

Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van de Kwaliteitssprong Rotterdam Zuid (2012-2015).



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Gemeente Rotterdam



- Preambule -

Partijen,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, handelend in de hoedanigheid van bestuursorgaan, hierna te noemen: "de minister"

en

De gemeente Rotterdam, te dezen vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, ruimtelijke ordening, vastgoed en stedelijke economie, hierna te noemen: "de gemeente"

en

Stichting Woonbron te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur B.

Wijbenga, en

Stichting Woonstad Rotterdam te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur

M. Molenaar, en

Stichting Vestia Groep te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur J.

Thielen,

Nader te noemen: "de corporaties"

Overwegen het volgende,

Op 19 september 2011 hebben de gemeente Rotterdam, de Rotterdamse corporaties Havensteder, Vestia, Woonbron en Woonstad, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties namens het kabinet, samen met onderwijspartners, zorgpartners, het bedrijfsleven en bewoners het Nationaal Programma Kwaliteitssprong Zuid ondertekend.

Met de ondertekening van dit programma hebben alle partijen zich gecommitteerd aan de doelstelling om Rotterdam Zuid in 2030 op het gemiddelde van de G-4 te krijgen op het gebied van talentontwikkeling, economie en arbeidsmarkt en fysieke kwaliteitsverbetering.

Gezien het feit dat:

- het rijk, in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, herprioriteert binnen bestaande budgetten wanneer nodig en mogelijk;
- de financiële situatie van Vestia er toe leidt dat de fysieke herstructurering in de zwakste gebieden op Zuid voor het grootste deel stil is komen te liggen;
- er sprake is van een grootschalige opgave, die de spankracht van de stad en haar partners te boven gaat;
- de aanpak van de fysieke pijler essentieel is voor de verbetering van de leefbaarheid van Rotterdam Zuid om richting het niveau van het gemiddelde van de G4 te komen.

Hebben de Rotterdamse corporaties Woonbron, Woonstad, de gemeente Rotterdam en het Ministerie van BZK, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid, besloten gezamenlijk eenmalig extra een impuls van € 122 miljoen in Rotterdam Zuid te investeren. Vestia zal in deze haar aangegane juridische verplichtingen nakomen.¹

Het doel van dit convenant is om afspraken vast te leggen over de financiering voor de belangrijkste projecten van de fysieke herstructurering (zowel particulier- als corporatiebezit) om deze op korte termijn weer op gang te brengen. De gemeente Rotterdam, de corporaties Woonbron, Woonstad en Vestia en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties maken met de ondertekening van dit convenant afspraken over de inzet van de middelen, de voortgang en de verantwoording ervan.

¹ Onder voorbehoud goedkeuring CFV en WSW.

- 1. Inleiding -

Met de ondertekening van het Nationaal Programma Kwaliteitsprong Rotterdam-Zuid hebben de gemeente Rotterdam, de corporaties en de minister van BZK (namens het kabinet) zich, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid, verbonden aan de fysieke opgave in Rotterdam Zuid. Deze houdt in dat er de komende 20 jaar ongeveer 35.000 kwetsbare woningen worden verbeterd of vervangen. Dit betreft 23.000 particuliere woningen en 12.000 corporatiewoningen. Tevens wordt geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed, zoals de bouw van scholen en sportvoorzieningen.

In het Nationaal Programma is de afspraak gemaakt dat de gemeente en de corporaties gezamenlijk tot een woonvisie komen om deze opgave te realiseren. Aan de hand van de woonvisie zou gekeken worden naar de financiering van de fysieke opgave, waarbij het ministerie van BZK het tot zijn beschikking staande instrumentarium inzet. Inmiddels is de woonvisie bijna afgerond, maar is er – door de problematiek bij Vestia – een groot gat geslagen in de investeringskracht van Vestia, waardoor de fysieke herstructurering in delen van Rotterdam Zuid tot stilstand komt.

Het vertrouwen van bewoners in de overheid en haar partners wordt op deze manier geschaad: de gemaakte afspraken kunnen niet waargemaakt worden waardoor de leefbaarheid nog meer onder druk komt te staan. Deze situatie zorgt voor een hoge urgentie om tot een oplossing te komen. Dit convenant is ervoor bedoeld om de financiering voor de belangrijkste projecten van de fysieke herstructurering (zowel particulier- als corporatiebezit) op korte termijn weer op gang te brengen. Het gaat hierbij om sloop, onteigening, nieuwbouw en verbetering van woningbezit, evenals het tegelijkertijd aanpakken van de openbare ruimte. Uiteraard blijven de langere termijn opgaven uit het Nationaal Programma onverminderd van kracht.

- 2. Afspraken -

Om de fysieke herstructurering op korte termijn op gang te houden, met name daar waar de investeringskracht van Vestia is komen te vervallen, is de afspraak gemaakt dat er € 122 miljoen extra wordt geïnvesteerd door Woonbron, Woonstad, de gemeente Rotterdam en het ministerie van BZK. De gemeente Rotterdam heeft de volgende prioritaire projecten hiervoor aangewezen: Bloemfontein, Huis op Zuid, Leeuwenkuil/Brabantse huisjes, Kindercampus. Tevens wordt de aanpak van de particuliere voorraad geïntensiveerd en de openbare ruimte en leefbaarheid van met name de Afrikaanderwijk verbeterd.

Rotterdamse corporaties

De Rotterdamse corporaties Woonbron, Woonstad en Vestia² brengen in de periode 2012 – 2015 de volgende projecten in uitvoering:

- de nieuwbouw van Bloemfontein (fase I en II) en de sloop van de woningen in de Leeuwenkuil: € 48 miljoen;
- het Huis op Zuid: € 32 miljoen;
- nieuwbouw van woningen in de Leeuwenkuil: € 40 miljoen;
- de Kindercampus: € 10 miljoen.

Met deze projecten zullen zowel ongeveer 350 woningen als maatschappelijke voorzieningen, waaronder scholen, een sporthal, een zwembad en een kindercampus, alsmede de vereiste parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Deze vormen gezamenlijk essentiële onderdelen van de verbetering van de leefbaarheid van de meest kwetsbare gebieden in Rotterdam-Zuid. In totaliteit zal de investering voor deze projecten in deze periode circa € 130 miljoen bedragen. Door Woonbron en Woonstad zal uit eigen middelen in de onrendabele onderdelen worden geïnvesteerd.

Het investeringsaandeel van Vestia maakt deel uit van het concept-verbeterplan van de corporatie en behoeft derhalve nog goedkeuring door het CFV en WSW. Voor de

² Betreft aangegane juridische verplichtingen en onder voorbehoud van goedkeuring CFV en WSW.

investeringsaandelen van Woonbron en Woonstad wordt uitgegaan van de reguliere (financiële) spelregels en besluitvorming voor corporatie-investeringen.

Gemeente Rotterdam

De gemeente Rotterdam zal haar programma voor de aanpak van de particuliere voorraad voortzetten en heeft daarvoor een bedrag van ca € 23 miljoen voor de jaren tot 2014 gereserveerd. Hieraan wordt € 10 miljoen toegevoegd voor de periode vanaf 2014. Met deze bijdragen zullen 2500 woningen op Zuid worden verbeterd of vervangen. Het programma voor de aanpak van de particuliere voorraad van de gemeente loopt vanaf 2006 en omvat in totaliteit 8000 woningen, grotendeels op Zuid.

Het ministerie van BZK

De minister van BZK zal in 2012 een eenmalige impuls geven aan de fysieke aanpak in de focuswijken in Rotterdam-Zuid van € 30 miljoen³. De rijksbijdrage wordt, via een decentralisatieuitkering in het gemeentefonds, ingezet voor sloop en onteigening van woningen en aanvullend op investeringen in de openbare ruimte en leefbaarheid in de betreffende wijken van Rotterdam-Zuid.

³ Onder goedkeuring van de najaarsnota 2012 door de Tweede Kamer.

- 3. Intenties -

De gemeente Rotterdam en de Rotterdamse corporaties zijn verantwoordelijk voor de realisatie van de herstructurering in Rotterdam-Zuid. Hier spannen zij zich maximaal voor in. Maar, zoals vastgesteld door de commissie Deetman/Mans en het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid gaat de lange termijn opgave de spankracht van de stad Rotterdam en de Rotterdamse corporaties te boven en is de betrokkenheid van andere partners, waaronder het Rijk, noodzakelijk. Hierbij zijn de afspraken die in het Nationaal Programma zijn gemaakt leidend. Dit convenant is een goed voorbeeld hoe partijen, in goede samenwerking en overleg, tot een oplossing komen voor een bepaalde periode.

In Rotterdam-Zuid is behoefte aan het voortzetten van de verbeteringen van de particuliere woningvoorraad en aan vitale corporaties, die zowel op het terrein van de leefbaarheid als op fysiek gebied lange termijn zekerheid kunnen verschaffen. Corporaties die vanuit hun bezit in de betreffende wijken blijvend kunnen investeren. De gemeente heeft ter ondersteuning daarvan de bereidheid om op Zuid haar gronden en vastgoed in te brengen met prijzen die passen bij het maatschappelijke belang van de ontwikkeling van de focuswijken. Daarbij zal de gemeente dit voor ieder project beoordelen en de bijzondere situatie van Rotterdam-Zuid daarin meewegen.

Hierbij is er bijzondere aandacht nodig voor de situatie bij Vestia. Om een structurele oplossing voor deze situatie te realiseren wordt, in samenwerking tussen het ministerie van BZK, de gemeente Rotterdam en de Rotterdamse corporaties, naar maatwerk gezocht. De periode tot 2015 wordt benut om tot een lange termijn oplossing te komen.

- 4. Uitvoering afspraken -

- Er is op reguliere basis ambtelijk overleg tussen de gemeente, de corporaties, het ministerie van BZK en het programmabureau Rotterdam-Zuid over de inzet van de gelden en de voortgang van de afspraken;
- Er is twee keer per jaar bestuurlijk overleg over de voortgang van het NPRZ. Tijdens dit bestuurlijk overleg zullen ook de afspraken uit dit convenant, tot wanneer nodig en noodzakelijk, worden besproken;
- Partijen bevorderen zoveel mogelijk, met inachtneming van wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, dat de procedures tot het nemen van publiekrechtelijke besluiten met voortvarendheid worden doorlopen;
- Partijen treden met elkaar in overleg indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen, die wezenlijke gevolgen hebben voor de uitvoering van dit convenant;
- Partijen kunnen op tekortkomingen in de nakoming van de afspraken in dit convenant of van afspraken die daarmee samenhangen, bij de bevoegde rechter geen beroep doen;
- Dit convenant geldt tot 1-1-2015 of totdat de afspraken zijn gerealiseerd;
- Op dit convenant is uitsluitend Nederlands recht van toepassing;
- Dit convenant wordt gepubliceerd in de Staatscourant binnen een maand na ondertekening. Van toetreding, uittreding, opzegging en ontbinding wordt melding gemaakt in de Staatscourant.

Aldus overeengekomen en in vijfvoud ondertekend,

Op 31 oktober 2012, te Den Haag

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Mevrouw. mr. drs. J.W.E. Spies

de wethouder Wonen, ruimtelijke ordening, vastgoed en stedelijke economie

dhr. H. Karakus

Voorzitter Raad van Bestuur Woonbron

dhr. B. Wijbenga van Nieuwenhuizen

Voorzitter Raad van Bestuur Woonstad

Mw. M.B.T. Molenaar

Interim bestuurder Vestia

J.J.M. Thielen

