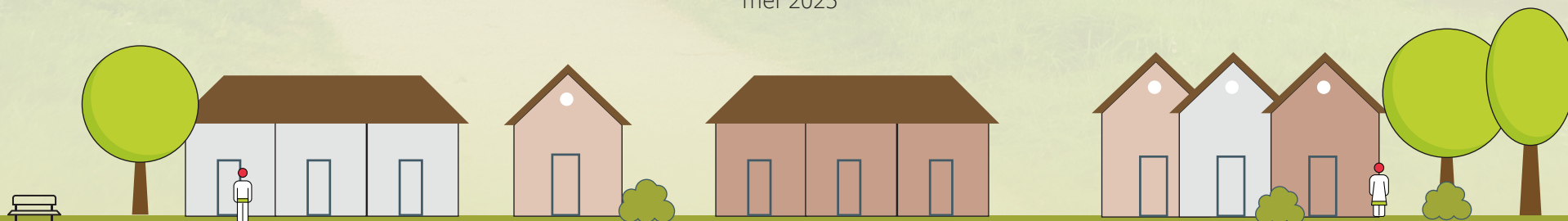


Plan voor Sportdorp

Varkenoord Noord en Zuid

mei 2025



Waarom een plan?

Sportdorp is één van de oudste buurten van Rotterdam-Zuid. Een rustige buurt met een dorps karakter en veel groen. Een buurt waar veel mensen fijn wonen. Maar er moet wel wat gebeuren. Daarom werkt Woonbron aan een plan voor Sportdorp.

De woningen zijn verouderd

Ze zijn tochtig, gehorig en klein. Het is belangrijk dat de woningen opgeknapt worden. Veel bewoners hebben dit laten weten in de woonwensen-onderzoek van 2023 en in de gesprekken met bewoners eind 2024.

Oudere mensen kunnen hier soms lastig blijven wonen

Sommige mensen wonen al heel lang in Sportdorp. Maar deze bewoners worden ouder. En veel woningen in Sportdorp zijn niet geschikt voor mensen die minder goed ter been zijn. Ze zijn vaak niet toegankelijk met een rollator of ze hebben een steile trap. Thuiszorg-organisaties geven aan dat het lastig is om hier goede zorg te bieden. Veel douches zijn klein en verzorgingsbedden passen alleen in de woonkamer. En zelfs dat lukt niet altijd.

Er zijn weinig woningen voor jonge mensen

Ook jonge mensen willen graag in deze buurt kunnen wonen. Maar er zijn weinig betaalbare huur- en koopwoningen voor jongeren en starters. Dit maakt het moeilijk voor jongeren om in deze buurt te blijven wonen.

Het tuindorp verrommelt

De tuinen horen bij het karakter van Sportdorp. Bewoners zien het onderhoud de laatste jaren achteruit gaan. Veel Sportdorpers vinden dit zonde en willen graag een oplossing.

Het woningtekort in Rotterdam en Nederland

Het tekort aan woningen is er niet alleen in Sportdorp, maar ook in Rotterdam en heel Nederland. Er zijn op dit moment te weinig woningen voor het aantal mensen dat op zoek is naar een huis. Dit maakt het nog belangrijker om te zorgen voor meer en goede woningen.



Plan voor Sportdorp

Een nieuw plan voor de buurt

Woonbron maakt een plan voor Sportdorp. Het doel is om grootschalige maatregelen te nemen. We kijken verder dan alleen de woningen. We willen een comfortabele, groene en gezellige buurt waar mensen fijn wonen, nu én in de toekomst.

In dit boekje vindt u een eerste schets van het plan. We gaan hierover met bewoners en met de gemeente in gesprek. Zo maken we het plan samen beter en sluit het beter aan bij de gezamenlijke wensen.

Meer dan alleen woningen

Met dit plan voor Sportdorp willen we de bestaande woningen verbeteren. Daarnaast willen wij ook andere type woningen toevoegen, door sloop- en nieuwbouw. Samen met de gemeente kijken we naar:

- **Groen in de buurt en tuinen**

Het groen speelt een belangrijke rol in het tuindorp. Daarom krijgt dit een plek in het plan.

- **Verkeersveiligheid**

Sommige verkeerssituaties zorgen voor overlast en onveiligheid. Ook dit nemen we mee.

- **Samenleven en sociale verbinding**

Sportdorp heeft een sterk sociaal karakter. Dat willen we behouden en versterken in samenwerking met bewoners en lokale organisaties.

Wat leest u in deze eerste versie van het Plan voor Sportdorp?

Het plan bestaat uit vier hoofdstukken:

Wat vinden Sportdorpers belangrijk?

We hebben op veel manieren en momenten met bewoners gesproken. Wat zij belangrijk vinden, staat beschreven in dit hoofdstuk.

Plan voor Sportdorp

Hierin staat een eerste schets van hoe de buurt eruit kan gaan zien. We laten zien wat we willen veranderen en wat dat betekent voor bewoners.

Planning

In dit hoofdstuk ziet u in welke fases we het project willen uitvoeren. We maken duidelijk wat bewoners kunnen verwachten tijdens onderhoud, verbeteringen en verduurzaming. Ook de verwachtingen bij sloop en nieuwbouw komen aan bod.

Samen maken we een sociaal plan

Het plan voor Sportdorp heeft invloed op het leven van bewoners. Daarom maken we met bewoners een sociaal plan. Hierin staan antwoorden op veelgestelde vragen van huurders. Met de kopers worden afspraken gemaakt.



Over welk gebied gaat het?

Het plan voor Sportdorp gaat over het gebied binnen de witte stippellijnen: Varkenoord Noord en Varkenoord Zuid.





1

Wat vinden Sportdorpers
belangrijk?

Hoe en wanneer dachten Sportdorpers mee?

Honderden Sportdorpers dachten mee over het plan voor de buurt. Dat deden ze op verschillende manieren en momenten. Ongeveer even veel mensen uit Varkenoord Noord als Zuid dachten mee. Er is ook een klankbordgroep met 16 bewoners die vaker meedenken over het plan. In dit hoofdstuk leest u hoe en wanneer Sportdorpers (en andere betrokkenen) meedachten.

Ook de komende tijd denken bewoners nog mee!



Wijkraad van Groot-IJsselmonde en Oud-IJsselmonde



*Tuindag,
1 augustus 2024*



*Straatgesprekken,
4 december 2024*

2024

november

Inloopbijeenkomsten

230 bezoekers

december

Straatgesprekken

20 mensen gesproken

← **2025**

januari

Infomarkt

70 mensen gesproken

**Gesprekken met
maatschappelijke organisaties**

Aafje, SOL, Laurens, Opzoomer Mee

februari,
maart, april,
mei

**Bijeenkomsten
met de klankbordgroep**



*Inloopbijeenkomst,
18 november 2024*



*Bijeenkomst
klankbordgroep,
3 maart 2025*



*Infomarkt,
10 december 2024*



**Wilt u meer lezen over de meedenk-
momenten?**

Bekijk dan het **logboek** op de website van Woonbron: woonbron.nl/sportdorp. Of scan de QR-code. Dit wordt regelmatig bijgewerkt tijdens het proces.

De inbreng van Sportdorpers over hun buurt

Op de volgende pagina's leest u de ideeën, wensen en aandachtspunten van de Sportdorpers. Het bestaat uit vier delen:

1. Maak de huizen beter
2. Maak huizen voor jong en oud
3. Houd het 'Sportdorp-gevoel'
4. Betrek de buurt



1. Maak de huizen beter

Houd de kou en herrie buiten

Veel mensen hebben last van tocht en kou of vocht en schimmel in huis. Ook hebben sommigen geluidsoverlast van de burens en de omgeving. Daarom vinden veel bewoners dat hun huis een opknaptbeurt nodig heeft. Sommige bewoners hebben dat zelf al gedaan.

Maak de huizen groter en handiger

Sommige bewoners vinden hun huis te klein. Veel gezinnen willen daarom een extra slaapkamer op zolder. Ook hebben mensen ideeën over een uitbouw aan de voor- of achterkant. Sommigen vinden dat de ruimte slimmer kan worden ingedeeld. Bijvoorbeeld door de berging bij de keuken of woonkamer te trekken of een schuur in de tuin. Veel ouderen vinden de trap te steil. En er is maar één wc: op de begane grond. Bewoners vragen dus om grotere, slimmer ingedeelde huizen.

Zorg goed voor de tuinen

Veel bewoners vinden de grote tuinen een van de mooiste dingen aan Sportdorp. Ze vinden dit echt bij de uitstraling van een tuindorp horen. Maar bewoners zien dat er steeds minder goed voor wordt gezorgd. Zij vragen om een plan om dit weer beter te maken.

Houd het betaalbaar en duidelijk

Mensen maken zich zorgen over stijgende huurkosten na opknappen, verbeteren en/of verduurzamen van hun woning. Of zelfs over een eventuele verhuizing. Ze hebben behoefte aan duidelijke afspraken en informatie.



2. Maak huizen voor jong en oud

In hetzelfde huis blijven

Veel Sportdorpers willen in hetzelfde huis blijven wonen. Zij vinden wel dat er aanpassingen nodig zijn. Sommige bewoners willen dat hun huis duurzamer en groter wordt. Ook oudere bewoners hebben behoefte aan aanpassingen om fijn in hun huis te kunnen blijven.

In de buurt blijven

Veel mensen uit Sportdorp blijven in elk geval graag in de buurt wonen. Maar de woningen passen niet bij de wensen van alle bewoners. Starters en jongeren hebben behoefte aan passende woningen. En sommige ouderen geven aan dat ze een andere woning nodig hebben. Bijvoorbeeld zonder trap. Sommigen houden graag een tuin. Anderen hebben liever een balkon met weinig onderhoud.

Buiten Sportdorp verhuizen

Er zijn ook bewoners die wel buiten Sportdorp willen verhuizen. Maar alleen als ze dan een beter huis krijgen.

Bouw huizen die passen bij de buurt

Veel mensen vinden dat er nieuwe huizen nodig zijn. Zij vinden het een goed idee als die aan de groene randen van de buurt komen. Veel mensen willen dat het karakter van het tuindorp wordt behouden. Belangrijk dus dat nieuwe huizen hierbij passen.



3. Houd het 'Sportdorp-gevoel'

Houd Sportdorp een plek waar iedereen zich thuis voelt

Veel Sportdorpers wonen al jarenlang in de wijk en voelen zich er echt thuis. Toch merken sommige bewoners dat het contact met burens afneemt. Ze vinden het belangrijk dat nieuwe bewoners zich welkom voelen en actief meedoen in de buurt.

Geef het tuindorp aandacht

Sportdorpers genieten van het groene karakter van het tuindorp, met zijn grote tuinen en rustige sfeer. Tegelijkertijd maken veel bewoners zich zorgen over de achteruitgang van de uitstraling. Ze zien dat huizen zijn verouderd en dat veel tuinen niet goed onderhouden zijn. Bewoners hopen dat de buurt groen en aantrekkelijk blijft.

Meer ruimte om te spelen en plekken voor jongeren

Kinderen vragen om kort gras op de voetbalveldjes en minder afval in de speeltuinen. Jongeren zoeken plekken om samen te komen. Een clubhuis met activiteiten zou welkom zijn.





4. Betrek de buurt

Laat iedereen meedoen

Sportdorpers willen dat alle bewoners mee kunnen (blijven) denken over het plan voor de buurt. Vertel daarbij duidelijk waar bewoners over mee kunnen denken en wanneer. Sportdorpers vinden het belangrijk dat ze op verschillende manieren mee kunnen denken. Bijvoorbeeld digitaal en op papier.

Laat duidelijk en op tijd weten wat er gaat gebeuren

Bewoners willen weten wanneer dingen veranderen. Ze willen op tijd weten wat verduurzaamd en verbeterd of gesloopt wordt. En wat dat voor ze betekent. Ook hebben zij in een latere fase van het plan behoefte aan duidelijkheid over eventuele verkoop en terugkoop.

Doe iets met de inbreng

Er hebben veel Sportdorpers meegedacht. Zij kennen de buurt heel goed. Ze hopen dat er iets wordt gedaan met hun inbreng. Ze horen ook graag hoe hun ideeën gebruikt worden in het plan voor de buurt.

Naast de inbreng van de buurt stelt ook de bewonerscommissie, met ondersteuning van de Woonbond, een officieel advies op. De klankbordgroep brengt daarnaast ook een eigen advies uit.





2

Plan voor Sportdorp

Waaruit bestaat het schetsplan?

We willen dat Sportdorp een fijne en herkenbare buurt blijft. Een plek waar mensen zich thuis voelen en waar veel mensen fijn wonen, nu én in de toekomst. In dit hoofdstuk laten we een eerste schets zien. We leggen uit wat we willen gaan doen in Sportdorp.

Dit is een schetsplan

Dit betreft een schetsplan. U krijgt hiermee een indruk van de toekomstplannen. De verschillende onderdelen van het plan zullen samen met de gemeente en bewoners nog nader onderzocht worden. Definitieve besluitvorming over het plan moet nog plaatsvinden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud van dit document.

Indien de regering besluit om de huren van woningen van woningcorporaties voor 2025 en 2026 te bevriezen, heeft dit effect op de financiën van Woonbron. Dit kan impact hebben op de uitwerking van het plan voor Sportdorp. Woonbron maakt daarom een voorbehoud op de nakoming van afspraken die nu gemaakt worden. De plannen kunnen wijzigen of helemaal niet meer doorgaan.

Het schetsplan bestaat uit drie doelen:

In dit hoofdstuk leggen we elk doel verder uit.

**Het karakter van Sportdorp
behouden en sterker maken**

**Aansluiten bij ontwikkelingen
in de omgeving**

**Voor iedereen een goede
woning in Sportdorp**

SPORTDORP

ROTTERDAM



Op deze afbeelding ziet u de eerste schets van hoe het toekomstige Sportdorp eruit kan zien.

Het karakter van Sportdorp behouden en sterker maken

Het tuindorp-karakter behouden

Sportdorp is een bijzondere wijk. De wijk is tussen 1941 en 1943 gebouwd als een tuindorp: een groen dorp in de stad. Er zijn veel eengezinswoningen, vaak met een voortuin. De wijk is zo bedacht, dat mensen elkaar makkelijk tegenkomen. Voor het maken van een praatje op straat en in het groen. Die gezellige, dorpse sfeer en het karakter van het tuindorp willen we graag houden. Want dat maakt Sportdorp uniek.

De ruimtelijke opzet van Sportdorp is het uitgangspunt

We willen dingen verbeteren in Sportdorp. Dat brengt veranderingen met zich mee, maar de ruimtelijke opzet van de wijk willen we in stand houden. Dat betekent:

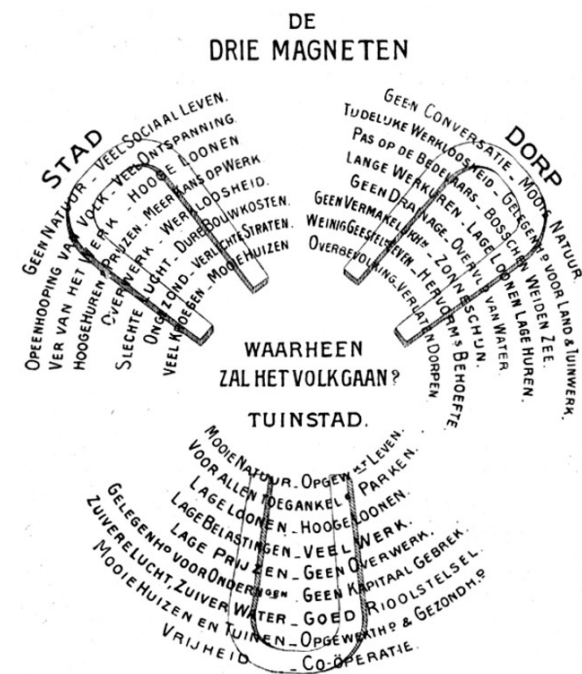
- De indeling met het vele groen en water willen we zo houden.
- De straten en huizen blijven een 'eenheid', met een rustige en herkenbare uitstraling.
- Er blijven veel plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten: in de voortuin, op straat en bij het groen.

Zo blijft Sportdorp vertrouwd aanvoelen, maar maken we het gebied ook klaar voor de toekomst. Sportdorp blijft een dorp, verbonden met de stad.

Maatregelen voor groen en verkeer

We kijken samen met de gemeente naar de inrichting van de straten en het groen in de wijk.

- We willen het groen verbeteren, met meer speelplekken, fijne zitplekken en verschillende soorten planten. Het groen en water in de wijk zorgen er ook voor dat we bestand zijn tegen hitte en hevige regenval.
- We willen dat het verkeer rustiger wordt. Nu rijden auto's soms te hard en dat is niet veilig.
- We willen ervoor zorgen dat bewoners vanuit hun huis zicht hebben op wat er buiten gebeurt, zoals spelende kinderen en voorbijgangers. Dat draagt bij aan een prettiger en veiliger gevoel in de buurt.
- We maken een plan voor de uitstraling van de tuinen met nette hagen, schuttingen of schuren. Zo wordt het weer één geheel en behouden we de Tuindorp-uitstraling.



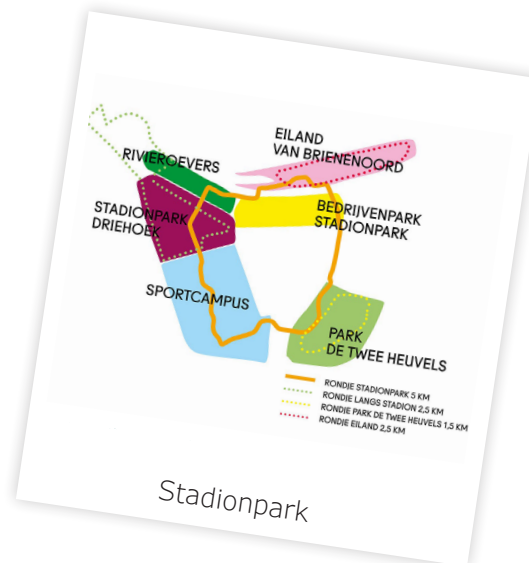
De ruimtelijke opzet van Sportdorp blijft behouden



Aansluiten bij ontwikkelingen in de omgeving



Buitenkans Park de Twee Heuvels



Stadionpark

Verminderen van overlast

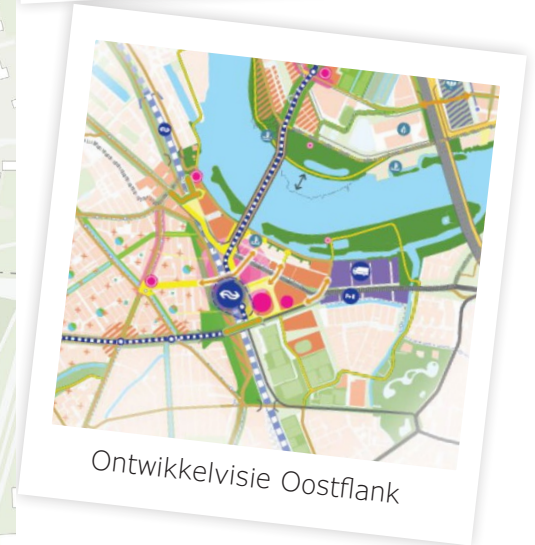
We willen dat Sportdorp een fijne en veilige plek is en blijft om te wonen. Daarom willen we verschillende vormen van overlast aanpakken. Denk aan sluipverkeer dat hard door de wijk rijdt en geluidsoverlast vanaf de sportvelden en het bedrijventerrein aan de Noorderhelling. Hier hebben we ook de gemeente bij nodig.

Sportcampus en Stadionpark

Rondom Sportdorp gebeurt van alles: de ontwikkeling van de Sportcampus, Stadionpark en andere grote plannen. Dit maakt het gebied steeds levendiger en moderner. Sportdorp is een rustig dorp midden in al die veranderingen. Dat willen we graag zo houden. Maar het is wel belangrijk dat de plannen voor Sportdorp goed aansluiten bij de ontwikkelingen eromheen.

Aansluiten op de hoogte van de omgeving

Rondom Sportdorp komen enkele hogere gebouwen. We denken eraan om aan de randen van het dorp wat hogere gebouwen neer te zetten. Dat past dan beter bij de stad, zonder dat het dorpse gevoel verdwijnt.



Voor iedereen een goede woning in Sportdorp

We willen de woningen in Sportdorp verbeteren en verduurzamen. Ook willen we nieuwe woningen toevoegen, zodat er straks plek is voor jong en oud. Starters, gezinnen én senioren moeten in Sportdorp een passende woning kunnen vinden.

Welke woningen zijn er nu in Sportdorp?

In Varkenoord Noord en Zuid zijn nu zo'n 485 woningen. Hiervan is ongeveer 80% een sociale huurwoning. De rest is vrije sector huur of koop. De meeste woningen zijn eengezinswoningen. En 10% is een gelijkvloers appartement.

Wie woont er nu in Sportdorp?

In Varkenoord Noord en Zuid wonen ongeveer 1000 mensen. 65% van de huishoudens bestaat uit één persoon. Ongeveer 35% van de huurders van Woonbron is ouder dan 65 jaar. Voor hen zijn er nu te weinig geschikte, gelijkvloerse woningen.

We willen ongeveer 80% van de woningen in Varkenoord Noord en Zuid opknappen

We willen ongeveer 390 woningen aanpakken. Het energielabel van de huizen is nu gemiddeld F. Dit willen we verbeteren naar energielabel D of beter. We willen meerdere ingrepen combineren, zoals:

- Dak-, vloer- en gevelisolatie (binnenzijde)
- HR++ glas
- Verbetering van de ventilatie

Bij een deel van de woningen willen we ook de indeling verbeteren. De precieze ingrepen verschillen per woningtype. Dit werken we in latere fases verder uit. Eigenaren van koopwoningen krijgen hiervoor een aanbod van de aannemer.

Van deze woningen blijven er circa 280 sociale huur. Circa 110 woningen worden betaalbare koopwoningen, zodra de huidige huurder vertrekt.

De woningen van de Wintertuin vallen niet onder de werkzaamheden voor verbeteren en verduurzamen. Als particuliere woningeigenaar in een blok waar Woonbron gaat verbeteren en verduurzamen, is het mogelijk om hierin mee te doen. De kosten hiervan zijn dan wel voor eigen rekening.

We onderzoeken de sloop van ongeveer 20% van de woningen

Er is in Sportdorp weinig lege ruimte om nieuw te bouwen. Daarom onderzoeken we of we ongeveer 100 woningen kunnen slopen. Voor elke gesloopte woning bouwen we tenminste 3 woningen terug. Zo kunnen we meer verschillende woningtypen maken en zorgen dat het hele project goed uitvoerbaar is voor Woonbron.

We willen ongeveer 300 tot 400 nieuwe woningen bouwen

Een deel daarvan willen we bouwen op bestaande lege plekken. Het andere deel zou op de plek kunnen komen waar nu nog woningen staan.

Welke woningen zouden erbij kunnen komen?

- Een mix van sociale huur, middenhuur en vrije sectorwoningen
- We streven naar ongeveer 50% sociale huurwoningen
- Veel gelijkvloerse appartementen voor starters en senioren
- Woningen in Tuindorp-stijl, passend bij het karakter van de buurt

Het precieze aantal werken we in de volgende fase verder uit, samen met de gemeente en bewoners. Daarbij houden we rekening met parkeren, verkeer en de ruimtelijke opzet van de wijk.

Een eerste schets: het idee voor de woningen



Als het project klaar is, kan het er ongeveer zo uit gaan zien:

ongeveer **700 tot 800 woningen**, waarvan:

Circa **60% sociale huurwoningen** en 40% overige huur- of koopwoningen. Het aantal sociale huurwoningen neemt toe.

Ongeveer **50% eengezinswoning** en **50% gelijkvloerse appartementen**.

- Deze woningen willen we verbeteren en verduurzamen en terugkopen (als de eigenaar vertrekt)
- Deze woningen willen we verbeteren en verduurzamen en verkopen (als de huurder opzegt)
- Op deze plekken onderzoeken we (sloop en) nieuwbouw

Varkenoord Zuid

In Varkenoord Zuid willen we de meeste woningen verbeteren en verduurzamen. Deze woningen hebben al een goede indeling. Die willen we daarom zo houden.

Met de gemeente onderzoeken we hoe de Maliebaan groener en rustiger wordt. Met minder autoverkeer.

Aan de Sportlaan willen we woningen toevoegen. Dit is nu een lege plek. Zo komt er een betere verbinding met het groen. Dat willen we mooi inrichten met ruimte om te spelen.

We willen weer één geheel maken van de uitstraling van de buurt. We werken aan een plan om hagen, schuttingen en schuren goed bij elkaar te laten passen.



Ontmoeten, wandelen en spelen aan de Maliebaan

Verbeteren en verduurzamen

1a. Deze woningen willen we **verbeteren en verduurzamen**. Het blijven sociale huurwoningen van Woonbron.

Woonbron wil hier woningen **terugkopen** (als de eigenaar verhuist). Zo kan het onderhoud in de toekomst goed worden aangepakt. En blijft het straatbeeld één geheel.

Verbeteren en verduurzamen, mogelijk verkoop

2a. In dit deel willen we woningen **verbeteren en verduurzamen** of **verkop** met de verplichting om ze op te knappen.

De woningen worden **verkocht als de huidige huurder weggaat**. Zo komen er weer betaalbare koopwoningen terug in de buurt, die bewoners naar eigen wens kunnen indelen.

Sloop-nieuwbouw

3a. Op deze plek staan nu nog geen woningen. We willen hier **woningen toevoegen** om meer verbinding met het openbaar groen te creëren. Het **groen en de speelplekken** worden mooier gemaakt, zodat het een prettige plek wordt om te verblijven.

3b. Op deze plek willen we **woningen slopen**. We willen er **nieuwe woningen** voor terugbouwen. We gebruiken de ruimte slim, zodat er plek is voor verschillende soorten woningen. De nieuwe huizen sluiten mooi aan op de overkant van de Stadionlaan.

Zo zorgen voor meer **levendigheid** langs het fietspad bij de Stadionlaan, met woningen die daarop uitkijken.



Varkenoord Noord

In Varkenoord Noord kan er wat meer veranderen. Hier willen we meer, iets hogere woongebouwen toevoegen. Daarom is het nodig om een deel van de woningen te slopen.

We willen ook in een deel van het groen van de helling bouwen. Zo kunnen we aansluiten op de omgeving en de nieuwe Sportcampus.

In Noord willen we voor een mooie omgeving zorgen, met een groene route naar de tram en een rustig hofje voor ontmoeting en spelen.



Groene wandel- en fietsroute tot aan de tramhalte

Verbeteren en verduurzamen

1b. De woningen in dit deel willen we **verbeteren en verduurzamen**. Woonbron blijft deze woningen verhuren als **sociale huurwoning**. Zo blijft het een kenmerkend stuk Sportdorp. Waar mogelijk verbeteren we de indeling van de woning.

Verbeteren en verduurzamen, mogelijk verkoop

2b. In dit deel willen we woningen **opgeknappen** of **verkopen** met de verplichting om ze op te knappen.

De woningen willen we **verkopen als de huidige huurder weggaat**. Zo komen er ook weer betaalbare koopwoningen terug in de buurt, die bewoners naar eigen wensen kunnen indelen.

Sloop-nieuwbouw

3c. Op deze plek willen we **woningen slopen**. Door een deel van de **openbare ruimte te gebruiken**, kunnen we méér nieuwe woningen terugbouwen. Dit zijn verschillende soorten huizen. Hiermee sluiten we goed aan op de nieuwbouw van de Sportcampus. De nieuwe woningen helpen om het verkeersgeluid van de John F. Kennedyweg te dempen. We willen ze iets hoger maken, maar zorgen niet voor schaduw.

3d. In dit deel willen we **woningen slopen**. Nieuwe woningen maken het mogelijk om de **route** van de Maliebaan naar de tram te **verbeteren**. Ook willen we ruimte maken voor een **speel- en ontmoetingsplek** in Varkenoord Noord.





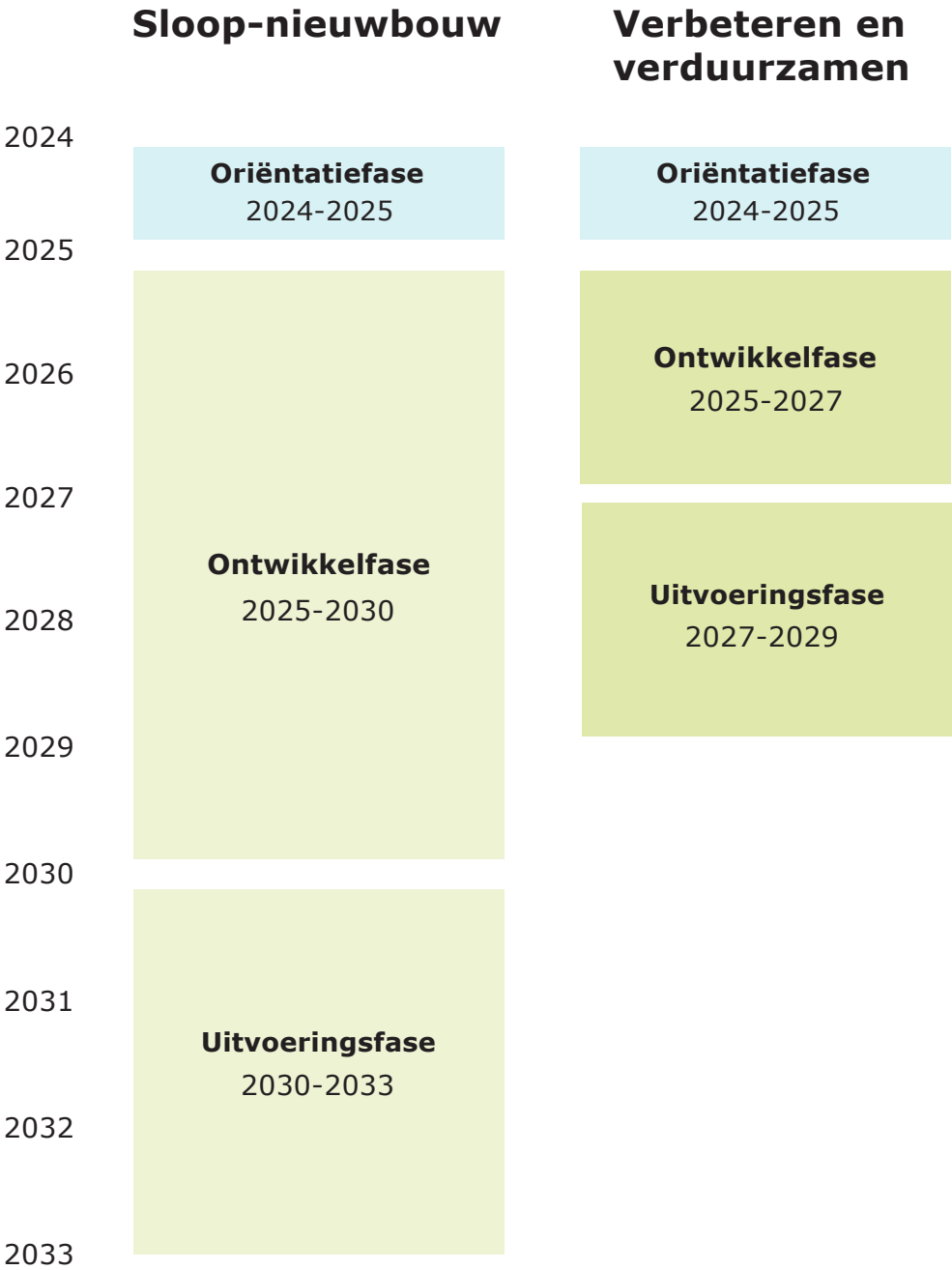
3

Planning

Projectfasen

Hiernaast staat hoe het plan voor de buurt stap voor stap zou kunnen gaan. In de oriëntatiefase (2024-2025) zijn we bezig met de eerste schets van het Plan voor de Buurt. Dan bepalen we welke woningen we willen gaan verbeteren en verduurzamen. Maar ook waar de sloop en nieuwbouw plaats zou kunnen vinden. Het plan wordt verder uitgewerkt in de ontwikkelfase. Daarna volgt de uitvoeringsfase. Hierin worden de plannen uitgevoerd.

Op de volgende bladzijde leest u hoe de planning voor de verbetering en verduurzaming en voor sloop-nieuwbouw er uit zou kunnen zien.



Oriëntatiefase 2024-2025

We zitten op dit moment in de oriëntatiefase. In deze fase verkennen we samen de mogelijkheden voor de toekomst van de buurt. Dat doen we stap voor stap: met onderzoeken, gesprekken en bewonersbijeenkomsten. In deze fase voeren we ook veel gesprekken met de gemeente. Hiernaast ziet u wat we al gedaan hebben en wat er nog op de planning staat. Deze fase wordt afgesloten zodra Woonbron, met alle informatie en adviezen, het voorkeursplan kiest: het startbesluit.

Wat hebben we tot nu toe gedaan?

- Technisch onderzoek naar woningen en de omgeving.
- Gesprekken en overleg met de gemeente.
- Bijeenkomsten, vragenlijsten en gesprekken op straat.
- Gesprekken bewonerscommissie en klankbordgroep.

Wat gebeurt er nog in deze fase?

- Bewonerscommissie geeft advies aan Woonbron.
- Woonbron komt tot het startbesluit.

Planning verbeteren en verduurzamen

Ontwikkelfase 2025-2027

Na het startbesluit gaan we verder aan de slag om de plannen concreter te maken.

- Technisch onderzoek met de aannemer per woning.
- Woonbron doet een voorstel voor verbetering van de woningen.
- De bewoner krijgt dit voorstel te zien. Gaat 70% van de bewoners akkoord? Dan kan het project doorgaan.
- We maken het Sociaal Plan daarna definitief, met de klankbordgroep en bewonerscommissie.

Uitvoeringsfase 2027-2029

Als alles rond is, starten de werkzaamheden aan de woningen.

- Eén vast contactpersoon voor vragen of zorgen.
- Het Sociaal Plan wordt uitgevoerd zoals afgesproken.

Planning sloop-nieuwbouw

Ontwikkelfase (2025–2030)

In deze fase werken we de plannen verder uit.

- 2025**
 - De gemeente maakt een gebiedsambitiedocument. Hierin staan de wensen en doelen voor het gebied.
 - Start van vrijwillige verhuizing uit de eerste sloopwoningen. Leegstaande woningen worden tijdelijk verhuurd.
- 2026**
 - We maken een stedenbouwkundig plan: hoe komt het gebied eruit te zien?
- 2027**
 - We maken een voorlopig ontwerp voor de nieuwbouw. En een omgevingsplan (bestemmingsplan).
 - Start actieve verhuizing van bewoners uit de overige sloopwoningen. Leegstaande woningen blijven tijdelijk verhuurd.
- 2028**
 - We maken het ontwerp voor de nieuwbouw definitief.
 - We vragen de vergunning aan bij de gemeente.
 - In deze periode is er ruimte voor bezwaar of beroep. Dat kan invloed hebben op de planning.

Uitvoeringsfase (2030–2033)

In deze fase starten de bouwwerkzaamheden.

- Bewoners van tijdelijk verhuurde woningen verhuizen.
- De oude woningen worden gesloopt.
- De bouw van de nieuwe woningen gaat van start.

Wat betekent dit voor bewoners?

- Tijdens de werkzaamheden blijft u goed geïnformeerd.
- We proberen overlast zoveel mogelijk te beperken.
- De huidige bewoners van gesloopte woningen krijgen voorrang bij de nieuwe woningen (als die passen bij hun situatie).
- Het Sociaal Plan wordt uitgevoerd zoals afgesproken.



4

Samenwerken aan een Sociaal Plan

Samenwerken aan een sociaal plan

Op weg naar een Sociaal Plan

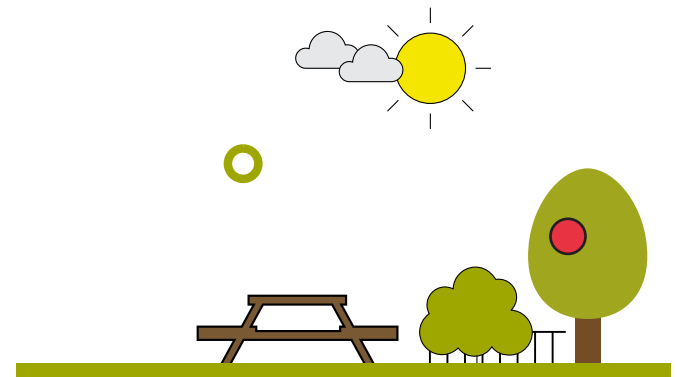
Bij verbeteren en verduurzamen en bij sloop-nieuwbouw is het volgens de Woningwet verplicht om een Sociaal Plan te maken. In dit plan worden afspraken vastgelegd over de rechten en plichten van huurders die direct te maken krijgen met de plannen. Denk aan onderwerpen zoals verhuizen, terugkeer, vergoedingen en begeleiding. Soms worden ook aanvullende afspraken gemaakt, afgestemd op de specifieke situatie in de buurt. Zo weten huurders precies waar ze op kunnen rekenen.

We stellen het Sociaal Plan samen met de Sportdorpers op. De komende periode gebruiken we om wensen, zorgen en vragen op te halen uit de wijk. We zijn ook hierover in gesprek met de bewonerscommissie en de klankbordgroep. Alles wat bewoners met ons delen, of ze nu huurder of eigenaar zijn, vormt belangrijke inbreng. Daarmee werken we aan een sociaal plan voor de huurders van Sportdorp en aan afspraken met eigenaren.

Veel gestelde vragen

In dit hoofdstuk vindt u een overzicht van de meest gestelde vragen. Die zijn afkomstig van zowel huurders als woningeigenaren. Voor elk van deze groepen willen we duidelijke antwoorden geven. De antwoorden voor huurders worden opgenomen in het Sociaal Plan.

Omdat de situatie van eigenaren vaak meer maatwerk vraagt, gaan we hierover met iedere eigenaar persoonlijk in gesprek.



Huurwoning verbeteren en verduurzamen



Huurkosten en vergoeding

Heb ik als huurder bij **verbetering en verduurzaming** recht op een **vergoeding** vanwege de werkzaamheden (ongeriefvergoeding)?

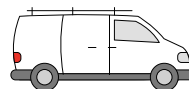
In het Stedelijk Sociaal Statuut Rotterdam is een tabel opgenomen waarin de vergoeding is vastgelegd. Dit geldt niet als u tijdens de werkzaamheden tijdelijk in een wisselwoning woont.

Als ik als huurder tijdelijk moet verhuizen naar een **wisselwoning**, blijf ik dan **dezelfde huur** betalen?

Ja, u blijft dezelfde huur betalen. Er is geen sprake van dubbele maandlasten, u blijft de huur van uw eigen woning betalen.

Stijgt mijn **huur** na de **verbetering en verduurzaming**?

Woonbron rekent geen huurverhoging voor de huidige bewoners bij verbetering en verduurzaming. De jaarlijkse huurverhoging die voor alle sociale woningen van Woonbron geldt, zal wel blijven plaatsvinden.



Praktisch

Hoe lang van tevoren wordt bekend of ik als huurder **tijdelijk** moet **verhuizen**?

Dit wordt in de volgende fase verder uitgewerkt. De tijd in de wisselwoning mag niet langer zijn dan 2 jaar.

Hoe gaat Woonbron om met de **opslag van spullen** van huurders bij een **tijdelijke verhuizing**?

Dit wordt in de volgende fase (ontwikkelfase) verder uitgewerkt.

Kunnen **werkzaamheden in bewoonde staat** of moeten bewoners (tijdelijk) ergens anders wonen? Heeft Woonbron **wisselwoningen**?

We streven er altijd naar dat bewoners zo veel als mogelijk in hun huis kunnen blijven wonen tijdens de werkzaamheden.

Sommige situaties vragen om maatwerk, bijvoorbeeld persoonlijke omstandigheden. Dan zorgen wij voor een tijdelijke (vervangende) woonruimte. In de volgende fase wordt dit verder uitgewerkt.

Huurwoning verbeteren en verduurzamen



Verbetering en verduurzaming

Hoe gaan jullie de woning **verduurzamen**?

We nemen verschillende maatregelen om de woningen energiezuiniger te maken. Op dit moment hebben de woningen gemiddeld energielabel F. We willen dit verbeteren naar label D of beter. De verduurzaming bestaat uit een combinatie van ingrepen, zoals:

- Isolatie van het dak, de vloer en soms ook de gevel, meestal aan de binnenzijde.
- Vervanging van enkel glas door HR++ glas.
- Verbetering van de ventilatie.

Welke maatregelen precies worden toegepast, hangt af van het woningtype. Zo heeft bijvoorbeeld een hoekwoning andere ingrepen nodig dan een tussenwoning. We kijken per woning wat technisch en financieel haalbaar is, en proberen waar mogelijk verder te gaan dan energielabel D.

Kan er een **vaste trap** en eventueel een **dakkapel** naar de zolder worden geplaatst zodat ik daar een extra slaapkamer heb?

We gaan bij de uitwerking met de aannemer onderzoeken of dit constructief (conform bouw regelgeving en de veiligheidseisen) mogelijk is. Daarnaast kijken we of het financieel past binnen het beschikbare budget. Eventueel met een huurverhoging.

Hoe gaan jullie de **indeling** van de woningen **verbeteren**?

Bij een deel van de woningen verbeteren we naast de verduurzaming ook de indeling. Dit kan betekenen dat ruimtes anders worden ingedeeld of efficiënter benut. De precieze aanpassingen verschillen per woningtype en worden in een latere fase verder uitgewerkt. Voor bewoners van koopwoningen komt de aannemer met een voorstel op maat.

Hoe wordt omgegaan met door huurders **zelf aangebrachte voorzieningen** (ZAV)?

Als de ZAV met goedkeuring van Woonbron is geplaatst, haalt de aannemer deze tijdelijk weg. En plaatst deze terug als deze in goede staat is. Dit wordt alleen gedaan als door de ZAV de werkzaamheden anders niet uitgevoerd kunnen worden. De aannemer/Woonbron doet dit zonder aansprakelijkheid hiervoor te nemen. Bewoners kunnen dit uiteraard ook zelf doen.

Huurwoning sloop-nieuwbouw



Huurkosten en vergoeding

Als ik moet verhuizen naar een **andere huurwoning**, blijf ik dan **dezelfde huur** betalen?

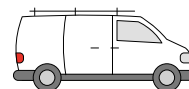
Bij het toewijzen van een nieuwe woning wordt er gekeken naar het huidige inkomen en dat is bepalend voor de nieuwe huurprijs. Als de huur van de nieuwe huurwoning hoger is, dan krijgt u drie jaar de tijd om te wennen aan de nieuwe huur. De huur wordt dan elk jaar stapsgewijs verhoogd. Er is hiervoor een berekening vastgesteld in het Stedelijk Sociaal Statuut Rotterdam.

Mag ik een **andere sociale huurwoning** huren als ik **te veel verdien**?

U krijgt van ons een urgentieverklaring of directe bemiddeling, ook als u te veel verdient. Daarbij wordt er gekeken naar de woonwens van de bewoner, die passend is bij het inkomen en de grootte van het huishouden.

Hoe wordt omgegaan met door huurders **zelf aangebrachte voorzieningen**?

Een huurder die vooraf toestemming heeft gevraagd bij Woonbron en deze aanvraag schriftelijk goedgekeurd gekregen heeft, heeft wegbreekrecht of recht op een vergoeding. In het Stedelijk Sociaal Statuut Rotterdam is een berekening hiervoor opgenomen.



Planning en herplaatsing

Word ik **automatisch herplaatst** als mijn woning wordt gesloopt?

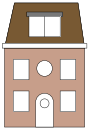
Bij sloop heeft u recht op een vervangende woonruimte. U krijgt een zogenaamde urgentieverklaring waarmee u 1,5 jaar met voorrang kan reageren op huurwoningen op Woonnet Rijnmond. Als het u zelf niet lukt om met de urgentieverklaring een andere huurwoning te vinden, dan gaat Woonbron u hierbij helpen via directe bemiddeling.

Wanneer hoor ik of mijn woning wordt **gesloopt** en of ik moet **verhuizen**?

We snappen dat u graag op tijd wilt weten waar u aan toe bent. Aan het eind van de oriëntatiefase nemen we een belangrijk besluit over de toekomst van Sportdorp. Dan weten we welke woningen waarschijnlijk worden gesloopt, en welke we gaan verbeteren en verduurzamen. We verwachten dat dit besluit deze zomer wordt genomen. Daarna werken we het plan verder uit.

Moet u verhuizen? Dan hoort u dat van ons minstens 6 maanden van tevoren. Zo heeft u genoeg tijd om u goed voor te bereiden. En natuurlijk begeleiden we u daarbij stap voor stap.

Huurwoning sloop-nieuwbouw



Nieuwe woning

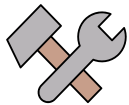
Blijft de **oppervlakte** van de **nieuwe woning** waar ik naar toe verhuis gelijk?

Uw leeftijd, gezinssamenstelling zijn bepalend voor de grootte van de vervangende woning. Dat kan betekenen dat de volgende woning groter of kleiner is dan de woning die u nu huurt.

Welke **garanties** heb ik als huurder op een woning met **tuin** bij verhuizing?

Uw leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen zijn bepalend voor de vervangende woning. U kunt met de urgentieverklaring met voorrang reageren op huurwoningen op Woonnet Rijnmond. Wij kunnen niet garanderen dat u weer een woning met een tuin krijgt.

Eigenaren



Verbetering en verduurzaming

Ik ben woningeigenaar in een blok waar Woonbron gaat **verbeteren en verduurzamen**, kan ik hieraan **meedoen** en hoeveel gaat dat **kosten**?

Het is mogelijk om als particuliere woningeigenaar mee te doen met de verbetering en verduurzaming. De kosten zijn hierbij voor de woningeigenaar zelf. Zodra het verbeter- en verduurzaamplan is uitgewerkt zullen we de betreffende aannemer vragen een financieel aanbod te doen voor de particuliere eigenaren. We verwachten hier in 2027 mee te beginnen.



Terugkoopregeling

Hoe wordt omgegaan met **zelf aangebrachte voorzieningen** van eigenaren?

Zelf aangebrachte voorzieningen worden meegenomen in de taxatie volgens de terugkoopregels van uw koopcontract.

Ik ben woningeigenaar met **terugkoopregeling** in een blok wat Woonbron wil slopen, wat betekent dit voor mij?

Woonbron wil deze zomer een besluit nemen over het plan voor Sportdorp. Hierna gaan we persoonlijk met u in gesprek. We leggen in dit gesprek uit wat voor type koopcontract u heeft en wat dit financieel betekent voor de eventuele terugkoop aan Woonbron. Daarnaast gaan we in gesprek met u over uw woonwensen en over uw vragen en aandachtspunten bij een verhuizing. Op basis van dit gesprek zal Woonbron u een passend aanbod aanbieden.

Algemeen

Hoe zorgt Woonbron dat de mensen die dat willen zoveel als mogelijk **in Sportdorp** kunnen **blijven wonen**?

De bestaande en nieuwbouw woningen in Varkenoord Noord & Zuid die tijdens de looptijd van dit project verkocht of verhuurd worden door Woonbron, zullen met voorrang worden aangeboden aan bewoners van beoogde sloopblokken (eigenaren en huurders).

Wat wordt de **oppervlakte** van de **nieuwbouwwoningen**?

De huidige sociale woningen in Sportdorp hebben gemiddeld 63 m² woonoppervlak. We verwachten dat de sociale woningen die teruggebouwd worden een mix zullen zijn van 2-kamer appartementen (meestal 50 a 60 m² woonoppervlak) en 3-kamerappartementen (meestal 60 a 70 m² woonoppervlak).

Aan welke **doelgroepen** wordt er tijdelijk **verhuurd** tot aan sloop?

De woningen waar we sloop-nieuwbouw onderzoeken, willen we nadat de huidige huurder is verhuisd naar een nieuwe woning, tijdelijk verhuren. Woonbron heeft goede samenwerkingspartners als het gaat om tijdelijk wonen. We verhuren aan uitzendbureaus en leegstandsbeheerders. Zij zijn de hoofdhuurder en verzorgen alles rondom het tijdelijke huurcontract van de tijdelijke bewoner. Hierbij staat de leefbaarheid van de wijk centraal. Woonbron en de samenwerkingspartners houden de situatie goed in de gaten en bij eventuele overlast kan er snel worden geschakeld om gepaste stappen te ondernemen.

woonbron!

mei 2025