

De Huurdersraad
t.a.v. de heer Cees van der Harst
via email voorzitterlhv@huurdersraadvestia.nl

Contactgegevens
Watermanweg 44-88
Postbus 29013
3001 GA Rotterdam

Datum 11 maart 2019
Betreft adviesaanvraag Patrimoniumhof Rotterdam

telefoon: (088) 124 3613
internet: www.vestia.nl

Geachte heer Van der Harst,

Middels dit schrijven informeren wij u over de voorgenomen renovatie van het Rijksmonument Patrimoniumhof op Rotterdam Zuid en doen wij u een adviesaanvraag toekomen.

Deze adviesaanvraag is gericht op het proces en wel specifiek over de wijze waarop Vestia de participatie en communicatie met huurders inricht. Alle huurders moeten als gevolg van de voorgenomen renovatie uitverhuizen. Als bijlage hebben wij algemene informatie over het project opgenomen, alsmede een beschrijving van het proces van participatie en communicatie.

Ik verzoek u ons uw advies te doen toekomen. Bij voorkeur voor 8 april i.v.m. de voorgenomen informatiebijeenkomsten in april en de communicatie daarover.

Mocht u aanvullende informatie wensen dan kunt u daarvoor contact opnemen met Linda Schalkwijk, vestigingsmanager Hilledijk.

Met vriendelijke groet,



A.J.M. Schakenbos
voorzitter raad van bestuur

Renovatie Patrimoniumshof

Van Linda Schalkwijk

Aan Huurdersraad

Datum 10 maart 2019

Betreft Informatie t.b.v. adviesaanvraag Patrimoniumshof

1. Aanleiding voor de renovatie van Patrimoniumshof

Het complex Patrimoniumshof is gelegen in de wijk Bloemhof, een van de focuswijken uit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Het complex is gebouwd in 1915 en heeft de vorm van een hofje met een binnenring en een buitenring. Het complex bestaat uit 103 kleine drie- en vier kamerwoningen en één bedrijfsruimte. Het complex en de in het hofje gesitueerde fontein zijn sinds 2007 tot Rijksmonument verklaard. In 1992 heeft het complex een renovatie ondergaan.



Naar aanleiding van signalen vanuit de afdeling Planmatig Onderhoud concludeert ingenieursbureau CAE Nederland in 2015 dat funderingsherstel op een korte termijn noodzakelijk is. CAE beschouwd hierbij een periode van circa 5 jaar, waarbij er bovendien geen extern bezwarende invloeden op de huidige fundering mogelijk zijn. Teneinde onherstelbare schade of verzakking te voorkomen is het noodzakelijk om, uiterlijk voordat het naast gelegen Dahliablok gesloopt wordt (planning februari 2022) de funderingen onder het complex te stabiliseren.

Naast de noodzakelijke funderingsaanpak speelt ook een brandveiligheidsissue met betrekking tot de mogelijkheid van brandoverslag tussen woningen onder het dak, waar inmiddels in overleg

met het bevoegd gezag een tijdelijke oplossing in is voorzien. Ook is er dringend herstel van vochtschades van binnenuit de woning noodzakelijk.

Vanwege de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde van dit Rijksmonument zal geen sloopvergunning worden verkregen.

Het complex kent een matige verhuurbaarheid. Het aantal reacties (150) op aangeboden woningen is weliswaar hoog maar het aantal weigeringen ook. Gemiddeld accepteert de 21^{ste} kandidaat de woning pas. Dat heeft onder andere te maken met de huidige, niet optimale plattegronden van de woningen.

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid pleit voor het toevoegen van meer vrije sector woningen en meer woningen voor gezinnen in Rotterdam Zuid en Bloemhof in het bijzonder: 83% behoort momenteel tot de goedkope woningvoorraad (Gebiedsatlas Rotterdam).

De noodzakelijke ingrijpende maatregelen in dit complex geven de mogelijkheid om een bijdrage aan deze doelstelling te geven.

2. Hoe zien de plannen er uit?

Omdat het complex een Rijksmonument betreft, is de horizon van het complex in principe oneindig. Herstel van fundering, brandveiligheid en vochtschades dienen in onbewoonde staat plaats te vinden. Daarnaast is een optimalisatie van de woonplattegronden gewenst.

Alles afwegende is de transformatie naar 87 ruimere eengezinswoningen in de vrije sector (gemiddeld € 887,00 per maand prijspeil 2018) de meest voor de hand liggende en wenselijke aanpak. Een dergelijke ingrijpende renovatie en transformatie betekent voor de huidige huurders dat zij moeten uitverhuizen en niet kunnen terugkeren naar dit complex.

3. Hoe zorgen we voor de bewoners?

Om te voorkomen dat bewoners de plannen uit de media vernemen, worden de bewoners persoonlijk geïnformeerd. Alle bewoners van het complex ontvangen een brief met een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst. In 4 kleinschalige bijeenkomsten van ongeveer 25 hoofdhuurders per bijeenkomst, vertelt Vestia de bewoners over de toekomstplannen voor het complex. Na een presentatie zal er alle ruimte zijn om in gesprek te gaan met medewerkers van Vestia en de gemeente om persoonlijke vragen te stellen.

De bedoeling is om de eerste uiterlijk halverwege het 2^e kwartaal 2019 te houden. De huisbezoeken vinden (mede vanwege de zomervakantie periode) plaats in de loop van het 3^e en 4^e kwartaal. De herhuisvesting start dan naar verwachting in het 1^e kwartaal van 2020 na afronding van de herhuisvesting in de Tweebosbuurt.

In de huisbezoeken inventariseren we de woonwensen en zorgen we ervoor dat wij van de bewoners de juiste gegevens ontvangen zodat Vestia een urgentieverklaring voor hen kan aanvragen. Daarnaast wordt een Sociaal Plan opgesteld waarin de rechten en plichten van zowel Vestia als de huurders worden geregeld. Dit Sociaal Plan zal een vergelijkbare opzet hebben met het Sociaal Plan voor de bewoners die uitverhuizen in de Tweebosbuurt.

Bewoners die aangeven sociale, maatschappelijke of financiële problemen te hebben, koppelen wij indien mogelijk aan het wijkteam. Als uit het gesprek blijkt dat het wijkteam ingeschakeld moet worden, maakt Vestia een afspraak met het wijkteam en huurder voor een nieuw huisbezoek. Zo kan de huurder de begeleiding krijgen die hij/zij nodig heeft.

Vanwege de voorgenomen renovatie zijn de bewoners van Patrimoniumshof vrijgesteld van de huurverhoging per 1 juli 2019.

Communicatiemomenten

Daarnaast zal gebruik worden gemaakt van de volgende communicatie middelen:

- Nieuwsbrieven
- Bewonersbrieven
- Huisbezoeken bij bewoners
- Spreekuur op het kantoor Hilledijk en voor alle informatie kunnen huurders bellen naar Vestia
- Website www.vestia.nl/patrimoniumshof (in wording) waarop alle informatie terug te vinden is voor bewoners

Klankbordgroep

Er is op dit moment geen bewonerscommissie in dit complex. Vestia zal daarom bewoners al tijdens de informatiebijeenkomsten oproepen om zich aan te melden voor een klankbordgroep. Zij zorgt ervoor dat bewoners van Patrimoniumshof zo goed mogelijk in staat worden gesteld hun inbreng te leveren over het Sociaal Plan, het uitverhuistraject en de beheermaatregelen die tijdens dit proces worden ingezet en de wijze waarop bewoners van de wijk gedurende het hele traject worden geïnformeerd over de aanpak van het complex, zowel door Vestia als door de Klankbordgroep.

Leefbaarheid

De buurt schoon, heel en veilig houden is belangrijk. Vestia en de gemeente trekken hierbij samen op en doen dit in overleg met de klankbordgroepen. De wijkbeheerder maakt regelmatig rondes door de wijk en de portieken. Waar nodig verwijderen we spullen conform "zo is het prettig wonen". Daarnaast verhuurt Vestia de woningen die leegkomen met tijdelijke contracten zodat de buurt bewoond blijft.

Rol Huurdersraad

Aan de Huurdersraad wordt gevraagd om te bezien of, en zo ja op welke wijze zij de bewoners wil ondersteunen.

