

## 20190806 Q&A Tweebos

### 1) Inleiding

#### Q&A

Dit is het centrale samenwerkingsdocument waarin we elke publieks- of persvraag combineren met relevante, gevalideerde informatie (intern) en strategische antwoorden (extern). Het doel is een eenduidige boodschap ter beantwoording van vragen. Dit werkdocument bevat antwoorden in willekeurige volgorde.

Deze Q&A is opgesteld ter voorbereiding op de komende dagvaardingsprocedure. Het starten van de rechtszaken is een gevolg van het wettelijk systeem; je mag als verhuurder niet zomaar huur ontbinden, als de huurder het niet eens is met de huuropzegging van de kant van de verhuurder dan moet de zaak aan de rechter voorgelegd worden.

#### **Fasering rechtszittingen:**

- 1e ronde: Huurders (13) die bezwaar hebben gemaakt tegen de huuropzegging (datum 14 augustus 2019)
- 2e ronde: Huurders die akkoordverklaring niet hebben teruggestuurd en alle verdere medewerking weigeren. Dagvaardingen worden momenteel door VBTM opgesteld en vervolgens door de deurwaarder bij de huurders aan de deur aangebracht.
- 3e ronde (na de zomer 2019) Huurders die akkoordverklaring (formulier gevoegd bij onze huuropzegging) niet hebben teruggestuurd maar wel bereidheid tonen mee te werken. Ze reageren zelf op Woonnet en zijn met ons in gesprek. Dossiers worden na de zomer naar VBTM gestuurd.
- Dossiers on hold: Een aantal dossiers is nog in onderzoek i.v.m. mogelijke onderhuur of staat nog even on hold i.v.m. accepteren woning maar nog geen opzegging van de huur. Deze worden waar mogelijk in de derde ronde meegenomen.

Ook de BOG-huurcontracten zijn alle opgezegd. Dat waren er circa 30. Daarvan hebben 3 tot een procedure geleid, daarvan zijn 2 zittingen geweest en 1 is nog niet gepland. (info bij Miriam Allen)

### 2) Algemeen

Gemeente en Vestia hebben plannen ontwikkeld voor sloop/nieuwbouw/renovatie in de Tweebosbuurt, passend binnen het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) en Woonvisie en aansluitend op de bouwagenda/collegeprogramma (bouw 18.000 woningen). Op 3 juli 2018 stemde het college van B&W van Rotterdam in met de plannen voor de vernieuwing van de buurt.

Op 9 juli 2018 heeft Vestia alle bewoners en ondernemers per brief geïnformeerd over de plannen voor hun buurt en wat dit betekent voor hun woning of pand. Deze brief was ook een uitnodiging voor het bijwonen van 32 speciaal georganiseerde kleinschalige bewonersinformatiebijeenkomsten.

Op 29 november 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met de plannen.

Begin januari '19 hebben we de huuropzeggingen naar alle huurders van een te slopen woning/BOG gestuurd.

### 3) Communicatie

#### *Informeren huurders Tweebosbuurt*

Onze communicatie is gericht op het helpen en begeleiden van bewoners, naar een andere woning. 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 (algemeen en op naam). (zie ook [www.vestia.nl](http://www.vestia.nl): <https://www.vestia.nl/ontwikkeling>)

Bij huurders die de Nederlandse taal niet machtig zijn en de informatie vanwege een taalbarrière niet tot zich kunnen nemen, maken wij gebruik van de tolktelefoon of gaat er

een collega mee om te vertalen. Hierdoor is het mogelijk om ook mensen met een taal- en/of leerachterstand optimaal van informatie te voorzien.

*Lijn vanuit communicatie:* individuele en belangrijke informatie over de vernieuwing van de Tweebosbuurt wordt door Vestia op naam verstuurd. Nieuwsbrieven, waar meer algemene informatie in staat worden niet op naam verstuurd.

#### **4) De kernboodschap**

Wij zijn een woningcorporatie met een belangrijke maatschappelijke opgave. Wij zorgen dat mensen met een smalle beurs ook een goede woning kunnen krijgen. Maar we voelen ons ook verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de wijken waar onze huurders wonen.

*In de Tweebosbuurt in de Afrikaanderwijk gaan Vestia en de gemeente Rotterdam 599 verouderde woningen en bedrijfspanden slopen. Hier komen 374 nieuwe woningen voor terug; sociale en vrije sector huurwoningen en koopwoningen. Ook renoveert Vestia 90 woningen.*

*De plannen passen binnen de uitgangspunten van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid en hebben tot doel te komen tot een kwalitatief goede woonwijk.*

*Wij informeren en begeleiden onze huurders persoonlijk. Wij hebben hen zo goed mogelijk geïnformeerd met als doel de bewoners naar een passende andere woning te helpen. We geven informatie en bieden de mogelijkheid tot het stellen van vragen en het bespreken van zorgen. Dat hebben we gedaan met de kleinschalige informatiebijeenkomsten in de zomer van 2018, met huisbezoeken, een spreekuur (4 x per week) en de mogelijkheid voor persoonlijk of telefonisch contact. De huurders van wie de woning wordt gesloopt, hebben een sociaal plan gekregen waarin onder meer een verhuiskostenvergoeding geregeld is. Zij worden geholpen bij het vinden van een andere woning en krijgen hierbij voorrang.*

*Bewoners die wonen in een renovatiewoning worden betrokken bij de plannen op het moment dat deze voldoende zijn uitgewerkt.*

#### **5) Huurders**

***Hoe weten jullie wie er van jullie huurt? Hebben jullie het idee dat er mensen in woningen wonen die jullie niet kennen?***

Wij hebben bij de huisbezoeken een inventarisatie gemaakt. De huurders en medehuurders zijn bij ons bekend. Wij hebben ook toegang tot het GBA/BRP (gemeentelijke basisadministratie / basisregistratie persoonsgegevens) waar wij kunnen zien wie er op het adres staat ingeschreven.

Wanneer wij onderhuur constateren bij de huisbezoeken krijgt de huurder zelf de kans om de huur op te zeggen anders starten wij een juridische procedure.

#### **6) Sloop**

***Waarom mogen de bewoners niet blijven of terugkomen?***

We bouwen minder sociale woningen terug. Niet iedereen kan een andere woning vinden in de wijk. Met een team zeer betrokken collega's zetten wij ons actief in om te zorgen dat iedereen weer een passende woning krijgt in de regio Rijnmond.

***Is sloop echt noodzakelijk?***

De planvorming voor de Tweebosbuurt dateert al van voor 2009 en is in 2016 opnieuw opgestart. Wij richtten toen samen met de gemeente een projectgroep op om samen de plannen verder uit te werken. In de periode tussen 2016 – 2018 hebben we de bestaande plannen uit 2009 opnieuw beoordeeld. Die beoordeling deden we aan de hand van drie aspecten: bouw- en woontechnische kwaliteit van de woningen, de stedenbouwkundige kwaliteit en de woonomgeving. Over de kwaliteit van de woningen kunnen we nu zeggen dat deze gemiddeld genomen matig is (deels slecht, ook met funderingsproblemen en deels nog redelijk). Bouw- en woontechnisch voldoet het merendeel van de woningen niet meer aan de normen van deze tijd. Ook stedenbouwkundig staan de woningen te dicht op elkaar, waardoor er te weinig licht en te weinig groen in de wijk is. En de verbinding met de Laan op Zuid vinden wij belangrijk. Voor de woonomgeving stelden we vast dat een meer gemixte wijk

wenselijk is. De uitkomst van deze wens is dat we inzetten op 1/3 sociale woningen, 1/3 vrije sectorhuur en 1/3 koopwoningen. Maar ook meer groenvoorzieningen. Voor 2 complexen (90 woningen) in de Tweebosbuurt geldt dit in mindere mate, daarom slopen we de woningen niet maar renoveren we ze. En we bouwen 130 nieuwe sociale woningen die wel voldoen aan de normen van deze tijd.

### ***Er komen alleen maar yuppen terug / Alle arme mensen moeten zeker de stad uit?***

De gemeente Rotterdam wil graag evenwichtige wijken. Ook wij staan voor een eerlijke stad waar woningen beschikbaar zijn voor alle inwoners. Om die reden is er gekozen voor een mix van sociale huur, dure huur en koopwoningen.

## **7) Huuropzegging**

Huurders worden beschermd door de wet. Wij mogen niet zonder wederzijdse toestemming van de huurder of toestemming van de rechter de huurovereenkomst ontbinden. Daarom hebben wij alle huurders van de Tweebosbuurt op 2 januari 2019 een brief gestuurd met de huuropzegging per 1-1-2020. Bij deze brief zat ook een verklaring waarop bewoners aan konden geven of zij akkoord gaan met deze huuropzegging of hier bezwaar tegen hebben. Bewoners die niet gereageerd hebben op deze brief binnen de gestelde termijn van 6 weken hebben wij opnieuw een brief gestuurd om alsnog te reageren op de huuropzegging. Bewoners die ook op deze brief geen reactie gaven, hebben uiteindelijk ook nog een brief van onze advocaat ontvangen.

Een aantal bewoners heeft bezwaar gemaakt tegen de huuropzegging of hebben helemaal niet op de huuropzegging gereageerd. Helaas zijn wij hierdoor genoodzaakt de rechter te vragen de huurovereenkomst te ontbinden per 1-1-2020.

De opzegging vindt plaats op de grond dringend eigen gebruik (in de zin van artikel 7:274 lid 1 sub c BW). Vestia heeft de gehuurde woningen dringend nodig voor eigen gebruik, nu het vernieuwingsproject van de Tweebosbuurt met zich meebrengt dat de gehuurde woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

### **Hoe gaat het verder na 14 augustus?**

Het duurt naar verwachting **4 tot 6** weken voordat er vonnis wordt gewezen.

Voorafgaand aan de zittingsdatum krijgt iedere huurder een of meer woningen aangeboden gekregen. Deze kunnen zij weigeren. Als het na 1-1-2020 komt tot een kort geding dan hebben we nogmaals een woning beschikbaar die passend is. Dat is het laatste aanbod dat we doen aan huurders. De rechter neemt vervolgens de uiteindelijke beslissing over de ontruiming van de woning.

Los hiervan krijgen ook deze bewoners als zij verhuizen de verhuiskostenvergoeding.

## **8) Medische urgentie**

Bij bewoners uit de Tweebosbuurt met een aantoonbare mantelzorgverklaring houden wij rekening met de herhuisvesting. Dit wordt in de gesprekken met de bewoners besproken. Bewoners met een medische beperking, die op dit moment een geregistreerde WMO-voorziening in de woning hebben, hebben wij een passende woning aangeboden in een complex van ons aan de Klamdijk. Deze woningen zijn hiervoor geschikt. Daarnaast bespreken wij met bewoners de keuze om een aanvraag te doen voor medische urgentie en geven hier informatie over de procedure en consequenties (bijvoorbeeld aan de beperkte termijn en veelal niet wijk gebonden aanbidding). Wij bieden sowieso hulp aan alle bewoners die daarom vragen. Waar nodig schakelen wij ook zorgpartijen of verbindende partijen in (Frontlijn/wijkteam/ouderen-coördinator).

## **9) Aanbiedingen op maat / herhuisvesten**

Binnen het beleid en de regelgeving van het toewijzen van woningen kunnen wij (beperkt) maatwerk leveren en wij proberen dat zo eerlijk mogelijk te doen door vergelijkbare huishoudens-situaties gelijk te behandelen. Bewoners die om een medische reden een specifieke woonwens hebben verwijzen wij door naar de SUWR (Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond). Wij bieden woningen aan die passend zijn volgens de huidige woonsituatie en volgens de bepalingen van de urgentieverklaring.

### **Procesbeschrijving aanbiedingen (directe bemiddeling)**

In december van 2018 hebben alle bewoners van de Tweebosbuurt een nieuwsbrief ontvangen waarin staat uitgelegd hoe de directe bemiddeling werkt (zie [www.vestia.nl](http://www.vestia.nl)). Bij directe bemiddeling bieden wij woningen aan volgens de regels van het passend toewijzen. Dit houdt in dat woningen die wij aanbieden via directe bemiddeling moeten passen bij het huishouden, inkomen en leeftijd. Een directe bemiddeling geldt alleen als de kandidaat de woning daadwerkelijk en exclusief (nr. 1.) krijgt aangeboden. Het kan dus voorkomen dat een bewoner uit de Tweebosbuurt meer dan twee aanbiedingen ontvangt waar hij/zij niet als eerste kandidaat staat. Dit staat ook in de nieuwsbrief beschreven. Bewoners van Tweebosbuurt kunnen de nieuwsbrieven te allen tijde nalezen via onze website. Ook hebben we een brochure beschikbaar voor bewoners, waarin de directe bemiddeling helder staat uitgelegd.

Om de slagingskans van de directe bemiddeling te vergroten, voeren wij interessepeilingen uit. Dit is geen aanbod voor directe bemiddeling maar dient alleen als inventarisatie of een bewoner interesse heeft in de betreffende woning. Bewoners die hier vragen over hebben kunnen altijd contact met ons opnemen of langskomen op ons spreekuur.

### **Op welk beleid is het aanbieden van woningen gebaseerd**

Bij directe bemiddeling is het aanbieden van woningen gebaseerd op de wettelijke regels van het passend toewijzen en door de gemeente vastgesteld beleid. Dit houdt onder meer in dat woningen die wij aanbieden via directe bemiddeling moeten passen bij het huishouden, inkomen en leeftijd van de huurder. Vervolgens kijken wij ook naar de woonduur van de huidige woning. Diegene die het langst in de wijk woont (op basis van de huurovereenkomst), ontvangt als eerst een aanbieding van een woning.

### **Passende woonruimte ook buiten het bezit van Vestia**

Het herhuisvesten van alle bewoners vindt niet alleen plaats binnen het bezit van Vestia. Met de urgentieverklaring die wij voor huurders aanvragen, hebben zij voorrang op woningen die worden aangeboden op Woonnet Rijnmond.

## **10) Nieuwbouw woning in blok S**

Tijdens de huisbezoeken hebben bewoners kunnen aangeven of zij interesse hebben om terug te keren in de nieuwbouw; sociaal maar ook vrije sector of koop.

In het Sociaal Plan herhuisvesting Tweebosbuurt staat in paragraaf 5.7 uitleg over de terugkeerregeling voor Blok S. Om te bepalen wie [van de huidige en oorspronkelijke bewoners van de Tweebosbuurt](#) er in aanmerking komt voor Blok S hanteren we de woonduur van de huidige huurovereenkomst (van de woning in de Tweebosbuurt). Komende periode gaan wij inzichtelijk maken voor alle huurders (ook de reeds vertrokken huurders) of zij, onder voorbehoud, in aanmerking komen voor een woning in Blok S. Daarbij zijn we gehouden aan de wettelijke regels van het passend toewijzen en door de gemeente vastgesteld beleid. We verwachten na de zomer huurders hierover te kunnen informeren.

### **Wie komt er in aanmerking voor blok S?**

Om te bepalen wie er in aanmerking komt voor Blok S hanteren wij de woonduur van de [huidige](#) huurovereenkomst (van de woning in de Tweebosbuurt). Voor bewoners die reeds verhuisd zijn uit de Tweebosbuurt en toch in aanmerking willen komen om terug te keren, hanteren wij de woonduur van de meest recente huurovereenkomst van de sloopwoning waaruit men verhuisd is uit de Tweebosbuurt.

### **Wanneer verhuizen naar blok S?**

We willen iedereen tijdig herhuisvesten naar een passende woning. Huurders kunnen met hun urgentie zelf zoeken naar een woning die bij hen past. Bij de directe bemiddeling houden we voor zover mogelijk rekening met de woonwens van huurders. Huurders die in aanmerking komen voor Blok S kunnen daar vervolgens naar toe verhuizen als de nieuwbouw gereed is. Huurders die hebben aangegeven terug te willen keren, maar dit

uiteindelijk niet willen omdat zij prettig in hun nieuwe woning wonen, mogen hun wens terug te keren altijd intrekken.

### **11) RVV gelden/Sloop**

#### ***Zet Vestia tijdsdruk via deze rechtszaken omdat er hier sprake is van korting op verhuurdersheffing en dat er daarom ook snel begonnen moet worden?***

Vestia doorloopt hier het gebruikelijke traject binnen de daarvoor gestelde tijd. Op 3 juli 2018 heeft het college van B&W van de gemeente Rotterdam de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) transformatie Tweebosbuurt vastgesteld. De combinatie van problemen met de woningen en de ambities maakt ingrijpen op korte termijn logisch en noodzakelijk.

Aansluitend is gestart met de planvorming voor 130 nieuwe sociale huurwoningen, de voorbereiding voor de aankoop van particulier bezit en de voorbereidingen voor het verhuizen van huurders. Snelheid is daarbij mede (maar dus niet uitsluitend) geboden omdat de transformatie van de Tweebosbuurt mede wordt gefinancierd met rijksmiddelen uit de RVV.

Van een situatie waarin Vestia bewust tijdsdruk creëert, is geen sprake. Vestia heeft haar huurders al in juli 2018 gemeld dat zij vanaf dat moment anderhalf jaar de tijd zouden krijgen om te verhuizen, omdat zou worden opgezegd tegen 1 januari 2020. Sindsdien heeft Vestia huurders – voor zover zij daaraan hun medewerking verleenden – geholpen, onder meer door het helpen van huurders met het verkrijgen van urgentie en het inventariseren van woonwensen om bij directe bemiddeling zo veel mogelijk aan woonwensen van huurders te kunnen voldoen.

Van de 535 huurders, hebben er nu ruim 40% een andere woning gevonden.

Het starten van de rechtszaken is een gevolg van het wettelijk systeem. Zoals aangekondigd, heeft Vestia de huurovereenkomsten met haar huurders in januari 2019 opgezegd tegen 1 januari 2020. Met alleen het opzeggen van de huurovereenkomst eindigen de huurovereenkomsten voor woonruimten nog niet automatisch. In geval van huurders die niet akkoord gaan met de huurbeëindiging per 1 januari 2020, moet Vestia de rechter vragen om de huurovereenkomsten te beëindigen.

De daadwerkelijke start van de sloop is in het voorjaar van 2020 gepland, (maart, uiterlijk april)

#### ***Totaalbedrag RVV?***

De transformatie van de Tweebosbuurt wordt mede gedekt door rijksmiddelen uit de RVV. Het gaat hier om een totaal van ruim € 27 miljoen.

### **12) Juridische procedure**

#### ***Heeft het minnelijk proces voorrang op juridische proces?***

Het minnelijke traject van herhuisvesting is een uitermate belangrijk en serieus traject dat te verkiezen is boven een juridisch traject. Het juridische traject wordt gezien als uiterste middel om de transformatie van de Tweebosbuurt uit te voeren.

#### ***Wanneer is er sprake van onvoldoende inspanning, wie beoordeelt dat en hoe wordt dat gecommuniceerd richting bewoners?***

Wij monitoren de reacties van bewoners en bespreken met de bewoners individueel de reacties op Woonnet Rijnmond. Dit is maatwerk en wij bespreken met bewoners als zij onvoldoende inspanning leveren om zelf een nieuwe woning te vinden. Uiteindelijk krijgt iedere bewoner een woning aangeboden. Door zelf te zoeken via Woonnet Rijnmond is de kans groter dat de huurder een woning vindt die aansluit op zijn/haar wensen.

#### ***Welke procedure volgen we voor mensen die bezwaar hebben gemaakt tegen de huuropzegging?***

Huurders die bezwaar hebben gemaakt tegen de huuropzegging ontvangen van onze advocaat een dagvaarding. Hierin staat beschreven waarom en op welke grond Vestia de huurovereenkomst wenst te beëindigen. Huurders kunnen hier schriftelijk op reageren richting de rechtbank. Daarna volgt een zitting waarbij beide partijen de rechter informeren over hun standpunt. De rechter spreekt vervolgens vonnis uit waarbij één van de partijen in het gelijk wordt gesteld.

#### ***Raken mensen rechten kwijt als ze bezwaar hebben gemaakt?***

Bewoners houden recht op urgentie, ook als zij nu bezwaar maken. Wel kunnen wij mensen zonder de juiste gegevens niet meenemen in het traject van directe bemiddeling.

***Kan een intermediair eventueel nog een rol spelen?***

Wij hebben via brieven, telefoon en aan de deur geprobeerd contact te krijgen met onze huurders. Bij in ieder geval een deel van de bewoners speelt wantrouwen richting Vestia. Mogelijk dat een derde partij onze huurders wel weet te bereiken of bewoners die wantrouwen hebben helpen bij het begrijpen van de stappen die gezet worden. Samen met de gemeente bekijken we op dit moment of een intermediair ingezet kan worden.

### **13) Klankbordgroepen / bewonersgroepen als gesprekspartners**

**- Klankbordgroep als gesprekspartner**

Op dit moment bestaat de klankbordgroep uit 10 bewoners die zich hebben opgegeven om deel te nemen in de klankbordgroep. Sinds juli 2018 zijn er zes vergaderingen geweest. Op de laatste drie vergaderingen waren gemiddeld acht leden van de klankbordgroep aanwezig. Ook is er een vertegenwoordiging van de huurdersraad aanwezig geweest. Vanwege de doorlopende herhuisvesting verhuizen er ook leden uit de klankbordgroep.

**- Bewonersgroep als gesprekspartner**

Begin maart 2019 is een bewonersgroep door Vestia erkend als bewonerscommissie. Ondanks herhaaldelijke verzoeken vanuit Vestia om in gesprek te komen gaat de bewonerscommissie daar tot op heden niet op in.