

## Stand van Zaken Tweebosbuurt

### Inleiding

Op 29 november 2018 is in de gemeenteraad besloten tot de vernieuwing van de Tweebosbuurt. Hiertoe is een samenwerkingsovereenkomst transformatie Tweebosbuurt tussen gemeente en Vestia vastgesteld. Tijdens de raadsbehandeling hiervan zijn 11 moties aangenomen. Eerder, op 27 september 2018, was in dit kader al een motie aangenomen: "Bewoners centraal in besluitvorming Tweebosbuurt" Dus in totaal 12 moties. Acht moties worden naar verwachting in april 2019 afgedaan. De vier resterende moties zullen op een later moment of in een ander kader worden afgedaan.

De vernieuwing van de Tweebosbuurt is een veelomvattend en langdurig proces. Waarbij tot **2022** Vestia en de gemeente Rotterdam 599 verouderde woningen en circa 36 niet-woningen gaan slopen. Hier komen 37 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. Het streven is naar een woonwijk waar het prettig wonen is, met een gedifferentieerde woningvoorraad waar voor verschillende huishoudens en inkomens een woning beschikbaar is.

De plannen raken een aanzienlijk deel van de Vestiahuurders in dit gebied, waarvan een groot deel tot een kwetsbare doelgroep behoort. De totale gebiedsontwikkeling neemt meerdere jaren in beslag en kent verschillende deelprojecten.

### Communicatie

Uitgangspunt is dat de bewoners van de Tweebosbuurt voorop staan. Alles is erop gericht hen te helpen en te begeleiden. Ervoor zorgen dat de bewoners weten waar ze terecht kunnen met hun vragen en zorgen en dat zij goed geïnformeerd worden. Onder meer via informatiebijeenkomsten, huisbezoeken, een inloopspreekuur en nieuwsbrieven en persoonlijk contact via Frontlijn.

Gezien de kwetsbare doelgroep en de ingrijpende boodschap, ligt de focus op persoonlijke communicatie, ondersteund door begrijpelijke schriftelijke communicatie. De communicatie is proactief en we zorgen voor een goede afstemming met in- en externen zodat eenduidig en gelijktijdig gecommuniceerd wordt.

Er is inmiddels een klankbordgroep waarmee Vestia maandelijks spreekt. Ook de actiegroep is inmiddels gesprekspartner van Vestia.

Er is een onafhankelijk partij (Steingoed) ingeschakeld om de huurders van de particuliere eigenaren te ondersteunen.

### Huisbezoeken

Vestia heeft bijna alle huishoudens gesproken. 10 van de 535 huishoudens wil niet met Vestia in gesprek of lukt het Vestia vooralsnog niet contact te krijgen. 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.

Uitgangspunt is dat iedere bewoner de gelegenheid krijgt geïnformeerd te worden over het sociaal plan en het gehele huisvestingsproces, en hierbij begeleiding te krijgen.

**59 huishoudens zijn inmiddels verhuisd.** In onderstaande tabel staat aangegeven waar deze huishoudens naar toe zijn verhuisd (gegevens van half februari 2019) .

Feijenoord	19	Alexander	1
Charlois	13	Zwijndrecht	1
IJsselmonde	8	Beverwaard	2
Hoogvliet	2	Spijkenisse	2
Centrum	1	Ridderkerk	2
Noord	1	Rhoon	1
Delfshaven	3	Onbekend	3

**200 formulieren zijn niet ondertekend retour ontvangen.** Hiervan heeft **22** huishoudens **bezwaar gemaakt** tegen de huuropzegging. Deze huishoudens worden deze week gedagvaard.

#### Passend toewijzen

Uit de huisbezoeken blijkt dat ongeveer 300 huishoudens in Feijenoord of in ieder geval in de buurt willen blijven wonen. 249 huishoudens hebben bovendien aangegeven graag te willen terugkeren naar de nieuwbouw. 44 bewoners twijfelen nog of zij willen terugkeren naar de nieuwbouw. Het nieuwe sociale huurcomplex op het voormalige Emplacementsterrein (Blok S) bestaat uit 130 woningen.

Vestia hanteert diverse criteria om te bepalen wie in aanmerking komt voor deze woningen. Woningen moeten passen bij inkomen, huishouden, leeftijd en woonduur van de huurder(s) (passend toewijzen).

Vestia biedt mensen die een wisselwoning moeten betrekken voor zij hun intrek nemen in het nieuwe sociale huurcomplex een aanvullende verhuiskostenvergoeding van € [REDACTED] aan.

Bewoners die een vrije sector huurwoning kunnen en willen betalen krijgen voorrang in het vrije sector nieuwbouwaanbod van Vestia in de Tweebosbuurt.

Bovendien zijn er voor deze bewoners afspraken gemaakt met Achmea. Achmea gaat 137 vrije sector huurwoningen verhuren in de Remisehof. Afgesproken is dat deze bewoners voorrang krijgen in het aanbod vrije sector huurwoningen in de Remisehof. Naar verwachting worden deze woningen begin 2020 opgeleverd.

#### Maatschappelijke ondersteuning

Vestia en de gemeente werken nauw samen als het gaat om ondersteuning voor kwetsbare bewoners. De gemeente organiseert maatschappelijke ondersteuning voor de huishoudens die betrokken zijn bij de transformatie van de Tweebosbuurt. De

ondersteuning is erop gericht goed mogelijk te laten starten in hun gerenoveerde, respectievelijk nieuwe woonruimte en richt zich daarbij op drie aspecten:

- a) Bestaande problemen zijn zoveel mogelijk in beeld en van passende begeleiding voorzien. Hierbij geldt een brede oriëntatie: financiën/ schulden, gezondheid, opvoeding, mantelzorg dagbesteding/werk, enzovoorts. Er is binnen al lopende begeleidingstrajecten aandacht voor zorgcontinuïteit en een warme overdracht mocht het komen tot een verhuizing naar een ander deel van de stad.
- b) Nieuwe problemen als gevolg van de verhuizing worden zoveel mogelijk voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan hulp bij het aanvragen van huurtoeslag als de huur van de nieuwe woning hoger blijkt te zijn dan de hoogte van de huur van de huidige woning.
- c) Kansen voor verdere (talent-)ontwikkeling worden zoveel mogelijk in beeld gebracht en passend begeleid. Denk aan toeleiding naar onderwijs of scholing, naar werk of een andere passende vorm van activering.

Voor deze aanpak is tijdelijk, met extra middelen, extra capaciteit toegevoegd: het zogenoemde Tweebosteam. Dit team verzorgt 'screening' van huishoudens en start waar mogelijk begeleiding op en leidt via korte lijntjes door naar wijkteam of andere relevante partners.

Vanaf 3 december 2018 kan men in gesprek met medewerkers van het team. Hetzij via een afspraak via de aparte telefoonlijn, of de spreekuren op maandagochtend in het Huis van de Wijk. Tussen 3 december en 6 februari zijn er 231 contacten geweest via telefoon of via het spreekuur. Ongeveer 80 van de contacten hadden betrekking op het herhuisvestingsproces: soms wilde men gewoon zijn verhaal kwijt en stoom afblazen, andere keren leek men de boodschappen van Vestia nog eens te willen checken, een enkele keer werd verduidelijking van het proces gevraagd of uitleg over gebruik van Woonnet. Resterende contacten betroffen formulierenhulp en dergelijke, het type vragen dat ook regulier bij Infoplein in het Huis van de Wijk binnenkomt.

Via huisbezoek heeft het Tweebosteam tot nu toe contact gehad met 33 huishoudens met 65+ leden op een totaal van 116 huishoudens. In de week van 18 februari is gestart met het bezoeken van huishoudens met kinderen van 12 jaar of jonger. Dit gebeurt in samenwerking met de basisschool.

Vestia en de gemeente delen de indruk dat bewoners nog zeer bezig zijn met het vraagstuk van vervolghuisvesting. Wanneer daar duidelijkheid over is, zullen bewoners waarschijnlijk pas open staan voor een gesprek over de aanpak van belemmeringen voor een nieuwe start.

### Beheer

Het borgen van de leefbaarheid in de buurt en wijk is essentieel. Daarom is er een beheeroverleg opgestart waaraan alle relevante partners zoals, politie, Gemeente Rotterdam, Vestia en welzijn deelnemen. Op de terreinen sociaal, fysiek en veilig worden de aandachtspunten doorgenomen en acties opgesteld.

Het algemene beeld is vooralsnog dat er geen knelpunten zijn. Er staan 113 woningen het overgrote deel wordt via leegstandsbeheer verhuurd. Vier woningen zijn onbewoonbaar en zijn dicht gezet. Er loopt dagelijks een wijkbeheerder van Vestia door de wijk en heeft korte lijntjes met de afdeling Schone Stad.

### Bouwproces

Alle processen om te komen tot de vernieuwing van de Tweebosbuurt lopen. De technische voorbereidingen liggen op schema. T, S en I worden momenteel bouwrijp gemaakt. De planvorming van blok S loopt op schema en er wordt onderzocht of de blokken T en I eerder gebouwd kunnen worden.

De processen rond herhuisvesting van huurders en de verwerving van het particulier bezit in de Tweebosbuurt verloopt moeizaam en vragen extra aandacht.

In de transitie van de wijk is het van belang de hele wijk mee te nemen. Er wordt niet alleen gebouwd voor de nieuwe bewoners, maar ook de huidige bewoners moeten er prettig kunnen (blijven) wonen. Hoe je dit voor elkaar krijgt is een zoektocht en één van de vragen die in een wijkbrede klankbordgroep wordt behandeld. Daarnaast wordt een analyse gemaakt van plekken in de wijk waar je blendedspaces kunt creëren waar wordt samengeleefd.