

## Vraag en antwoord Aanpak Tweebosbuurt

In de Tweebosbuurt in de Afrikaanderwijk gaan Vestia en de gemeente Rotterdam [535.599](#) verouderde woningen [en bedrijfsruimten te slopen](#). Daar komen 375 nieuwe woningen voor terug. Dit zijn sociale en vrije sector huurwoningen en koopwoningen. Vestia gaat ook 90 woningen renoveren. In dit document staan de meest voor de hand liggende en de meest gestelde vragen, voorzien van een antwoord. Bij sommige onderwerpen staat ook vermeld waar u meer informatie kunt vinden.

### Wat is het doel van het project?

Rotterdam is een stad waarin plaats is voor iedereen. Een stad van groei en ontwikkeling, waar mensen bewust kiezen om er te wonen, werken en recreëren. Daarom [vindt](#) de gemeente Rotterdam het belangrijk om samen met woningcorporaties onder meer te werken aan de verbetering van de woonomgeving en woningen van mensen in Rotterdam Zuid. Dit is een onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). De ambitie is om de komende 20 jaar 35.000 woningen op Zuid aan te pakken. Dit betreft zowel sloop en nieuwbouw als renovatie van woningen. Om bepaalde woningen te kunnen slopen koopt de gemeente Rotterdam woningen in de buurt aan.

### Wat is het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)?

In het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) werken het Rijk, de gemeente Rotterdam, corporaties, zorginstellingen, schoolbesturen, bedrijfsleven, politie en het Openbaar Ministerie aan een gezonde toekomst voor Rotterdam Zuid. Samen willen deze partners ervoor zorgen dat opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland.

Wilt u meer weten over het Nationaal Programma Rotterdam Zuid? Kijk op [www.nprz.nl](http://www.nprz.nl).

### Waarom is dit nu nodig in de Tweebosbuurt?

De Tweebosbuurt is een van de Rotterdamse buurten waar [veel en vaak slecht onderhouden woningen staan](#). [Er is ook weinig sociale samenhang in de buurt, omdat veel velen maar kort in de buurt wonen](#). Om dat te verbeteren hebben de gemeente en Vestia besloten de woningen en bedrijfsruimten te renoveren of te slopen en nieuwbouw terug te laten komen.

Met opmerkingen [KA(1): Juiste woordkeuze? Of beter 'Vernieuwing'

Met opmerkingen [BMv(2): Zie raadsbrief: combinatie van problemen met de woningen, stedenbouwkundig en in de buitenruimte maakt ingrijpen in de Tweebosbuurt logische en noodzakelijk. factoren: bouwtechnisch matig tot slecht, woontechnisch matig tot slecht, stedenbouwkundig slecht, buitenruimte slecht.



HUDIGE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE

#### **Wat is de planning van de werkzaamheden?**

De start van de renovatie van woningen is in 2019. Vanaf 2020 start de sloop van woningen.

#### **Hoe wordt er met de bewoners gecommuniceerd?**

Op 9 juli 2018 zijn alle bewoners schriftelijk op de hoogte gebracht van de plannen. Daarna zijn er op 11, 12, 18 en 19 juli informatiebijeenkomsten in de buurt georganiseerd. De gemeente en Vestia hebben de bewoners persoonlijk te woord gestaan. Vestia heeft alle huurders, die daar behoefte aan hebben, plant oektijdens een huisbezoek gesproken. ~~huisbezoeken met mensen die daar behoefte aan hebben.~~ Ondernemers met een bedrijfsruimte hebben de brief persoonlijk overhandigd gekregen en zijn mondeling geïnformeerd over de aanpak en persoonlijke begeleiding tijdens het project.

Bewoners en ondernemers worden per brief geïnformeerd over belangrijke ontwikkelingen. Bewoners kunnen ook op het kantoor van Vestia, Hilledijk 71 te Rotterdam, langskomen voor het stellen van vragen aan de Hilledijk 71, 3072 RD Rotterdam. Er wordt een spreekkamer vrijgehouden. Alle bewoners kunnen hier met of zonder afspraak terecht. Dit informatiepunt blijft beschikbaar- bestaan totdat er een 'modelwoning' in de wijk beschikbaar is. Daarnaast kunnen direct betrokkenen terecht bij de gemeente Rotterdam via telefoonnummer 14010.

