

## Keuze van aanpak

De keuze van de aanpak van de woningen bestaat uit: renovatie (met als uitgangspunt duurzame verbetering van de woning met een tijdshorizon van 50 jaar), vervangende nieuwbouw (met als uitgangspunt dat deze zich goed moet voegen bij de bestaande omgeving) en onderhoud in-één (waarbij al het benodigde onderhoud, om de woningen nog 10 tot 15 jaar te kunnen exploiteren, in één keer wordt uitgevoerd, zodat daarna kan worden volstaan met regulier onderhoud).

## Gefaseerde uitvoering

Het verbeterprogramma wordt per buurt en in 3 fasen uitgevoerd. Daarmee wordt voorkomen dat bouwactiviteiten, uitverhuizingen en leegstand zich gedurende lange periode over het hele gebied verspreiden. Met deze werkwijze kunnen naar verwachting gemiddeld 100 woningen per jaar worden aangepakt. Er zal de komende 15 jaar worden gewerkt aan de verbetering van 3 buurten: Linker halve Vlieger, Valkeniersbuurt en Buurt 9.

## Drie pilotprojecten

Samen met de huurdersvereniging Vreewijk en de BOV, startte Havensteder in 2012 met drie pilotprojecten:

- Reigerpad (Valkeniersbuurt)
- Weimansweg (Valkeniersbuurt)
- Kortedreef (Buurt 9)

Het gaat in totaal om zo'n 450 woningen.



## Sociaal Plan

Het verbeterprogramma heeft ingrijpende consequenties voor de bewoners. Om huurders meer duidelijkheid en zekerheid te geven hebben Havensteder, huurdersvereniging Vreewijk en BOV de rechten en plichten van huurders in een Sociaal Plan vastgelegd. Hierin zijn regelingen opgenomen over o.a. tijdelijke en permanente herhuisvesting, financiële regelingen, het beheer en de leefbaarheid van het gebied, actieve betrokkenheid van bewoners en ondersteuning voor hulpbehoevenden. Bewoners krijgen de garantie om terug te keren in een nieuwe of gerenoveerde woning. In de tussentijd verblijven zij in een door Havensteder ingerichte wisselwoning. Er zijn afspraken gemaakt om het bijzondere groen te beschermen. Havensteder zal in specifieke gevallen maatwerk bieden. Oudere bewoners die willen verhuizen naar een ouderenwoning krijgen niet alleen voorrang, maar betalen ook dezelfde oude huurprijs.

## Consequenties regeerakkoord

Havensteder heeft in december 2012 voor het verbeteronderhoud en (nieuw)bouwplannen een investeringsstop aangekondigd. Dit betekent dat Havensteder voorbereidingen voor (nieuw)bouwprojecten die nog moeten starten voorlopig heeft stopgezet en geen nieuwe projecten meer start. Alleen verbeteringen aan woningen die al gestart zijn of waar Havensteder al afspraken voor maakte, gaan door. Voor Tuindorp Vreewijk geldt dat de drie pilotprojecten: Reigerpad, Weimansweg, Kortedreef doorgaan. Deze zijn immers in 2012 al opgestart.

Zodra Minister Blok het regeerakkoord heeft uitgewerkt, voorjaar 2013, gaat Havensteder uitrekenen wat dit betekent voor de verbeteraanpak van de andere woningen in Vreewijk. Rond de zomer van 2013 zal er meer duidelijkheid zijn.

## VREEWIJK *verder*

De factsheets zijn een uitgave van Vreewijk Verder: een samenwerking tussen huurdersvereniging Vreewijk, Bewoners Organisatie Vreewijk (BOV), deelgemeente Feijenoord en Stichting Havensteder. Januari 2013.

Vreewijk



havensteder  
sterk in samen



De inhoud van deze factsheets is zorgvuldig samengesteld op basis van de beschikbare informatie op dit moment. Aan de inhoud kunt u geen rechten ontleen.

# Factsheets

## Vreewijkhuis en Verbeteraanpak Tuindorp Vreewijk



## Het Vreewijkhuis

Het pand aan de Dreef 83a is destijds ontworpen voor een winkel op de begane grond en heeft door de jaren heen vele functies gehad. In de jaren '50 was het een consultatiebureau. Vanaf 2000 is de Bewoners Organisatie Vreewijk (BOV) er gehuisvest. De BOV heeft ruimte gemaakt voor het Vreewijkhuis. Op 24 januari 2013 is het pand heropend met een nieuw doel en een nieuwe naam: het Vreewijkhuis.

## Samenwerken

Vanuit de projectgroep Vreewijk Verder werken de huurdersvereniging Vreewijk, de Bewoners Organisatie Vreewijk (BOV), de deelgemeente Feijenoord en Havensteder al langere tijd samen aan de verbeteraanpak van de 1.327 woningen in Tuindorp Vreewijk. Een unieke manier van samenwerken, die goed past bij Tuindorp Vreewijk en haar bewoners. En vanaf nu ook vanuit hetzelfde pand.

## Werkzaamheden

Omdat samenwerken prettiger is als je dicht bij elkaar zit, werken de vier partijen vanaf 24 januari 2013 met elkaar vanuit één locatie in Tuindorp Vreewijk. Havensteder richt zich vanuit dit pand op alle werkzaamheden die voortvloeien uit het Verbeterprogramma Vreewijk. Vanuit het pand aan de Pythagorasweg worden de reguliere verhuurzaken geregeld. De huurdersvereniging Vreewijk en de BOV verrichten vanuit het Vreewijkhuis hun reguliere werkzaamheden, waaronder de verbeteraanpak. De deelgemeente Feijenoord is regelmatig aanwezig in het Vreewijkhuis voor afstemming en overleg.

## Bewonersvragen

Bewoners kunnen vanaf 24 januari 2013 met al hun vragen terecht bij het Vreewijkhuis aan de Dreef 83a zoals:

- vragen over de verbeteraanpak van de 1.327 woningen;
- spreekuren wijkbeheerder Havensteder, wijkagent, Trefpunt;
- hulp bij het invullen van belastingaangiften;
- melden van zwerfafval en grofvuil;
- melden van verwaarlozing van tuinen;
- hulp bij zoekopdracht Woonnet Rijnmond.

## Partners

De vier partijen organiseren daarnaast ook thema-avonden over bijvoorbeeld instroom, duurzaamheid, groen, 55+, koop en huur, et cetera. Het Vreewijkhuis is de centrale plek voor vergaderingen van projectgroepen, werkgroepen en planteam. Samenwerkende partners, zoals Dura Vermeer, en wijkpartijen, zoals opbouwwerk, kunnen ruimtes of werkplekken huren in het pand.

## Burgerinitiatief

Tuindorp Vreewijk is een burgerinitiatief samen met bankiers Van der Mandele en Mees, notaris Dutilh en architect Van Ravesteyn. Het is een van de vroegste voorbeelden van een tuindorp in een stad. Het stedenbouwkundige plan was van Berlage (1914). De woningbouw werd opgedragen aan de bureaus Granpré Molière, Verhagen en Kok architecten en De Roos en Overeynder. De eerste woningen in Vreewijk zijn in 1916 gebouwd.

## Grootste tuindorp van Nederland

Toen Vreewijk af was, strekte zich in Rotterdam-Zuid het grootste tuindorp van ons land uit. Vreewijk was een geliefde plek om te wonen, vooral voor ambtenaren en beter betaalde arbeiders. Buitenlucht en een gezonde leefomgeving droegen bij aan het levensgeluk van de bewoners.

## Beschermd stadsgezicht

Het woonmilieu in Tuindorp Vreewijk heeft een extra dimensie vanwege de grote cultuurhistorische waarde. Vreewijk heeft een voor-aanstaande plaats in de geschiedenis van de Nederlandse stedenbouw en architectuur als een van de eerste en grootste tuindorpen van ons land. Tuindorp Vreewijk is in 2007 door het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) aangedragen als beschermd stadsgezicht. Op 16 februari 2012 wees staatssecretaris Zijlstra Tuindorp Vreewijk aan als beschermd stadsgezicht.

## Algemene info over Vreewijk Wonen

- Vreewijk heeft ruim 14.000 inwoners.
- In de wijk staan ongeveer 7.000 woningen. Daarvan bezit Havensteder er ongeveer 5.500. 10% van alle woningen zijn koopwoningen. De andere 90% zijn huurwoningen, waarvan Havensteder er 81% verhuurt.
- Bijna driekwart van het woningbestand is vooroorlogs.
- In Vreewijk zijn vrij veel drie- en vierkamerwoningen en relatief weinig woningen met vijf kamers of meer. Vreewijk heeft een bijzonder hoog percentage corporatiehuurwoningen en een laag percentage particuliere huurwoningen.
- In Vreewijk zijn ruim 15 gemeenschappelijke binnentuinen. Ze zijn destijds - en nog steeds - bedoeld als groenvoorziening, maar ook als speelterrein.
- Bewoners van Tuindorp Vreewijk zijn trots op hun wijk. Ze houden van de bijzondere sfeer en de saamhorigheid. Het woonmilieu heeft een sterke identiteit: een dorp in een stad.

## Bewoners

- 70% van de bewoners is autochtoon. Bij 65-plussers is dat zelfs 90%.
- Slechts weinig bewoners wonen korter dan twee jaar in Nederland.
- Relatief weinig inwoners zitten in de leeftijdscategorie van 23 tot en met 39 jaar. Een relatief groot aandeel vormen de 40-plussers (59%).
- Bijna de helft bestaat uit eenpersoonshuishoudens.

## Historie woningaanpak

Vreewijk is aan het begin van de vorige eeuw gebouwd. De ontwerpers wilden een leefbare omgeving voor Rotterdamse arbeiders bouwen. Dit concept werkt nu nog. De komende jaren gebeurt er veel in Tuindorp Vreewijk. Ook wordt een fors aantal woningen aangewezen als monument.

Jarenlang werd gesproken over hoe de woningen in Vreewijk verbeterd moesten worden. De bewoners ervoeren dit alsof alleen de woningcorporatie de beslissingen nam over de toekomst van hun huizen. De Vreewijkers konden zich daarin niet vinden en lieten dat ook weten. Zowel in de politiek als in de media wisten zij aandacht te trekken en medestanders te vinden. In 2008 wist wethouder Karakus de ontstane impasse te doorbreken met het compromisvoorstel: verbetering van de woningen van Vreewijk is: 'behoud tenzij'.

## Beeldbepalende woningen en monumenten

Beeldbepalende woningen zijn woningen die beeldbepalend zijn voor de straat of wijk. In het verbeterprogramma voor de aanpak van de woningen in Vreewijk staat: 'De beeldbepalende bebouwing zorgt voor de verankering van het historische stadsbeeld. De aanpak is renovatie. De beeldbepalende bebouwing vormt de maatstaf voor de aanpak van de beeldondersteunende bebouwing. Het gaat om de samenhang in het stadsbeeld.'

Alle beeldbepalende woningen worden gerenoveerd. De woningen die als monumenten worden aangewezen, worden gerestaureerd. In alle andere gevallen geldt 'behoud tenzij'. Deze woningen worden gerenoveerd of komen in aanmerking voor vervangende nieuwbouw. Hierbij wordt rekening gehouden met het beschermd stadsgezicht. Het besluit over de ingreep wordt per deelproject en per planteam gemaakt.

## Verbeterprogramma

Wethouder Karakus stelde als voorwaarde voor de verdere woningaanpak dat samenwerking, in de vorm van een projectgroep, gevonden moest worden tussen de BOV, Huurdersvereniging Vreewijk, Havensteder en de (deel)gemeente. In februari 2009 kwam de Projectgroep Vreewijk voor het eerst bijeen om met elkaar een Verbeterprogramma op te stellen. De uitkomsten van het cultureel-historisch onderzoek Vreewijk en andere onderzoeken, werden handvatten om het programma te formuleren. In mei 2011 schudden de partijen elkaar de hand en stelden ze het Verbeterprogramma Vreewijk vast. Sinds die tijd werkt de projectgroep aan de uitvoer van het Verbeterprogramma Vreewijk.

## Financiële bijdragen

Het Rijk en de gemeente Rotterdam dragen financieel bij aan de toekomst van Tuindorp Vreewijk. Het Rijk zal bijdragen door een aantal woningen aan te wijzen als rijksmonument. De gemeente Rotterdam zal investeren in het openbaar gebied. Door het verkrijgen van de monumentenstatus is het mogelijk een financiering met lage rente te verkrijgen bij het Nationaal Restauratiefonds. Het financieel voordeel biedt soelaas voor het tekort in de gebiedsexploitatie.

De staatssecretaris van OCW heeft 35 blokken aangewezen als beschermd monument. Dit, samen met de afspraak dat de gemeente de investeringen op het openbaar gebied voor eigen rekening en risico uitvoert en de bijdrage van Havensteder voor de sociale huurwoningen, maakt de kans op een dekkende exploitatie reëel.