

Rotterdam, 26– 1 2022

Betreft: geschil prestatieafspraken 2022 – 2023

Deelnemende partijen:

gemeente Rotterdam, Stadhuis, Coolingsingel, Rotterdam

Woonstad Rotterdam, Rochussenstraat 21; 3015 EA , Rotterdam

Klantenraad Woonstad Rotterdam.

Aan de Minister van Volkshuisvesting, en Ruimtelijke Ordening,

Geachte heer De Jonge,

Op 15 december 2021 hebben de Gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam een document ondertekend, genaamd Prestatieafspraken 2022-2023. De derde partij, de Klantenraad van Woonstad, is het niet eens met een voor de Klantenraad wezenlijk onderdeel van deze prestatieafspraken: de (verdere) inkrimping van de sociale huursector van Rotterdam. De Klantenraad van Woonstad heeft de prestatieafspraken niet getekend en is van mening dat deze dus niet tot stand zijn gekomen. Het geschil is van dien aard, dat het voortbestaan van dit geschil de totstandkoming van de prestatieafspraken 2022-2023 in de weg staat. Dit is de reden dat de Klantenraad, overeenkomstig artikel 19 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, het geschil aan u voorlegt.

De Klantenraad heeft – samen met de andere 4 grootste huurdersorganisaties in Rotterdam: Huurdersalliantie De Brug, Huurdersraad Vestia, CPRW Woonbron en RBRW Woonbron – besloten de prestatieafspraken niet te ondertekenen. De 5 huurdersorganisaties vertegenwoordigen gezamenlijk 90,4% van de huurders van de corporaties. Zij hebben in een gezamenlijke brief op 13 december 2021 de gemeente Rotterdam en de betrokken corporaties op de hoogte gesteld van dit besluit (bijlage verklaring huurdersorganisaties).

Reden voor het niet tekenen is dat de gemeente zich blijft inzetten op het doen verminderen van de sociale woningvoorraad en dat terwijl de beleidsdoelen op dit punt allang gehaald zijn. Gezien de zeer gespannen situatie op de woningmarkt is dat een onverantwoorde en verkeerde keuze. Alle argumenten, zorgen en bewijzen die tijdens de onderhandelingen zijn aangedragen, zijn in de overleggen door de gemeente ter zijde geschoven.

Geen prestatieafspraken tot stand gekomen

Op 15 december 2021 hebben twee partijen een document prestatieafspraken ondertekend.

Uitvoering van dit document zal betekenen, dat de belangen van een grote groep huurders zeer worden geschaad, en dat terwijl daar geen politieke beslissing aan ten grondslag ligt.

Deze grote groep huurders valt onder de kerntaak van de toegelaten instelling, Woonstad Rotterdam, namelijk de Diensten van Algemeen Economisch Belang.

Voor deze burgers van Rotterdam komt de Klantenraad (en ook de andere huurdersorganisaties) op en stelt, dat met dit veronachtzamen van deze belangen er feitelijk geen prestatieafspraken zijn.

In het persbericht van de gemeente Rotterdam, in dit geval de wethouder Bouwen, staat letterlijk het volgende: “Op 15 december 2021 ondertekenden de Rotterdamse woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente”.

De huurdersorganisaties zagen zich gedwongen dit onware beeld te corrigeren in een persbericht, waarin gesteld werd, dat 4 huurdersorganisaties, die niet mee tekenden, 90.4 % van de huurders van woningcorporaties vertegenwoordigen.

De andere partij bij deze prestatieafspraken is de woningcorporatie, een instelling, die vanuit de Woningwet de opdracht heeft gekregen te zorgen voor betaalbare woningen en die zoals hiervoor genoemd krachtens de Woningwet dit als publieke taak is opgedragen.

Dit persbericht geeft aan, dat een partij, de uitvoeringsorganisatie van de gemeente Rotterdam zich weinig laat gelegen aan diegenen, waarover prestatieafspraken voor een belangrijk deel zouden moeten gaan. Terwijl de andere partij, de corporatie Woonstad Rotterdam, wel ondertekent, maar ook heel recent zijn zorgen uitspreekt over de voorraad sociale woningen en wel die 90,4 % procent, die niet bestaat volgens de wethouder van de gemeente Rotterdam. Dit samen met de andere betrokken corporaties. Zie bijlage reactie voortgangsrapportage.

De belangen van een grote groep burgers worden ernstig geschaad door de uitvoering op het gebied wonen door wethouder en B&W van Rotterdam en daar ligt geen politiek besluit aan ten grondslag.

De Klantenraad biedt aan deze uitspraken te onderbouwen.

Conclusie Klantenraad: Er zijn geen prestatieafspraken tot stand gekomen. Zie onder andere uitspraak Adviescommissie geschillen prestatieafspraken Woningwet van 11 februari 2019 Stichting Concernberaad Woonbron tegen College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam.

Aangepaste Prestatieafspraken

Prestatieafspraken gaan over zaken, die de partijen die ze ondertekenen kunnen beïnvloeden.

De Klantenraad heeft op 29 juni 2021 een brief met uitgangspunten en een zogenaamde boodschappenlijst prestatieafspraken gezonden aan de beide andere partijen. Zie bijlagen.

De gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam hebben, nadat wij ze op 10-12-2021 geïnformeerd hadden dat we niet gingen tekenen, de Prestatieafspraken aangepast en meerdere Klantenraadpunten eruit gehaald en vervolgens een andere versie getekend dan degene die wij voor ondertekening voorgelegd gekregen hebben.

In deze laatste versie is weinig nog terug te vinden van onze 'boodschappenlijst' en die in de versie die voorlag ter ondertekening door ons wel stonden.

De Klantenraad is van mening, dat de concept Prestatieafspraken van 15 december 2021 niet openbaar zijn, en biedt aan om bovengenoemde uitspraken in besloten zitting toe te lichten.

Conclusie Klantenraad: er zijn ook feitelijk weinig afspraken over deel onderwerpen tot stand gekomen.

De Klantenraad heeft al het mogelijke gedaan om tot overeenstemming te komen

De discussie over de omvang van de sociale woningvoorraad is niet nieuw. In 2020 heeft Huurdersalliantie De Brug de minister een geschil voorgelegd over de totstandkoming van de bestuurlijke afspraken tussen Rotterdam en Havensteder, over de woonruimteverdeling en over de omvang en samenstelling van de sociale woningvoorraad. Het door De Brug aanhangig gemaakt geschil is ingegeven vanuit dezelfde zorgen over de omvang van de sociale woningvoorraad:

- de sociale woningvoorraad in Rotterdam daalt sneller dan verwacht;
- ook regionaal daalt de woningvoorraad sneller dan verwacht;
- vermoedelijk is de voorraad sociale woningen in de particuliere huur nog veel sneller gedaald dan wordt aangenomen;
- de productie komt beperkt op gang;
- en de druk neemt toe door minder vrijkomende woningen en meer woningzoekenden.

In 2022 is het belangrijkste discussiepunt nog steeds de omvang van de sociale woningvoorraad, maar er is sprake van belangrijke verschillen:

- inmiddels zijn we vele gesprekken in het kader van de prestatieafspraken verder en hebben we ondervonden hoe moeizaam de gesprekken over de omvang van de sociale woningvoorraad verlopen;
- de uitwisseling van argumenten leidt tot nu toe (slechts) tot de conclusie dat er een fundamenteel verschil van inzicht bestaat over de omvang van de sociale huurvoorraad;
- door het instellen van een 'actieplan beschikbaarheid' erkent de gemeente dat de beschikbaarheid en de doorstroming een probleem zijn. De gemeente staat echter niet open

voor suggesties die niet ten koste gaan van de sociale woningvoorraad (zoals minder slopen, eerst bouwen dan slopen, niet handelen conform woonvisie, toevoeging van middenhuur mag niet ten koste gaan van sociaal, verdeel sociaal over de regio, meer klein-maar-fijne woningen realiseren); zie bijlage beschikbaarheidcijfers, zie bijlage bod klantenraad

- De monitor ijkpunten 2020, uitgebracht op 30-4-2021, toont aan dat de druk op de woningvoorraad toeneemt. Het aantal nieuw verhuurde sociaal basis woningen zit ruim 20% onder het ijkpunt (4.298 in plaats van 5.376) en slechts 42% daarvan wordt aan regulier woningzoekenden verhuurd (in plaats van minimaal 45%); zie bijlage monitor
- De voortgangsrapportage (editie 2020), uitgebracht in september 2021, toont bovendien aan dat de ambitie van de gemeente vroegtijdig is bereikt én is overschreden. Al in 2020 (en niet in 2030) is de sociale woningvoorraad met 14.547 woningen afgenomen, terwijl de ambitie een afname van 13.500 woningen was. Nadere analyse van die voortgangsrapportage leidt bovendien tot vragen over de gepresenteerde feiten. Naar onze mening geeft de gemeente een verkeerde voorstelling van zaken, baseert zich op oude gegevens, weigert recente ontwikkelingen en cijfers mee te wegen en manipuleert de cijfers door niet-sociale woningen mee te rekenen.

De Klantenraad constateert, dat het gesprek met de wethouder en het college zeer moeizaam verloopt wat betreft de cijfers aangaande de voorraad sociale woningen en dat geldt ook voor de andere grote huurdersorganisaties.

Op 14 april 2021 hebben deze huurdersorganisaties een mail gestuurd naar de wethouder over te rooskleurige cijfers. De starre houding van de gemeente beperkt de mogelijkheden om tot een goede set prestatieafspraken te komen voor onze huurders. Zie brief huurdersorganisatie 14 april.

Aanmelden geschil bij andere partijen.

De Klantenraad heeft per mail op 6 januari 2022 aangekondigd bij de andere twee partijen, dat het geschil zou worden voorgelegd aan de minister. Zie bijlage: aankondiging geschil.

Er is antwoord gekomen op 10 januari van de gemeente en op 14 januari van Woonstad.

De reactie van Woonstad ziet de Klantenraad als een steun in de rug om voort te gaan.

De Klantenraad heeft geen geschil met Woonstad.

De ambtelijke reactie van de gemeente beschouwt de Klantenraad als een vrijblijvende uitnodiging een keer met elkaar te gaan praten en doet geen enkel recht aan de inhoud en ernst van het geschil.

Hieronder geeft de Klantenraad aan hoe het proces van de prestatieafspraken is verlopen, welke stappen zijn gezet om het gemeentelijk beleid te beïnvloeden en welke argumenten zijn uitgewisseld. Vervolgens wil de Klantenraad een aantal vragen voorleggen aan u voorleggen.

1. Het proces

Op 8 maart 2021 vond een (digitale) huurdersbijeenkomst plaats tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties over het thema beschikbaarheid. De gemeente benadrukte in dit overleg het belang van doorstroming en vroeg de aanwezig partijen om suggesties hoe die doorstroming kon worden bevorderd. 'Minder slopen', en het realiseren van 'meer klein-maar-fijne woningen' werden als suggesties afgewezen. In de gedeelde presentatie werd duidelijk dat het aantal verhuringen sterk afneemt en dat er een fundamenteel verschil van inzicht bestaat over het vergroten van de sociale huurvoorraad.

Naar aanleiding van dit overleg hebben de 5 grote huurdersorganisaties op 14 april een gezamenlijke brief gestuurd over het verschil van inzicht over de benodigde omvang van de sociale huurwoningvoorraad en de starre houding van de gemeente daarin. De brief heeft geleid tot een gesprek van de 5 grote huurdersorganisaties met wethouder Kurvers. Dit gesprek met als inzet een eerlijker woonbeleid, zodat ook mensen met een laag of middeninkomens zich welkom voelen in Rotterdam, vond op 8 juni plaats. Het kwam erop neer dat we werden aangehoord maar dat er geen ruimte kwam voor wijziging.

De Klantenraad is het overleg over de prestatieafspraken ingegaan met een eigen aanbod prestatieafspraken 2022-2023 (zie bijlage 29 juni) en een 'boodschappenlijst van de Klantenraad' als bijlage (zie bijlage , eveneens van 29 juni 2021).

Kort samengevat wil de Klantenraad afspraken maken over de toevoeging van sociale huurwoningen in dure wijken (omdat die wijken uit balans zijn), over woningen voor jongeren in plaats van alleen voor studenten over zeggenschap van bewoners bij herontwikkeling en herstructurering, over terugkeergarantie bij sloop, over woonlastenneutraliteit voor huurders bij verduurzaming, over slim omgaan met hitte en water door vergroening en over het vergroten van de beschikbare sociale huurwoningen, over (gratis) ondersteuning van huurders door het huurteam, over het aan banden leggen van flexibele huurcontracten, over de routing van de WMO en beschikbaarheid van MIVA-woningen en over de benodigde inzet om de leefbaarheid te verbeteren.

Een veelheid aan onderwerpen met bovenaan het vergroten van de beschikbaarheid en het aanbod van sociale huurwoningen in Rotterdam. De Klantenraad benadrukt hierin nogmaals de Woonvisie op het gebied van de beschikbaarheid sociale woningen niet te onderschrijven.

In de periode daarna is diverse malen overleg gevoerd waarin de bovenstaande onderwerpen aan bod zijn gekomen. Tijdens deze onderhandelingen hebben de huurdersorganisaties op verschillende momenten hun zorgen over de slinkende sociale woningvoorraad gevraagd. Deze overleggen vonden vnl. digitaal plaats (bijvoorbeeld op 16 december 2020) en de opmerkingen zijn verwerkt in de presentatie van de huurdersbijeenkomst daarna op 8 maart 2021 (zie bijlage Presentatie huurdersbijeenkomst beschikbaarheid).

De belangrijkste argumenten die zijn uitgewisseld:

- Al langere tijd neemt de vraag naar betaalbare woningen in de regio Rotterdam toe. Uit de monitor woonruimtebemiddeling 2020 blijkt dat het aantal actief woningzoekenden tussen 2018 en 2020 met ruim 12% is toegenomen;
- Het aantal sociale verhuuringen is in diezelfde periode met 17% afgenomen;
- In 2020 is gebleken dat er in 2017 geen 212.900 maar 207.900 sociale woningen waren: zo'n 5.000 minder. Blijkbaar zijn de cijfers van de gebiedsatlas niet erg betrouwbaar en neemt het aantal sociale woningen in sneller tempo af;
- De gemeente zoekt de oplossing in dure en grote woningen, zowel door nieuwbouw als door samenvoeging. Door het hanteren van minimum gebruiksoppervlakken gaat de gemeente de bouw van kleinere appartementen en splitsing van woningen tegen. Door de gezinsverdunding én de vergrijzing is er juist grote behoefte aan kleinere woningen.
- Mede dankzij de verhuurderheffing trekken particuliere verhuurders de huurprijzen op tot (ver) boven de liberalisatiegrens. Onderzoek van de gemeente in Carnisse bevestigt dat particuliere verhuurders het niet nauw nemen met de regels: 64% van de huurders bleek teveel huur te betalen;
- Met particuliere verhuurders worden geen afspraken gemaakt over de bestaande voorraad: het soort verhuur, de aanvangshuur en de toewijzing. Deze vrijkomende woningen vallen buiten de woonruimteverdeling. Alle reden om deze woningen niet mee te rekenen tot de sociale woningvoorraad;
- Het opkopen van woningen door beleggers gaat ten koste van het aanbod voor huishoudens die een dak boven hun hoofd nodig hebben en de woning zelf gaan bewonen.
- Studentenwoningen (kleine woonunits met een hoge mutatiegraad) worden op dit moment meegerekend als sociale woning. Evenals de relatief kleine woningen die projectontwikkelaars nog net sociaal (binnen de huurtoeslaggrenzen) realiseren.

2. Vragen aan de minister

De Klantenraad wil graag van de minister een antwoord op de volgende vragen:

1. Hoe verhoudt de gelijkwaardige positie van huurdersorganisaties zich tot de politieke wensen op lokaal niveau?

2. Uit de meest recente voortgangsrapportage blijkt dat de afname van het aantal sociale huurwoningen in Rotterdam verder gaat dan het Addendum toestaat voor de totale periode tot 2030. Wie bepaalt dit nieuwe beleid?
3. De telkens terugkerende discussie over de cijfers raakt nadrukkelijk de uitvoering van gemeentelijk beleid. Is het niet tijd voor één, landelijke, heldere, definitie én monitoring van sociale woningen?

Ad 1 Hoe verhoudt de gelijkwaardige positie van huurdersorganisaties zich tot de politieke wensen op lokaal niveau?

Sinds de Woningwet in 2015 is gewijzigd hebben huurdersorganisaties een grotere rol gekregen. De huurdersorganisaties zijn sindsdien een volwaardige gesprekspartner in de prestatieafspraken met gemeente en corporaties over het lokale woonbeleid. Alle drie partijen zitten gelijkwaardig aan tafel. Theoretisch gezien is sprake van gelijkwaardige gesprekspartners die in samenwerking tot prestatieafspraken moeten komen. Als een gemeente star vasthoudt aan de lokale woonvisie en andere samenwerkingspartners geen ruimte gunt, is echter geen sprake van samenwerking of van een gelijkwaardige positie.

Al eerder is gebleken dat de gemeente Rotterdam van mening is dat met de Woningwet van 2015 toegelaten instellingen onder aansturing van de gemeente staan. De toegelaten instelling, in dit geval Woonbron, werd gedwongen om eigen middelen in te zetten om particuliere woningen op te kopen. In 2019 heeft Woonbron de minister van BZK om advies gevraagd. De Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet heeft destijds geconstateerd dat – alhoewel het conflict de totstandkoming van prestatieafspraken niet in de weg heeft gestaan – het om een langlopende kwestie gaat die ook in de toekomst aan de orde kan zijn én tevens andere werkzame toegestane instellingen in het gebied raakt. Vandaar dat een advies aan de minister is uitgebracht. Kort samengevat luidt dit advies dat corporaties niet kunnen worden gedwongen om investeringen onder elke conditie te doen. In de Woningwet is geen sprake van een hiërarchische verhouding in de lokale driehoek van gemeente, corporatie en huurdersorganisaties. De minister heeft het advies van de Commissie overgenomen en Woonbron in het gelijk gesteld.

In het verweerschrift van de gemeente stelt deze een redelijke bijdrage te mogen vragen van Woonbron. Die vraag kan andersom ook aan de gemeente worden gesteld. In de huidige kwestie betreft het weliswaar geen financiële bijdrage maar een minstens zo belangrijke bijdrage: in het serieus nemen van overlegpartners en het zo objectief mogelijk meewegen (en presenteren) van alle feiten en argumenten.

Ad 2 Uit de meest recente voortgangsrapportage (editie 2020) blijkt dat de afname van het aantal sociale huurwoningen in Rotterdam verder gaat dan het Addendum toestaat voor de totale periode tot 2030. Het is tijd voor een nieuwe Woonvisie.

De Rotterdamse Woonvisie

Rotterdam heeft de huidige woonvisie (2018-2030) in 2015 opgesteld en in 2019 bijgesteld en voorzien van een addendum (Thuis in Rotterdam). In het addendum bij de Rotterdamse Woonvisie in 2019 is de koopgrens opgetrokken naar € 174.000 wat leidde tot een (theoretische) groei van de sociale woningvoorraad. Overigens geven de corporaties in hun brief d.d. 25 oktober 2021 aan ook destijds te hebben aangegeven geen voorstander te zijn van het meerekenen van particuliere koop en huur.

In 'Thuis in Rotterdam, addendum Woonvisie 2030' staan de volgende tabellen opgenomen over de voorraadontwikkeling:

Totale woningvoorraad (incl. onzelfstandige eenheden) in 2017 en 2030

	2017			2030	
Totalen	310.300	100%	+33.100	343.400	100%
Sociaal segment	212.900	69%	-13.500	199.400	58%
Midden, hoger en topsegment	97.400	31%	+46.600	144.000	42%

Bron: Thuis in Rotterdam, addendum Woonvisie 2030, pagina 6

Ontwikkeling zelfstandige woningvoorraad 2000,2017 en 2030 (incl. aandeel corporaties)

	2000 (won)	(%)	2017 (won)	(%)	2030 (won)	(%)
Totaal	289.500	100%	310.300	100%	341.400	100%
Midden-, hoger en topsegment, waarvan corporatie	72.100 3.200	24,9% 1,1%	97.400 9.500	31,4% 3,1%	144.000 11.200	42,2% 3,3%
Sociaal incl. sociaal basis Waarvan corporatie	217.400 158.700	75,1% 54,8%	212.900 124.700	68,6% 40,2%	197.400 114.500	57,8% 33,5%
Sociaal basis Waarvan corporatie	194.700 149.000	67,3% 51,5%	154.500 109.300	49,8% 35,2%	133.600 96.400	39,1% 28,2%

Bron: Thuis in Rotterdam, addendum Woonvisie 2030, pagina 8

Voortgangsrapportage editie 2020

Jaarlijks wordt een voortgangsrapportage gemaakt, waarin de voortgang inzichtelijk wordt gemaakt. De meest actuele voortgangsrapportage is in september 2021 uitgebracht maar nog niet op de website van de gemeente geplaatst. Op de website is editie 2019 opgenomen. Uit de voortgangsrapportage editie 2020 blijkt dat de ambitie in het addendum voor de afname van de sociale voorraad eind 2020 al is bereikt.

