

MANIFEST HUURDERS

WIJZIGINGSVOORSTELLEN OP DE WOONVISIE ROTTERDAM

koers naar 2030, aanpak tot 2020

HV Feijenoord
HV IJsselmonde
HV en BO Wielewaal
BC Putsebocht
Huurdersplatform SOR, Brielle
Stichting De Brug, Rotterdam en Capelle a/d IJssel (Havensteder)

De Rotterdamse leden van de Concernparticipatieraad Woonbron (CPRW):
Vereniging Bewonerscommissies (VBC) IJsselmonde
Bewonersraad Woonbron Delfshaven
Vereniging Bewonerscommissies (VBC) Prins Alexander

En wordt ondersteund door de Nederlandse Woonbond en de SP Rotterdam

1. DE SOCIALE WONINGVOORRAAD OP PEIL HOUDEN

Het college wil tot 2030 het aantal van 168.000 goedkope woningen verminderen naar 148.000, een afname van zo'n 20.000 goedkope woningen. Daarnaast zou het aandeel particuliere woningen moeten worden vergroot ten koste van de corporatievoorraad. Daar komt bij dat de afgelopen 15 jaar er in Rotterdam al zo'n 30.000 goedkope corporatiewoningen verdwenen zijn.

Gezien de huidige wachtlijsten, de huisvestingsverplichting aan statushouders, gezinsverdunding, vergrijzing en langer zelfstandig wonen is de aanname dat Rotterdam met minder sociale huurwoningen toe kan in de ogen van de ondertekenaars onjuist.

De ondertekenaars verklaren dat:

de sociale woningvoorraad in Rotterdam op peil moet blijven en de druk op de huidige voorraad niet verder mag toenemen;

En vragen de gemeenteraad van Rotterdam in de Woonvisie op te nemen:

- het aantal sociale corporatiewoningen in Rotterdam tot 2030 op peil te houden;
- dat Rotterdam, samen met de corporaties zorg zal dragen voor voldoende, extra sociale huurwoningen voor o.a. de huisvestingsverplichting aan statushouders, zodat de druk op de huidige voorraad niet verder toeneemt.

2. INZET OP BETAALBAARHEID

De afgelopen jaren zijn de huurprijzen gemiddeld 13% gestegen door de extra huurverhoging bovenop de inflatie (4 tot 6,5%) en huurmaximalisatie bij nieuwe verhuur. Belangrijkste reden hiervoor is de verhuurdersheffing, die corporaties verplicht een deel van hun inkomsten af te staan aan het Rijk.

Het college erkent in haar Woonvisie dat een deel van de Rotterdammers kampt met een 'betaalbaarheidsrisico', dit onder andere naar aanleiding van het onderzoek van RIGO uit 2014 naar de betaalbaarheid wonen in de regio Rotterdam. Betalingsproblemen en huisuitzettingen krijgen de aandacht van dit college, maar structurele maatregelen om woonlasten van Rotterdamse huurders te verlagen blijven uit. De ondertekenaars zijn van mening dat passend toewijzen enkel een oplossing biedt in combinatie met huurmatiging en het in stand houden van de betaalbare sociale voorraad;

De ondertekenaars verklaren dat:

betaalbaar wonen een groot probleem is in Rotterdam en zijn van mening dat structurele maatregelen vanuit de gemeente en corporaties noodzakelijk zijn;

En vragen de gemeenteraad van Rotterdam in de Woonvisie op te nemen:

- dat in 2030 de betaalbaarheidsrisico's afgenomen moeten zijn, met ten minste 20%;
- en hiervoor tussen gemeente, corporaties en huurders afspraken te maken over het matigen van de huurverhogingen en een adequate inzet van passend toewijzen.

3. CORPORATIES INVESTEREN IN EIGEN WONINGVOORRAAD

Rotterdamse corporaties hebben afgelopen jaren te weinig kunnen investeren in betaalbaarheid, noodzakelijk onderhoud en verduurzamen van hun woningen. Dit onder andere door de verhuurdersheffing vanuit het Rijk en hun lastige financiële positie.

In de Woonvisie vraagt het college de vier grote corporaties (Havensteder, Vestia, Woonbron en Woonstad) elk jaarlijks 5 miljoen euro te reserveren om te investeren in de particuliere woningvoorraad (op Zuid). Geld dat opgebracht is door de armste huishoudens (huurders) moet dus worden geïnvesteerd in de markt. Ook corporaties kunnen hun euro maar één keer uitgeven, wat betekent dat zij hierdoor nog minder geld overhouden voor hun huurders en voor investeringen in onderhoud en verduurzaming van hun eigen woningvoorraad. Wat de ondertekenaars (en ook de Rijksoverheid) betreft, moet het budget van corporaties ten goede komen aan investeringen in hun eigen betaalbare, sociale woningvoorraad.

De ondertekenaars verklaren dat:

woningbouwcorporaties maximaal moeten (kunnen) investeren in hun kerntaak: een goede en betaalbare sociale woningvoorraad;

En vragen de gemeenteraad van Rotterdam in de Woonvisie op te nemen:

- alles in het werk te stellen om te zorgen dat corporaties komende jaren maximaal kunnen investeren in onderhoud en verduurzaming van hun bestaande voorraad;
- het investeringsbudget van corporaties niet verder te belasten met investeringen die buiten hun kerntaak vallen;
- dat Rotterdam de komende jaren actief bij het Rijk gaat aandringen op het afschaffen van de verhuurdersheffing.

4. GELIJKWAARDIGE POSITIE VAN HUURDERS

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Eén van de belangrijkste wijzigingen is de invloed van huurders op het woonbeleid. Zo mogen huurders meepraten en meebeslissen met de corporaties en gemeente over de prestatieafspraken.

Om huurders niet alleen mee te laten praten, maar ook daadwerkelijk als gelijkwaardig partner mee te laten doen aan het maken van deze prestatieafspraken is goede ondersteuning van huurdersorganisaties noodzakelijk.

De ondertekenaars vinden het dan ook onbegrijpelijk dat het college in de aanloop naar een nieuwe Woonvisie niet eerst het gesprek is aangegaan met huurdersorganisaties en corporaties, maar slechts heeft gevraagd om een reactie. De Woonvisie die nu voorligt is dan ook niet geschreven voor de huidige inwoners van Rotterdam, maar voor de gemeente. Dit behoeft nog veel verbetering in aanloop naar de volgende prestatieafspraken.

De ondertekenaars verklaren dat:

met de Woningwet die sinds 1 juli 2015 van kracht is de huurdersorganisaties een gelijkwaardige positie bij het maken van prestatieafspraken hebben en dat dit veel extra inzet en kennis vraagt van de huurdersorganisaties;

En vragen de gemeenteraad van Rotterdam in de Woonvisie op te nemen:

- dat Rotterdam actief zal werken aan een vertrouwensband tussen gemeente, corporaties en huurders(organisaties);
- dat een goede ondersteuning van de huurdersorganisaties noodzakelijk is;
- dat Rotterdam samen met de corporaties zorg zal dragen voor de ondersteuning van huurdersorganisaties in het oprichten van een breed gedragen 'Huurdersnetwerk' door het voorzien in financiële en ambtelijke ondersteuning, informatie en fysieke ruimte.

Dit manifest is ondertekend door:

**HV Feijenoord
HV IJsselmonde
HV en BO Wielewaal
BC Putsebocht
Huurdersplatform SOR, Brielle
Stichting De Brug, Rotterdam en Capelle a/d IJssel (Havensteder)**

**De Rotterdamse leden van de Concernparticipatieraad Woonbron (CPRW):
Vereniging Bewonerscommissies (VBC) IJsselmonde
Bewonersraad Woonbron Delfshaven
Vereniging Bewonerscommissies (VBC) Prins Alexander**

En wordt ondersteund door de Nederlandse Woonbond en de SP Rotterdam