verbetering van de sociale huurwoningvoorraad én anderzijds zelfwerkzaamheid stimuleren van huurders, bewoners en jongeren.

De Klantenraad doet hieronder een voorzet om afspraken te ontwikkelen die bovengenoemde uitgangspunten versterken:

- 1.8 Komen tot de oprichting van een wooncoöperatie van huurders in een woongebouw/complex van Woonstad Rotterdam op Zuid, waarbij bewoners veel meer zeggenschap krijgen en zelf het beheer kunnen (laten) uitvoer(en).
- 1.9 Kleine verbeteringen van onderhoud uit laten voeren door stagiaires middels concrete samenwerkingscontracten tussen de gemeente en Woonstad Rotterdam.
- 1.10 Concrete afspraken maken die bijdragen aan werkervaringsprojecten voor jongeren van Zuid met opdrachten van Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam.
- 1.11 Mogelijk maken dat bij een aantal gemengde VVE-complexen van Woonstad Rotterdam de eigenaren met ondersteuning van een technische vakman/vakvrouw zelf het onderhoud gaan doen (zelfbeheer stimuleren).
- 1.12 Financiële inzet van de gemeente Rotterdam ten bate van inzet van opbouwwerk op Zuid met de opdracht om bewoners te organiseren die zich willen inzetten voor de verbetering van de kwaliteit van het wonen en het vergroten van zeggenschap over (toekomst)plannen in wijken en straten (zie ook 1.17).
- 1.13 Afspraken maken in een aantal huurcomplexen (bijvoorbeeld 5 complexen in 2022 en nog eens tien complexen in 2023) over een aanpak waarbij bewoners een deel van hun eigen onderhoud zelf kunnen (laten) doen in samenwerking met jongeren van Zuid die in opleiding zijn. Een deel van de besparingen zou dan ook ten goede moeten komen aan de bewoners, zodat deze aanpak ook bijdraagt aan de betaalbaarheid van het wonen.

Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials

Het beleid om studenten en young potentials vast te houden willen we samen met Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam uitbreiden naar alle jongeren in de stad Rotterdam.

Concreet wil de Klantenraad de volgende afspraken maken:

- 1.14 We krijgen graag inzicht van de gemeente en Woonstad over de (extra) inspanningen die (reeds) worden geleverd om de vele gewone Rotterdamse jongeren met lagere opleidingen die vaak al jong zijn gaan werken, te huisvesten.
- 1.15 We willen inzicht in en overzicht van de inspanningen die de gemeente en Woonstad doen om dakloze jongeren een dak boven het hoofd te bieden.
- 1.16 We willen graag op basis van bovenstaande informatie afspraken maken over hoe (eventuele) gesignaleerde knelpunten te verbeteren.

Zeggenschap voor bewoners: met elkaar een sociaal statuut opstellen

We vinden het belangrijk dat – veel meer dan nu het geval is – (toekomst) plannen voor wijken, buurten en wooncomplexen samen met bewoners worden gemaakt en in samenspraak met bewoners tot stand komen.

- 1.17 Dit betekent dat de gemeente en Woonstad Rotterdam bewoners moet stimuleren en faciliteren om zeggenschap te krijgen over veranderingen in hun woon- en leefomgeving. In alle fasen (oriëntatiefase, ontwikkelingsfase en realisatiefase) moeten bewoners onafhankelijke ondersteuning krijgen zodat zij hun recht op zeggenschap effectief kunnen uitoefenen, vooral gedurende een proces van herontwikkeling en herstructurering. We willen daarom samen met andere huurdersverenigingen en belangengroepen met de gemeente afspraken maken over het opstellen van een Rotterdams sociaal statuut waarin de zeggenschap van bewoners is verankerd.

Terugkeergarantie bij sloop

De Klantenraad vindt het belangrijk dat bewoners die wonen in sociale huurwoningen die gesloopt gaan worden het recht op terugkeer in een sociale huurwoning in de eigen wijk krijgen. Met dit recht worden onzekere jaren voorafgaand aan daadwerkelijke verhuizing voorkomen. Daarbij

is wonen veel meer dan een dak boven het hoofd. Voor een deel van de bewoners is de bekendheid en het vertrouwd van de eigen woonbuurt erg belangrijk. Onder meer vanwege sociale contacten en uitwisseling: veel bewoners krijgen en/of geven steun aan andere buurtbewoners/familieleden in de buurt en/of zetten zich in voor buurtinitiatieven, kinderen gaan er naar school, er is een vertrouwensband met een huisarts, enzovoorts.

