



**Gemeente
Rotterdam**

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

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

Van: C.H.L. Rovers
Telefoon: 14 010
E-mail:
Informatiehuishouding_CRDBCO@rotterdam.nl

Uw kenmerk: D2403-87385
Ons kenmerk: M2403-2097

Onderwerp: Woonvisie Rotterdam

Datum: 17 oktober 2024

Wijkraad Vreewijk

Geachte

Op 13 maart heeft u een ongevraagd advies ingediend over de Woonvisie Rotterdam (D2403-87385).

Graag ga ik in op de aandachtspunten, die u in uw brief benoemd.

1. *De sociale huurwoningen in bezit te laten blijven van de Woningcorporatie Havensteder zodat het Beschermd Stadsgezicht van een groot deel van de wijk gewaarborgd kan worden;*

De Woonvisie streeft ernaar, dat de absolute omvang van de sociale huurvoorraad minimaal op peil blijft. Een belangrijke maatregel, om de sociale woningen die onttrokken worden aan de sociale voorraad te compenseren, is nieuwbouw van sociale woningen: 20% sociaal in nieuwbouw tot 2026 en daarna 25%. Bij voorkeur vindt nieuwbouw door corporaties plaats. Daarnaast zet de woonvisie in op het beperken van verkoop en liberalisaties van woningen door corporaties. Dit is onderwerp van gesprek met corporaties.

De Woonvisie en het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) streven naar gemixte wijken met een gevarieerd woningaanbod qua typologie en prijs. Dit gebeurt waar mogelijk door de realisatie van sociale- en middensegmentwoningen in wijken met een beperkt aandeel van deze woningen. In wijken waar al veel sociaal segment is (zoals in Vreewijk), is ook ruimte voor middensegment.



2. *Het percentage Reguliere woningzoekenden onder maatregel 9 op pagina 5 te verhogen naar 50 %, waarbij woningzoekenden in dezelfde wijk of gebied waarin de huurwoning zich bevindt voorrang krijgen op woningzoekenden buiten dezelfde wijk of gebied;*

De Woonvisie stelt over de verdeling van de betaalbare sociale huurwoningen, dat ten minste 45% gaat naar regulier woningzoekenden, ten hoogste 25% naar kwetsbare Rotterdammers en ten hoogste 30% naar overige urgenten. Dit is een stadsbrede verhouding, die in elke wijk anders kan uitpakken, gezien de verschillen in het bezit van de corporaties in deze wijken.

Daarnaast biedt de nieuwe Huisvestingswet de mogelijkheid om 50% van de verhuringen van alle sociale huurwoningen van corporaties met voorrang te verhuren aan lokaal gebonden woningzoekenden. Van deze mogelijkheid willen we in Rotterdam gebruik maken. De corporaties/gemeente willen deze voorrang voor lokaal woningzoekenden vooral gebruiken bij nieuwbouwcomplexen, seniorencomplexen (doorstroming in de wijk) en voor maatschappelijke beroepsgroepen.

3. *Kritisch te zijn op de verkoop van sociale huurwoningen die niet direct of indirect onderdeel uitmaken van het Beschermd Stadsgezicht wanneer daarbij geen afdwingende afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de kosten die gemoeid gaan met de directe omgeving van de woningen;*

Indien Havensteder woningen verkoopt, zijn dit geen individuele woningen binnen een bouwblok. Bij verkoop worden contractueel afspraken gemaakt over onderhoud en verantwoordelijkheden voor bijv. achterpaden. Ten aanzien van de tuinen, heeft Havensteder voor huurders een tuinonderhouds- en inrichtingsbepaling, die het specifieke karakter van de wijk borgt. Die hanteert zij ook bij woningen die zij verkoopt.

4. *Woningcorporaties te verbieden sociale huurwoningen te verkopen zonder een rapport over de stand van verzakking van de woning of de kans daarop;*

Havensteder geeft aan dat de verkopen voldoen aan de eisen van het door de gemeente vastgestelde Beleidskader Verkoop Huurwoningen uit 2017. Het kan voorkomen dat een woning niet aan benodigde bouwtechnische staat voldoet. In dat geval wordt de woning niet opgeknapt, maar verkocht met opknop- of meewerkverplichting door de koper.

Het beleid van Havensteder is dat ze geen woningen verkoopt waarvan de fundering slecht is. Datzelfde geldt ook voor woningen met zwam of boktor.



5. *Woningcorporaties te verbieden sociale huurwoningen te verkopen zonder een terugkoopgarantie op het moment dat de woning feitelijk verzakt en de verzakking redelijkerwijs te voorzien was op het moment van verkopen.*

Omdat, zoals bij beantwoording van vraag 4, het beleid van Havensteder is om geen woningen te verkopen waarvan de fundering slecht is, worden geen woningen verkocht waarvan verzakking redelijkerwijs te voorzien is op het moment van verkopen. Tevens geeft Havensteder aan te voldoen aan de eisen van het door de gemeente vastgestelde Beleidskader Verkoop Huurwoningen uit 2017.

Met vriendelijke groet,

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