

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Uitkomst en beëindiging procesbegeleiding Tweebosbuurt

Op welke gronden deze brief?/ Waarom nu voorgelegd?

In de actualiteitenraad van 3 september jl. en op 5 november jl. is het proces om te komen tot een gezamenlijke oplossing toegelicht. Daarbij is de toezegging gedaan (20bb10998) om de Commissie BWB te informeren over de mediation en groeps gesprekken met inwoners.

Als onderdeel van mediation zijn begin juni gesprekken gestart tussen Vestia en de bewonerscommissie Tweebosbuurt, hierna te noemen “de Bewonersgroep Tweebos”. De afgelopen maanden hebben er verschillende gesprekken plaatsgevonden onder leiding van twee procesbegeleiders dhr. Tuning en dhr. Karssen. Het doel was om tot een gezamenlijke oplossing te komen waardoor gerechtelijke procedures niet langer nodig zouden zijn.

Op 9 november hebben de procesbegeleiders hun concluderend rapport opgemaakt. Deze is als bijlage toegevoegd aan deze raadsbrief. Uit het rapport valt op te maken dat de gesprekken gedurende het proces een moeizaam verloop kenden. Er is door de bewonersgroep en Vestia gewerkt aan een voorstel dat de huidige bewoners de ruimte zou bieden om in de (nieuwe) Tweebosbuurt te blijven wonen dan wel terug te keren.

Om dit voorstel goed vorm te kunnen geven, is 29 oktober jl. een gezamenlijke brief naar de bewoners gestuurd en is Vestia op 30 oktober met een brief een inventarisatie gestart naar de wensen van de overgebleven bewoners om te bepalen wie er in de Tweebosbuurt wil blijven wonen dan wel terugkeren. Dit heeft echter minder respondenten dan gewenst opgeleverd. Op 30 november heeft Vestia de bewonersgroep geïnformeerd dat zij daarom de procesbegeleiding zoals boven omschreven beëindigd hebben.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Collegeprogramma 2018-2022
- NPRZ programma

Toelichting:

Begin januari van dit jaar heeft de rechter uitspraak gedaan in de rechtszaken tussen Vestia en 17 bewoners van de Tweebosbuurt. De uitspraak was dat Vestia de huur van deze bewoners niet mocht beëindigen. Eerder, in september 2019, had dezelfde rechtbank Vestia wel in het gelijk gesteld. Naar aanleiding van de tweede uitspraak en de daardoor onduidelijke situatie heeft op 30 januari een raadsdebat plaatsgevonden.

Het is zowel de wens van de gemeente als van Vestia om de ontwikkeling Tweebosbuurt voort te zetten en met de bewoners tot een vergelijk te komen. Besloten is om op verschillende manieren het gesprek aan te gaan met de nog zittende reguliere huurders. Zowel de gemeente als Vestia hebben destijds aangegeven de uitkomst van dit traject met open houding tegemoet te treden en hebben voorbereiding van de sloop stilgezet om deze gesprekken een kans te geven.

Genomen stappen in het proces

- Aan alle bewoners die in het gelijk zijn gesteld door de Rechtbank is door Vestia een individueel mediationtraject aangeboden. Van dit aanbod hebben in eerste instantie 5 bewoners aangegeven gebruik te willen maken. Uiteindelijk zijn 4 individuele mediationtrajecten doorlopen met een overeenkomst tussen partijen als resultaat.
- Onder leiding van twee procesbegeleiders van statuur, de heer Tuning (onder andere oud-wethouder in gemeenten Haarlemmermeer en Giethoorn en gecertificeerd mediator) en de heer Karssen (oud-burgemeester gemeente Maassluis) was Vestia in gesprek met de Bewonersgroep Tweebos. Dit minnelijke traject is gestart om te proberen om tot een gezamenlijke oplossing te komen en daarmee de gerechtelijke procedures te kunnen stoppen. Gedurende dit proces hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden, zowel met elkaar als apart met de procesbegeleiders.
- Op 29 oktober is een gezamenlijke brief van de Bewonersgroep Tweebos en Vestia uitgegaan. Strekking van deze brief is dat Vestia en de Bewonersgroep Tweebos overeenstemming hebben bereikt dat alle vaste bewoners die nu nog in de Tweebosbuurt wonen, in de Tweebosbuurt desgewenst kunnen blijven wonen c.q. terugkeren.
- Op 30 oktober heeft Vestia aan alle nog zittende reguliere huurders een brief gestuurd met als doel invulling te geven aan deze afspraak en 'te inventariseren wat de woonwensen van de bewoners zijn'. Hiervoor is twee weken de tijd gegeven.
- Na de deadline van 13 november heeft Vestia in de week daaropvolgend de huurders na gebeld die nog niet hadden gereageerd. 20 November jl. is het resultaat dat 26 huurders hebben gereageerd.
- Vestia heeft de Bewonersgroep Tweebos uitgenodigd voor een afrondend gesprek. Deze afspraak is tot een nader te bepalen moment verplaatst en heeft uiteindelijk geen doorgang gevonden.

- Op 30 november heeft Vestia de bewonersgroep laten weten de procesbegeleiding met de Bewonersgroep Tweebos over mogelijke planaanpassingen en het loslaten van juridische procedures af te sluiten. Dit is afgestemd met de procesbegeleiders. Vanzelfsprekend blijft Vestia met de Bewonersgroep Tweebos in gesprek over onderwerpen als veiligheid en leefbaarheid in de wijk en betreft zij de bewonersgroep bij de vervolgstappen inzake de uitvoering van de herontwikkeling van de Tweebosbuurt.

Uitkomst procesbegeleiding

- Het belangrijkste resultaat van de procesbegeleiding is dat Vestia en de Bewonersgroep Tweebos overeen zijn gekomen dat alle huidige reguliere huurders in de buurt kunnen blijven wonen dan wel terugkeren als zij dat wensen.
- In totaal hebben 73 reguliere huurders van Vestia in de Tweebosbuurt een inventarisatie ontvangen (waarvan 8 inmiddels een andere woning hebben geaccepteerd).
- Op de inventarisatie die vervolgens is uitgegaan om de woonwensen van bewoners te inventariseren, hebben 26 huurders gereageerd.
- Vestia gaat contact opnemen met deze bewoners en beoordelen hoe de voorkeur kan worden omgezet in garanties, rekening houdend met zaken als huishoudensgrootte, huidige huur en inkomen.
- Voor de zittende reguliere huurders die niet hebben gereageerd blijft de mogelijkheid bestaan om via Vestia in de buurt te blijven wonen of terugkeren. Zolang dit past binnen het bestaande plan inclusief de hieronder genoemde planaanpassing kan Vestia rekening houden met voorkeuren.

Van de 73 reguliere huurders hebben er 26 meegewerkt aan de inventarisatie. Twaalf bewoners van de 26 hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor een woning in het nieuw te bouwen Blok S. Daartoe moet eerst naar een zogenaamde 'tijdelijke woning' verhuisd worden, alvorens definitief naar Blok S kan worden verhuisd. Acht bewoners hebben aangegeven nabij de Tweebosbuurt of buiten de wijk geherhuisvest te willen worden. Voor hen geldt dat er dan slechts eenmaal verhuisd hoeft te worden. Één bewoner heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor de woningen die reeds gerenoveerd worden (90 woningen in totaal, waarbij door mutaties de komende periode nog woningen vrij zullen komen). Daarnaast hebben nog twee bewoners de voorkeur voor een nog nader te bepalen renovatiewoning binnen het plangebied. Tenslotte hebben twee bewoners aangegeven geen voorkeur te hebben en een bewoner heeft niets ingevuld. Hoewel het spijtig is dat niet iedereen heeft deelgenomen aan de inventarisatie, is het voor de voortgang van de herontwikkeling van de Tweebosbuurt en de leefbaarheid in de wijk van belang dat er keuzes worden gemaakt op basis van de informatie die er wél is.

Planaanpassing

Het zeer geringe aantal mensen dat heeft aangegeven naar een nog te bepalen renovatiewoning te willen, heeft ertoe geleid dat Vestia en de gemeente binnen het

plangebied naar mogelijkheden hebben gezocht die recht doen aan de uitkomsten van de inventarisatie. Op basis van de planoptimalisatie van Blok S van 130 naar 137 woningen, de mutaties in het te renoveren blok en de uitkomst van de inventarisatie, heeft Vestia er vertrouwen in gestand te kunnen doen aan de gemaakte afspraken als er nog ongeveer een tiental woningen extra behouden blijft. Na een stedenbouwkundige analyse blijken hiervoor de elf woningen op het adres Riebeekstraat 18-24 het meest geschikt voor te zijn. Deze woningen zullen dus niet worden gesloopt, maar gerenoveerd.

Met de mogelijkheden in de nieuwbouw in Blok S, de reeds bestaande renovatiewoningen waarvan er enkele vrij zullen komen, de 11 extra te behouden woningen en het feit dat op basis van de gegevens die er wel zijn iets minder dan helft van de bewoners niet binnen het plangebied gehuisvest wil worden, wordt er tegemoet gekomen aan de gezamenlijke afspraak tussen Vestia en de Bewonersgroep Tweebos dat voor de bewoners die in de Tweebosbuurt willen blijven, er een oplossing voorhanden is.

De samenwerkingsovereenkomst, waarin is gesteld dat het plan voor de herontwikkeling van de Tweebosbuurt op blokniveau verder ingevuld kan worden, biedt ruimte voor deze beperkte planoptimalisatie.

Deze optimalisatie past ook binnen de gestelde kaders van de grondexploitatie Tweebosbuurt en de daarmee samenhangende wijzigingsbevoegdheid van het college. Daarmee valt de aanpassing onder het mandaat van het college is en is er geen raadsbesluit benodigd.

Geen einde aan de juridische procedures

Een deel van de bewoners is helaas niet ingegaan op de inventarisatie, ondanks de gezamenlijke afspraak tussen de Bewonersgroep Tweebos en Vestia van 29 oktober. Vestia heeft meermalen pogingen gedaan bij alle bewoners de voorkeuren te inventariseren, zodat er op maat invulling kan worden gegeven aan de gemaakte afspraken dat bewoners die dat willen ook kunnen blijven. Ten tijde van de procesbegeleiding is het proces van sloopvoorbereiding stil gelegd en zijn vanuit zowel de gemeente als Vestia diverse extra inspanningen gedaan op het gebied van veiligheid (anti-kraak maatregelen), leefbaarheid (wijkschouwen) en tijdelijke verhuur in vrijkomende woningen.

Gedurende het proces bleek dat het beëindigen van de juridische procedures niet in beeld kwam. Desondanks is lange tijd gepoogd wel tot overeenstemming met de bewoners te komen. Vestia heeft uiteindelijk op 30 november richting de bewonersgroep aangegeven de gesprekken met inzet van procesbegeleiding te stoppen. Vestia en nog 16 bewoners zijn in afwachting van de gerechtelijke uitspraak over het opzeggen van de huren. Vestia staat de komende tijd tot de uitspraak van de rechter open voor individuele gesprekken of individuele mediation als daar behoefte aan is.

Vorbereiding sloop

Om verdere vertraging tot een minimum te beperken, zal de voorbereiding van de sloop weer worden opgepakt. De eerste fase zal een deel omvatten dat beperkt

overlast voor huurders geeft en betreft enkel woningen waar geen reguliere huurders in wonen. Om tot een gedeeltelijke sloop over te gaan, dienen de overeenkomsten van de tijdelijke gebruikers in stappen beëindigd te worden. Dit vindt de komende maanden plaats omdat er verschillen zijn in type beheercontracten voor tijdelijk gebruik. Ervan uitgaande dat de benodigde stappen, waaronder aanbesteding en diverse onderzoeken, conform planning doorlopen worden, kan begin april 2021 gestart worden met de sloop.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Er worden geen nadelige financiële of juridische consequenties verwacht.

Wij verwachten hiermee de toezegging (20bb10998) te hebben afgedaan.

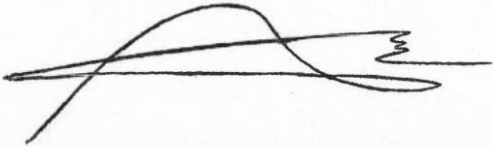
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, rounded loop followed by a few short, horizontal strokes.

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a long, sweeping horizontal line with a large, curved loop above it and a small, wavy flourish at the end.

A. Aboutaleb

Bijlage: Rapportage bemiddelingsproces Tweebosbuurt