

Waarom en hoezo?

Er wordt al jaren hard gewerkt aan verbetering van Rotterdam Zuid. In het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) werken het Rijk, de gemeente Rotterdam, corporaties, zorginstellingen, schoolbesturen, bedrijfsleven, politie en Openbaar Ministerie intensief samen om op alle fronten in de samenleving verbetering te realiseren, van school en werk tot veiligheid. Met deze integrale aanpak wordt al veel goeds gerealiseerd. Echter, de vernieuwing en verbetering van de woningvoorraad is urgent en vraagt om een forse intensivering.

Het Rijk heeft het bijzondere karakter van de situatie op Rotterdam Zuid onderkend en ziet dat deze opgave wezenlijk groter is dan in andere gebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid (NPLV). Deze bedraagt naar schatting circa 30 à 40% van de totale NPLV-opgave, als gevolg van omvang en diepgang van de problematiek. Dit is ook de reden dat er tijdens de Woontop 2024 voor Rotterdam Zuid de volgende procesafspraken is vastgelegd: *“Het Rijk erkent dat door de eigendomssituatie en de kwalitatieve NPLV-doelstellingen het in het NPRZ ingewikkelder is om gemengdere wijken te realiseren. Om die reden wordt de komende maanden, parallel aan het uitwerken van de afspraken over de realisatie van nieuwbouwwoningen, aan een nadere afspraak over de bestaande voorraad gewerkt.”* Aan de ‘Commissie van Rijn’ is gevraagd deze afspraak uit te werken. Het resultaat ligt voor u. Het advies is fors te investeren én alles uit de kast te halen aan mogelijkheden via flankerend beleid, zoals via beleid, wet- en regelgeving, fiscaliteit en aanvullende instrumenten.

De gehanteerde investeringsramingen volgen uit een rekenkundige exercitie uitgaande van kentallen en ervaringscijfers en indicatieve aannames rond type en omvang van de aanpak. De uiteindelijke aanpakken, plannen etc. zijn ter nadere gezamenlijke uitwerking door de betrokkenen.

Veel goeds in gang op Zuid, maar ook sprake van onverantwoorde woonsituaties

De commissie concludeert dat op Zuid al veel goed gaat en nieuw perspectief ontstaat, maar dat de situatie in een aantal wijken urgent vraagt om een intensivering en opschaling van de aanpak. Er is in bepaalde gebieden simpelweg een te grote hoeveelheid slechte, ongezonde, tochtig/koude en te eenzijdige woningen. Beschimmeld, verzakt, met scheuren in muren, wateroverlast en een kapotte riolering. Of brandgevaarlijk, verwaarloosd of uitgewoond. Met sociale uitbuiting en overbewoning, criminaliteit en onveiligheid. Met een te grote doorstroom van bewoners, die regelmatig nergens anders heen kunnen. Woonsituaties die we in ons land niet zouden moeten willen accepteren. Daar bovenop komen nog eens hoge energierekeningen voor juist die mensen die minder kunnen dragen en ook niet het geld hebben om daar zelf wat aan te doen. Tegelijkertijd zijn er veel bewoners die graag in de wijk of op Zuid willen blijven, maar geen geschikte woning kunnen vinden. De huidige mogelijkheden, middelen en daarmee reikwijdte van de aanpak schieten tekort om deze delen van Zuid voor de huidige en toekomstige bewoners toekomstbestendig te maken. Tegelijk maakt een sterk versnipperd privaat eigendom -inclusief een deel malafide eigenaren- een voortvarende aanpak op bepaalde plekken ingewikkeld. Te vaak zijn Verenigingen van Eigenaren te armlastig, niet-functionerend of gewoonweg niet geactiveerd.

Gericht inzetten op vernieuwen, verdichten en verbeteren, met behoud van betaalbaarheid

Er is dus hard meer nodig. Daarbij moet de focus liggen op een combinatie van versnelling & opschaling van nieuwbouw en verbetering van de bestaande voorraad. Deze gaan hand in hand. Ook hand in hand gaan daarbij verdichting en differentiatie. Door verdichting ontstaan extra woningen, waarbij naast sociale huurwoningen ook middenhuur en koopwoningen kunnen worden toegevoegd. Beide helpen ook om het draagvlak voor de voorzieningen in de wijken te versterken. Integrale vernieuwing geeft ook meer kwaliteit en ruimte voor groen, voor spelen en voor een veiliger woonomgeving. Dit draagt bij aan een betere start voor de kinderen op Zuid.

Per saldo is uitgangspunt dat het aanbod van sociale huurwoningen gewaarborgd blijft en dat toegankelijkheid tot de woningmarkt verder groeit door meer middenhuur en betaalbare koop.

Verdichting mag niet leiden tot verdringing. Als bijvoorbeeld sloop-nieuwbouw onvermijdelijk blijkt om de gezondheid van mensen en kwaliteit van het wonen -nu en straks- te borgen, dan is essentieel dat het door de betrokken partijen gezamenlijk opgestelde Stedelijk Sociaal Statuut gevolgd wordt en voldoende woningen in de buurt terugkomen. Hierin is een 'blijf in de buurt'-garantie voor bewoners opgenomen. Ook is het cruciaal dat dan gezorgd wordt voor het zoveel en zolang mogelijk in de woningen kunnen laten wonen van mensen, zodat zo min mogelijk de situatie ontstaat dat woningen (bijvoorbeeld tijdens de planvorming) leegstaan. Dit kunnen de zittende huurders zijn, eerdere individuele eigenaren, maar ook woningzoekers, die dan tijdelijk geholpen zijn.

De commissie adviseert om voor deze uitwerking van de Woontop-afspraken niet de aandacht en in te zetten extra middelen over alle wijken en buurten in Rotterdam Zuid te verspreiden. Beter een aantal dingen heel goed doen dan alles en overal half. De commissie adviseert om de volgende vijf focusgebieden te hanteren: Carnisse, Bloemhof, Hillesluis, Tarwewijk en Lombardijen. Om twee redenen. Ten eerste omdat naar oordeel van de commissie vooral in Carnisse en Bloemhof forse problemen met de bestaande woningen zijn, die een aparte aanpak vragen. Ten tweede omdat hiernaast Tarwewijk, Hillesluis en Lombardijen (overigens inclusief een aantal plekken breder in IJsselmonde) uit een inventarisatie door de woningcorporaties op Zuid naar voren komen als wijken waar mogelijkheden liggen voor versnelling & opschaling van nieuwbouw waarmee ook vernieuwing van de bestaande voorraad en verbetering van de woon- en leefomgeving gerealiseerd kan worden. Zo worden de meerdere doelen gecombineerd. Hiermee is niet gezegd dat er in andere wijken op Zuid geen opgaven of kansen liggen, maar gelet op een combinatie van urgentie, omvang en stapeling van fysieke en sociale opgaven en ook kansen op versnelling- en opschaling stelt de commissie gericht extra aandacht aan deze gebieden te besteden.

Bouwstenen van de aanpak

De voorgestelde aanpak kent per saldo de volgende bouwstenen:

- a) Versnellen en opschalen van de vernieuwing en uitbreiding van de woningvoorraad in de focusgebieden Tarwewijk, Hillesluis en Lombardijen, inclusief het toevoegen van middenhuur en koop (differentiatie).
- b) Aanpak van slechte woningvoorraad en verzakkings- en funderingsproblematiek in Bloemhof.
- c) Aanpak van de grootschalig geconcentreerde problematische particuliere voorraad in Carnisse.

Steeds gaat het om een gebiedsgerichte aanpak, ofwel 'gebiedsontwikkeling in de bestaande voorraad', waarbij een combinatie van integrale wijkvernieuwing, verdichting, differentiatie en verbetering van de situatie van bestaande bewoners centraal staat.

Versnelling en opschaling nieuwbouw

De corporaties hebben gezamenlijk een forse inspanning geleverd om suggesties aan te dragen voor mogelijkheden voor versnelling en opschaling van nieuwbouw op Zuid. Dit telt op tot ca. 5.000 woningen extra (w.v. 800 woningen t/m 2030 en ca. 4.200 woningen na 2030), primair in de focusgebieden. 'Extra' betreft hier ook echt een toevoeging aan de bekende planvoorraad. Ook is ingeschat welke lopende projecten t/m 2030 door verschillende factoren onzeker zijn (geworden) en waar dus vertraging moet worden voorkomen. Dit betreft indicatief ca. 1.200 woningen (in de periode t/m 2030). Samen telt dit op tot ca. 6.200 woningen. De commissie stelt voor om geld uit te trekken ter ondersteuning van de betrokken projecten en partijen bij de totstandkoming van deze kansen op versnelling en opschaling van nieuwbouw in de focusgebieden.

Aanpak slechte woningvoorraad en verzakkings- en funderingsproblematiek Bloemhof

Nederland gaat op veel plaatsen te maken krijgen met verzakkings- en funderingsproblematiek, zo heeft de Rli recent al gewaarschuwd. Dit doet zich urgent en hevig voor in Bloemhof in Rotterdam Zuid: een complete woonwijk middenin in de stad, met een grote dichtheid aan huizen en dus veel bewoners. Een groot deel van de woningen is helemaal niet onderheid en zakt weg en ook de riolering gaat kapot. Extra ingewikkeld is dat hier ook sprake is van sterk verouderde en niet-duurzame (dus met een hoge

energierekening voor de bewoners) woningen én van nadrukkelijke sociaal-maatschappelijke/ leefbaarheidsproblemen. Dus is het alle hens aan dek. Voor een deel van de woningvoorraad in Bloemhof is uitstel van ingrijpen geen optie. Bewoners worden geconfronteerd met grondwater in kelders, keukens en woonkamers, scheuren in muren en kapotte riolering. Doordat de nieuwe riolering in het openbaar gebied in de wijk vanwege onontkoombare technische redenen op een hoger peil moet worden aangelegd, wordt het door de verzakkingen nu al deels aanwezige "badkuip-effect" vergroot, waarbij de woningen lager liggen dan het straatniveau, wat een grootschalige aanpak extra onvermijdelijk maakt. De meeste woningen zijn sociale huurwoningen van woningcorporatie Woonstad en daarnaast een in- en nabij gelegen particuliere voorraad. Samen met de gemeente zullen zij het voortouw moeten nemen. Naar verwachting van de commissie zal gezien de gestapelde problematiek onder andere sloop-nieuwbouw aan de orde zijn. De commissie beveelt vooral een gefaseerde, integrale aanpak aan, gebaseerd op een nieuwe totaalvisie voor de gehele wijk waarin ook de principes van verdichting en differentiatie tot uiting komen, waarmee ook voor een deel invulling wordt gegeven aan de gezamenlijke ambities van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Het is van belang dat zowel de sociale huurders als particuliere eigenaren goed betrokken zijn en een kans krijgen om mee te ontwikkelen naar een toekomstbestendige wijk. Deze stap dekt niet de hele opgave van Bloemhof af, maar is een betekenisvolle doorbraak daarnaartoe.

Aanpak van grootschalig geconcentreerde problematische particuliere voorraad Carnisse

De rijksoverheid ondersteunt al via het Volkshuisvestingsfonds eigenaren en gemeenten bij de aanpak van slechte, verouderde en energie-technisch zwakke particuliere woningen. Woningen waar eigenaren onvoldoende middelen hebben voor de broodnodige aanpak. Hierbij is al prioritair aandacht voor de gebieden van het NPLV. Echter, in heel het land en in alle NPLV-gebieden is niet één stad en wijk waarin de ernst, schaal en geografische concentratie van de problematiek in de particuliere voorraad zo groot is als in Carnisse in Rotterdam Zuid. Dit gaat gepaard met een ernstige sociale misstanden, uiteenlopend van uitbuiting (veel te hoge huren door huisjesmelkers), illegale verkamering en overbewoning (veelal arbeidsmigranten), criminaliteit en onveiligheid. Veel particulier bezit is destijds in Carnisse bloksgewijs gebouwd, met beleggers die hele blokken in bezit hadden. Door de decennia heen is dit via uitpolding sterk versnipperd geraakt en is ook geregeld bezit terecht gekomen bij malafide eigenaren. Maar ook worden veel woningen -die het goedkoopste aanbod op de woningmarkt vertegenwoordigen- gekocht door mensen die vervolgens geen geld meer hebben voor een -broodnodige en forse- investering in het opknappen van de woning. De combinatie maakt dat de Verenigingen van Eigenaren (VvE's) vaak te armlastig, niet-functionerend of gewoonweg niet geactiveerd zijn.

Er is per saldo sprake van een negatieve spiraal die de gezondheid van de bewoners en de leefbaarheid van de hele wijk aantast. Deze opeenstapeling van problemen vereist een integrale aanpak. De gemeente en corporaties zijn -ondersteund door het Rijk- samen al bezig gegaan met het aanpakken van de problemen. Maar intensivering en opschaling via een gebiedsgerichte integrale aanpak is urgent. Hierbij moet het naar oordeel van de commissie gaan om een combinatie van a) de hoogste prioriteit op strenge handhaving, om sociale misstanden uit te bannen, b) deels subsidies voor particulieren om de eigen woning en ook -met verbeterde werkende VvE's- de gezamenlijke portieken en zo hele blokken op te knappen, en c) deels waarschijnlijk ook sloop-nieuwbouw om weer gezonde en moderne woningen te kunnen bieden. Met de inzet van subsidies voor particulier opknappen (ad b) is samenwerking van belang met woningcorporatie Woonbron, die al op verspreide basis bezit heeft verworven in de buurten waar de nood hoog is. Samen met nieuwe bewoners en de subsidies die zij kunnen gaan krijgen kan zo op VvE-niveau tot investeringen gekomen worden. Voor onderdeel c) oftewel sloop-nieuwbouw is van belang dat de principes verdichting en differentiatie toegepast worden bij het te maken gebiedsplan. Goedwillende bestaande particuliere eigenaren moeten desgewenst een actieve rol kunnen spelen in de herontwikkeling van het bezit. Met als resultaat modernere en gezondere woningen en een fijnere leefomgeving.

Wat betekent dit voor de al door de gemeente aangekochte panden?

Door de gemeente is met behulp van de eerder genoemde publieke middelen (zoals in het kader van Regiodeal, Volkshuisvestingsfonds, Korting Verhuurdersheffing) en de daarmee in gang gezette 'Grondige aanpak' al een substantieel aantal problematische particuliere woningen aangekocht (ca. 500 woningen verspreid over het NPRZ-gebied). Aan te raden is vol in te zetten op het afmaken waar mee is begonnen. Voor dit aangekochte bezit zijn al plannen en het budget is daar ook toe beschikbaar. Het ligt voor de hand vooral de plannen met deze woningen -voorzover in Carnisse gelegen- mee te nemen in de nader uit te werken visie en aanpak voor Carnisse.

Bundeling financiële krachten

De commissie beveelt aan dat partijen voor deze opgave op Rotterdam Zuid de financiële krachten bundelen. Gemeente, de woningcorporaties en het Rijk hebben elkaar nodig voor de benodigde forse intensivering van de aanpak op Zuid. Dit geldt in het bijzonder de bekostiging van de financieel onrendabele kant van de te plegen investeringen. In directe zin onrendabel dan, want het gaat hier juist om het realiseren van de noodzakelijke maatschappelijke impact zoals in dit advies uitgebreid omschreven. In de uitvoering komen daar dan ook de marktinvesteringen vanuit zowel ontwikkelaars, beleggers als particuliere eigenaren bij.

De woningcorporaties hebben al een grote rol in de eigen reguliere opgaven van nieuwbouw, renovatie & verduurzaming en onderhoud & beheer. In het kader van deze intensivering komen er vooral extra nieuwbouwinvesteringen in de versnellings- en opschalingsprojecten bij voor wat betreft de aanpak en uitbreiding van het sociaal bezit, waar per definitie sprake is van een onrendabele top op de vastgoedexploitatie. Dit wordt ondersteund door publieke dekking (opgebracht door Rijk en gemeente) voor negatieve grondexploitaties van dergelijke projecten. Vanwege de opgave in Bloemhof is er vanuit de betrokken corporaties een aanzienlijke extra financiële inspanning nodig, als onderdeel van een forse investering waar gemeente, Rijk en met name Woonstad gezamenlijk financieel de schouders onder zullen moeten zetten. Dit betreft zowel een tekort op de grondexploitatie als voor met name Woonstad ook de investering in de nieuw te realiseren sociale woningvoorraad en de daarmee gepaard gaande onrendabele top op de vastgoedexploitatie. De opgave in de particuliere voorraad in Carnisse vraagt naar oordeel van de commissie vanuit de gezamenlijke collectieve publieke verantwoordelijkheid met name van gemeente en Rijk (net als al het geval is bij het Volkshuisvestingsfonds) een financiële inspanning ter bekostiging van de onrendabele top. Woningcorporatie Woonbron zal vooral -vanuit haar eigen investeringsafweging- de renovatie & verduurzaming van het al in Carnisse in bezit zijnde eigen vastgoed ter hand kunnen nemen alsook in nieuwe plannen te realiseren sociale huurwoningen uit kunnen nemen. Investeringen met ook elk een onrendabel deel.

Onderstaande tabel geeft een totaalbeeld van de investeringsvoorstellen van de commissie en de allocatie van verantwoordelijkheden aan de verschillende partijen.

Voorgestelde actie	Totale onrendabele top (ORT)	Voorgestelde allocatie		
		Rijk	Corporatie(s)	Gemeente
Middelen voor versnelling- en opschaling nieuwbouw	Ca. 100 mln	Ca. 60 mln (w.v. 45 mln al gereserveerd via bestuurlijke afspraak NPLV)	- (wel: inbreng eigen vastgoed, vastgoed-investering sociale nieuwbouw)	Ca. 40 mln
Aanpak verzakings- en funderings-problematiek Bloemhof	Ca. 220 mln	110 mln (in 10 jaar 11 mln p/j)	55 mln (betreft Woonstad i.h.k.v. Bloemhof)	55 mln (in 10 jaar 5,5 mln p/j)
Aanpak particuliere voorraad Carnisse	365 mln	256 mln (in 10 jaar ca. 25-26 mln p/j) NB W.v. 3 mln al gereserveerd via bestuurlijke afspraak NPLV + mogelijke inzet middelen VHF 2 ^e en 3 ^e tranche)	- (wel: inbreng kennis & kunde, evt. investering in eigen vastgoed, evt. uitname sociale nieuwbouw)	109 mln (in 10 jaar ca. 11 mln per jaar)
Totaal	685 mln	426 mln, w.v. 48 mln al gereserveerd. Resterende opgave 378 mln over 10 jaar ca. 38 mln p/j)	55 mln + aanvullende eigen investeringen. <i>NB Naast ca. 1.147 miljard euro (w.v. indicatief 830-840 miljoen onrendabel) t/m 2030 nieuwbouw en renovatie & verduurzaming</i>	204 mln (bij 10 jaar ca. 20 mln p/j)

Per saldo is er naast de genoemde 48 mln euro aan Rijkszijde al 10 mln euro door de gemeente voor de opstart van de aanpak gereserveerd, oftewel totaal 58 mln euro. Dit loopt mogelijk op tot 100 mln euro of meer aangezien er er mogelijk al eerder aan de gemeente toegekende middelen vanuit het Volkshuisvestingsfonds (2^e en 3^e tranche) omgekat kan worden. Ook werkt Woonstad al aan het maken van de benodigde financiële ruimte voor een eerste aanpak van Bloemhof, hier geraamd op ca. 55 mln euro.

Tezamen reikt de financiële poolstok dan al mogelijk tot ruim 150 mln euro, oftewel 20-25% van de benodigde geraamde middelen.

Het genoemde geld hoeft nadrukkelijk niet inééns opzij te worden gezet, maar kan gefaseerd (bijvoorbeeld over 10 jaar) worden gereserveerd en bijeengebracht. De feitelijke inzet zal deels op termijn en ook over een langjarige periode plaatsvinden. Het geheel van de benodigde gebiedsontwikkelingen gaat meerdere bestuursperiodes en in de uitvoering naar verwachting zeker twee decennia beslaan. De commissie benadrukt wel dat vooruitlopend op de uitwerking van de feitelijke totaalaanpak zicht op inzetbare middelen cruciaal is. Dit is essentieel voor zowel de overtuiging dat de aanpak kan slagen als voor de besluitvorming over verdere uitwerking. Per saldo kan de eerste jaren naar verwachting al wel een goede start gemaakt worden.

Borg dat de middelen goed bij elkaar komen en gecoördineerd ingezet worden

De adviescommissie beveelt aan de in te brengen publieke middelen door de jaren heen zoveel als mogelijk te bundelen en gecoördineerd in te zetten. Dus niet via afzonderlijke regelingen met aparte kaders zoals nu vaak het geval is. De betrokken partijen (gemeente, Rijk, corporaties en NPRZ) wordt geadviseerd de komende periode gezamenlijk de governance voor het omgaan met de middelen uit te werken. En daarbij oog te houden voor ieders rollen en verantwoordelijkheden, inclusief het scheiden van eventuele belangen bij toekenning en ontvangen van middelen. Er zijn verschillende mogelijkheden om dit vorm te geven. De Adviescommissie ziet in dit kader kansen voor de introductie van een Rotterdam-Zuid fonds, waar de gezamenlijke publieke investeringsmiddelen en uitgaven voor de geadviseerde uitvoeringslijnen geormerkt in gebundeld worden, als basis voor de beoogde meerjarige inzet. In geval gekozen wordt voor zo'n fonds, zal bekeken moeten worden hoe zich dit verhoudt tot de bestaande NPRZ-bestemmingsreserve binnen de gemeente.

Een dergelijke landingsplaats is ook van belang voor later in te brengen middelen vanuit rijk/gemeente voor de opgave. Van hieruit worden dan bijvoorbeeld de middelen toegekend aan te selecteren versnellings- en opschalingsprojecten voor het dekken van grondexploitatie-tekorten, maar dit is ook de landingsplaats voor het daartoe geormerkte deel van de middelen voor de aanpak van Bloemhof en de aanpak particuliere voorraad Carnisse.

Alles uit de kast halen met flankerend beleid

Het gaat niet alleen om het investeren van extra geld. Beleid, wet- en regelgeving, fiscaliteit en andere instrumenten zouden ten volle moeten worden overwogen en zoveel mogelijk ingezet. Het gaat aan Rijkszijde onder meer om de Huisvestingswet, Wet Goed Verhuurderschap en Wet Betaalbare Huur, met handvaten voor o.a. strikt handhaven. Dit betreft meerdere aspecten, inclusief bijvoorbeeld wettelijk gemaximeerde huurniveaus en de verduurzaming van particuliere huurwoningen met E/F/G-labels. Ook gaat het om de Wet Leefbaarheid & Veiligheid voor NPLV-gebieden, Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Daarnaast gelden nationale programma's als vanzelfsprekend het Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid (NPLV), maar ook de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek (NAF). Voorts zijn er fondsconstructies als het Fonds Duurzaam Funderingsherstel, Warmtefondsen, Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en het Waarborgfondsen Sociale Woningbouw. Ook benoemd is het mogelijke instrument van projectsteun binnen de corporatiesector. Voorts is er een scala aan aanvullende subsidie-instrumenten waar op ingezet kan worden, veelal voor specifieke opgaven rond nieuwbouw (bijvoorbeeld grootschalige woningbouw en infrastructuur), maar ook voor verduurzaming van particuliere huurwoningen.

Ook de gemeente heeft samen met het Rijk een belangrijk flankerend beleidspakket gefinancierd en breidt dat op onderdelen verder uit, zoals onder meer de Huisvestingsverordening, het Stedelijk Sociaal Statuut, Rotterdams Goed Wonen (met daarin handhavingsaanpak particuliere voorraad), VvE 010 en basisaanpak particuliere voorraad, maar ook de door de gemeente voorgenomen gemeentelijke borging voor corporaties van niet-DAEB middenhuur.

In aanvulling hierop ziet de commissie een aantal belangrijke aspecten waar het Rijk op zou moeten handelen. Dit betreft in het bijzonder de verruiming van de investeringscapaciteit van corporaties en het vrijstellen van overdrachtsbelasting bij portefeuille-overdracht tussen corporaties, maar niet het minst ook de werking van VvE's. Het is noodzakelijk om opschaling van kleine VvE's naar één VvE per bouwblok te kunnen afdwingen, zodat de beheerstructuur toekomstbestendig wordt en maatschappelijke investeringen worden geborgd.

Naar een uitvoeringsplan en uitvoeringsalliantie

In deze notitie wordt een koers en het daartoe beschikbaar maken (door de tijd) van middelen aanbevolen. De opgave is omvangrijk en complex en dit vraagt dus ook op vele punten nadere concretisering en uitwerking, inclusief gebiedsplannen voor de betreffende delen van Bloemhof en Carnisse. De commissie beveelt aan een uitvoeringsplan op te stellen.

Naast de financiële opgave vraagt ook de inhoudelijke en juridische complexiteit plus de uitvoerings- en capaciteits-technische kant om een gezamenlijke krachtsinspanning. Het is cruciaal dat partijen samen optrekken.

Het is van belang de uitvoering goed te organiseren. De commissie raadt aan hier een uitvoeringsalliantie voor op te zetten, waar de betrokken partijen nauw in samenwerken. Dit betreft in elk geval gemeente, Rijk, het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) en (bestuurlijke vertegenwoordiging namens) de woningcorporaties.

Het is vervolgens met het oog op de uitvoering ook verstandig daar tijdig passende marktpartijen bij te betrekken. Dit betreft zowel gebiedsontwikkelaars, vastgoedbeleggers als renovatie & verduurzamings-aannemers (bijvoorbeeld als partners in ketensamenwerking voor particulieren en VvE's), gezien de verschillende opgaven en de daartoe benodigde expertise en ervaring.