



**Gemeente
Rotterdam**

Van: Wijkraad Blijddorp, Bergpolder, Liskwartier
Telefoon: 14 010
E-mail: GebiedNoord@rotterdam.nl

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: D2306-112394-WRBBL
Bijlage(n): -

Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP ROTTERDAM

Per email verzonden

Aan het college van B en W Rotterdam
T.a.v. Wethouder C. Zeegers
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Onderwerp: Ongevraagd advies inzake
Rotterdams Woonprogramma

Datum: 29 juni 2023

Geachte mevrouw Zeegers,

Hierbij sturen wij u een ongevraagd advies over Rotterdams Woonprogramma met referentienummer D2306-112394-WRBBL.

De wijkraad Bergpolder, Blijddorp, Liskwartier heeft dit in de formele bijeenkomst van 28 juni 2023 vastgesteld.

Toelichting:

Op 20 juni heeft de wethouder de collegebrief over het Rotterdams Woonprogramma (23bb004255) aan de gemeenteraad verzonden. Vooropgesteld volgt de wijkraad Blijddorp-Bergpolder-Liskwartier (BBL) deze ontwikkelingen op de voet. Het college geeft aan te streven naar een toekomstbestendige woningvoorraad. Dat gaat om kwalitatief goede, gezonde, veilige en duurzame woningen. De wijkraad BBL onderschrijft deze doelstellingen vanzelfsprekend volledig.

Op 13 en 14 juni heeft de gemeente onze wijkraad uitgenodigd om aanwezig te zijn bij een gesprek over het Rotterdams Woonprogramma. Helaas kon op dat moment niemand van onze wijkraadsleden aanwezig zijn. Daarom leveren wij middels deze weg schriftelijke input. Want de uitdagingen op het gebied van wonen zijn groot in onze wijken. Graag delen we een aantal inzichten met u die wij op basis van gesprekken met bewoners, organisaties en eigen onderzoek hebben opgehaald.

Wat is de huidige situatie in onze wijken?

- Zoals bekend zijn er in Blijddorp voornamelijk koopwoningen (55%) te vinden. Huurwoningen zijn met name in handen van particuliere verhuurders (36%) en een klein gedeelte is in handen van corporaties (9%). Van de woningen in Blijddorp is meer dan de helft van de woningen zeer slecht geïsoleerd (E, F of G label).
- In Bergpolder is de situatie heel anders dan in Blijddorp. Een derde (33%) van de woningen zijn koopwoningen, bijna de helft van de woningen (47%) is particuliere verhuur en een vijfde van de woningen (20%) is in handen van corporaties. Ook hier zijn bijna alle woningen slecht geïsoleerd. Ook in Bergpolder hebben ruim 50% een E, F of G label. Wel is het opvallend dat de energielabels A, B en C een stuk meer te vinden zijn dan in Blijddorp.



- Het Liskwartier lijkt met iets meer dan een derde sociale huur (39%) een beetje op Bergpolder. Wel zijn er in het Liskwartier meer huurwoningen in het bezit van een corporatie (39%). Daar tegenover staat dat 22% van de huurwoningen in handen is van particuliere verhuurders. Wat energielabels betreft staan de woningen er in het Liskwartier het beste voor. 'Slechts' ruim 36% van de woningen heeft een energielabel in de E, F of G categorie en met 12,5% is het Liskwartier koploper wat betreft woningen met een A label.

Op basis van bovenstaande cijfers trekken twee pijlers uit het Woonprogramma specifiek onze aandacht.

Pijler 2: Toekomstbestendige in vitale wijken.

Tijdens de openbare wijkraadsvergadering van 22 maart jl. was het thema 'het verduurzamen van je woning'. In een bomvolle aula van het Grafisch Lyceum Rotterdam werden bewoners van onze wijken geïnformeerd door VvE010, Blijstroom en een vertegenwoordiger van de gemeente. Onze wijkraad was enthousiast over het goede werk wat VvE010 en Blijstroom leveren in onze wijken. We merkten bij de aanwezigen dat de wil om te verduurzamen er zeker is. Er zijn echter een aantal zaken die verduurzamen, naast het financiële plaatje, bemoeilijken.

Beschermd stadsgezicht:

Op 27 juni 2023 heeft u een brief (23bb004553) verzonden de naar gemeenteraad over de verruiming van het huidige beleid voor energie opwekkende panelen in beschermd stadsgezichten en op monumenten. Onze wijkraad is blij dat er werk gemaakt wordt van de al eerder in het coalitieakkoord aangekondigde verruiming. Met name in Blijdorp geldt er voor bijna alle panden een beschermd stadsgezicht. Tijdens de openbare vergadering in het Grafisch Lyceum kregen wel veel vragen uit het publiek op dit thema. We zien er naar uit om, samen met u, mee te denken over op welke manier bewoners van onze wijken ingelicht kunnen worden over de verruimde regels als de gemeenteraad akkoord is gegaan met de verruiming.

Afspraken met verhuurders over het verduurzamen van woningen:

In Blijdorp en Bergpolder zijn de energielabels het slechtst. In Blijdorp zijn veruit de meeste koopwoningen te vinden terwijl er in Bergpolder vooral particuliere huurwoningen te vinden zijn. Volgens de wijkraad BBL duidt dit er vooral op dat het verduurzamen van woningen voor woningeigenaren niet aantrekkelijk is, waarschijnlijk omdat dit veel geld kost. Waar er voor woningeigenaren allerlei hulpregelingen en subsidies beschikbaar zijn, zijn Rotterdammers die huren van een particuliere huisbaas overgeleverd aan de bereidwilligheid van hun verhuurder. De wijkraad BBL maakt zich hier zorgen om. We zouden dan ook graag zien dat het college, net als met corporaties, afspraken maakt met particuliere verhuurders over het verduurzamen van hun woning.

Inzet op gevarieerd woningaanbod qua typologie en prijssegment:

De wijkraad BBL hecht er grote waarde aan dat in onze wijken plek is voor iedereen, ongeacht inkomen of levensfase. We zijn daarom blij dat de gemeente dit onderschrijft in het Woonprogramma. Met name in Blijdorp is dit echter niet het geval. Wonen in Blijdorp is voor Rotterdammers met een kleine beurs vrijwel onmogelijk. We snappen dat een betere verhouding van woningtypen niet op korte termijn geregeld is. Maar omdat het Woonprogramma zich richt op doelstellingen tot 2040 zouden wij graag uw aandacht vragen voor meer betaalbare woningen in Blijdorp, mochten er mogelijkheden voor nieuwbouwprojecten zich voordoen.

¹Deze inzichten zijn op basis van deze website: [Overzichtspagina van gebieden in Nederland \(bijgewerkt 2023!\) | AlleCijfers.nl](https://overzichtspagina.van.gebieden.in.nederland/bijgewerkt-2023!/)



Pijler 4: Betere positie voor Rotterdammers op de woningmarkt.

Volgens het Woonprogramma bewaakt de gemeente de rechten van huurders. De doelstelling hierbij is een betere communicatie- en informatievoorziening over de rechten van bewoners. Onze wijkraad is blij om deze doelstellingen terug te zien in het Woonprogramma. Het is algemeen bekend dat veel huurders niet bekend zijn met waar zij recht op hebben. Dat geldt natuurlijk voor alle huurders, maar ons beeld is dat met name huurders van particuliere woningen hier last van hebben.

In het onderzoek 'Zicht op Rotterdamse particuliere verhuurmarkt' lazen wij dat op het meetmoment van 1 januari 2022 er in totaal 76.628 particulier verhuurde woningen waren waargenomen. Deze woningen zouden verdeeld zijn over 26.107 verschillende particuliere eigenaren die zelf niet in de woning wonen. Hiervan hebben 20.823 eigenaren slechts één extra woning, terwijl er 7 eigenaren zijn met meer dan 500 woningen in bezit. Na Charlois, Delfshaven en het Centrum staat Noord op een vierde plaats met 11% van het totaal aantal particulier verhuurde woningen in onze stad. Met de cijfers van ons eigen onderzoek in het achterhoofd, bevindt naar alle waarschijnlijkheid een substantieel gedeelte van deze woningen zich in onze wijken.

Wet overleg huurders en verhuurders

We begrijpen dat de gemeente geen ijzer met handen kan breken, maar als de gemeente zij-aan-zij met huurders gaat staan om op te komen voor hun rechten zijn wij ervan overtuigd dat er mooie dingen kunnen gebeuren. Hoe mooi zou het zijn als er standaard dialoog plaatsvindt tussen de huurders en verhuurders van woningen, zodat er voorkomen kan worden dat een gang naar de huurteams of huurcommissie noodzakelijk is om problemen op te lossen.

Wat veel huurders niet weten is dat zij, als zij huren van een corporatie of particuliere verhuurder die meer dan 25 wooneenheden verhuurt, het recht hebben om plaats te nemen in een huurdersvereniging of om een bewonerscommissie op te richten. Dit is vastgelegd in de Wet overleg huurders en verhuurders. Huurdersverenigingen en bewonerscommissies hebben meer rechten dan 'gewone' huurders. Zo hebben zij het recht op informatie, overlegrecht, adviesrecht en het recht om iets te agenderen bij de verhuurder.

Onze wijkraad is tijdens de openbare overlegvergadering van 26 april jl. geïnformeerd door de Stichting Huurders Rotterdam Verenigd over dit onderwerp en ziet het oprichten van bewonerscommissies als een mooi middel om huurders en verhuurders dichterbij elkaar te brengen. Wij vragen ons echter af in hoeverre verhuurders zich houden aan de regels wat dit betreft. We zien hier daarom een schone taak voor de gemeente om hierover met verhuurders in gesprek te treden en huurders te informeren. We zien uit naar uw reactie.

Wij vragen u om ons advies over te nemen en dit ongevraagde advies ter kennisname aan de gemeenteraad te sturen. Graag ontvangen wij uw reactie uiterlijk binnen 6 weken. Ook worden wij graag op de hoogte gehouden van verdere besluitvorming.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

¹Deze inzichten zijn op basis van deze website: [Overzichtspagina van gebieden in Nederland \(bijgewerkt 2023!\) | AlleCijfers.nl](https://www.allecijfers.nl/overzichtspagina-van-gebieden-in-nederland-bijgewerkt-2023/)



Met vriendelijke groet,

Namens de wijkraad Bergpolder, Blijdorp, Liskwartier,

Reidar Plokker
Voorzitter

Paul Hulsebosch
Wijkraadcoördinator

Bijlage(n):

-

cc. Griffie