



Aan de gemeenteraad

Op 5 december 2024 stelden G.J. Engberts (PvdA) en A. Kockelkoren (GroenLinks) ons schriftelijke vragen over 'In geluk kun je niet wonen!'.

Inleidend wordt gesteld:

"Naar aanleiding van het nieuwsartikel in OPEN Rotterdam over verschillende projecten die veel vertraging oplopen door gesteggel tussen de gemeente en woningbouwcorporaties over het behoud van cultuurhistorische waarde of het historiserend terugbouwen van woningen, hebben wij een aantal prangende vragen.¹ In combinatie met eerdere berichtgeving over de Meidoornstraat zien we dat een groot aantal sociale huurwoningen in Rotterdam leeg staat dan wel niet gerealiseerd wordt door onduidelijke processen, verwarring in de onderlinge communicatie en te weinig inzet en prioriteit in de ambtelijke organisatie.

Dit zijn nu slechts drie voorbeelden en wij zijn bang dat er nog veel meer van deze situaties bestaan. Daarmee missen we in tijden van een regelrechte woningcrisis de kansen om zoveel mogelijk mensen een betaalbare woning te bieden.

Wij begrijpen totaal niet waarom dit geen onderdeel is van de aanpak om de woningbouw een impuls te geven. Eerder dienden wij een motie in waar we om een oplossing voor dit soort cases vroegen (Woning)nood, vergeet het laaghangend fruit niet [[24bb001587](#)]; de afdoening staat geagendeerd voor de vergadering van BWB dd. 15 januari 2025.²

Met het oog op die bespreking hebben wij naar aanleiding van het artikel van OPEN Rotterdam de volgende aanvullende vragen."

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

¹ [Tientallen sociale huurwoningen leeg door onduidelijke renovatie-eisen cultuurhistorische bouw - OPEN Rotterdam](#)

² [\(Woning\) nood, vergeet het laaghangend fruit niet RotterdamRaad - iBabs Publieksporaal](#)



Vraag 1:

Herkent het college de bevindingen uit het artikel zoals boven aangegeven?

Antwoord:

Het college herkent de bevindingen in het algemeen niet. Het college herkent wel dat de planvorming van woningbouwprojecten in een aantal gevallen lang duurt en onderschrijft dat daarop verbetering mogelijk is: in de beantwoording van de vragen hieronder gaan wij hier verder op in.

Vraag 2:

Bent u het met ons eens dat hier onnodige vertraging in het proces is opgelopen? Zo ja, wat doet u eraan om dit proces te versnellen c.q. vertraging te voorkomen?

Antwoord:

Elke vertraging is er een te veel. Het college wil echter ook de kwaliteit van projecten garanderen en dat kost soms extra tijd. Samen met de Rotterdamse woningcorporaties werken we onder de werktitel "Rotterdamse Werkwijze" aan een gestandaardiseerd ontwikkelproces waarbij het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen Rotterdam dusdanig wordt geïntegreerd dat de doorlooptijd van ontwikkeltrajecten wordt verkort.

Hierbij hoort dat wij aan de voorkant van het ontwikkelproces afspraken maken over behoud van cultuurhistorische waarde of het historiserend terugbouwen. Door in het projectambitiedocument en vervolgens in de Nota van Uitgangspunten dergelijke uitgangspunten vast te leggen, kan vertraging tijdens de rit wordt voorkomen.

De Rotterdamse Werkwijze is nog in ontwikkeling. In de loop van 2025 worden de uitkomsten verwacht en wordt u daarover geïnformeerd.

Vraag 3:

Kunt u ons inzicht geven in het aantal vergelijkbare situaties waar onenigheid tussen gemeente enerzijds en corporaties c.q. private ontwikkelaars anderzijds tot vergelijkbare vertraging heeft geleid?

Antwoord:

We voeren samen met de corporaties meerdere projecten uit waar sprake is van een discussie over het behoud van cultuurhistorische waarden of (historiserend) terugbouwen. Denk bijvoorbeeld aan de projecten rond de Slurf in Oud Crooswijk en de Ooievaar- en Vletstraat in het Oude Noorden. In bovenstaande projecten zijn de afspraken vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten en hebben we goede afspraken kunnen maken om leegstand te voorkomen, en wel tijdig te starten met de bouw.

Vraag 4:

Bent u het met ons eens dat in de afweging tussen behoud versus sloop/historiserend terugbouwen de nadruk moet liggen op de betaalbaarheid en vitaliteit van de woningvoorraad?

Antwoord:

Elk project kent meerdere belangen. Het beschermen van cultuurhistorie bij stedelijke ontwikkelingen is ook door de raad als een belangrijke doelstelling benoemd naast het realiseren van betaalbaarheid en het behouden van de vitaliteit van de woningvoorraad.



Spanning tussen deze belangen in een project kan zorgen voor vertraging. Een heldere afweging aan de voorkant van een project, en het eenduidig vastleggen van de gemaakte keuzes in een projectambitiedocument en/of Nota van Uitgangspunten is noodzakelijk om vertraging gedurende de uitwerking te voorkomen.

Bij het maken van deze afweging willen wij de afspraken over behoud van cultuurhistorische waarden en de randvoorwaarden bij sloop/nieuwbouw meer op wijkniveau met de corporaties maken, in plaats van op projectniveau. Dit zorgt ervoor dat vaak meer maatwerk per project mogelijk wordt.

Vraag 5:

Bent u het met ons eens dat de meerkosten voor behoud dan wel historiserend terugbouwen van sociale huurwoningen voor corporaties een onnodige extra last met zich meebrengt en daar andere oplossingen voor nodig zijn?

Antwoord:

Door de stap naar afwegingen over cultuurhistorie op wijkniveau te maken, denken wij dat hierover goede afspraken te maken zijn. We zijn hierover in gesprek met de corporaties.

Vraag 6:

Bent u het met ons eens dat een oplossing voor deze vertragingen een noodzakelijk onderdeel is van de opgave om de woningbouw te versnellen?

Antwoord:

Ja, dit is een onderdeel daarvan. Daarom werken wij intensief samen met de corporaties om onze samenwerking en de processen van deze projecten te verbeteren.

Vraag 7:

Wat doet het college momenteel om leegstand bij dit soort projecten te voorkomen?

Antwoord:

Wij zijn het met u eens dat leegstand ongewenst is, maar leegstand is niet altijd te voorkomen. Wij voeren ook hierover het gesprek met de corporaties. Het vroegtijdig maken van goede afspraken en het afstemmen van processen zal bijdragen aan het voorkomen van onnodig lange leegstand.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten