



Aan de gemeenteraad

Op 6 maart 2024 stelden V.A. Bruin (Leefbaar Rotterdam) en M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam) ons schriftelijke vragen over "Houden we de corporaties goed in de smiezen in Bloemhof?"

Inleidend wordt gesteld:

"Rijnmond Nieuws heeft gisteren (5 maart 2024) een item gepresenteerd over de nijpende schimmelvorming bij bewoners in de Rotterdamse wijk Bloemhof. Dat er huizen zijn die hier veel mee te maken hebben is ons inmiddels goed duidelijk geworden, ook door de vele meldingen die wij bij ons eigen meldpunt hierover binnen hebben gekregen. We merken steeds vaker dat inwoners tussen wal en schip belanden. Een corporatie tot actie krijgen is vaak al erg lastig en dan moet dat ook nog eens goed uitgevoerd worden, dat gaat ook in Bloemhof helaas vaak mis. Het is daarom belangrijk dat wij als gemeente - met de zorgplicht die daarbij hoort - goed in de smiezen houden wat er gebeurt tussen onze inwoners en de corporaties door de stad. In dit geval betreft het voornamelijk Woonstad en Hef Wonen. Over deze authentiek Rotterdamse wijk, stellen wij dan ook de volgende vragen:"

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Als reactie op een eerder gegeven wijkraadsadvies (22BB008855) werd aangegeven dat er in 2024 kozijnen vervangen worden naar aanleiding van signalen uit de buurt. Kan het college aangeven wat daar inmiddels de status van is? Worden de betreffende kozijnen van inwoners allemaal dit jaar vervangen?

Antwoord:

Het gaat hier om technisch onderhoud van woningen door een woningbouwcorporatie. Wij hebben voor het beantwoorden van deze vragen navraag gedaan bij Woonstad Rotterdam en vernomen dat de werkzaamheden in april starten. Bewoners zullen persoonlijk worden benaderd voor het maken van een afspraak voor de uitvoering. Ondertussen worden er per woning technische opnames gemaakt. Zodra alle opnames



zijn voltooid, zal er een planning worden opgesteld per fase. De werkzaamheden worden uiterlijk dit jaar afgerond.

Vraag 2:

In deze reactie werd ook aangegeven dat er naar aanleiding van het wijkraadsadvies een overlegstructuur is opgezet tussen Woonstad en inwoners. Hoe wordt deze structuur ervaren en heeft dit al tot resultaten geleid? Kan het college ons een gevoel geven bij de concrete zaken die hieruit zijn opgepakt/opgelost?

Antwoord:

Voor de actuele stand van zaken hebben wij navraag gedaan bij Woonstad Rotterdam en de wijkraad. Zoals eerder aangegeven in reactie op het advies van de wijkraad, is er een bewonerscommissie opgericht. Woonstad meldt dat de gesprekken constructief verlopen. Met name is er inhoudelijk gesproken over het aankomende onderhoud zoals de kozijnvervanging. Maar ook over de kwaliteit van de voortuinen en het aanbrengen van zonnepanelen. De uitvoering van de kozijnvervanging en het aanbrengen van mechanische ventilatie start binnenkort, zie onder andere het antwoord bij vraag 1 en vraag 4.

De wijkraad heeft een aantal signalen uit de wijk ontvangen. Bewoners geven onder andere aan dat het aanspreekpunt van Woonstad tijdelijk afwezig is en gemist wordt. Ook zeggen ze dat er weinig gecommuniceerd is over de voortgang van de renovatie. Een concrete zaak die door Woonstad nog moet worden opgelost, is onder andere huurcompensatie. Deze en andere onderwerpen zullen in toekomstige vergaderingen met de bewonerscommissie verder worden besproken.

Vraag 3:

Een deel van de woningen van De Kossel zijn verkocht vanuit Woonstad naar geïnteresseerde kopers. Daarom komt er een VvE bij kijken i.p.v. contact met de woningcorporatie. Kan het college aangeven wat inwoners het beste kunnen doen als zij hun problemen niet opgelost zien worden binnen een VvE? Welke rol ziet de gemeente voor zichzelf daarin om deze Rotterdammers een helpende hand te bieden?

