

# Bijlage bij het Masterplan Jaffa – vraag en antwoord

## a) inhoudelijke vragen en antwoorden

### **Vraag 1: Waarom wordt de Sophiakade uiteindelijk toch gesloopt en is niet gekozen voor behoud, dat blijkt namelijk niet onomstotelijk uit de ontwikkelingsvisie?**

Antwoord vraag 1: Ongeveer 2/3 van de bebouwing aan de Sophiakade (binnen het masterplan) heeft matige funderingskwaliteit (handhavingstermijn 10 à 20 jaar) en 1/3 deel heeft een kwaliteit met een handhavingstermijn van ca. 30 jaar. Voor 2/3 van de Sophiakade geldt dan ook dat ingrepen in de bestaande bebouwing alleen kunnen worden gedaan met funderingsherstel om zodoende de levensduur te verlengen om de kosten van de hoge investering met de exploitatie te dekken. Dat resulteert in een ingreep, die een investeringsniveau van nieuwbouw heeft, maar met als resultaat woningen van minder kwaliteit en handhaving van appartementen in plaats van eengezinswoningen. Om die reden voor Woonstad geen wenselijke optie en ook niet het gewenste type woningen vanuit de door de (deel)gemeente gestelde kaders. Voor 1/3 van de Sophiakade geldt dat er geïnvesteerd zou kunnen worden, zonder dat in de fundering hoeft te worden geïnvesteerd. Het gaat echter wel om ingrepen die niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd. Bewoners moeten, net als bij sloop nieuwbouw verhuizen, hetgeen voor de huidige bewoners hetzelfde gevolg heeft.

Daarnaast valt in dit deel van de Sophiakade ook één van de twee doorbraken naar de Sophiakade als gevolg van het uitgangspunt uit de ontwikkelingsvisie om de relatie met de Boezem te versterken. Hierdoor wordt het gedeelte wat gehandhaafd zou kunnen worden klein en levert dit een verbrokkeld beeld op, wat niet bijdraagt aan een aantrekkelijk beeld en programma voor een nieuwe buurt. De kwaliteit van het masterplan komt juist tot uiting in het maken van ruimere bouwblokken, met meer lucht en ruimte in Jaffa en de genoemde versterking van de relatie met de Sophiakade, waardoor de twee doorbraken essentieel zijn.

Voor de woningen aan de Sophiastreet (achterzijde Sophiakade) geldt dat deze vanwege woningtype, weinig oppervlakte en ligging (zeer weinig ruimte aan achterzijde) slecht verhuurbaar zijn. Deze woningen kunnen niet worden getransformeerd in woningen die aantrekkelijk zijn voor nieuwe doelgroepen. Handhaven van het zeer ondiepe bouwblok Sophiakade/ Sophiastreet kan niet worden gecombineerd met de wens van ruime bouwblokken en doorbraken naar de Sophiakade.

Om aan de beoogde ambitie tegemoet te komen wordt in de ontwikkelingsvisie ook voorgesteld om grotere delen van Jaffa Zuid te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Tijdens behandeling van de ontwikkelingsvisie in de deelraad op 15 maart 2007 heeft u de voorkeur uitgesproken voor ambitieniveau 3 "Kansen benutten" en 4 "Integrale aanpak". Beide ambitieniveaus gingen uit van sloop van het grootste gedeelte van de Sophiakade (niveau 3) of de volledige sloop van het gedeelte van de Sophiakade in Jaffa (niveau 4).

Het starten met nieuwbouw aan bijv. de Ommoordsestraat is geen werkbare optie, omdat vanwege de ruimere bouwblokken het bestaande stratenpatroon niet wordt gehandhaafd.

### **Vraag 2: Waarom is het Berkelplein geen onderdeel van dit masterplan en hoe dan de bestaande problemen daar aan te pakken?**

Antwoord vraag 2: Een eventuele herinrichting van het Berkelplein hoort samen te gaan met nieuw- of verbouw van de Arentschool en het betrekken van het Berkelplein bij die school als schoolplein.

Aangezien de plannen voor de Arentschool in deze fase nog niet concreet genoeg / uitvoeringsgereed zijn, is het ook niet verstandig om nu wel al het Berkelplein te herinrichten. De aanpak van de bestaande leefbaarheids- en veiligheidsproblemen vindt plaats via het deelgemeentelijk Actieplan Veilig en concrete acties die volgen uit het integrale wijkactieprogramma (iWAP).

### **Vraag 3: Wat te doen met omliggende gebieden als Vredenoord, Vlietlaan/Middelpunt en Gashouderbuurt west?**

Antwoord vraag 3: op dit moment zal er nog geen fysieke aanpak voor die gebieden plaats vinden, maar tijdens de realisatie van het masterplan Jaffa zal wel gericht de leefbaarheid en veiligheid gemonitord / aangepakt worden. De aanpak van het winkelgebied Vlietlaan is de spil hierbij en

hiervoor is inmiddels een concreet plan van aanpak in uitvoering als onderdeel van het stedelijke Actieplan Winkelgebieden.

#### **Vraag 4: wat is de gehanteerde parkeernorm?**

Antwoord vraag 4: de stedelijke normen zijn onverkort toegepast en van die parkeernorm is ca. 2/3 deel op eigen terrein gerealiseerd en 1/3 deel in de buitenruimte door middel van éénzijdig parkeren in de woonstraten. Dit resulteert in ca. 180 parkeerplaatsen op eigen terrein en maximaal 83 parkeerplaatsen op straat.

#### **Vraag 5: waarom wordt er niet meer gebouwd voor de doelgroep van net afgestudeerde studenten die alleen of met z'n tweeën wonen?**

Antwoord vraag 5: Er is wel degelijk aanbod voor deze groep in het nieuwe Jaffa, maar de nadruk ligt inderdaad op eengezinswoningen voor stellen met kinderen of kindervens. Die nadruk is ingegeven door de grote vraag naar en het beperkte aanbod van voor die groep huishoudens geschikte woningen en maakt wooncarrière binnen de eigen wijk dus beter mogelijk. Voor net afgestudeerden is in Kralingen-West is binnen de bestaande voorraad wel behoorlijk veel aanbod beschikbaar en de noodzaak om daar in Jaffa in te voorzien is dus minder groot.

#### **Vraag 6: Waarom wordt er met gesloten bouwblokken gewerkt waardoor alleen de bewoners zelf van die groene binnenruimtes kunnen genieten?**

Antwoord vraag 6: Er zijn niet overal even goede ervaringen met open bouwblokken. Die leiden vaak tot schemerzones tussen openbaar en privé met de nodige leefbaarheids- en veiligheidsproblemen. Tevens biedt een gesloten bouwblok door die geslotenheid een enorme buffer voor 'stadsgeluiden', waardoor de binnentuinen een zee van rust zijn voor de bewoners, dit is een unieke woonkwaliteit die zich op diverse plaatsen in de stad, o.a. in Jericho, al meer dan honderd jaar bewezen heeft. Het principe van gesloten bouwblok sluit aan bij de stedelijke structuur van Kralingen-West. Daarnaast biedt de ruimere opzet van de openbare ruimte, met bredere straten en éénzijdig parkeren, bomenrijen en twee speelstraten in de buitenruimte die ruimtelijke en groene uitstraling die gewenst is.

### **b) Procesvragen en antwoorden**

#### **Vraag 7: wat is het draagvlak voor het masterplan in het te slopen deel van de wijk en specifiek op de Sophiakade?**

Antwoord vraag 7: Op 18 mei 2009 is er op verzoek van bewoners, een overleg gehouden met een groep bewoners van de Sophiakade. Bekend is dat een deel van de bewoners van de Sophiakade eerder tegen sloop was. Tijdens deze bijeenkomst hebben bewoners aangegeven het vooral belangrijk te vinden de garantie te krijgen op herhuisvesting naar goede woningen, bij voorkeur gelegen aan de Sophiakade. Door de regiodirecteur van Woonstad is toegezegd dat hier zoveel als mogelijk aan tegemoet wordt gekomen, door maatwerk en individuele begeleiding. Er is recent geen peiling gedaan naar voor-en tegenstanders voor sloop onder de bewoners. Tijdens de bewonersavond gehouden op 8 juli 2009 was er zeker geen grote weerstand tegen sloop. Ook tijdens de laatste klankbordgroep van 29 september jongstleden, waarbij ongeveer de helft van de bewoners van de Sophiakade aanwezig was, stond de inhoud van het plan (incl. sloop van de Sophiakade) niet meer ter discussie. Er wordt wel met name zekerheid gevraagd over hoe de herhuisvesting verloopt, wat het sociaal plan inhoudt en wanneer wat gaat gebeuren. Men wil nu na al die jaren zekerheid over de start van de herhuisvesting.

