



**Gemeente
Rotterdam**

Van: Wijkraad Crooswijk
E-mail: wijkraden@rotterdam.nl

Onderwerp: Ongevraagd advies ontwikkeling
Van Meekereengebied/appartementen
Pootstraat, Crooswijk

Ons kenmerk: D2305-120642

Datum: 22 mei 2023

Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP ROTTERDAM

Per email verzonden

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. wethouder C.M. Zeegers
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Geachte wethouder Zeegers,

Het van Meekereengebied staat een grote ontwikkeling te wachten. Oude sociale huurwoningen worden gesloopt en er worden nieuwe voor teruggebouwd, tegelijk worden er woningen toegevoegd aan de voorraad door te verdichten en wordt de buitenruimte aangepakt. Deze brede inzet op gebiedsontwikkeling valt te prijzen, de gemeente ziet het grotere plaatje en kiest ervoor de ontwikkeling breed aan te pakken.

Helaas wordt er in de aanpak toch een factor van belang niet gezien, het blok appartementen aan de Pootstraat. Deze appartementen, in privaat bezit, maken geen deel uit van de ontwikkelingsplannen van het van Meekereengebied. Dit resulteert volgens de wijkraad Crooswijk in een suboptimaal plan met negatieve gevolgen voor de wijk en de bewoners van de panden in kwestie.

Het plan zoals het naar alle waarschijnlijkheid gepresenteerd gaat worden had nooit deze vorm gekregen als de woningen aan de Pootstraat waren betrokken in het ontwikkelingsplan. Onze gewenste uitkomst ligt voor de hand: koop het vastgoed op en voeg het toe aan de woningvoorraad van Havensteder. Op deze manier kunnen de panden betrokken worden in de gebiedsontwikkeling. Hieronder zullen een aantal redenen voor ons standpunt worden toegelicht.

Kwaliteit woningen en gebrek aan urgentie verbeteringen door te voeren

De kwaliteit van de woningen aan de Pootstraat laat op zijn zachts gezegd te wensen over. In bepaalde appartementen zijn grote kieren in muren, gebarsten ramen, rioleringsproblemen, geen isolatie, geen centrale verwarming, schimmel en vochtproblemen kenmerkend voor de woningen. De eigenaar van de panden geeft aan op de hoogte te zijn van de slechte kwaliteit van de panden, hij verklaart dat onder de vorige eigenaar te weinig gedaan is aan het onderhoud van de panden. Ondanks dat de eigenaar de ondermaatse staat van de panden erkent toont hij weinig urgentie om concreet aan de slag te gaan met de kwaliteit van zijn bezit. Geen geld voor, aldus de eigenaar. Alle Rotterdammers hebben recht op een goede woning, de gemeente heeft een belangrijke rol in het waarborgen hiervan.



Enkel opknappen is geen oplossing

Zelfs als de eigenaar van het vastgoed voornemens zou zijn de benodigde renovaties wel uit te voeren is er nog steeds een probleem in het kader van de ontwikkeling van het van Meekerengebied. De plannen, zoals ze tot op heden gepresenteerd zijn aan bewoners, voor de ontwikkelingen rondom Martinplein en de Pootstraat tonen dat de appartementen in kwestie aan de zij en achterkant ombouwt zullen worden. Voor de bewoners verdwijnt het zicht en de zon, de zon die op dit moment voor veel bewoners noodzakelijk is voor het verwarmen van de woning. Daarnaast ontstaat er een soort steeg aan de achterzijde van de woningen. We zien een risico in het creëren van een steeg uit het zicht van de openbare weg in het kader van (subjectieve) veiligheid.

Eigenaarschap Havensteder

Het beeld dat de plannen oproept is dat het private bezit van dit vastgoed ervoor heeft gezorgd dat er voor een tussenoplossing in gegaan. Wanneer deze panden onderdeel waren geweest van het bezit van Havensteder hadden de plannen er ongetwijfeld anders, en vooral beter, uitgezien. Wanneer Havensteder eigenaar zou worden van de panden aan de pootstraat kunnen de panden betrokken worden bij de ontwikkeling en kunnen onwenselijke situaties zoals inbreuk op woongenot, steegvorming en een grote 'mismatch' in kwaliteit woningen in het gebied voorkomen worden. Havensteder kan overgaan tot een schouw van de woningen en vanuit de beschikbare kennis beslissen welke stappen voor de hand liggen met het vastgoed aan de Pootstraat.

Bewoners op één

In het kader van het aankopen van het vastgoed hechten wij wel veel waarde aan het lot van de bewoners. We hebben gezien dat Havensteder erg sociaal en prijzenswaardig is omgegaan met bewoners van panden die gesloopt gaan worden. De corporatie heeft zich zeer betrokken getoond bij de herhuisvesting van bewoners, verhuispremies aangeboden en een 'terugkeergarantie' gegeven. We verwachten dat er naar de bewoners van de appartementen aan de Pootstraat op een soortgelijke manier wordt omgekeken.

Kijk vooruit, kijk om naar bewoners en naar de wijk. We staan op de drempel van een mooie ontwikkeling in Crooswijk en in het van Meekerengebied, door niet blind te zijn voor bezit in de wijk dat niet voldoet aan minimale kwaliteitseisen en de grond onder deze woningen niet te zien als blinde vlek bij het maken van plannen, kunnen we écht het gebied ontwikkelen. Zoals we allemaal willen.

Graag ontvangen wij uw reactie op ons ongevraagd advies uiterlijk binnen 6 weken. Ook worden wij graag op de hoogte gehouden van verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

Namens de wijkraad Crooswijk,

M. Heikoop,
Voorzitter

R. Cobben,
Wijkraadcoördinator

cc. Griffie