

# HUURDERSRAAD VESTIA

www.huurdersraadvestia.nl - - info@huurdersraadvestia.nl

## **Betreft: Advies Patrimoniumhof Rotterdam**

Datum: 5 april 2019  
Opsteller: Rudy Wildeman  
Ontvanger: Vestia

Geachte heer Schakenbos,

In antwoord op uw Adviesaanvraag Patrimoniumhof Rotterdam d.d. 11 maart 2019, geven we onderstaand advies. U stelt dat de adviesaanvraag gericht is op de inrichting van het participatie- en communicatieproces met bewoners. Ons advies richt zich naast dit punt ook ongevraagd op andere belangrijke ontwikkelingen in relatie tot het renovatieproject Patrimoniumhof.

Allereerst doet het ons goed dat u de Huurdersraad betreft bij dit project. Wij vinden het adviseren over de participatie en communicatie rondom sloop- en renovatieprojecten belangrijk. Vandaag de dag is de impact van zulke projecten voor huurders in Rotterdam groter dan voorheen. Dat komt door de geringe beschikbaarheid van sociale woningen én de ontwikkelingsvisie voor de woningvoorraad van de gemeente Rotterdam.

### **Aanleiding aanpak project Patrimoniumhof**

Uit uw adviesaanvraag komt naar voren dat de aanleiding voor het project in de voorgestelde opzet tweeledig is. Enerzijds zijn fysieke aspecten van het complex de aanleiding tot de aanpak, zoals de fundering, de brandveiligheid, het karakter van het complex en de woningplattegronden. Deze punten maken de noodzakelijkheid van renovatie met de noodzaak van uitverhuizen begrijpelijk. U geeft ten tweede aan dat het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, en de geringe vraag naar kleine sociale huurwoningen, de aanleiding van de wijziging van het woonprogramma is. Wat ons betreft is dit niet te begrijpen, wanneer je de huidige situatie op de woningmarkt van Rotterdam in overweging meeneemt. Het uit de sociale voorraad halen van deze woningen is extra schrijnend gezien de sloop van vele sociale huurwoningen in Tweebos, gelegen om de hoek van dit project.

### **Spanning kwaliteitsimpuls en sociale woningvoorraad**

Wij adviseren uw plan om de 103 kleine sociale woningen te vervangen door 87 vrije sector eengezinswoningen te heroverwegen. De woningen in Patrimoniumhof dienen in principe binnen de sociale voorraad te blijven.

De reden hiervoor is dat we adviseren dat Vestia - als goed volkshuisvester - ten alle tijde als uitgangspunt voor haar strategisch voorraadbeheer het behoud, de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale voorraad moet hebben. We zien andere belangen te zwaar wegen. Namelijk:

- Een kwaliteitsimpuls voor de Rotterdamse woningvoorraad. Die juichen wij toe, mits die de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale woningen niet aantast.

- Een betere verhuurbaarheid creëren omdat de woningplattegrond mogelijk minder gewild is. Dat is zo'n argument dat ondergeschikt moet zijn aan het beschikbaar houden van de woningen voor de primaire doelgroep.

### **Participatie- en communicatieproces**

U stelt dat participatie en communicatie er primair op gericht is om te voorkomen dat bewoners anders de plannen uit de media vernemen. Ons inziens moet de participatie en communicatie er ook op gericht zijn om draagvlak en begrip voor het plan te creëren bij de bewoners door ze mee te nemen in de planvorming en -uitwerking. Wij zien dit onvoldoende terug in het plan. Wij geloven dat het betrekken van bewoners altijd leidt tot planverbetering. Wij gaan ervan uit dat u dit ook zo ziet.

### **Terugkeer(garantie) mogelijk maken**

In uw adviesaanvraag geeft u aan dat huidige bewoners niet kunnen terugkeren. Het is goed mogelijk dat huidige huurders - op basis van passendheid of terugkeergarantie - terug willen en kunnen keren. Wij vernemen graag van u dat u zich hiervoor actief inzet en dit opneemt in het sociaal plan, dat u samen met bewoners opstelt.

### **Opstellen sociaal plan en rol Huurdersraad**

De Huurdersraad is positief over het voornemen het sociaal plan op te stellen in samenwerking met een op te richten klankbordgroep. Wij dringen er op aan dat u zoveel mogelijk luistert naar de wensen en de behoefte van de bewoners hierbij en dat u zoveel als mogelijk aan de wensen tegemoetkomt.

U vraagt of en op welke wijze wij de bewoners willen ondersteunen. De rol van de Huurdersraad is hierbij duidelijk. Wij zien toe op het participatieproces tussen Vestia en de bewoners, en verwachten dat beide partijen samen komen tot een breed gedragen sociaal plan. Wij zullen bewoners op hun rechten en plichten wijzen. Dit doen wij middels onze geijkte communicatiemiddelen en indien nodig schuiven wij waar mogelijk aan bij geplande bijeenkomsten. Wij juichen tevens ondersteuning door onafhankelijke derden toe - die door Vestia kunnen worden gefaciliteerd - om het proces rondom participatie te leiden.

### **Algemeen over communicatie en participatie in investeringsprojecten**

Wij merken dat Vestia kansen laat liggen door bewoners niet eerder mee te nemen in het planvormingsproces. Durf participatie eerder toe te passen! Het kan voor verrassende meerwaarde zorgen. Zo wordt in het complex Fonteinbos het probleem van de lift meegenomen in het groot onderhoudsplan, omdat bewoners dit probleem benoemden. Bewoners willen eerst ook zeker weten dat het daadwerkelijke plan het beste of noodzakelijk is, alvorens over te gaan tot de vorming van een sociaal plan.

Namens de Huurdersraad Vestia,

Cees van der Harst

interim voorzitter Huurdersraad Vestia