



Tweebos herstructurering

Van Linda Schalkwijk, Ellen Wedema

Aan <geadresseerde(n)>

Datum 2 oktober 2018

Betreft Informatie tbv herstructurering Tweebos

Contactgegevens

Postadres
Postbus 29013
3001 GA Rotterdam

Bezoekadres
Watermanweg 50
3067 GG Rotterdam

telefoon: 088 124 24 24

internet: www.vestia.nl

1. Aanleiding voor de herstructurering van de Tweebosbuurt

De gemeente (en het Rijk) en Vestia zijn al jaren in gesprek over de aanpak van de Afrikaanderwijk, één van de focuswijken van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). In 2009 is besloten eerst het noordelijk deel van de wijk aan te pakken. Later zou de Tweebosbuurt aan bod komen. In dat jaar is een wijkkrantje verspreid op basis van de vastgestelde wijkvisie Afrikaanderwijk 2009 met de titel "De Afrikaanderwijk in 2020, een wijk om trots op te zijn". Hierin was het stedenbouwkundig plan waar we het nu over hebben afgedrukt. In die tijd is ook het bestemmingsplan herzien en gericht op de huidige plannen. In 2013 is in het Handelingsperspectief Afrikaanderwijk de voorgenomen herstructurering van de Tweebos bevestigd.

De gedeelde visie is, dat een forse kwaliteitsimpuls goed is voor de buurt, goed is voor de Afrikaanderwijk als geheel en goed is voor Rotterdam-Zuid. Immers op dit moment bestaat ondanks de noordelijke herstructurering de wijk nog steeds uit circa 85% en de Tweebosbuurt uit 96% sociale woningbouw. Meer mix is gewenst. Na de transformatie is de verhouding: ca 47,4% sociale huur, 21,8% vrije sector huur en 30,8% vrije sector koop. Na sloop van het Vestia-bezit resteert een belangrijke voorraad in het goedkope en sociale segment.

Op 3 juli heeft het college van B&W van Rotterdam de Samenwerkingsovereenkomst transformatie Tweebosbuurt inclusief bijlagen (SOK) met woningcorporatie Vestia vastgesteld bijlagen (bijlagen 1 en 1a). Gelet op de te behalen termijnen in het kader van de RVV-bijdrage is, zonder onomkeerbare besluiten te nemen aansluitend gestart met de planvorming voor 130 nieuwe sociale huurwoningen, de voorbereiding voor de aankoop van particulier bezit, de voorbereidingen voor het verhuizen van huurders van Vestia en de voorbereidingen van de renovatie van 90 woningen van Vestia. In de raadsbrief 18bb5373 d.d. 9 juli is aangegeven dat, gelet op de impact van het plan, de raad een finaal besluit zal nemen over de samenwerking met Vestia voor de transformatie van de Tweebosbuurt. Aansluitend is gestart met het

informereren van bewoners en ondernemers, door middel van 32 kleinschalige bijeenkomsten en (nieuws)brieven en huisbezoeken.

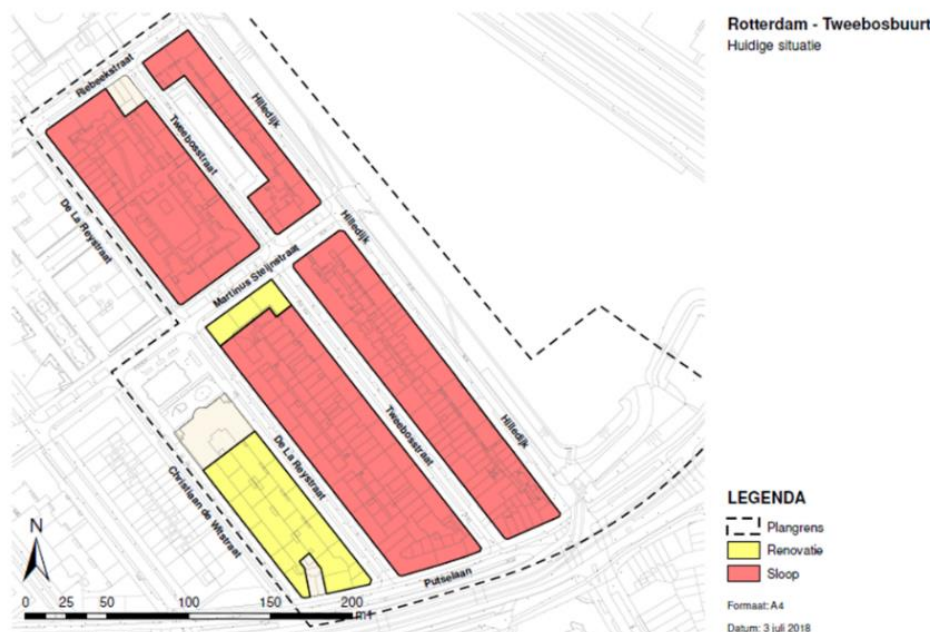
De vernieuwing levert 374 nieuwe woningen op. Daarvoor worden 535 woningen van Vestia, 28 particuliere woningen en 36 bedrijfsruimten gesloopt; totaal 599 eenheden. Op 29 november a.s. is er besluitvorming in de gemeenteraad. Daarna zullen gemeente en Vestia een Samenwerkingsovereenkomst tekenen waarin de afspraken omtrent de herstructurering van de Tweebosbuurt zijn vastgelegd.

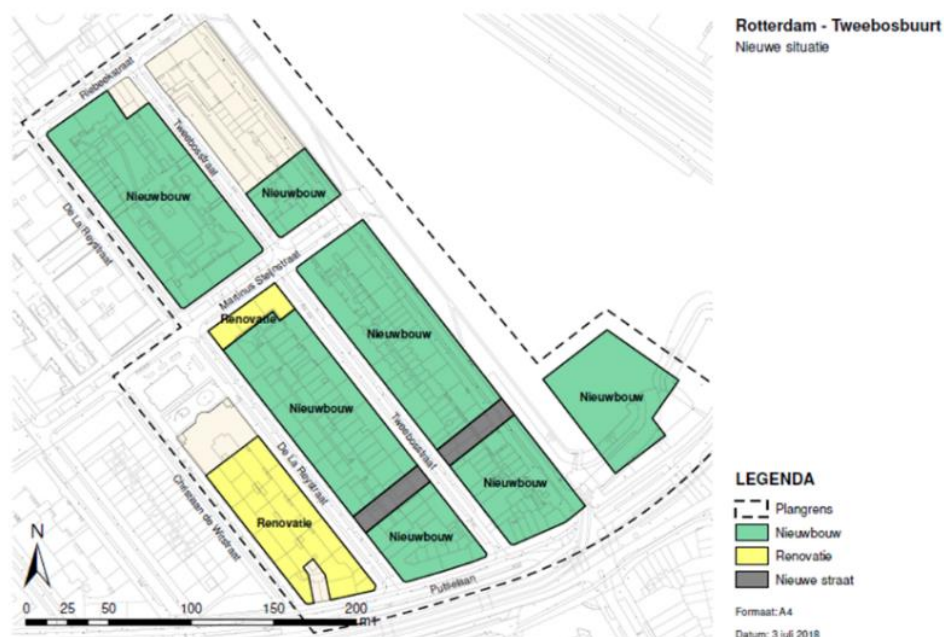
2. Hoe zien de plannen er uit?

90 Woningen worden gerenoveerd (Schoolblok 64 woningen en Martinus Steijnstraat 26 woningen).

De nieuwbouw bestaat uit:

- Circa 101 vrije sectorhuurwoningen door Vestia
- Circa 143 woningen door marktpartijen
- Blok S, 130 woningen op het emplacementsterrein in de sociale huur in verschillende prijssegmenten (zowel onder aftoppingsgrenzen als daarboven) bestemd voor bewoners uit de Tweebosbuurt, ook door Vestia;





Het stedenbouwkundig plan van Palmhout juni 2017 op basis van dat van 2009:



3. Waarom zijn de plannen zoals ze nu zijn?

Het proces dat doorlopen is, ging vooral over de vraag: wat is de optimale invulling van de herstructurering? Wat is het beste voor Rotterdam-Zuid, de Afrikaanderwijk en de buurt zelf, inclusief de fysieke verbindingen en de aansluiting met het emplacementsterrein? Hoe kunnen we een meer gemixte buurt realiseren? Wat is financieel haalbaar? En hoe borgen we dat de belangen van de huidige bewoners goed worden behartigd, zeker als zij zullen moeten verhuizen?

De omvang van de herstructurering waarbij een forse afname van sociale huurwoningen speelt, is niet alleen gewenst maar ook verantwoord:

- Het past in de woonvisie van de gemeente en daarbinnen in de opgave van het NPRZ waar Rijk, gemeente en corporaties voor getekend hebben.
- Binnen de herstructurering hebben we voldoende de belangen van huidige bewoners kunnen borgen: een deel van de blokken wordt gerenoveerd en blijft behouden en er komt nieuwbouw voor de herhuisvesting van een deel van de bewoners uit de 'sloopblokken'.
- In de afgelopen jaren is divers overleg geweest met bewoners en huurdersorganisaties; hoewel het lastig is om in algemene termen over 'de mening van alle bewoners' te praten, is gebleken dat vele bewoners een forse kwaliteitsimpuls in het gebied verwelkomen. De destijds opgestelde wijkvisie Afrikaanderwijk 2020 heeft een breed draagvlak zowel bestuurlijk als onder de bewoners van de Afrikaanderwijk en Vestia. Diverse plannen in de Afrikaanderwijk zijn sindsdien uitgewerkt en uitgevoerd, waaronder 'Bloemfontein', de transformatie van de African Inn en de verlenging van de Paul Krugerstraat tot de Laan op Zuid.
- Deze herstructurering leidt tot een optimale infrastructurale ontsluiting van het gebied en een meer gedifferentieerd en kwalitatief hoogwaardiger woonmilieu dat aansluit op het nieuw te realiseren gemeentelijk woonprogramma van Parkstad fase 2. Hiermee borduurt het voort op het woonmilieu van de Kop van Zuid, zodat een olievlekwerking van dit milieu naar de Afrikaanderwijk ontstaat.

De Tweebosbuurt is onderdeel van de bredere ontwikkelingsstrategie waarin per saldo verdicht gaat worden, voorbeelden voor verdichting in de omgeving zijn Feyenoord City en de zone Katendrecht/Laan op Zuid. Voor een evenwichtige stedelijke ontwikkeling is in sommige wijken meer licht, lucht en ruimte wenselijk. De Tweebosbuurt is een van die wijken. Een nieuw woonmilieu kan daar alleen ontstaan als er een grootschalige transformatie plaatsvindt.

Vele varianten en mixen van renovatie en sloop zijn de afgelopen 2 jaar gewikt en gewogen. Een mix van 1/3 markt; 1/3 vrijsector of middenhuur en 1/3 sociaal was gewenst. Het stedenbouwkundig plan van 2009 en het bestemmingsplan voorzagen in nieuwe verbindingen en het opschuiven van de blokken langs de Hilledijk naar de dijk van het emplacementsterrein om het verschil in hoogte-barrière te slechten. De kwaliteit van de woningen bleek, ook binnen de blokken heel verschillend; van redelijk tot heel slecht. In het algemeen waren er geluidsoverlast klachten over de houten vloeren tussen de woningen en ook van portieken. De ventilatiemogelijkheden zijn veelal beperkt en de energie labels gemiddeld laag. Op sommige plekken zijn funderingsproblemen of wordt de fundering op termijn onzeker. Het blok langs de Hilledijk is heel smal en hoog met een slecht binnenterrein. Het blok ten noorden daarvan was al lang geleden deels gesloopt om meer lucht en licht in de buurt te maken, maar met een slechte overgebleven achterkant. De Tweebosstraat is smal, hoog en donker. De la Reystraat heeft meer ruimte en licht doordat daar de woonblokken 3 hoog zijn in plaats van 4. De dichtheid van woningen in de Tweebos buurt is enorm; we gaan van 88 wo/ha naar 59 wo/ha.

Het grote aandeel sloop geeft impact op de huidige bewoners. Om die reden is Blok S toegevoegd aan de opgave. Blok S betreft de bouw van 130 woningen op het emplacementsterrein in verschillende categorieën sociale huur. Daarnaast hebben we besloten

twee complexen te renoveren in plaats van te slopen; de blokken die daar qua structuur en mogelijkheden om te verduurzamen het meest geschikt voor waren. Alles combinerend heeft dit geleid tot de mix in het voorliggende plan.

Elk blok wordt nog verder ontworpen door de partij die gaat bouwen. Welk type architectuur, de uitstraling en het kwaliteitsniveau en de mate van duurzaamheid (vergroening, energiezuinig, aansluiting op het warmtenet en klimaatadaptief) komen dan nog aan de orde. Het kan zijn dat er per blok dan nog sprake is van enige verdichting door toevoeging van enkele woningen, maar de woningdichtheid geeft daar weinig mogelijkheden toe en het parkeren moet ook goed opgelost worden. De gemeente werkt de plannen voor de nieuwe straten en openbare ruimte voor de buurt uit. Vanzelfsprekend ligt er de ambitie om te komen tot een kwalitatief hoogwaardig nieuw woonmilieu.

4. Hoe zorgen we voor de bewoners?

Om te voorkomen dat bewoners de plannen uit de media zouden vernemen, zijn de bewoners direct persoonlijk geïnformeerd, meteen na het besluit van het college van B&W op 3 juli. Op 9 juli ontvingen alle bewoners van de Tweebosbuurt een brief met een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst. In 32 kleinschalige bijeenkomsten vertelde Vestia de bewoners over de toekomstplannen voor hun buurt. Na een presentatie was er alle ruimte om in gesprek te gaan met medewerkers van Vestia en de gemeente om persoonlijke vragen te stellen. De opkomst was goed, 66% procent van de huishoudens heeft een van de informatiebijeenkomsten bezocht. De bewoners worden verder geïnformeerd met periodieke nieuwsbrieven en via de websites www.vestia.nl/tweebosbuurt en www.rotterdam.nl/tweebosbuurt.

Communicatiemomenten

Sinds juli hebben wij verschillende communicatie-/informatiemomenten gehad met bewoners:

- Informatiebijeenkomsten voor alle bewoners
- Nieuwsbrieven
- Bewonersbrieven
- Huisbezoeken bij bewoners
- Vier maal per week een spreekuur op het kantoor Hilledijk en voor alle informatie kunnen huurders bellen naar Vestia
- Website www.vestia.nl/tweebosbuurt waarop alle informatie terug te vinden is voor bewoners

Klankbordgroep(en)

De klankbordgroep Tweebosbuurt is voor Vestia de gesprekspartner bij de aanpak van de Tweebosbuurt. Zij vertegenwoordigt de belangen van bewoners in de Tweebosbuurt en dient namens de bewoners de ideeën en voorstellen in. Zij zorgt ervoor dat bewoners van de Tweebosbuurt zo goed mogelijk in staat worden gesteld hun inbreng te leveren over de aanpak van de wijk. Met de klankbordgroep wordt overleg gevoerd over:

- De wijze waarop bewoners vertegenwoordigd zijn bij de ontwikkeling van de Tweebosbuurt;
- Hoe we gezamenlijk de buurt schoon, heel, veilig en leefbaar houden tijdens de aanpak;

- De wijze waarop bewoners van de wijk gedurende het hele traject worden geïnformeerd over de aanpak van de wijk, zowel door Vestia als door de Klankbordgroep.

Gezamenlijk zorgen partijen ervoor dat zoveel mogelijk bewoners bij de aanpak worden betrokken. Vestia en de klankbordgroep informeren bewoners regelmatig schriftelijk over de voortgang van het project en andere relevante onderwerpen. De Huurdersraad ondersteunt de bewoners in de Klankbordgroepen.

Vanwege de verschillende aanpakken in de Tweebosbuurt is er een Klankbordgroep voor de te slopen woningen en een Klankbordgroep voor de te renoveren woningen. De eerste is vooral gericht op de leefbaarheid tot aan de sloop. De tweede is gericht op het renovatie-/onderhoudsproces, de Bewonersregeling en de leefbaarheid in en rond het complex tijdens de renovatie.

Tijdens de informatiebijeenkomsten hebben 45 bewoners zich hiervoor opgegeven. Vestia is blij met de grote belangstelling en gaat met de deelnemers in gesprek om hun precieze rol af te stemmen. Een belangrijk doel is in ieder geval meedenken over het behoud van de leefbaarheid in de wijk en de portieken tijdens de vernieuwing van de Tweebosbuurt. De Klankbordgroep sloop is op 24 september voor het eerst bijeengewees. Met een afvaardiging van de Huurdersraad wordt eind oktober doorgepraat over de opzet van de Klankbordgroepen en de rol van de Huurdersraad daarin.

Spreekuur

Van maandag tot en met donderdag is er een spreekuur op het kantoor van Vestia aan de Hilledijk, waar bewoners van de Tweebosbuurt zonder afspraak binnen kunnen lopen voor vragen over de herstructurering. Bewoners die geen computer hebben kunnen hier ook terecht voor bijvoorbeeld het reageren op woningen op Woonnet Rijnmond. Waar nodig helpen we bewoners daarbij.

Huisbezoeken

Op 23 juli zijn de huisbezoeken gestart. Medewerkers van Vestia gaan bij alle bewoners op huisbezoek om iedereen goed te informeren en te begeleiden bij het vinden van een andere woning. Tijdens het huisbezoek hebben we aandacht voor de huidige woonsituatie en mogelijke woonwensen voor de toekomst. We vragen in welke buurt/wijk de bewoner graag zou willen wonen en uiteraard ook of zij terug willen keren naar een sociale nieuwbouwwoning in de Afrikaanderwijk. Daarbij leggen we uit dat niet iedereen gebruik kan maken van deze mogelijkheid. Dit heeft te maken met het aantal woningen dat teruggebouwd wordt, maar ook met het passend toewijzen. We nemen het sociaal plan door met bewoners en bespreken hoe zij zelf op zoek kunnen gaan naar een andere woning.

Bewoners die aangeven sociale, maatschappelijke of financiële problemen te hebben, koppelen wij indien mogelijk aan het wijkteam. Als uit het gesprek blijkt dat het wijkteam ingeschakeld moet worden, maakt Vestia een afspraak met het wijkteam en huurder voor een nieuw huisbezoek. Zo kan de huurder de begeleiding krijgen die hij/zij nodig heeft.

Ook de (wettelijk bepaalde) verhuiskostenvergoeding wordt besproken. Dit is een vergoeding voor de verhuiskosten waaronder ook het stofferen van de nieuwe woning.

Bewindvoerders/schuldeisers mogen dit niet verreken met schulden. Uit ervaring weten we dat de meeste bewindvoerders daarvan op de hoogte zijn. Waar nodig neemt Vestia contact op met de bewindvoerder/schuldeiser om dit uit te leggen. Zonder toestemming van onze huurder verreken Vestia ook geen openstaande huren.

In de huisbezoeken inventariseren we de woonwensen en zorgen we voor de aanvraag voorrangsverklaring (urgentie). Na afronding van de huisbezoeken weten we hoeveel bewoners de wens hebben om terug te keren naar de eigen buurt, voorkeur hebben voor een woning in de (directe) omgeving of elders.

We vragen bewoners in het gesprek niet om akkoord voor de plannen maar om te tekenen voor:

- toestemming voor het controleren van hun persoonlijke gegevens (volgens de wetgeving van de AVG)
- toestemming om bewoner aan te melden bij Woonnet Rijnmond voor een voorrangsverklaring
- bevestiging dat het huisbezoek door Vestia heeft plaatsgevonden en de bewoners uitleg en informatie over de vernieuwingsplannen hebben gekregen

Ook de bewoners van de woningen die gerenoveerd worden, krijgen later dit jaar een huisbezoek. Zij krijgen een eigen sociaal plan; ofwel bewonersregeling. Naar verwachting kan de renovatie in bewoonde staat uitgevoerd worden. Mogelijk zijn rustwoningen nodig voor bepaalde huishoudens.

Huuropzegging

Na het raadsbesluit op 29 november volgt de formele huuropzegging. Dat is anders dan genoemd in het Sociaal Plan. De bewoners zijn eind september d.m.v. een nieuwsbrief geïnformeerd dat eind november de gemeenteraad van Rotterdam het finale besluit neemt over de vernieuwing van de Tweebosbuurt.

Terugdraaien jaarlijkse huurverhoging

Een van de punten die op de bijeenkomsten aan bod kwam, was de huurverhoging van 1 juli. In het voorjaar ontvingen bewoners daarover een brief. Voorjaar 2015 is er beleid vastgesteld over de uitzonderingen op de huurverhoging. Dat zijn o.a. woningen die gesloopt gaan worden. We vinden het – met de plannen voor de Tweebosbuurt – fatsoenlijk om deze huurverhoging met terugwerkende kracht tot 1 juli 2018 terug te draaien voor alle bewoners die moeten verhuizen. We hebben bewoners hierover per brief op 24 juli geïnformeerd. Dit vraagt voorbereiding. In de brief hebben we aangegeven dat we verwachten dat per september de huurverhoging ongedaan is gemaakt en we de te veel betaalde huur over juli en augustus kunnen terugstorten naar bewoners. Dit is niet gelukt. Inmiddels hebben we het administratief teruggedraaid en krijgen bewoners rond 20 oktober hierover een brief met de wijzigingen.

Herhuisvesting

Bij het verstrekken van de herhuisvestingsverklaring wordt een zoekprofiel vastgesteld. Toelichting: Dit zoekprofiel geeft aan voor welk type woning de herhuisvestingskandidaat voorrang heeft op reguliere woningzoekenden. Bijvoorbeeld: Een huurder die nu in een

bovenwoning woont krijgt geen voorrang voor een begane grond woning maar wel op een andere bovenwoning. Een ander voorbeeld: Een gezin met 1 kind heeft wel voorrang op regulier woningzoekenden voor een andere 3 kamerwoning maar niet voor een 4 kamerwoning.

Een herhuisvestingsurgentie wordt afgegeven voor een bepaalde periode en kent verschillende fasen. Over de fasen zijn verschillende afspraken gemaakt binnen de Maaskoepel. De eerste fase (zelf-zoek periode) van de herhuisvestingsverklaring eindigt als de helft van de uitverhuisperiode is verstreken. De tweede fase begint na de eerste fase en duurt een derde van de uitverhuisperiode. Zodra de tweede fase van de urgentie is begonnen, doet de corporatie die de herhuisvestingsverklaring heeft afgegeven een aanbod (directe bemiddeling). Desgewenst gaat dit in overleg met een andere corporatie als de herhuisvesting kandidaat een woning zoekt in een gebied waar de corporatie die de verklaring heeft verleend, geen bezit heeft.

