



Aan de Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
van de Gemeente Rotterdam

Per email

Contactgegevens

Postadres
Postbus 29013
3001 GA ROTTERDAM

telefoon: 088 124 24 24
e-mail: www.vestia.nl/contactformulier

Datum 26 januari 2021

Ons kenmerk

Uw kenmerk

Betreft Zienswijze Vestia op procesbegeleiding Tweebosbuurt

Geachte Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte,

Het debat in uw commissie inzake de ontwikkelingen in de Tweebosbuurt krijgt binnenkort een vervolg in de Gemeenteraad. Hierbij bieden wij u onze zienswijze aan op het proces van het afgelopen jaar rondom de procesbegeleiding en hopen wij u meer inzicht te geven in het beëindigen van de procesbegeleiding eind november 2020.

Op 10 januari 2020 sprak de Rechtbank Rotterdam zich uit dat Vestia van 17 huishoudens de huurovereenkomst niet mag beëindigen. Die uitspraak was verrassend en maakte dat de tot dan toe voortvarende uitvoering vrijwel tot stilstand kwam. Enkele maanden ervoor, in september 2019, deed dezelfde Rechtbank een diametraal andere uitspraak: de huurovereenkomsten van 11 andere huishoudens mochten wél ontbonden worden. Een onduidelijke situatie voor de bewoners en voor ons was het gevolg: binnen één portiek mocht de ene huurovereenkomst wél worden ontbonden en de andere niet. We zetten vervolgens twee sporen van bemiddeling in de Tweebosbuurt in: individuele mediation en procesbegeleiding. Ook stelden we, mede met het oog op de lange proceduretijd, Hoger Beroep in tegen de uitspraak van 10 januari 2020.

Op individueel niveau boden wij mediation aan de 17 huishoudens aan bij wie de rechter ons in het ongelijk stelde. Hiervoor is een mediator aangesteld die is aangesloten bij het mediationbureau van de Rechtbank Rotterdam. Vijf huishoudens hebben ingestemd met mediation. Vier huishoudens daarvan zijn inmiddels verhuisd omdat we hen een andere woning naar wens hebben aangeboden. Ook voor andere huurders is en blijft op verzoek individuele mediation beschikbaar.

Op groepsniveau voerden we eind februari en begin maart 2020 met de bewonerscommissie Tweebos, aangevuld met enkele andere betrokken bewoners (bewonersgroep), de eerste gesprekken over de inzet van procesbegeleiding/groepsmediation om uit de (juridische) impasse te komen. De contacten met de bewonersgroep verlopen de maanden daarna nagenoeg alleen per mail omdat de bewonersgroep en wij fysiek overleggen door de corona uitbraak niet wenselijk

achtten. Verschillende voorstellen vanuit Vestia voor de invulling van de procesbegeleiding zijn aanvankelijk niet gehonoreerd. Uiteindelijk was er in juni overeenstemming tussen Vestia en de bewonersgroep over de inzet van twee begeleiders: de heer Karssen, door Vestia aangedragen, en de heer Tuning, door de bewonersgroep aangedragen. Door beide heren is een plan van aanpak opgesteld. Het schetst een proces van vijf gesprekken in de periode juli tot en met september, om te komen tot een door zowel de bewoners als Vestia gedragen compromis. Het compromis zou dan een oplossing moeten zijn waarmee de juridische procedures van tafel konden.

De gesprekken onder leiding van de twee procesbegeleiders verliepen moeizaam. De eerste gesprekken richtten zich op het werken aan wederzijds vertrouwen op onderwerpen rondom leefbaarheid en veiligheid. Vanaf september is echt inhoudelijk gesproken over een vorm van planaanpassing om tot een gezamenlijk resultaat te komen. De beelden hierbij lagen ver uit elkaar. Voor ons was het steeds belangrijk dat we ons richtten op een oplossing voor de huidige reguliere bewoners. Om het proces een kans te geven is de doorlooptijd verlengd naar oktober. Eind oktober hebben we onderling akkoord bereikt over dat we alle resterende reguliere huurders in de Tweebosbuurt de gelegenheid willen geven om in de buurt te blijven wonen of terugkeren. Dit resultaat is bijzonder en wijkt sterk af van de lijn tot dan toe. Het plan voor de Tweebosbuurt behelst een meer gemengd woonmilieu en vanaf de start was duidelijk dat er geen 100% terugkeergarantie voor iedereen was. Nu dus voor de resterende bewoners wel. Door de procesbegeleiders is op 9 november een rapportage opgesteld van dit proces tot en met oktober.

Om invulling te kunnen geven aan dit akkoord, deze nieuwe situatie omtrent herhuisvesting, en om te bepalen of een planaanpassing daarvoor nodig was, was een nieuwe inventarisatie naar de woonvoorkeuren van huurders essentieel. Omdat het niet lukte om overeenstemming te krijgen over deze inventarisatie hebben we onder leiding van de procesbegeleiders afgesproken dat Vestia deze inventarisatie zelf deed. De betreffende inventarisatiebrief is als bijlage toegevoegd. Zonder overleg verspreidde de bewonersgroep direct daarna een eigen enquête onder bewoners. In plaats van duidelijkheid en inzicht in de wensen van alle resterende bewoners, zodat deze zo snel mogelijk hierna in concrete aanbiedingen en garanties konden worden omgezet, kwamen we hierdoor al direct na een bijzonder akkoord (weer) in een onduidelijke situatie.

Begin november hebben we de bewonersgroep geïnformeerd over de voortgang van de inventarisatie en voorgesteld op 26 november de uitkomsten van de inventarisatie en het vervolg te bespreken. Helaas is dat overleg door de bewonersgroep afgezegd zonder perspectief op een nieuwe datum voor overleg. Bovendien bleek gedurende het proces dat meerdere bewoners niet voornemens waren om de lopende juridische procedures te beëindigen. Ongeacht wat er aan resultaat of uitkomst op tafel lag.

Datum 26 januari 2021

Het ontbreken van elk zicht op een oplossing die voor beide partijen aanvaardbaar is en een einde kan maken aan de juridische procedures, heeft ons doen besluiten om op 30 november de bewonersgroep te informeren dat we de procesbegeleiding rondom planaanpassing en het begraven van de juridische strijdbijl beëindigen. We hebben ook die dag de procesbegeleiders over dit besluit en onze overwegingen ingelicht.

Op dat moment hadden 26 bewoners de inventarisatie ingevuld. Wij waren blij dat er relatief nog zoveel bewoners hadden meegewerkt, maar teleurgesteld dat nagenoeg niemand van de bewonersgroep had meegewerkt. Gebaseerd op het beeld uit de inventarisatie, in combinatie met onze reguliere contacten die we al hebben met bewoners, zochten wij in afstemming met de gemeente naar een planaanpassing die recht deed aan de gemaakte afspraak met de bewonersgroep. Aan de afspraak dat iedereen die wil blijven ook kan blijven, wilden wij zo spoedig mogelijk invulling geven. Dit heeft erin geresulteerd dat we in aanvulling op de 90 woningen die we op dit moment al renoveren, we nog 11 woningen behouden en hiervoor een renovatieaanpak gaan voorbereiden. Samen met de mogelijkheden in de nieuwbouw Blok S en de mutaties in het woningbezit van Vestia in de directe omgeving, verwachten we invulling te kunnen geven aan de gemaakte afspraak. De planaanpassing lijkt gering, maar de groep nu nog resterende bewoners betreft 55 huishoudens en het grootste deel wil naar de nieuwbouw (Blok S) of in één keer verhuizen naar een woning (net) buiten de buurt. Op basis van de informatie die wij hadden en ook vandaag de dag hebben, wil slechts een klein deel naar een gerenoveerde woning.

We zijn tevreden met het resultaat dat we wél bereikt hebben. Alle nog reguliere bewoners die dat wensen, kunnen in de buurt blijven wonen. We hebben sinds de inventarisatie enkele bewoners een concreet aanbod kunnen doen en gaan daar de komende periode mee door. Bewoners die hebben aangegeven naar Blok S te willen verhuizen of naar een gerenoveerde woning in de Riebeekstraat bieden wij voor de tussentijd een tijdelijke woning aan. We leveren bij de aanbiedingen zoveel als mogelijk maatwerk.

In het overleg met de bewonersgroep in december hebben we gesproken over de mogelijkheden en randvoorwaarden om in gesprek te blijven. Ook hierin hebben wij aangegeven dat van de oorspronkelijke opzet van mediation – er zodanig uitkomen dat de procedures van tafel gaan, bijvoorbeeld door planaanpassingen – wij geen aanleiding meer zien. Wij betrekken in de komende periode de bewonersgroep op onderwerpen conform de Overlegwet. Dat betreft onder andere zaken als leefbaarheid en de renovatieaanpak van de 11 woningen aan de Riebeekstraat. We hebben de bewonersgroep in december bijvoorbeeld gevraagd advies uit te brengen over de aanpassing om 11 woningen niet te slopen maar te behouden. Als de bewonersgroep dat wenselijk vindt zijn we bereid om ons opnieuw door een externe te laten begeleiden in de overleggen.

Voor een deel van de wijk zijn er geen juridische belemmeringen om de uitvoering van de herstructurering voort te zetten. Vanuit volkshuisvestelijke en financiële urgentie is een start maken van groot belang. Maar het is evident dat er pas 100% duidelijkheid is voor alle partijen

Datum 26 januari 2021

als het Gerechtshof uitspraak heeft gedaan. Wij hopen voor alle resterende bewoners op maat de gemaakte afspraken van 29 oktober 2020 gestand te doen de komende maanden.

Hoogachtend,
Namens Vestia

Robert Straver
Directeur Wonen

Linda Schalkwijk
Vestigingsmanager Rotterdam-Zuid

<brief inventarisatie Vestia>

Rotterdam, 30 oktober 2020

Betreft: inventarisatie Tweebosbuurt

Beste **bewoner** <<op naam/adres>>.

Op donderdag 29 oktober ontving u een brief van de bewonerscommissie Tweebos en Vestia samen. Hierin schreven we dat u van ons een aparte brief zou ontvangen met een inventarisatie van uw woonwensen. Huidige huurders met een vast huurcontract kunnen, als zij dit wensen, onder voorwaarden in de buurt blijven wonen of terugkeren. Hiermee hopen wij een einde te kunnen maken aan de onzekere situatie en mogelijk langdurige juridische trajecten te voorkomen.

Om dit uit te kunnen werken in een concreet voorstel met afspraken en garanties willen wij graag eerst van u weten welke van de verschillende mogelijkheden uw voorkeur heeft. Mogelijkheid 1, 2 en 3 gaan over blijven wonen en/of terugkeer in de Tweebosbuurt. Mogelijkheid 4 en 5 gaan over een verhuizing naar een plek buiten de buurt.

Mogelijkheden in de buurt:

1. U verhuist naar **de geplande nieuwbouw (blok S)**: een nader te bepalen woningtype en huurniveau passend bij uw huishouden en inkomen op moment van oplevering. De oplevering is naar verwachting medio 2023. In de tussenliggende periode verhuist u naar een tijdelijke, passende woning. Meer informatie over de nieuwbouw in de Tweebosbuurt vindt u op www.vestia.nl/nieuwbouw.
2. U verhuist naar **een gerenoveerde woning in de Tweebosbuurt**: een mogelijkheid is om een aantal aaneengesloten portieken in de Riebeekstraat en/of de De La Reystraat te behouden en te renoveren. Woningtype en huurprijs zijn in dat geval maatwerk*. In de tussenliggende periode van ongeveer 1,5 jaar verhuist u naar een tijdelijke, passende woning.
3. U verhuist naar **een gerenoveerde woning in de Martinus Steijnstraat of Schoolblok (De la Reystraat)**: wij starten dit jaar met de renovatie aan deze twee complexen in de Tweebosbuurt. Als daar een woning vrijkomt (dat zal een beperkt aantal zijn), kunnen we deze aanbieden met maatwerk*. Onze inzet is dat u in één keer verhuist.

Mogelijkheden buiten de buurt:

4. U verhuist naar **een andere woning in de Afrikaanderwijk of directe omgeving**: via directe bemiddeling kan Vestia u vrijkomende woningen aanbieden. Daarbij bieden we zoveel mogelijk maatwerk*. U verhuist maar één keer.
5. **Andere woning elders**: u zoekt zelf met urgentie of Vestia biedt via directe bemiddeling vrijkomende woningen aan. In geval van directe bemiddeling bieden we zoveel mogelijk maatwerk*. U verhuist maar één keer.

Geen verplichting voor alle partijen

Met het doorgeven van uw voorkeur zit u nergens aan vast. Het is alleen een inventarisatie. Uw reactie gebruiken we om een voorstel uit te kunnen werken waarin ook de gemeente Rotterdam een rol heeft. Daarbij betrekken we de bewonerscommissie Tweebos.

* Maatwerk: in geval van maatwerk houden we rekening met uw woonwensen, uw huishoudengrootte en inkomen. Uw woonduur bepaalt uw plaats op de kandidatenlijst.

Uw voorkeur aan ons doorgeven voor 13 november

Wilt u vóór vrijdag 13 november uw voorkeur(en) aan ons doorgeven? Dit kunt u doen door in te loggen op onze website met uw Vestia-account. Hier vindt u een digitaal antwoordformulier. Heeft u geen Vestia-account? U kunt ook het formulier bij deze brief gebruiken en in de brievenbus van ons kantoor Hilledijk 71 inleveren.

Heeft u nog vragen?

Heeft u eerst nog een vraag, belt u dan gerust met Tatjana van der Waal op telefoonnummer 088 124 24 24. Zij helpt u graag. U kunt ook mailen: tweebosbuurt@vestia.nl. Als u dat liever wilt, kunnen wij ook een afspraak maken op ons kantoor. In dat geval is het belangrijk dat we ons aan de richtlijnen van het RIVM houden: kom met maximaal 2 personen, kom niet als u klachten heeft en we houden voldoende afstand.

Met vriendelijke groet,
Vestia

Linda Schalkwijk
Vestigingsmanager

Antwoordformulier - inventarisatie voorkeur verhuismogelijkheden

Wij zijn benieuwd naar uw wensen voor een nieuwe woning in de Tweebosbuurt, of daarbuiten. U kunt hieronder maximaal twee voorkeuren aangeven. Ook als u geen voorkeur heeft, ontvangen wij graag uw reactie.

Wilt u dit formulier uiterlijk 13 november inleveren in de brievenbus van ons kantoor: Hilledijk 71. Hartelijk dank voor uw medewerking!

Naam: _____

Adres: _____

Mijn voorkeur gaat uit naar de door mij aangekruiste mogelijkheden:

1 ^e voorkeur (één ☐ aankruisen)	2 ^e voorkeur (één ☐ aankruisen)	
☐	☐	U verhuist naar de geplande nieuwbouw (blok S): een nader te bepalen woningtype en huurniveau passend bij uw huishouden en inkomen op moment van oplevering. De oplevering is naar verwachting medio 2023. In de tussenliggende periode verhuist u naar een tijdelijke woning.
☐	☐	U verhuist naar een gerenoveerde woning in de Tweebosbuurt: een mogelijkheid is om enkele aaneengesloten portieken aan de Riebeekstraat en/of de De La Reystraat te behouden en te renoveren. Woningtype en huurprijs zijn in dat geval maatwerk. In de tussenliggende periode van ongeveer 1,5 jaar verhuist u naar een tijdelijke woning.
☐	☐	U verhuist naar een gerenoveerde woning in de Martinus Steijnstraat of Schoolblok (De la Reystraat): Vestia start dit jaar met de renovatie aan deze twee complexen in de Tweebosbuurt. Als daar een woning vrijkomt (dat zal een beperkt aantal zijn), kunnen we deze aanbieden met maatwerk. Onze inzet is dat u in één keer verhuist.
☐	☐	U verhuist naar een andere woning in de Afrikaanderwijk of directe omgeving: via directe bemiddeling kan Vestia u vrijkomende woningen aanbieden. Daarbij bieden we zoveel mogelijk maatwerk. U verhuist maar één keer.
☐	☐	Andere woning elders: u zoekt zelf met urgentie of Vestia biedt via directe bemiddeling vrijkomende woningen aan. In geval van directe bemiddeling bieden we zoveel mogelijk maatwerk. U verhuist maar één keer.
☐	☐	Ik heb geen voorkeur.

* Maatwerk: in geval van maatwerk houden we rekening met uw woonwensen, uw huishoudengrootte en inkomen. Uw woonduur bepaalt uw plaats op de kandidatenlijst.