#### **Waar kan ik meer informatie vinden over het project?**

Kijk voor meer informatie op de website van Vestia:

- [www.vestia.nl/tweebosbuurt](http://www.vestia.nl/tweebosbuurt)

of van de gemeente Rotterdam:

- [www.rotterdam.nl/tweebosbuurt](http://www.rotterdam.nl/tweebosbuurt)

### **Eigenaar-bewoners**

#### **Door de aankoop door de gemeente moeten we naar een andere woning. Hoe komen we aan een nieuwe woning?**

Normaal gesproken zoekt een verkoper van een woning zelf een nieuwe woning. De meeste verkopers willen dat ook. Die zoeken zelf bij een makelaar of op internet naar een andere woning, dit kan een koop- of huurwoning zijn.

#### **Ik heb een laag inkomen en kan geen andere woning vinden voor dit geld. Hoe kan ik dan toch aan een andere woning komen?**

Eigenaren die bijvoorbeeld vanwege een laag inkomen in aanmerking komen voor een huurwoning, kunnen dat aangeven in het gesprek dat de gemeente graag met u voert.

#### **Op welke grond wordt de waarde van mijn woning bepaald en wie bepaalt deze prijs?**

De waarde wordt bepaald door een taxatie van de marktwaarde van de woning opgesteld door een onafhankelijk, beëdigd makelaar-taxateur. Daarnaast wordt de eigenaar-bewoner een schadeloosstelling aangeboden conform de Onteigeningswet. De hoogte van dit bedrag wordt per geval bepaald.

#### **Ik heb financiële problemen met mijn hypotheek en kom na aankoop door de gemeente nog verder in de problemen met de bank. Wie kan mij helpen?**

In beginsel bent u zelf verantwoordelijk voor de hypotheekafspraken met de bank. U kunt de bank in ieder geval vragen welke mogelijkheden zij hebben om u te helpen. Op basis van het gesprek wat u met de bank heeft gevoerd en indien u volledig inzicht verschaft in uw financiële situatie kunnen wij verder beoordelen of en welke maatwerkoplossing in uw geval redelijk en noodzakelijk is.

**Ik heb veel geïnvesteerd in mijn woning. Welke garantie krijg ik op de teruggave van deze investering?**

De aankoop prijs is de marktwaarde van uw woning op basis van een taxatie opgesteld door een onafhankelijke taxateur. Indien de investering leidt tot een waardevermeerdering of waarde behoud dan zit deze investering verwerkt in de marktwaarde.

**Als ik na de aankoop door de gemeente wil huren, hoe kom ik dan aan een huurwoning?**

Als u een midden- of hoog inkomen heeft, kunt u via een particuliere verhuurder een huurwoning vinden. Een groot aantal woningen in Rotterdam is in bezit van particuliere verhuurders. Er zijn veel verschillende particuliere verhuurders, van eigenaren die maar één woning verhuren tot grote vastgoedeigenaren. De meeste particuliere verhuurders vragen borg. Dit is een zekerheid voor de verhuurder dat de huur maandelijks wordt betaald en dat de huurder verantwoordelijk omspringt met het gehuurde. Op de volgende sites worden een groot aantal huurwoningen van verschillende aanbieders en in verschillende prijsklassen aangeboden:

- [www.huurwoningen.nl](http://www.huurwoningen.nl)
- [www.pararius.nl](http://www.pararius.nl)
- [www.funda.nl/huur](http://www.funda.nl/huur)
- [www.woningtarget.nl](http://www.woningtarget.nl)
- [www.huurwoningenland.nl](http://www.huurwoningenland.nl)
- [www.hestiva.nl](http://www.hestiva.nl)
- [www.huurstunt.nl](http://www.huurstunt.nl)

Als u een laag inkomen heeft kunt u soms ook terecht bij particuliere verhuurders.

U kunt zich ook voor een corporatiewoning registreren op [www.woonnet-rijnmond.nl](http://www.woonnet-rijnmond.nl) en via die website reageren op het woningaanbod van corporaties. Bij het reageren op het woningaanbod, kunt u op basis van uw inkomen een woning kiezen die voldoet aan uw woonwensen, de grootte en samenstelling van uw gezin, uw inkomen en een eventuele huurdersverklaring die u nodig heeft. Op [woonnet-rijnmond.nl](http://woonnet-rijnmond.nl) vindt u zowel woningen in het sociale segment als woningen in de vrije sector. Let op: in het sociale segment kunt u **veelal** terecht als u een inkomen heeft **van tot € 35.739 (prijspeil 2016)** **of lager**. Huishoudens met een hoger inkomen zijn vooral aangewezen op de vrije sector woningen.

Met opmerkingen [KA(3)]: Wat is het huidige/ 2019 prijspeil?

Om snel aan een nieuwe woning te komen kunt u reageren op directe kans en loting woningen. Voor de 'directe kans-woningen' geldt dat wie het eerste reageert ook als eerste in aanmerking komt voor de woning. Voor woningen die via loting worden toegewezen maakt iedereen die belangstelling toont en aan de voorwaarden voldoet evenveel kans. U kunt bij de extra woonwensen op Woonnet Rijnmond ook aangeven dat u snel een woning zoekt. U krijgt vervolgens de woningen te zien waarvoor de advertentietermijn binnen 24 uur afloopt en waarvoor u, indien u reageert, bij de eerste 10 zal behoren.

#### **Krijg ik een urgentieverklaring toegewezen?**

In principe geldt Nee, binnen de gemeente Rotterdam geldt op dit moment geen urgentieregeling voor de herhuisvesting van particuliere huurders of eigenaar-bewoners. Het uitgangspunt is dat u (of uw huisbaas) zelfstandig voor vervangende woonruimte zorgt. Maar het kan zo zijn dat het voor u, om diverse redenen, niet mogelijk of ingewikkeld is om zelfstandig woonruimte te vinden. In dat geval kunt u dat aangeven in een gesprek dat de gemeente graag met u voert. In overleg zoeken we naar een passende oplossing

#### **Krijg ik een verhuiskostenvergoeding ook als ik zelf iets anders vind?**

Ja, de verhuiskostenvergoeding maakt een onderdeel uit van de schadeloosstelling die u krijgt bovenop de waarde van uw woning.

#### **Ik ben mantelzorger, ik moet in de wijk blijven wonen. Wie geeft mij de garantie dat ik tegen vergelijkbare woonlasten hier kan blijven wonen?**

Er is in de wijk en de wijken eromheen regelmatig aanbod. De garantie kan de gemeente niet geven, maar gezien de lengte van de zoekperiode zal er voor de bewoners die heel graag in de buurt willen blijven wonen iets te vinden zijn.

#### **Wat kan ik aan hulp verwachten?**

Wij komen bij u langs om met u de planning, de aankoopprocedure en financiën te bespreken. Als u hulp nodig heeft bij het zoeken naar een nieuwe woning, dan kunt u dat aangeven. Wij geven u dan advies, hoe u aan een woning die past bij uw budget en woonwensen kunt komen.

### **Particuliere verhuurder**

#### **Mijn huurder wil niet vertrekken en beroept zich op zijn huurrecht. Wie kan mij helpen hem zover te krijgen dat hij wil vertrekken?**

Het huurrecht is een gegeven. We verwachten dat de meeste huurders gedurende het traject een andere woning zullen vinden of accepteren. Al dan niet met uw hulp. Als de huurder niet wil vertrekken, dan kan de woning ook in verhuurde staat aan de gemeente worden verkocht.

### **Huurders Vestia**

#### **Huurders van Vestia kunnen terecht bij Vestia:**

Bezoekadres:	Hilledijk 71 3072 RD Rotterdam
Spreekuur:	maandag t/m donderdag van 09:00 tot 10:00
Telefoonnummer:	088 124 24 24
Website:	<a href="http://www.vestia.nl">www.vestia.nl</a>

### **Particuliere huurders**

#### **Mijn particuliere huisbaas wil de huur opzeggen. Moet ik daarmee akkoord gaan?**

Nee, uitgaande van een regulier huurcontract zonder einddatum geldt dat de huisbaas alleen op basis van de in de wet vastgelegde gronden uw huur mag opzeggen.

Zie ook de volgende website:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/wanneer-mag-mijn-verhuurder-het-huurcontract-opzeggen>.

Het huurcontract om andere redenen beëindigen kan, maar alleen na goed overleg met de huurder over eventuele vergoedingen en een andere woning. De huurder moet dan instemmen met de beëindiging en de geboden vergoeding.

Mijn particuliere huisbaas weigert mij te helpen met het zoeken naar een nieuwe woning en weigert mijn verhuiskosten te betalen:

1. Is hij verplicht mij een nieuwe woning aan te bieden?  
Uw huidige huisbaas heeft misschien nog andere woningen die hij kan aanbieden maar hij is er niet toe verplicht.
2. Is hij verplicht om een verhuiskostenvergoeding aan te bieden?  
Als uw huisbaas wil dat u in goed overleg instemt met de huuropzegging, is hij verplicht in dit type gevallen een verhuiskostenvergoeding te betalen.

**Ik huur bij een particuliere verhuurder, heb ik recht op voorrang bij de toewijzing van een nieuwe woning?**

Nee, binnen de Gemeente Rotterdam geldt op dit moment geen urgentieregeling voor de herhuisvesting van particuliere huurders. Het uitgangspunt is dat u (of uw huisbaas) zelfstandig voor vervangende woonruimte zorgt. Maar het kan zo zijn dat het voor u, om diverse redenen, niet mogelijk of ingewikkeld is om zelfstandig woonruimte te vinden. In dat geval is Vestia bereid om vervangende woonruimte voor u te vinden.

Met opmerkingen [BMv(4)]: Onder de inkomensgrens voor een sociale huurwoning

**Wat doet de gemeente voor kwetsbare huurders?**

Voor een deel van de huishoudens zal het moeilijk zijn om zelfstandig passende vervangende woonruimte te zoeken of te vinden, voor deze groep is er (extra) begeleiding en ondersteuning vanuit de gemeente, zodat er uiteindelijk een vangnet is voor kwetsbare personen en niemand op straat komt te staan. Wanneer u moeite heeft met het vinden van een nieuwe woning [kan](#) [kunt](#) u dit aangeven bij de woonconsulent.

**Ik ben mantelzorger, ik moet in de wijk blijven wonen. Wie geeft mij de garantie dat ik tegen vergelijkbare woonlasten hier kan blijven wonen?**

Er is in de wijk en de wijken eromheen regelmatig aanbod. De garantie kan de gemeente niet geven, maar gezien de lengte van de zoekperiode zal er voor de bewoners die heel graag in de buurt willen blijven wonen iets te vinden zijn.

**Ik ben (of woon samen met) iemand met een lichamelijke beperking. Voordat de sloopwerkzaamheden starten moet er een woningaanpassing plaatsvinden. Kan dat?**  
Woningaanpassingen worden individueel bekeken en beoordeeld. Maak een afspraak met de vraagwijzer Feijenoord. U kunt met of zonder afspraak terecht. Kijk voor meer informatie op <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/vraagwijzer/> of bel naar telefoonnummer 14 010.

## Ondernemers (huurders)

### Wie kan mij begeleiden bij het zoeken naar een nieuw bedrijfspand?

We raden u in eerste instantie aan zelf te gaan zoeken, aangezien u zelf het beste kunt inschatten aan welke voorwaarden uw pand moet voldoen.

### Heb ik recht op een verhuisvergoeding voor mijn onderneming?

Als u uw onderneming gaat verhuizen heeft u in sommige gevallen recht heeft op een verhuiskostenvergoeding. Dat is afhankelijk van de inhoud van de huurovereenkomst. Wij kunnen u hier op individuele basis uitsluitsel over geven.

### Ik raak mijn klandizie kwijt door deze verhuizing. Kan de gemeente geen reclame voor mij maken?

De gemeente maakt geen reclame voor individuele ondernemingen. De gemeente kan in sommige gevallen wel de aanloopkosten van de te verplaatsen onderneming vergoeden. Dit is afhankelijk van de inhoud van de huurovereenkomst.

## Omgeving

### Waarom moet ik zelf investeren in mijn pand en kopen jullie mijn woning ook niet?

Wij hebben op basis van bijvoorbeeld staat, omgeving, veiligheid, en andere zaken geïnventariseerd welke panden wel en niet aangekocht moeten worden. Dat neemt niet weg dat individuele eigenaren en VvE's de eigen woning nog steeds moeten onderhouden. Bovendien zorgt het slecht onderhouden van een pand altijd voor een lagere prijs van het object. Het uitgangspunt van de gemeente is dat eigenaren er niet op achteruit gaan, maar ook zeker niet dat ze er op vooruit gaan. De panden worden immers aangekocht met gemeenschapsgeld. Het aankopen van een pand is dus ook geen beloning.