Antwoord:

Voor de wooncomplexen in Bloemhof waaruit Woonstad woningen heeft verkocht zijn Vereniging van Eigenaren (VvE's) opgericht onder het regime Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE). Woonstad Rotterdam heeft bij MVE-VvE's verantwoording voor het onderhoud van de algemene delen (zoals dak, gevels, kozijnen, funderingen, portieken e.d.). Het Planmatig Onderhoud wordt buiten de MVE-VvE om, door Woonstad Rotterdam uitgevoerd. Klachten en vragen moeten worden gemeld aan Woonstad Rotterdam.

Het uitgangspunt is dat een eigenaar verantwoordelijk is voor zijn eigen bezit, ook binnen een VvE. Tenzij er sprake is van een gevaarlijke situatie, zoals bijvoorbeeld brandgevaar, heeft de gemeente geen rol hierin. Voor woningeigenaren is het daarom niet mogelijk om zich te melden bij 'Meldpunt achterstallig woningonderhoud' van de gemeente, omdat zij zelf aan zet zijn. Voor advies over functioneren van de VvE kunnen inwoners terecht bij VVE-010.



Vraag 4:

Tot nu toe is aangegeven dat De Kossel pas later in beeld komt bij de aanpak in het kader van de bodemdaling. In hoeverre is dat verantwoord? En in hoeverre is er inzicht hoe accuut de problemen met betrekking tot de bodemdaling aldaar zijn?

Antwoord:

Gebouweigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de fundering onder de woning. Dit is ongeacht of het een eigenaar-bewoner, particuliere verhuurder of corporatie is. Het is aan de eigenaren om te beoordelen of het verantwoord is om De Kossel op een later moment aan te pakken en daarover een zorgvuldige afweging te maken.

Woonstad heeft constructief onderzoek gedaan naar de mogelijke verzakkingen van de woningen. Daaruit blijkt dat er geen acuut constructief probleem is. Woonstad blijft deze situatie monitoren. Bewoners zijn hierover in oktober 2023 over geïnformeerd.

Bewoners hebben op dit moment last van vocht- en schimmelproblematiek. Het overgrote deel van alle woningen heeft natuurlijke ventilatie. Dat kan de oorzaak van de vocht- en schimmelproblematiek in de woning zijn. Daarom gaat Woonstad naast de kozijnvervanging ook mechanische ventilatie aanbrengen.

Vraag 5:

Is er specifieke aandacht voor Bloemhof in de prestatieafspraken met Hef Wonen en Woonstad? Zo ja, hoe ziet deze eruit? Zo nee, kan er dan een opsomming gemaakt worden van de prestatieafspraken op dit onderwerp?

Antwoord:

Prestatieafspraken 2024-2025 bevatten voornamelijk stedelijke afspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. De afspraken richten zich op nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid, en leefbaarheid (waaronder ook onderhoud). De afspraken op wijkniveau zijn relatief beperkt. Specifiek over Bloemhof zijn met Woonstad en Hef Wonen afspraken gemaakt over startbouw van projecten. Met Woonstad zijn daarnaast afspraken gemaakt over voorrang voor specifieke beroepsgroepen en een intensievere samenwerking in Bloemhof.

Vraag 6:

Welke rol ziet de gemeente voor zichzelf weggelegd als bewoners tegen muren oplopen bij woningcorporaties?

Antwoord:

De gemeente heeft geen formele rol bij onderhoudsklachten van huurders bij woningcorporaties. Mochten huurders er niet uitkomen met de woningcorporatie dan kunnen ze een onderhoudsklacht melden via het 'Meldpunt achterstallig woningonderhoud'. Deze klacht zal in eerste instantie worden doorgestuurd naar de woningbouwcorporatie. Vervolgens neemt een technisch beheerder van de woningbouwcorporatie de klacht in behandeling. Indien sprake is van een mogelijke gevaarlijke situatie, bijvoorbeeld in het geval van brandgevaar, dan zal de gemeente (Bouw- en Woningtoezicht) hiermee aan de slag gaan. Er zijn ook informele contacten met bewoners in de wijk via bijvoorbeeld de wijkorganisatie. Daar worden klachten ook besproken met de betreffende woningcorporatie.



Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris

G.J.D. Wigmans, l.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb