



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Op 25 juni 2024 hebben wij de Uitvoeringsagenda Grondige Aanpak vastgesteld, als deeltuitwerking van de pijler Wonen van het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027. Via deze brief informeren wij u over de inhoud van de Uitvoeringsagenda Grondige Aanpak. De reden om deze Uitvoeringsagenda aan u voor te leggen is meerledig:

- Om richting te geven aan de recent verkregen middelen uit het Vokshuisvestingsfonds (VHF).
- Om duidelijkheid te geven hoe we onze rol als vastgoedeigenaar invullen.
- Als opvolging van het werkprogramma NPRZ wonen 2019-2022.

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

De Uitvoeringsagenda Grondige Aanpak was aangekondigd in het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 (23bb001471). De Uitvoeringsagenda vormt het kader voor de gemeentelijke inzet in de particuliere woningvoorraad van het NPRZ. Dit mede ter invulling van de in het Coalitieakkoord Eén Stad gereserveerde € 80 mln.

Toelichting:

A. Doel van de Grondige Aanpak

Samen met onze partners in het nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) werken we aan een gezonde toekomst voor Rotterdam-Zuid, waarin de kansen van Zuiderlingen worden vergroot en zij een sterkere positie in de maatschappij krijgen. De inzet loopt via verschillende thematische pijlers, waaronder de pijler Wonen. Het doel van de pijler Wonen voor de periode 2023-2027 is dat de inwoners van Zuid het verschil merken in de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

Niet alleen doordat de woning beter wordt, maar juist ook om te zorgen dat er meer mogelijkheden zijn voor wooncarrière in de wijk/buurt. In het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 is vastgelegd dat een verdergaande differentiatie in de woningvoorraad in combinatie met het toekomstbestendig maken van de woningen een belangrijke opgave blijft in de periode 2023-2027.



Toevoeging van ander type woningen gebeurt deels al via nieuwbouw in gebiedsontwikkelingen verspreid over Zuid, zoals Hart van Zuid, Wielewaal, De Kaai en Feyenoord City. Zoals verwoord in het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 is juist ook binnen de bestaande stadswijken behoefte aan en noodzaak voor grotere woningen. Doel van de Uitvoeringsagenda Grondige Aanpak is dan ook een verdergaande differentiatie van de woningvoorraad binnen de bestaande stadswijken, via samenvoegen en vergroten van bestaande woningen, in combinatie met het toekomstbestendig maken. De in aanpak genomen woningen worden gedeeltelijk verduurzaamd en de bouwkundige staat wordt verbeterd.

Samen aan zet

De inzet van de partners in het NPRZ is om gedurende de looptijd van het NPRZ 10.000 woningen in de meest kwetsbare wijken grondig te verbeteren. Er zitten momenteel 2.000 woningen in de grondige aanpak. Er resten dus nog 8.000 woningen tot ca. 2031.

Het samenvoegen, vergroten en verbeteren c.q. toekomstbestendig maken is een kostbare aangelegenheid en vergt een lange adem. Iets wat juist in de kwetsbare particuliere voorraad spanning oplevert. Veel van deze voorraad is in handen van Rotterdammers met een kleine portemonnee of van verhuurders die weinig kunnen of willen investeren.

Interventies vanuit de gemeente zijn daarom nodig, we hebben immers een grondwettelijke zorgplicht als het gaat om de kwaliteit van wonen in de stad nu en in de toekomst. Dit betekent niet dat we als gemeente over de eigenaren heen walsen, maar juist dat we de samenwerking met huiseigenaren opzoeken. Waar mogelijk ondersteunen we in de eigen aanpak en daar waar we wel een grotere rol pakken en woningen verwerven, kijken we met de andere huiseigenaren naar de mogelijkheden om het toekomstig beheer en de beheerstructuur van de VvE's te borgen of versterken. De gemeente kan dit echter niet alleen; samenwerking met Rijk en corporaties is hard nodig. Met de corporaties maken we afspraken over hun inzet in het verbeteren particuliere woningen en zullen we hiertoe middelen aanvragen in de komende ronde VHF. Steun van het Rijk blijft in financiële zin noodzakelijk, we pleiten voor opvolging van het VHF komende kabinetsperiode. Maar de inzet van het Rijk is niet alleen financieel van belang, een voorbeeld van verbetering van regelgeving is verbetering beheerstructuur; het traject opschaling van kleine VvE's waarbij het Rijk met ons nieuwe wetgeving verkend.

B. Waarom deze Uitvoeringsagenda

De Grondige Aanpak is niet nieuw. De afgelopen collegeperiodes heeft de gemeente ook al in de particuliere voorraad van het NPRZ geïnvesteerd. Toch vonden wij het wenselijk een nieuwe uitvoeringsagenda vast te stellen. Er is immers een aantal belangrijke accentverschillen waar we ons aan committeren:

Van aanpakken van een woning, naar verbeteren van complexen en de straat

In de eerste projecten Samenvoegen en Vergroten ligt de focus op de aangekochte woning die verbeterd en vergroot of samengevoegd wordt. Met de integrale complex aanpak willen we een kwaliteitsslag bereiken met alle woningen in het betreffende bouwblok. Zodat alle bewoners profiteren van gestegen kwaliteit. We verbeteren uitstraling gevelbeeld, plaatsen daarbij waar nodig nieuwe kozijnen/glas en werken het achterstallig onderhoud weg.



Vanuit energie van bewoners aanpak uitrollen

Uiterst belangrijk in onze projecten is bewonersparticipatie en -draagvlak. In Rotterdam werken we daarom volgens de richtlijnen vastgesteld in de Leidraad Stedelijke Vernieuwing. We stemmen regelmatig af met de Wijkraad die namens de bewoners toeziet op een zorgvuldig proces. Nu de 2^e en 3^e tranche VHF zijn toegewezen, starten wij in het derde kwartaal 2024 met betrekken eigenaren om te onderzoeken binnen welke VvE's het meeste draagvlak is voor de beoogde aanpak. De definitieve aanwijzing van specifieke adressen die we aanpakken geschiedt op basis van de uitkomsten van dit zorgvuldige participatieproces.

Vergroten snelheid realisatie

Bij het samenvoegen van woningen moeten beide woningen verworven worden, of een zittende eigenaar koopt een woning over van de gemeente en gaat zelf de twee woningen samenvoegen. We nemen tijd om voldoende naastgelegen woningen aan te kopen. We gaan niet de hele projectduur hiervoor gebruiken: als het duidelijk is dat het niet gaat lukken de bewuste aangrenzende woning te verwerven vallen we terug op verbeteren van de woning en weer verkopen. Mocht dit een woning op de begane grond zijn, bezien we mogelijkheden voor vergroting door de woning uit te bouwen.

Buiten de projectgebieden ontstaan periodiek kansen om geschikte, leegstaande woningen te verwerven. Hiertoe hebben we het project 'verspreide kansen' gestart, om zo doende extra tempo te maken in realiseren van onze doelstelling.

Social return

Zoals ook in het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 vastgelegd biedt de herstructurering van de particuliere woningvoorraad kansen voor het bestrijden van werkloosheid. Dit gaat niet vanzelf, maar vergt specifieke acties om ervoor te zorgen dat regionale werkgevers zoveel mogelijk kansen krijgen om de (extra) opdrachten uit te voeren en vervolgens ruimte te creëren voor verschillende groepen werkzoekenden.

We zorgen dat alle te verwachten overheidsopdrachten tijdig inzichtelijk zijn voor (regionale) bedrijven (regionale Aanbestedingskalender). Bij de overheidsaanbestedingen kan, indien de opdrachtnemer daarvoor kiest, de social return benut worden voor het creëren van banen en opleidingsplaatsen voor werkzoekenden in het NPRZ-gebied.

C. Uitgelicht: de gemeente als vastgoedeigenaar

Door de jaren heen hebben we als gemeente binnen de Grondige Aanpak een groot aantal woningen verworven. Bij het beheer van deze woningen stellen we ons nadrukkelijk op als goed verhuurder conform de uitgangspunten van het programma Goed Huren en Verhuren. We verhuren alleen woningen als deze minimaal voldoen aan de basiskwaliteitsvereisten voor bewoning en voor het bepalen van de huurhoogtes houden we ons aan het woningwaarderingssysteem. Voor wat betreft de huurders houden we ons aan het huurrecht, aangevuld met de afspraken uit de Uitgangspuntennotitie Sociaal Statuut (2022) en het Kader Herhuisvesting (2018). Bij de uiteindelijke verkoop van de aangepakte woningen, houden we ons aan de Kadernota Vastgoed. Ook stellen we de menselijke maat centraal. Dat betekent niet dat we altijd doen wat mensen willen, maar wel dat we eerlijk, transparant, aanwezig en laagdrempelig bereikbaar zijn, met een op de Rotterdammer gerichte communicatie.

Het beheer van de woningen is zeker een uitdaging in de dagelijkse praktijk. De woningen zijn veelal van slechte staat door jarenlang achterstallig onderhoud en voldoen niet meer aan geldende wet- en regelgeving. Met name schimmel en het ontbreken van een deugdelijke (goedgekeurde) stookinstallatie is daarbij een probleem. Als een woning in verhuurde staat wordt opgekocht zorgen we dat installaties waar nodig worden



vervangen. Tegelijkertijd heeft de huurder zelf ook een belangrijke rol, denk aan goed ventileren om schimmel te voorkomen. We werken momenteel aan een informatiecampagne om onze bewoners/huurders hierover goed te informeren.

Bij woningen die we leeg aankopen maken we na verwerving per woning een zorgvuldige afweging welke vorm van tijdelijk beheer (tijdelijke bewoning of camerabewaking) het meest passend is. Uitgangspunt daarbij is dat we leegstand zo veel mogelijk willen beperken met het oog op de woningnood én het effect op de leefbaarheid in de wijken. De minimale eis is altijd veilig en gezond bewonen. Soms is dit met een kleine extra investering mogelijk, soms met een grote. Dat laatste is bedrijfseconomisch niet altijd te verantwoorden, maar doen we in bepaalde gevallen toch vanuit het bredere maatschappelijke belang. Daar waar bewoning echt niet mogelijk of onwenselijk, bijvoorbeeld als sprake is van én hoge kosten voor tijdelijke aanpassingen én een snelle start van de aanpak kiezen we voor camerabewaking.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De gemeentelijke inzet in het kader van de Uitvoeringsagenda Grondige Aanpak wordt gedekt uit de in het Coalitieakkoord Eén Stad gereserveerde € 80 mln. voor de NPRZ Wonen en de in eerdere collegeperiode reeds in de gemeentebegroting beschikbaar gestelde gelden. Dit aangevuld met de reeds vanuit het Rijk ontvangen middelen - Regiodeal 2018 en de 1e t/m 3e tranche VHF en mogelijk nog te ontvangen bijdragen voor de aanpak van de particuliere voorraad (4e tranche VHF en mogelijke vervolgen daarop). De verantwoording van de besteding van de middelen vindt plaats via de reguliere begrotingsverantwoordingscyclus.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

A. Aboutaleb