

Schriftelijke vragen

woningsplitsing SOR geen succes!

Aan het college van B&W
Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam

Schriftelijke vragen ex. Art. 30 van het Reglement van Orde
Betreft: Woningssplitsing SOR geen succes!

Rotterdam, 31 juli 2024

Geacht college,

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 aantoont 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.

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 bureaucratische/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.

Mijn fractie vraagt het college dringend om deze situatie met de hoogste prioriteit te behandelen en heeft daarom de volgende vragen:

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?
2. Zo ja waarom ondersteunt en faciliteert het college dan niet de SOR in het sneller en makkelijker verkrijgen van vergunningen en huisnummering?
3. Zo nee waarom ondersteunt het college de SOR niet in hun ambitie om in deze enorme wooncrisis snel extra ouderenhuisvesting te realiseren?
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?

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

5. Wat is het woonoppervlak van de woningen in de Charley Torooptoren geworden na de woningsplitsing?
6. Kan het college een onderbouwing geven waarom ouderenwoningen van kleiner dan 50m² niet in aanmerking komen voor een vergunning?
7. Kan het college aangeven waarom alle andere woningen kleiner dan 50m² wel een vergunning hebben?
8. Waarom heeft het college, als er al geen vergunning afgegeven kan worden, niet een ontheffing afgegeven voor deze kleinere woningen van de SOR?

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.

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

Schriftelijke vragen

woningsplitsing SOR geen succes!

voordoen (geen vergunningen, geen ontheffingen, geen huisnummeringen ed) ondervangen waren?

10. Waarom gaat het college in deze pilot zo star om met deze administratieve afhandeling van woningsplitsing bij de SOR?
11. Gaat het college mede naar aanleiding van de berichtgeving in Open Rotterdam met de SOR om tafel zitten om te zorgen dat op de kortst mogelijke termijn de problemen van de vergunningen en huisnummering opgelost worden?
12. Wat gaat het college doen om dit proces van woningsplitsing bij de SOR op de kortst mogelijke termijn te versnellen?
13. Kan het college de raad op de hoogte houden van de ontwikkelingen rond deze woningsplitsingen bij de SOR?

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.

14. Hoe gaat het college vooruitlopend op deze wens van de SOR inspelen op deze andere wijze van bouwen?
15. Kan het college de raad op de hoogte houden van de ontwikkelingen rond deze woningsplitsingen, op- en ondertoppen bij de SOR?

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 verhuishbewegingen op gang brengen.

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?
17. Zo ja wanneer kan de raad een opzet van een aparte module ouderenhuisvesting van het college verwachten?
18. Zo nee waarom wil het college niet inzetten om het opbreken van de woningmarkt door meer ouderenhuisvesting?

Gezien dat er deze collegeperiode nog niets gebeurd is aan de ouderenhuisvesting heeft mijn fractie ondertussen grote haast met het krijgen van antwoorden.

Wij zien uw antwoorden dus met grote belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,



Ellen Verkoelen
Fractievoorzitter 50plus