

Onderwerp:

Beantwoording van de schriftelijke vragen van het raadslid T. Cicek (SP) over huurders Vestia Patrimonium's hof gedwongen om te verhuizen.

Portefeuillehouder: S.A. Kurvers

Aan de Gemeenteraad.

Op 29 april 2019 stelde T. Cicek (SP) ons schriftelijke vragen over Huurders Vestia Patrimonium's hof gedwongen om te verhuizen. (19bb15127)

Inleidend wordt gesteld:

“Tot ons is het bericht gekomen dat Vestia 103 woningen gaat renoveren in de wijk Bloemhof. We betreuren de aanpak van Vestia van de renovatie van 103 woningen in het Patrimonium's Hof. Tijdens de renovatie kunnen de bewoners niet in de woning blijven en moeten zij noodgedwongen verhuizen. Na de renovatie worden de huren aanzienlijk hoger en komen er ook minder woningen terug. De huidige bewoners kunnen bovendien niet meer terugkeren. De Rotterdamse SP-fractie ziet een terugkerende trend bij woningbouwcorporatie Vestia en vindt het betreurenswaardig dat Vestia zo te werk gaat in samenwerking met de gemeente. De Rotterdamse SP-fractie heeft een aantal vragen over deze gang van zaken.

Vestia wil het huurcontract eenzijdig opzeggen en beroept zich op het dringend eigen gebruik.

Echter, uit een uitspraak van de Hoge Raad blijkt dat het enkele feit dat een woningcorporatie wil overgaan tot de uitvoering van een bouw- en renovatieplan, in beginsel geen grond oplevert voor het aannemen van dringend eigen gebruik. Ook niet in het geval dat het verhuurde in ongewijzigde staat onrendabel is.”

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Kan het renovatieplan van Vestia gerealiseerd worden zonder dat de huurovereenkomst wordt beëindigd?

Antwoord:

Nee, gezien de omvang van de werkzaamheden is renovatie met uitverhuizing nodig. In het Patrimonium's Hof is sprake van, onder andere, verzakkingen en scheuren. Daarom gaat Vestia de woningen in het Patrimonium's Hof renoveren. Het belangrijkste is het herstel van de fundering. Daarvoor moeten alle vloeren eruit met als gevolg dat bewoners er niet kunnen blijven wonen. De werkzaamheden duren ongeveer twee jaar.



Vraag 2:

Het argument dringend eigen gebruik wordt nu opgevoerd om bewoners het huis uit te zetten en minder sociale huurwoningen terug te bouwen. Is het college het met ons eens dat Vestia dit argument niet kan gebruiken om bewoners het huis uit te zetten en minder sociale huurwoningen terug te bouwen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Nee. Een verhuurder mag een huurovereenkomst alleen opzeggen op grond van een aantal in de wet genoemde redenen. Een van die redenen is als de verhuurder het verhuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik zoals het geval is bij een grootscheepse renovatie. Door de ingrijpende werkzaamheden kan Vestia zich beroepen op het 'dringend eigen gebruik'.

Vestia oordeelt vanuit haar expertise als vastgoedeigenaar dat de kwaliteit van de woningen in Patrimonium's Hof dusdanig onder druk staat, en dat een ingreep om dit rijksmonument te behouden en weer in technische goede staat te krijgen dusdanig grondig is, dat ze een beroep moet doen op de regelgeving omtrent 'dringend eigen gebruik'. Dit betekent dat er geen 70% instemmingstraject wordt doorlopen bij deze ingreep. De onderbouwing hiervoor is onder andere dat in het hof sprake is van verzakkingen en scheuren. De fundering van de woningen wordt hersteld, tijdens een ingreep die wel twee jaar kan duren.

De ingreep wordt daarnaast aangewend om middeldure gezinswoningen te realiseren. Het past binnen de ambitie van de Woonvisie om grotere gezinswoningen voor middeldure huur te realiseren. Een woningtype waar op dit moment in Bloemhof te weinig aanbod voor is. Op deze manier ontstaat in de wijk een gedifferentieerder aanbod huurwoningen voor diverse doelgroepen.

Vestia oordeelt dat dringend eigen gebruik van toepassing is vanwege de ingrijpende werkzaamheden en het realiseren van een ander, middeldure, woningtype. Wij kunnen deze redenering van Vestia volgen.

Vraag 3:

Welke belangenafweging is gemaakt door Vestia? En zijn de belangen van de huidige bewoners voldoende meegewogen?

Antwoord:

Om technische redenen dienen de woningen in Patrimonium's Hof gerenoveerd te worden. Het is noodzakelijk om de funderingen te herstellen, de brandveiligheid moet worden verbeterd en er is dringend herstel nodig van vochtschades binnen de woningen. Het is – algemeen gesproken – in het belang van bewoners om kwalitatief goed te wonen.

De renovatiewerkzaamheden zijn voor Vestia aanleiding om grote gezinswoningen voor middeldure huur te realiseren vanwege een tekort aan dergelijke woningen in Bloemhof.



Vraag 4:

Vestia geeft aan dat bewoners in principe niet kunnen terugkeren naar hun eigen woningen. Bent u ervan op de hoogte of bewoners weer terug kunnen keren als zij dit hebben aangegeven? Zo ja, hoe ziet deze terugkeergarantie van Vestia er uit?

Antwoord:

Naar aanleiding van het advies van de Huurdersraad en de informatiebijeenkomsten voor bewoners in april jongstleden, heeft Vestia het woonprogramma heroverwogen. Zij zijn bereid om een beperkt deel van de woningen beschikbaar te houden voor de sociale huur voor de huidige bewoners die daarvoor in aanmerking komen op grond van hun inkomen en gezinssamenstelling. 'Passend toewijzen' betekent dat woningen moeten passen bij inkomen, huishouden en leeftijd van de huurder. Met 'passend toewijzen' wil de overheid voorkomen dat mensen in te dure woningen gaan wonen. Bewoners met een inkomen boven de sociale huurgrens van € 720 kunnen in principe ook terugkeren naar een verbeterde woning in de middeldure huur.

Vraag 5:

Hoeveel bewoners moeten naar verwachting noodgedwongen het huis uit? Hoe worden deze bewoners door Vestia gefaciliteerd? Krijgen zij een urgentieverklaring? Zo ja, een groot deel van de woningzoekenden in Rotterdam heeft een urgentie op zak. Hoe reflecteert het college op het groeiende aantal urgentieverklaringen door renovaties en sloop en de stijgende krapte op de sociale woningmarkt?

Antwoord:

Patrimonium's Hof bestaat nu uit 103 woningen. Omdat het hele complex wordt gerenoveerd moeten alle bewoners verhuizen. Bewoners krijgen van Vestia een verhuiskostenvergoeding. Huishoudens met een gezinsinkomen tot € 42.436,- bruto jaarinkomen komen in aanmerking voor een urgentieverklaring. Met deze urgentieverklaring kunnen bewoners met voorrang zoeken naar een andere sociale huurwoning. Als het gezinsinkomen hoger is bespreekt Vestia met deze huishoudens hoe zij kan helpen bij het zoeken naar een andere woning.

De verhuizing is een ingrijpende boodschap voor de bewoners. Na de zomer start Vestia met huisbezoeken. De periode van verhuizen start niet eerder dan begin 2020. Vestia zet zich vol in voor het begeleiden van bewoners bij het vinden van een andere woning. In de gesprekken bij de bewoners thuis leggen zij o.a. uit hoe het zoeken van een huis werkt, voor welke toekomstige woning de bewoners in aanmerking komen en of bewoners recht hebben op een urgentieverklaring.

De druk op de woningmarkt neemt toe in elk segment. We monitoren hoe de sociale woningvoorraad zich in het algemeen en de beschikbaarheid van corporatiewoningen zich in het bijzonder ontwikkelt.



Vraag 6:

Met hoeveel euro zal naar verwachting de gemiddelde huurprijs stijgen van een woning in het Patrimonium's Hof na de renovatie?

Antwoord:

Er zijn nog geen huurprijzen vastgesteld, maar voor de middeldure huur geldt dat deze in ieder geval boven de € 720,- per maand zal zijn. De definitieve huur wordt ongeveer een half jaar vóór oplevering bepaald.

Vraag 7:

Heeft Vestia recht op een korting op de verhuurdersheffing als zij het renovatieplan gaat uitvoeren?

Antwoord:

Patrimonium's Hof is een Rijksmonument en valt daardoor niet onder de verhuurderheffing.

Vraag 8:

Wat is het percentage aan (sociale) huurwoningen voor en na de renovatie in het Patrimonium's Hof? Hoeveel vrijesectorwoningen komen er na de renovatie?

Antwoord:

In Patrimonium's Hof heeft Vestia 99 woningen in de DAEB (sociale huur) en 4 woningen in de niet-DAEB (vrije sector). Na de renovatie komen er 87 woningen terug. Het oorspronkelijke plan ging uit van 100% vrijesectorwoningen. Naar aanleiding van het advies van de Huurdersraad en de informatiebijeenkomsten voor bewoners in april jongstleden, heeft Vestia het woonprogramma heroverwogen. Maximaal 22 van deze 87 woningen komen beschikbaar in het sociale segment voor bewoners die daarvoor in aanmerking komen op grond van hun inkomen en gezinssamenstelling. De definitieve invulling is afhankelijk van de uitkomsten uit de huisbezoeken en de gesprekken met de bewonerscommissie.

Vraag 9:

Is het college het met ons eens dat dit besluit niet bijdraagt aan de oplossing van het woningtekort in Rotterdam? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Nee, het besluit draagt bij aan het verbeteren van de woningen en het verminderen van het woningtekort in het middeldure huursegment in Rotterdam en Bloemhof.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