Ontwikkeling sociale woningvoorraad, periode 2017-2020 (tabellen pagina 17 en 18)

	2017		Toe-/afname	2020	
Totalen	310.300	100%	+7.654	317.954	100%
Midden, hoger en topsegment	97.400	31,4%	+ 22.201	119.601	
Sociaal segment	212.900	68,6%	-14.547*	198.353	60,4% **
van corporaties	124.700	40,2%	-953*	123.747	38,9%
van particuliere huur (inschatting)	?	?	-1.584*	?	?
van koop	?	?	-12.010*	?	?

Bron: Voortgangsrapportage Woonvisie 2030:

* Gegevens uit figuur 6, pagina 17

** Gegevens staafdiagram pagina 18

Op pagina 17 van de voortgangsrapportage (hoofdstuk 3.2.1 Sociale koopvoorraad krimpt te snel) is in alinea 2 te lezen: 'de Rotterdamse sociale voorraad is in die periode met ruim 14.500 woningen afgenomen. Dat is veel harder, dan wanneer de afname uit het Addendum zich tussen 2017 en 2030 lineair zou ontwikkelen: ongeveer 3.100 woningen in drie jaar tijd. Hoewel binnen regionale afspraken nog een bescheiden afname mogelijk zou zijn, zit de daling al aan de grenzen van wat het addendum toestaat voor de totale periode tot 2030'.

Naar onze mening wordt de afname gebagatelliseerd: zowel door in de kop alleen op de te snelle daling van de koopvoorraad te richten. Door sociale huur en koop mee te nemen in de definitie krimpt ook de sociale woningvoorraad te snel en zitten we al 10 jaar eerder. Bovendien zit de daling niet aan de grenzen van wat het Addendum toestaat maar worden die grenzen ruimschoots overschreden.

Reactie voortgangsrapportage Woonvisie

De vier grootste corporaties hebben op 25 oktober 2021 aan de commissie BWB van de Gemeente een reactie op de voortgangsrapportage geschreven. Zie bijlage. Hierin uiten zij niet alleen hun grote zorgen maar wijzen zij ook op fouten in de berekeningen. Ook vragen zij om meer ruimte voor sociale woningbouw door de woningcorporaties en roepen zij op om de (uitvoering van de) Woonvisie te actualiseren.

De corporaties verwachten dat de sociale woningvoorraad in Rotterdam in de praktijk aanzienlijk kleiner is dan de 60,4% uit de voortgangsrapportage. Als argumenten noemen zij:

- De corporatiedata zijn van 31-12-2020, de gepresenteerde data particulier zijn van 31-12-2019. Sinds 1-1-2020 zijn de woningprijzen met minstens 13% gestegen, waardoor nauwelijks meer sprake is van een sociale koopvoorraad in Rotterdam;
- De particuliere sociale huurvoorraad is afgenomen met ca.1.600 woningen maar in de rapportage wordt aangegeven dat het gegeven beeld rooskleuriger kan zijn dan in de praktijk. De corporaties delen dit voorbehoud en wijzen erop dat uit cijfers van Pararius blijkt dat het aandeel sociale verhuringen sterk afneemt: van 16% in 2017 naar 5% in 2020;
- Het deel van de sociale voorraad in de koop- of particuliere huursector is voor de sociale doelgroep alsnog niet bereikbaar vanwege de noodzaak van overbieden of vanwege minimale inkomenseisen.
- De gemeente telt renovatie (vernieuwbouw) mee als nieuwe woningen terwijl het om een kwaliteitsimpuls gaat, die geen extra woningen oplevert;
- In de ontwikkeling van de gestarte bouwproductie tussen 2018 en 2020 worden projecten zoals de Lee Towers (880 woningen), OurDomain (612 woningen) en Startmotor (566 woningen voor jongeren tussen 18 en 27 jaar) meegerekend. Een deel van de woningen in deze projecten heeft weliswaar een huurprijs onder de liberalisatiegrens, maar dankzij de relatief hoge servicekosten zijn ze niet passend (en dus onbereikbaar) voor de sociale doelgroep.

Kortom: de sociale woningvoorraad is inmiddels nog veel sterker gedaald. Om de beschikbaarheid structureel te verbeteren roepen de corporaties de gemeente ertoe op nieuwbouw van sociale huurwoningen weer topprioriteit te maken en sociale nieuwbouw zoveel mogelijk door corporaties te laten invullen.

Ook roepen de corporaties op om de monitor en voortgangsrapportage te verbeteren:

- Als bij een vernieuwbouwproject sprake was van een woonfunctie deze altijd te duiden als sloop/nieuwbouw en nieuwbouw als sprake is van uitbreiding;
- Maak inzichtelijk welke projecten bij 'realisatie sociaal' daadwerkelijk een bijdrage leveren aan de ijkpunten Beschikbaarheid van de Woonvisie;
- Actualiseer de (uitvoering van de) woonvisie naar aanleiding van afgelopen en recente ontwikkelingen in de Rotterdamse woningvoorraad.

De Klantenraad omarmt dit pleidooi en heeft in zijn boodschappenlijst meer transparantie bepleit.

De huidige uitvoering van het beleid Wijken in Balans, is naar onze mening juist **uit** balans. De inzet is alleen gericht op wijken waar een grotere concentratie van sociale huurwoningen aanwezig is (en gericht op afname daarvan), in wijken waar veel duurdere huur- en koopwoningen zijn, worden geen concrete maatregelen genomen om het aandeel sociale huurwoningen te verhogen. Die transparantie kan worden gevonden in:

- Een nauwkeurig overzicht van de huidige huur- en koopprijzen per wijk en buurt;
- Concrete afspraken over toevoegen van sociale huurwoningen in wijken met te weinig sociale huurwoningen;
- Een lijst met mogelijke concrete bouwlocaties;
- Een hoger percentage sociale woningbouw dan de huidige 20%
- Sloop van een sociale huurwoningen kan alleen na toevoeging van een sociale huurwoning;
- Pilots als 'onder de pannen' om door kamerverhuur de beschikbare woningvoorraad beter te benutten;
- Het inzichtelijk maken van heel kleine woningen (voor studenten en jongeren), zoals in andere (studenten)steden als Amsterdam en Groningen wordt gedaan.

Ad 3 De telkens terugkerende discussie over de cijfers is niet constructief en gaat ten koste van kostbare tijd. De huurdersorganisaties vragen daarom om één, landelijke, heldere, definitie én monitoring van sociale woningen.

In Nederland worden lokaal, op het niveau van woningmarktregio's en gemeenten, woningmarktafspraken gemaakt. De discussie in Rotterdam staat niet op zichzelf en wordt ook elders gevoerd. Elke woningmarktregio maakt zijn eigen regionale woningmarktafspraken en hanteert daarin zijn eigen definities van sociale woningen. Ook in andere woningmarktregio's blijkt het maken van afspraken een ingewikkelde exercitie door de grote verschillen tussen gemeenten. In 'woorden' is iedereen bereid mee te werken, maar vooralsnog leidt dit onvoldoende tot 'daden': het creëren van nieuwe sociale woningen.

Regioakkoord woningmarktafspraken Regio Rotterdam

In de regio Rotterdam is in 2017 een regioakkoord woningmarktafspraken 2018-2030 afgesloten.

In het regioakkoord wordt de sociale woningvoorraad als volgt gedefinieerd:

- Corporatievoorraad: de hele DAEB-voorraad;
- Corporatievoorraad: niet-DAEB < huurliberalisatiegrens (prijspeil 2018: € 710,68*);
- Particuliere huurvoorraad < huurliberalisatiegrens (prijspeil 2018: € 710,68);
- Koopwoningvoorraad < € 140.000 WOZ-waarde (prijspeil 2018);

*Partijen zijn zich ervan bewust dat het niet-DAEB gedeelte van de corporatievoorraad in de hierboven aangegeven sociale voorraad nu nog een sociale functie vervult, maar op termijn in principe een commerciële functie zal gaan vervullen. Veelal zal de huurprijs bij mutatie worden aangepast tot boven de liberalisatiegrens.

In het regioakkoord worden tevens diverse kaders en risico's benoemd zoals de sanering van Vestia en de impact op de voorraadontwikkeling, een te verwachten tekort aan corporatievoorraad door sloop, verkoop en liberalisatie, het feit dat op de corporatievoorraad de meeste invloed uitgeoefend kan worden, ontoereikende investeringsruimte bij corporaties waardoor zij afhankelijk zijn van faciliteiten van gemeenten :

Andere woningmarktregio's

Andere woningmarktregio's hanteren andere definities voor de woningbouwopgave: voor koopwoningen wordt in de regio Haaglanden als WOZ-grens € 165.000 gehanteerd, in de regio Amsterdam € 156.000. De regio Utrecht telt koopwoningen helemaal niet mee.

Wat betreft particuliere sociale huurwoningen zijn er meerdere redenen om deze niet (langer) mee te rekenen:

- omdat particuliere verhuurders de woningen buiten de woonruimteverdeling om verhuren en hogere inkomenseisen stellen, maken huishoudens met een laag inkomen weinig kans. De ervaring leert dat ook hier sprake is van overbieden;
- omdat particuliere verhuurders geen rekening hoeven te houden met urgentieregelingen en statushouders, mensen uit een GGZ-instelling en andere uitzonderingen dus geen voorrang hoeven te geven;
- particuliere sociale huurwoningen zijn daarom 'echte' sociale huurwoningen.
- Er blijken onvoldoende (harde) cijfers zijn over de huurprijzen van de particuliere woningvoorraad en de verhuur ervan;
- Bovendien zijn er in de particuliere huurvoorraad veel misstanden, waardoor de gevraagde huurprijs veel hoger is dan wettelijk toegestaan;
- Bovendien worden in deze sector veel flexibele huurcontracten gehanteerd, waardoor de huurprijzen snel wijzigen en enorm (kunnen) worden opgestuwd.

Uit de contacten met andere huurdersorganisaties blijkt dat deze discussies op veel plekken spelen. Discussies over cijfers zitten daden in de weg. Heldere definities welke woningen wel en niet worden meegeteld in de sociale woningvoorraad zijn van groot belang, ook om zicht te hebben/krijgen op de landelijke situatie en (on)mogelijkheden. Zonder heldere definities ontstaat er geen vertrouwen en ontbreekt de wil om mee te werken aan een oplossing. Bovendien worden door deze discussies kostbare tijd, geld en energie verspild die niet kunnen worden besteed aan wat werkelijk van belang is: het oplossen van de woningcrisis en het zo snel, efficiënt en creatief mogelijk creëren van extra woonruimte.

Ten behoeve van de prestatieafspraken is veel moeite gedaan om de cijfers van corporaties te kunnen vergelijken en is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) ontwikkeld. De IBW biedt daarmee transparantie, inzicht en vergelijkbaarheid op het niveau van individuele corporaties en gemeenten en kan het gesprek ondersteunen tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties over de lokale prestatieafspraken en het maken van keuzes over de inzet van middelen ten opzichte van de opgaven op lokaal niveau. Transparantie over de lokale opgave zou dit gesprek in onze ogen zeer ten goede komen. Reden voor de Klantenraad om te pleiten voor één landelijke en heldere definitie (en monitoring) van de woningmarktafspraken.

4. Conclusie

Ingewikkelde en tijdrovende lokale discussies over de sociale woningvoorraad zijn niet uit te leggen aan de achterban en leiden tot desinteresse en frustratie bij enthousiaste vrijwilligers. Deze uitvoeringspraktijk maakt dat vele woningzoekenden en daklozen het aanbod (en dus hun kansen) alleen maar verder zien afnemen en in een steeds uitzichtlozer situatie terechtkomen.

De Klantenraad Woonstad Rotterdam vraagt aan u :

- **de overeenkomst prestatieafspraken Woonstad Rotterdam en gemeente Rotterdam van 15 december 2021 nietig te verklaren**
- **Burgemeester en Wethouders van Rotterdam op te dragen te stoppen met de uitvoeringspraktijk, die tot gevolg heeft een daling van de sociale woningvoorraad in Rotterdam**

- **Op basis van voorgaande uitspraken de drie partijen op te dragen te komen tot prestatieafspraken 2022 – 2023**
- **En antwoord te geven op de drie hiervoor genoemde vragen aan u gesteld.**

De Klantenraad biedt aan daar waar nodig , zijn beweringen aannemelijk te maken en uw vragen te beantwoorden.

De Huurdersraden van Havensteder, Vestia en de Woonbron, de Brug, Huurdersraad Vestia en de CPRW, ondersteunen dit bezwaar.

Hoogachtend,

Laurie Hermanns
Voorzitter Klantenraad Woonstad Rotterdam

-