

**Notitie****Wethouder Kurvers
Bouwen, Wonen en
Energietransitie**

Onderwerp: stand van zaken
herontwikkeling Tweebosbuurt
Datum: 27 nov 2019

[] Ter bespreking
[x] Ter informatie

Stadsontwikkeling

Ambt. opdrachtgever: [REDACTED]
Steller: [REDACTED]
Email steller: [REDACTED]@rotterdam.nl
Tel.nr. steller: [REDACTED]

Onderwerp:

Stand van zaken voortgang herontwikkeling Tweebosbuurt.

Doel notitie:

Naar aanleiding van recentelijk agenda overleg heeft u verzocht om een update betreffende de voortgang van de herontwikkeling Tweebosbuurt. Het doel van deze notitie is om een update te geven van de ontwikkelingen omtrent de herhuisvesting op de volgende onderwerpen: herhuisvesting door Vestia, bewonersbegeleiding en de rol van de intermediair, dagvaardingen huurders Vestia, de RVV middelen en de lobby hiervoor richting het Rijk, de voorbereidingen tot uitvoering, en ten slotte de particuliere verwervingen.

Inhoudelijke toelichting:

De herontwikkeling omvat verschillende naast elkaar lopende trajecten. Hieronder zal per onderwerp een stand van zaken worden gegeven:

Herhuisvesting door Vestia

De herhuisvesting door Vestia is in volle gang. Momenteel is ongeveer tweederde van de bewoners geherhuisvest. De laatste cijfers van Vestia (d.d. 25 november 2019) geven aan dat van de 535 woningen 344 woningen leeg zijn of waarvan de huur is opgezegd. In de bijlage bij deze notitie vindt u een volledig overzicht. Uit deze weergave kan worden geconcludeerd dat er weliswaar flinke vorderingen zijn gemaakt, maar dat geen van de blokken helemaal leeg is. Naar verwachting kan er 1 april wel gestart worden met de sloop, maar kan mogelijk niet aaneensluitend worden gedaan.

Vestia heeft, uitgaande van de startdatum sloop 1-4-2020, nog ongeveer vier maanden tijd voor de herhuisvesting en moet daarvoor alle zeilen blijven bijzetten. Dat betekent ook dat hulp gevraagd is van de andere Rotterdamse corporaties. Deze hebben toegezegd mee te willen werken.

Bewonersbegeleiding en de intermediair

Op allerlei manieren wordt ingezet op een goede begeleiding van de bewoners in hun herhuisvestingstraject. Naast het al bestaande wijkteam is er afgelopen jaar een extra team ingezet vanuit de afdeling MO van de gemeente om bewoners te helpen en te begeleiden in hun zorgvraag, te weten het Tweebosteam.

Geconcludeerd is dat deze hulp zeer gewenst en waardevol is en dat de begeleiding van het Tweebosteam met nog een half jaar voortgezet zou moeten worden. Temeer omdat zich nu de meer complexe gevallen aandienen. Tot dusver hadden mensen vooral zorgen over de herhuisvesting en kwamen niet aan zorg gerelateerde zaken toe. Deze verlenging van de inzet Tweebosteam (€[REDACTED]) is overigens nog niet financieel geregeld binnen de afdeling MO.

Art. 10 lid 2 sub b WOB

Naast het wijkteam en het Tweebosteam is er een intermediair actief in de Tweebosbuurt. Met het aanstellen van een onafhankelijke intermediair wordt invulling gegeven aan de motie "Intermediair Vestia Tweebosbuurt" (18bb10434 50PLUS. Motie aangenomen d.d. 29 november 2018). Zij is sinds begin oktober actief in de wijk en haar opdracht is om te bemiddelen tussen Vestia en huurders van Vestia en met bewoners die niet in gesprek

willen met Vestia, het gesprek aan te gaan. Zij spreekt alle huishoudens en gaat desgewenst nog een tweede keer langs. De intermediair verwijst ook door naar het Tweebosteam en andere instanties als daar aanleiding voor is.

Juridische procedures: dagvaardingen

Een deel van de bewoners die niet hebben ingestemd met de huuropzegging door Vestia hebben deze zomer een dagvaarding ontvangen. In augustus en november zijn hiervoor de eerste rechtszittingen geweest. In de eerste ronde waren er 13 zittingen, waarbij de rechter Vestia in 11 gevallen op alle punten in het gelijk heeft gesteld. In twee gevallen is er een minnelijke schikking getroffen.

In november is een tweede ronde zittingen geweest, waarvan de uitspraak op 10 januari a.s. wordt verwacht. Het gaat hierbij om 37 huishoudens.

De overige bewoners (bewoners die de akkoordverklaring tot huuropzegging niet hebben getekend, maar wel hebben aangegeven te willen meewerken) zullen vooralsnog niet worden gedagvaard.

De tweede ronde dagvaardingen wijkt af van de eerste ronde door het argument van bestuurlijke belemmeringen dat is aangedragen door de advocaten van een deel van de bewoners. Zij doelen hiermee op belemmeringen op het gebied van ruimtelijke ordening (stikstofregelgeving en het bestemmingsplan) en de RVV.

Daarbij wordt het argument van dringend eigen gebruik ter discussie gesteld. De vraag is nu hoe de rechter hierover beslist.

RVV lobby richting het Rijk

Art. 10 lid 2 sub b WOB

Al geruime tijd loopt er een gezamenlijke lobby van gemeente en Vestia richting het Rijk om uitstel te vragen voor de RVV termijnen. Op 9 september 2019 is hierover ook een notitie ingediend naar het Rijk om de situatie toe te lichten. Het Rijk stelt immers in de regeling als voorwaarde voor toekenning van de RVV bijdrage (in totaal [REDACTED]) dat de sloop voltooid en afgerekend moet zijn binnen 3 jaar na indiening in juni 2018. Dat betekent dat de sloop moet starten per 1 april 2020 en moet zijn afgerond en afgerekend voor 1 juli 2021. Dit legt een grote druk op het herhuisvestingsproces.

Er staat een vervolgesprek ingepland met het Rijk op 16 december a.s. om verder te praten over de RVV-termijnen. Hierbij is door het Rijk aangegeven oplossingsrichtingen voor te bereiden.

Voorbereidingen uitvoering

Naast alle lopende procedures zijn gemeente en Vestia volop bezig met de voorbereidingen tot uitvoering van de herontwikkeling Tweebosbuurt. Zo heeft uw college vorige week, 19 november, het bestemmingsplan Blok S goedgekeurd en deze ligt nu voor aan de raad. De planning is dat deze in de raad van 12 december wordt behandeld.

In de tussentijd is gestart met de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van Blok S. De planning is dat de bouw start in september 2020.

Tevens wordt in de tussentijd doorgedaan met het treffen van de voorbereidingen tot sloop.

Verwervingen particulier eigendom

De particuliere verwervingen verlopen stroef. Tot nu toe is slechts één pand op minnelijke wijze verworven. De enige oplossing lijkt nu onteigening. In de 1e helft van volgend jaar zal de raad dan ook worden gevraagd om een onteigeningsbesluit te nemen. Momenteel bestaat er onvoldoende planologische grondslag tot onteigening. Zo heeft een klein deel van het gebied waar woningen zijn gepland nu een verkeers- of groenbestemming. Het bestemmingsplan zal moeten worden aangepast. De stappen om dit goed te regelen zijn inmiddels in gang gezet. Tot het moment van onteigening blijft het traject van minnelijke verwerving doorgaan.

Vervolg: begin 2020 zal de raad met een volledige stand van zaken betreffende de herontwikkeling van de Tweebosbuurt geïnformeerd worden. Hiervoor is reeds een uitstelbericht uitgegaan naar de raadscommissie.

Bijlage: Laatste stand van zaken herhuisvesting bewoners Tweebosbuurt 25 november 2019