

Waar in de stukken hadden raadsleden gewoon kunnen lezen wat er met Blok S zou gebeuren? (GreX, SOK, Addendum Woonvisie, Prestatieafspraken?)

In het raadsvoorstel van 19 november 2018 (BS18/00677) wordt de gemeenteraad gevraagd een besluit te nemen over:

1. De samenwerkingsovereenkomst transformatie Tweebosbuurt. In deze overeenkomst staat op pagina 21, bij afspraken op hoofdlijnen over blok S Parkstad onder programma het volgende:
Nieuwbouw van 32 eengezinswoningen, 42 2 kamer appartementen en 56 3 kamer appartementen, totaal 130 huurwoningen, bij de projectteamleden bekend als programmatische studie 'variant 6'. De woningen worden met een niet-DAEB kwaliteit gebouwd, maar de eerste verhuur in het kader van uitplaatsingsbehoefte DAEB verhuurd. Met een geschatte mutatiesnelheid van 3 tot 7 % per jaar zal het complex door Vestia volledig in de vrije sector huur worden gebracht.
2. De grondexploitatie Tweebosbuurt. Deze grondexploitatie heeft een horizon tot en met 2024. De programmatische eindsituatie van voor het plangebied (Tweebosbuurt en blok T, I en S (Parkstad) heeft betrekking op dat eindmoment. In 2104 is de situatie dat blok S volledig sociaal verhuurd.

Waarom liberaliseren we Blok S?

Blok S moet gezien worden in het geheel van de Afrikaanderwijk. Deze focuswijk van het NPRZ is momenteel nog zeer eenzijdig sociaal (basis). Daarin willen we verandering aanbrengen; de wijk moet meer in balans komen.

Het Addendum op de woonvisie beschrijft op pagina 2 waarom:

"Het doel van het verbeteren van de balans op wijkniveau, is de bewoners de kans te bieden om wooncarrière binnen de wijk te kunnen maken. Of het nu de jonge starter betreft die het ouderlijk huis verlaat, het stel met kleine kinderen dat wil verhuizen van een klein appartement naar een grotere eengezinswoning of de oudere die de eengezinswoning juist wil inruilen voor een gelijkvloers appartement. Een meer gedifferentieerd woningaanbod betekent bovendien een bredere doelgroep in wijken, waardoor een breder aanbod van voorzieningen overeind kan blijven of kan ontstaan. Hier profiteren alle Rotterdammers van."

Ook op pagina beschrijft het Addendum, dat toevoegen van middensegment belangrijk is en legt daarbij de link met nieuwbouw sociaal:

"We zorgen dat middensegment nieuwbouw voor langere tijd middensegment blijft en/of sociale nieuwbouw voor langere tijd sociaal blijft. Dit laatste zal echter niet per se stadsbreed gelden. Soms regelen we juist expliciet dat sociale nieuwbouw bij de tweede verhuring, doorschuift naar het middensegment. Dit speelt onder meer in de wijken van het NPRZ. In die wijken is behoefte aan het middensegment, maar kan het met het oog op herhuisvesting wenselijk zijn de eerste verhuring in het sociale segment te laten plaatsvinden."

Zodoende wordt blok S **in eerste instantie sociaal verhuurd tbv herhuisvesting**. Bij mutatie kan en mag Vestia de woningen naar de vrije sector overzetten. De kwaliteit van de woningen is namelijk dermate hoog (grote oppervlakte en afwerkingsniveau), dat ze al bij de bouw in de commerciële portefeuille van Vestia vallen.

Overigens staat het staat een corporatie vrij, zolang op de totale commerciële portefeuille van het bedrijf voldoende rendement wordt gemaakt ($\geq 5,6\%$), om woningen vanuit die commerciële poot tegen sociale prijs te verhuren.

Hoe zit het met de verhoudingen sociaal in de wijk?

Afrikaanderwijk bestond in 2017 voor zo'n **90% uit sociale woningen** (huur [REDACTED] en koop <140.000 woz), zo blijkt uit cijfers uit de Gebiedsatlas. Stedelijk bedroeg het aandeel sociaal in 2017 ongeveer 69%, aldus het Addendum op de woonvisie.

NB. 2017 is het peiljaar van zowel de nieuwste regionale woningmarktafspraken (waarin gemeenten en corporaties hebben vastgelegd, toe te werken naar een evenwichtiger verdeling van de sociale voorraad in de regio) als het Addendum op de woonvisie.

Wat gebeurt er met de percentages sociaal in de wijk als straks de hele ontwikkeling klaar is? (Dus ook blok T + I+ S + herstructurering oude wijk)

Naar verwachting ligt het aandeel sociaal in Afrikaanderwijk **in 2030 (ruimschoots) boven de 60%**.

Dit is hoger dan het stedelijk gemiddelde, dat volgens het Addendum op de woonvisie in 2030 naar verwachting op ongeveer 58% sociaal uitkomt. Wat weer het hoogste aandeel in de regio is, ondanks streven naar meer regionaal evenwicht.