

Agendapost voor de vergadering van het college van
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
Op: **dinsdag 19 maart 2019**

B Besprekstukken

Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving (SO)

B.

Onderwerp:

Ingediende moties Tweebosbuurt

Gevraagde beslissing:

Akkoord te gaan met de raadsbrief welke de (samengevoegde) moties Tweebosbuurt en toezeggingen beantwoordt en afdoet.

Financiële consequenties:

De financiële consequenties voor alle onderdelen uit de samenwerkingsovereenkomst zijn onderdeel van de grondexploitatie Tweebosbuurt.

De kosten voor Maatschappelijke begeleiding, zoals bedoeld in de reactie op de moties "Actieve communicatie en ondersteuning vanuit wijkteam Tweebosbuurt" (18bb10339 NIDA Rotterdam), "Oog voor elkaar" (18bb10386 PvdA) en "Tweebosteam (18bb10387 PvdA) komen ten laste van het cluster MO. Hieronder valt de inzet van Bureau Frontlijn ten behoeve van het zgn. Tweebosteam. De kosten voor deze inzet zijn bovenregulier. Mocht in de toekomst een vergelijkbare inzet voor andere herstructureringen nodig zijn, dan moet daar financiering voor gevonden worden.

De aanvullende verhuiskostenvergoeding van € [REDACTED] aan bewoners die een wisselwoning in Blok S zullen betrekken, zoals bedoeld in de motie "Tweebosbuurt zorgvuldigheid geboden – sloop de huizen, niet de mensen" (18bb10333) worden bekostigd door Vestia.

Personele consequenties:

De personele kosten voor alle onderdelen uit de samenwerkingsovereenkomst zijn opgenomen in de grondexploitatie Tweebosbuurt.

De kosten voor Maatschappelijke begeleiding, zoals bedoeld in de reactie op de moties "Actieve communicatie en ondersteuning vanuit wijkteam Tweebosbuurt" (18bb10339 NIDA Rotterdam), "Oog voor elkaar" (18bb10386 PvdA) en "Tweebosteam (18bb10387 PvdA), komen ten laste van betrokken clusters.

Art. 10 lid 2
sub b WOB



Juridische aspecten:

*Na akkoord van BCO/JD team Cluster altijd de volgende passage opnemen: Team Clusters BCO/JD is akkoord met de agendapost.

Relevante beleidskaders:

Wijkvisie Afrikaanderwijk 2009
Nationaal Programma Rotterdam Zuid, Uitvoeringsplan 2015-2018
Woonvisie Rotterdam 2030
Raadsbesluiten Transformatie Tweebosbuurt 29 november 2018

Adviezen:

BCO/BPA: *akkoord bestuursadviseur via DBO-directiesecretaris*
Middelen en control: *altijd akkoord ophalen (business control)*

Participatie:

nvt

Communicatie/Voorlichtingsaspecten:

Raadsbrief is bijgevoegd, evenals het in de motie "Communicatieplan Tweebosbuurt" (18bb10346 50PLUS) gevraagd communicatieplan.
Richting belanghebbenden wordt conform dit plan gecommuniceerd.

Verdere procedure:

Na vaststelling van de agendapost, de raadsbrief en de bijlagen/ de communicatiestrategie wordt het raadsvoorstel ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Toelichting:

Op 29 november 2018 heeft de gemeenteraad besloten tot vernieuwing van de Tweebosbuurt, door de samenwerkingsovereenkomst transformatie Tweebosbuurt tussen gemeente en Vestia vast te stellen en de grondexploitatie Tweebosbuurt te openen.

Daarmee is besloten tot de sloop van 599 huurwoningen en bedrijfsruimten en het bouwen van 374 nieuwe woningen in de Tweebosbuurt: 130 sociale huurwoningen (98 DAEB t/m €[REDACTED] en 32 DAEB t/m 710) op het Emplacementsterrein (het zogeheten Blok S) voor bewoners uit de

Art. 10 lid 2
sub b WOB



Tweebosbuurt, 101 vrije sector huurwoningen en 143 koopwoningen. Vestia renoveert 90 sociale huurwoningen en 5 bedrijfsruimten. Er komen twee nieuwe kleine parken, de bestaande straten worden heringericht en over de Hilledijk worden twee straten aangelegd om de Tweebosbuurt beter te ontsluiten.

Dit besluit heeft een enorme impact voor de individuele bewoners. Daarom is in de Tweebosbuurt een zorgvuldig proces ingericht met als uitgangspunt individuele aandacht voor de bewoners en ondernemers.

Tijdens de raadsbehandeling van 29 november 2018 zijn 40 moties ingediend, waarvan er 11 zijn aangenomen. Eerder, op 27 september 2018, was in dit kader al een motie aangenomen: "Bewoners centraal in besluitvorming Tweebosbuurt" (18bb7587 NIDA Rotterdam).

Met bijgevoegde raadsbrief wordt voorgesteld om de volgende 8 moties af te doen:

- Motie "Bewoners centraal in besluitvorming Tweebosbuurt" (18bb7587 NIDA Rotterdam. Motie aangenomen in de vergadering Gemeenteraad d.d. 27 september 2018)
- Motie "Blijven wonen in de wijk" (18bb10334 GroenLinks. Motie aangenomen d.d. 29 november 2018)
- Motie "Zorgvuldigheid geboden - sloop de huizen, niet de mensen" (18bb10333 ChristenUnie-SGP. Motie aangenomen d.d. 29 november 2018)
- Motie "Actieve communicatie en ondersteuning vanuit wijkteam Tweebosbuurt" (18bb10339 NIDA Rotterdam. Motie aangenomen d.d. 29 november 2018)
- Motie "Oog voor elkaar" (18bb10386 PvdA/ Motie aangenomen d.d. 29 november 2018)
- Motie "Tweebosteam" (18bb10387 PvdA. Motie aangenomen d.d. 29 november 2018)
- Motie "Communicatieplan Tweebosbuurt" (18bb10346 50PLUS. Motie aangenomen d.d. 29 november 2018)
- Motie "Intermediair Vestia Tweebosbuurt" (18bb10434 50PLUS. Motie aangenomen d.d. 29 november 2018)

In de raadsbrief is geprobeerd om de behandeling logisch te groeperen. Het gaat om de categorieën zorgvuldige herhuisvesting, maatschappelijke ondersteuning individuele bewoners en communicatie en informatie. Daarnaast zijn er een tweetal toezeggingen gedaan, die in de raadsbrief zullen worden afgedaan. Te weten:



- Tweebosbuurt (hoge percentages onbekend) 18bb9971, d.d. 21-11-2018)
- Tweebosbuurt (rapportage uitkomst gesprekken) (18bb9968, d.d. 21-11-2018)

De 4 resterende moties zullen op een later moment of in een ander kader worden beantwoord.

Als kader bij de antwoorden wordt hieronder ingegaan op algemene stand van zaken voor de verschillende processen bij de vernieuwing van de Tweebosbuurt.

Zorgvuldige herhuisvesting

1. Herhuisvesting huurders sociale woningen

Half februari 2019 heeft Vestia alle huishoudens die dat willen gesproken. Tijdens de huisbezoeken bespreekt een woonbegeleider van Vestia het sociaal plan, de samenstelling van het huishouden en de woonwensen, de verhuiskostenvergoeding, de voorrangsverklaring (urgentie) en de wijze voor het vinden van een andere woning en de mogelijke hulp daarbij.

In onderstaande tabellen staan de meest recente cijfers:

Huishoudsamenstelling	
1 persoons	34,4%
2 persoons	18,7%
> 3 persoons	32,4%
Onbekend	14,5%

Woonduur	
0-5 jaar	22,4%
6-10 jaar	16,6%
11-20 jaar	22,5%
>20 jaar	25,6%
Onbekend	12,9%

Terugkeerwens	
Ja	49,2%
Misschien	8,2%
Nee	29,2%
Onbekend	13,4%



Voorkeur gebied	
Afrikaanderwijk	21,1%
In de buurt	33,6%
Rotterdam Zuid	10,2%
Rest Rotterdam en regio Rijnmond	19,0%
Buiten regio Rijnmond en geen voorkeur	2,7%
Onbekend	13,4%

Het percentage onbekenden (13,4%) is een optelsom van huishoudens die niet in gesprek willen met Vestia (5%), mensen waar Vestia geen contact mee krijgt (3,4%), en huishoudens die geen recht op urgentie hebben door een te hoog inkomen (5%).

De verschillen in de percentages “onbekend” zijn als volgt te verklaren. In de tabel “Huishoudenssamenstelling” wijkt de categorie onbekend 1,1% af van 13,4%. Vestia heeft van deze groep niet kunnen verklaren hoe de huishoudenssamenstelling eruitziet aan de hand van de gegevens uit het GBA/ BRP. Hier speelt waarschijnlijk onderverhuur, Vestia onderzoekt dit. Wanneer Vestia onderhuur constateert krijgt de huurder zelf de kans om de huur op te zeggen anders wordt er een juridische procedure gestart. Bij “Woonduur” is het percentage onbekend 0,5% lager dan 13,4%. Dit komt omdat de woonduur van een aantal huurders reeds is herleid uit de systemen, ook al is met deze bewoners niet gesproken.

62 huishoudens zijn inmiddels verhuisd.

2. Stand van zaken huurbeëindiging bedrijfs-onroerend goed

Vestia volgt een procedure tot het beëindigen van huurcontracten met huurders van het bedrijfs-onroerend goed in de Tweebosbuurt. Het gaat om 6 winkelruimtes, 7 kantoorruimtes, 3 opslagruimtes en 2 bedrijfsruimtes.

Voor al het bedrijfs-onroerend in de Tweebosbuurt heeft Vestia de huur schriftelijk opgezegd op grond van dringend eigen gebruik. De minimale einddatum in de contracten van een aantal huurders ligt na de gewenste opzegdatum van 31-12-2019. Dit is een risico voor het project. De gemeente zal met Vestia afspraken maken hoe hiermee om te zullen gaan.

3. Stand van zaken verwerving particuliere woningen

In het zuidoostelijke deel van de Tweebosbuurt liggen 10 percelen die in het bezit zijn bij 11 verschillende particuliere eigenaren. In twee gevallen woont de eigenaar in het pand. De rest wordt verhuurd of staat leeg.

Het is de bedoeling om tot de zomer 2019 een minnelijk verwervingstraject te volgen en als dat niet tot het gewenste resultaat leidt een onteigeningstraject op te starten vanaf de zomer 2019. Dan wordt er ook een raadsbesluit gevraagd.



De verwerving loopt op dit moment per te verwerven object verschillend. Er is voor één appartement mondeling overeenstemming over de aankoop. Voor verschillende adressen worden de taxaties uitgevoerd en lopen de gesprekken. Met een aantal is geen contact te krijgen en een aantal hebben aangegeven niet te willen verkopen.

Huurders van particuliere eigenaren.

Op dit moment is het contact vanuit de gemeente vooral gericht op de particuliere eigenaren. In principe is het aan de particuliere eigenaren om hun huurders te informeren.

Stadsontwikkeling heeft de particuliere huurders desondanks middels de algemene bewonersavonden op de hoogte gebracht van de plannen voor de vernieuwing van de Tweebosbuurt en zijn deze huurders ook door het Tweebosteam benaderd om eventueel hulp en of zorg aan te bieden indien gewenst.

Om deze particuliere huurders verder te informeren over het proces, hun rechten en plichten heeft Stadsontwikkeling een gespecialiseerd bureau ingeschakeld.

Maatschappelijke ondersteuning

Met drie moties heeft de Raad het College opdracht gegeven voor een proactief door de gemeente aan de bewoners van de Tweebosbuurt aan te bieden en te coördineren maatschappelijke ondersteuning.

Onder regie van cluster Maatschappelijke Ontwikkeling krijgt deze ondersteuning langs twee lijnen vorm.

Op de eerste plaats is er specifieke aandacht binnen lopende begeleidingstrajecten. Dit slaat uiteraard op actuele begeleiding en waar nodig warme overdracht door het wijkteam, maar denk ook aan relevante Wmo- maatwerkvoorzieningen. Betreffende zorgaanbieders worden geïnformeerd over de aanstaande verhuizing van hun cliënt. Waar de indicatie daartoe aanleiding geeft, wordt de aanbieder gevraagd om extra aandacht en zo nodig interventie. Zorgcontinuïteit zal dan ook onderwerp zijn in de periodieke gesprekken die MO met betreffende zorgaanbieders heeft.

Ten behoeve van deze aanpak is tijdelijk, met extra middelen, extra capaciteit toegevoegd: het zogenoemde Tweebosteam. Dit team screent huishoudens, start waar mogelijk al begeleiding op of geleidt door naar wijkteam of andere relevante partners. Contactlegging gebeurt door huisbezoeken, directe lijnen met verwijzers en aanwezigheid op drukbezochte plekken in de wijk.

Sinds 3 december 2018 beweegt het Tweebosteam zichtbaar in de wijk. Dit heeft geresulteerd in 231 contacten, maar nog nauwelijks in begeleidingsvragen. Bijna 20% van de contacten zijn zoals gebruikelijk bij het Infoplein in het Huis van de Wijk, denk aan formulierhulp. 80% van de contacten heeft betrekking op het herhuisvestingsproces: soms wil men



gewoon zijn verhaal kwijt, andere keren lijkt men de boodschappen van Vestia te willen checken of nog eens uitgelegd krijgen. Vestia, MO en wijkmanagement delen de indruk dat bewoners nog te zeer bezig zijn met het vraagstuk van de vervolghuisvesting. Wanneer daar duidelijkheid over is, zullen zij waarschijnlijk pas open staan voor een gesprek over de aanpak van belemmeringen voor een nieuwe start. Gezien de aanloop bij Tweebos team lijkt wel waardevol om nu al zichtbaar aanwezig en direct aanspreekbaar in de buurt te zijn.

Communicatie

De communicatie met de bewoners in de Tweebosbuurt verloopt langs verschillende sporen. Te onderscheiden zijn het reguliere communicatietraject, inclusief het inzetten van een intermediair (zie uitleg hieronder) en de juridisch georiënteerde communicatie die op gang komt als bewoners blijvend weigeren om in gesprek te gaan met Vestia of formeel bezwaar hebben gemaakt tegen het opzeggen van de huur door Vestia.

1. Reguliere communicatietraject

Het uitgangspunt voor de communicatie in de Tweebosbuurt was en is dat de bewoners voorop staan. Om een zorgvuldige en integrale aanpak te kunnen waarborgen trekken gemeente en Vestia vanaf begin 2018 al samen op om de communicatie vorm te geven. Na het aannemen van de motie "Communicatieplan Tweebosbuurt" is de aanpak geactualiseerd en toegesneden op de huidige situatie.

De aanpak is gericht op het helpen en begeleiden van bewoners. De communicatie is zo ingericht dat bewoners weten waar ze terecht kunnen met hun vragen en dat zij goed geïnformeerd worden. Dit gebeurt onder meer via informatiebijeenkomsten, huisbezoeken, een inloopspreekuur en nieuwsbrieven.

In overleg met de klankbordgroep worden signalen vanuit de wijk besproken waar de behoefte voor communicatie naar bewoners ligt. Hierop past Vestia de communicatie aan.

Gezien de kwetsbare doelgroep en de ingrijpende boodschap, is er extra aandacht voor persoonlijke communicatie, ondersteund door begrijpelijke schriftelijke communicatie. De communicatie is proactief en er is een goede afstemming met in- en externen zodat eenduidig en gelijktijdig gecommuniceerd wordt.

In de bijlage bij het raadsvoorstel "Communicatiestrategie gebiedsontwikkeling Tweebosbuurt" vindt u een uitgebreidere omschrijving van de aanpak. Deze aanpak en de inzet van de middelen blijft van kracht tot het vertrek van de laatste inwoner in het gebied.

2. Intermediair + juridisch communicatiespoor



Ondanks de zorgvuldige en op maat toegesneden communicatie kan er altijd een probleem ontstaan in de communicatie. Dat is mogelijk het geval bij de 5% huishoudens die weigeren in gesprek te gaan met Vestia. Ondanks dat Vestia haar uiterste best doet om contact te krijgen via brieven, per telefoon en door langs te gaan lukt dat bij deze groep niet.

Gemeente en Vestia zullen op korte termijn opdracht geven aan een intermediair om de huurders die niet in gesprek willen met Vestia persoonlijk te benaderen.

Bijlagen:

- Raadsbrief
- Communicatiestrategie gebiedsontwikkeling Tweebosbuurt
- Sloop Tweebosbuurt Sociaal plan herhuisvesting



B.

Cluster : Stadsontwikkeling
Registratienummer cluster : BS19/00236
Steller : [REDACTED]
Telefoonnummer Steller : [REDACTED]
E-mail Steller : [REDACTED]@rotterdam.nl

