



Aan de gemeenteraad

**Onderwerp:**

Afdoen motie 'Facelift voor stadsvernieuwing' (19bb19069) van de heer Karremans (VVD) en de heer Vonk (ChristenUnie-SGP).

**Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?**

Op 11 juli 2019 heeft uw raad de motie 'Facelift voor stadsvernieuwing' aangenomen. De motie verzoekt het college om de uitstraling en technische staat van woningen uit de periode stadsvernieuwing in kaart te brengen en hiervoor een aanpak te onderzoeken.

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

Coalitieakkoord 2022-2026 'Eén stad',  
Omgevingsvisie, Vitaliteitsatlas woningvoorraad,  
Woonvisie 2030 en addendum 'Thuis in Rotterdam'.

**Toelichting:**

Op 11 juli 2019 heeft uw raad de motie 'facelift voor stadsvernieuwing' aangenomen waarin het college wordt opgedragen:

1. in kaart te brengen welke woningen uit de periode van de stadsvernieuwing zowel qua uitstraling, als technische staat niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen en ook slecht te verduurzamen zijn;
2. hierbij de vraag te betrekken welke karakteristieke gebouwen uit deze periode we als erfgoed kunnen opnemen in de collectie Rotterdam als bewijs van en herinnering aan deze tijd;
3. te onderzoeken hoe deze woningvoorraad, door renovatie of sloop/nieuwbouw, binnen de kaders van het addendum 'Thuis in Rotterdam' kan worden vernieuwd en aangepakt.

*Ad 1) In kaart brengen uitstraling en technische staat*

De stadsvernieuwing is de periode tussen de naoorlogse wederopbouw (tot ca. 1970) en het Grotestedenbeleid (vanaf medio jaren 1990).

Het denken over de ruimtelijke inrichting van de stad werd in deze periode gekenmerkt door kleinschaligheid en 'bouwen voor de buurt'. De aanpak was gericht op het realiseren van een kwaliteitsimpuls voor de vooroorlogse stadswijken waar woningen nauwelijks sanitaire voorzieningen of privacy kenden. Daarbij werd nadrukkelijk rekening gehouden met de wensen van bewoners van deze wijken, die georganiseerd in actiegroepen een sterke invloed afdwongen.

In overleg met de indieners van de motie is onderscheid gemaakt tussen tijdens de stadsvernieuwing gerenoveerde woningen en nieuwbouw. Voor de categorie nieuwbouw geldt dat er een separaat onderzoek gaande is onder de noemer 'Post '65'. Over de uitkomsten hiervan wordt uw raad geïnformeerd via de architectuurnota en -agenda. Om die reden beperkt de informatie in deze brief zich tot destijds gerenoveerde woningen in de vooroorlogse stadswijken. Het gaat in totaal om bijna 40.000 woningen. Het kaartmateriaal is als bijlage toegevoegd aan deze brief.

Onderstaande kaarten (zie bijlage voor groot formaat) laten de omvang van de stadsvernieuwingsaanpak zien in de vooroorlogse stadswijken. De destijds gerenoveerde woningen (geel) zijn op de linker kaart afgezet tegen de gerealiseerde nieuwbouw (blauw). De rechter kaart laat de gerenoveerde woningen zien als onderdeel van de vooroorlogse woningvoorraad (groen). Van de gerenoveerde vooroorlogse woningen is het overgrote deel in corporatiebezit (rood, figuur 3).



Figuur 1: stadsvernieuwingsaanpak: renovatie (geel) en nieuwbouw (blauw)



Figuur 2: renovatiedeel (geel) van de vooroorlogse woningvoorraad (groen)



Figuur 3: eigenaarschap gerenoveerde woningen: corporatiebezit is rood gekleurd

### Uitstraling

Om een objectief oordeel te geven over de uitstraling van de destijds gerenoveerde woningen is aansluiting gezocht bij de Welstandsnota en Cultuurhistorische Verkenningen. De wijze van in beeld brengen van die cultuurhistorische waardering is hieronder op de linker kaartuitsnede weergegeven:

- Rijks- en gemeentelijke monumenten (roze)
- Beschermde stadsgezichten (gearceerd)
- Beeldbepalende panden (groen)

De kaartuitsnede rechts geeft vervolgens inzicht in stedenbouwkundige structuren, waaronder historische- en hoofdroutes (groen en bruin). Geconcludeerd mag worden dat een groot deel van de tijdens de stadsvernieuwing gerenoveerde panden uit cultuurhistorisch oogpunt waardevol zijn en vaak ook aan of in de buurt van historische structuren liggen.



