



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: Tim Heijkoop
Telefoon: 06-146 441 35
E-mail: t.heijkoop@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2309-740 - 23bo007615

Onderwerp: Toekomstbestendig Bloemhof

Datum: B&W 3 oktober 2023

Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief? / Waarom nu voorgelegd?

In oktober zullen de woningcorporaties met eigendom in Bloemhof gesprekken starten met hun huurders over de problemen die worden veroorzaakt door funderingsvraagstukken door bodemdaling. De gemeente krijgt hier ook vragen over. Aangezien de gemeente streeft naar gelijke informatieverstrekking aan alle bewoners, wil de gemeente parallel aan de gesprekken van de corporaties met hun huurders zowel met particuliere eigenaren als particuliere huurders spreken over de opgaven in deze wijk en de rollen die de verschillende partijen hierin spelen. De ervaring leert dat juist in een NPRZ-focuswijk als Bloemhof het belangrijk is dat de gemeente extra aandacht heeft voor een goede informatieverstrekking. Bovendien zullen door de gemeente binnenkort voorbereidende werkzaamheden starten voor de aanstaande rioolvervanging die gepland staat voor 2030. Door nu in gesprek te gaan met eigenaren, kunnen gemeente en particuliere eigenaren inschatten wat de mogelijke gevolgen zijn.

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

Zoals beschreven in de Omgevingsvisie Rotterdam; De Veranderstad (21bb15056), zet de gemeente in op vitale wijken. Uitgangspunt is dat betrokken partijen meerdere opgaven in de wijk gelijktijdig oppakken en de wijken in brede zin toekomstbestendig te maken.

Bloemhof is een van de focuswijken van het NPRZ. Het onlangs vastgestelde Uitvoeringsplan NPRZ 2023 – 2027 (23bb001471) vormt dan ook een kader voor de aanpak in Bloemhof. In het Uitvoeringsplan is onder meer extra nadruk komen te liggen op vroegtijdige bewonersbetrokkenheid, transparante processen, het open gesprek en structureel/continu bewonerscontact.



Toelichting:

Bloemhof is grotendeels gebouwd in de jaren '20 en '30 toen de Rotterdamse havens groeiden en er grote vraag was naar nieuwe arbeidskrachten. In de wijk is destijds geëxperimenteerd met verschillende woningbouwconcepten: plattegronden, materialen, architectuur en stedenbouw (tuindorp-gedachte) waren nieuw. Dat is de reden dat een aantal complexen in Bloemhof aangemerkt is als monument.

De Oleanderbuurt in Bloemhof-Noord is grootschalig geherstructureerd tijdens de stadsvernieuwing. In de rest van Bloemhof staat nog voornamelijk oorspronkelijke bebouwing. Een deel van die woningen zijn tijdens de stadsvernieuwing van de jaren '80 vergroot door het toevoegen van een woonlaag ('dakdoos') en in de jaren '90 is rijksmonument 'De Kiefhoek' gesloopt en gereconstrueerd in oorspronkelijke vorm.

Vanwege de stapeling van fysieke, economische en sociale vraagstukken is Bloemhof een focuswijken van het NPRZ. Van alle 71 Rotterdamse wijken scoort Bloemhof als zwakste van de stad qua verhuisgeneigdheid van bewoners: 49% zegt weg te gaan als ze (financieel) de kans krijgen. Tegelijkertijd hoort de gemeente van bewoners ook dat ze nooit weg willen uit Bloemhof en dat de onderlinge binding erg sterk is.

Bodemdaling in combinatie met niet onderheide woningen

In de meeste delen van Rotterdam zakt de bodem langzaam, zo ook in Bloemhof. In Bloemhof zijn er veel woningen die 'op staal zijn gefundeerd', oftewel geen paalfundering hebben. Als de bodem zakt, zakken deze niet-onderheide woningen mee. De woningen zakken daardoor steeds lager in de omgeving en dichter naar het niveau van het grondwater. Het gevolg is een toename van schimmelproblemen en vocht in de kruipruimte van de woningen. Bij hevige en langdurige regen kan er door de lage ligging water in de woning zelf komen te staan. Het type fundering kan leiden tot ongelijke zakkingen en scheuren in gevels. De verwachting is dat sommige woningen binnen tien jaar zo dicht richting het grondwaterpeil zakken, dat bovenstaande problemen te verwachten zijn.

Het is belangrijk te beseffen dat bij een deel van de woningen in Bloemhof meer nodig is om woningen toekomstbestendig te maken dan alleen het verbeteren van de fundering: bijvoorbeeld maatregelen voor de energietransitie en het verbeteren van de isolatie; maatregelen die tevens belangrijk zijn om energiearmoede tegen te gaan. In 2021 is uw raad hierover breder geïnformeerd in het licht van de vitaliteitsopgave in de Rotterdamse woningvoorraad (21bb2348).

Nadere toelichting op rioolvervang

Dit jaar zullen de voorbereidende werkzaamheden van start gaan voor een grootschalige rioolvervang die gepland staat rond 2030. De noodzaak voor deze rioolvervang komt o.m. voort uit de problemen die ontstaan door de ophoping van afvalwater in deze buizen, omdat ze niet meer op het goede niveau liggen. Normaal gesproken zou de oplossing zijn om de straat op te hogen en de rioolbuizen op het juiste afschot te leggen. Deze aanpak is niet haalbaar vanwege woningen die verzakt zijn. Het ophogen van de straat zou namelijk de toegang tot deze woningen belemmeren en zou bovendien wateroverlast kunnen veroorzaken voor deze huizen. Door nu in gesprek te gaan met eigenaren, kunnen gemeente en particuliere eigenaren inschatten wat de mogelijke gevolgen zijn.



Insteek van het gesprek

De gemeente communiceert over de gevolgen van de niet onderheide panden in samenhang met het feit dat de bodem langzaam daalt, zonder daarbij een kant-en-klare oplossing te hebben. Daarbij is de gemeente duidelijk over ieders en verantwoordelijkheid. In de wet staat dat de eigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor de fundering onder de woning. Dit is ongeacht of het een eigenaar-bewoner, particuliere verhuurder of corporatie is. De uitdaging daarbij is dat door de aaneengeschakelde woningen of verschillende funderingstypen het funderingsvraagstuk niet individueel op te lossen is. Eigenaren moeten daarom met elkaar samenwerken. Voor de buitenruimte zoals bij het vervangen van het riool is de gemeente aan zet.

Omdat het informeren over het bovenstaande vragen en zorgen kan oproepen bij bewoners gaat de gemeente de wijk in. Dat doet de gemeente laagdrempelig en met oog voor menselijke maat. Indien de gemeente daarbij sociale problematiek tegenkomt, zal de gemeente dit doorgeleiden naar de juiste professionals.

De verwachting is dat de gemeente eind 2024 aan uw raad kunnen delen wat de gesprekken in de wijk hebben opgeleverd en wat de vervolgstappen kunnen zijn.

Landelijke lobby

De kosten voor het aanpakken van funderingsproblemen en het duurzaam maken van woningen zijn aanzienlijk. Vaak beschikken eigenaar-bewoners niet over voldoende financiële middelen om deze verbeteringen te realiseren. De gemeente zal de inbreng van bewoners meenemen bij het aan de orde stellen van deze kwestie op nationaal niveau. De gemeente zal daarbij de expertise van de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek en het Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen raadplegen. De gemeente zal deze kennis verder verdiepen, relevante belanghebbenden met elkaar in contact brengen en gezamenlijke stappen ondernemen om de initiatieven van woningeigenaren mogelijk te maken.

Samenwerking

In Bloemhof zijn de meeste woningen in bezit van woningcorporaties (nabij 60%). Ook het grootste deel niet-onderheide woningen is in bezit van woningcorporatie Woonstad Rotterdam en een kleiner deel van Hef Wonen. Woonstad Rotterdam gaat hierover met bewoners van met name het zuidelijke deel van Bloemhof in gesprek. Hef Wonen is al gestart met informeren van bewoners van één bouwblok, rond Bloemhofplein. De gemeente en woningcorporaties stemmen met elkaar af over planning, communicatie- en participatiewijze en juiste aanpak.

Op bouwblokniveau is er soms sprake van 'gespikkeld bezit': een combinatie van particulier en corporatie-eigendom. Om de funderingen c.q. woningen van corporaties en de omliggende openbare ruimte toekomstbestendig te maken, is een aanpak van het aangrenzende particulier eigendom in sommige gevallen gewenst dan wel noodzakelijk. Hierin zullen gemeente, woningcorporatie, particuliere woningeigenaren en huurders samen moeten optrekken. Doordat deze wijk een NPRZ-focuswijk is, kan op termijn in specifieke delen van de wijk een meer actieve rol van de gemeente volgen via woningverwerving en een grondige aanpak van de particuliere woningvoorraad, uiteenlopend van renovatie tot sloop/nieuwbouw. De gemeente benadrukt het goede gesprek met de bewoners en andere stakeholders in Bloemhof aan te gaan over de opgaven, mogelijke oplossingsrichtingen en de termijn waarop dit plaats moet vinden; in de wetenschap dat deze per bouwblok kunnen variëren, afhankelijk van onder andere de



staat van de woning, kansen in de omgeving en wensen en mogelijkheden vanuit de eigenaren.

Breder gesprek over de toekomst van Bloemhof

Zoals aangekondigd in het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 zullen de komende periode de handelingsperspectieven voor de wijken op Zuid worden herijkt. Dit geldt ook voor Bloemhof. Onderdeel van dat traject is het gesprek in en met de wijk over een breed scala aan opgaven die in Bloemhof samenkomen, denk aan klimaatadaptatie, mobiliteit, verduurzaming, een meer aantrekkelijke, groene buitenruimte en de differentiatieopgave in de woningvoorraad om de woonbehoefte van inwoners van Bloemhof en aangrenzende wijken nog beter te kunnen bedienen. Dit alles in combinatie met bredere sociaal-maatschappelijke vraagstukken. Samen de met de wijkraad bepaalt de gemeente wat een logisch moment is voor de start van het gesprek met de wijk in het kader van het handelingsperspectief.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De (personele) kosten die gemaakt worden voor de gesprekken in de wijk worden gedekt uit de bestemmingsreserve NPRZ.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.