

Rotterdam, 12 oktober 2021

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 6 oktober jl. sprak ik u tijdens de commissievergadering BWB met betrekking tot RISE. U heeft die dag veel sprekers gehoord, soms met veel emotie.

Wij zien, horen en voelen die emotie en denken dan ook niet licht over een eventueel besluit. Maar we onderschrijven ook het grote maatschappelijke belang van dit project. Met de realisatie van RISE worden circa 1100 woningen toegevoegd op deze centrale locatie in de gemeente Rotterdam. Dat betekent dat minimaal 1100 woningzoekenden geholpen kunnen worden. Wij voelen dit, zeker in deze tijd van woningcrisis, als een deel van onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Daarbij komt dat er sociale huurwoningen op een centrumlocatie in Rotterdam behouden blijven. Het biedt ons bovendien de kans om het sociale woningbezit uit te breiden en mogelijk ook woningen in het lage middensegment te realiseren. Door nieuwbouw voegen we duurzame en toekomstbestendige woningen toe.

Tijdens de commissievergadering is veel besproken. Sommige zaken zijn wat ons betreft nog niet duidelijk genoeg genoemd, onder andere ten aanzien van de afspraken die reeds gemaakt zijn.

Ik geef u graag nog extra toelichting op de volgende onderdelen:

- De toezeggingen die nu al zijn gedaan aan bewoners.
- De zorg voor kwetsbare bewoners waaronder ouderen.
- De inzet van de sociaal begeleiders
- Het woonprogramma en het verlenen van maatwerk.
- Het hoe en wat rondom servicekosten.
- De communicatie naar bewoners – wat is geweest, wat gaat nog komen.

Eerder gedane toezeggingen

We zijn sinds eind 2019 in gesprek met de bewoners en de bewonersvereniging Delftse Poort. Met die laatste hebben we op regelmatige basis overleg. De commissie Behoud de Pompenburg was voor deze overleggen ook uitgenodigd maar besloot niet in te gaan op de uitnodigingen.

In het overleg met de bewonersvereniging Delftse Poort is, naast de voorwaarden die wij aan de ontwikkeling stellen, al een aantal afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn aan de bewoners in de flat gecommuniceerd via nieuwsbrieven en tijdens bijeenkomsten.

De afspraken zijn:

1. Huurders hebben garantie op terugkeer. Alle huidige huurders kunnen naar de nieuwbouw als zij daarvoor kiezen.
2. Huurders stappen over met de huur die zij op dat moment betalen.
3. Deze afspraak geldt ook voor huurders die teveel verdienen voor een sociale huurwoning. De zogenoemde scheefhuurders.
4. Bewoners ontvangen de wettelijke verhuiskostenvergoeding (€ 6.334,00 – prijspeil februari 2021) voor elke verhuizing, na besluitvorming Havensteder.
5. De tijdelijke huisvesting die nodig is voor 56 huishoudens drukt niet op de sociale voorraad in Rotterdam. RED Company organiseerde daarvoor een oplossing in de in aanbouw zijnde Cooltower.
6. Bewoners die tijdelijk verhuizen naar Cooltower ontvangen 2x de verhuiskostenvergoeding.
7. We leveren maatwerk en komen zoveel mogelijk persoonlijke wensen tegemoet.
8. Parkeren is straks geborgd voor huurders die nu een parkeerplek hebben in de parkeergarage.
9. Woningen die leeg komen verhuren we aan huurders van buiten het gebouw die vanwege werkzaamheden tijdelijk niet thuis kunnen wonen.

Zorg voor kwetsbare bewoners waaronder ouderen

Tijdens het inspreken hoorde u de zorgen en zag u de emoties van een aantal van onze bewoners. Wij begrijpen deze zorgen en emoties maar al te goed. Wij vinden het erg belangrijk om al onze bewoners zorgvuldig te informeren en met ze in gesprek te gaan over hun persoonlijke situatie. Door in gesprek te gaan kunnen wij met onze bewoners meedenken en maatwerk-oplossingen bieden. Met circa 200 van onze bewoners hebben we inmiddels een eerste persoonlijk gesprek gevoerd. Helaas lukte het ons, ondanks meerdere pogingen, tot op heden niet om die laatste groep te bereiken. Een aantal van deze bewoners sprak in tijdens de commissievergadering van 6 oktober jl. Het viel ons op dat zij niet altijd beschikten over de juiste of volledige informatie. Dat baart ons zorgen. De komende weken proberen we alsnog contact te krijgen met deze bewoners en hen te voorzien van de informatie zoals we die eerder deelden.

De eerste ronde van gesprekken gaf ons inzicht in de specifieke zorgen van onze oudere bewoners. Deze zorgen zijn heel divers en variëren van de praktische kant van de aanpak van een mogelijke verhuizing tot aan het verlies van de vaste huisarts, buurvrouw of mantelzorger. Deze zorgen nemen wij zeer serieus en daarom leveren we per bewoner specifiek maatwerk en begeleiden we hen persoonlijk in dit proces.

De inzet van de sociaal begeleiders

Sinds het voorjaar van 2021 hebben wij twee sociaal begeleiders rondlopen in het woongebouw. Zij zijn het aanspreekpunt voor de bewoners. Hiervoor hebben wij een “woonkamer” ingericht waar bewoners terecht kunnen wanneer zij vragen of zorgen hebben. De sociaal begeleiders hebben in het voorjaar met de meeste bewoners (zoals aangegeven waren niet alle bewoners hiertoe bereid) een persoonlijk gesprek gevoerd om kennis te maken en om vragen te beantwoorden en eventueel zorgen weg te nemen.

Na de vaststelling van de NvU willen wij de komende maanden, samen met de bewonersvertegenwoordiging, het sociaal plan gaan opstellen. Dat doen we door persoonlijke gesprekken en een maatwerk-participatie. Belangrijk is om te weten wat de (persoonlijke) wensen zijn van bewoners, wat de mogelijkheden zijn en op welke wijze we, in samenspraak met de bewoner, maatwerk kunnen toepassen.

Woonprogramma en verlenen van maatwerk

We begrijpen dat bewoners graag willen weten hoe hun toekomstige woning eruit gaat zien en hoe groot die wordt. Havensteder hanteert in de basis voor een nieuw appartementencomplex haar standaard programma van eisen (PvE). In dat programma spreken we over 2-kamerwoningen van 55m² GO¹ en 3-kamerwoningen van 70m² GO. De doelgroep van woningcorporaties bestaat in toenemende mate uit voornamelijk 1- en 2-persoonshuishoudens. Daar spelen we met ons PvE op in. De in de nota van uitgangspunten genoemde 40m² is de ondergrens vanuit het gemeentelijk beleid. Dit heeft geen relatie met het beoogde woonprogramma van Havensteder.

Voor het project RISE wenst Havensteder echter zo veel mogelijk maatwerk te leveren. Wanneer de nota van uitgangspunten is vastgesteld door uw raad gaat Havensteder verder met de persoonlijke gesprekken waarbij de woonwensen en (ont)zorgvragen worden besproken. Op basis van deze gesprekken krijgen we een beeld over de terugkeerwens van verschillende bewoners, welke van invloed is op het uiteindelijke programma in de te realiseren nieuwbouw.

Omdat Havensteder meters voor meters terugkrijgt (voorwaarde voor deelname aan deze ontwikkeling) is het minimum van (per definitie) 226 woningen. Wanneer Havensteder haar standaard programma van circa 2/3^{de} 2-kamerwoningen en circa 1/3^{de} 3-kamerwoningen zou realiseren komt dat uit op 292 woningen. Omdat het maatwerk voor bewoners die terug willen keren invloed heeft op het nieuwbouwprogramma, zal het daadwerkelijke aantal te realiseren woningen liggen tussen de 226 en 292.

Als bewoners aangeven graag gebruik te maken van de terugkeergarantie dan bekijken we samen met hen hoe we dat met de woonwensen mogelijk kunnen maken. We passen maatwerk toe indien nodig. Alle bewoners krijgen een herhuisvestingsurgentie. Met de herhuisvestingsurgentie kan Havensteder direct bemiddelen binnen de eigen woningvoorraad (lees: nieuwbouw RISE Coolsingel). Woningtoewijzing zal op basis zijn van de tabel hieronder en conform beleid Havensteder.

Passend toewijzen is een term die in de praktijk niet altijd op de juiste manier wordt gebruikt. Zo ook in mijn bijdrage in de commissievergadering. Echter gaat passend toewijzen in op de betaalbaarheid – past de huur van de woning bij het inkomen van de huurder - terwijl de tabel gaat over het aantal slaapkamers in relatie tot de grootte van het huishouden.

¹ GO = gebruiksoppervlak

Aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden	Nadere beschrijving van de samenstelling van het huishouden	Aantal slaapkamers
1	-	1 tot en met 2
2	2 volwassenen	1 tot en met 2
2	1 ouder* en kind	2
3	2 ouders* en kind	2
3	1 ouder* en 2 kinderen	2 tot 3
4	2 ouders* en 2 kinderen	2 tot 3
4	1 ouder* en 3 kinderen	3 tot en met 4
5	2 ouders* en 3 kinderen	3 tot en met 4
5	1 ouder* en 4 kinderen	4 of meer
6 of meer	-	4 of meer
* of daaraan, gelet op de zorg van het inwonende kind of de inwonende kinderen, gelijk te stellen persoon of personen zoals voogd, pleeg- of stiefouder.		

Servicekosten

Bewoners hebben ook aangegeven zich zorgen te maken over de servicekosten. Veelal op basis van onjuiste of onvolledige informatie. Wij zullen erop toezien dat ook hier de juiste informatie wordt verstrekt aan de bewoners.

Servicekosten zijn verrekenbare kosten voor verschillende vormen van service waar alle bewoners gebruik van maken. Servicekosten komen bovenop de kale (netto) huur. Dit gebeurt doorgaans op basis van een maandelijks voorschot.

Op dit moment worden er servicekosten in rekening gebracht voor:

- Wijkbeheer
- Glasverzekering
- Elektra algemene ruimtes
- Schoonmaak algemene ruimtes
- AED

De kosten hiervoor bedragen op dit moment gemiddelde voorschotten van €30 per maand. Elk jaar verrekenen we de servicekosten op basis van werkelijke gemaakte kosten.

Hoe hoog de servicekosten worden in de nieuwe flat is afhankelijk van de keuzes die, samen met de bewoners, worden gemaakt. Bijvoorbeeld een glazenwasinstallatie in plaats van zelf-bewassing, het gebruik van een gezamenlijke ruimte of een huismeester in plaats van een wijkbeheerder.

Huismeesters leveren een intensievere inzet dan een wijkbeheerder. Een huismeester is in de flat aanwezig en heeft veelal ook spreekuren en een sociale functie. Een wijkbeheerder let op schoon, heel en veilig. Dat heeft invloed op de kosten die we daarvoor in de servicekosten doorbelasten. We houden de hoogte van de servicekosten in de hand omdat de woning ten alle tijden betaalbaar moet blijven.

Er bestaan zorgen over de toenemende kosten voor de levering van gas. Alle huurders hebben nu individuele meters voor gebruik van stadswarmte en elektriciteit. In de servicekosten worden alleen elektrakosten doorbelast die betrekking hebben op de algemene ruimtes.

Communicatie naar bewoners

Sinds november 2019 zijn we in gesprek met bewoners over de ontwikkeling RISE.

In chronologische volgorde ziet dat er zo uit:

- In het laatste kwartaal van 2019 zijn wij samen met de bewonersvereniging Delftse Poort gestart met het betrekken van de bewoners van het woongebouw Pompenburg-Doelstraat.
- Op 11 november organiseerden we samen met bewonersvereniging Delftse Poort een algemene informatieavond. Ongeveer de helft van de huurders zijn in kleine groepen geïnformeerd over de ontwikkeling en hadden de gelegenheid tot het stellen van vragen.
- Na deze bewonersbijeenkomst zijn we gestart met periodieke overleggen met de bewonersvereniging over de beoogde ontwikkeling.
- Periodieke nieuwsbrieven voor bewoners (6 tot nu toe)
- Telefonische spreekuren – afgebouwd omdat er geen gebruik van werd gemaakt. Telefoonnummers van sociaal begeleiders worden bij elk contactmoment genoemd.
- 7 januari 2021 (i.v.m. corona) digitale informatiebijeenkomst voor bewoners van de flat georganiseerd door Havensteder. Gemeente Rotterdam en RED Company waren ook aanwezig.
- 18 januari 2021 (i.v.m. corona) digitale informatiebijeenkomst onder regie van RED Company voor bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden
- Februari 2021 – erkenning voor overlegwet: commissie Behoud de Pompenburg. Eerste afspraak met de vertegenwoordiging Behoud de Pompenburg. Tot op heden zijn zij niet op onze uitnodigingen voor vervolgesprekken ingegaan.

- Maart/april 2021 – start kennismakingsgesprekken sociaal begeleiders – bewoners.
- 15 juli 2021 – samen met de bewonersvereniging Delftse Poort een bijeenkomst georganiseerd voor bewoners van de 56 woningen aan de Pompenburg die tijdelijk ergens anders komen te wonen als de ontwikkeling doorgaat. Tijdens deze bijeenkomst is het voorstel van RED Company over de tijdelijke huisvesting in de Cooltower toegelicht en zijn eventuele vragen van de bewoners geïnventariseerd en beantwoord.
- 18 september 2021 – samen met de bewonersvereniging Delftse Poort een informatiemarkt georganiseerd door Havensteder, gemeente en RED Company voor alle huurders in het beoogde ontwikkelgebied.

Na vaststelling NVU breiden we de participatie uit met een maatwerktraject met, door en voor bewoners. Doel is te komen tot een gedragen sociaal plan. We zetten de informatievoorziening via nieuwsbrieven door. We organiseren periodiek bijeenkomsten en we zetten in op zoveel mogelijk persoonlijk contact.

Ik hoop dat ik u met deze brief meer aanvullende informatie heb kunnen geven. Mocht u nog meer willen weten dan kunt u contact opnemen met Daniëlle Rüings, senior adviseur Communicatie op 06 21 25 08 30.

Met vriendelijke groet,



Hedy van den Berk
bestuursvoorzitter Havensteder