



GEMEENTE ROTTERDAM

T.a.v.: De gemeenteraad van Rotterdam

Email: info@griffie.rotterdam.nl

Plaats: Rotterdam

Datum: 4 september 2024

Betreft: *Beschermde stadsgezichten en beeldbepalende panden*

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 12 september staat het onderwerp '*Beschermde stadsgezichten en beeldbepalende panden*' geagendeerd. Een aanzienlijk deel van dit vastgoed is in handen van de Rotterdamse woningcorporaties. Wij onderschrijven het belang van dit onderwerp en het aanzicht van onze stad, maar wij hebben zorgen en ook oplossingen bij dit onderwerp. Als eerste vinden wij dat de rekening van het opknappen van beschermde stadsgezichten en beeldbepalende panden eerlijk verdeeld moet worden. De rekening mag wat ons betreft niet alleen neergelegd worden bij de woningcorporaties, en dus bij Rotterdammers met een bescheiden inkomen. Ten tweede mag het er niet toe leiden dat de woonkwaliteit van renovatie substantieel minder is dan bij nieuwbouw. Wij roepen op tot een beleid dat de kosten en baten evenredig verdeelt en waarbij de belangen van (potentiële) bewoners en eigenaren worden meegewogen.

Inleiding

Veel vastgoed is in handen van de Rotterdamse woningcorporaties. De geschiedenis en het aanzicht van de stad gaat ook ons aan het hart. Niet voor niets zijn een aantal corporaties bijvoorbeeld aandeelhouder in de Stichting Stadsherstel en maken wij ons hard voor het renoveren van monumenten of panden met cultuurhistorische waarde. Maar onder aan de streep krijgen wij geen structurele subsidie. Het is van belang om te beseffen dat onze financiële mogelijkheden ontstaan door de huuropbrengsten van de Rotterdammers met de minste financiële draagkracht. Met alle investeringen en uitgaven die wij hebben, houden wij dit in ogenschouw en wegen wij het belang voor onze huurders af. Dat is onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Anders gezegd, bij maatschappelijke opgaven die een groter belang dienen – zoals beschermde stadsgezichten en beeldbepalende panden – is het niet te rechtvaardigen dat onze huurders en daarmee Rotterdammers met de kleinste financiële draagkracht, daarvoor betalen.

Financiële positie woningcorporaties

Donderdag 16 mei hebben wij in een [technische sessie](#) van de commissie BWB een uitgebreide toelichting gegeven over de financiële positie van de woningcorporaties. Daarin hebben we gesproken over de beperkte middelen die corporaties hebben, terwijl de maatschappelijke opgaven en ambities vanuit de gemeente en het Rijk blijven groeien. Bovendien stijgen de kosten van de bouw, grond, rente en personeel harder dan onze enige inkomstenbron, de huur. Daardoor is de discrepantie gegroeid in onze financiële huishouding tussen de benodigde uitgaven en inkomsten. Het [rapport Opgaven en Middelen](#) laat daarbovenop ook zien dat het duurzame prestatiemodel van woningcorporaties eindig is, als we op de huidige voet doorgaan.

Impact van behoud

Er is een enorme woningcrisis en in Rotterdam is dat niet anders. Woningzoekenden moeten lang wachten door het tekort aan woningen. Daarnaast heeft een groot deel van de woningen – veelal corporatiewoningen – te maken met verschillende bouwtechnische beperkingen uiteenlopend van slechte funderingen tot aan gedateerde woningplattegronden. Om deze woningen met behoud van de gevel te renoveren, ontstaat uiteindelijk een woning met minder kwaliteit en gebruiksgemak dan nieuwbouw. De kosten van renovatie daarentegen zijn hoger of gelijk bij nieuwbouw en daarnaast is er geen of zeer beperkt de mogelijkheid om woningen toe te voegen. Dit leidt op dit moment tot meerkosten onder verschillende corporaties van miljoenen euro's. Dat vinden wij vanuit het perspectief van onze bewoners en woningzoekenden onacceptabel. De gesprekken die corporaties en projectbetrokkenen van de gemeente hier nu al over voeren, leiden per project tot jaren vertraging.

Rekening eerlijk verdelen

De woningcorporaties zijn trotse dragers van de geschiedenis van Rotterdam. Wij vinden het stadsgezicht en beeldbepalende belangrijk en wij wegen veel factoren af, voordat we overgaan tot sloop of transformatie. De woningnood, technische en financiële mogelijkheden wegen daarin ook zwaar mee. Indien een renovatie of transformatie met behoud van de cultuurhistorische elementen mogelijk is en tot een goede toekomstbestendige woning leidt, dan zullen wij dit altijd omarmen. Wij vinden ook dat de gemeente in het belang van alle inwoners en bezoekers van de stad de cultuurhistorische waarde aan gebouwen moet toekennen. Dit betekent ook dat wij vinden dat alle belanghebbenden daarvoor moeten bijdragen en niet alleen de Rotterdammers met beperkte financiële draagkracht die bij ons huren.

Oplossingen en kansen

Wij stellen twee oplossingsrichtingen voor:

1. Cultuurhistorisch fonds

Richt als gemeente een cultuurhistorisch fonds op waaruit de extra kosten betaald worden die voortvloeien uit de noodzakelijke ingrepen voor het behouden van de cultuurhistorische waarde van de woningen.

2. Verkoop en compensatie

Creëer kansen voor behoud van cultuurhistorie en de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. Kansen voor zowel belangstellende kopers als voor sociale huurders. Wij zijn als corporaties bereid om woningen te verkopen met (cultuurhistorisch verantwoorde) opknapverplichting. De nieuwe eigenaar kan de woning dan opknappen. De voorwaarde bij deze verkoop is dat de gemeente de corporatie ter compensatie een bouwlocatie in de buurt aanbiedt.

Wij wensen u veel wijsheid en creativiteit toe bij het nemen van het besluit, waarbij zorg is voor het historisch aanzicht van de stad en waar die rekening eerlijk gedeeld wordt met de maatschappij als geheel.

Met vriendelijk groet

Woonstad Rotterdam, Havensteder, HeF Wonen, Woonbron en de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam