

Goedemorgen,

Bedankt dat ik namens Woonstad Rotterdam mag inspreken op het gebiedsambitiedocument de Esch. Mijn naam is Julia Baljet, Gebiedsmanager bij Woonstad voor het gebied Kralingen/Crooswijk. Naast mij zit mijn collega Joost Hoogesteger, ontwikkelmanager.

Woonstad bezit ongeveer 1.500 woningen De Esch. Dat betekent: wat u vandaag richting geeft, gaat het dagelijks wonen raken van een groot deel van de bewoners—en het bepaalt ook wat wij als corporatie kunnen doen in deze wijk.

Allereerst zijn we blij met de gemaakte stappen en het feit dat er nu een ambitiedocument ligt. De vijf kernwaarden van “Echt De Esch” (te weten: ruimte en rust, groenblauwe kwaliteit, geen doorgangsgebied, samenhang en “we doen het samen”) zijn zichtbaar als vertrekpunt terug te lezen. Wel willen wij nog een paar zaken meegeven.

1. De kansen: verbeter de kwaliteit van leven voor huidige bewoners – niet alleen voor de nieuwe woningen

In het ambitiedocument wordt meerdere keren benoemd dat de openbare ruimte op diverse plekken nu versteend en verrommeld is, en dat parkeren het beeld langs de rivier domineert. Wij zien de ontwikkelingen in De Esch als kans om positieve energie los te maken: een toekomstbestendige, groene en leefbare wijk. Niet alleen voor de nieuw te ontwikkelen woningen, maar juist ook voor de huidige bewoners. Juist door óók te focussen op zaken die de leefbaarheid aangaan, zoals de kwaliteit van de buitenruimte en het groen, sociale veiligheid, parkeren, overlastaangepak en voorzieningen die onder druk staan (zoals de basisschool en het hart rond het Bassin). Daar zijn we blij mee.

2. Ambitie en tempo: wel urgentie, maar wees realistisch en zorgvuldig richting 2030

Wij willen een zorgvuldige balans bewaren tussen de woningopgave enerzijds en het bestaande karakter en de zorgen van bewoners anderzijds. Zeker rondom de stadsbrug. Leefbaarheid, sluipverkeer, luchtkwaliteit, geluid en barrièrewerking zijn bestaande zorgen, die ook expliciet beschreven staan in het ambitiedocument.

Maar tegelijkertijd is de woningnood groot. In het ambitiedocument staat voor De Esch een bandbreedte van 1.050 tot 1.850 woningen tot 2040, waarbij wij, gezien de woningnood, uit zouden willen gaan van de bovenkant van die bandbreedte. Als stichting zonder winstoogmerk willen wij daar met sociale en betaalbare woningen constructief aan bijdragen. Dit biedt ook de kans om een divers/gespreid aanbod van woningen toe te voegen op gespreide locaties in de wijk.

Een belangrijke kanttekening gaat over de planning: “500 woningen voor 2030 in aanbouw”. Dat klinkt daadkrachtig, maar planvorming, participatie en uitvoering kosten tijd. Het ambitiedocument benoemt dat een masterplantraject volgt en dat mogelijke locaties “los” naar een NvU/tender kunnen om vóór 2030 te starten. Wij vragen u dan ook om te sturen op haalbaarheid. Eerst een goed, gedragen plan en duidelijke randvoorwaarden—dán pas tempo maken. Zo voorkomen we dat snelheid uiteindelijk tegen de wensen en daarmee het belang van bewoners werkt.

3. Aanbod in ontwikkelstrategie

Een volgende en tevens laatste kanttekening gaat over het hoofdstuk “Vervolgproces”. Er wordt genoemd dat Woonstad als groot eigenaar kansen heeft voor optoppen en herontwikkeling. Optoppen is in de praktijk niet eenvoudig en voor 2030 niet aannemelijk. Van eventuele sloop is wat ons betreft geen sprake. Dit doen wij alleen als we geen andere opties hebben. (Slopen van de woningen is zeer impactvol voor bewoners, en bovendien niet duurzaam, kapitaalvernietiging en onnodig.) Onze woningen zijn nog in relatief goede staat ten opzichte van woningen in andere delen van de stad. Die krijgen voorrang.

Daarnaast staat dat veel ontwikkelplots in De Esch West op gemeentelijke grond liggen. Dit biedt de gemeente de mogelijkheid om Woonstad zelf ontwikkellocaties te verstrekken waarmee betaalbaar, efficiënt en snel woningen gebouwd kunnen worden.

Voorzitter tot slot. Wij zijn voorstander van deze ontwikkelingen in De Esch. Zorg ervoor dat deze recht doen aan de bewoners die er nu wonen en dat wij tegelijkertijd onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke taak uit kunnen voeren. Wij blijven graag in gesprek om dit samen waar te maken.

Dank u wel.