

Onderwerp:

Beantwoording van de schriftelijke vragen van het raadslid G.J. Engberts (PvdA) over Aanvullende vragen Vestia en Patrimoniumshof.

Portefeuillehouder: S.A. Kurvers

Aan de Gemeenteraad.

Op 9 mei 2019 stelde het raadslid G.J. Engberts (PvdA) ons schriftelijke vragen over Aanvullende vragen Vestia en Patrimoniumshof (19bb15584).

Inleidend wordt door het raadslid gesteld:

“Vestia is voornemens om het Patrimoniumshof in de wijk Bloemhof grootschalig te renoveren en te onttrekken aan de sociale voorraad.

Al eerder hebben wij aandacht gevraagd voor de voortdurende crisissituatie waarin Vestia zich bevindt. Dat duurt nu al zeven jaar en had naar onze mening veel eerder moeten zijn opgelost; we zijn blij dat er een bestuurlijk regisseur is aangesteld door de Minister en verwachten volle medewerking van iedereen en ook de gemeente Rotterdam om tot een snelle oplossing te komen.

Intussen zit Vestia nog steeds in de nesten en worden in onze ogen besluiten genomen waarbij de financiële vraag doorslaggevend is, waar die dat niet hoort te zijn. De volkshuisvestingsopgave hoort centraal te staan. In combinatie met een woningmarkt die aan alle kanten onder steeds grotere druk staat, is dat voor ons niet alleen een reden tot zorg maar noopt dit ook tot handelen.

In aanvulling op de eerdere door de fractie van de SP gestelde vragen, hebben wij hierover nog de volgende vragen aan het College.”

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1: Wat is de exacte opdracht die is gegeven aan de bestuurlijke regisseur?

Vraag 2: Wanneer worden de conclusies van het onderzoek van de bestuurlijk regisseur verwacht?

Antwoord vragen 1 en 2:



Op 9 juli is de rapportage van de bestuurlijk regisseur gepubliceerd op de website van het Rijk. In de rapportage staat de onderstaande passage over de exacte opdracht aan de bestuurlijk regisseur:

De opdracht aan de bestuurlijk regisseur is het onderzoeken en voorstellen van concrete, werkbare oplossingsrichtingen tussen gemeenten en woningcorporaties in en rondom gemeenten waar Vestia veel bezit heeft om te komen tot afspraken over oplossingen voor de volkshuisvestelijke opgave in die gemeenten op het gebied van sociale woningbouw.

Om deze doelstelling te realiseren heeft de bestuurlijk regisseur ingezet op het benadrukken van de urgentie bij belanghebbenden en het in beweging krijgen van het proces.

Voorts wordt door het raadslid gesteld:

“Gezien de belangen voor Rotterdam en de volkshuisvesting in Rotterdam zouden wij het logisch vinden dat ook de raad hierover wordt geïnformeerd.”

Vraag 3: Bent u bereid de rapportage met ons te delen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

De rapportage is op 9 juli gepubliceerd op de website van het Rijk. Via de volgende link kunt u het begeleidende nieuwsbericht lezen en het rapport downloaden:

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/07/09/meer-sociale-huur-behouden-bij-overname-vestia-bezit-door-andere-corporaties>.

Wij bestuderen momenteel het rapport en zullen, als daar aanleiding toe is, uw raad nader informeren over de consequenties voor de volkshuisvesting in de Rotterdamse woningmarktregio.

Voorts wordt door het raadslid gesteld:

“De voor de bedrijfsvoering noodzakelijke krimp bij Vestia vormt een gevaar voor de noodzakelijke sociale voorraad ons als stad.”

Vraag 4: Is het college bereid om besluitvorming over onttrekking aan de sociale voorraad door Vestia te bevriezen totdat er een oplossing is voor de eerdergenoemde problematiek bij Vestia? Zo nee, waarom niet?

Vraag 5: Is het College bereid om verdere de-liberalisatie van woningen van Vestia af te dwingen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vragen 4 en 5:



Voor het antwoord op deze vragen vinden we het belangrijk onderscheid te maken tussen de volkshuisvestelijke opgave van Vestia in de stad Rotterdam en de overige gemeenten in de regio Rotterdam.

De onttrekkingen aan de sociale voorraad door Vestia in de overige regiogemeenten zijn een punt van grote zorg. De uitpodingen en liberalisaties in Brielle en Barendrecht staan haaks op de regionale woningmarktafspraken. Voor de beschikbaarheid van de sociale voorraad én een meer evenwichtige spreiding van deze voorraad in de regio is het belangrijk dat de woningen van Vestia in Brielle en Barendrecht sociaal verhuurd blijven worden. Bij Vestia, de gezamenlijke corporaties en gemeenten in de regio, de provincie, het Rijk en ook bij de bestuurlijk regisseur kaarten wij deze opgave voortdurend aan.

De volkshuisvestelijke opgave in Rotterdam volgt uit het vastgestelde Addendum op de Woonvisie 2030 (Thuis in Rotterdam). Deze sluit op haar beurt aan bij de regionale woningmarktafspraken, die in centrumgemeenten een overmaat aan sociale voorraad constateert en inzet op meer evenwicht in de regio. Dat wil zeggen behoud of toename van sociale voorraad in buurgemeenten en afname van sociale voorraad in centrumgemeenten. In Rotterdam gebeurt dit op basis van de Gebiedsatlas. In dat document staan wijken benoemd, waarin meer differentiatie tussen prijssegmenten gewenst is.

In Bloemhof, waar het Patrimoniumshof ligt, is er een disbalans. Het is gewenst dat er meer ruimte komt voor middeldure en dure woningen. Met Vestia en de andere Rotterdamse corporaties maken we afspraken over afname en toename van het sociale bezit in afzonderlijke Rotterdamse wijken om de balans in de wijken en de stad te verbeteren.

Vraag 6: Heeft Vestia de afgelopen 12 maanden een of meerdere verzoeken ingediend bij de gemeente voor bouwlocaties in Rotterdam? Zo ja, hoeveel hiervan zijn goedgekeurd en hoeveel afgewezen? Indien afgewezen: om welke redenen?

Antwoord:

In het coalitieakkoord Nieuwe Energie voor Rotterdam en het door de gemeenteraad vastgestelde addendum op de Woonvisie 2030 staat de ambitie van de gemeente om 20% van de nieuwbouwwoningen in het sociale segment te realiseren. Met de grote Rotterdamse corporaties, waaronder Vestia, zijn we momenteel in overleg over waar deze ambitie gerealiseerd wordt. Dit is een proces dat leidt tot gezamenlijke afspraken over waar ruimte voor nieuwbouw komt voor Vestia. De vraag over het aantal verzoeken is daarom op dit moment nog niet te beantwoorden.



Vraag 7: Heeft het college weet van de hoogte van de investeringsruimte van Vestia, dit jaar en de komende jaren?

Antwoord:

We hebben inzicht in de investeringen van Vestia in onderhoud, nieuwbouw, renovatie en herstructurering in Rotterdam. Rotterdam is voor Vestia een kerngemeente. Wat betekent dat zij haar volkshuisvestelijk vermogen hier maximaal inzet; binnen de kaders van haar verbeterplan. Vestia heeft bovenop op de bekende investeringen geen ruimte om extra middelen voor investeringen aan te trekken, zoals staat toegelicht in de wethoudersbrief van 7 juni jongstleden (19bb16153) over de financiële positie van de Rotterdamse corporaties.

Voorts wordt door het raadslid gesteld:

“De plannen rondom Patrimoniumshof zoals ze er nu uitzien, zijn ons inziens een illustratie van de dieperliggende problemen rondom Vestia. Het gebrek aan investeringscapaciteit en ontbreken van ruimte zet over de volle breedte de volkshuisvesting onder druk.

Wat de PvdA Rotterdam betreft zou juist uitgangspunt moeten zijn het behoud voor de sociale voorraad in plaats van liberaliseren. Inmiddels zijn de bewoners zelf in actie gekomen en hebben om te beginnen een bewonerscommissie opgericht. Een welkome stap voor ons. Maar het vertrouwen in Vestia bij bewoners is broos door onduidelijke en onvolledige communicatie tot nu toe.”

Vraag 8 Bent u bereid om met Vestia te spreken over meer investering in de goede communicatie met de bewoners?

Vraag 9: Bent u het met ons eens dat in deze situatie ten minste 70% van de huurder in moet stemmen met een renovatieplan? Zo nee, waarom niet? Zo, bent u bereid Vestia op zijn plichten te wijzen?

Vraag 10: Bent u met ons van mening dat een sociaal plan eerst met de bewonerscommissie moet worden besproken alvorens met de individuele huurders? Zo nee, waarom niet? Zo ja, bent u bereid Vestia op zijn plichten te wijzen?

Antwoord vragen 8, 9 en 10:

Op projectniveau wordt met Vestia gesproken over de planning en communicatie rond het project Patrimoniumshof. Het is onze gedeelde intentie de communicatie zorgvuldig te laten verlopen. De verantwoordelijkheid voor de communicatie en het opstellen van een sociaal plan voor de bewoners ligt bij Vestia als verhuurder van de woningen.



Uit de contacten met Vestia over de communicatie rond het renovatietraject komt het beeld naar voren dat Vestia zich bewust is van hoe ingrijpend de boodschap is en het belang ziet van zorgvuldige communicatie. Er zijn kleinschalige informatiebijeenkomsten geweest waar ruimte was voor persoonlijke vragen van bewoners. Op de bijeenkomsten en middels een nieuwsbrief heeft Vestia een oproep gedaan voor een klankbordgroep.

Vestia geeft aan dat er een bewonerscommissie in oprichting is waarmee gesprekken gevoerd zullen worden. Hiervoor zal in ieder geval de rest van dit jaar worden gebruikt. Vestia geeft verder aan op dit moment bezig te zijn het sociaal plan uit te werken. Daarin staat het proces van de komende periode toegelicht voor de huidige bewoners van het Patrimoniumshof. Bewoners krijgen een verhuiskostenvergoeding en voorrang bij het zoeken naar een andere woning.

De planning is dat Vestia na de zomer start met huisbezoeken en dat er niet eerder dan begin volgend jaar gestart wordt met de periode van verhuizingen naar andere woningen. Vestia geeft aan dat bij de huisbezoeken ruimte komt om het sociaal plan toe te lichten, het proces van verhuizen naar een andere woning wordt uitgelegd en besproken wordt voor welke toekomstige woningen de bewoners in aanmerking komen. We zullen gedurende deze periode regelmatig contact houden met Vestia over hoe de communicatie met de bewoners verloopt.

Vestia oordeelt vanuit haar expertise als vastgoedeigenaar dat de kwaliteit van de woningen in Patrimoniumshof dusdanig onder druk staat en dat de geplande ingreep dusdanig grondig is dat ze een beroep moeten doen op de regelgeving omtrent 'dringend eigen gebruik'. Dit betekent dat Vestia geen 70% instemmingstraject voor deze ingreep zal starten. 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 gebruikt om de woningen om te bouwen tot middeldure gezinswoningen. Een woningtype waar op dit moment in Bloemhof te weinig aanbod voor is, zoals toegelicht in de antwoorden op vragen 4 en 5.

Vraag 11: De meeste van de omliggende woningen rond het Patrimoniumshof zijn in het bezit van Woonstad. Is het college bereid om met alle betrokken partijen in gesprek te gaan om er zo voor te zorgen dat de bewoners die graag naar hun wijk willen terugkeren dat ook mogelijk gemaakt kan worden?

Antwoord:

Ja, met de corporaties die deelnemen aan het Nationaal Programma Rotterdam Zuid zijn we in gesprek over mogelijkheden tot verdere onderlinge samenwerking bij de herhuisvestingsopgaven. Of de herhuisvestingsopgave die volgt uit de renovatie van het Patrimoniumshof hierbij betrokken moet worden, is op dit moment nog niet bekend. De



uitwerking van het plan is in een te vroege fase voor dit vraagstuk en de woonwensen van de huidige bewoners moeten eerst in kaart gebracht worden.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

