

ADVIESAANVRAAG TARWEBUURT

Adviesaanvraag voor	Bewonerscommissie Tarwebuurt		
Domein	Buurten	Datum aanvraag	15 september 2023
Contactpersoon	B. Tol	Functie	Projectleider wijken
E-mailadres	tarwebuurt@woonstadrotterdam.nl	Telefoonnummer	06-20138162
Mondelinge toelichting gewenst?			

Inleiding

Hierbij vraagt Woonstad aan de bewonerscommissie een advies over het voornemen van Woonstad Rotterdam voor de herontwikkeling van de Tarwebuurt. Als bewonerscommissie hebben jullie het recht om een schriftelijk advies uit te brengen. We vragen advies op de volgende onderdelen.

Hierbij ontvangen jullie de volgende stukken:

- o Aanleiding, afweging en voorkeursscenario tot sloop-nieuwbouw
- o Fasering
- o Toekomstschets van de buurt
- o Sociaal Statuut
- o Sociaal plan

We hebben geprobeerd de informatie zo duidelijk mogelijk weer te geven. Mocht er behoefte zijn aan een toelichting, dan verzorgen wij dit graag. Voor het uitbrengen van het advies krijgen jullie zes weken de tijd. De periode gaat in op 18 september en eindigt op 30 oktober 2023. De reactieperiode eindigt dan uiterlijk 30 oktober 2023. Het advies van de bewonerscommissie is onderdeel van het plan dat we ter besluitvorming voorleggen aan het bestuur. Het kan zijn dat dit leidt tot een aanpassing van het plan. Als het plan wordt goedgekeurd wordt de herhuisvesting en planvorming van fase 1 opgestart. Mocht er voor deze datum geen advies gegeven zijn, dan gaan we uit van goedkeuring van onze voorgenomen plannen. Wij gaan er vanuit dat de meningen van de andere buurtbewoners ook hierin zijn meegenomen.

Advies

Wij vragen advies op het voorkeursscenario waarbij 159 woningen, allen in het huursegment sociaal, worden gesloopt en er circa 180 worden teruggebouwd, waarvan circa 80% sociaal blijven. Daarnaast vragen we of de bewonerscommissie zich kan vinden in de voorgestelde fasering en ontvangen we graag een advies op de toekomstschets van de buurt.

De Tarwebuurt omvat 159 woningen. Het gaat om de adressen:

- *Katendrechtse Lagedijk 104 & 106*
- *Stoppelstraat 2 t/m 16 (alleen de even huisnummers)*
- *Blankenburgstraat 23, 37 t/m 105 (alleen de oneven huisnummers)*
- *Zwartewaalstraat 175 t/m 201 (alleen de oneven huisnummers)*
- *Polslandstraat 5 t/m 45, 65 en 67 (de oneven huisnummers)*
- *Polslandstraat 6 t/m 68 (de even huisnummers)*
- *Tarwestraat 1 t/m 27 (alleen de oneven huisnummers)*
- *Roggestraat 6 t/m 42 (de even huisnummers)*
- *Roggestraat 9 t/m 33 (de oneven huisnummers).*

Communicatie & Participatieproces

Sinds het najaar van 2021 is Woonstad in gesprek met bewoners via bijeenkomsten en zijn bewoners geïnformeerd via nieuwsbrieven en de projectpagina. Vanaf april 2022 heeft een groep bewoners zich gevormd tot een bewonerscommissie onder begeleiding van een bewonersbegeleider. De overige bewoners zijn hierin meegenomen door bijeenkomsten, huisbezoeken, het spreekuur en het inzetten van de LetsOpp app. Via deze diverse communicatie uitingen zijn we gestart met het duiden van de uitkomsten van de technische onderzoeken. Dit heeft geleid tot een overzicht van de technische problemen en de prioritering hierin. De uitkomsten van de technische onderzoeken zijn gepresenteerd en is gevraagd waar we het beste kunnen starten met de aanpak en zijn woonwensen opgehaald. De uitkomsten uit al deze gesprekken; vragen, wensen en zorgen zijn meegenomen in de plannen.

Afweging - Waarom slopen we deze woningen?

De woningen zijn in slechte staat. Bewoners hebben veel last van vocht, tocht, schimmel en de woningen zijn slecht geïsoleerd. Ook zijn de woningen verzakt, vanwege een slechte fundering. De platen op de gevel (waar asbest in zit) zijn in slechte staat. We hebben onderzocht hoe we dit op verschillende manieren kunnen aanpakken. Met groot onderhoud of een verbouwing lossen we deze problemen onvoldoende op. Ook is het niet mogelijk om deze woningen klaar voor de toekomst te maken. Als we de woningen slopen, kunnen we nieuwe sociale, sociaal+ en middenhuur huurwoningen bouwen die energiezuinig, van betere kwaliteit, veiliger en klaar voor de toekomst zijn. In de bijlage 1 vind je een weergave van de aanleiding, de afweging en totstandkoming van het voorkeursscenario. De combinatie van verzakkingen van de woningen en hoge grondwaterstanden maakt de scenario's renovatie en transformatie voor de lagere delen van de buurt (Blankenburgstraat, Tarwestraat, Roggestraat en Polslandstraat) niet haalbaar. Om de verzakkingen te stoppen moeten er palen onder de woningen komen. Voor grondgebonden woningen zoals in de Tarwebuurt is dat veel duurder dan voor gestapelde bouw.

Fasering en toekomstschets van de buurt

Verhuizen in fasen

We slopen niet alle woningen tegelijkertijd. De bewoners van de Polslandstraat even nummers starten als eerste met verhuizen.

Fase	Periode verhuizen	Adressen
Fase 1	4e kwartaal 2023 t/m 2 ^e kwartaal 2025*	Polslandstraat even nummers
Fase 2	1 ^e kwartaal 2026 t/m 2 ^e kwartaal 2027*	Polslandstraat oneven nummers, Tarwestraat, Roggestraat
Fase 3	1 ^e kwartaal 2027 t/m 2 ^e kwartaal 2029*	Blankenburgstraat Zwartewaalstraat, Stoppelstraat en Katendrechtse Lagendijk

Een voordeel hiervan is dat bewoners, die dit willen, uit fase 2 en 3, direct kunnen verhuizen naar een nieuwe woning die we in de Tarwebuurt bouwen.

**planning onder voorbehoud*

Zie bijlage 2 Fasering.

Wat gaan we bouwen?

De nieuwbouw zal bestaan uit een mix van kleine en grote eengezinswoningen, appartementen en beneden- en bovenwoningen. Het aantal sociale huurwoningen in de wijk blijft zo veel mogelijk gelijk. En we bouwen ook middeldure woningen, zodat bewoners met een middeninkomen ook in de wijk kunnen blijven. Zie bijlage 3 Toekomstschets van de buurt.

Sociaal Plan

Woonstad heeft met veel zorg een sociaal plan opgesteld. In het sociaal plan staan afspraken specifiek voor de bewoners van de Tarwebuurt. Het sociaal plan is tot stand gekomen na gesprekken met de bewonerscommissie en de individuele gesprekken met bewoners. Dit sociaal plan is een aanvulling op ons vastgesteld beleid: het Sociaal Statuut, in het Sociaal Statuut staan de rechten en plichten van de bewoners bij renovatie en herstructurering. Beiden documenten zijn als bijlagen 4 en 5 toegevoegd.

Herhuisvestingsproces

Belangrijke onderdelen uit het sociaal plan zijn het herhuisvestingsproces en de terugkeergarantie. Als het besluit tot sloop wordt genomen, dan gaat voor alle 159 woningen de verhuurstop in. De woningen worden dan niet meer regulier verhuurd. We gaan de woningen tijdelijk verhuren via een leegstandsbeheerder.

We starten met de woonwensgesprekken en het herhuisvesten van de bewoners uit fase 1. De bewoners uit fase 1 ontvangen een urgentie, hiermee hebben zij voorrang op andere woningzoekenden. Vanaf dat moment krijgen vertrekkende huurders (ook bewoners, uit latere fasen, die op eigen kracht verhuizen) de verhuiskostenvergoeding uitgekeerd.

Wij garanderen de bewoners van de Tarwebuurt een passend aanbod van een woning, in de eigen buurt. Ook krijgt men voorrang op de nieuwbouw van Woonstad in de eigen buurt; de Tarwebuurt, Mijnkintbuurt en Tarwewijk.

Bijlagen:

1. Aanleiding, afweging en voorkeursscenario
2. Fasering
3. Toekomstschets van de buurt
4. Sociaal Statuut
5. Sociaal Plan