

Goedenavond en dank dat wij hier mogen inspreken over de opgave waar we als Woonstad Rotterdam en daarmee als grootste woningcorporatie voor staan. We hebben met HEF Wonen afgestemd, zodat we niet twee dezelfde verhalen krijgen, maar aanvullend aan elkaar zijn. Woonstad heeft 55.000 woningen en bedrijfsruimten in de stad en zijn al decennialang een betrouwbare bouw- en ontwikkelpartner van de gemeente.

De afgelopen 10 jaar hebben wij veel ervaring opgedaan in funderingsherstel van zo'n 1000 woningen. Maar we hebben nog zo'n 7.500 woningen waar op termijn aan de fundering gewerkt moet worden om een goede woning te kunnen blijven garanderen aan huurders. We hebben een presentatie gestuurd en langs die slides willen wat vertellen.

Bijna 3000 van de 6300 woningen in Bloemhof zijn van Woonstad Rotterdam. De focus van onze aanpak ligt op dit moment op Bloemhof Zuid, omdat daar de technische problemen voor woningen bij Woonstad het grootst zijn. Daar gaat het toegestuurde gebiedsambitiedocument niet over, maar daarin wordt wel gerefereerd naar de gemeentelijke ambitie voor het ophogen van het uitgiftepeil voor heel Bloemhof. In Bloemhof Zuid hebben we 1590 woningen. 83% is huur. 17% is van een MVE constructie verkocht. Daarnaast hebben we in Bloemhof ook een aantal monumenten. Zowel gemeentelijke monumenten Kossel 1 en Stulemeijer als een rijksmonument, de Kiefhoek. Die laatste is in de jaren '90 nog volledig opnieuw gefundeerd en heropgebouwd met onder andere gemeentelijke- en rijkssubsidies.

Op dit moment zijn een aanzienlijk aantal van onze woningen gedateerd. De woningen zijn gebouwd in een tijd waarin er andere normen en verwachtingen waren bij een woning. De woningen hebben ook veel last van de bodemdaling. Dat komt door het gebrek aan een paalfundering. Er zijn pandzakkingen van 30 tot 60 cm waardoor schade ontstaat, ramen en deuren klemmen en er grondwater te dicht bij de begane grond vloer komt. Dit zorgt voor optrekkend vocht en schimmel. In 13 woningen staan pompen om grondwater weg te pompen.

Onder ons nieuwe bestuur zijn we nu een aantal jaar actief onder het principe 'luisteren zonder plan'. Oftewel met bewoners in gesprek over de behoeften die zij hebben en de problemen die zij ervaren, voordat we überhaupt gaan beginnen met het uittekenen van een aanpak. Vanaf september 2023 t/m nu en in de toekomst zijn we actief in de wijk met bewoners in gesprek. We hebben een buurtpunt in de wijk geopend. Organiseren buurtcontactdagen, doen onderzoek, gaan deur aan deur etc. Het doel is zoveel mogelijk mensen te spreken te krijgen. Uit de gesprekken, maar ook door het doen van woononderzoek komt naar voren dat mensen vooral last hebben van de eerder genoemde woonproblemen. De onderzoeken hebben een actieve groep van 215 meedenkers opgeleverd dus daar zijn we erg blij mee.

Qua planning staan we voor een belangrijk moment want dit jaar willen wij met potlood de eerste plannen gaan maken op basis van de kennis die wij hebben over onze

woningen, de mogelijkheden en de wensen van bewoners. Ook moet daarbij de fasering bepaald worden samen met de bewoners en de gemeente. Waar beginnen we en wat willen we met elkaar waar doen? Het doel is daarbij om in 2029 te kunnen beginnen.

Bovenaan staat voor ons dat we aan de slag willen samen met bewoners en daar is de gemeente ook zeer bij nodig in een actieve en duidelijke rol. Waar is volgens ons de buurt en Woonstad mee geholpen?

- Als eerste moeten we gezamenlijk blijven proberen om de schaal van de funderingsproblemen hier op de nationale agenda te krijgen en te houden.
- Daarnaast heeft niet elk deel van de buurt dezelfde uitdagingen en kenmerken. Maak de nuances zichtbaar, zodat ook verschillende oplossingsrichtingen ontstaan. Er bestaat hier geen one size fits all.
- Vorm ook een gemeenschappelijke agenda met de buurt en met de verschillende eigenaren. Waar gaan we met elkaar voor en wie heeft welke rol daarin?
- De kosten voor de aanpak zullen hoog zijn. Voor corporaties als voor eigenaren.
- Maak inzichtelijk en transparant welke financiële mogelijkheden ter ondersteuning verkend worden.
- Dat het sociaal statuut nageleefd wordt spreekt voor zich.
- Geef ruimte voor diverse oplossingen en laat cultuurhistorie niet altijd leidend zijn. We moeten passend kunnen verdichten om ook voor de 86.000 actieve woningzoekenden een woning te bieden, maar ook om bijvoorbeeld senioren in de wijk een passende woning te kunnen bieden.