Beste raadsleden,

Jullie hebben van ons onderzoekscollectief - Architectuurstudio AAAN, het architectuurcentrum AIR en Werkplaats Erfgoed - een brief ontvangen. Daarmee willen we jullie aandacht vragen voor een grote opgave, die we de Tweede Stadsvernieuwing noemen. We zien kansen om met die opgave aan het begin van deze collegeperiode een vliegende start te maken, waar ik straks op zal terugkomen.

Wat is de Tweede Stadsvernieuwing? Wij verstaan daaronder de urgente aanpak van pakweg 25.000 woningen die in de jaren 80 een hoog niveaurenovatie hebben gekregen. De woningen zijn gebouwd aan het begin van de twintigste eeuw, staan in de stadswijken rondom het centrum, en zijn grotendeels in eigendom van de woningcorporaties.

Wij een jaar bezig met ons onderzoek. Daarbij hebben we ons laten informeren door de vier grote corporaties, de afdeling Stadsontwikkeling, erfgoedexperts en enkele mensen die nog de aanpak in de stadsvernieuwing, bijna vijftig jaar geleden, konden navertellen.

We zien motie '"Facelift voor de stadsvernieuwing" uit 2019 als beginpunt van de discussie in deze raad. Dankzij de motie zijn er kaarten gemaakt. Ook riep de motie de vraag op, in hoeverre de woningen gesloopt, dan wel gerenoveerd kunnen worden. Deze vraag is relevant omdat de bouwkundige staat en soms ook de fundering van de woningen door de ondergrens is gezakt. Tegelijkertijd zijn deze woningen het thuis van tienduizenden Rotterdammers. Die woningen sloop je dus niet zomaar, hoe scheefgezakt, tochtig en schimmelig sommigen ook mogen zijn.

De motie vroeg ook aandacht voor de potentiële erfgoedwaarde. Het aangezicht van de stadswijken wordt voor een groot deel bepaald door deze vroege volkswoningbouw. Omdat er rond het centrum weinig van historische betekenis over is, is de waarde van de volkswoningbouw voor het stadsbeeld wellicht groter, dan je op basis van architectonische kenmerken geneigd bent te denken.

Uit onze gesprekken met de vier grote woningcorporaties ontstaat een beeld dat zij druk ervaren om het stadsbeeld overeind te houden. Dat is niet altijd te verenigen met hun missie om voor betaalbare woningen te zorgen, geven zij aan. Hoewel ze het stadsbeeld belangrijk vinden, noemen ze in een brief aan de gemeenteraad uit 2024 "woningnood, technische en financiële mogelijkheden" als factoren die ze net zo zwaar laten wegen.

Het cluster Stadsontwikkeling moedigt corporaties aan om te renoveren. Dat levert soms fraaie projecten op, maar die investeringen leveren niet de toekomstbestendige woningen op waarmee de Rotterdamse stadswijken weer 50 jaar vooruit kunnen.

Dus stelden de corporaties in diezelfde brief voor een fonds op te richten, om meerkosten voor een cultuurhistorische aanpak af te dekken. Dat fonds is er (nog) niet en ook het beleid bracht een oplossing voor het tekort niet dichterbij. Sterker nog, de stedenbouwkundige en cultuurhistorische voorwaarden zorgen ervoor dat de renovatie van de woningen, die bepalend zijn voor het stadsbeeld, financieel steeds onhaalbaar blijft.

De opgave is zó groot dat, willen de corporaties zich aan de nationale prestatieafspraken houden, ze vanaf nu tot aan 2050 élke dag drie woningen moeten aanpakken. De totale kosten lopen op tot meer dan vijf miljard euro: of per dag €600.000. Met de huidige snelheid duurt het 125 jaar om alle woningen aan te pakken.

In de jaren tachtig lukte het wel om in een hoog tempo grote aantallen woningen aan te pakken. Zo'n operatie zou nu veel te kostbaar zijn. Maar het begint niet bij geld, maar bij een krachtige samenwerking tussen gemeente, politiek, corporaties en bewoners. Zij werkten toen samen aan het systematisch uitrollen van verbeteringen, met zo nu een dan een straatfeestje.

Waarom zou zo'n brede samenwerking niet opnieuw kunnen? We zien aanknopingspunten in de aanpak die de gemeente onlangs voorstelde voor een wijkgerichte aanpak, in een afdoeningsvoorstel voor de motie 'Bescherm onze stadsgezichten wijkgericht'. Behalve de integrale aanpak van slechte funderingen en bouwkundige slechte woningen, zien we vanuit ons onderzoek ook mogelijkheden voor verdichting.

Om de bestaande woningen op te knappen en nieuwe woningen toe te voegen zijn nieuwe kaders voor deze voorraad op wijkniveau nodig. De stad hoeft niet vanaf nul te beginnen: er zijn al talloze projecten uitgevoerd die als kennisbasis kunnen dienen. Alleen is er nog geen gezamenlijke analyse van gemaakt en geen overkoepelend beleid dat de situatie van de bewoners in deze wijken adresseert.

Toekomstbestendige woningen in de stadswijken zijn hard nodig. We geven graag een bijdrage door ontwerpend naar mogelijkheden te kijken. Bestaande woningen lenen zich om beter te benutten (splitsen, optoppen, woningdelen en -ruilen). Ook zijn er volop kansen voor collectieve woonvormen zoals wooncoöperaties, innovatieve parkeervoorzieningen, het verbeteren van de openbare ruimte en behoud van erfgoed.

Tot slot: een wijkgerichte aanpak biedt ook kansen om bewoners, samen met de wijkraden, werkelijk bij de toekomst van hun woningen en hun stad te betrekken, conform het Sociaal Statuut. Hierin ligt naar ons idee de werkelijke opgave. Want stel nou dat het lukt tienduizenden woningen te renoveren zonder daarbij de portemonnee en de wensen van Rotterdammers mee te nemen, dan is de conclusie: operatie geslaagd, patiënt overleden. Na het debacle in de Tweebosbuurt proeven we bij de woningcorporaties en de gemeente een sterke wil om dit niet opnieuw te laten gebeuren. En dat alleen al, is een stevig fundament voor de Tweede Stadsvernieuwing.

Lennart Arpots

Teun van den Ende

WERKPLAATS ERFGOED

Barbara Luns