



Jaarverslag 2016

Bewonersvereniging De Witte Wolf

Februari 2017

Voorwoord

2016 was een belangrijk jaar voor de Witte Wolf. Dat werd duidelijk toen ik afgelopen december een interview had met de Binnenstadskrant. Door de reactie en het enthousiasme over de plannen van onze vereniging van de interviewer: 'zo, jullie hebben veel gedaan!' Soms lijkt dat niet altijd zo. Iedere werkgroep is druk bezig met eigen actiepunten. Maar al bij al zetten we bij elkaar opgeteld grote stappen.

Het doel van de Witte Wolf is wonen mogelijk maken in het bolwerk Wolvenburg, de oude gevangenis. We zijn een haalbaarheidsonderzoek gestart dat ons duidelijkheid moet geven over onze mogelijkheden van wonen. We willen immers dat er zowel koop als huur mogelijk wordt. Om meer energie en focus te krijgen voor de mogelijkheden van huurwoningen hebben we dan ook een aparte werkgroep huren in het leven geroepen.

Het afgelopen jaar hebben we met veel partijen gesproken die ons later in het proces kunnen helpen of ons tips gaven hoe onze kansen te vergroten. De lobbygroep heeft een belangrijk initiatief genomen door met alle politieke partijen te praten en hen ervan te doordringen dat de woonbestemming van Wolvenburg door de gemeenteraad moet worden omarmd. Zo creëren we de basis voor een publiek debat over de bestemming en vergroten we onze kansen als woongroep.

Onze basiscommunicatie, onze website is op orde en de processen die we samen hebben opgetuigd lopen goed. We hebben ook twee vrienden zonder enige inspanning.

Het is voor mij als voorzitter mooi te zien hoe iedereen zijn bijdrage levert en we door organisch te groeien de goede zin en inhoud blijven behouden. Dat maakt dat ik ervan overtuigd ben dat wij in een mooie invulling slagen van onze droom om op Wolvenburg te wonen.

Ik wens ons een actief en daadkrachtig 2017.

Wilma Duitscher
Voorzitter vereniging De Witte Wolf

De vereniging

De Vereniging de Witte Wolf telt eind december 2016 22 leden. Daarmee vertegenwoordigt zij 17 koop- en 5 huurwoningen op een potentieel van volgens ons 30 á 40 woningen. We hebben ervoor gekozen om als vereniging organisch te groeien en om een zo groot mogelijke betrokkenheid van de leden te hebben. Gezien de tijd die rijk en gemeente nemen om te komen tot meer concrete plannen voor de herbestemming van Wolvenburg is het op dit moment nog niet nodig om actief te werven. Dat geeft ons de gelegenheid ons wooninitiatief uit te werken en ons te presenteren als een serieuze kandidaat voor het gebruik van een deel van het gevangeniscomplex.

Alle leden vervullen een rol in een werkgroep. Met de woongroep, lobbygroep, huurgroep, communicatiegroep en kennismakingscommissie heeft de Witte Wolf een actieve organisatie neergezet. Die is erop gericht de kans op 'Wonen op Wolvenburg' te vergroten. Het is niet eenvoudig om de doelstellingen uit ons manifest te realiseren (zie bijlage). Met name onze ambities op het punt van een gemêleerde samenstelling met ruimte voor koopwoningen én voor huurwoningen vrijesector en sociale huur vergt extra inspanningen.

Daarnaast willen we dat het nieuwe Wolvenburg de buurt en de stad en haar bewoners iets te bieden heeft. Wij denken daarbij aan openstelling van het terrein door ruimte te creëren voor een wandelpad, groen en cultuur. Zaken die een echte toevoeging betekenen aan dit deel van de stad.

In het verslagjaar kwam het bestuur, waarin ook vertegenwoordigers van elke werkgroep zitten, 5 keer bijeen, de leden 5 keer.

De werkgroepen

Wonen

De woongroep heeft als belangrijke taak een investeerder te vinden die de koop van heel Wolvenburg kan financieren aangezien de huidige eigenaar, het Rijksvastgoedbedrijf, één koper wil. Daarnaast onderzoekt de woongroep alternatieven voor de invulling van de andere gedeelten dan het wonen. We zoeken actief contact met partijen die met ons het gebouw invulling kunnen geven. Uiteraard zijn er ook partijen die ons benaderen.

Een overzicht:

- De Rijksuniversiteit Utrecht heeft aangegeven zich te beraden op haar totale vastgoedportefeuille. Dat betekent dat zij zich op dit moment niet hard maakt voor nieuwe locaties.
- Hooghiemstra is geïnteresseerd en wil graag pachten maar kan zelf geen investering doen in de aankoop van het pand.
- Starlodge Hotel onderzoekt of vleugel B voor hen de invulling biedt die zij voor hun te ontwikkelen stadshotel zoeken.

Voor vleugel A en C zijn eerste contacten gelegd met partners als Gajes in de Bajes en ABC-vastgoed die mogelijk kunnen investeren in een bedrijvenverzamelgebouw.

Vastgoedeconoom Sikma heeft de opdracht gekregen een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren met als doel inzicht te krijgen in een realistische investeringsom. Daarbij zal hij de architect en DWW-adviseur Gerhard Meeder en zijn zoon betrekken om zo veel mogelijk vierkante meters te benutten voor wonen.

Daarnaast waren er gesprekken met diverse professionals en met woningcorporatie Mitros voor de haalbaarheid van sociale huur. Ook deze gesprekken resulteren weer in nieuwe ideeën over de invulling. Zo komen we langzaam maar gestaag verder.

Huren

In december 2016 hebben we besloten een aparte werkgroep huren in te stellen. Inmiddels – januari 2017 – werkt deze werkgroep huren samen met Mitros in een pilot van Platform31 om te kijken wat voor innovatieve juridische constructie we kunnen bedenken voor ons plan om koop en huur te combineren in een complex. Vragen als worden we een wooncoöperatie, kunnen we sociale woningbouw verwerkelijken, hoe dan en waar moeten we aan voldoen, proberen we door deelname aan deze pilot te beantwoorden. Mitros blijkt daarbij een proactieve samenwerkingspartner die met een positieve houding mee wil denken over passende sociale woningbouw op Wolvenburg.

Lobby

Om zicht te krijgen op de ontwikkelingen en steun te verwerven voor onze plannen zijn gesprekken gevoerd met de wijkwethouder, raadsleden en belangenbehartigers namens de buurt. De verantwoordelijke wethouder gaf ons een beeld van de procedure die het Rijksvastgoedbedrijf in overleg met de gemeente gaat hanteren voor de verkoop van de Wolvenburg. Daarbij wordt in samenspraak met diverse partijen een ruimtelijke visie ontwikkeld met aandacht voor zaken als monumentaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid. Dit is de basis voor het stedenbouwkundig Programma van Eisen, voor de wijziging van het bestemmingsplan en de aanbesteding (=verkoopprocedure) door het Rijksvastgoedbedrijf. Op basis van de informatie hoopten we in november zicht te krijgen op de afspraken tussen gemeente en Rijksvastgoedbedrijf maar eind 2016 is het nog niet bekend.

Onder het motto ‘Van wonen *mag* naar wonen *moet*’ vonden gesprekken plaats met alle in de gemeenteraad vertegenwoordigde politieke partijen. De meeste partijen spreekt een gemengde bestemming van de Wolvenburg aan, inclusief woningen. Over de kansen voor sociale woningbouw zijn de meningen verdeeld. Een gemeenteraadslid is bereid om ons te helpen om een goede partij voor het stedelijke bestuur te worden.

We informeerden de Wijkraad Binnenstad en vroegen haar te stimuleren dat het verkoopproces zo transparant mogelijk plaatsvindt, zodat de “kleine spelers” niet worden uitgesloten door de “groten” met politieke of andere macht. De Wijkraad wil ons initiatief om woningen op de Wolvenburg mogelijk te maken waar mogelijk steunen. Dat geldt ook voor het buurtinitiatief Stadsdorp Wolvenburg (dat pleit voor een open Wolvenburg met een multifunctionele bestemming) en de Bewonersgroep Wolvenbuurt, die zich inzet voor de Leefbaarheid van de buurt.

Communicatie

De werkgroep communicatie heeft zich in 2016 gericht op twee activiteiten: finetuning van de website en het uitbrengen van een kleurenfolder “Wonen op bolwerk Wolvenburg”. Wat betreft de website heeft de finetuning zich vooral gericht op eenduidigheid van informatieverstrekking naar de leden, potentiële leden en vrienden van De Witte Wolf. De uitgebrachte folder is verspreid op verschillende locaties in de buurt en bij De Vrije Wolf.

Kennismaking

De kennismakingscommissie bestaat uit drie leden. Gezamenlijk of apart hebben zij 6 geïnteresseerden gesproken. Hiervan zijn 2 mensen daadwerkelijk lid geworden. De redenen om af te zien van het lidmaatschap hadden vooral te maken met de hoogte van de (vermoedelijke) kosten van kopen of huren.

Bijlage Manifest

Wonen op bolwerk Wolvenburg Vereniging De Witte Wolf

Bolwerk Wolvenburg heeft een lange en rijke historie van militaire vesting, zijdeteelt, lakmoesfabriek en sierteeltkwekerij. In 1856 is het de karakteristieke strafgevangenis Wolvenburg geworden, waar in juni 2014 de laatste gevangenen zijn uitgezwaaid. De komende jaren is de gevangenis in gebruik als expositieruimte, horeca, woon- en werkplek tot een definitieve bestemming is gevonden.

Wie zijn wij

Wij zijn betrokken, initiatiefrijke Utrechters, uit de buurt en daarbuiten. Wij hebben ons verenigd in bewonersvereniging De Witte Wolf. Wolvenburg is interessant voor grote bouwers en ontwikkelaars; lucratieve vierkante meters in de binnenstad komen niet vaak vrij. Maar wij willen juist met particulieren en wat kleinschaliger partijen dit terrein herbestemmen. Met liefde voor wat er is naar wat het kan worden. Daarom zijn we actief in gesprek met serieuze potentiële partners.

Partners die wij vinden passen bij herontwikkeling van bestaande gebouwen. Hergebruik is helemaal van deze tijd. Het vraagt een andere manier van ontwikkelen en biedt nieuwe financierings-mogelijkheden. Die zijn we aan het uitwerken.

Wonen, werken, groen, en cultuur

De architectuur van de gevangenis en de historie van het Wolvenplein inspireert ons om vanuit dit industriële erfgoed een bijzondere buurt te laten ontstaan. Een buurt die de kansen benut die het monument en de omgeving bieden in een combinatie van wonen, werken, groen en cultuur. Zo willen we binnen en buiten bijzondere plekken scheppen waar zowel bewoners als stadsgenoten elkaar kunnen ontmoeten. Het bolwerk en het gevangenisgebouw in zijn kenmerkende kruisvorm, de poortwoningen, het cellencomplex en de kapel, ze lenen zich in min of meerdere mate voor ontwikkeling tot woningen, werk- of culturele ruimten. En we kunnen ruimte creëren voor passende nieuwbouw als we delen van de niet-monumentale gebouwen afbreken.

We willen meer groen in de binnenstad door een gemeenschappelijke stadstuin of een kleine boomgaard en een mooi wandelpad langs het water. We gaan een buurt creëren waarin verscheidenheid welkom is. We kiezen voor zowel kopen als huren. We delen met elkaar en de buurt een fietsenstalling, logeerkamers en een ruimte voor het beoefenen van hobby's en het houden van bijeenkomsten. We willen er voor elkaar zijn als dat nodig is.

Ontwikkelen

De definitieve invulling van dit mooie terrein laat nog even op zich wachten. Wij vinden het belangrijk om vorm te geven aan een bestemming die lang meegaat en een waardevolle toevoeging is aan onze prachtige stad. Een duurzame wijk ontwikkelen waar Utrechters trots op mogen zijn, daar maken wij ons hard voor. We nodigen nadrukkelijk potentiële bewoners en andere partijen uit met ons in gesprek te gaan over de herbestemmingsmogelijkheden van Wolvenburg.

Vereniging De Witte Wolf
p/a Wolvenplein 27, 3512 CK Utrecht
www.dewittewolf.org

september 2015