



Memo

		Contactgegevens
		Postadres
		Postbus 29013
		3001 GA Rotterdam
Van	Vestia	
Aan	Gemeente	Bezoekadres
Datum	30 augustus 2019	Watermanweg 50
Betreft	Update herhuisvesting Tweebosbuurt / RVV	3067 GG Rotterdam
Bijlagen	Bijlage 1. Memo svz herhuisvesting 15 juli 2019	
	Bijlage 2. Voortgangsmonitor	telefoon: 088 124 24 24
		internet: www.vestia.nl

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. Aansluitend zijn we de huisbezoeken gestart bij de 535 huishoudens van de te slopen woningen en zijn bewoners urgent gemaakt. Begin januari hebben alle bewoners een huuropzegging ontvangen met het verzoek deze te tekenen. Per 1 januari 2020 hebben we de huur opgezegd en moeten onze huurders zijn geherhuisvest. We houden hierin rekening met de doorlooptijd van enkele juridische procedures na deze datum. De sloop moet starten per april 2020. I.v.m. de RVV-termijn moet de sloop van de woningen zijn afgerond en afgerekend voor 1 juli 2021. **Afgelopen 17 juli hebben we een overleg gehad waarin Vestia heeft aangegeven dat de herhuisvesting naar alle verwachting niet voor 1 januari 2020 kunnen afronden. Ondanks alle acties om het wel te halen lijkt ook de “uiterste deadline” van 1 april 2020 niet haalbaar. In bijlage 1 is de memo van 15 juli 2019 toegevoegd.**

In het overleg is een vervolgesprek ingepland voor 3 september en zijn afspraken gemaakt over een aantal uitwerkingen ter voorbereiding op een gesprek met het Rijk in september. In deze memo lichten we dit toe. Gelet op de dynamiek in de buurt is een uitspraak richting bewoners over de termijn van de herhuisvesting inmiddels zeer urgent. Ook lopen door alle ingezette acties de extra kosten voor de herhuisvesting fors op. Naast bemensing biedt Vestia ook (veel) meer woningen tegen een lagere huurprijs dan voorzien aan.

2. Stand van zaken herhuisvesting

	02-07-2019	28-08-2019
Woning leeg/opgezegd	189	254
Aantal ontvangen akkoordverklaringen	183	143
Aantal niet ontvangen formulieren huuropzegging	149	125
Aantal lopende rechtszaken	14	13
Totaal	535	535

Tweewekelijk stellen wij een monitor op met de laatste stand van zaken over de herhuisvesting. Na het overleg van 17 juli is de monitor aangevuld en wordt gedeeld met de gemeente. In bijlage 2 is de volledige monitor per 28 augustus 2019 opgenomen.

3. Juridische procedures

Onderstaande tabel geeft het overzicht per 28 augustus:

	Betreft	Aantal	Zitting
1 ^e ronde	Huurders die bezwaar hebben gemaakt tegen de huuropzegging	13	Zitting heeft 14-08 plaatsgevonden. Vonnis wordt naar verwachting 6 september uitgesproken.
2 ^e ronde	Huurders die akkoordverklaring niet hebben teruggestuurd en alle verdere medewerking weigeren.	49	Bewoners hebben een dagvaarding ontvangen. De eerste roldatum is 5-9-2019. Bewoners dienen op deze datum hun eerste inbreng schriftelijk of mondeling in te dienen. Verwacht wordt dat bewoners uitstel gaan aanvragen. Uitstel betreft 1 maand. Het aantal van 49 daalt naar alle waarschijnlijkheid de komende weken (voor de eerste ronde waren 28 huishoudens gedagvaard en zijn er 13 ter zitting gekomen).
3 ^e ronde (na de zomer)	Huurders die akkoordverklaring niet hebben teruggestuurd maar wel bereidheid tonen mee te werken.	72	n.t.b.
Dossiers on hold	Een aantal dossier is nog in onderzoek i.v.m. mogelijke onderhuur of staat on hold i.v.m. accepteren woning maar nog geen huuropzegging.	4	

Op 6 september doet de rechter uitspraak in de eerste 12 rechtszaken (waren er 13 maar één bewoner heeft een woning geaccepteerd via directe bemiddeling). In de situatie dat de rechter Vestia in het gelijk stelt zijn er twee varianten denkbaar die van invloed zijn op de huuropzeggingsdatum per 31 december 2019. Om de gestelde eindtermijn van 31 december voor de herhuisvesting te halen moet de rechter een vonnis uitspreken dat 'uitvoerbaar bij voorraad' is. Dit houdt in dat eventuele rechtsmiddelen tegen een vonnis de tenuitvoerlegging van het vonnis niet opschorten: ook al zou hoger beroep tegen het vonnis worden ingesteld, dan mag Vestia op de gestelde datum de huurovereenkomst beëindigen. Zonder de uitvoerbaarverklaring bij voorraad kan de gedagvaarde door het instellen van een hoger beroep besluiten pas mee te werken aan beëindiging van de huurovereenkomst nadat de rechter in hoger beroep heeft beslist.

Een positieve uitspraak van de rechter versnelt het proces, maar betekent niet automatisch dat iedereen per 1/1/2020 geherhuisvest is. Weliswaar is juridisch het huurcontract ontbonden maar nog steeds dient Vestia passende huisvesting aan te bieden. Wel kan dit met meer druk (bijvoorbeeld via kort geding) plaatsvinden, maar door de grote aantallen huishoudens blijven zorgvuldigheid en redelijkheid onverkort gelden.

4. Aanvullende maatregelen

In het overleg van 17 juli is afgesproken om in aanvulling van de genoemde maatregelen in de memo van 15 juli, een aantal maatregelen nader toe te lichten dan wel te onderzoeken.

4.1 Blok S: aantal woningen en toewijzing

In de samenwerkingsovereenkomst is uitgegaan van 130 woningen in Blok S. In het huidige plan wordt rekening gehouden met het realiseren van 7 extra woningen. Tijdens de huisbezoeken hebben ongeveer 300 bewoners aangegeven dat zij interesse hebben om terug te keren in de nieuwbouw. Om in aanmerking te komen voor Blok S geldt dat bewoners passend moeten zijn o.b.v. huishoudensamenstelling en inkomen. Indien er meer bewoners in aanmerking komen dan er aan aanbod is, geldt de woonduur van de huurovereenkomst van de woning in de Tweebosbuurt. Om bewoners perspectief te geven willen we op korte termijn komen tot een voorlopige toewijzing van de woningen. Daarvoor sturen we in week 37/38 alle bewoners én oud bewoners (i.v.m. de afspraken uit het Sociaal Plan) een aangetekende brief met een definitieve interessepeiling voor terugkeer naar Blok S. Bewoners krijgen een beperkte reactietijd zodat we (oud) bewoners in oktober kunnen informeren of zij wel/niet in aanmerking komen voor de ruim 130 woningen in Blok S. In alle gevallen geldt dat huurders op het moment van oplevering van Blok S nog steeds moeten voldoen aan de criteria van passendheid.

4.2 Faseren van de sloop

In ieder bouwblok zijn inmiddels 40-50% van de bewoners verhuisd. Om gefaseerd te slopen moet een bouwblok volledig leeg zijn. Bewoners die geen medewerking verlenen aan de herhuisvesting wonen verspreid over de bouwblokken. Het risico op juridische procedures bij een enkele laatste bewoner is aanwezig. De mogelijkheden om de sloop gefaseerd uit te voeren door gericht te gaan uitplaatsen, zijn daardoor beperkt. Bovendien zouden we daardoor de werkwijze van de herhuisvesting zoals vastgelegd in het Sociaal Plan aanpassen. Voor deze aanpassing is instemming van de bewonerscommissie nodig. Een dergelijk traject is gelet op de dynamiek ongewenst. Desondanks is gefaseerd slopen wel onderwerp van afstemming in het team van gemeente en Vestia dat de sloop voorbereidt. In de monitor (bijlage 2) wordt daarom het aantal opzeggingen per blok bijgehouden.

4.3 Tijdelijke (wissel)woningen

Momenteel verkent de gemeente de haalbaarheid van tijdelijke woningbouw op concrete locaties in de stad. Eén van de locaties ligt op Zuid en zou – gezien de afstand tot Tweebos - in theorie interessant kunnen zijn voor de herhuisvesting van bewoners van de Tweebos. Het zou dan wel expliciet moeten gaan om de mensen die een terugkeergarantie voor Blok S krijgen. Voor de niet-terugkeerders is het gewenst direct naar een definitieve woning door te verhuizen. Uitgaande van de benodigde projectstappen (selectieprocedure, contractvorming, VO/DO etc) lijkt uitvoering echter pas haalbaar in het 3e kwartaal van 2020. Uitgaande van de huidige planning voor Tweebos is dit te laat. Er is op kortere termijn een alternatief aan de zuidrand van IJsselmonde, maar dit is zeer perifeer gelegen (qua voorzieningen en OV-bereikbaarheid) en daarmee een weinig interessant alternatief voor bewoners van de Tweebos.

4.4 Intermediair

Vanaf 15 september zal er een intermediair in de Tweebosbuurt actief zijn, met als opdracht te bemiddelen tussen huurders van Vestia en Vestia (en eventueel gemeente). Yvonne Schnaar van bureau Steingood zal deze intermediaire rol gaan vervullen. Vestia en gemeente stemmen de definitieve invulling van de opdracht nader af. De opdracht wordt ook met de bewonerscommissie Tweebos afgestemd.

4.5 Overig

Tenslotte zijn de volgende maatregelen genomen:

- Vestia heeft andere corporaties verzocht om woningen direct te kunnen bemiddelen aan bewoners vanuit de Tweebosbuurt. Vanuit de gedachte dat de opgave nu het grootst is bij Vestia, maar dat dit in de toekomst anders zou kunnen liggen. De corporaties geven aan wel te willen meewerken, maar gezien de opgaven, zoals huisvesting van eigen herhuisvestingskandidaten, urgenten, bijzondere doelgroepen en statushouders in niet direct mogelijkheden te zien. Vanuit Woonstad zijn er wel vrije sector woningen beschikbaar gesteld voor directe bemiddeling aan Tweeboskandidaten, dit heeft helaas nog niet tot verhuringen geleid. Havensteder geeft aan wellicht mogelijkheden te zien in de 31 nieuwbouw eengezinswoningen in de Landbouwbouwt. Deze woningen worden dit jaar opgeleverd en verhuurd in de prijs categorie t/m de maximale huurgrens (€ [REDACTED] t/m € [REDACTED]). Havensteder houdt deze woningen in eerste instantie nog achter de hand als wisselwoning voor de verbeteraanpak in Vreewijk. Naar verwachting komt hier in de loop van dit najaar duidelijkheid over.
- Door de gemeente is een overzicht gemaakt van de toewijzing van beschikbare woningen in de afgelopen periode in omliggende wijken. Daaruit blijken grote verschillen in de toewijzing aan urgenten. Binnen Feijenoord is het aandeel urgenten in de buurten Vreewijk, Hillesluis en Bloemhof relatief laag. Datzelfde geldt voor delen van IJsselmonde en Charlois. Dit is aanleiding voor gesprek tussen de gemeente en de daar aanwezige corporaties.
- Het aanpassen van Easymatch (woonruimteverdeling) om woon carrière voor gezinnen in de Tweebosbuurt mogelijk te maken is niet uitvoerbaar gebleken. Vestia gaat wel door met het aanbieden van eengezinswoningen voor gezinnen via directe bemiddeling.
- In de gesprekken met bewoners stimuleren we hen het zoekgebied te vergroten. Het merendeel van de Vestia woningen op Zuid die worden opgezegd worden direct aangeboden aan passende kandidaten via een interessepeiling. In deze interessepeiling wordt extra informatie over de woning en buurt meegestuurd. In de nieuwbrieven wordt ook aandacht besteed aan het onderwerp. Waar nodig gaan onze woonbegeleiders mee naar een bezichtiging in een andere wijk met bewoners die twijfelen.

5. Kritische (communicatie) momenten

In de komende periode zijn er een aantal kritische momenten die vragen om een communicatiestrategie en – boodschappen. De communicatieadviseurs van Vestia en de Gemeente stemmen dit rondom kritische momenten steeds met elkaar af:

- Op 14 augustus hebben de rechtszaken voor 13 bewoners uit de 1e ronde plaatsgevonden. Naar verwachting volg op 6 september een uitspraak.
- In de week van 12 augustus hebben 49 huurders uit de 2e ronde een dagvaarding ontvangen. Dit is de groep huurders die geen akkoordverklaring voor de huuropzegging heeft getekend en verder alle medewerking weigert. Het is nog onbekend wanneer de rechtszaken voor deze huurders plaatsvinden. De verwachting is dat de bewoners uitstel van verweer aanvragen.
- Dan resteert een 3e ronde huurders die de akkoordverklaring niet heeft teruggestuurd, maar wel bereidheid toont om mee te werken. Ze reageren zelf op Woonnet en zijn met ons in gesprek. Het betreft per 28 augustus nog 72 huurders. Het aantal daalt nog steeds omdat huuropzeggingen binnen blijven komen. Vestia wacht in ieder geval de uitspraak van de rechter n.a.v. de eerste groep dagvaardingen af voordat besloten wordt om ook deze laatste groep te dagvaarden.

- Tenslotte geeft naar verwachting de uitkomst van het in te plannen gesprek met het Rijk aanleiding voor een communicatiemoment.

6. Overleg Rijk

De tijdsdruk op het project Tweebos komt voort uit de voorwaarden die het Rijk stelt in het kader van de regeling korting verhuurdersheffing. Daarin is bepaald dat de woningen gesloopt moeten zijn 3 jaar na de aanvraag korting verhuurdersheffing. Vijf jaar na de aanvraag moet de nieuwbouw voltooid zijn. De regeling is stopgezet op 1 juli 2018 zodat de aanvraag in juni 2018 gedaan is.

De stopzetting van de regeling m.i.v. van 1 juli 2018 maakte indiening van het project in juni 2018 noodzakelijk. Vanaf dat moment gaan de termijnen lopen. 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:

Woondeal:

“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.”

Deze zomer heeft Miriam van Lierop enkele malen contact gehad met Bert van Delden en Victor Schaap bij het Rijk. Telefonisch is daarin aangegeven dat het Rijk een voorstel heeft voor oplossing van dit knelpunt. Deze telefonische toezegging, moet nu besproken worden tussen Vestia, Rijk en gemeente. Vestia organiseert daartoe z.s.m. een overleg.

Aandachtspunten voor dit overleg zijn:

- Vestia moet haar Herijkt Verbeterplan (HVP) dit najaar ter besluitvorming inbrengen bij het WSW/Aw. In dit kader is het noodzakelijk om -zoveel mogelijk- te blijven bij de kosten en opbrengsten uit de SOK (geheime bijlage 2c bij de SOK).
 - In het geval er geen oplossing komt voor het wegvallen van de RVV-bijdrage van € [REDACTED] voor de te slopen blokken, neemt het onrendabel op het project toe en is Vestia niet langer in staat het project te realiseren. Een harde afspraak is i.v.m. het HVP op korte termijn noodzakelijk.
- Een voorgestelde oplossing mag niet uitgelegd kunnen worden als staatsteun. In dat geval vervalt de grondslag waarop Vestia verhuurdersheffing afdraagt en vervolgens aanspraak kan maken op vermindering.
- De RVV is een regeling vanuit het Ministerie van Financiën. De Woondeal is een regeling vanuit BZK. Voorkomen moet worden dat het Rijk de oplossing zoekt in de reeds toezegde bijdrage in de Woondeal. Een oplossing moet daarop een plus zijn en niet voor Rotterdam / Vestia ‘een sigaar uit eigen doos’.
- Tenslotte wordt nog steeds onderzocht of er mogelijkheden zijn om binnen de RVV-regeling met aangepaste termijnen te werken, maar de kans op een oplossing is gering.

7. Belangrijkste zaken samengevat

- De herhuisvesting vordert gestaag, maar het is vanuit politiek, financieel en menselijk oogpunt niet haalbaar om de herhuisvesting inclusief juridische procedures per 1 april 2020 afgerond te hebben
- Naar alle verwachting is het gehele jaar 2020 nodig om de herhuisvesting te voltooien.
- Een directe consequentie is dat de termijnen voor de RVV bijdrage daardoor niet gehaald worden en dit een financieel tekort van circa € [REDACTED] veroorzaakt.
- De tegenmaatregel is dat gemeente en Vestia gezamenlijk met goede onderbouwing met het Rijk om tafel gaan en de toezegging in de Woondeal invulling gaan geven; van belang daarbij zijn:
 - Alle denkbare maatregelen voor het wél halen van de termijnen moeten gezet zijn.
 - Er mag geen sprake zijn 'dat de druk op het voltooien van de herhuisvesting' minder wordt: ook bij uitstel moet alles erop gericht blijven dat het proces doorgaat. Dit betekent ook dat juridische procedures kunnen blijven plaatsvinden.
 - De oplossing voor de € [REDACTED] moet geen 'sigaar uit eigen doos' worden.