



**Gemeente
Rotterdam**

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: I. Vanoveschelde
Telefoon: 0620252271

Portefeuillehouder: BWEG
Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS21/01036- 21bb009494
Uw kenmerk: -

Betreft: Stadsvernieuwing 2.0: Samen met de stad.

Datum: B&W 13 juli 2021

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Stadsvernieuwing 2.0: Samen met de stad.

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Iedere Rotterdammer verdient het om gezien te worden. De afgelopen jaren is er in de raad en met de stad veel gesproken over de toekomst van de stad en de inclusiviteit daarvan. De leefbaarheid in sommige wijken, in combinatie met de woon- en bouwtechnische staat van de woningen, maken het noodzakelijk om de stad te blijven verbeteren, zodat iedereen een fijne en veilige plek kan vinden om te wonen. Dat geldt voor gezinnen, senioren en middeninkomens en ook voor mensen met een wat kleinere portemonnee. Hoewel bij herstructureringsprojecten het merendeel van de bewoners welwillend staat ten opzichte van verhuizing, blijft er ook een groep bewoners achter met het gevoel dat de herstructurering ten koste van hen gaat. Als stad willen wij ons daar niet bij neerleggen. Het college heeft intensieve gesprekken gevoerd met betrokken bewoners van herstructureringswijken en vertegenwoordigers van Recht op de Stad.

Mede naar aanleiding van die gesprekken, wil het college aan de slag met een nieuwe fase van stadsvernieuwing: Stadsvernieuwing 2.0. Waarbij samen met bewoners wordt opgetrokken om de broodnodige vernieuwing in Rotterdam samen vorm te geven. Deze brief is een eerste stap daartoe.

Alleen in goede samenwerking met bewoners, huurdersorganisaties, NPRZ, corporaties en ontwikkelaars kunnen we tot goede voorwaarden komen voor een nieuwe stadsvernieuwing. Goede herhuisvesting is een van de belangrijkste ingrediënten daarbij. Het doel is daarom om nog dit jaar te komen tot een stadsbreed Sociaal Statuut waarin er concrete afspraken komen over de rechten bij herstructurering van zowel mensen in de corporatievoorraad als in de particuliere koop- en huurvoorraad.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Werkprogramma NPRZ wonen 2019-2022 (19bb14155)
- Motie 'Bewoners betrekken' (18bb10335)
- Motie 'Samen Stadmaken' (18bb9385)
- Toezegging Rotterdams woonbeleid schendt mensenrechten - Sociaal Statuut (21bb8667)

Toelichting:

In de gesprekken die het college de afgelopen tijd heeft gevoerd met bewoners, kwamen de volgende vragen vaak terug: 'Doe ik ertoe?' 'Word ik gezien?' 'Heb ik een toekomst hier?' Het is een kleine selectie van vragen die sommige mensen stellen, als hun wordt verteld dat hun wijk wordt vernieuwd. In de gesprekken komt ook naar voren dat iedereen het eens is met de doelen die we voor ogen hebben: goede kwaliteit woningen, leefbare wijken en een inclusieve stad. Het gaat deze Rotterdammers juist om hun plek in de wijk en ze willen meepraten over veranderingen.

Nieuws en sociale media versterken de onzekerheid en het onbegrip bij sommige mensen. Ze krijgen het idee dat zij worden vervangen, in plaats van de huizen. Dit kan een onheilspellend gevoel geven. Ze zijn bang dat de stadsvernieuwing ten koste van hen gaat. Dat ze alleen maar lijdzaam toe kunnen kijken zonder dat ze daar iets over te zeggen hebben.

Bij herstructureringsprojecten is er ook een groep bewoners die blij is met de vernieuwing van de wijk. Zij hebben jarenlang toe moeten kijken hoe de leefbaarheid in hun wijk achteruit ging, de sociale cohesie afnam, de winkels verdwenen, steeds minder burenspraken of de woningen om hen heen opgekocht werden door beleggers.

Daarnaast zijn er mensen die hun hele leven in Rotterdam hebben gewoond en hoger op de sociale ladder zijn geklommen. Door een opleiding, een goedbetaalde baan, of een succesvolle onderneming hebben ze meer te besteden. Deze mensen met een middeninkomen zoeken woningen, zowel koop als huur, maar komen erachter dat het aanbod in hun omgeving beperkt is. In het huidige Rotterdam is er voor hen vaak geen plek. Zij moeten noodgedwongen verhuizen naar een ander deel van de stad, of naar een andere gemeente. Uit onderzoek blijkt dat een aanzienlijk deel van Rotterdam en dan met name in Zuid, behoort tot deze 'sociale stijgers'. Ze willen het liefst in Rotterdam in hun eigen wijk blijven wonen, maar dan moet er ook een plek voor hen zijn.

Het college wil rekening houden met de belangen van al deze verschillende groepen. Dat is complex, maar het wordt nog moeilijker als het debat over stadsvernieuwing zo gepolariseerd raakt dat de nuances verdwijnen. Het college wil het onderste uit de kan halen om recht te doen aan alle bewoners. De gevoelens en ideeën die zij hebben, zijn waardevol en moeten gehoord worden. Het college wil daarom samen met de bewoners werken aan de komende stadsvernieuwing 2.0 en een stadsbreed Sociaal Statuut opstellen voor zowel mensen in de corporatievoorraad als in de particuliere koop- en huurvoorraad.

Inclusieve stadsvernieuwing

We moeten meer samenwerken én er is daadkracht nodig. Dat vormt samen de basis van de Stadsvernieuwing 2.0. We gaan bij nieuwe projecten eerder in gesprek met bewoners om gezamenlijk vast te stellen wat hun behoeften en mogelijkheden zijn in het licht van de noodzakelijke verbeteringen aan hun woningen en buurt. Door nauwere samenwerking met de bewoners treden we in de voetsporen van de beleidsmakers van de eerste stadsvernieuwing. Het beleid en de bijbehorende keuzes kwamen gezamenlijk tot stand.

Kritiek op de oude stadsvernieuwing is er ook. De woningen die werden gebouwd waren niet duurzaam. Daarnaast werd er vooral gebouwd voor de bestaande bewoners, net als nu vooral lagere inkomensgroepen, terwijl verschillende doelgroepen de wijken op de lange termijn meer stabiliteit had gebracht. Als mensen van verschillende achtergronden elkaar ontmoeten trekken ze zich aan elkaar op en profiteren van een diverser voorzieningen- en winkelaanbod. Het is niet voor niets dat we als stad al een aantal jaar hard werken aan de kwaliteit van onze woningen, leefbare wijken en een inclusieve stad. We zetten een nieuwe stip aan de horizon. Als stadsbestuur richten we ons meer op het verbeteren van de kwaliteit en leefbaarheid van de wijken, samen met de bewoners.

Voor de Stadsvernieuwing 2.0 is participatie cruciaal. Rondom sloop- en nieuwbouw voelen sommige bewoners zich onvoldoende betrokken bij de besluitvorming. We willen mensen meer zekerheid te geven over een beter perspectief. Dat wordt het uitgangspunt bij de herstructurering van wijken.

Bij veel projecten kennen we al intensieve participatieprocessen. Denk daarbij aan verbeteringen aan de buitenruimte, het samenvoegen van woningen, of de Hand in Hand aanpak op de Boulevard Zuid. Er zijn tal van voorbeelden van herstructureringen uitgevoerd door corporaties die op een zorgvuldige en goede manier zijn verlopen.

Samen met de betrokken bewoners en woningcorporaties gaan we pilots op het gebied van participatie en zekerheden vormgeven in een aantal nader te bepalen wijken, waarbij het begin gemaakt wordt in Carnisse en Hillesluis. In de wijk Carnisse, waar de gemeente en Woonbron al vele jaren nauw samenwerken om de leefbaarheid te vergroten, zullen de gemeente en Woonbron verkennen wat de mogelijkheden zijn om samenwerking te verdiepen met als doel participatie en zekerheden te bieden voor de bewoners in de wijk. Dit vanuit de wetenschap dat door samenwerking meer te bereiken is voor de wijk en haar bewoners.

Op buurtniveau bouwen we samen met bewonersvertegenwoordigers aan een toekomstvisie voor hun omgeving. Als we een project starten, gaan we in een vroeg stadium met bewoners in gesprek. Onze gezamenlijke uitdaging is te zorgen dat álle geluiden uit de wijk worden gehoord. Daarnaast gaan we in kwetsbare gebieden instrumenten invoeren om speculatie tegen te gaan, zodat beleggers niet profiteren van de onzekere fase die we hierdoor creëren.

In de gesprekken met de bewoners laten we als stadsbestuur zien wáárom we willen werken aan de buurt en wáárom het zo urgent is. We leggen onze analyse op tafel, zodat de bewoners kunnen zien waar onze ideeën op zijn gebaseerd. We vragen ook aan bewoners waar hun zorgen zitten en zullen die verwerken en compenseren. Op die manier werken we aan wederzijds begrip, vertrouwen en een gemeenschappelijke basis waar we op verder kunnen bouwen.

De noodzaak van vernieuwing

Als stad werken we aan een thuis voor alle Rotterdammers. Een stad die in balans is en aan iedereen de kans biedt om er te wonen, wat je achtergrond ook is. De stad heeft de afgelopen jaren veel vooruitgang geboekt, maar we moeten doorpakken en voor de bewoners een plek creëren die ze verdienen. Veel bewoners in de NPRZ-wijken geven bijvoorbeeld aan dat ze zich er onveilig voelen en dat ze zouden willen verhuizen. Daarom is het belangrijk om de leefbaarheid van onze wijken te verbeteren.

Daarnaast is de kwaliteit van de Rotterdamse woningen belangrijk. De resultaten van het 'vitaliteitsonderzoek' hebben een completer beeld geschetst van de opgave in de bestaande woningmarkt. Veel woningen zijn onvoldoende toekomstbestendig. Het gaat dan vooral om problemen met de fundering, onderhoud en verduurzamingseisen. Denk aan vloeren die veel geluid doorlaten, of dat het enige verschil tussen binnen en buiten één laagje bakstenen is met ramen van enkel glas. Het merendeel van deze woningen ligt in de focuswijken in Rotterdam-Zuid, de noodzaak om blijvend door te pakken in deze gebieden is daarmee eens te meer duidelijk geworden. Deze woningen waren ooit gebouwd om de woningnood op te lossen; de bouwsnelheid was belangrijker dan de kwaliteit. We willen dat kwaliteit leidend is en de kwalitatief zwakste woningen vervangen. Hiervoor heeft het Rijk recent 40 miljoen euro beschikbaar gesteld vanuit het Volkshuisvestingsfonds.

Ruimte voor gezinnen en ouderen

Dit college vindt inclusiviteit belangrijk. In Rotterdam is er een plek voor iedereen. We willen de mensen die er al wonen de kans geven om er te kunnen blijven wonen, maar ook de kans geven om te verhuizen naar een ander type woning. We willen in de kwetsbare wijken nieuwe woningen bouwen voor gezinnen en senioren. Met name gezinnen vertrekken van oudsher naar de regio, maar voor de sociale cohesie in Rotterdam is het essentieel dat elke wijk ook woningen voor middenklasse gezinnen biedt. Als zij de stad uit blijven vertrekken, wordt Rotterdam een stad met alleen hoge en lage inkomens. Ook voor ouderen moet het woningaanbod worden verbeterd. Als ze slechter ter been zijn, kunnen ze geen woning met lift in hun buurt vinden. Ook voor starters, die in Rotterdam zijn opgegroeid maar geen betaalbare woning kunnen vinden, willen we voldoende woonruimte bieden. Iedereen heeft baat bij een diverse en inclusieve stad.

Hier ligt een aantal grote uitdagingen voor Rotterdam. Het college wil recht te doen aan alle inwoners door de kwaliteit van de woningen verbeteren, de leefbaarheid van de wijken vergroten en onze stad inclusiever te maken. We hebben niet de keuze om niets te doen en alles te laten bij het oude, hoe vertrouwd dat voor sommige mensen ook aanvoelt. Een groot deel van de bewoners wil juist verandering. De gemeente moet een actieve rol spelen in het vernieuwen van de kwetsbare delen van onze stad samen met de bewoners.

Herhuisvesting

Voor bewoners die te maken krijgen met herstructurering is het niet alleen belangrijk dat ze kunnen meedenken, maar dat ze ook meer zekerheid krijgen over hun mogelijk nieuwe thuis. Mensen die moeten verhuizen zitten nu lange tijd in onzekerheid. Door bewoners in een vroeg stadium mee te nemen en samen te zoeken naar alternatieve woning in of rondom hun eigen wijk, nemen we veel onrust, angst en onzekerheid bij hen weg. De vernieuwing van de wijk is er juist ook voor hen.

Eigenaar-bewoners:

Mensen zijn vaak gehecht aan hun wijk en willen daar graag blijven. Als bewoners moeten verhuizen, krijgen ze echter te maken met een krappere woningmarkt dan we de afgelopen jaren gewend waren in Rotterdam. Het is niet eenvoudig een woning te vinden en dat kan leiden tot zorgen en onzekerheid. Bovendien beperkt het inkomen de mogelijkheid om hogere woonlasten te betalen. In het kader herhuisvesting bieden we als stad al veel aan ter compensatie. Zo compenseren we de eigenaar voor mogelijk hogere woonlasten, bieden we een woonmakelaar aan om een nieuwe woning te zoeken en bieden we marktconforme prijzen voor hun woning. Echter, we willen het ook mogelijk maken dat als een nieuwe geschikte woning kopen om financiële of gezondheidsredenen niet lukt, dat deze mensen netjes begeleid worden naar een geschikte huurwoning en daar ook voorrang op krijgen. Als mensen toch liever een koopwoning willen, gaan we zoeken naar die woningen makkelijker maken door bij nieuwbouw daar waar mogelijk meer koopwoningen te bouwen.

Huurders van particuliere woningen:

Huurders op de particuliere markt krijgen nu te maken met huurcontracten die door de eigenaar van hun woning wordt opgezegd. Ook voor hen willen we een herhuisvestingsvangnet maken zodat zij niet in onzekerheid hoeven te zitten over waar ze naartoe moeten. Dit vangnet willen we samen met corporaties en ontwikkelaars maken.

Huurders van corporatiewoningen:

Huurders van corporatiewoningen die moeten verhuizen kunnen terugvallen op het sociaal statuut dat corporaties met hun eigen huurders hebben gemaakt. Hierbij hebben huurders recht op een vergelijkbare vervangende woonruimte. Woningcorporaties hebben hier de huisvestingsurgentie voor. We hebben als onderdeel van het Kader herhuisvesting aanvullende afspraken met woningcorporaties gemaakt om kwetsbare bewoners binnen herstructureringsprojecten in de particuliere voorraad te herhuisvesten in corporatiewoningen. Dit is een mooie basis die in de praktijk voor veel huurders ook goed werkt, maar het college vindt dat er meer nodig is ten aanzien van het op een slimme manier zorgen voor vervangende huisvesting in of rondom de wijk en de onderlinge samenwerking tussen corporaties.

Om de zekerheden bij herhuisvesting en de uitnodiging voor participatie goed te regelen, willen we een stadsbreed Sociaal Statuut maken voor zowel mensen in de corporatievoorraad als in de particuliere koop- en huurvoorraad. Het college zet daarbij in op de volgende onderdelen:

- We willen een passende woning in de wijk, of omliggende wijken, aanbieden aan iedere bewoner die als gevolg van herstructurering moet verhuizen. Daarbij wordt goed rekening gehouden met de wensen van mensen zelf en wat er past bij hun woonsituatie.
- We bieden waar mogelijk aan om mensen te laten verhuizen naar woningen in nieuwbouwprojecten. Bewoners die hun woning moeten verlaten kunnen daardoor al zien hoe hun nieuwe woning wordt gebouwd, hebben zicht op hun toekomst en kunnen zonder eerst naar een tussenwoning te hoeven, direct naar hun volgende woning doorverhuizen.
- Iedere bewoner kan begeleiding krijgen van een bewonersconsulent bij het zoeken naar een nieuwe woning, of dat nu koop of huur is.

- Mensen moeten na hun verhuizing vaak hogere huren betalen. Dit is een van de redenen waarom vooral oudere mensen, met een klein pensioentje, bang zijn om te verhuizen. Ook al zijn ze slecht ter been en ontbreekt een lift in huis. Voor deze mensen kan een huurgewenningsbijdrage van belang zijn, zodat ook zij meer bereid zijn om te verhuizen naar een nieuw appartement. Hierdoor kunnen we de doorstroom van bewoners stimuleren. Daarom willen we gaan onderzoeken of we een huurgewenningsbijdrage kunnen invoeren.
- De leefbaarheid gedurende de herstructurering is een aandachtspunt van alle partijen en er wordt naar creatieve oplossingen gezocht om het woonplezier en kwaliteit van dagelijks leven te behouden.

Gelijke rechten voor alle Rotterdammers

Om goede herhuisvesting te kunnen realiseren, is de rol van woningcorporaties onmisbaar. Zij zijn belangrijke partners, ook in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. We willen tot een gezamenlijke aanpak komen waarin woningcorporaties bewoners kunnen helpen, ook bewoners die niet in een corporatiewoning wonen. We vragen aan woningcorporaties actief mee te denken over creatieve oplossingen voor mensen die door herstructurering een nieuwe woning moeten zoeken. Dit gaat verder dan het regelen van een terugkeergarantie in de wijk of omliggende wijken. Het gaat om het creëren van één gezamenlijke lijn in de benadering van bewoners. De meeste bewoners hebben in het verleden niet voor een specifieke woningcorporatie gekozen, maar voor een woning in een bepaalde buurt. Het zou dan ook niet uit hoeven maken bij wie je huurt als je moet verhuizen als gevolg van herstructurering. Alle huurders zouden dezelfde rechten moeten hebben in het verhuisproces.

Andere steden kennen een stedelijk sociaal statuut met afspraken over de aanpak van de participatie en de herhuisvesting bij herstructurering. Ook corporaties in Rotterdam werken met rechten voor hun huurders bij herstructurering waarin een aantal zaken al goed geregeld is. Er zijn echter wel verschillen in de werkwijzen van de corporaties. Daarom wil het college samen met woningcorporaties en hun huurdersorganisaties tot een gezamenlijk sociaal statuut voor Rotterdam komen waarbij alle huurders, ongeacht hun corporatie, dezelfde afspraken hebben om op terug te vallen en waar ook mensen in de particuliere voorraad een beroep op kunnen doen.

Verdichten waar kan, verdunnen waar moet

Rotterdam kent een geschiedenis van sociale stijgers die vanwege het ontbreken van een betere woning naar de regio zijn vertrokken. Veel mensen die meer zijn gaan verdienen zijn op zoek zijn naar een grotere woning en zouden ook binnen hun wijk moeten kunnen verhuizen. Daarom zitten er een aantal van de huidige herstructureringsprojecten eengezinswoningen in de nieuwbouw, zoals in de Mijnkintbuurt. Het college begrijpt dat als er met de huidige woningnood meerdere appartementen worden gesloopt en er minder woningen worden teruggebouwd, dit vragen oproept. De praktijk is echter dat er in Rotterdam veel kleine appartementen staan waarbij er bijna automatisch verdunning plaatsvindt als je een kwaliteitsslag wilt maken. We leggen ons echter niet neer bij dat gegeven. We gaan de markt uitdagen om te komen met geschikte woningen voor gezinnen, óók als ze gestapeld zijn. Hierbij kijken we altijd naar wat de wijk nodig heeft. We willen plek bieden aan iedereen: aan stijgers, gezinnen, senioren en mensen met een kleinere portemonnee. Daarom willen we bouwen in meerdere segmenten. Zo blijven we in Rotterdam pionier in het ontwikkelen van nieuwe wijkinrichting en woonvormen waarbij het adagium is: verdichten waar het kan, verdunnen waar het moet om wijken in balans te krijgen. De gebiedsatlas blijft hierin leidend.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De voorstellen en visie die in deze collegebrief worden genoemd zijn in eerdere gesprekken met bewoners, corporaties en ontwikkelaars al aan de orde gekomen. Aanvullende kosten voor deze nieuwe vorm van stadsvernieuwing wordt voor NPRZ-gebied gedekt uit de regiodealmiddelen en de toekenning vanuit het volkshuisvestingsfonds vanuit het Rijk. De komende maanden zal er verder worden gewerkt aan de totstandkoming van het sociaal statuut dat moet toezien op een Rotterdamse uitvoering van de stadsvernieuwing 2.0. Hierbij worden ook eventuele financiële en juridische consequenties in kaart gebracht voor de verschillende pilots en nader overlegd gevoerd met bewoners, corporaties, NPRZ, huurdersorganisaties en ontwikkelaars.

Deze aanpak geldt voor de nog aan te wijzen pilotgebieden. De lopende projecten worden op de gebruikelijke zorgvuldige werkwijze voortgezet.

Wij hopen uw raad uiterlijk in december te kunnen informeren over de uitkomsten van deze gesprekken en het sociaal statuut aan u te kunnen presenteren. Dat zal ook het moment zijn waarop de toezegging Sociaal Statuut (21bb8667) af zal worden gedaan.

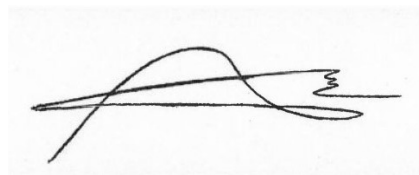
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



V.J.M. Roozen

De burgemeester,



A. Aboutaleb