- 1.18 Met Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam willen we concrete afspraken maken over het recht op terugkeer in de eigen wijk en het recht op terugkeer in het gerenoveerde of vernieuwde complex.

B. Hoofddoel: Woningvoorraad met toekomstwaarde

Vanzelfsprekend steunen we de inzet van de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam gericht op het verduurzamen van de stad in allerlei opzichten. Tegelijkertijd vinden we het cruciaal dat bewoners met een smalle beurs, die het al moeilijk hebben, er financieel niet verder op achteruit gaan, maar juist extra mee kunnen profiteren van alle regelingen gericht op verduurzaming.

2. Energietransitie

- 2.1 We willen met Woonstad en de gemeente duidelijke afspraken maken. We willen waarborgen dat de kosten die gepaard gaan met de energietransitie, ook op de langere termijn, neutraal blijven voor de huurders. Met andere woorden: huurders mogen er financieel niet op achteruitgaan.
- 2.2 De Klantenraad wil graag concrete afspraken maken over het plaatsen van zonnepanelen op de daken van Woonstad Rotterdam: de gemengde VVE-complexen én de daken van complexen met sociale huurwoningen. We willen ook vastleggen dat alle bewoners van deze complexen ook profijt krijgen van deze investeringen op het dak.
- 2.3 We willen afspraken maken over een aanpak waarbij huishoudens uit sociale huurwoningen (financieel) worden gestimuleerd om elektrisch te gaan koken. Dit zien wij als een van de voorbereidende stappen naar aardgasvrij wonen.
- 2.4 De subsidie van de gemeente ten bate van kleine aanpassingen in het huis die energie besparen (douchekop, folie, ledlampen enzovoorts), juist ook voor huurders van sociale huurwoningen, was een enorm succes. De Klantenraad wil graag dat Woonstad en de gemeente gezamenlijk zulke regelingen en zo'n campagne voortzetten en uitbreiden.
- 2.5 De Klantenraad steunt initiatieven om bewoners te informeren over energiebesparingen. De Klantenraad wil graag concrete afspraken maken over ontwikkeling en inzet van energiecoaches bij huurders van Woonstad Rotterdam.

- 2.6 De Klantenraad brengt tips over energiebesparingen via haar nieuwsbrieven onder de aandacht bij de achterban. Ook stelt de Klantenraad voor om een themabijeenkomst te organiseren over de inzet van energiecoaches, dit in samenwerking met actieve energiecoaches in het Oude Westen, de gemeente en Woonstad.

3. Klimaat, groen en circulariteit

De Klantenraad ondersteunt nadrukkelijk de inzet om slim om te gaan met hitte en (hemel)waterproblematiek in de bestaande bouw en nieuwbouw. We steunen nadrukkelijk de inzet om te komen tot veel meer groene daken in de stad (vanwege toename biodiversiteit, vasthouden van het regenwater).

De ambitie van de gemeente Rotterdam om te zorgen dat 'circulair' de maatstaf is, ondersteunen wij van harte.

- 3.1 We willen concrete afspraken maken met Woonstad en de gemeente over het vergroenen van daken van woongebouwen met sociale huurwoningen.
- 3.2 Uit onderzoek is gebleken dat in de wijk Bloemhof (waar Woonstad Rotterdam veel bezit heeft) hittestress een groot probleem is. We willen daarom concrete afspraken maken met de gemeente en Woonstad over het bestrijden van de hitte in deze wijk.
- 3.3 We zullen als Klantenraad een thema-bijeenkomst organiseren over het aanleggen van groene daken bij gemengde VVE-complexen van Woonstad Rotterdam.
- 3.4 We zullen een filmpje (laten) maken waarin we een goed voorbeeld van een gemengd VVE-complex waar recent een groen dak is ontwikkeld, onder de aandacht kunnen brengen met de tips en tricks.
- 3.5 We willen concrete afspraken maken over hoe de gemeente en Woonstad bewoners gaan faciliteren en steunen (ook met middelen) bij vergroening van hun leefomgeving én bij de vergroening van particuliere tuinen.
- 3.6 We willen afspraken maken met de gemeente en Woonstad om

voldoende groenbeheerbudget beschikbaar stellen. Als er meer groen in de stad komt, moet ook het beheerbudget omhoog.

- 3.7 Graag maken we concrete afspraken over de inzet van Woonstad en de gemeente om in samenspraak met bewoners binnenterreinen van woningcomplexen van Woonstad Rotterdam te vergroenen.
- 3.8 We willen concrete afspraken maken met de gemeente en Woonstad over het investeren in de inrichting van buitenruimten met eetbare planten en bomen (voedselbossen). Daarbij willen we ook concrete afspraken maken over hoe gemeente en Woonstad de bewoners gaan faciliteren en stimuleren om zich hiervoor in te zetten.
- 3.9 We willen afspraken maken met de gemeente en Woonstad over het organiseren van een campagne en het geven van financiële steun aan mensen die dat nodig hebben ten bate van het plaatsen van regentonnen.
- 3.10 We willen met Woonstad en de gemeente afspraken maken om de regels over het mogen plaatsen van regentonnen aan gevels van Woonstad Rotterdam te vereenvoudigen.
- 3.11 De Klantenraad zal via haar nieuwsbrieven en op de website huurders over alle mogelijkheden ten aanzien van het plaats van regentonnen en het vergroenen van de leefomgeving informeren.
- 3.12 De Klantenraad zal een themabijeenkomst organiseren met als doel mensen te informeren over de mogelijkheden die zij zelf hebben om zich in te zetten voor vergroening van straten, tuinen en daken en het plaatsen van regentonnen.
- 3.13 We willen afspraken maken met de gemeente en Woonstad over het ontwikkelen van een 'interieurbank'. Hier kunnen kwetsbare huurders van de woningcorporatie gratis tweedehands meubels, parket enzovoorts ophalen. Woonstad biedt huurders die verhuizen de mogelijkheid om spullen te brengen (of op te laten halen) en verzamelt deze in een opslagruimte. Kwetsbare huurders kunnen daar gratis spullen ophalen. (Bijdrage aan circulariteit en ondersteuning kwetsbaren). De Klantenraad zal meehelpen om dit initiatief onder de aandacht te brengen bij huurders.

4. Kwaliteit van de bestaande voorraad

Onderhoud voorraad sociale huurwoningen

- 4.1 We maken graag afspraken over investeringen van Woonstad Rotterdam in de bestaande sociale huurwoningvoorraad waarbij het cruciaal is dat achterstallig onderhoud wordt voorkomen en/of versneld wordt aangepakt.
- 4.2 Graag maken we concrete afspraken met Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam over de inzet van duurzaamheidsmaatregelen bij mutatieonderhoud, algemeen onderhoud en (grootschalige) renovatie van woningen. Ook deze verduurzamingsopgave mag niet ten koste gaan van de woonlasten. Dat willen we (ook voor de langere termijn) waarborgen met de gemeente en Woonstad Rotterdam.

De particuliere huursector

- 4.3 We steunen de inzet van de gemeente om het 'Actieplan goed huren en verhuren' te verbreden naar meer wijken. We maken graag afspraken over onze betrokkenheid bij evaluatie en ontwikkeling op dit onderwerp.

5. Beschikbaarheid

In Rotterdam is de beschikbaarheid van sociale huurwoningen nog nooit zo laag geweest als nu. Spoedzoekers, jongeren en mensen die op andere manier gedwongen zijn om zich te bewegen op de Rotterdamse woningmarkt, hebben een zeer groot probleem. Zij zitten in de knel. De wachttijden nemen toe, de slaagkans is sterk verminderd. Cijfers van Woonstad Rotterdam bevestigen dit beeld en laten zien dat het eerder slechter dan beter zal worden in de nabije toekomst.

De problemen zijn nog veel groter dan de gemeente Rotterdam onderkent. Zij haalt al jaren zelf de beoogde aantallen niet en door allerlei vreemde tellingen lijkt de beschikbaarheid op papier groter dan in werkelijkheid het geval is (zie ook de brief die de Klantenraad samen met de andere huurdersverenigingen heeft gestuurd naar de wethouder in april 2021).

Dit betekent voor de Klantenraad dat op allerlei manieren álle zeilen bijgezet moeten worden om de beschikbaarheid van het aanbod van sociale huurwoningen te vergroten. Alleen het inzetten op bevorderen van doorstroming is niet genoeg. Gezien de toename van de huur- en koopprijzen zullen steeds meer mensen blijven zitten waar ze zitten en zal de doorstroming stikken. Aanvullende maatregelen zijn nodig om de beschikbaarheid te vergroten.

Met de gemeente en Woonstad willen we afspraken maken over de volgende punten:

- 5.1 Aanpassen verdeelsleutel bij nieuwbouw: aandeel sociale huurwoningen verhogen en veel meer sociale huurwoningen bijbouwen.
- 5.2 Geen sociale huurwoningen meer verkopen.
- 5.3 Geen sociale huurwoningen meer liberaliseren.
- 5.4 Geen sociale huurwoningen meer slopen, voordat er nieuwe sociale huurwoningen zijn bijgebouwd.
- 5.5 Socialisatie in plaats van liberalisatie. Dat kan door het verlagen

van de huurprijzen zodat veel meer huurwoningen van woningcorporaties weer beschikbaar komen voor mensen met een laag inkomen of een laag middeninkomen. Zeker de huurprijzen van zeer dure huurwoningen moeten naar beneden worden bijgesteld.

- 5.6 In het kader van duurzaamheid en behoud van sociale huurwoningen is uitgangspunt bij herontwikkeling altijd renovatie. Pas als – in samenspraak met de huidige bewoners– blijkt dat sloop een veel beter alternatief is dan opknappen, zullen er sociale huurwoningen gesloopt worden. Maar het vertrekpunt is altijd: renoveren.
- 5.7 Opnieuw de grenzen van de midden-huren herijken. Die grenzen zijn de laatste vijf jaar steeds verder opgerekt. Een lagere grens is belangrijk om betaalbaarheid te garanderen voor de middeninkomens. Daarbij: wil je dat er doorstroming plaatsvindt vanuit de sociale huurwoningen naar woningen met een midden-huur, dan zul je deze huurprijzen moeten verlagen.
- 5.8 Toevoegen van woningen met midden-huren (tussen 752 en 950 euro).
- 5.9 Leegstand tegen gaan.
- 5.10 Stimuleren van de doorstroming van groot naar klein door ervoor te zorgen dat mensen hun huidige huur kunnen behouden (dus niet kleiner en duurder gaan wonen). Daarnaast moet vervolgens de woning die vrijkomt beschikbaar gesteld worden voor gezinnen met lage inkomens: ook hier moeten duidelijke afspraken over gemaakt worden.
- 5.11 Woningruil vereenvoudigen.
- 5.12 We streven naar het maken van afspraken over een persoonlijke aanpak voor de woningzoekenden die grote problemen ondervinden omdat zij geen woning kunnen vinden. We willen dat er op maat met hen in gesprek wordt gegaan en zij veel meer op maat worden geholpen bij het zoeken naar een woning.

- 5.13 Er is woningnood in Rotterdam. Bestrijd deze door ad-hoc maatregelen in te zetten zoals het ombouwen van kantoren en containerwoningen te plaatsen.
- 5.14 Afspraken maken over het invoeren van het project 'Onder de Pannen': van een lege kamer naar een sociaal gebaar en een financieel extraatje. In een aantal steden zijn goede ervaringen opgedaan met het project 'Onder de pannen' (www.onderdepannen.nl). We willen afspraken maken om dit project ook met huurders van Woonstad Rotterdam in Rotterdam op te starten. Onder de Pannen is een project waarmee mensen die een slaapkamer 'over' hebben, deze legaal kunnen verhuren aan een stadgenoot die dringend op zoek is naar woonruimte (en geen drugsverleden of anderszins een problematisch rugzakje heeft). Onderhuur dus, waarbij de verhuurder niet gekort wordt op uitkeringen of toeslagen. Het mes snijdt hierbij aan twee kanten: een extra 'zakcentje' voor mensen die dat hard nodig hebben én steun aan mensen die dringend een onderdak nodig hebben waardoor dakloosheid en alle problemen die daarmee samenhangen voorkomen kunnen worden.

6. Betaalbaarheid

Woonlasten maken een steeds groter deel uit van de uitgaven van huishoudens. Dit wordt als een 'vast gegeven' gezien en als het nodig is krijgen mensen hulp bij het (voorkomen) van betalingsproblemen. Natuurlijk is deze hulp belangrijk (we steunen dan ook de afspraken die daarover gemaakt worden en willen ze daar waar dat logisch is uitdragen aan onze achterban), maar het is nog veel belangrijker om ervoor te zorgen dat de kosten voor het wonen omlaag gaan. Kortom, de betaalbaarheid moet bij de wortels aangepakt worden.

- 6.1 We willen met de gemeente en Woonstad - veel meer dan nu het geval is - komen tot afspraken over het optreden tegen de dominantie van de marktwerking en over de inzet van creatieve maatregelen om de betaalbaarheid te waarborgen. Vastgoedbeleggers duiken massaal op de Rotterdamse woningmarkt en drijven de prijzen op (zie o.a. recent artikel van 12 juni 2021 in het AD).
- 6.2 We willen dat de gemeente Rotterdam zo snel mogelijk overgaat tot het instellen van een zelfwoonplicht voor particuliere eigenaren. Zo

wordt tegengegaan dat beleggers woningen die vrijkomen op de markt opkopen en veel te duur verhuren of verkameren. Een voortrekkersrol om te lobbyen voor nationaal beleid op dit punt zou helemaal mooi zijn. Er kunnen afspraken worden gemaakt hoe Woonstad en Klantenraad de gemeente Rotterdam hierbij kunnen ondersteunen.

- 6.3 De grens voor midden-huren stijgt steeds verder. Deze moet opnieuw naar beneden worden bijgesteld. Er moet nadrukkelijk aandacht zijn en blijven voor beschikbaarheid van woningen voor de middengroepen.
- 6.4 De WOZ- waarde is onderdeel van het berekenen van een maximale huurprijs van een huurwoning. Hiermee is de aantrekkelijkheid van de locatie een onderdeel van de huurprijs geworden. Omdat veel Rotterdamse wijken steeds aantrekkelijker worden is de WOZ-waarde in veel wijken gestegen en daarmee de huurprijzen.
- 6.5 Het woningwaarderingssysteem (WWS) werkt niet meer beschermend, omdat de huurprijs wordt opgedreven door de stijgende WOZ-waarden. Hierdoor vallen steeds meer woningen in de vrije sector. We willen afspraken maken om samen met de gemeente en Woonstad dit een halt toe te roepen door de WOZ-waarde te verlagen en gezamenlijk bij het Rijk te lobbyen om deze systematiek te veranderen. Deze systematiek heeft er ook toe geleid dat sociale huurwoningen op gewilde locaties geliberaliseerd konden worden. Met andere woorden: duurder gemaakt konden worden. Samenvattend: we willen afspraken maken over een puntensysteem waar bij de grondslag weer de betaalbaarheid van woningen wordt.
- 6.6 Huurteams staan huurders bij met juridisch advies, advies over onderhoudsverplichtingen en advies over de maximale huren die gevraagd mogen worden. Recent zijn de gratis diensten van de Huurteams in Rotterdam door de gemeente uitgebreid naar zes wijken. Dat is een positieve ontwikkeling. Wij willen graag afspraken maken over het verder uitbreiden van de gratis dienstverlening van de Huurteams en deze ook beschikbaar stellen voor alle huurders van Woonstad Rotterdam, als ook voor particuliere en commerciële huurders.

- 6.7 We willen afspraken maken met Woonstad en de gemeente om toe te werken naar een transparant monitorsysteem voor de huurprijzen en de jaarlijkse huurverhogingen van de vrije sectorwoningen van Woonstad Rotterdam.
- 6.8 Landelijk is een motie aangenomen over het beperken van de huurverhoging. We willen afspraken maken met de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam over hoe zij hier actief uitvoering aan gaan geven.
- 6.9 De gemeente lobbyt bij het Rijk om de leeftijdsgrens van de kostendelersnorm te verhogen van 21 naar 27 jaar, om jeugddakloosheid te voorkomen. We willen graag met de gemeente in gesprek om te kijken hoe deze lobby versterkt kan worden en wat de Klantenraad en Woonstad Rotterdam daarin kunnen bijdragen.
- 6.10 We willen afspraken maken over het aan banden leggen van flexibele huurcontracten: een vast huurcontract moet de standaard zijn. We willen afspraken maken met de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam over inspanningen om uit te dragen dat vaste huurcontracten de standaard moeten zijn en verhuurders via de verhuurdersvergunning verbieden om tijdelijke huurcontracten aan te bieden (behoudens enkele uitzonderingssituaties).
- 6.11 We willen afspraken maken met de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam over het uitvoeren van onderzoek naar de betaalbaarheid van het wonen onder de middengroepen en (parttime) zzp'ers. We maken ons gezien de ontwikkelingen op de koop- en huurdersmarkt ernstige zorgen over deze groep.

7. Huisvesting speciale doelgroepen

- 7.1 We vragen aandacht voor een betere systematiek ten aanzien van het toewijzen van een woningen en middelen van WMO, bedoeld voor het aanpassen van woningen. Nu moet je eerst de woning accepteren en daarna wordt pas door de WMO bekeken hoeveel recht je op middelen voor aanpassingen hebt. Deze route leidt tot problemen bij mensen. We willen graag met de gemeente,

Woonstad Rotterdam en de betrokken partijen in gesprek om tot oplossingen te komen.

- 7.2 Uit de praktijk vernemen wij dat sociale huurwoningen die geschikt zijn voor mensen in een rolstoel (MIVA-woningen) regelmatig verkocht worden, als MIVA-woningen worden onttrokken aan de voorraad en worden geliberaliseerd. We willen gezien de schaarste van deze MIVA-woningen afspreken met Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam dat deze woningen beschikbaar blijven als sociale MIVA-huurwoning en dus niet meer verkocht of geliberaliseerd worden.
- 7.3 We willen afspraken maken met Woonstad en de gemeente om het aantal MIVA woningen toe te laten nemen.
- 7.4 We willen afspraken maken met Woonstad en de gemeente over het huisvesten van licht verstandelijk beperkten in complexen waar veel ouderen wonen. Voor deze doelgroep is een woon- en leefomgeving die speciaal voor ouderen ontwikkeld wordt, veelal ook een zeer prettig en geschikt.

8. Leefbaarheid

Het uitgangspunt van Wijken in Balans is dat door het veranderen van de bevolkingssamenstelling de leefbaarheid in de wijken zal toenemen omdat de kwetsbaarheid vermindert. Het moge duidelijk zijn dat de Klantenraad deze opvatting veel te kort door de bocht vindt. Allerlei wetenschappelijke onderzoeken trekken de stelling 'dat door het toevoegen van duurdere huizen de leefbaarheid in de wijk toeneemt' ook sterk in twijfel.

De Klantenraad vindt het belangrijk dat de houding van de overheid verandert ten opzichte van bewoners van achterstandswijken. Er moet worden geaccepteerd dat deze mensen het recht hebben daar te wonen en dat verbetering van hun positie en woonsituatie uiteindelijk voor alle bewoners én de stad in zijn geheel beter is.

- 8.1. De klantenraad vindt het cruciaal om afspraken te maken over de inzet ten aanzien van integrale leefbaarheidsinvesteringsprogramma's die zich richten op het verbeteren van sociale cohesie,

veiligheid, gezondheid, sociaal welzijn, rondkomen en vooruitkomen in de Rotterdamse wijken. De Klantenraad wil afspraken maken over het opstellen van brede wijkinvesteringsprogramma's ter bevordering van de leefbaarheid met betrokken bewoners, woningcorporaties, gemeente en ander relevante partijen op wijkniveau.