



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: Marieke Spruijt
Telefoon: 14 010
E-mail:
informatiehuishouding_CRDBCO@rotterdam.nl

Uw kenmerk: D2406-96559
Ons kenmerk: M2406-6248

Onderwerp: De Scharnier

Datum: 19 augustus 2024

Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP Rotterdam

Per email verzonden

Wijkraad Katendrecht-Wilhelminapier
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Beste Leden van de wijkraad Katendrecht-Wilhelminapier,

Naar aanleiding van uw ongevraagd advies over De Scharnier met referentienummer D2406-96559 d.d. 25 juni jl. reageer ik graag via deze brief.

- Ik lees uw bezorgdheid en teleurstelling over het vervallen van de midden huurwoningen in het project.
- Daarnaast lees ik uw verzoek tot een verbetering van de samenwerking in uw wijk met woningcorporaties, zoals Woonstad.

Op beide punten zal ik hieronder inhoudelijk ingaan.

Bezorgdheid en teleurstelling over het vervallen van de midden huurwoningen:

Het project Scharnier op Katendrecht is een gemeentelijke gronduitgifte waarvoor Heijmans met New Industry Development in 2020 een planvoorstel heeft ingediend in de vorm van een POI (Particulier Ontwikkelininitatief).

Het project bestaat uit een basisschool(uitbreiding), kinderdagverblijf, parkeren en wonen waarbij het woonprogramma conform de in 2022 vastgestelde NvU voor 80% koop en 20% huur is. Wat betreft prijsniveau dient 50% van het woonprogramma betaalbaar te zijn. Hierbij was een oorspronkelijke verdeling van ca. 20% middenhuur (24 stuks) en ca. 30% middenkoop (35 stuks). Het project is passend binnen de bestuurlijke doelstelling om te verdichten op twee oevers en te voorzien in betaalbare woningen.

Het relatief kleine aandeel huur in het project bleek een belemmering voor de ontwikkelaar om een belegger aan te trekken. Daarbij speelde ook mee dat de huurwoningen een scherpe prijs-kwaliteitverhouding moesten hebben, terwijl de financierings- en bouwkosten flink gestegen zijn. Ondanks diverse pogingen, is het niet gelukt om met een verhuurder tot overeenstemming te komen.



Daarom is met de ontwikkelaar overeengekomen, dat de 24 middensegment huurwoningen in De Scharnier naar koop omgezet mogen worden. Dit gebeurt op voorwaarde dat de woningen in het middensegment blijven, onder de betaalbaarheidsgrens (390.000 euro in 2024). Bovendien moeten zij eerst zoveel mogelijk worden toegewezen aan bewoners van Katendrecht en overige wijken in het NPRZ-gebied. Zo krijgen starters en sociale stijgers de mogelijkheid om een (volgende) stap in hun wooncarrière te zetten, waardoor ook weer woningen vrijkomen voor andere woningzoekenden en er doorstroming ontstaat in de wijk.

De ruimte voor omzetting van huur naar koop, of vice versa, tijdens planvorming komt uit de nieuwe gemeentelijke woonvisie. Ons doel is de bouw van betaalbare woningen op gang te houden. Het omzetten past ook in ons beleid om binnen het nieuwbouwprogramma in gelijke mate aanbod in middensegment huur én koop te bieden. Er is immers grote behoefte aan beide soorten woningen. Op Katendrecht is dat niet anders. Het nieuwbouwprogramma in de wijk krijgt een steeds zwaardere nadruk op het betaalbare segment. Dit gebeurt in een mix van koop en huur, waarbij voor de huurwoningen in grotere projecten vaak al beleggers in beeld zijn. Een voorbeeld is De Bund.

In het 'oude' Katendrecht komen eveneens betaalbare huurwoningen binnen de ontwikkeling van de Schalm/ 't Steiger.

Verbetering van de samenwerking in uw wijk met woningcorporaties

Corporaties zijn bereid om te investeren in middensegment huur, maar doen dit altijd als onderdeel van een ontwikkeling met woningen in de sociale huur. Daarvan is bij De Scharnier geen sprake. In project De Schalm/ 't Steiger is dat wel het geval. Corporatie Woonstad realiseert daar woningen voor uiteenlopende doelgroepen, in sociale- én middensegment huur. In Codrico en het Wigblok is eveneens een combinatie van sociale- en middenhuur voorzien. Een corporatie die daar de sociale woningen afneemt, kan ook (een deel van) de middenhuur in portefeuille nemen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen