



Van: Wijkraad Vreewijk
Telefoon: 14 010
E-mail: GebiedFeijenoord@rotterdam.nl

Onderwerp: Ongevraagd advies Woonvisie Rotterdam

Ons kenmerk: D2403-87385

Datum: 13 maart 2024

Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP ROTTERDAM

Per email verzonden

Aan het college van B en W Rotterdam
t.a.v. wethouder Zeegers
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Geacht college, Geachte mevrouw Zeegers, Geachte Gemeenteraad,

Hierbij sturen wij u een ongevraagd advies over Woonvisie Rotterdam met referentienummer D2403-87385.

Op donderdag 14 maart 2024 staat op de agenda van de Gemeenteraad de Woonvisie om vast te stellen. Net als andere Wijkraden willen wij u graag nog een ongevraagd advies meegeven.

De Wijkraad Vreewijk heeft de ontwikkelingen met betrekking tot de Woonvisie met belangstelling gevolgd. Wij zien in deze Visie goede bedoelingen die niet geheel en altijd in het voordeel van een Rotterdamse wijk zal zijn en zeker niet in die van Vreewijk.

Wat door de Wijkraad Vreewijk als positief wordt ervaren zijn de vier genoemde pijlers, te weten:

- I. Meer en betaalbare woningen, welke bewoond worden door mensen met een bijbehorend salaris;
- II. Toekomstbestendige woningen en vitale wijken;
- III. Huisvesting van aandachtsgroepen;
- IV. Betere positie op de Woningmarkt.

De Wijkraad Vreewijk ziet echter eveneens bezwaren en beperkingen in de wijze waarop deze vier pijlers gerealiseerd moeten worden.

Zo mist de Wijkraad Vreewijk de invloed van de Monumentale Stadsgezicht van een groot deel van haar wijk en de gevolgen die dit zouden hebben voor de Woonvisie. De Wijkraad Vreewijk adviseert op dit punt om de Woningcorporatie verhuurster te laten blijven voor een groot deel van de wijk die direct of indirect (mede) bepalend zijn voor deze monumentale status. De Woningcorporatie kan deze status beter borgen dan wanneer er diverse eigenaren zouden zijn die hier overleg over zouden moeten voeren en wellicht de financiering minder goed zouden kunnen realiseren.

De Wijkraad Vreewijk ondersteund zeker de ambitie om te streven naar het minimaal stabiel houden van de absolute omvang van de sociale huurwoningen. In een wijk als Vreewijk is dit essentieel. Juist omdat in Vreewijk veel mensen wonen met een kleine beurs die geen hogere huur kunnen betalen.

Om deze twee bovenstaande redenen adviseert de Wijkraad Vreewijk om niet te stimuleren dat de woningcorporatie Havensteder in Vreewijk sociale woningen zou gaan verkopen.

Nog meer mist de Wijkraad Vreewijk de sociale samenhang en het verband daarmee met de woningvoorraad binnen de wijk. In de Woonvisie wordt erkend dat er veel wordt aangegeven dat jongeren, personen die net gescheiden zijn en bankslapers niet zo snel aan een huurwoning komen en zich daardoor buiten de stad moeten vestigen.

De woonvisie lijkt enkel te gaan over wonen en niet over Thuis zijn in de Stad. Bewoners van Vreewijk zijn in eerste instantie met Vreewijk verbonden. Ze hebben hier hun netwerk. En ze zouden in deze wijk een plaats moeten krijgen.

Nu voelen onder andere jongeren zich het kind van de rekening. Ze kunnen in de wijk geen woning vinden. Jonge gezinnen die uitbreiden vinden evenmin een woning en ouderen kunnen niet kleiner gaan wonen binnen de wijk.

Dat heeft gevolgen. Het belemmert bewoners in hun zelfredzaamheid. Wanneer het beleid is dat de overheid steeds meer verwacht dat mensen met een zorgvraag (langer) zelfstandig thuis blijven wonen en erkennen dat onderlinge ondersteuning in het kader van zelfredzaamheid belangrijk is (pagina 40), moet die ondersteuning niet gefrustreerd worden doordat ze in de Vreewijk niet in aanmerking komen voor een woning omdat dit niet past binnen de huidige urgentiecriteria en afspraken met corporaties die men streng wil blijven handhaven (pagina 55).

Daarmee wordt namelijk gelijktijdig belemmerd dat ouders op de (klein)kinderen kunnen passen, waardoor de ouders minder makkelijk kunnen participeren in het arbeidsproces.

De woonvisie erkent op pagina 2 dat het de mensen zijn die de buurt maken. Geef ze daar dan ook de kans en de ruimte voor. En faciliteer waar de mensen behoefte aan hebben: goede woningen in de eigen wijk.

In het algemeen maakt het een wijk vitaler wanneer families bij elkaar in dezelfde buurt wonen en elkaar kunnen ondersteunen. Een huis in Vreewijk is namelijk meer dan een stapel stenen. Het is een thuis in een omgeving waarin men zich vertrouwt voelt en kan voelen.

Het is hierom dat de Wijkraad Vreewijk adviseert om de verdeling van de beschikbare betaalbare sociale woningvoorraad op een eerlijkere manier te verdelen en wel 50 % reguliere woningzoekende waarbij de woningzoekende uit dezelfde wijk of gebied voorrang krijgen bij toewijzing van een (huur)woning, 25 % kwetsbare Rotterdammers met urgentie en 25 % overige aandachtsgroepen met urgentie.

Door dit te doen voelen bewoners zich meer echt gehoord en dat zal een bijdrage kunnen leveren om de brug tussen bewoners en bestuurders/volksvertegenwoordigers weer iets te kunnen verkleinen.

Binnen Vreewijk zijn door nieuwbouwprojecten het aantal woningen voor midden- en hogere huur- en koopwoningen al toegenomen. Het is niet in het belang van Vreewijk wanneer de woningcorporatie Havensteder huurwoningen gaat verkopen.

Er ontstaat bijvoorbeeld onduidelijkheid over wie de kosten moeten betalen die gemoeid gaan met de directe woonomgeving (bijvoorbeeld bij het herstellen van verzakkingen van grond onder of rond de woning). Of wie er verantwoordelijk is voor de gezamenlijke achterpaden. Er zijn voorbeelden te noemen die bijvoorbeeld voorkomen in de Vaan 1. Juist doordat sociale huurwoningen en koopwoningen dan onderdeel uitmaken van hetzelfde blok huizen.

De Wijkraad Vreewijk wil dan daarom adviseren om kritisch te zijn op de verkoop van sociale woningen die niet tot het Beschermd Stadsgezicht behoren door woningcorporatie Havensteder, zonder dat daarbij afspraken zijn gemaakt over kostenverdeling van de kosten die gemoeid gaan met de directe woonomgeving.

De Wijkraad Vreewijk realiseert zich dat er zaken gaan wijzigen onder invloed van klimaatwijzigingen. In het kader van de woonvisie zijn verzakkingen van woningen relevant. Het zijn kosten die niet kunnen worden afgewend op een kopende partij. Anders zouden woningcorporaties hun woningen (goedkoper) kunnen verkopen om hoge kosten te kunnen voorkomen.

In het verlengde daarvan adviseert Wijkraad Vreewijk dat woningcorporaties geen sociale woningen mogen verkopen zonder een rapport waarin de aanwezigheid of de kans op verzakkingen staan vermeld en evenmin zonder een terugkoopverplichting van de woningcorporatie tegen dezelfde prijs voor de woning in geval een verzakking zich voor doet die men bij de verkoop van de woning al kon verwachten.

Vreewijk wordt gemaakt door de bewoners. Zij zetten zich naast de gemeente, woningcorporatie Havensteder en andere partijen in om van Vreewijk een thuis te maken. In Vreewijk zijn wij thuis.

Resumerend adviseert de Wijkraad Vreewijk:

1. De sociale huurwoningen in bezit te laten blijven van de Woningcorporatie Havensteder zodat het Beschermd Stadsgezicht van een groot deel van de wijk gewaarborgd kan worden;
2. Het percentage Reguliere woningzoekenden onder maatregel 9 op pagina 5 te verhogen naar 50 %, waarbij woningzoekende in dezelfde wijk of gebied waarin de huurwoning zich bevindt voorrang krijgen op woningzoekende buiten dezelfde wijk of gebied;
3. Kritisch te zijn op de verkoop van sociale huurwoningen die niet direct of indirect onderdeel uitmaken van het Beschermd Stadsgezicht wanneer daarbij geen afdwingende afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de kosten die gemoeid gaan met de directe omgeving van de woningen;
4. Woningcorporaties te verbieden sociale huurwoningen te verkopen zonder een rapport over de stand van verzakking van de woning of de kans daarop;
5. Woningcorporaties te verbieden sociale huurwoningen te verkopen zonder een terugkoopgarantie op het moment dat de woning feitelijk verzakt en de verzakking redelijkerwijs te voorzien was op het moment van verkopen.

Wij verzoeken u om ons advies over te nemen en zien uw reactie graag tegemoet.
Natuurlijk worden wij ook graag op de hoogte gehouden van verdere besluitvorming.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Namens de wijkraad Vreewijk,

A handwritten signature in blue ink that reads 'Boshuizen'.

Pieter Boshuizen
Voorzitter

A handwritten signature in blue ink that reads 'Nagel'.

Willeke Nagel
Wijkraadcoördinator

cc. Griffie