



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief? /Waarom nu voorgelegd?

Bij de bespreking van het coalitieakkoord 'Eén stad' in de raadsvergadering van 23 juni 2022 j.l. is de motie 'Woonakkoord' (CDA) (22bb4566) aangenomen. Deze motie roept de raad op om in aanloop naar een herziene woonvisie gezamenlijke, door de raad gedragen, uitgangspunten voor die visie te formuleren; een zogenaamd woonakkoord.

De raad heeft een werkgroep geformeerd en deze werkgroep heeft de afgelopen maanden een zestal kennissessies met partijen uit de stad georganiseerd. De informatie die is opgehaald uit deze kennissessies is als input gebruikt om te komen tot tien breed gedragen uitgangspunten voor een Woonakkoord. Het Woonakkoord vormt een belangrijke voedingsbron voor de herziene woonvisie. Vooruitlopend op de bespreking in de commissie BWB op 15 februari 2023 heeft uw raad het college om een bestuurlijke reactie gevraagd. Via deze brief ontvangt u onze reactie op het woonakkoord d.d. 3 februari 2023.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

In het coalitieakkoord 'Eén stad' wordt een herziening van de woonvisie aangekondigd. Afgezien van juridische noodzaak, een gemeente behoort elke 5 jaar een nieuw woonprogramma op te stellen, vragen de veranderingen in de woningmarkt om een antwoord vanuit de overheid.

Toelichting:

Het college bedankt de werkgroep en de commissie BWB voor het proces dat samen met partijen uit de stad is doorlopen.

Voordat we inhoudelijk ingaan op de afzonderlijke uitgangspunten geven we graag inleidend een aantal noties mee:



- De woonopgave is complex en als gemeente zijn we slechts één van de partijen op de woningmarkt. We kunnen als gemeente Rotterdam de opgaven en uitgangspunten uit het Woonakkoord dus niet alleen aanpakken en oplossen.
- Het besef dat bijsturing op ambitieniveau een ander tempo kent dan bijsturing op strategie en uitvoeringsniveau én dat bij bijsturing op strategie en uitvoeringsniveau uitdagingen bestaan, die maken dat het effect van bijsturen beperkter is dan idealiter geambieerd dan wel langer duurt voordat effecten optreden. Kortom: uitvoerbaarheid hiervan vergt tijd. Bovendien hebben we te maken met reeds gemaakte afspraken bij lopende plannen. We hanteren daarbij de in het coalitieakkoord vastgestelde 'afpraak is afspraak'. Daarmee willen we een betrouwbare overheid zijn die haar afspraken nakomt.
- De uitgangspunten geven een eerste richting voor de koers van een herziene woonvisie. De interpretatie van deze koers is nog multi-interpretabel. We gaan aan de slag met het herijken van de Woonvisie en komen naar verwachting voor de zomer bij u terug voor een eerste opzet van de herijkte woonvisie, met daarin de invulling en interpretatie van de door uw gestelde uitgangspunten. In het najaar 2023 kan een definitieve versie voor vaststelling worden aangeboden.

Inhoudelijke reactie op de 10 uitgangspunten

Bij enkele uitgangspunten hebben we nog een aantal specifieke aandachtspunten. Het gaat om de uitgangspunten 3, 4, 5, 7 en 9.

Uitgangspunt 3: De gemeente draagt de verantwoordelijkheid te zorgen voor eerlijke kansen op een passende woning op de woningmarkt en voldoende woonruimte. De gemeente bewaakt het recht op wonen zoals dat is opgenomen in de Grondwet en internationale verdragen. Er is geen ruimte voor racisme of discriminatie op welke grond dan ook.

We herkennen dit uitgangspunt. Zoals in de Grondwet staat beschreven is voldoende woongelegenheden een voorwerp van zorg van de overheid. We zien dit als een inspanningsverplichting waaraan geen juridische implicaties verbonden kunnen worden. De term 'eerlijke kansen' kent een sterke politieke lading en is lastig eenduidig te definiëren. In de concept herijkte woonvisie zullen we geen gebruik maken van deze term.

Uitgangspunt 4. Rotterdam sluit aan bij de toekomstige landelijke definitie voor het sociale segment. Vooruitlopend op een wettelijke verankering, hanteren we in Rotterdam een definitie met in ieder geval de volgende elementen:

- *Langjarig instandhoudingsprincipe van tenminste 25 jaar*
- *Een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens*
- *Beschikbaar voor mensen onder de inkomensnorm*

Het college hecht veel belang aan het hanteren van eenduidige en landelijke definities. Dit ondersteunt ook de bestuurlijke reactie op de aanbevelingen uit het Rekenkamerrapport 'Thuis in cijfers'.

Een belangrijk aandachtspunt voor ons college is dat de 25 jaar in de toekomstige landelijke regeling van BZK specifiek over nieuwbouw en niet de bestaande voorraad, zo blijkt uit navraag bij het ministerie van BZK. Wij zullen dit onderdeel van het uitgangspunt dan ook alleen gebruiken voor de nieuwbouw. Dit is noodzakelijk aangezien 25 jaar instandhouding in bestaande bouw niet afdwingbaar of is te monitoren.



Het college ziet naast de definitie sociale huur ook noodzaak voor het hanteren van eenduidige definities op andere aspecten, zoals voor middenhuur.

Uitgangspunt 5: Naast nieuwbouwwoningen leggen we meer focus op vitaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad, gegeven het feit dat dit de grootste woningvoorraad is

Het college ziet eveneens een grote noodzaak tot focus op de bestaande voorraad. Voor het toekomstbestendig houden van de bestaande voorraad zien we bijvoorbeeld ook herstructurering (door grootschalige renovatie of sloop nieuwbouw) als een noodzakelijk instrument.

Uitgangspunt 7: Rotterdammers worden betrokken bij het woonbeleid. Daarvoor wordt de wijze van participatie, (mede)zeggenschap en inspraak vanaf het begin van een project vastgelegd. Tevens werken we aan een stedelijk sociaal statuut waarin rechten van bewoners worden vastgelegd.

Het college heeft participatie hoog in het vaandel staan en hecht daarbij waarde aan het scheppen van de juiste verwachtingen voor betrokkenen. (Mede)zeggenschap suggereert meebeslissen door omwonenden terwijl besluiten over gebiedsontwikkelingen en grootschalige renovaties stedelijke afwegingen zijn. Wij vinden het belangrijk bij bouwplannen vooraf duidelijk aan te geven waar de ruimte voor participatie zit; Een ander aandachtspunt bij dit uitgangspunt is de zin 'Rotterdammers worden betrokken bij woonbeleid'. Uiteraard zijn we ontvankelijk voor ideeën van Rotterdammers, maar dit schept mogelijk verwachtingen die niet waargemaakt kunnen worden, want: betrokkenheid van rotterdammers zit veelal niet bij het opstellen van woonbeleid (immers een stedelijk vraagstuk), maar bij de inpassingsmaatregelen en gebiedsontwikkelingen.

Aandachtspunt is ook hoe we meer balans in de participatie krijgen. Naast de stem van zittende bewoners moet ook de stem van de andere 'vragers' en toekomstige bewoners een plek krijgen. Zo blijkt ook uit de aanbeveling uit het Rekenkamerrapport. En is maatwerk wenselijk om verschillende doelgroepen te betrekken.

En een kleine tekstuele aanvulling: Bij de tekst over sociaal statuut gaan we ervan uit dat u specifiek 'voor huurders' bedoeld i.p.v. 'voor bewoners' aangezien het sociaal statuut alleen betrekking heeft op de bewoners van corporatiewoningen.

Uitgangspunt 9: Het begint met een dak boven je hoofd. De gemeente spant zich met het woonbeleid in om dak- en thuisloosheid te voorkomen en op te lossen, als eerste stap om erger te voorkomen.

Het college herkent de noodzaak om voor iedereen een dak boven het hoofd te kunnen bieden. We willen u er wel op wijzen dat er meer doelgroepen zijn, zoals statushouders, Oekraïners, bankslapers, medisch urgenten, etc. Mogelijk komt door de focus op deze specifieke doelgroep de taakstelling voor ander doelgroepen en reguliere woningzoekenden in gevaar. De vraag naar huisvesting is immers groter dan het aanbod: dit maakt het noodzakelijk te komen tot integrale afweging en keuzes tussen alle woningzoekenden.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De uitgangspunten zoals geformuleerd in het Woonakkoord kunnen mogelijk financiële of organisatorische consequenties hebben, die op dit moment niet in de begroting zijn vastgelegd. Of sprake is van consequenties hangt af van de concrete vertaling van de uitgangspunten naar de Woonvisie.

Hoe er wordt omgegaan met mogelijke financiële consequenties rondom het Woonakkoord, nemen we mee bij de totstandkoming van de herziene Woonvisie. Daarin brengen we de financiële consequenties van een uitvoeringsprogramma in beeld en leggen dit ter besluitvorming voor.

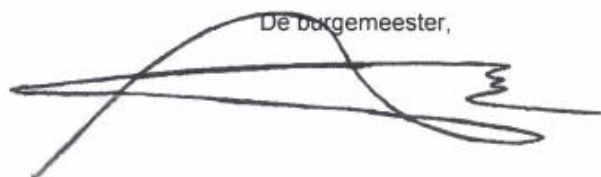
De secretaris,



V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,



A. Aboutaleb