



Aan de gemeenteraad

Op 31 juli 2024 stelde P.J.H.D. Verkoelen (50PLUS) ons een schriftelijke vraag over Woningsplitsing SOR geen succes! (24bb005366).

Inleidend wordt gesteld:

"We hebben in Rotterdam een gigantisch grote woningnood. En zoals bijna bij elke crisis ondertussen wordt er dan direct met een scheef oog naar de ouderen gekeken. Alsof de ouderen de schuld zijn van elke crisis die we hebben in Nederland. En dat terwijl elke demografische studie van de afgelopen 20 jaar heel duidelijk aantoonde dat veroudering van de samenleving al jaren op komst was. Veel van onze ouderen zijn inderdaad in te grote niet op ouderen afgestemde woningen gehuisvest. Maar dat komt omdat meerdere colleges in voorgaande jaren verzaakt hebben om ouderenhuisvestingsbeleid te maken voor ouderen. Zelfs dit college heeft in de gewijzigde woonvisie 2040 amper oog voor het grote woonprobleem van ouderen. Er is een ruim tekort aan ouderenhuisvesting

De Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) ziet ook al vele jaren het probleem van de ouderenhuisvesting op zich af komen en heeft al in de vorige beleidsperiode aangedrongen bij het college om de SOR te ondersteunen in het vergroten van het aantal ouderenwoningen. Dat wil de SOR naast nieuwbouw realiseren via onder andere op- en onder-toppen, woningdeling en woningsplitsing. Via deze transformatie kan de SOR op termijn zo'n extra 2000 ouderenwoningen opleveren. Een win/win situatie voor de SOR, de gemeente maar vooral voor al die vele ouderen die geen op maat geschikte ouderenwoning kunnen bemachtigen.

En wat lezen wij dan tot onze stomme verbazing en enorme verontwaardiging bij "Open Rotterdam" op 30 juli jongstleden¹ over deze pilot woningsplitsing van Woningcorporatie Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR)? Na anderhalf jaar is er nog geen enkele nieuwe bewoonbare woning opgeleverd. Dit schreeuwt om duidelijkheid en actie.

¹ [Ouderenwoning bijna twee jaar leeg: woningsplitsing SOR nog geen succes - OPEN Rotterdam](#)



Deze pilot bedoelt om grote ouderenwoningen te splitsen in twee kleinere eenheden, heeft nog geen enkele bewoner gehuisvest. Dit ondanks het feit dat het eerste gesplitste appartement in de Charley Tooroptoren in Zevenkamp al in december 2022 gereed was. Dit appartement, net als die op drie andere locaties in de stad, blijft leegstaan. Volgens de SOR ligt het grootste struikelblok bij het verkrijgen van nieuwe huisnummers van de gemeente. Zonder deze huisnummers kunnen de appartementen niet hun eigen gas-, water- en elektra-aansluitingen krijgen.

Het is uiterst zorgwekkend dat deze vertragingen plaatsvinden, terwijl er een dringende behoefte is aan meer geschikte ouderenhuisvesting in onze stad. De huisnummers zijn essentieel voor het faciliteren van deze nieuwe woningen, en het ontbreken daarvan veroorzaakt onnodige leegstand.

Volgens Open Rotterdam beweert de gemeente dat voor een van de locaties waar de SOR een woning heeft gesplitst, nooit een omgevingsvergunningsaanvraag is ontvangen. Ze stellen dat als de SOR op tijd hun vergunningen had aangevraagd en het proces had doorlopen, ze binnen vier dagen een huisnummer hadden kunnen krijgen. Dit geeft aan dat het probleem wellicht aan de kant van de SOR ligt, wat onaanvaardbaar is gezien de urgentie van het project.

In de Charley Tooroptoren is er een ander probleem. Hoewel de gemeente een splitsingsaanvraag heeft ontvangen, is de vergunning geweigerd omdat het woonoppervlak van de kleinste woning die door de splitsing ontstaat kleiner is dan de vereiste 50m². Desalniettemin heeft de SOR de woning gesplitst, wat nu resulteert in leegstand.

Dit roept vragen op over de planning en uitvoering van het project door de SOR. Maar ook over de manier waarop het college dit afhandelt. Als we met z'n allen de woningnood willen aanpakken en er zich kansen voordoen om de doorstroming van ouderen naar betere op maat ingerichte ouderenwoningen te bevorderen moet er geen bureaukratische/kafkaïaans werkwijze van de gemeente ons in de weg zitten.

De huidige situatie is echt onacceptabel en schaadt zowel de geloofwaardigheid van de betrokken partijen als het welzijn van onze senioren die dringend behoefte hebben aan geschikte woonruimte. Het is van het grootste belang dat er snel en effectief wordt gehandeld om deze problematiek op te lossen en de beloofde vierhonderd extra ouderenwoningen te realiseren en daarmee bij te dragen aan het op gang brengen van de doorstroming op de woningmarkt zowel in de huur- als ook in de koopsector."

Hieronder volgt de vraag en onze beantwoording:

Vraag 1:

Is het college het met mijn fractie eens dat een van de mogelijkheden om doorstroming te krijgen in de huizenmarkt is dat de ouderen doorverhuizen naar geschikte ouderenhuisvesting?

Antwoord:

Ja, de gemeente stimuleert zoveel mogelijk, dat ouderen in passende woningen wonen.



Vraag 2:

Zo ja waarom ondersteunt en faciliteert het college dan niet de SOR in het sneller en makkelijker verkrijgen van vergunningen en huisnummering?

Antwoord:

In 2023 heeft met de SOR een vooroverleg plaatsgevonden voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning tot twee woningen in de Charley Tooroptoren. Bij dit overleg is aangegeven, dat een vergunning voor woningvorming vereist was, en dat de woninggroottes zoals voorgesteld door de SOR niet voldeden aan vereisten uit de Verordening Toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021. Een aanvraag voor een vergunning voor woningvorming zou dus geweigerd worden. Hierna heeft SOR geen aanvraag voor een omgevingsvergunning, noch een aanvraag voor een vergunning woningvorming (bouwtechnisch splitsen) ingediend.

Vraag 3:

Zo nee waarom ondersteunt het college de SOR niet in hun ambitie om in deze enorme wooncrisis snel extra ouderenhuisvesting te realiseren?

Antwoord: Zie bovenstaande beantwoording van vraag 2.

Vraag 4:

Waarom heeft het college sinds december 2022 niet de SOR (versneld) geholpen aan een omgevingsvergunning zodat de huisnummering binnen 4 dagen georganiseerd kon worden?

Antwoord:

Er is geen omgevingsvergunning of vergunning woningvorming aangevraagd door de SOR voor een verbouwing in de Charley Tooroptoren. Er is zonder vergunning een verbouwing uitgevoerd, en een woning gesplitst. De gevormde woonruimte is niet legaal en daarom kon geen huisnummer verleend worden.

Voorts wordt gesteld:

"In de Charley Tooroptoren is de vergunning geweigerd omdat na splitsing de woningen kleiner dan 50m² zijn."

Vraag 5:

Wat is het woonoppervlak van de woningen in de Charley Tooroptoren geworden na de woningsplitsing?

Antwoord:

Als de verbouwing is uitgevoerd zoals werd aangegeven in het vooroverleg, dan zijn woningen die ontstaan zijn 64 en 45 m². De kleinst te vormen woning in dit gebied is volgens de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad ten minste 50m² groot.



Vraag 6:

Kan het college een onderbouwing geven waarom ouderenwoningen van kleiner dan 50m² niet in aanmerking komen voor een vergunning?

Antwoord:

Door de vergunningplicht voor woningvorming, en de eis van 50m² kan voorkomen worden dat grotere woningen in Rotterdam verbouwd worden tot kleinere woningen die daarmee niet meer bewoonbaar zijn voor meerpersoonshuishoudens.

Vraag 7:

Kan het college aangeven waarom alle andere woningen kleiner dan 50m² wel een vergunning hebben?

Antwoord:

Er worden geen vergunningen verleend voor woningvorming voor het splitsen van een woning in woningen kleiner dan 50m². Woningen in Rotterdam kleiner dan 50m² zijn over het algemeen zo gebouwd, of gesplitst voor inwerkingtreding van deze regel.

Vraag 8:

Waarom heeft het college, als er al geen vergunning afgegeven kan worden, niet een ontheffing afgegeven voor deze kleinere woningen van de SOR?

Antwoord:

Er is geen vergunning aangevraagd voor woningvorming (het bouwkundig splitsen), noch een omgevingsvergunning voor de verbouwing. De Verordening Toegang Woningmarkt en samenstelling woningvoorraad voorziet niet in ontheffingsmogelijkheden van het verbod om woningen bouwkundig te splitsen zonder vergunning.

Voorts wordt gesteld:

"Het gaat hier om een pilot. Dat betekent volgens ons dat er altijd creatief en bijzonder omgegaan dient te worden met de ontwikkelingen die zich voordoen binnen de pilot."

Vraag 9:

Waarom is er door het college, in afstemming en met commitment van de SOR, geen aparte werkwijze opgesteld voor deze pilot zodat de administratieve problemen die zich nu voordoen (geen vergunningen, geen ontheffingen, geen huisnummeringen ed) ondervangen waren?

Antwoord:

Er is hier geen sprake geweest van een pilot omtrent woningsplitsing. Er is simpelweg zonder medeweten van de gemeente een woning gesplitst.

Vraag 10:

Waarom gaat het college in deze pilot zo star om met deze administratieve afhandeling van woningsplitsing bij de SOR?



Antwoord:

Zie beantwoording van vraag 9.

Vraag 11:

Gaat het college mede naar aanleiding van de berichtgeving in OpenRotterdam met de SOR om tafel zitten om te zorgen dat op de kortst mogelijke termijn de problemen van de vergunningen en huisnummering opgelost worden?

Antwoord:

We zullen de corporaties zo goed mogelijk informeren over de regels rondom woningvorming en splitsing, zodat ze weten aan welke eisen moet worden voldaan. We blijven beschikbaar voor overleg. Daarnaast blijven we handhaven op illegale bouw.

Vraag 12:

Wat gaat het college doen om dit proces van woningsplitsing bij de SOR op de kortst mogelijke termijn te versnellen?

Antwoord:

Zie beantwoording van vraag 11.

Vraag 13:

Kan het college de raad op de hoogte houden van de ontwikkelingen rond deze woningsplitsingen bij de SOR?

Antwoord:

Recent is de optopcoach van de Gemeente Rotterdam gestart. Deze inventariseert de belemmeringen bij optoppen en verkent hoe deze weggenomen kunnen worden. Over relevante ontwikkelingen zullen wij u informeren.

Voorts wordt gesteld:

"De SOR wil ook bij meerdere in het beheer van de SOR zijnde woningbouwcomplexen gaan op- en ondertoppen. Ook hier zullen dezelfde problemen als bestemmingen, vergunningen, ontheffingen, huisnummeringen gaan ontstaan."

Vraag 14:

Hoe gaat het college vooruitlopend op deze wens van de SOR inspelen op deze andere wijze van bouwen?

Antwoord:

Zoals aangegeven bij vraag 13 is recent de optopcoach van de Gemeente Rotterdam gestart. Deze inventariseert de belemmeringen bij optoppen en verkent hoe deze weggenomen kunnen worden. Daarnaast zal in gesprek worden gegaan met initiatiefnemers zoals de SOR om te kijken hoe we gezamenlijk deze wijze van bouwen kunnen vergemakkelijken.



Vraag 15:

Kan het college de raad op de hoogte houden van de ontwikkelingen rond deze woningsplitsingen, op- en ondertoppen bij de SOR?

Antwoord:

Het stimuleren van optoppen en splitsen is onderdeel van de doelen in de Rotterdamse Woonvisie. In het voorjaar van 2025 rapporteert ons college over de voortgang op de doelen en ambities van de Woonvisie. Hierbij is ook aandacht voor de stedelijke voortgang rondom optoppen, transformatie (ondertoppen is een vorm van transformatie) en woningvorming.

Voorts wordt gesteld:

"Schaarste aan woningen zorgt voor een toenemende druk op de woningmarkt. Naast het bouwen van nieuwe woningen zijn er andere oplossingen nodig. Het stimuleren van doorstroming van ouderen kan een deel van de oplossing zijn. Doorstroming van ouderen naar ouderenhuisvesting kan namelijk wel vijf verhuisbewegingen op gang brengen."

Vraag 16:

Wordt het geen tijd dat het college zich meer gaat richten op ouderenhuisvesting door er een aparte module ouderenhuisvesting te hangen aan de gewijzigde woonvisie 2040?

Antwoord:

Ouderenhuisvesting is onderdeel van de Woonvisie 2040. Daarnaast wordt gewerkt aan een Rotterdamse Woonzorgvisie voor aandachtsgroepen.

Vraag 17:

Zo ja wanneer kan de raad een opzet van een aparte module ouderenhuisvesting van het college verwachten?

Antwoord:

Naar verwachting wordt de Raad eind 2024 verder geïnformeerd over de Rotterdamse Woonzorgvisie.

Vraag 18:

Zo nee waarom wil het college niet inzetten om het opbreken van de woningmarkt door meer ouderenhuisvesting?



Antwoord:

Dit is niet aan de orde. Zie beantwoording van vragen 16 en 17.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten