



Wijkraad Hoogvliet
Per e-mail

Geachte P. Keijzer-van der Heijde en B. van Duuren,

In uw ongevraagd advies 'gestagioneerde woningbouw Hoogvliet' uit u uw zorgen over een aantal zaken die u signaleert. In deze beantwoording heb ik de onderwerpen gegroepeerd om hierop zo goed mogelijk antwoord te kunnen geven. Deze brief is een eerste reactie op de door u geuite zorgen. Graag ga ik bij het bezoek van het college van B&W aan Hoogvliet op 29 maart a.s. verder met u in gesprek.

1. Sloop Oudeland Oost

U uit uw zorgen over de huisvesting van de bewoners van de inmiddels gesloopte woningen in Oudeland Oost en de bewoners van de laatste nog te slopen woningen aan de Desdemonastraat. Er zijn drie flats die dit jaar worden gesloopt (die flats zijn al in november 2022 leeg en ontmanteld door Woonbron opgeleverd aan de gemeente). De laatste twee nu nog bewoonde flats zullen in november dit jaar leeg en ontmanteld door Woonbron aan de gemeente worden opgeleverd, om vervolgens begin 2026 te starten met de sloop.

U verzoekt of de sloop van de laatste woningen met minimaal 18 maanden kan worden uitgesteld. Woonbron kan de uitverhuizing echter niet uitstellen, gezien dit proces reeds loopt met een sociaal plan voor hun reguliere huurders. Woonbron en de bewoners zijn het traject al ingegaan waardoor er nog maar 33 reguliere huurders zijn. Woonbron heeft het vertrouwen dat zij voor al deze 33 reguliere huurders passende woonruimte zal vinden. De staat van het complex laat het niet toe de datum uit te stellen zonder in het complex te moeten investeren. Woonbron draagt de flats 30 november a.s. daarom volgens planning leeg over aan de gemeente.

Zowel bij de flats die al leeg zijn als de flats waarvan de bewoners dit jaar nog verhuizen, is een zorgvuldige herhuisvestingsprocedure uitgevoerd. Deze procedure houdt in dat huurders met een regulier huurcontract een herhuisvestingsurgentie toegekend krijgen. Hiermee kunnen zij met voorrang reageren op passend woningaanbod via Woonnet Rijnmond. Zij worden hierbij begeleid door een sociaal beheerder en een projectbegeleider. Ook is er een wekelijks spreekuur voor deze huurders. Na de zelfzoekperiode zal Woonbron maximaal drie keer een passend woningaanbod doen, bij het derde aanbod dient de huurder de woning volgens de wet te accepteren. Indien dit niet leidt tot een woningacceptatie meldt Woonbron dit bij de rechter. Deze situatie is in de



afgelopen jaren één keer voorgekomen. De andere huurders van de momenteel leegstaande flats zijn verhuisd met goede begeleiding vanuit Woonbron.

Woonbron heeft daarnaast huurders met een tijdelijk huurcontract. Deze huurders hebben een leegstandscontract afgesloten en wonen tijdelijk in de eerder leeggekomen woningen. Deze bewoners zijn bij het ondertekenen van het contract op de hoogte dat de flat gesloopt wordt binnen een bepaalde tijd. Na afloop van het huurcontract ontvangen deze bewoners geen urgentie.

2. Bankslapers

U geeft aan dat er naast de geregistreerde bewoners ook zo'n 700 jonge bankslapers wonen in Hoogvliet. Verder geeft u aan dat de bankslapers in een extra kwetsbare situatie verkeren omdat deze, in tegenstelling tot de hoofdhuurder, geen urgentie hebben bij het zoeken naar een andere corporatiewoning. Daarnaast wijst u op de angst onder deze bewoners dat kinderen bij hun ouders worden weggenomen.

In de eerste plaats willen we u bedanken voor het signaal wat u afgeeft over deze doelgroep. Wij zijn ons ervan bewust dat een groot deel van de bankslapers buiten het beeld is van de gemeente en het is goed om hier meer inzicht in te krijgen. In Hoogvliet is blijkbaar sprake van een sterk sociaal vangnet, maar dat staat onder druk begrijp ik uit uw zorg.

Bij de gemeente zijn voor de hele stad 5.000 bankslapers bekend. 1.774 van hen hebben een gemeentelijk briefadres. Deze mensen geven op waar zij verblijven. Voor zover wij kunnen nagaan zijn deze mensen over hele stad verspreid en is er geen concentratie in Hoogvliet. Bij het wijkteam van Hoogvliet zijn 40 tot 50 bankslapers bekend. In Hoogvliet wonen in totaal circa 4.000 jongeren onder de 27 jaar.

De gemeente ziet iemand als bankslaper die geen eigen woning meer heeft en daarom bij vrienden of kennissen verblijft. Jongeren die niet uit huis kunnen gaan, blijven daardoor buiten beeld. Dat neemt niet weg dat er situaties zijn waar bijvoorbeeld thuiswonende kinderen geen eigen kamer hebben, en/of een huishouden onder spanning zetten. Ik begrijp dat dat ook problematisch is. Het woningtekort is niet zomaar opgelost, maar de gemeente kan jongeren wel ondersteunen op diverse manieren.

Er wordt hard gewerkt aan het tegengaan van situaties van bankslapen in de hele stad. In 2023 is het Actieplan Bankslapers gestart. Daarin staan tal van maatregelen om het aantal situaties van bankslapen tegen te gaan en om bankslapers vanuit de gemeente beter te ondersteunen. De gemeente probeert waar het kan meer maatwerk te leveren rondom het briefadres en de kostendelersnorm. Ook zijn er tijdelijke woonplekken beschikbaar voor bankslapers in een onacceptabele bankslaapsituatie. De komende jaren breidt het aantal plekken daarvoor uit naar circa 200, verspreid over de stad. We proberen ook het aantal bankslapers in de stad beter in kaart te brengen. Bankslapers kunnen zich melden bij de Vraagwijzers of bij het Jongerenloket (27-). Daarmee is niet meteen een woning - wat ook een flexwoning kan zijn - voor hen gevonden, maar kijken we wat we wel voor hen kunnen betekenen.

De Toeslagenaffaire heeft bij veel mensen het vertrouwen in de overheid geschaad. De angst dat kinderen uit huis geplaatst worden is heel begrijpelijk. Uithuisplaatsingen komen weinig voor, maar de impact ervan is voor kinderen en hun ouders heel groot. Ik wil nadrukkelijk meegeven dat het bankslapen geen grond is voor het uithuisplaatsen van kinderen. Als een rechter tot uithuisplaatsing overgaat, dan is het omdat er ook een groot



opvoedingsprobleem is of omdat de ouders hun kinderen in gevaar brengen. Als kinderen in een bankslaapsituatie leven en daar mogelijk gevaar lopen, ziet Jeugdzorg het zoeken van hulp juist als een signaal dat ouders er alles aan doen.

3. Gestegen grondprijzen sociale woningbouw

U geeft aan via de media berichten te hebben gezien dat door de gestegen grondprijzen voor sociale woningbouw, corporaties in de knel komen. U vraagt of we via door het ministerie beschikbaar gestelde gelden corporaties tegemoet kunnen komen om zoveel mogelijk betaalbare woningen te realiseren. Er is immers ruimte genoeg in Hoogvliet, onder meer door de gesloopte woningen waar u nog geen bouwactiviteiten ziet gebeuren.

Het klopt dat de gemeente de grondprijzen voor sociale woningbouw heeft verhoogd. De kosten voor het realiseren van woningen zijn fors gestegen de laatste jaren. Dit geldt voor ontwikkelaars, maar ook voor de gemeente zelf. Het prijsniveau van de grondprijs dateerde nog uit 2013. Het gevolg hiervan was dat de tekorten voor de gemeente alleen maar groter werden. Daar kwam bij dat de gemeente uit de pas liep met haar sociale grondprijzen t.o.v. omliggende gemeenten en de andere drie grote steden. Binnen deze context heeft de gemeenteraad besloten de grondprijs voor sociale woningen te verhogen.

De corporaties hebben in de periode 2018 t/m 2022 in de gemeente Rotterdam gemiddeld 650 woningen per jaar gerealiseerd, waarvan circa 475 sociale huurwoningen. De gemeente en de corporaties hebben de regionale Woondeal gesloten met als ambitie jaarlijks 880 sociale huurwoningen per jaar te realiseren. Dit is dus een verhoging. De gemeente heeft samen met de Rotterdamse corporaties onderzocht wat de gevolgen zijn van de verhoogde grondprijs voor deze ambitie. De effecten van de verhoging op de productie van sociale huurwoningen door corporaties zijn beperkt. In de begrotingen van corporaties zijn de komende jaren voldoende middelen bestemd voor nieuwbouw om ook bij een verhoogde grondprijs 880 sociale huurwoningen te kunnen realiseren.

Een uitzondering voor Hoogvliet kunnen we niet maken, omdat we hier ook te maken hebben met gestegen kosten. Voor Oudeland geldt dat er veel kosten gemaakt moeten worden voor het bouwrijp maken van de locatie. Het gaat daarbij om het voorbelasten en verhogen van de grond vanwege het dalende maaiveld.

Wanneer toch blijkt dat projecten niet gerealiseerd kunnen worden, zal de gemeente onderzoeken of er ondersteuning mogelijk is om deze projecten toch tot uitvoer te laten komen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en ik spreek u graag op 29 maart a.s.

Met vriendelijke groet,

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