

Aan: Gemeente Rotterdam, tav wethouder C.M. Zeegers en  
Raad van Bestuur Woonstad Rotterdam, tav M. Hoekstra van der Deen en  
M. el Achkar

**Bieding Klantenraad Woonstad Rotterdam**  
**Prestatieafspraken 2024-2025**  
**30 juni 2023**

Deze bieding is tot stand gekomen op basis van gesprekken met de gezamenlijke huurdersorganisaties van Rotterdamse woningcorporaties (GOH) en gesprekken met de leden van de Klantenraad.

De Klantenraad Woonstad Rotterdam staat voor een leefbaar en sociaal Rotterdam, met aandacht voor de menselijke maat. Dat is hard nodig. Veel signalen wijzen erop dat we te maken hebben met een woningcrisis in Rotterdam. De beschikbaarheid, betaalbaarheid en geschiktheid van het wonen staat voor verschillende groepen Rotterdammers sterk onder druk. Daarnaast is op het dossier van de verduurzaming de komende jaren veel werk aan de winkel. De verduurzamingsopgave van woningen en wijken is urgent en deze opgave raakt alle bewoners van onze stad (uit jaarplan 2023 van de Klantenraad).

**A. Beschikbaarheid**

**Afspraken maken over het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen en beter benutten van de huidige sociale huurwoningvoorraad om wachtlijsten te beperken en aandachtsgroepen adequaat te kunnen huisvesten.**

1. Uitbreiding aantal sociale huurwoningen.
2. Uitbreiding aantal woningen met een middenhuur.
3. Alleen woningen slopen als door technische problemen renovatie onmogelijk is of veel te duur blijkt te zijn (zie ook punt 9 onder duurzaamheid).
4. Geen sociale huurwoningen verkopen.
5. Geen sociale huurwoningen liberaliseren.
6. Ook zijn we zeer terughoudend ten aanzien van de verkoop van duurdere huurwoningen van woningcorporaties of het opnieuw doorverkopen van koopwoningen in tussenvormen. We zien liever dat deze woningen in huurprijs worden verlaagd en bij verkooplabel terug worden gebracht naar sociale huur (zie mede ook het punt hieronder).
7. Socialisatie: We vinden belangrijk dat dure huurwoningen in huurprijs worden verlaagd naar woningen met een sociale huur of middenhuur (in plaats van liberalisatie spreken we daarom van socialisatie).
8. We willen afspraken maken over een verdeelsleutel van 50% sociale huurwoningen bij nieuwbouwprojecten en 30 procent middenhuur.
9. We willen afspraken maken over de invoering van het project 'Onder de Pannen' in Rotterdam. Dit project is reeds operationeel in andere steden en 'snijdt het mes aan meerdere kanten'. Middels het project wordt het aanbod (dak boven het

hoofd) verruimd, het is financieel aantrekkelijk voor lage inkomensgroepen en het project biedt een tijdelijke oplossing voor economisch daklozen. Zie ook: [Van woningnood naar huisgenoot | Onder de pannen](#). Dit voorstel stond ook in onze vorige bieding. Toen hoorden we van de gemeente en Woonstad Rotterdam dat zij dit een goed idee vonden. Helaas is er tot op heden geen uitvoering aan gegeven. We stellen voor om uit te zoeken waardoor dit komt en met elkaar afspraken te maken gericht op het invoeren van dit project in Rotterdam in de komende periode.

