



Aan de commissie Bouwen, Wonen en
Buitenruimte

Geachte commissieleden,

Havensteder is voornemens een deel van haar woningvoorraad in Oud Crooswijk-west te verbeteren teneinde duurzame, kwalitatieve en betaalbare woningen te realiseren en woningen toe te voegen. Havensteder heeft recent een definitiebesluit genomen op welke locaties zij een ontwikkelopgave ziet. In de week van 17 februari 2025 heeft Havensteder haar huurders geïnformeerd over het voornemen tot sloop en/of renovatie. Met deze brief wil ik u als commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte op de hoogte stellen van dit besluit van Havensteder. Naar verwachting zal in mei 2025 een Projectambitiedocument aan u worden voorgelegd ter besluitvorming.

Onderzoeken Havensteder complexen Oud Crooswijk-west

Het gebied Oud Crooswijk-west ligt ten westen van de Crooswijkseweg en wordt begrensd door de Isaac Hubertstraat, Linker Rottekade en Crooswijksestraat. Net als bij de aanpak in het Van Meekeregebied heeft Havensteder gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak waarbij alle complexen in Oud Crooswijk-west zijn onderzocht en huurders in een vroegtijdig stadium zijn geïnformeerd over het feit dat Havensteder hun woningen onderzoekt. Het is een wens van zowel Havensteder als gemeente om de aanpak in Oud Crooswijk-west in goede samenwerking te doen met de bewoners.

We vinden het belangrijk om samen met Havensteder, bij sloop- en renovatieprojecten die gestart zijn voor het recent ondertekende Stedelijk sociaal statuut, te werken in lijn met dit statuut. Dit betekent onder andere dat Havensteder gesprekken aangaat met de bewoners. In 2023 is zij hiermee gestart middels huisbezoeken en het uitzetten van een enquête over de woon- en leefomgeving. Bewoners waarvan de huurcontracten vanwege sloop of renovatie worden opgezegd krijgen individuele begeleiding door vaste contactpersonen. Deze sociaal begeleiders laten de bewoner pas los als deze in de nieuwe woning woont. Havensteder biedt bewoners, waarbij de huur door sloop of renovatie wordt opgezegd, de mogelijkheid om terug te keren in Crooswijk indien de huidige huurder dit wenst.

Havensteder toetst het sociaal plan voor de sloop- en renovatieprojecten met opzegging van de huurovereenkomst bij de huurdersvereniging Huurders Belang Havensteder Oost en houdt deze regelmatig en structureel op de hoogte.



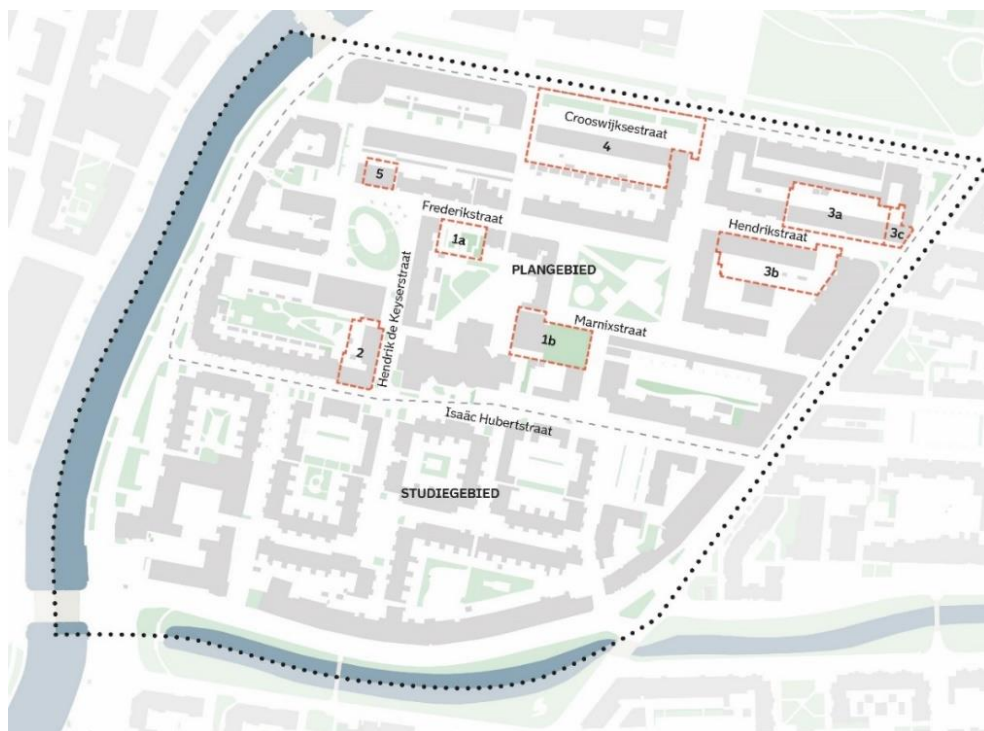
Voor de renovatieaanpak aan de Isaac Hubertstraat/ Hendrik de Keyserstraat richt Havensteder een klankbordgroep op van bewoners die het sociaal plan voor dit complex vorm willen geven.

Uitkomst definitiebesluit Havensteder

Havensteder heeft in december 2024 een definitiebesluit genomen over de strategie van complexen die in slechte of matige technische staat verkeren en/of funderingsproblematiek kennen. Daaropvolgend zijn in de derde week van februari 2025 alle 150 huurders die het betreft en waarvoor onder andere uitverhuizing of tijdelijke verhuizing noodzakelijk is persoonlijk geïnformeerd door Havensteder.

Uitkomst is dat het nodig en mogelijk is om op drie locaties woningen te slopen en te vervangen voor nieuwbouw. Op twee locaties is de ambitie om de woningen te renoveren. Voor het complex aan de Isaac Hubertstraat/ Hendrik de Keyserstraat is bouwkundig onderzoek gepland om de haalbaarheid van de renovatie te onderzoeken. In de meeste gevallen geldt dat uitverhuizing voor huurders noodzakelijk is. Voor één locatie betreft de uitkomst van het definitiebesluit verkoop van het complex, hiervoor zijn de randvoorwaarden nog niet duidelijk. En op een tweetal locaties, waarvan één niet bebouwd is en één tijdelijke bebouwing betreft, is de ambitie om woningen toe te voegen op het perceel. Het gaat specifiek om de volgende locaties zoals weergegeven in onderstaande tabel en waarvan de bewoners geïnformeerd zijn over de uitkomst van het definitiebesluit.

	Locatie	Toekomstige ambitie
1a	Frederikstraat 340 ev	Nieuwbouw
1b	Marnixstraat	Nieuwbouw
2	Isaac Hubertstraat 175-199 en Hendrik de Keyserstraat 2-38	Renovatie
3a	Hendrikstraat 1 – 67	Sloop-nieuwbouw
3b	Hendrikstraat 24 – 92	Sloop-nieuwbouw
3c	Hendrikstraat kopblok zijde Crooswijkseweg	Renovatie
4	Crooswijksedwardsstraat 12 en Crooswijksestraat 220-304	Sloop - nieuwbouw
5	Frederikstraat 145 – 153	Verkoop



Vervolg richting Projectambitiedocument en Nota van Uitgangspunten

In de Omgevingsvisie van Rotterdam (2021) is Oud Crooswijk aangewezen als focuswijk voor stedelijke vernieuwing. In deze sociaal kwetsbare wijken werken we aan een integrale aanpak. Havensteder zet zich in om het aantal sociale huurwoningen tenminste gelijk te houden aan de huidige situatie. Daarnaast zet Havensteder zich in om extra woningen toe te voegen (zowel in het sociale als middenhuursegment) en voldoende parkeerplaatsen te realiseren behorend bij deze doelgroepen conform het vigerende parkeerbeleid. Wij ondersteunen dit voornemen van Havensteder.

In lijn met het Ruimtelijke Besluitvormingsmodel geeft de gemeente voor de herontwikkeling van de woningen in Oud Crooswijk-west randvoorwaarden mee in een Projectambitiedocument en Nota's van Uitgangspunten. Havensteder werkt in afstemming met de gemeente aan een participatieplan waarin staat toegelicht op welke wijze de omgeving reeds betrokken is en wordt in de concrete planvorming. Conform het ruimtelijk besluitvormingsmodel wordt het Projectambitiedocument aan u als raad ter besluitvorming aangeboden, waarna verdere uitwerking van de plannen volgt. Wij verwachten dit ambitiedocument in mei 2025 aan u voor te leggen ter besluitvorming.

Anders dan in het Van Meekeregebied heeft de gemeente in Oud Crooswijk-west geen rol in de vernieuwing van de buitenruimte. Het betreft primair het initiatief van Havensteder, waarbij Havensteder haar woningbezit voor eigen rekening en risico vernieuwt en daarover als woningeigenaar en goed huisvader haar bewoners informeert. De wijkbewoners uit Oud Crooswijk-west krijgen de mogelijkheid zich te organiseren als het gaat om leefbaarheid. Havensteder sluit aan bij de ideeën van bewoners op dit thema, faciliteert waar het kan of zoekt de samenwerking op met wijkcollega's. De gemeente heeft dus een andere rol in dit traject, namelijk vooral faciliterend en toetsend. Wel zorgen wij dat we als gemeente bij de participatiesessies aanwezig zijn en voor de bewoners aanspreekbaar zijn.



Als gemeente zullen we scherp zijn op onze rol en de afbakening van onze inzet. Havensteder is leidend in de communicatie- en participatieaanpak; wij nemen daarin een terughoudende rol aan.

Met vriendelijke groet,

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