Figuur 4: uitsnede erfgoed aanduidingen



Figuur 5: uitsnede stedenbouwkundige structuren

### Technische staat en verduurzaming

Op 23 maart 2021 is uw raad reeds geïnformeerd over de technische staat en verduurzamingsopgave van de totale woningvoorraad (21bb2348). Hierbij is aandacht gevraagd voor funderingsherstel, achterstallig onderhoud en aardgasvrij en duurzaam maken van woningen. Gebleken is dat een belangrijk deel van de woningvoorraad niet voldoende toekomstbestendig is, waarbij de financiële draagkracht voor de genoemde opgaven per wijk verschilt. De Vitaliteitsatlas geeft inzicht in de problematiek op buurtniveau. In het Coalitieakkoord 2022-2026 'Eén stad' benadrukken we het belang van deze opgaven en daarom zetten we in op het helpen van kwetsbare Rotterdammers en op afspraken met corporaties over het verduurzamen van hun woningbezit.

#### *Ad 2) Opnemen als erfgoed*

Zoals figuur 4 en het kaartmateriaal in de bijlage laten zien, is een belangrijk deel van de betreffende vooroorlogse woningen reeds als Monument of als beeldbepalend pand beschermd. Voorts is een deel van de betreffende woningen gelegen langs een stedenbouwkundig relevante (historische) route en heeft als zodanig betekenis voor de uitstraling op wijk- en/of stadsniveau. Er blijven echter, mede gelet op het kaartmateriaal, voldoende kansen voor maatwerk ten behoeve van de goede groei van de stad.

In de prestatieafspraken met corporaties zijn eind 2021 nieuwe afspraken opgenomen over de omgang met cultuurhistorie. Afsproken is zorgvuldig om te gaan met de bestaande context en karakteristiek van de wijk. De opgedane inzichten helpen om hier zowel op stedelijk- en buurniveau als binnen projecten invulling aan te geven. Gezien de beschermde status van een aanzienlijk deel van de woningen alsmede de gemaakte afspraken is er momenteel geen reden om aanvullend hierop woningen aan te wijzen als erfgoed.

### *Ad 3) Onderzoeken aanpak*

Conform het Woonvisie-addendum 'Thuis in Rotterdam' zet het college in op een woningvoorraad met toekomstwaarde. In het Coalitieakkoord 2022-2026 'Eén stad' staat hoe we dit aanvielen. Daarbij ontzien we kwetsbare Rotterdammers. We werken aan concrete afspraken met corporaties voor het isoleren en verduurzamen van woningen, die we met hulp van het Rijk van het gas afhaken. Ook de funderingsaanpak krijgt een vervolg.

Van de vooroorlogse woningvoorraad die tijdens de stadsvernieuwing is aangepakt, weten we inmiddels dat achter een flinke laag trespas en tegen de gevel geplakte balkonnetjes, vaak juist een cultuurhistorische waarde voor de wijk schuilgaat. Bij recente renovatieprojecten, zoals aan de Rechthuislaan (Katendrecht) en aan de Van der Hilststraat (Nieuwe Westen), is optimaal en succesvol ingezet op behoud van deze cultuurhistorische waarde.

Een bijeenkomst van gemeente, corporaties en architecten heeft deze zomer geresulteerd in een opsomming van geleerde lessen en succesfactoren in de omgang met de stadsvernieuwingvoorraad, waarbij ook voldoende aandacht is voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. De belangrijkste zijn:

- Maatwerk (op projectniveau) en pragmatisme zijn belangrijke ingrediënten om belangen, zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid en cultuurhistorische waarde, te verknopen.
- Niet achter elke trespaplaat schuilt een mooie gevel. Maak keuzes op welke plekken je inzet op uitstraling en waar niet. Soms zit dit in details, zoals het materiaal voor kozijnen. Variatie in elementen, hoogtes, gevelkleuren (opknippen lange grijze wanden) en bekleding van dakdozen helpen het menselijk schaalniveau en uitstraling terug te vinden.
- De beeldtaal van een ontwerp moet passen bij de buurt, waar deze woningvoorraad in meer of mindere mate aanwezig is. Sommige buurten of wijken zijn meer geschikt voor grootschalige renovatie dan andere.
- Betrek bewoners en de buurt en beperk overlast waar dat kan. Dit is medebepalend voor het tempo van een aanpak.

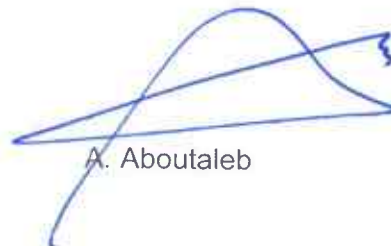
Deze inzichten dienen als leidraad voor de aanpak van toekomstige projecten, naast de al eerder met de corporaties gemaakte afspraken om de cultuurhistorische waarde voor de wijk te borgen.

Via Gisweb, een tool voor medewerkers van de gemeente, zal het kaartmateriaal voor projecten toegankelijk en bruikbaar worden gemaakt, net zoals dat voor veel cultuurhistorische data al het geval is.



De secretaris,  
V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,  
  
A. Aboutaleb

**Bijlage:**

Kaartmateriaal woningvoorraad stadsvernieuwing