

Ter attentie van:

Gemeente Rotterdam, Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen, Chantal Zeegers  
Woonstad Rotterdam, Bestuurders Miriam Hoekstra- van der Deen en Mohamed el Achkar

cc. Marvin Siemensma, Melvin Pool, Hans Holwerda

*Betreft: schriftelijke toelichting bij de ondertekening van de prestatieafspraken 2024-2025 op 12 december jl.*

Rotterdam, 12 december 2023.

Beste wethouder C. Zeegers,  
Beste bestuurders M. Hoekstra- van der Deen en M. el Achkar,

Iedere twee jaar maken de gemeente Rotterdam en de Rotterdamse woningcorporaties samen met de huurdersorganisaties prestatieafspraken. In deze afspraken staan hoe de drie partijen samenwerken aan goede huurwoningen en leefbare wijken in Rotterdam. In deze afspraken wordt uitvoering gegeven aan beleid dat reeds is vastgesteld. Er wordt geen nieuwe koers uitgezet. De ruimte om wijzigingen voor te stellen is daardoor beperkt. De Klantenraad heeft een eigen bod uitgebracht en nam deel aan overleggen en bijeenkomsten. Beïnvloeding van de Klantenraad vond plaats door specifieke onderwerpen te agenderen en/of aan te scherpen. De overleggen met de gemeente, Woonstad en Klantenraad vonden in een open en goede sfeer plaats. Dit jaar is er voor gekozen om met alle Rotterdamse woningcorporaties en huurdersorganisaties gezamenlijke afspraken te maken. Daarnaast is er een deel waarin de afspraken tussen Woonstad, gemeente en Klantenraad zijn vastgelegd.

In vergelijking met de overleggen van twee jaar geleden, merken we dat de gemeente het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen belangrijker vindt. Er worden dan ook meerdere afspraken gemaakt die gericht zijn op het verbeteren van de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen. De Klantenraad staat positief tegenover een groot aantal afspraken die zijn gemaakt. Zeker als het gaat om de gezamenlijke inzet rondom de verduurzamingsopgaven, speciale doelgroepen en leefbaarheid. We ondertekenen daarom ook de afspraken tijdens het gezamenlijke moment dat vandaag plaatsvindt.

Tegelijkertijd zijn er thema's en afspraken waarvan we de daadwerkelijke invulling en uitwerking in de periode 2024-2025 kritisch zullen blijven volgen. Deze onderwerpen krijgen ook een plek ons jaarplan voor 2024.

Het gaat in ieder geval om de volgende kwesties en onderwerpen:

1. **De sloopplannen van Woonstad en de gemeente;** in principe zijn we tegen de sloop van woningen, tenzij er zeer goede argumenten zijn om het wel te doen.
2. **Het totale aanbod van sociale huurwoningen van Woonstad en de gemeente Rotterdam;** onze inzet is dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen groter wordt.
3. **Het verkopen en liberaliseren van sociale huurwoningen door Woonstad en de wijken waarin dat gebeurt;** onze inzet is dat het totale aanbod van sociale huurwoningen groter wordt en dat in wijken waar relatief weinig sociale huurwoningen zijn en/of de laatste jaren het aantal sociale huurwoningen (sterk) is afgenomen, Woonstad hier in principe geen sociale huurwoningen meer verkoopt of liberaliseert. Stel dat Woonstad dit toch wil doen en daarvoor zeer goede redenen aandraagt, dan moet zij er wat ons betreft zorg voor dragen dat het totale aantal sociale huurwoningen in deze wijken minimaal gelijk blijft (bijvoorbeeld door toevoeging middels nieuwbouw of verlagen van de huurprijs van dure woningen in deze wijken).
4. **Het vergroten van het aanbod van woningen voor huishouden met een middeninkomen door Woonstad, alsook waar dit gebeurt én hoe Woonstad dit gaat doen;** wij zijn voor het verruimen van het aanbod voor middeninkomensgroepen, maar willen niet dat dit aanbod verruimd wordt ten koste van het aanbod van sociale huurwoningen (door de huurprijs van bestaande sociale huurwoningen te verhogen). We willen dat Woonstad het aanbod voor middeninkomens vergroot door bestaande duurdere huurwoningen in prijs te verlagen en daarmee het aanbod van dure huurwoningen in hun portefeuille te verminderen, ten gunste van de middeninkomensgroepen in Rotterdam.
5. **Het brede pakket aan maatregelen (niet zijnde nieuwbouw) dat wordt ingezet om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten waaronder het bevorderen van de doorstroming, het invoeren van projecten zoals 'Onder de Pannen', woningen samenvoegen, kantoorpanden 'omkatten' naar woningen, enzovoorts;** wij zien graag dat de gemeente en Woonstad zich tot het uiterste inspannen om op allerlei manieren de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten. De Klantenraad houdt een vinger aan de pols. Onze inzet is om tussentijds in gesprek gaan over de voortgang, kansen en mogelijke belemmeringen bij deze maatregelen.
6. **De inzet om het aanbod betaalbare rolstoeltoegankelijke woningen te vergroten;** wij zien graag dat de gemeente en Woonstad zich tot het uiterste inspannen om op allerlei manieren het aanbod van betaalbare rolstoeltoegankelijke woningen te vergroten. De Klantenraad houdt een vinger aan de pols. Onze inzet is om tussentijds in gesprek te gaan over de voortgang van het vergroten van dit aanbod.
7. **Overleg over 'herstellen van weeffouten verdeling DAEB en niet-DAEB.** In de prestatieafspraken staat dat in het derde kwartaal van 2024 Woonstad het initiatief neemt om met de gemeente en de Klantenraad in gesprek te gaan over 'weeffouten' in de eerdere verdeling van DAEB en niet-DAEB bezit en over de voorstellen die

Woonstad heeft om wijzigingen hierin door te voeren (x aantal DAEB woningen wijzigen in niet-DAEB woningen en andersom). De Klantenraad houdt een vinger aan de pols en vindt het belangrijk dat er goede overleggen hierover plaats gaan vinden. Want overleg is echt nodig om iets zinnigs over deze voorstellen te kunnen zeggen. Het is nodig om inzicht te krijgen in wat een 'goede weving is', wat de 'weeffouten' zijn volgens Woonstad en wat de consequenties zijn van de nieuwe voorstellen. Zo is het bijvoorbeeld ook belangrijk en nodig om te weten welke invloed de nieuwe voorstellen hebben in de wijken. Komen er minder sociale huurwoningen in de wijken waar al weinig sociale huurwoningen zijn? Of niet?

8. ***De wijze waarop huurders zeggenschap krijgen bij de plannen en uitvoering van het Nationaal programma op Zuid***; onze inzet is dat bewoners ruimte krijgen om plannen en uitvoering mee vorm te geven, dat bewoners ondersteuning krijgen om zich te organiseren en dat hiervoor onafhankelijke bewonersondersteuning beschikbaar komt.
9. ***De wijze waarop zeggenschap, invloed en samenwerking tussen bewoners en Woonstad vorm krijgt bij de verduurzamingsopgaven, met specifieke aandacht voor de samenwerking in gebouwen met huur- en koopwoningen***; onze inzet is dat bewoners die proactief veranderingen willen op het brede terrein van verduurzaming, daarbij gesteund en gefaciliteerd moeten worden door Woonstad en de gemeente.

Tot slot vinden we het cruciaal dat bij aanvang van het drie-partijen-overleg over de prestatieafspraken 2026-2027 gezamenlijk, samen met de huurdersverenigingen spelregels worden afgesproken aangaande het 'tekenen' en/of 'niet tekenen.'

Tot twee keer toe hebben we op het einde van het traject meegemaakt dat eenzijdig enkele spelregel zijn gesteld door de woningcorporaties en gemeente richting huurdersorganisaties die niet tekenden (waaronder het opleggen van sancties en wijzigen/toevoegen van teksten). Dit leidt -zacht uitgedrukt- tot irritatie. Het mag duidelijk zijn dat wij deze gang van zaken niet vinden passen bij een traject met drie partijen die respectvol met elkaar omgaan. Onze inzet is dan ook om bij aanvang van het volgend prestatieafsprakentraject te komen tot gezamenlijke procesafspraken en spelregels op dit punt.

We kijken uit naar de tussentijdse uitwisselingen over de voortgang van de prestatieafspraken 2024-2025 en zetten ons graag samen met jullie in voor betaalbaar en goed wonen in Rotterdam.

Met vriendelijke groeten,

Namens de Klantenraad Woonstad Rotterdam,

Laurie Hermanns  
voorzitter  
[laurie@kwsr.nl](mailto:laurie@kwsr.nl)