We starten met direct bemiddelen als alle bewoners de mogelijkheid hebben gehad voor een huisbezoek. Op die manier houden we het transparant. Het stoppen van reguliere verhuur elders in de wijk of omgeving, kan niet zonder afspraken binnen de Maaskoepel.

Na het definitieve raadsbesluit sturen wij formeel de aangetekende brief dat we de huur opzeggen vanwege “dringend eigen gebruik”, zoals dat heet.

Bewoners uit de Tweebosbuurt in een sloopwoning hebben voorrang op sociale huurwoningen in de hele regio Rijnmond (Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne). Het aanbod is terug te vinden op www.woonnet-rijnmond.nl. Uit ervaring weten we dat er bewoners zijn die de kans aangrijpen om naar een andere wijk of andere gemeente te verhuizen.

In de [jaarmonitor](#) woonruimteverdeling 2017 is het aantal woningaanbiedingen per gemeente terug te zien. En in de buurt of omgeving zijn er ook mogelijkheden. Ter indicatie: Vestia heeft in 2017 ruim 800 mutaties/leegkomende sociale huurwoningen op Rotterdam Zuid/Hoogvliet gehad. Bewoners zoeken eerst zelf op Woonnet Rijnmond. Lukt dit niet dan krijgen ze van Vestia 2 woningen aangeboden.

Een deel van de bewoners uit de Tweebosbuurt kan terugkeren naar de nieuwbouw in Blok S. De bouw van de 130 sociale huurwoningen op het Emplacementsterrein start begin 2020 zoals de planning nu is. Het is een groot project. Daardoor is de verwachte bouwtijd bijna 2 jaar. Eind 2021 is de oplevering voorzien. Blok S stond al in het stedenbouwkundigplan van 2009 waarin ook de rest van het te bebouwen emplacementsterrein is opgenomen. Bewoners van de Tweebosbuurt die vanwege sloop moeten verhuizen hebben voorrang bij toewijzing. Zij kunnen in het huisbezoek interesse aangeven. Toewijzing van de sociale huurwoningen gebeurt o.b.v. passendheid (huishoudengrootte en inkomen) en vervolgens woonduur. Vanwege de lange voorbereidingstijd en bouwtijd zullen deze bewoners alleen via een andere woning naar blok S kunnen verhuizen. Rond de oplevering krijgen geïnteresseerden in volgorde een aanbieding. Bewoners kunnen hier gebruik van maken maar ook blijven op de woning die zij eerder geaccepteerd hebben. Bewoners krijgen één keer verhuiskostenvergoeding.

Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 moeten woningcorporaties passend toewijzen. Dat betekent dat woningcorporaties aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens alleen nog woningen aanbieden met, afhankelijk van de huishoudensamenstelling een huurprijs tot de eerste of tweede aftoppingsgrens. Met het passend toewijzen wordt voorkomen dat woningzoekenden met de laagste inkomens niet een voor hen te dure woning huren. De nieuwe woningen in de Tweebosbuurt, blok S, zullen voor een deel onder de aftoppingsgrenzen worden aangeboden zodat deze woningen ook bereikbaar zijn voor mensen met recht op huurtoeslag. Datzelfde geldt voor woningen in de omgeving, elders op Zuid, Rotterdam en omliggende gemeenten. In de jaarmonitor woonruimteverdeling 2017 is de verdeling van de geslaagden naar inkomensgroepen per gemeente terug te zien.

Leefbaarheid

De buurt schoon, heel en veilig houden is belangrijk. Vestia en de gemeente trekken hierbij samen op en doen dit in overleg met de klankbordgroepen. De wijkbeheerder maakt regelmatig rondes door de wijk en de portieken. Waar nodig verwijderen we spullen conform "zo is het prettig wonen". Daarnaast verhuurt Vestia de woningen die leegkomen met tijdelijke contracten zodat de buurt bewoond blijft.

Bijlagen

- Sociaal Plan
- Alle schriftelijke communicatie naar bewoners