

De nieuwe Wielewaal convenant ten behoeve van vernieuwing en herstructurering

21 april 2011

Ondergetekenden:

- de Bewonersorganisatie Wielewaal, vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer R. Seitzinger,
- de Huurdersvereniging Wielewaal, vertegenwoordigd door haar voorzitter mevrouw A. Koster-Forman,
- Stichting Woonstad Rotterdam, vertegenwoordigd door haar bestuurder, mevrouw M. de Bruyn,
- de gemeente Rotterdam, vertegenwoordigd door de heer H. Karakus, wethouder gemeente Rotterdam, en door de heer E. Goverde, voorzitter dagelijks bestuur deelgemeente Charlois,

Overwegende

- dat de Wielewaal een naoorlogse semi-permanente wijk is van 540 woningen, die, gelet op de bouwkundige staat van de woningen, aan vernieuwing toe is;
- dat op grond van het gedane bouwtechnische onderzoek door bureau BOAG 'het behoud van de Wielewaal als veilige, groene en sociale wijk het best te waarborgen is door een proces van gefaseerde vernieuwing' (brief Commissie Toekomstvisie Wielewaal d.d. 31 maart 2010);
- dat de Bewonersorganisatie Wielewaal en de Huurdersvereniging Wielewaal de Commissie Toekomstvisie hebben ingesteld als bewonersvertegenwoordiging en als gesprekspartner voor Woonstad Rotterdam en de gemeente inzake de vernieuwing van de Wielewaal (brief d.d. 16 juni 2009);
- dat de Commissie Toekomstvisie Wielewaal een afspiegeling is van de wijk en als gemandateerde afvaardiging overleg heeft gevoerd met Woonstad Rotterdam over de vernieuwing van de Wielewaal;
- dat in deze overleggen is gesproken over de voorwaarden waaronder het proces van gefaseerde vernieuwing plaats zou moeten vinden;
- dat het doel is dat de Commissie Toekomstvisie Wielewaal en Woonstad Rotterdam in samenwerking met de gemeente Rotterdam het nieuwe Wielewaal in een open planproces gaan vormgeven;
- dat daarbij afstemming noodzakelijk is over het doel, de uitgangspunten en de inrichting van de samenwerking tussen de genoemde partijen;
- dat het de Commissie Toekomstvisie Wielewaal daarbij gaat om de zorg voor de huidige bewoners en om het behoud van de sfeer in de Wielewaal;
- dat de Commissie Toekomstvisie Wielewaal, Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam de gemaakte afspraken over de uitgangspunten voor de vernieuwing van de Wielewaal en over de manier waarop de partijen met elkaar de ontwikkelvisie voor de nieuwe Wielewaal gaan maken, vast willen leggen in een convenant, dat vervolgens als kader dient voor de te maken ontwikkelingsvisie.

Doel van het convenant en reikwijdte

In dit convenant worden de uitgangspunten voor de vernieuwing van de Wielewaal vastgelegd, zoals de partijen (de bewoners vertegenwoordigd in de Commissie Toekomstvisie Wielewaal, Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam) die in de afgelopen periode met elkaar hebben besproken en zijn overeengekomen. Deze uitgangspunten dienen als kader voor de ontwikkelvisie, die de genoemde partijen met elkaar in een open plan proces willen gaan maken. Daarnaast bevat dit convenant ook procesafspraken over hoe de betrokken partijen die samenwerking met elkaar vorm willen geven.

De betrokken partijen leggen met dit convenant de basis voor een goede samenwerking gedurende het proces van planontwikkeling en uitvoering van de gefaseerde vernieuwing van de Wielewaal. Deze uitgangspunten gaan uit van de huidige beleidskaders en regelgeving voor gebiedsontwikkeling, sociale woningbouw en corporaties. Mochten hier veranderingen in optreden, zoals recent gebeurd is met de nieuwe EC-regels voor corporaties en volkshuisvesting van december 2009, dan gaan de betrokken partijen opnieuw met elkaar om de tafel.

Dit convenant heeft betrekking op de totstandkoming van de ontwikkelvisie voor de Wielewaal. Een ontwikkelvisie bevat een visie op de nieuwe Wielewaal, inclusief de aanduiding van het woonmilieu, de globale woningprogrammering en woningtypologie, de klantgroepen/bewoners, en de gewenste voorzieningen. Dit alles binnen stedenbouwkundige en financiële kaders. Dit convenant fungeert daarmee als gebiedsafspraken voor de Wielewaal.

Partijen komen het volgende overeen:

1. Uitgangspunten ontwikkelvisie

De partijen zijn overeengekomen om de huidige uitstraling van de wijk (groen, rustig, geborgen) en het sociale leefklimaat van de Wielewaal te behouden.

2. Plangebied en programmering

Het voorgaande betekent voor de programmering dat:

- De nieuwe Wielewaal een woonwijk wordt met voornamelijk grondgebonden woningen. De appartementen die gerealiseerd worden, zijn met name ten behoeve van senioren;
- Er zowel sociale huur- en koopwoningen worden gebouwd als huur- en koopwoningen voor het midden- en hogere segment;
- Er naar behoefte voldoende sociale huur- en koopwoningen worden gerealiseerd met een maximum van 200 sociale huur en 80 sociale koop. Bij een fictief programma van ca. 800 woningen komt dit neer op 35% van de te realiseren nieuwbouw, ofwel ruim 50% van de huidige Wielewaal. Tijdens het planproces wordt de mogelijke

woningprogrammering bepaald in samenspraak tussen de betrokken partijen. De groene en rustige nieuwe Wielewaal is daarbij uitgangspunt en randvoorwaarde;

- Sociale huurwoningen zijn huurwoningen waarop huurtoeslag mogelijk is. Voor de sociale koopwoningen ligt het prijspeil thans op ca. € 175.000,-- (prijspeil 2010, huidige beleidsnormen). De koopprijs van sociale koopwoningen wordt bepaald op het moment van start bouw tegen het dan geldende prijspeil en beleid;
- De programmering qua onrendabele investering moet passen binnen de sociaal-maatschappelijke opgave van de corporatie die bezit en een opgave heeft in meerdere wijken en daar haar geld over moet verdelen;
- Alle bestaande woningen en andere gebouwen onder de herstructurering vallen (zie kaartje plangebied). Dat ook de sportvelden, het sporthalterrein en het gebied van de bestaande woningen deel uitmaken van het plangebied. Het totale plangebied is nodig om een kwalitatief goed vernieuwde Wielewaal neer te kunnen zetten;
- Op de sportvelden appartementen worden gebouwd zodat de oudere bewoners van de Wielewaal zoveel mogelijk maar een keer hoeven te verhuizen. Dat betekent dat de sportvelden aan het begin van de vernieuwing nodig zijn;
- Er geen tweedeling in de wijk wordt gecreëerd met het aandeel sociaal enerzijds en het aandeel markt anderzijds. Er zal dus een gemêleerde wijk worden ontwikkeld, met variatie in de woningtypologie naar huishoudsamenstelling, waarbij ook duurdere woningen voor nieuwe huishoudens kunnen worden gerealiseerd (nieuwe instroom);
- In de planvorming ook de mogelijkheid van casco-koop, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en andere varianten wordt meegenomen;
- Bij het voorgaande wordt uitgegaan van het kunnen bouwen van de gewenste en benodigde programmering binnen de mogelijkheden van de onderhavige geluids- en milieunormen. Als de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu en geluid gedurende de ontwikkelfase verandert, dan kan dit invloed hebben op de planvorming en woningprogrammering en zullen de partijen opnieuw met elkaar om de tafel gaan zitten.

3. Voorzieningen en ontsluiting

- De voorzieningen in de Wielewaal beperken zich vooralsnog tot de ASVZ, buurtpost, de wijkwinkel, de speeltuin en de Van Voorthuysenschool. De bewoners zien de mogelijkheid om de activiteiten en functies van de buurtpost, het speeltuingebouw en de wijkwinkel te combineren in het gebouw van de buurtpost. In een centrale wijkvoorziening in de nieuwe Wielewaal is nog niet voorzien. Dat is afhankelijk van verdere ontwikkelingen rondom de buurtpost en van de financiële mogelijkheden. Partijen komen overeen om gezamenlijk te streven naar een wijkgebouw als centrale voorziening in de nieuwe Wielewaal;
- Vooralsnog is niet voorzien in meer voorzieningen dan in de huidige Wielewaal. De "splendid isolation" is een kernkwaliteit van de wijk;

- De ASVZ behoort tot de sociale structuur en is een kernkwaliteit van de wijk. De ASVZ wordt door Woonstad Rotterdam betrokken in het ontwikkeltraject. Eventuele uitbreiding van de ASVZ, met meer woningen voor hun doelgroep, is bespreekbaar;
- De ontsluiting van de wijk moet passen bij de omvang van de wijk. Voor de Wielewaal past een beperkte ontsluiting;
- Creatieve oplossingen voor parkeren op het 'maaiveld' worden bij het maken van de ontwikkelvisie bekeken.

4. Sociaal Statuut

Op de vernieuwing van de Wielewaal is de meest recente versie van het Sociaal Statuut van Woonstad Rotterdam van toepassing.

Dat betekent dat Woonstad Rotterdam er voor zorgt dat:

- voorlichting wordt gegeven aan de huidige bewoners over het herstructureringsproces;
- de leefbaarheid op peil wordt gehouden tijdens de herstructurering;
- huisbezoeken worden georganiseerd na het gereed komen van de ontwikkelvisie (2^e helft 2011) om de woonwensen van de huidige bewoners in kaart te brengen ten behoeve van de woningprogrammering;
- de goede positie van de huurder tijdens de herstructurering wordt gewaarborgd door onder meer het bevriezen van de huur in de fase van herstructurering van dat deel van de wijk, een verhuiskostenvergoeding en waar nodig een wisselwoning. Dit alles conform Sociaal Statuut;
- bij zeer dringende sociale en/of medische omstandigheden hulp wordt verleend bij het verhuizen.

5. Terugkeermogelijkheid en extra toezeggingen

Gezien het bijzondere karakter van de wijk biedt Woonstad Rotterdam de volgende extra's bovenop het Sociaal Statuut:

Terugkeermogelijkheid

- Aan de huidige bewoners van de Wielewaal met een vast huurcontract op het moment van ondertekening van dit convenant, wordt een terugkeermogelijkheid geboden in de Wielewaal of naar keuze elders;
- Wanneer er meer huishoudens uit de Wielewaal willen terugkeren naar een sociale huurwoning dan er in de planvorming is voorzien, garandeert Woonstad Rotterdam een andere sociale huurwoning in de Wielewaal.
- Alleen huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 33.614,-- (prijsspeil 1 januari 2011) kunnen terugkeren naar een sociale huurwoning. Huishoudens met een hoger inkomen krijgen eerste keuze uit de huurwoningen uit het hogere huursegment en koopwoningen uit het marktsegment.

Fasering vernieuwing Wielewaal

- De vernieuwing van de Wielewaal wordt gefaseerd aangepakt;

- Door te starten met nieuwbouw van seniorenappartementen op huidig onbebouwd gebied kunnen ouderen in een keer doorverhuizen.

Huurders

- De sociale huurwoningen zijn woningen waarop huurtoeslag mogelijk is. De nieuwe huurwoning is een duurzame woning.

Kopers MVE-woningen

- Voor huidige kopers die in de nieuwe Wielewaal weer een koopwoning wensen, gaat Woonstad Rotterdam een project sociale koop starten. De richtprijs voor een sociale koopwoning is ca. € 175.000,-- (o.b.v. prijspeil en beleid 2010).
- Tijdens het maken van de ontwikkelvisie zal – indien daar belangstelling voor bestaat – worden gekeken naar mogelijkheden als casco-koop en CPO;
- Uiteraard kunnen huidige kopers ook een van de overige te realiseren koopwoningen aankopen. De huidige kopers in de Wielewaal (peildatum ondertekening convenant) hebben voorrang op andere kopers en daarmee eerste keus.
- Kopers verkopen hun woning terug aan Woonstad Rotterdam. Gezien de onzekerheid in de woningmarkt biedt Woonstad Rotterdam de kopers die als gevolg van vernieuwing van de Wielewaal hun woning aan Woonstad Rotterdam moeten terugverkopen, een minimumprijs garantie op basis van taxatie 2011. Dit geldt voor MVE-kopers die tot en met het moment van verhuurstop als koper in de Wielewaal wonen. Deze MVE-kopers krijgen minimaal de getaxeerde prijs 2011 als bodemprijs, ook als de woningmarkt daalt. Stijgt de prijs volgens de CBS-prijsindex tussen de taxatiemaand 2011 en het moment van oplevering, dan krijgt de koper de geïndexeerde verkoopprijs (gehanteerde index is de CBS-prijsindex verkoopprijzen bestaande woningen landelijk eengezinswoningen, 2005 = 100). NB De afspraken in de leveringsakte over de verdeling van de waardeverandering blijven daarbij ongewijzigd.
De prijsgarantie is gekoppeld aan herstructurering. Woonstad Rotterdam zal rond de zomer 2011 alle kopers individueel benaderen met nadere informatie over terugkoop, over de prijsgarantie en over wensen ten aanzien van blijven in de Wielewaal of vertrekken naar elders. Met elke MVE-koper worden individuele afspraken gemaakt en per individuele koper wordt een overeenkomst afgesloten over de prijsgarantie. Kopers blijven tot het moment van levering als koper in de woning wonen. Overdracht van de woning vindt plaats op het moment dat volgens de fase van herstructurering uitverhuizing nodig is. Waar, voor kopers die in de Wielewaal willen blijven wonen, aansluitend doorverhuizen niet mogelijk is, wordt een maatwerk oplossing gezocht;
- Kopers die eerder dan het moment van verhuurstop willen terugverkopen, zijn niet gedwongen hun woning als gevolg van vernieuwing van de Wielewaal aan Woonstad Rotterdam terug te verkopen. Deze kopers krijgen de getaxeerde verkoopprijs op basis van de dan geldende marktwaarde. Taxatie en terugkoop vindt plaats volgens de normale MVE-procedure.

- MVE-kopers die op het moment van verhuurstop als koper in de Wielewaal wonen en die hun woning aan Woonstad Rotterdam moeten terugverkopen, krijgen een compensatie ter hoogte van de dan geldende verhuiskostenvergoeding voor huurders.

6. *Open planproces en rollen*

De betrokken partijen maken samen een ontwikkelvisie voor de nieuwe Wielewaal middels een open planproces.

Open planproces

- Projectgroep: alle partijen nemen deel aan een projectgroep. In de projectgroep zit dus minstens een vertegenwoordiger van de bewoners, van de gemeente en van Woonstad Rotterdam. Per onderwerp kunnen verschillende werkgroepen / workshopsessies worden georganiseerd. Het resultaat daarvan wordt in de projectgroep besproken;
- Rollen: partijen hebben een eigen rol en inbreng, vanuit hun eigen deskundigheid, maar er wordt op basis van gelijkwaardigheid gewerkt: informatie wordt gedeeld, er wordt naar elkaar geluisterd en er wordt inhoudelijk gesproken op basis van argumenten;
- Teamwerk: uitgangspunt van een open planproces is dat de partijen gezamenlijk tot een visie op de nieuwe Wielewaal komen. Alle partijen leveren de benodigde inzet en inbreng. Uiteenlopende belangen worden op tafel worden gelegd en partners samen kijken wat een goede oplossing is. Het gaat niet om meebeslissen, maar gezamenlijk tot een oplossing komen, die aan de besluitvormers kunnen worden voorgelegd;
- Informeren achterban: informatie wordt gedeeld met de achterban (bewoners, (deel)raadsleden, besturen). De te verstrekken informatie wordt in de projectgroep besproken, zodat we met 1 mond naar buiten toe spreken. Naar de bewoners toe gebruiken we schriftelijke communicatie, internet en informatiebijeenkomsten. Naar de besturen en (deel)raadsleden schriftelijke communicatie;
- Besluitvorming: de ontwikkelvisie wordt aan de achterban van elk van de betrokken partijen voorgelegd. Vervolgens wordt deze aan de besturen ter besluitvorming voorgelegd vanuit het oogpunt van het belang van de betrokken partij. Besluitvormers in deze zin zijn het bestuur van de Bewonersorganisatie Wielewaal en Huurdersvereniging Wielewaal (belangen huidige bewoners), het bestuur van Woonstad Rotterdam (volkshuisvestelijke opgave en bedrijfsmatige overwegingen) en de gemeente Rotterdam.

Rollen

- De Commissie Toekomstvisie is partner en participant in de ontwikkeling van de nieuwe Wielewaal en brengt binnen de gegeven kaders van dit convenant en binnen haar doelstelling en taken de wensen van de huidige bewoners aan;
- Woonstad Rotterdam is trekker van het ontwikkeltraject, is daarmee gebiedsontwikkelaar, en bepaalt de kaders voor de woningprogrammering;

- De gemeente Rotterdam is verantwoordelijk voor de stedenbouwkundige kaders voor infrastructuur, buitenruimte, groen en water, heeft invloed op en denkt mee bij de bepaling van de woningprogrammering en de fasering, draagt zorg voor de bestemmingsplanprocedures en voor de bestuurlijke besluitvorming.

7. *Proces ontwikkeling*

Dit convenant is het beginpunt van het samenwerken, het samen maken van de ontwikkelvisie voor de nieuwe Wielewaal. Om de ontwikkelvisie te maken, worden workshops georganiseerd waarin professionals kijken wat mogelijk is voor de nieuwe Wielewaal met betrekking tot geluid/milieu, duurzaamheid, civiele techniek, klantgroepen en voorzieningen. De uitkomsten hiervan worden in een aantal sessies met de bewonersvertegenwoordiging afgestemd. Daarbij wordt inbreng van de bewoners meegenomen. Bronnen daarvoor zijn ook excursies en referentiemateriaal uit andere steden.

Dit resulteert in een 'kansen-kaart' voor de nieuwe Wielewaal, op basis waarvan we gezamenlijk de nieuwe Wielewaal ontwerpen. Dit ontwerpmodel bevat het gewenste woonmilieu en de gewenste klantgroepen, woningprogrammering incl. woningtypologie, de ontsluiting en voorzieningen voor de nieuwe Wielewaal.

Voor deze visie op de nieuwe Wielewaal zoeken we gedurende het ontwikkelproces gezamenlijk draagvlak bij de betrokken partijen door terugkoppeling naar de 'achterban', de betrokken mensen en/of bestuurders binnen elke partij. Voor dit model zoeken we gezamenlijk instemming bij de Bewonersorganisatie Wielewaal en draagvlak bij de wijk in bredere zin. Besluitvorming ligt bij het bestuur van Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam, vanuit hun rollen zoals hierboven, onder punt 6, beschreven.

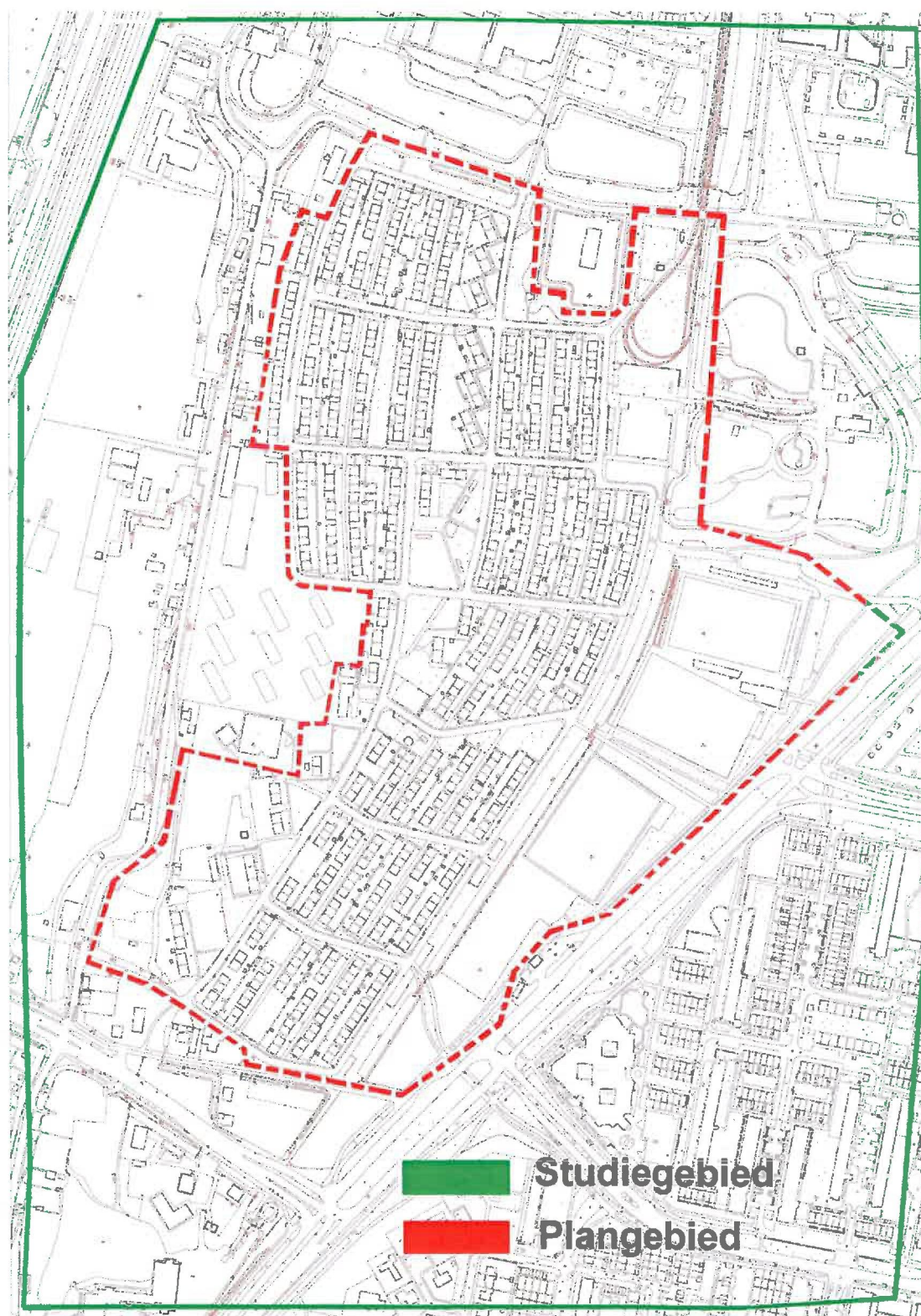
Na de vaststelling van de ontwikkelvisie wordt vervolgens door de betrokken partijen samen (Woonstad Rotterdam in samenwerking met de gemeente Rotterdam en de bewonersvertegenwoordiging) het masterplan en stedenbouwkundig plan opgesteld dat op detailniveau de verkaveling en het stratenplan vastlegt.

Dit convenant is niet bedoeld voor het maken van financiële afspraken van gemeente met Woonstad of andere partijen. Financiële afspraken zullen in andere, daarop toegesneden overeenkomsten worden opgenomen.

8. Globale planning

voorjaar 2011	ondertekening convenant terugkeergarantie niet voor nieuwe huurders vanaf nu informereren hele wijk start workshops en excursies met bewoners bezoeken MVE-kopers, individuele afspraken prijsgarantie
najaar 2011	ontwikkelvisie gereed start masterplan / stedenbouwkundig plan huisbezoeken kopers en huurders
voorjaar 2012	masterplan / stedenbouwkundig plan gereed samenwerkingsovereenkomst met gemeente (SOK) (=formeel besluit herstructurering, PB1)
voorjaar 2013	deelplan eerste deelfase gereed (PB2)
najaar 2013	start bouw eerste deelfase op sportvelden
voorjaar 2015	oplevering seniorenhuisvesting op de sportvelden
zomer 2015	start gefaseerde vernieuwing Wielewaal

Plangebied Wielewaal



9. Ondertekening d.d. 21 april 2011



de heer R. Seitzinger
voorzitter Bewonersorganisatie Wielewaal



mevrouw A. Koster-Forman
voorzitter Huurdersvereniging Wielewaal



mevrouw M. de Bruyn
bestuurder Woonstad Rotterdam



de heer H. Karakus
wethouder wonen en ruimtelijke ordening
gemeente Rotterdam



de heer E. Goverde
voorzitter dagelijks bestuur
deelgemeente Charlois