



Aan de gemeenteraad

Op 29 februari 2024 stelde T.S.J. Coşkun (SP) ons schriftelijke vragen over participatie Tarwebuurt.

Inleidend wordt gesteld:

"Bewoners van de Tarwebuurt hebben begin van dit jaar hun Tarwebuurt gevierd en nieuwjaarswensen overhandigd aan Woonstad Rotterdam voor een mooi begin van een jaar zonder sloop.¹ In januari zou het bestuur van Woonstad namelijk het besluit nemen over de sloop van de Tarwebuurt.

De Tarwebuurt is wat de SP betreft een waardevolle volksbuurt met cultuurhistorische waarde. Een stukje uit de Oud Rotterdammer over de Tarwebuurt:

"Tot de meest rustieke buurtjes van Zuid mag beslist de Tarwebuurt worden gerekend. Een groene enclave van zeven straatjes, met bijna driehonderd eengezinswoningen en ongeveer achthonderd bewoners. De Tarwestraat, Gerststraat, Roggestraat en Speltstraat worden omsloten door de zuidkant van de Katendrechtse Lagedijk, oostzijde Stoppelstraat, westzijde Zwartewaalstraat en de noordkant van de Blankenburgstraat. Tussen 1935 en 1940 is het buurtje gebouwd door de bekende architecten Huig Aart Maaskant (1907-1977) en Willem van Tijen (1894-1974)."

Tarwebuurters hadden in oktober een permanente foto-expositie gelanceerd in de buurt om het rijke verleden, heden en toekomst van de Tarwebuurt te laten zien. De woningen in de straten Blankenburgstraat, Zwartewaalstraat en de Stoppelstraat moeten wat de bewoners betreft meteen van de slooplijst afgehaald worden."

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Heeft het bestuur van Woonstad inmiddels een sloopbesluit genomen?

Antwoord:

Ja, Het bestuur van Woonstad heeft het sloopbesluit op 6 maart 2024 genomen. De bewoners zijn hiervan op de hoogte gebracht.



Vraag 2:

Is de wethouder ervan op de hoogte of renovatie is overwogen door Woonstad en waarom er hier niet voor gekozen is of gekozen wordt?

Antwoord:

Het college is hiervan op de hoogte. Woonstad heeft ook de optie renovatie overwogen. Uit het technisch onderzoek is echter gebleken dat de staat van de woningen dermate slecht is dat renovatie geen haalbare optie is.

Vraag 3:

Er is felle kritiek op het participatieproces. Hoe kijkt de gemeente naar het participatieproces in de Tarwebuurt? Is de wethouder het met de SP eens dat een bewonerscommissie onafhankelijke professionele ondersteuning nodig heeft? Welke lessen trekt de wethouder uit het gevolgde participatieproces in de Tarwebuurt?

Antwoord:

Het college is het ermee eens dat een bewonerscommissie onafhankelijke professionele ondersteuning moet kunnen krijgen, zoals ook wettelijke vastgelegd in de Wet op het overleg huurders verhuurder. Woonstad Rotterdam heeft daarvoor in 2022 een onafhankelijke bewonersondersteuner aangesteld die de bewonerscommissie tot op heden heeft begeleid. Bij de selectie van de bewonersondersteuner hadden Woonstad Rotterdam en de bewoners die wilden meedenken een gelijke stem. De participatie wordt nog voortgezet. In het traject wat volgde zijn zowel de bewonerscommissie, als de bewoners individueel betrokken bij de totstandkoming van de keuze voor de toekomst van de woningen.

Vraag 4:

Welke rol heeft de gemeente gespeeld in de sloopplannen van de Tarwebuurt? Sinds wanneer is de gemeente op de hoogte van de sloopplannen en zijn er afspraken gemaakt met Woonstad over de sloop en herstructurering?

Antwoord:

In het Handelingsperspectief Tarwewijk 2013 is de Tarwebuurt, in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, aangewezen voor een transformatie naar een gezinsbuurt.

Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam hebben een stedenbouwkundige verkenning laten uitvoeren voor een deel van de Tarwebuurt. De aanleiding hiervoor was het feit dat een deel van het bezit van Woonstad in deze buurt funderingsproblemen kent. Woonstad beslist uiteindelijk zelf over de plannen van haar vastgoed.

De gemeente is meegenomen in het participatieproces met de bewoners door actieve deelname in het gezamenlijk participatieteam met Woonstad. Zo heeft de gemeente de participatie momenten met de bewoners bijgewoond, voor zover dat gewenst was vanuit de bewoners.

Vraag 5:

Deelt de wethouder de mening dat bij mogelijke sloopplannen de woningcorporatie samen met de bewoners een opdracht moeten formuleren en samen een (bouwkundig) onderzoek moeten uitbesteden zodat bewoners er zeker van kunnen



zijn dat dit onderzoek onafhankelijk uitgevoerd wordt en recht doet aan het (bouwkundig) vraagstuk dat er ligt?

Antwoord:

Woonstad heeft technisch onderzoek laten uitvoeren naar de staat van de woningen. Alle rapporten en resultaten hiervan zijn gedeeld met de bewonerscommissie. Woonstad en bewonerscommissie hebben samen de problemen in kaart gebracht, de ernst ervan bepaald en middels een matrix geprioriteerd. Technische onderzoeken zijn in 2020 uitgevoerd. Deze zijn in mei 2022 gedeeld en besproken met de bewonerscommissie. Daarop heeft de bewonerscommissie input geleverd m.b.t. de technische staat van de woningen. In de zomer van 2022 hebben Woonstad en bewonerscommissie gezamenlijk de technische staat van de woningen vastgesteld. Maart 2023 zijn de resultaten inclusief het voorkeursscenario gedeeld met de buurt d.m.v. straatsessies.

Vraag 6:

Deelt de wethouder de mening dat renovatie van corporatiewoningen, die vaak economisch beter te verantwoorden is, ook onrendabel mogen zijn mede vanwege het feit dat er bij sloop veel meer op het spel staat en omdat sloop ook andere maatschappelijke kosten met zich meebrengt?

Antwoord:

Dit is een afweging die Woonstad per project maakt.

Vraag 7:

Deelt de wethouder de mening dat de strijd voor behoud van je thuis een uitputtingsstrijd is?

Zo ja, hoe kunt u ervoor zorgen dat bewoners daarin alle steun krijgen die zij nodig hebben?

Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

De intentie van Woonstad en de gemeente is het weloverwogen vernieuwen van een stuk stad dat niet toekomstbestendig is door slechte funderingen, matige constructie, woningen van een beperkte omvang en (te) smalle straten. Dat raakt helaas bewoners. Woonstad en de gemeente spannen zich in om bewoners mee te nemen in de afweging, snel helderheid te geven in hun verhuisoptyes en met een sociaal plan te ondersteunen naar een alternatief thuis. Dat gebeurt in de Tarwebuurt. Zo is bijvoorbeeld de fasering van de sloop door Woonstad afgestemd op de terugkeerwens van de bewoners. Daarnaast mogen bewoners die terug willen keren meedenken over de indeling van hun nieuwe woning. Ook kunnen bewoners meedenken over de nieuwe inrichting van de buitenruimte.

Vraag 8:

Is de cultuurhistorische waarde van de Tarwebuurt voldoende meegenomen in de afweging tussen sloop en renovatie? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord:

Jazeker. De Tarwebuurt is tot stand gekomen als verzameling arbeiderswoningen van eenvoudige constructie ontwikkeld aan een stratenplan rond een reeds bestaand schoolgebouw. Het buurtje is gerealiseerd vooruitlopend op de rest van de Tarwewijk.



Voor de rest van de wijk is bewust gekozen voor bredere straten(15m) en stedelijke bebouwing. De Tarwebuurt is gebouwd in verschillende bouwperiodes en verweeft op diverse plekken met andere bebouwing. Er is dus geen sprake van een zorgvuldig ontworpen ensemble zoals de Kiefhoek of Vreewijk die een waardering op buurtniveau rechtvaardigt. In de Cultuurhistorische verkenning van de Tarwewijk (Steenhuis Meurs, 2016) worden enkel de randen van het Tarwebuurtje (Stoppelstraat, Blankenburgstraat en Zwartewaalstraat) als het schoolgebouw aan de Polslanstraat aangemerkt als karakteristieke complexen.

De aanbeveling voor behoud is niet letterlijk overgenomen naar het bestemmingsplan. Met het oog op de toekomstbestendigheid van de wijk is de bebouwing aan de Blankenburgstraat en Stoppelstraat en het schoolgebouw op het binnenterrein van de Polslanstraat niet opgenomen met een dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie in het bestemmingsplan Tarwewijk. In geval van sloop is een bescheiden verdichtingslag opportuun, zodat de randen meer aansluiten bij de rest van de wijk en de schaal van de openbare ruimten.

De woningen aan de Zwartewaalstraat hebben wel een dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie in het bestemmingsplan gekregen. De dubbelbestemming gaat uit van behoud van de bestaande bebouwing. Alvorens sloop overwogen wordt moet aangetoond worden dat behoud van de panden om economische, technische, maatschappelijk of financiële reden niet mogelijk is. Om de karakteristiek te behouden worden er aanvullende eisen gesteld aan de nieuwbouw. Sloop is pas mogelijk na het verkrijgen van een goedgekeurde omgevingsvergunning voor de nieuwbouw.

Vraag 9:

Vindt de wethouder dat sloop van woningen raakt aan de identiteit van een buurt, dorp, stad of streek (zoals de Tarwebuurt die haar dorpse karakter kwijt raakt als het wordt herstructureerd)?

Antwoord:

Nee. Buurten, dorpen, streken, maar zeker ook steden, staan niet stil. Er is altijd een continue proces van verandering gaande. Deze herstructurering zorgt voor verandering, maar raakt niet aan de identiteit van de buurt. Er is sprake van een goed sociaal plan en er zijn zorgvuldige afwegingen gemaakt voor sloop-nieuwbouw. Daarbij is rekening gehouden met de identiteit en het dorpse karakter van de Tarwebuurt.

Vraag 10:

Is grond een motief bij de sloop van de Tarwebuurt, want ook hier blijkt dat er sprake is van veel grondgebonden woningen met een tuin?

Antwoord:

Nee.

Vraag 11:

Is de wethouder het met ons eens dat sloopplannen alleen doorgang moeten kunnen krijgen als minimaal zeventig procent van de bewoners ermee instemt? Is de wethouder ervan op de hoogte of en hoeveel bewoners daadwerkelijk hebben ingestemd met de sloopplannen in de Tarwebuurt?



Antwoord:

Het college is ervan op de hoogte hoeveel bewoners hebben ingestemd met de sloopplannen. Woonstad Rotterdam heeft een individueel draagvlakonderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat een grote meerderheid van de bewoners (119 bewoners) achter de keuze voor sloop staat, 19 begrip hebben voor sloop en 14 tegen sloop zijn. Momenteel worden 5 woningen tijdelijk verhuurd en 2 staan leeg. De bewonerscommissie heeft een eigen enquête gehouden onder een deel van de bewoners (fase 3) en dat laat eenzelfde beeld zien. Daarop heeft de bewonerscommissie ook positief op sloop/nieuwbouw als aanpak van de woningen geadviseerd. Daarmee is voldoende draagvlak onder de bewoners.

Vraag 12:

Deelt de wethouder de mening dat bewoners vaak beter weten hoe hun woningen ervoor staan dan woningcorporaties en derhalve een zwaardere stem moeten krijgen bij sloop?

Antwoord:

Woonstad heeft de uitkomsten van de technische onderzoeken met de bewonerscommissie en bewoners gedeeld. Daar is opgehaald dat bewoners de geconstateerde problemen herkennen.

Vraag 13:

Is de wethouder het met de SP eens dat bewoners die door sloopplannen moeten verhuizen het recht hebben op vervangende (gelijkwaardige) huisvesting met ten minste gelijke woonlasten (sociale huur en niet sociaal plus categorie huur), tuin, woonoppervlakte en energielabel, indien gewenst in dezelfde wijk? Hoe gaat de wethouder ervoor zorgen dat ook de huurders uit de Tarwebuurt dit recht krijgen? Is de wethouder ervan op de hoogte dat een deel van de bewoners zich misleid voelt omdat de nieuw opgeleverde woningen in de MijnKintbuurt als mogelijke optie werd genoemd door Woonstad, maar die woningen zich in de 'sociaal plus' categorie (650, 44 tot 879,66 euro per maand aan huur) bevinden en middenhuur en niet de sociale huur categorie?

Antwoord:

Een verhuistraject is een individueel traject, waarbij zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met de individuele situatie. Bewoners uit de Tarwebuurt krijgen de garantie om in hun buurt te blijven wonen. Indien zij dat wensen kunnen zij, op basis van hun huidige huishoudgrootte en inkomen een passende woning in de (Tarwe)buurt toegewezen krijgen. Zij krijgen onder andere voorrang op de woningen die nieuw worden gebouwd in de Tarwebuurt en in de Mijnkintbuurt. Het college vindt dat er daarmee voldoende mogelijkheden geboden worden aan de bewoners om in de buurt te kunnen blijven.

Bewoners die niet voor de nieuwbouwwoningen in de Mijnkintbuurt in aanmerking komen, komen wel in aanmerking voor de nieuwbouwwoningen in de Tarwebuurt.



Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, l.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb