



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Klantenraad Woonstad Rotterdam  
T.a.v. mw. L. Hermanns  
p/a Rochussenstraat 21  
3015 EA Rotterdam

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**  
directie Wonen

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
[www.linkedin.com/company/  
ministerie-van-bzk](http://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

**Kenmerk**  
2022-0000214824

**Uw kenmerk**

Datum **22 APR 2022**  
Betreft Geschil prestatieafspraken voor Rotterdam 2022 - 2023

**Bijlage(n)**  
2

Geachte mevrouw Hermanns,

Bij brief van 9 februari 2022 heb ik de ontvangst bevestigd van het geschil prestatieafspraken voor de gemeente Rotterdam voor 2022-2023 (hierna te noemen: geschil), zoals bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de Woningwet, dat u bij mij aanhangig heeft gemaakt. U heeft mij verzocht om over dit geschil een bindende uitspraak te doen.

Met deze brief ontvangt u de bindende uitspraak in dit geschil. In deze brief reageer ik eveneens op de vragen die u heeft gesteld. Hieronder volgt allereerst de bindende uitspraak in het geschil.

### **Kern geschil**

De problematiek die u beschrijft betreft in de kern de (meting van de) omvang van de sociale huurwoningvoorraad in Rotterdam, in relatie tot de doelen in de Woonvisie en de behoefte in de gemeente Rotterdam. U brengt naar voren dat de omvang van de sociale huurvoorraad verder krimpt dan op basis van de beleidsdoelen is voorzien en dat dit knelt, gelet op de behoefte in de gemeente Rotterdam. De discussie over de omvang van de sociale huurvoorraad in Rotterdam is niet nieuw. U verwijst in dit verband naar het geschil uit 2020, ingediend door Huurdersalliantie De Brug.

De gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam hebben de prestatieafspraken voor de gemeente Rotterdam voor 2022-2023 ondertekend, maar de Klantenraad niet.

### **Advies commissie**

Het geschil is voorgelegd aan de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet (hierna te noemen: de commissie). De commissie heeft mij op 29 maart 2022 geadviseerd het geschil dat u heeft aangedragen niet-ontvankelijk te verklaren, omdat deze ziet op de *inhoud* van de gemeentelijke Woonvisie waarin het volkshuisvestingsbeleid is vastgelegd. Het geschil ziet niet op de werkzaamheden waarmee Woonstad naar redelijkheid bijdraagt aan de *uitvoering* van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Het geschil komt

derhalve op grond van artikel 44, vierde lid van de Woningwet, niet voor beslechting in aanmerking.

### **Bindende uitspraak**

Mijn bindende uitspraak is, overeenkomstig het advies van de commissie, dat de Klantenraad Woonstad Rotterdam niet-ontvankelijk is in het geschil over de totstandkoming van prestatieafspraken (artikel 44 Woningwet).

### **Overwegingen**

Voor de motivering van de bindende uitspraak verwijs ik u naar de overwegingen die de commissie aan haar advies ten grondslag heeft gelegd (zie de bijlage). De overwegingen neem ik over en worden hier als herhaald en ingelast beschouwd.

### **Uw verzoeken**

U doet mij verder vier verzoeken waarop ik hieronder achtereenvolgens zal reageren, mede met inachtneming van hetgeen de commissie in dat verband heeft meegegeven:

#### *1. Nietig verklaren prestatieafspraken*

Uw eerste verzoek is om de overeenkomst prestatieafspraken Woonstad Rotterdam en gemeente Rotterdam van 15 december 2021 nietig te verklaren. U voert aan dat er geen prestatieafspraken tot stand zijn gekomen, nu een aantal van de huurdersorganisaties deze niet hebben ondertekend.

Ik merk op dat voor de totstandkoming van prestatieafspraken niet is vereist dat alle betrokken partijen ondertekenen. Ook wanneer één van de partijen binnen de lokale driehoek afziet van ondertekening, komen prestatieafspraken in beginsel rechtsgeldig tot stand. Wanneer dus, zoals in dit geval, de huurdersorganisatie niet heeft ondertekend, staat dat niet in de weg aan de rechtsgeldigheid van de prestatieafspraken.<sup>1</sup>

Wat betreft uw verzoek de prestatieafspraken nietig te verklaren, biedt het wettelijk kader rondom prestatieafspraken mij geen bevoegdheid om prestatieafspraken nietig te verklaren. Aan dit verzoek kan en mag ik dan ook niet voldoen.

#### *2. Opdracht aan B&W Rotterdam*

Uw tweede verzoek is om het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam op te dragen te stoppen met de uitvoeringspraktijk die een daling van de sociale woningvoorraad in Rotterdam tot gevolg heeft.

De beoordeling van gemeentelijk beleid en de uitvoering daarvan behoort tot het domein en verantwoordelijkheid van de gemeentelijke politiek en in het bijzonder de gemeenteraad. In zoverre kan ik ook aan dit verzoek niet voldoen.

Wellicht ten overvloede merk ik op dat de Klantenraad, net als de andere huurdersorganisaties, via de daarvoor beschikbare routes kan inspreken bij de

---

<sup>1</sup> Zie ook Kamerstukken II 2019/22, 35517, nr. 3

Datum

Kenmerk  
2022-0000214824

vorming van het gemeentelijke beleid rondom huisvesting. De commissie heeft in dit verband in overweging gegeven dat de gemeente een nieuw overleg start over de aard en omvang van de sociale huurwoningvoorraad voor het nader tripartiete overleg, aangezien de Woonvisie met het in werking treden van de herziene Woningwet per 1 januari 2022 verouderd is. In haar advies verwijst de commissie op dit punt naar het Actieplan beschikbaarheid.

Vanwege de problematiek die u aankaart, merk ik vanuit mijn verantwoordelijkheid het volgende op. Volkshuisvesting is één van de prioriteiten van dit kabinet. Momenteel kunnen veel Nederlanders geen woning vinden die past bij hun wensen en portemonnee. De Woonvisie van de gemeente Rotterdam is naast het zorgen voor voldoende woningen, ook op gericht de leefbaarheid in wijken te verhogen. Dat is een legitiem doel, en daarbij kan horen dat de woningvoorraad gediversifieerd wordt. Met name op Rotterdam-Zuid wordt dit beleid gevoerd, met steun vanuit het Rijk.

Dat neemt niet weg dat voor de gemeente Rotterdam geldt dat er volgens de Socrates 2021 prognose, in de periode van 2022 tot en met 2030 15.000 sociale huurwoningen gebouwd moeten worden om te komen tot een netto-uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad met 3.600 woningen. In zoverre deel ik dan ook uw zorg over een afname van sociale huurwoningvoorraad en betreur ik het wanneer het gemeentelijk beleid en/of de uitvoering daarvan zal leiden tot een inkrimping van de sociale huurvoorraad in de gemeente Rotterdam die niet past bij de behoefte.

In mijn algemene beleidsbrief voor de portefeuille Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 14 februari, heb ik aangekondigd dat de overheid regie zal nemen ten aanzien van de volkshuisvesting, en in de Nationale Bouw- en Woonagenda die ik op 11 maart aan de Tweede Kamer heb aangeboden zijn hiertoe de eerste stappen gezet. Het strakker sturen op de volkshuisvestelijke prestaties van de corporaties dan voorheen doen we door afspraken te maken met medeoverheden, corporaties en huurders.

Dit zal betekenen dat de provincie Zuid-Holland, net als alle provincies, een provinciale opgave zal krijgen ten aanzien van de nieuwbouw van sociale huurwoningen, naast doelen rond verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid. De provincie zal deze opgaven samen met gemeenten en provincies moeten doorvertalen naar gemeentelijk niveau. Ook heb ik aangekondigd dat elke gemeente zijn *fair share* aan sociale woningbouw moet doen, dat zal ook voor de gemeente Rotterdam het geval zijn, ook al heeft Rotterdam al een flink aandeel sociale huurwoningen. Deze regie zal dus ook gevolgen hebben voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen in de gemeente Rotterdam en de omliggende gemeenten om te voldoen aan de behoeften.

### 3. *Opdracht te komen tot prestatieafspraken*

Uw derde verzoek is op partijen op te dragen te komen tot prestatieafspraken voor 2022-2023. Gelet op hetgeen hiervóór, onder 1. is vermeld, is een dergelijke opdracht niet aan de orde aangezien de prestatieafspraken rechtsgeldig tot stand zijn gekomen.

#### 4. Uw vragen

U vraagt mij de volgende vragen te beantwoorden:

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

Onder verwijzing naar hetgeen de commissie hierover in haar advies heeft opgemerkt, merk ik op dat de gelijkwaardige positie van partijen op bij de totstandkoming van prestatieafspraken ziet op het tripartiete overleg. Dit betekent dat huurdersorganisatie, woningcorporatie en gemeente een gelijkwaardige positie innemen aan de onderhandelingstafel over de totstandkoming van prestatieafspraken. De commissie benoemd dat haar niet is gebleken dat daarvan in dit geval geen sprake is. Bij de totstandkoming van het gemeentelijk beleid hebben huurdersorganisaties daarentegen geen formele rol. Via de geëigende wegen kunnen zij wel inspreken en zo hun inbreng naar voren brengen voor het gemeentelijke beleid.

- Uit de meest recente voortgangsrapportage blijkt dat de afname van het aantal sociale huurwoningen in Rotterdam verder gaat dat het Addendum toestaat voor de totale periode tot 2030. Wie bepaalt dit nieuwe beleid?

Ook op dit punt geldt dat dit het domein is van de gemeentelijke politiek.

- 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?

Op Rijksniveau is er een landelijke definitie van sociale huur, dat zijn alle huurwoningen die worden verhuurd voor een prijs van € 763,47 of minder per maand. Tegelijkertijd wordt op dit moment nader onderzoek gedaan naar het fenomeen van 'nep sociale huur', waarbij ook bekeken wordt of een andere definiëring van sociale huur nodig. Ook wordt gekeken of gemeenten voldoende mogelijkheden hebben om hier dan ook op te sturen.

#### **Aard van de bindende uitspraak**

Bijgaand treft u een nadere toelichting aan over de aard van de bindende uitspraak, zoals bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de Woningwet.

#### **Kennisgeving en publicatie**

Andere betrokken partijen bij dit geschil worden schriftelijk in kennis gesteld van de bindende uitspraak in dit geschil.

Verder wordt de bindende uitspraak digitaal gepubliceerd.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**  
directie Wonen

**Datum**

**Kenmerk**  
2022-0000214824

Hoogachtend,

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,



Hugo de Jonge

*Bijlagen:*

- *Advies geschillencommissie prestatieafspraken Woningwet 2022/01*
- *Toelichting inzake de aard van een bindende uitspraak*