#### **Vraag 8: Wat hebben de gesprekken met bewoners in de klankbordgroep voor doorwerking gehad in het masterplan?**

Antwoord vraag 8: De besprekingen in de klankbordgroep hebben o.a. gevolgen gehad voor de wijze van herhuisvesting. Dat Woonstad maatwerk levert met individuele begeleiding en dat er al woningen binnen Jaffa beschikbaar worden gehouden voor de herhuisvesting van de bewoners. Maar ook inzicht in het feit dat herhuisvesting niet beperkt kan blijven tot Jaffa, maar zich richt op geheel

Kralingen. Daarnaast was er aandacht voor de planning van de herhuisvesting en de fasering hiervan. Belangrijk hierbij was het wegnemen van het ongelof dat er daadwerkelijk met de herhuisvesting zal worden begonnen. Dat betekent voor ons dat er nu snel een definitieve beslissing over het masterplan moet worden genomen om verder uitstel of vertraging voorkomen.

Verder is gesproken over de inzet die Woonstad zal plegen wat betreft het onderhoud van haar woningen in de rest van Jaffa.

Qua inhoud van het plan hebben de gesprekken onder andere gevolgen gehad voor het idee over de uiteindelijke plek voor een supermarkt en over de toekomstige plek van de Arentschool aan het Berkelplein. Tenslotte zijn in de klankbordgroep ook verschillende korte termijn activiteiten besproken, waaronder de zomerfestiviteiten op het Berkelplein.

Binnen de klankbordgroep was bij de deelnemende bewoners en andere geïnteresseerden vaak meer behoefte aan gesprekken over het proces dan over de inhoud. Het mee bepalen van de onderwerpen waarover gesproken wordt door betrokken bewoners hebben de betrokken professionals willen respecteren.

### **Vraag 9: waarom is voor trede 1 en 2 van de participatieladder gekozen?**

Antwoord vraag 9: Er is gestreefd naar maximale participatie binnen de kaders die door de deelraad, het DB en de voorgeschiedenis van de planvorming gegeven zijn. Eén van die kaders was de overtuiging bij alle betrokkenen dat in elk geval de begin 2009 gedane belofte aan de bewoners dat er voor de zomer een nieuw masterplan zou liggen gestand diende te worden gedaan om de het vertrouwen te behouden en terug te winnen. Deze beperking maakte dat er een forse tijdsdruk op het proces stond. Een ander kader was de door de deelraad in 2007 behandelde ontwikkelingsvisie en de aanscherping daarvan van begin 2009. Daarmee waren bijvoorbeeld het accent op niet-sociale huurwoningen in Jaffa zuid, ruimere bouwblokken, kleiner aantal nieuwe woningen en het versterken van de relatie tussen de buurt en Sophiakade een gegeven. Dit beperkte de keuzevrijheid bij het meedenken door bewoners tot maximaal trede 2 van de participatieladder. Trede 1 betekent dat er nadrukkelijke aandacht is voor informatie naar de burgers toe over aanstaande ontwikkelingen. Trede 2 houdt in dat de burger een raadgevende rol heeft, waarbij betrokken bewoners volwaardige gesprekspartner zijn, maar dat de deelgemeente zich niet automatisch verbindt aan de resultaten die daaruit voortkomen.

### **Vraag 10: Hoe gaat het uitverhuizen in zijn werk?**

Antwoord vraag 10: Dit staat elders in het masterplan beschreven. T.b.v. de herhuisvesting wordt op basis van het sociaal statuut een sociaal plan opgesteld, waarin alle rechten en plichten voor de huurders zijn opgenomen. Zodra over het masterplan een positief besluit is genomen, begint Woonstad met de voorbereiding van de herhuisvesting. Huurders ontvangen een brief waarin de voorgenomen sloop, het sloopbesluit wordt aangekondigd en een verzoek akkoord te gaan met de huuropzegging. Vervolgens ontvangt de huurder een brief voor een afspraak over het verhuisgesprek met een medewerker van Woonstad, waarna men een zgn. verhuispas met stadsvernieuwingsurgentie ontvangt. Huurders kunnen gebruik maken van de spreekuren en ondersteuning van Woonstad. Woonstad levert hierbij maatwerk aan huurders, in de zin dat in overleg met de huurder gekeken wordt naar de woning, huurhoogte, inkomen en huurtoeslag. Per fase wordt ca. 1 jaar voor uitverhuizen uitgetrokken.

### **Vraag 11: Waar moeten de lagere inkomens in het te slopen deel van Jaffa naar toe als daar voor hen weinig betaalbare woningen terugkomen?**

Antwoord vraag 11: Veel bewoners hebben tijdens de bewonersavond op 8 juli aangegeven naar een woning te willen in Kralingen. Degenen die straks moeten verhuizen worden met voorrang bemiddeld naar andere sociale huurwoningen van Woonstad in Kralingen. Woonstad heeft hier ca. 7.000 woningen waarvan er ca. 400 per jaar beschikbaar komen. Woonstad garandeert dus de terugkeermogelijkheid naar Kralingen. En daarnaast is er voor een beperkt aantal huurders de mogelijkheid een woning in Jaffa te betrekken. Woonstad houdt vooruitlopend op de herhuisvesting nu al woningen beschikbaar in de complexen in Jaffa-Noord en te handhaven delen van de Sophiakade. Overigens staat het liefhebbers vrij om met een urgentie die geldt voor alle woningen van Woningnet Rijnmond desgewenst ook elders naar een huurwoning te zoeken.

**Vraag 12: wat gaat Woonstad nu doen op het gebied van onderhoud in het deel van Jaffa dat behouden blijft?**

Antwoord vraag 12: Woonstad komt begin 2010 met een plan van aanpak voor het onderhoud van haar woningen in Jaffa Noord voor de komende 5 jaar. Per jaar zullen ca. 100 woningen worden verbeterd met planmatig onderhoud.

**Vraag 13: Hoe zijn en worden ondernemers betrokken bij de plannen en wat voor afspraken worden en zijn er met hen gemaakt?**

Antwoord vraag 13: Ondernemers die moeten vertrekken voor de sloop zijn op een informatieavond, gehouden op 13 mei 2009, geïnformeerd. Daarna is door Woonstad met iedere ondernemer afzonderlijk overlegd over de individuele situatie, de rechten en de gang van zaken bij bedrijfsverplaatsing en/of beëindiging. Dit verschilt per ondernemer en afhankelijk van de huurovereenkomst. Op 14 oktober zijn de ondernemers die huurder zijn van Woonstad uitgenodigd voor een bijeenkomst om hen te informeren over de laatste stand van zaken van het masterplan en de planning. Daarnaast worden winkeliers van het gehele Middelpunt betrokken bij de activiteiten t.b.v. de aanpak van het winkelcentrum. Hierbij zijn de winkelstraatmanager en een medewerker van de deelgemeente betrokken.

In de nieuwbouw wordt voorzien in nieuwbouw met winkel- en bedrijfsruimte. Winkeliers die hiervoor in aanmerking wensen te komen kunnen dit aan Woonstad kenbaar maken, zodat men kan doorschuiven of terugkeren.

**Vraag 14: Is de financiële haalbaarheid wel voldoende hard? Kan Woonstad dit plan wel betalen?**

Antwoord vraag 14: Woonstad heeft de vernieuwing van Jaffa opgenomen in haar meerjaren investeringsprogramma. Er is dus met deze investering rekening gehouden. De geraamde investering op basis van het nu voorliggende plan valt daarbinnen. Woonstad gaat er vanuit dat zij dit plan kan financieren en maakt daarover afspraken met de gemeente.

**Vraag 15: Zijn de woningen wel verkoopbaar?**

Antwoord vraag 15: Er is een doelgroepen analyse gemaakt en een marktverkenning gedaan. Daaruit blijkt dat er vooral vraag is naar ruime eengezinswoningen met tuin. De woningbouwtypen en beoogde v.o.n.-prijzen zijn daarop gebaseerd. De prijzen zijn gemiddeld lager dan in Nieuw-Crooswijk. Hiervoor is gekozen om onderlinge concurrentie te beperken en de diversiteit van het aanbod in de deelgemeente te vergroten.

**Vraag 16: hoe groot is de kans dat we dadelijk in Jaffa met kaalslag geconfronteerd worden en de nieuwbouw vervolgens niet van de grond komt?**

Antwoord vraag 16: die kans is bijzonder klein, de omvang van het totale project is 350 woningen slopen en 190 woningen terugbouwen. Dit wordt in 3 fasen gerealiseerd. Nadat er uitverhuurd is, worden de woningen nog tijdelijk verhuurd. De sloop van de huizen vindt plaats op het moment dat het nieuwbouwplannen zijn ingediend en er bouwvergunning is aangevraagd. Er is dan al uitzicht op start bouw. In Nieuw-Crooswijk heeft per fase sloop plaats gevonden, zonder dat bouw hier gefaseerd op volgde, dit willen wij bij Jaffa voorkomen. Ter vergelijking: in Nieuw-Crooswijk gaat het om de herontwikkeling van een woningbestand van ca. 1825 woningen, terwijl dit in Jaffa 350 woningen betreft. In Nieuw-Crooswijk worden 1753 woningen terug gebouwd en dit aantal is 190 in Jaffa. Jaffa omvat dus duidelijk een ander (kleiner) schaalniveau dan Nieuw-Crooswijk. Gezien de kleinschaligheid van het hele project en de verschillende fases is het qua kaalslag dan ook niet te vergelijken met grote herstructureringsprojecten zoals Nieuw-Crooswijk.