10. Graag maken we afspraken over het uitvoeren van een breed onderzoek naar het vergroten van de mogelijkheden en het verruimen van regelgeving *binnen het gehele woningaanbod van Woonstad Rotterdam* gericht op het huisvesten van mensen die op verschillende manieren willen samenwonen; denk aan hospita constructie waarbij een student inwoont, of bijvoorbeeld drie jonge werkende mensen. Wat zijn de mogelijkheden? Welke belemmeringen kom je in welk segment van het woningaanbod van Woonstad Rotterdam tegen? We vinden dit van belang om te nader te onderzoeken omdat we verwachten dat hier mogelijkheden te vinden zijn om meer mensen een dak boven hoofd te bieden. Vanzelfsprekend is het van belang dat het 'op andere manieren samen wonen van mensen' niet gepaard gaat met overlast en het vragen woekerprijzen voor (kleine) kamers (zie ook de eerste punten onder de kop leefbaarheid).
11. Graag maken we afspraken over het uitvoeren van een specifiek onderzoek naar de (on)mogelijkheden om met meer dan twee studenten of jonge werkende mensen een woning te bewonen *binnen de VVE's waar Woonstad Rotterdam* bij betrokken is. Wat zijn voordelen van restricties (overlast tegen gaan?) en wat zijn nadelen van restricties (minder mogelijkheden voor meerdere mensen om een dak boven hun hoofd te hebben?) en wat is er voor nodig om dit te realiseren? (moeten de VVE reglementen aangepast worden?).
12. Vanuit de Klantenraad ontvangen we veel signalen van ouderen die 'vastzitten' in hun te grote woning en bereid zijn om te verhuizen (en/of graag willen verhuizen) naar een kleinere woning, maar door de hoge huurprijs van de kleinere woning daar vanaf zien. We denken dat de doorstroming een flinke boost kan krijgen als ouderen de mogelijkheid krijgen om kleiner te gaan wonen met behoud van hun huidige huur. We willen daarom graag afspraken maken over het stimuleren van het verhuizen van groot naar klein waarbij de huurders – als ze dat willen- de huurprijs van hun grotere woning behouden als ze verhuizen naar kleinere woning (dit omdat vaak de huurprijs voor de grotere woning lager is dan de nieuwe kleine huurwoning). Tevens vinden we het van belang dat de grotere woning dan beschikbaar blijft voor de sociale huurwoningvoorraad (dus niet geharmoniseerd of verkocht gaat worden).
13. Stimuleren van omvormen van kantoren en fabriekspanden tot sociale huurwoningen.
14. Bouwen op daken verder stimuleren.
15. Leegstandwet toepassen (woningen mogen niet langer dan een jaar leeg staan).
16. Woningruil vereenvoudigen.
17. **Let op:** de wethouder heeft eerder aangegeven dat flexwoningen niet meegerekend worden tot de sociale huurwoningvoorraad. Met dit gegeven zal in de prestatieafspraken dan ook rekening gehouden moeten worden.
18. We willen wel voorstellen om afspraken te maken over het neerzetten van noodwoningen en flexwoningen, maar dan wel in eigendom en exploitatie van de woningcorporatie.

## **B. Verduurzaming**

1. Voorstander van verduurzaming mits dit niet leidt tot hoge(re) woonlasten voor huurders.
2. Woningen met E/F/G labels aanpakken (zie Nationale Prestatieafspraken).
3. Lagere huur invoeren voor huurders met slecht geïsoleerde woningen.
4. Voorlichting en betrokkenheid van huurder bij verduurzamingsopgaven versterken. Onder het motto 'samen kom je verder' maken corporaties, gemeente en huurdersorganisatie gezamenlijk plannen over hoe ze samen met bewoners 'van onderop' werken aan verduurzaming.
5. Stimuleren van het vergroenen van daken, tuinen en geveltuintjes. Tevens andere maatregelen doorvoeren tegen hittestress waaronder het aanbrengen van zonwering enzovoorts.
6. Investeren in ledverlichting en andere besparingsmaatregelen om de energiekosten in de servicekosten zo laag mogelijk te krijgen.
7. Stimulerende aanpak ontwikkelen en uitvoeren gericht op het laten toenemen van het aantal huishoudens in sociale huurwoningen dat elektrisch kookt. Dit is een voorbereidende stap op aardgasvrij wonen.
8. De subsidie van de gemeente ten bate van kleine aanpassingen in het huis die energie besparen, was, juist ook voor huurders van sociale huurwoningen, een enorm succes. De Klantenraad wil graag dat Woonstad Rotterdam en de gemeente gezamenlijk zulke regelingen en campagnes voortzetten en uitbreiden. De Klantenraad kan daar aan bijdragen door de regelingen bekend te maken bij de achterban.
9. In het kader van duurzaamheid én behoud van sociale huurwoningen is het uitgangspunt bij herontwikkeling altijd groot onderhoud of 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 vertrekpunt is altijd: renoveren (zie ook nummer 2 onder A. Beschikbaarheid).

## **C. Betaalbaarheid**

1. Met de hoge inflatie en toegenomen armoede is het van belang dat er maatwerk wordt geboden bij jaarlijkse huurverhogingen (geen generiek beleid).
2. Onderhandelingen over de jaarlijkse huurverhoging vinden plaats tussen de corporatie en betrokken huurdersorganisatie.
3. Geen inkomensafhankelijke huurverhoging meer.

## **D. Leefbaarheid: investeren in de kwaliteit van de woning en kwaliteit leefomgeving**

1. Blijven investeren in het actieplan Goed Huren en Verhuren in Rotterdam (evalueren, uitbreiden indien nodig en doorgaan met de uitvoering). We signaleren nog steeds excessen van overlast bij particuliere woningen en signaleren nog steeds dat er huurders zijn die (zeer) hoge bedragen moeten betalen voor kleine kamers en studio's. Ook hebben we gelezen dat college meer ruimte biedt aan verkamering van woningen. Van onze achterban krijgen we signalen dat zij zich daar veel zorgen over maken omdat het in bepaalde gebieden tot (grote) overlast leidt. Daarom willen we afspraken maken over het oplossen van excessen met betrekking tot overlast en slecht verhuurderschap.

2. We verwachten ook goed verhuurderschap binnen VVE's. Huurders hebben, los van de VVE, een directe relatie met Woonstad en dienen als zodanig goed geholpen te worden bij klachten en meldingen.
3. Blijven investeren en het uitbreiden van de inzet van huurteams. Zij staan huurders bij met juridisch advies, advies over onderhoudsverplichtingen en advies over de maximale huren die gevraagd mogen worden. Ook hebben zij een meldpuntfunctie voor omwonenden bij overlastgevende situaties.
4. Inzet gericht op het tegengaan van overlastgevende situaties in buurten en het informeren van huurders in particuliere sector over hun rechten.
5. Betere verdeling van sociale huurwoningen in de stad. Ook in "dure" wijken sociale huisvesting.
6. Investeren in kwalitatief goede en veilige woningen (vocht- en schimmelvrij en brandveilig). Uitvoeren van een APK-keuring voor woningen met verplichte gevolgen voor verhuurder en/of gemeente.
7. Toekomstbestendig maken van de leefomgeving met laadpalen, ruimte voor scootmobiel, betaalbare persoonsalarmering, laagdrempelige zorgvoorzieningen, goede, groene, schaduwrijke buitenruimte, behoud van WMO-voorzieningen bij ingrepen in de woning enzovoorts.

#### **E. Huisvesting speciale doelgroepen**

1. We vinden het belangrijk dat ook tijdens de komende periode Woonstad en de gemeente zich inspannen om Rotterdamse jongeren met praktijkopleidingen, die vaak al jong zijn gaan werken, te huisvesten.
2. Afspraken maken over inzet van gemeente en Woonstad om dakloze jongeren te huisvesten.
3. Uit de praktijk vernemen wij dat sociale huurwoningen die geschikt zijn voor mensen in een rolstoel (MIVA-woningen) regelmatig verkocht worden, alsook dat MIVA woningen worden onttrokken aan de sociale huurwoningvoorraad en worden geliberaliseerd. We willen, gezien de schaarste van deze MIVA-woningen, afspreken met Woonstad en de gemeente dat deze woningen beschikbaar blijven als sociale MIVA huurwoningen en dus niet meer verkocht of geliberaliseerd worden.
4. We willen afspraken maken met Woonstad en de gemeente om het aantal MIVA woningen te vergroten.
5. Aanbod levensloopbestendige woningen vergroten door te investeren in de bestaande voorraad en nieuwbouw te ontwikkelen die aan alle eisen voldoet.
6. Investeren in wonen met zorg: Naast woningen in de bestaande voorraad levensloopbestendig maken en nieuwe levensloopbestendige woningen te bouwen, gaat het bij wonen met zorg ook om het creëren van wijken met goede voorzieningen (in de openbare ruimte, maar ook met aandacht voor voorzieningen als huisarts, fysio, goedkope restaurants, ontmoetingskamers enzovoorts).

#### **F. Aanvullende vragen.**

1. Er wordt nu gesproken over 'wijken voor iedereen'. Kunnen jullie ons uitleggen wat het verschil is tussen 'wijken (uit) in balans' en 'wijken voor iedereen'?
2. De beschikbaarheid van voldoende sociale, en middenhuur-woningen baart ons nog steeds veel zorgen gezien de wachtlijsten en de gestegen kosten waar veel mensen mee te maken hebben gekregen. Dit blijft dus voor ons een belangrijk thema.

We willen graag met de gemeente en Woonstad in gesprek gaan over hoe zij willen gaan sturen op meer/voldoende sociale en middenhuur-woningen. Hoewel er nu een landelijke definitie ligt van een sociale woning, blijft het, in onze ogen, lastig om tot concrete aantallen te komen. Wordt dit ook zo ervaren door jullie en hoe gaan jullie hier mee om? Want hoe kun je doelen stellen voor aantallen sociale/middenhuur-woningen als je geen nul-meting hebt? Wanneer is er dan sprake van voortgang en succesvol beleid? We hebben behoefte hier met elkaar over in gesprek te gaan, om zo goed inzicht in de aantallen te hebben, zodat er ook transparant regie en bijsturing op gevoerd kan worden.

3. Het Nationaal Programma Zuid krijgt veel aandacht bij de bieding. Ruim een half jaar geleden is er een serieus evaluatierapport verschenen onder leiding van Martin van Rijn. Hoe zijn de aanbevelingen van dit rapport meegenomen in deze bieding en het vervolg? We horen daar graag meer van.
4. We horen graag hoe onderstaande nationale afspraken terug te vinden zijn in de lokale afspraken tussen Woonstad Rotterdam en de gemeente:
  - a. In de nationale prestatie-afspraken staat inzet beschreven voor woningbouwcorporaties t.b.v. bouwen van nieuwe sociale huurwoningen (verdubbeling van bouwproductie komende jaren) en het bouwen van middenhuur-woningen).
  - b. Daarbij is ook afgesproken dat corporaties een deel van hun (nieuwe) middenhuur-woningen met voorrang toewijzen aan huurders uit de sociale huursector om ook de doorstroming te bevorderen.

Met vriendelijke groeten,

Namens de Klantenraad Woonstad Rotterdam

Laurie Hermanns

voorzitter