

Aanpak Bomenwijk: afspraken en intenties

De Bomenwijk in Delft is toe aan een grondige vernieuwing. De Bewonerswerkgroep Bomenwijk, de gemeente Delft en Vestia Delft vinden dat het prettig wonen moet blijven in de wijk, nu en in de toekomst. Daarvoor zijn meerdere maatregelen nodig van verschillende aard. Dit document met afspraken en intenties vormt de basis voor de aanpak van de Bomenwijk, zoals de gemeente Delft en Vestia Delft op 7 maart 2006 zijn overeengekomen na nauw overleg met de Bewonerswerkgroep Bomenwijk. Het document beschrijft achtereenvolgens de uitgangssituatie, wie de participerende partijen zijn, welke doelstelling zij nastreven, welke maatregelen daarbij horen, hoe dit gerealiseerd wordt en onder welke condities de aanpak gestalte krijgt. Een en ander is vastgelegd in duidelijke afspraken, ondertekend door beide partijen en overhandigd aan de Bewonerswerkgroep, als bevestiging van hun bijdrage en belangrijke rol hierin.

Uitgangssituatie

De Bomenwijk in Delft is gebouwd in de jaren 50. Deze naoorlogse wijk voorziet in een specifieke woonbehoefte en bevat veel waardevolle elementen. De sociale verbanden zijn sterk en ruim 70 procent van de bewoners uit de Bomenwijk geeft aan dat zij graag in de wijk willen blijven wonen. Ook het groene karakter en de stedenbouwkundige opzet van de wijk zijn sterke elementen. Echter, de woontechnische staat van de woningen zelf is slecht. Woningen zijn klein, beschikken over verouderde installaties, ze zijn gehorig en hebben veel last van vocht- en tochtproblemen. Alleen onderhoud is onvoldoende om te zorgen dat de woningen weer voldoende comfort bieden. Het feit dat zoveel mensen – ondanks fysieke ongemakken – met veel plezier in de Bomenwijk wonen, vraagt een zorgvuldige blik op de toekomst van de wijk en de woningen.

Ondergetekenden

Bovenstaande uitgangssituatie in aanmerking nemende, hebben de volgende partijen dit document met afspraken en intenties opgesteld en ondertekend op 7 maart 2006, in het bijzijn van de Bewonerswerkgroep Bomenwijk:

Vestia Delft, vertegenwoordigd door haar bedrijfsdirecteur de heer drs. G.P.M. den Ouden, hierna te noemen 'Vestia'

en

Gemeente Delft, vertegenwoordigd door wethouder ir. H.J. Grashoff en drs. R. Vuijk.

Ondertekening van het document geeft aan dat beide partijen de afspraken serieus nemen en dat deze als onderlegger dienen voor de verdere uitwerking van de aanpak van de Bomenwijk.

Doelstelling

De aanpak van de Bomenwijk heeft als doel dat de wijk voor huidige en nieuwe bewoners een goede buurt blijft om te wonen. De wijk moet bovendien meer variatie krijgen, zodat de woonmogelijkheden toenemen voor huidige en nieuwe bewoners. Partijen hebben afgesproken dat de wijk ook tijdens de vernieuwing op peil gehouden wordt. Voor bewoners blijft het gedurende deze periode goed wonen in de Bomenwijk.

De aanpak

In de Bomenwijk wordt de woningvoorraad in zijn geheel aangepakt, met maatregelen die passen bij de behoeften van huidige en nieuwe bewoners en bij de ontwikkelingen in de markt. Woningen die goed zijn, worden behouden, bestaande producten worden verbeterd en nieuwe producten worden toegevoegd. Partijen hebben hiervoor op hoofdlijnen het volgende afgesproken:

Vervanging bestaande woningen door nieuwbouw

Op verschillende plekken en in verschillende fases worden bestaande woningen vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw bestaat uit verschillende typen woningen met verschillende eigendomsvormen, voor verschillende doelgroepen en in verschillende prijsklassen.

Renovatie goedkopere woningen en koopoptie

Portiek-etagewoningen

Tijdens de uitvoering van deelplan 1 wordt één nader te bepalen blok portiek-etagewoningen op hoog niveau gerenoveerd en voor een lage huurprijs verhuurd. Bij mutatie worden deze woningen verkocht als sociale koopwoning. Deze woningen voorzien zo in een specifieke woonbehoefte van bewoners met een inkomen onder de huurtoeslaggrens, maar die vanwege omstandigheden niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. De zittende bewoners krijgen tevens een optie tot koop.

Duplexwoningen

Een tweede renovatieproject betreft het samenvoegen van een nader te bepalen aantal duplexwoningen. De samengevoegde woningen kunnen voor huidige bewoners van de wijk een aantrekkelijke nieuwe woning zijn. Hun herhuisvesting kan hiermee binnen de wijk gerealiseerd worden. Er wordt onderzocht of de samengevoegde woningen daadwerkelijk passen bij de wensen van de beoogde bewoners. Vooralsnog wordt in dit kader gedacht aan koopwoningen.

Groot onderhoud en verbeteringsproject huidige eengezinswoningen

Eengezinswoningen zijn een veel gevraagd product op de Delftse woningmarkt. In de Bomenwijk zijn de eengezinswoningen echter aan verbetering toe. Er wordt gewerkt aan een plan voor groot onderhoud en verbeteringen voor deze woningen.

Verkoop van bestaande woningen

Voor eengezinswoningen start een verkoopprogramma. Welke woningen exact voor verkoop in aanmerking komen en volgens welke procedure dit gebeurt, wordt in de eerste helft van 2006 nader bepaald. De te verkopen woningen worden in ieder geval eerst aangeboden aan zittende bewoners. Indien deze woning niet door de zittende bewoner wordt aangekocht, zal deze alsnog worden verkocht bij mutatie.

Op termijn woningen toevoegen in het gebied langs de A13

In het gebied langs de A13 zijn zowel nieuwbouw als (ingrijpende) renovatie opties voor de toekomst. Besluitvorming over deze zone wordt uitgesteld tot minimaal 2010. De dan geldende regelgeving op het gebied van milieu- en geluidsnormen in relatie tot het bouwen, is bepalend voor de keuzes die worden gemaakt.

De ingreep voor de portiek-etageflats aan de Wilgenlaan is eveneens afhankelijk van deze regelgeving en op dit moment dus nog niet te bepalen. Vooralsnog gaan partijen uit van renovatie.

Voorzieningen op peil brengen

Voor een leefbare wijk met voldoende kwaliteit voor de toekomst zijn ook voorzieningen van groot belang. Bij de aanpak van de Bomenwijk is dan ook afgesproken dat de voorzieningen in de wijk worden geoptimaliseerd. Onder andere wordt een nieuwe supermarkt gerealiseerd. Ook de parkeercapaciteit wordt op peil gebracht, volgens de normen van de gemeente. Voor het buurthuis wordt gezocht naar een oplossing. Tot die tijd wordt gezorgd voor een tijdelijke voorziening. Vestia en de gemeente Delft maken nadere afspraken over de kosten voor deze tijdelijke voorziening.

Op orde brengen van de waterhuishouding

Om te kunnen voldoen aan nationale wetgeving en provinciale regelgeving wat betreft waterhuishouding, wordt in de nieuwe Bomenwijk aan het huidige wateroppervlak ca. 3.100 m² toegevoegd. Dit gebeurt door onder meer een bovengrondse watergang aan te leggen tussen de Elzenlaan en de Wilgenlaan (parallel aan de Tweemolentjeskade). De standpunten over de wijze waarop de watergang exact wordt gerealiseerd, liggen nog uiteen. De inhoudelijke discussie hierover wordt verder gevoerd bij het opstellen van het Ontwikkelingsplan voor de Bomenwijk. De Bewonerswerkgroep is ook hierbij betrokken. De formele besluitvorming over hoe de wateropgave wordt gerealiseerd, vindt plaats bij vaststelling van dit Ontwikkelingsplan door de gemeenteraad. Deze besluitvorming staat open voor formele inspraak door belanghebbenden. De realisatie van de watergang zal niet eerder dan 2015 tot stand komen. Bewoners van woningen aan de Tweemolentjeskade hebben een woongarantie tot ten minste 2015..

Realisatie van de vernieuwing

De totale aanpak van de Bomenwijk duurt zo'n 10 tot 15 jaar. Daarom is het project opgedeeld in een aantal deelplannen. Zo blijft elk deelplan een overzichtelijke termijn beslaan. Bovendien ontstaat de mogelijkheid om gedurende de aanpak ervaringen te gebruiken bij een volgend deelplan en rekening te houden met de actuele vraag van huidige en toekomstige bewoners naar bepaalde woningtypen, eigendomsvormen en prijsklassen. Het tempo van de aanpak (dus ook van de afzonderlijke deelplannen) wordt bepaald door het tempo van de herhuisvesting.

Deelplan 1

Op dit moment is voor deelplan 1 het programma gedefinieerd. Het gebied van deelplan 1 betreft de bebouwing rond het Lindeplein, een gedeelte van de Elzenlaan, een blok duplexwoningen in de Esdoornlaan en een nader te bepalen portiekflat.

Het volgende programma is aan de orde:

- Sloop van een blok portiekwoningen (blok 14, 24 woningen) aan de Elzenlaan;
- Verwerving en sloop van alle bebouwing rond het Lindeplein (blokjes 68, 69 en 70). Er wordt gezocht naar een alternatief voor het buurthuis;
- Nieuwbouw van ca. 70 appartementen geschikt voor ouderen in de sociale huursector;
- Nieuwbouw supermarkt van ca. 1000 m²;
- Nieuwbouw van een parkeergarage (ca. 90 plaatsen);
- Eengezinswoningen: groot onderhoud, verbeteringsproject en nader te bepalen verkoopprogramma van eengezinswoningen;
- Renovatie voor nader te bepalen portiekflat;
- Samenvoegen acht duplexwoningen in de Esdoornlaan.

In het op te stellen Ontwikkelingsplan voor deelplan 1 wordt ook uiteengezet hoe de gehele wateropgave (kwantiteit, locatie en kwaliteit) wordt gerealiseerd in de nieuwe Bomenwijk. De inhoudelijke discussie over de wijze waarop de watergang tot stand komt, wordt in dit kader gevoerd.

De wijziging van deelplan 1 kan een nieuwe periode van onzekerheid betekenen voor sommige bewoners van de Elzenlaan, die al rekening hebben gehouden met sloop. Bij deze bewoners wordt nagegaan of zij dit een positieve verandering vinden ten opzichte van eerdere plannen of dat hiervoor een oplossing moet worden gezocht.

Deelplan 2

In de periode april-mei 2006 wordt ook voor deelplan 2 het plangebied gedefinieerd. Vervolgens wordt het programma uitgewerkt, inclusief de beoogde doelgroepen. Het streven is om in de eerste helft van 2006 concrete afspraken te maken over de invulling van deelplan 2. Het gebied zal grofweg de helft van de portiekflats en duplexwoningen bevatten die over zijn na deelplan 1 en omvat de aanpak tot en met 2011.

Evaluatie

De aanpak van de Bomenwijk duurt een aantal jaren. Door niet nu al de aanpak in z'n totaliteit vast te leggen, ontstaat de mogelijkheid om per gerealiseerd deelplan te beoordelen of we nog op de goede weg zitten. Aan de hand van ervaringen met de inmiddels gerealiseerde producten wordt dit geëvalueerd. Tegelijk vindt een afstemming plaats op de (nieuwe) behoeften van huidige en toekomstige bewoners. Criteria die hierbij een rol spelen zijn:

- a) Terugkeergarantie voor bewoners die op 7 maart 2006 in de wijk wonen;
- b) Na de aanpak in de Bomenwijk zijn minimaal genoeg woningen beschikbaar om de terugkeergarantie aan huidige bewoners waar te maken;
- c) Woningen die passen bij de behoeften van de beoogde doelgroepen;
- d) Gedifferentieerd aanbod van woningen;
- e) Variatie in doelgroepen;
- f) Financiële overwegingen door Vestia Delft;
- g) De mate waarin woningen daadwerkelijk door de beoogde doelgroepen worden afgenomen;
- h) Stedenbouwkundige kwaliteit (beeldkwaliteit, ruimtelijke indeling, verhouding groen – bebouwing, parkeren, water, bouwhoogten, etc.).

Proces

De aanpak van de Bomenwijk wordt allereerst gebaseerd op dit document met afspraken en intenties. In oktober 2005 hebben de Bewonerswerkgroep, Vestia Delft en de gemeente Delft in procesafspraken vastgelegd hoe partijen met elkaar omgaan en welke procesafspraken gelden

(bijlage 3). Bij de verdere uitwerking van de deelplannen in programma's en bij de evaluatie van gerealiseerde deelplannen werken de betrokken partijen nauw samen. Dit gebeurt op verschillende niveaus en volgens een nader te bepalen organisatiestructuur en procedures. Gezamenlijk wordt een traject ontworpen voor communicatie en participatie, zowel voor individuele bewoners als voor de georganiseerde bewoners.

Randvoorwaarden en condities

De afspraken zoals genoemd in de voorgaande paragrafen gelden onder een aantal gezamenlijk vastgestelde randvoorwaarden en condities. Een eerste belangrijke randvoorwaarde is dat de opgeleverde huurwoningen in eerste instantie worden verhuurd aan bewoners van de Bomenwijk. Daarbij wordt gewerkt volgens de systematiek van de regionale woonruimteverordening.

Partijen hebben verder het volgende afgesproken met betrekking tot randvoorwaarden en condities:

Sociaal plan

In het sociaal plan worden de rechten en plichten van partijen geregeld. In het sociaal plan zijn afspraken vastgelegd over onder andere de positie van bewoners tijdens de aanpak van de Bomenwijk, hoe om te gaan met verhuiskostenvergoeding en urgentieverklaringen, ondersteuning van bewoners bij het vinden van een andere woning en de rol van een toetsingscommissie en sociaal fonds. Ook de wijze waarop informatie wordt gegeven aan bewoners, het beperken van overlast en de aandacht voor de leefbaarheid vormen belangrijke onderdelen van het sociaal plan. In het sociaal plan is tevens geregeld dat alle bewoners van de Bomenwijk die op de datum van de ondertekening van dit document (7 maart 2006) in de Bomenwijk wonen, een Bomenwijkgarantie krijgen. Dat betekent dat zij in de Bomenwijk kunnen blijven wonen of hier kunnen terugkeren.

Beheer en onderhoud tijdens de vernieuwing

In het tweede kwartaal van 2006 wordt een eerste aanzet gedaan voor een adequaat beheerplan voor de wijk. Zo wordt ervoor gezorgd dat ook tijdens de aanpak van de Bomenwijk de leefbaarheid van de wijk op een goed niveau blijft.

Voor woningen in de Bomenwijk, waarvan verwacht wordt dat deze nog langer dan 5 jaar blijven staan, geldt het reguliere onderhoudsbeleid. Dit betekent dat er volgens de onderhoudsplanning zo veel mogelijk de noodzakelijke maatregelen worden uitgevoerd, dat bij mutatie maatregelen worden uitgevoerd om de woningen verhuurklaar te krijgen en dat noodzakelijk reparatieonderhoud wordt uitgevoerd. Voor woningen waarvan verwacht wordt dat er binnen 5 jaar een ingreep plaatsvindt, geldt een terughoudend onderhoudsbeleid. Dat wil zeggen dat gerepareerd wordt wat stuk is en wat nodig is vanuit het oogpunt van veiligheid, maar dat er geen keukens en badkamers vernieuwd worden en dat er geen planmatige activiteiten meer plaatsvinden.

Afspraken over onderhoud en beheer zijn tevens vastgelegd in het sociaal plan.

Ondertekening en acceptatie

Genoemde partijen verklaren het eens te zijn met de inhoud van dit document en hun inspanningen erop te richten de hierin genoemde afspraken te realiseren.

Aldus overeengekomen, in drievoud,
Delft, 8 maart 2006

Gemeente Delft

Vestia Delft

Het derde exemplaar van dit document wordt overhandigd aan de Bewonerswerkgroep Bomenwijk, die als derde belangrijke partij betrokken is geweest bij het tot stand komen van de in dit document genoemde afspraken.

Bijlagen

1. Kaartje met bloknummers
2. Kaartje deelplan 1
3. Procesafspraken korte termijn Vestia Delft – Bewonerswerkgroep – Gemeente Delft, 25 oktober 2005
4. Sociaal plan