



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief? Waarom nu voorgelegd?

De gemeente Rotterdam wil de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het Van Meekereengebied (Crooswijk) verbeteren. Daarvoor wordt de buitenruimte aangepakt. Woningcorporatie Havensteder wil nieuwe, energiezuinige woningen. Woningen die voldoen aan de eisen van de tijd. Het huidige aantal sociale huurwoningen wijzigt niet, er worden huurwoningen in het middensegment toegevoegd.

In deze voorbereidende fase willen we gaan starten met communicatie richting de huurders en bewoners in deze buurt. In deze brief nemen wij u mee in de opgave voor het Van Meekereengebied en het communicatie- en participatietraject.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

In de begroting is een bedrag van € 3,5 mln gereserveerd voor de uitvoering van de herinrichting van de buitenruimte in het 'Van Meekereengebied'. Dit komt voort uit het programma Oud-Crooswijk (2017).

Toelichting:

Het Van Meekereengebied heeft een complexe ruimtelijke opgave. De inrichting van de buitenruimte, parkeervoorzieningen, vergroening en de woningbouwontwikkelingen hangen met elkaar samen. Daarbij zijn er meerdere partijen betrokken met ieder een eigen rol en verantwoordelijkheid. De gemeente is verantwoordelijk voor de verbetering van de buitenruimte en de ruimtelijke kwaliteit; Havensteder voor de investeringsbesluiten over de sociale huurwoningen en de wijze waarop de huurders worden geïnformeerd.

Inhoudelijke opgave

Aanpak buitenruimte

De gemeente Rotterdam werkt aan de verbetering van de buitenruimte van het Van Meekereengebied, met als doel de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de wijk te versterken. In de begroting is een bedrag van € 3,5 mln gereserveerd voor de uitvoering van de herinrichting van de buitenruimte in het 'Van Meekereengebied'.



Met bewoners willen we in gesprek over de herinrichting van de buitenruimte. Deze input zal een bouwsteen zijn van het nog op te stellen Inrichtingsplan (IP). Het budget van € 3,5 miljoen bepaalt de exacte prioritering en grenzen van dit Inrichtingsplan.

Nieuwe huurwoningen

Havensteder wil 79 sociale huurwoningen in het Van Meekeregebied slopen én 79 nieuwe sociale woningen terugbouwen. Daarvoor zijn twee redenen:

1. De onderhoudsstaat van de huidige woningen

De complexen in het Van Meekeregebied hebben te maken met funderingsproblemen. De fundering is volgens technische inspectie door Havensteder nog slechts een aantal jaren goed (5 tot maximaal 15 jaar). Daarnaast zijn deze woningen klein, is er vocht- en tochtproblematiek en zijn ze gehorig. De energielabels zijn laag. De woningen voldoen niet aan de gewenste minimale kwaliteit. Een grondige renovatie is te groot en kostbaar.

2. Afweging op portefeuilleniveau: verduurzaming noodzakelijk

De corporatiesector heeft een enorm verduurzamingsopgave. De corporaties kunnen dit alleen bereiken door een mix van grootschalige renovatie en door sloop-nieuwbouw van haar bezit, gefaseerd over de tijd. Met de toevoeging van nieuwe, energiezuinige woningen, krijgt een huurder een comfortabele passende woning die voldoet aan alle eisen van deze tijd en waarbij de hoogte van de energierekening wordt verminderd. Dit biedt huurders zekerheid in de *woonlasten* op de langere termijn.

De gemeente wil recht doen aan de leefkwaliteit van de bewoners door de kwaliteit van de woningen te verbeteren, de leefbaarheid van de buurt te vergroten en onze stad inclusiever te maken. Daarom zijn we bereid om het voornemen van Havensteder mogelijk te maken. We vinden het belangrijk om samen met Havensteder te werken op basis van Stadsvernieuwing 2.0 en de uitgangspunten van het Stedelijk-Sociaal statuut. Dit betekent:

- Dat wij gesprekken aangaan met de bewoners. De gevoelens en ideeën die zij hebben zijn waardevol en moeten gehoord worden.
- Dat het aantal sociale woningen in het gebied als gevolg van deze ontwikkeling gelijk blijft en woningen in het middenhuursegment worden toegevoegd, waardoor wooncarrière binnen de wijk mogelijk wordt gemaakt.
- Het bieden van een terugkeergarantie in de wijk indien de huidige huurder dit wenst, onder voorwaarde van passend toewijzen.
- Het aanbrengen van fasering in het sociaal plan (twee fases, waarbij eerste start in 2023 (start sociaal plan 27 woningen) en tweede fase in 2025 (start sociaal plan 52 woningen), waardoor bewoners zoveel mogelijk direct doorverhuizen binnen de wijk (bijvoorbeeld door het toewijzen van nieuwbouwwoningen die binnenkort worden opgeleverd in de wijk, zoals in de Rubroekstraat).
- Het formeren van een bewonerscommissie met betreffende huurders om in samenspraak de vrije ruimte in het sociaal plan nader in te vullen

Zoals eerder genoemd worden huurwoningen in het middenhuur segment (€ 763,- tot € 1000,-) toegevoegd. Het aantal toe te voegen woningen in dit middensegment is nog onderwerp van de totale programmapuzzel, maar zal naar verwachting liggen tussen de 66-80 woningen.

De locaties waar sloop/nieuwbouw plaatsvindt zijn terug te zien op onderstaande kaart:

- Zone 1 en 2 (Van Meekerenstraat/Pleretstraat)
- Pijperstraat
- Zone 4 (Van Meekerenstraat)



Zone 3 is een ontwikkellocatie aangewezen voor verdichting. Hier vindt geen sloop plaats. Zone 5 betreft de herontwikkeling van de Pierre Bayle school (nieuwbouw school). Deze nieuwbouw maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling zoals in deze brief beschreven.

Zorgvuldige communicatie en participatie

In februari 2020 zijn bewoners (waaronder ook de huurders van Havensteder vallen) op een drukbezochte bewonersbijeenkomst geïnformeerd en bevraagd over de aanpak van Oud-Crooswijk en het Van Meekeregebied. In september 2021 heeft opnieuw een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden met een actieve bewonersgroep in Crooswijk (die zich na de bijeenkomst in 2020 als bewoner hebben aangemeld om mee te denken over Oud Crooswijk). Tevens is de nieuwe wijkraad Crooswijk gekend in de ontwikkelingen in het Van Meekeregebied op 11 juni 2022.

Sloop en nieuwbouw zijn voor bewoners ingrijpende trajecten. Om te voorkomen dat sommige bewoners zich onvoldoende betrokken voelen is met Havensteder gesproken over het communicatie- en participatietraject en het belang van zorgvuldigheid.

Er zijn twee belangrijke participatie- en communicatiestappen:

- | | |
|--------|---|
| Stap 1 | (Q4 2022) Havensteder informeert haar huurders in een persoonlijk gesprek over de toekomst van hun woning en het bijbehorende sociaal plan. Dit vindt plaats op 24 en 25 november. Havensteder blijft na deze data bereikbaar voor het beantwoorden van vragen van haar huurders uit deze buurt. |
| Stap 2 | (Q 1+2 2023) Gemeente en Havensteder starten gezamenlijk een participatietraject met wijkbewoners gericht op de aanpak buitenruimte en sloop-nieuwbouw van woningen. Begin december sturen we een brief met daarin de aankondiging van het participatietraject. Dit participatietraject (start Q 1 2023) bestaat in ieder geval uit portiekgesprekken in de wijk, gevolgd door een drietal bewonersbijeenkomsten. |



Betrokkenheid raad en wijkraad Crooswijk

Het participatietraject is een belangrijke bouwsteen voor een ruimtelijke visie, die de basis vormt voor het Inrichtingsplan (IP) en de Nota van Uitgangspunten. De ruimtelijke visie is het eerste op te leveren product na de participatie en zal ter informatie aan de raad worden aangeboden. De gemeente stelt een inrichtingsplan op voor de buitenruimte en een Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de ontwikkellocaties van Havensteder. Dit NvU is beoogd medio 2023. Het IP-proces zal begin 2023 opgestart worden.

De wijkraad Crooswijk wordt uitgenodigd mee te denken in het participatietraject samen met bewoners in het Van Meekereengebied en de aankondiging hiervan.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Vanuit het Plan van Aanpak Oud-Crooswijk 2017-2020 is in de Begroting 2023 een bedrag van € 3,5 mln gereserveerd voor de uitvoering van de herinrichting van het 'Van Meekereengebied'. Daarom is het dit geld opnieuw doorgeschoven naar 2025. Hierdoor kunnen de middelen alsnog worden ingezet voor het Plan van Aanpak Oud-Crooswijk en het Van Meekereengebied.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb