

Rotterdam, 1 -12-2021

Aan: Woonstad Rotterdam
Tav: Edwin Dortland
Cc: Erik Hoeflaak

Betreft: Adviesaanvraag Violier-Rozemarijn.

Beste Edwin,

Als Klantenraad vinden we het positief dat we vroegtijdig betrokken zijn in het besluitvormingsproces van het project Violier-Rozemarijn. We geven via deze brief dan ook graag een 2^e tussentijds advies over dit project. Dank voor alle informatie die we schriftelijk en tijdens de gesprekken met Woonstad Rotterdam hebben ontvangen.

Algemeen: terughoudend bij sloop

Er zijn meerdere redenen waarom we altijd zeer terughoudend zullen zijn tot het nemen van een positief besluit over het slopen van sociale huurwoningen.

- Tijdens deze huidige woningcrisis, met enorme tekorten aan sociale huurwoningen en een bovenmatige druk op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen vinden wij het voornemen om sociale huurwoningen te slopen problematisch. Door sloop ontstaat er doordat aantal woningen in een wijk tijdelijk verminderd en mensen met voorrang geherhuisvest moeten worden, altijd tijdelijk extra druk op de bestaande woningvoorraad.
- Daarbovenop komt dat de laatste jaren bij het slopen van sociale huurwoningen er bijna altijd minder tot geen sociale huurwoningen werden teruggebouwd. We vinden dat een slechte ontwikkeling gezien de enorme vraag naar sociale huurwoningen in Rotterdam.
- Ook de huidige milieucrisis maakt dat wij als Klantenraad het voornemen om woningen te slopen altijd zeer kritisch (zullen) bekijken. Bij sloop/nieuwbouw gaan we slecht met ons materieel kapitaal/de grondstoffen om.
- We vinden we het zeer belangrijk dat het planmatig onderhoud van woningen goed en zorgvuldig wordt uitgevoerd zodat bewoners ten alle tijden in een prettig en goed onderhouden huis kunnen wonen; achterstallig onderhoud en/of slechte (geluids)isolatie zouden in onze ogen nooit een motivatie mogen zijn om te gaan slopen.

Nut en noodzaak voor het slopen van woningen project Violier-Rozemarijn

Op basis van technische onderzoeken en belevingsonderzoeken onder bewoners concludeert Woonstad Rotterdam dat de optie sloop/nieuwbouw de beste optie is voor het project Violier-Rozemarijn. Het levert volgens Woonstad Rotterdam de meeste duurzame kwaliteit op voor de langere termijn, ook gezien de financiële investeren die gedaan moeten worden.

- We vinden het noodzakelijk dat deze afweging **inhoudelijk** eenvoudig uitgelegd wordt aan de Klantenraad en natuurlijk ook aan de bewoners van het complex.

Het nieuwe woonprogramma

Een besluit tot het slopen van sociale huurwoningen kunnen we als Klantenraad nooit beoordelen zonder te weten wat er terug zal worden gebouwd. Uit de informatie die we hebben gekregen maken we op dat Woonstad een sociaal programma als uitgangspunt neemt bij het project Violier-Rozemarijn en het voornemen is om 46-51 sociale huurwoningen terug te bouwen. Dat vinden wij positief. Deze inzet sluit aan bij onze inzet voor het behoud van de sociale huurwoningvoorraad in Rotterdam. Daarbij sluit deze inzet ook aan bij de ambities die zijn opgetekend in de concept ondernemersstrategie van Woonstad Rotterdam. Ook sluit deze inzet aan bij de zorgen die Woonstad uitspreekt ten aanzien van de huidige beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Rotterdam.

- We kunnen enkel een definitief advies geven over het voornemen om woningen te slopen als we ook weten wat het nieuwe woonprogramma zal zijn op de desbetreffende locatie. In dit project is dat aan de orde.

Onafhankelijke bewonersonderzoek

We vinden het belangrijk dat er op het niveau van het project een sociaal plan op maat wordt gemaakt, dat aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners die nu in het complex wonen. Om dit goed in kaart te brengen is het onder andere nodig dat er een onafhankelijk onderzoek onder bewoners plaatsvindt over het sociaal proces en hun toekomst. Een mooie referentie voor zo'n onafhankelijk onderzoek en rapport is het onderzoek dat bij het complex Odeon van Woonstad Rotterdam heeft plaatsgevonden.

Zeggenschap en invloed van huidige bewoners

We vinden het een belangrijke voorwaarde dat de huidige bewoners invloed en zeggenschap krijgen op de verdere ontwikkeling en het sociale proces.

- Daarbij vinden we het noodzakelijk dat er een onafhankelijke procesmatige en professionele ondersteuner wordt aangesteld om de bewoners te begeleiden bij het traject dat nu plaatsvindt. Het gaat om iemand die zoveel mogelijk bewoners erbij betreft, al hun vragen op tafel krijgt en de diverse wensen en meningen naast elkaar kan leggen.
- Ook vinden we het noodzakelijk dat er een werkgroep/klankbordgroep wordt gevormd en dat deze bewonerswerkgroep ook wordt ondersteund door onafhankelijke professional.

In de buurt kunnen blijven wonen

We vinden het cruciaal dat bewoners die om allerlei legitieme redenen in de buurt willen blijven wonen, daartoe de gelegenheid krijgen. Goed wonen is immers veel meer dan een huis. Het gaat ook om de sociale contacten, de

school van je kinderen, een huisarts waarmee je een vertrouwensband hebt enzovoorts.

- We vinden dat Woonstad Rotterdam een inspanningsverplichting heeft om maatwerk te leveren en er zorg voor te dragen dat bewoners die in de buurt willen blijven wonen dit ook daadwerkelijk kunnen doen. Ook vinden we het belangrijk dat bewoners de mogelijkheid krijgen om terug te keren naar de nieuwbouw. Op basis van inzichten uit het onafhankelijke bewonersonderzoek kan hier een concreet en realistische aanpak door Woonstad voor worden gemaakt.

Dichtbij en persoonlijk

Tijdens een achterban raadpleging ontvingen wij het signaal dat de planning en stappen die genomen moeten worden voor bewoners die in het complex wonen niet duidelijk zijn. Op basis van deze signalen concluderen wij dat de afstand tussen Woonstad en bewoners voor aantal bewoners nog steeds te groot is. We adviseren Woonstad daarom om opnieuw op allerlei manieren contact te leggen met de bewoners. We adviseren Woonstad om er zorg voor te dragen dat de projectleider laagdrempelig op allerlei manieren te benaderen is voor bewoners met allerlei vragen. De inzet van de onafhankelijke ondersteuner kan bijdragen aan uitwisseling van informatie op een persoonlijke en laagdrempelige manier.

Met vriendelijke groeten,
Namens de Klantenraad

Laurie Hermanns, voorzitter