



Memo

Van	Vestia	Contactgegevens
		Postadres Postbus 29013 3001 GA Rotterdam
Aan	Gemeente	Bezoekadres Watermanweg 50 3067 GG Rotterdam
Datum	15 juli 2019	
Betreft	Stand van zaken herhuisvesting Tweebosbuurt	telefoon: 088 124 24 24
		internet: www.vestia.nl

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 de 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. Het afronden van de herhuisvesting voor 1 januari 2020 is niet realistisch. In deze memo lichten we toe waarom.

Stand van zaken herhuisvesting

	02-07-2019
Woning leeg/opgezegd	189
Aantal ontvangen akkoordverklaringen	183
Aantal niet ontvangen formulieren huuropzegging	149
Aantal lopende rechtszaken	14
Totaal	535

We hebben circa 190 woningen waarvan de huurovereenkomst is opgezegd en ruim 180 ontvangen akkoordverklaringen van de huuropzegging. Op dit moment hebben 14 huurders die bezwaar hebben gemaakt tegen de akkoordverklaringen van de huuropzeggingen, een dagvaarding ontvangen. Op 14 augustus 2019 vinden daarvoor 13 zittingen plaats. In 1 dossier heeft de huurder geen verweer gevoerd waardoor vonnis bij verstek zal worden gewezen. De bijna 150 huurders waarvan wij nog geen huuropzegging hebben ontvangen worden gefaseerd gedagvaard. Een groep van circa 55 huurders ontvangt komende weken een dagvaarding.

Herhuisvesting tot 31 december 2019

Ondanks al het werk dat verzet is en de maatregelen die zijn genomen om de herhuisvesting te realiseren (o.a. directe bemiddeling, aftoppen huur, huurgewinning, verhuur bevorderend

budget, samenwerking andere corporaties, verkleinen grote gezinnen) blijkt de allerbelangrijkste factor "tijd".

Uitgaande van de mutatiecijfers van de Maaskoepel zou het aantal vrijkomende woningen tot de vrije sector grens, voldoende moeten zijn voor de herhuisvesting van de Tweebos in anderhalf jaar (vanaf 1 juli 2018). Veel bewoners hebben echter gewacht op het Raadsbesluit van 30 november 2018, waardoor de werkelijke verhuist termijn met bijna een half jaar is ingekort. Daarnaast merken we dat huurders lang niet altijd goed zoeken/reageren, vasthouden aan hoge woonwensen en daardoor woningen via directe bemiddeling weigeren. Hoewel het gemiddelde vrijkomende aanbod per maand laag maar steady is, zien we dat door de weerstand en de wegeringen het aantal te herhuisvesten bewoners te groot is voor het aanbod.

Er moeten nog ruim 340 huishoudens geherhuisvest worden in een tijdsbestek van een kleine 6 maanden. Gemiddeld verhuizen er per maand 15 tot 20 huurders. Door de weerstand in de buurt, gecombineerd met het beperkte aanbod (directe bemiddeling & aanbod met herhuisvestingsurgentie) en de woonwens van veel huurders om in de directe omgeving te blijven lukt het ons niet om iedereen voor 1 januari 2020 te herhuisvesten. Dit betekent dat er met de huidige voortgang eind van het jaar nog circa 240 huurders in de Tweebosbuurt wonen.

Uitgaande van huishoudenssamenstelling, inkomens en beschikbare (passende) aanbod op Zuid hebben we met name moeite om de volgende groepen bewoners te herhuisvesten:

1. 1 en 2 personen 55+ t/m aftoppingsgrens laag (t/m € ■■■■■): ruim 70 huishoudens die bij voorkeur willen verhuizen naar 55+ woningen of woningen met een lift.
2. ≥ 3 personen t/m aftoppingsgrens hoog (€ ■ t/m € ■■■■■): ruim 80 huishoudens.
3. 5+ personen in alle inkomenscategorieën: ongeveer 40 huishoudens inclusief een aantal voor de vrije sector.

Door de lage mutatiegraad is het aanbod vrijkomende woningen beperkt. We merken dat onze huurders ondanks hun urgentie niet altijd bovenaan komen op Woonnet. Dat geldt met name voor de genoemde categorieën. Dit betreft bij elkaar ruim 190 huishoudens van de nog ongeveer 350 huishoudens in de Tweebosbuurt. De belangrijkste knelpunten zijn:

- Er zijn verschillende type urgenten, waaronder medisch urgenten, die bovenaan komen;
- Daarnaast zijn er ook andere doelgroepen zoals bijzondere doelgroepen en statushouders waarvoor de betaalbare woningen uit de krant worden gehouden;
- Herhuisvestingsurgenten mogen geen wooncarrière maken en kunnen daardoor niet op eengezinswoningen reageren.

Samen met gemeente Maaskoepel en de andere corporaties wordt gekeken in hoeverre we voor bovenstaande knelpunten een oplossing kunnen vinden. Bijvoorbeeld door directe bemiddeling via andere corporaties in specifieke buurten (waar nog ruimte blijkt uit de cijfers van Woonnet) en het mogelijk maken van wooncarrière voor specifieke groepen. De verwachting is dat we daarmee de aantallen herhuisvesting kleiner maken maar dat we daarmee niet de herhuisvesting vlot trekken voor 1 januari 2020. Zeker niet door de relatief grote groep van bewoners die weerstand houdt tegen herhuisvesting. Wat hierin meespeelt is dat de herhuisvesting van Tweebos effect heeft op de ijkpunten die afgesproken zijn. Specifiek gaat dat over de bijzondere doelgroepen

Juridische procedures

In de juridische procedures bij herhuisvesting zijn twee routes belangrijk:

1. Dagvaarden van huurders die niet akkoord gaan met de huuropzegging waarbij we de rechter vragen de huur per 31 december 2019 te ontbinden.
2. Kortgeding tegen huurders die per 1 januari 2020 niet verhuisd zijn waarbij we de rechter vragen de woning te kunnen ontruimen.

Ontbinding huurovereenkomst

Medio juli hebben bijna 150 huurders de akkoordverklaring voor de huuropzegging nog niet getekend. Een proces van dagvaarden duurt zes tot negen maanden. Met de einddatum van 31 december 2019 houdt dat in dat al deze huurders op korte termijn gedagvaard moeten worden. We doen dat wel gefaseerd. De groep van circa 55 huurders die nu in de 2^e ronde wordt gedagvaard heeft tot op heden geen medewerking aan de herhuisvesting verleend: geen huisbezoek, geen (inkomens)gegevens verstrekt en/of zoekt niet op Woonnet. Een belangrijk onderdeel van de procedure is namelijk dat huurders minimaal één passende woning aangeboden hebben gekregen en de beschikbaarheid van woningen is te beperkt om grotere aantallen op korte termijn te dagvaarden. Gelet op het aantal laten wij daarbij nu de eventuele woonwens van bewoners los en gaan ook woningen aanbieden buiten de directe omgeving van de Tweebosbuurt. In de 2^e ronde dagvaarden we nu nog geen huurders die wel medewerking verlenen bij de herhuisvesting maar de huuropzegging (nog niet) getekend hebben. Na de uitkomst van de zitting van 14 augustus en de voortgang van de dagvaardingen/herhuisvesting van de 2^e groep gaan we verder met het dagvaarden van de volgende groep.

Vordering tot ontruiming

Voor alle huurders die weigeren te verhuizen zullen we uiteindelijk een kortgeding moeten starten om ontruiming te vorderen. Voor al deze huurders zullen we op het moment van de zitting een passende woning beschikbaar moeten hebben. Dit zullen er in het gunstigste geval tientallen zijn, in het ongunstigste geval gaat dat richting de 240 woningen. Dat aanbod hebben we niet zelf beschikbaar. Daarvoor zullen we een beroep op anderen moeten doen.

Gevolgen

Het zorgvuldig afronden van de herhuisvesting voor 1 januari 2020 is niet realistisch. Er is niet voldoende passende woonruimte beschikbaar ondanks alle maatregelen die zijn genomen. Het handhaven van deze datum heeft tot gevolg dat er mogelijk tegen 240 huurders ineens een kortgeding tot ontruiming moet worden gestart, zonder dat zicht is op adequate herhuisvesting. Dat doet geen recht aan de behoefte om het proces van herhuisvesten zorgvuldig en met oog voor de woonwensen van huurders uit te voeren.

De andere kant is dat de druk op de herhuisvesting en het zoveel mogelijk aanbieden van vrijkomende woningen voor de directe bemiddeling, direct effect heeft op onder meer de taakstelling bijzondere doelgroepen. Naar verwachting gaan we deze niet halen in 2019. Ook bereiken we een punt dat nagenoeg geen woning van Vestia meer via Woonnet aangeboden wordt voor regulier woningzoekenden.

Voorstel vervolg

Het heeft onze voorkeur om de herhuisvestingstermijn voor de hele buurt te verlengen. Dat heeft consequenties voor de RVV bijdragen voor de 535 te slopen woningen (in totaal ruim € 10 miljoen). Daarvoor zullen Vestia en gemeente gezamenlijk het Rijk moeten informeren. De Woondeal geeft daartoe de mogelijkheden. Ons voorstel is om in september een gesprek met het Rijk in te plannen.

Ter voorbereiding op dit gesprek willen we de komende periode wel een aantal onderdelen gezamenlijk met de gemeente (verder) onderzoeken:

- De gewenste duur van het uitstel bepalen. Uitgaande van het huidige aantal opzeggingen is een uitstel van 1-1,5 jaar noodzakelijk. Vanuit de eenduidigheid met de andere RVV termijnen (5 jaar voor grote renovatie aanpak en nieuwbouw) ligt verlenging van de RVV slooptermijn van 3 naar 5 jaar voor de hand.
- Mogelijkheden en consequenties van het verkleinen van het RVV-risico door het gefaseerd slopen van de buurt. Daarbij kan een deel van de bewoners, al dan niet door

tijdelijk te verhuizen naar een ander blok in de buurt doorschuiven naar Blok S. Dit heeft wel financiële consequenties door extra kosten van tijdelijke huisvesting.

- Mogelijkheden en consequenties onderzoeken van het tijdelijk huisvesten van terugkeerders naar Blok S in een containerdorp in de omgeving.
- Mogelijkheden van hulp door andere corporaties.
- De communicatiestrategie richting bewoners bepalen.