

Memo

Van Vestia en gemeente Rotterdam
Aan Rijk: [REDACTED]
Datum 9 september 2019
Betreft Tweebosbuurt / RVV

1. Inleiding

Na het besluit door het college van B&W van de gemeente Rotterdam over de transformatie van de Tweebosbuurt hebben we begin juli 2018 via informatiebijeenkomsten de bewoners geïnformeerd. Direct aansluitend is de herhuisvesting gestart van de 535 huishoudens van de te slopen woningen. Als gevolg van besluitvorming in de gemeenteraad op 29 november 2018 is de herhuisvesting pas echt vanaf deze datum gaan lopen. Per 1 januari 2020 hebben we de huur opgezegd en moeten alle huurders zijn geherhuisvest. De tijdsdruk op het project Tweebos komt voort uit de voorwaarden die het Rijk stelt in het kader van de regeling vermindering verhuurdersheffing (RVV). De RVV-termijnen maken dat de sloop van de woningen moet starten per april 2020 en zijn afgerond en afgerekend voor 1 juli 2021. **Ondanks alle maatregelen om de herhuisvesting voor 1 januari 2020 afgerond te hebben, lijkt ook de “uiterste deadline” van 1 april 2020 niet haalbaar.**

2. Herhuisvesting

De herhuisvestingsopgave is door het aantal (535 huishoudens) en de beperkte tijd (1,5 jaar) fors. Daarom zijn alle mogelijke maatregelen genomen om de herhuisvesting te bespoedigen (o.a. directe bemiddeling, aftoppen huur, huurgewenning, verhuur bevorderend budget, samenwerking andere corporaties, verkleinen grote gezinnen). Per 5 september hebben we 265 huishoudens geherhuisvest en zijn over de helft. Daarmee is een aanzienlijke prestatie geleverd in vergelijking met het tempo van herhuisvesting bij andere projecten in grote steden maar het is onvoldoende.

Op 6 september heeft de Rechtbank [uitspraak](#) gedaan in de zaak tussen Vestia en een aantal huurders die niet akkoord zijn gegaan met de huuropzegging. Vestia is daarin op alle punten in het gelijk gesteld. De komende periode volgen nog meer dagvaardingen van enkele tientallen huurders waarvan de huuropzegging niet is ontvangen (dit aantal zal naar verwachting dalen als gevolg van de uitspraak). In het geval er uitstel komt voor de RVV-termijn moet alles erop gericht blijven dat het proces doorgaat en de druk op het voltooien van de herhuisvesting hoog blijft. Dit betekent dat juridische procedures kunnen blijven plaatsvinden.

3. Aanvullende maatregelen

Door gemeente en Vestia is gezocht naar aanvullende maatregelen om alsnog de deadline (gedeeltelijk) te halen. Daarvoor is onderzoek gedaan naar gefaseerd slopen, het verkorten van de slooperiode en de mogelijkheden van tijdelijke huisvesting voor bewoners die straks kunnen terugkeren naar een nieuwbouwwoning in de Tweebosbuurt. Ondanks dat deze maatregelen helpen om de doorlooptijd te verkorten wordt daarmee niet de deadline van 1 juli 2021 gehaald. De oorzaak hiervan ligt onder andere in voorkomen van rechtsongelijkheid in de herhuisvesting (tussentijds de urgentie tussen huishoudens wijzigen) en procedures en doorlooptijden als gevolg van onder meer flora en fauna en saneringen. Naar alle verwachting is het gehele jaar 2020 nodig om de herhuisvesting te voltooien.

4. Financiële consequenties

Voor de Tweebosbuurt wordt in totaal € [redacted] RVV gelden ingezet. In onderstaande tabel is een onderverdeling gemaakt naar de verschillende categorieën. Het belangrijkste risico zit op de realisatie van de sloopcomplexen in de Tweebosbuurt. De aanvraag voor de 535 te slopen woningen, voor een bedrag van € [redacted] per woning, is ingediend op 25 juni 2018 net voor de sluitingsdatum van de regeling per 1 juli 2018. Als gevolg van de forse herhuisvestingsopgave is de uitvoeringstermijn van 3 jaar waarbinnen de sloop moet zijn afgerond en afgerekend niet haalbaar met een totaal risicobedrag van € [redacted] mln.

Andere projecten NPRZ (diverse categorieën gerealiseerd/in uitvoering)	€ [redacted]
Renovaties Tweebos (diverse categorieën)	€ [redacted]
Tweebos Nieuwbouw blok S (diverse categorieën)	€ [redacted]
Sloopcomplexen Tweebos (sloop)	€ [redacted]
	€ [redacted]

5. Woondeal: oplossing

De stopzetting van de regeling m.i.v. van 1 juli 2018 maakte indiening van het project in juni 2018 noodzakelijk. De gemeente heeft meteen bezwaar gemaakt bij het Rijk tegen het stopzetten van de regeling. Dit was namelijk in strijd met de gewekte verwachtingen bij het sluiten van het convenant aanpak particuliere voorraad in 2016. Toen werd een doorloop van de regeling t/m 2022 in het vooruitzicht gesteld. In de dit voorjaar afgesloten Woondeal erkent de minister het probleem. In de Woondeal is de volgende passage opgenomen:

“Indien en voor zover het praktisch onmogelijk blijkt dat de afzonderlijke corporaties de dekking uit de aftrek verhuurdersheffing voor de projecten die ten grondslag liggen aan de toezegging uit de brief aan de tweede kamer van de minister 1 juli 2016 realiseren, zal de minister in overleg met alle betrokkenen een wenselijk oplossing aandragen voor dit knelpunt. Het gaat daarbij met name om de aanvragen die de corporaties gedaan hebben voor de projecten Tweebos- en Mijnkintbuurt. Deze projecten zijn essentieel voor het behalen van de doelstelling uit de kamerbrief om 600 particuliere woningen aan te pakken in het kader van het NPRZ.”

Gemeente en Vestia vragen het Rijk de afspraak uit de Woondeal gestand te doen. Informeel is reeds aangegeven dat er mogelijk een oplossing is voor het knelpunt. Bij het vinden van een oplossing zijn er aandachtspunten:

- Er mag geen sprake zijn van staatssteun. De € [redacted] die Vestia in het project steekt betreft een korting op de verhuurdersheffing. Het zijn middelen die zij dus niet hoeft af te dragen. Door het niet behalen van de termijnen moeten die middelen wel worden afgedragen. Echter, ‘even € [redacted] op de rekening van Vestia storten, kan vraagstukken op het gebied van staatssteun opwerpen.
- Er is breder instrumentarium in ontwikkeling in het kader van de Woondeal. Reeds beoogde middelen ‘omdopen’ tot bijdrage voor Tweebos (via de gemeente) zou dan kunnen worden gezien als een ‘sigaar uit eigen doos’.
- Graag verkennen we ook of er mogelijkheden zijn om binnen de RVV regeling toch een manier te vinden waarbij de deadline van 25 juni 2021 niet wordt gehaald maar er toch voldoende ligt om te voldoen aan de regeling (in termen van gedeeltelijk gesloopt, plannen zijn onomkeerbaar en juridisch definitief).

Art. 10 lid 2
sub b WOB

NB: Het herijkt Verbeterplan van Vestia is vrijwel gereed. De € [redacted] binnen de sanering opnemen is op dit moment geen optie omdat er geen saneringsaanvraag wordt ingediend.

Art. 10 lid 2
sub b WOB

6. Tenslotte

De herhuisvesting vordert gestaag, alle denkbare maatregelen voor het wél halen van de termijnen zijn gezet, maar het is niet haalbaar om de herhuisvesting inclusief juridische procedures per 1 april 2020 afgerond te hebben. De enige manier waarop dat zou lukken is naar verwachting circa 100-120 bewoners per kort geding in maart 2020 te ontruimen. Wij achten dit vanuit menselijk oogpunt onacceptabel. Naar alle verwachting is het gehele jaar 2020 nodig om de herhuisvesting te voltooien. Hierdoor overschrijden we de RVV-termijn voor de sloop wat een financieel tekort veroorzaakt van € [REDACTED]. De tegenmaatregel is dat invulling wordt gegeven uit de afspraak in de Woondeal om een oplossing voor dit tekort te vinden.

Art. 10 lid 2
sub b WOB