

Huurdersraad Vestia  
t.a.v. Cees van der Harst  
per email: [cees@huurdersraadvestia.nl](mailto:cees@huurdersraadvestia.nl)

Contactgegevens  
Bijdorplan 12  
Zoetermeer  
Postbus 29013  
3001 GA Rotterdam

Datum 15 mei 2019  
Ons kenmerk  
Uw kenmerk  
Betreft Uw advies Patrimoniumshof Rotterdam

telefoon: 088-1243613  
Internet: [www.vestia.nl](http://www.vestia.nl)

Geachte heer van der Harst,

Op 5 april 2019 ontvingen wij uw advies Patrimoniumshof in Rotterdam. Wij danken u voor uw advies. Inhoudelijk is een en ander reeds besproken door mevrouw Schalkwijk met de heer Wildeman van uw raad. Wij achten het van belang ook schriftelijk op uw advies te reageren.

*Allereerst doet het u goed dat wij de Huurdersraad betrekken bij dit project. U vindt 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.*

Reactie  
Wij nemen hier kennis van.

*Aanleiding aanpak project Patrimoniumshof*  
*Uit onze 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. Wij geven ten tweede aan dat het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, en de behoefte aan meer woningen in de vrije sector en woningen voor gezinnen, de aanleiding van de wijziging van het woonprogramma is. Wat u 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.*

#### Reactie

Uw opvatting over de lijn, die de gemeente Rotterdam in haar Woonvisie heeft gekozen en waaraan wij op grond van de Woningwet aan moeten bijdragen is bekend. Juist de combinatie van de argumenten (fysieke aspecten en gemeentelijk beleid), heeft ons doen besluiten voor dit plan te kiezen.

#### Spanning kwaliteitsimpuls en sociale woningvoorraad

U adviseert ons plan om de 103 kleine sociale woningen te vervangen door 87 vrije sector eengezinswoningen te heroverwegen. De woningen in Patrimoniumshof dienen in principe binnen de sociale voorraad te blijven. De reden hiervoor is dat u adviseert 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. U ziet andere belangen te zwaar wegen. Namelijk:

- Een kwaliteitsimpuls voor de Rotterdamse woningvoorraad. Die juicht u 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.

#### Reactie

Wij hebben inmiddels -mede dankzij uw advies-, het plan enigszins heroverwogen, in de zin dat wij bereid zijn maximaal 22 huurders, die daarvoor in aanmerking komen op grond van hun inkomens en gezinssamenstelling, een terugkeergarantie te geven en daarmee maximaal 22 woningen bij eerste verhuur na renovatie, te verhuren als sociale huurwoning. Wij onderschrijven uw opvatting over het behoud van woningen voor de sociale doelgroep slechts ten dele, in de zin dat er soms argumenten kunnen zijn om toch niet te kiezen voor enkel behoud van woningen voor de primaire doelgroep. Het aantal woningen van Vestia voor de primaire doelgroep blijft ook na de aanpak van Tweebos en Patrimoniumshof, nog steeds aanzienlijk binnen deze focuswijken en binnen Rotterdam-Zuid als geheel.

#### Participatie- en communicatieproces

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

#### Reactie

In zijn algemeenheid zijn ook wij van mening dat draagvlak en begrip bij bewoners wenselijk is. Soms zijn er omstandigheden, zoals programma of tempo in planvorming of het reeds wel of niet bestaan van een bewonerscommissie, die vragen om een specifieke timing voor het betrekken van bewoners. Overigens is in de planning van Patrimoniumshof tot aan de start van

de renovatie voldoende ruimte is om in te spelen op behoeften bij bewoners bij het herhuisvestingsproces.

*Terugkeer(garantie) mogelijk maken*

*In onze adviesaanvraag geven wij 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. U verneemt graag van ons dat wij ons hiervoor actief inzetten en dit opnemen in het sociaal plan, dat wij samen met bewoners opstellen.*

Reactie

Zie hiervoor hetgeen wij als reactie hebben gegeven op de spanning tussen kwaliteitsimpuls en Sociale woningvoorraad.

*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. U dringt er op aan dat wij zoveel mogelijk luisteren naar de wensen en de behoefte van de bewoners hierbij en dat wij zoveel als mogelijk aan de wensen tegemoetkomen. Wij vragen of en op welke wijze u de bewoners wilt ondersteunen. De rol van de Huurdersraad is hierbij duidelijk. U ziet toe op het participatieproces tussen Vestia en de bewoners, en verwachten dat beide partijen samen komen tot een breed gedragen sociaal plan. U zal bewoners op hun rechten en plichten wijzen. Dit doet u middels uw geijkte communicatiemiddelen en waar nodig en mogelijk schuift u aan bij geplande bijeenkomsten. U juicht tevens ondersteuning door onafhankelijke derden toe - die door Vestia kunnen worden gefaciliteerd - om het proces rondom participatie te leiden.*

Reactie

Wij hebben kennis genomen van hetgeen u aangeeft bij het opstellen van het sociaal plan en de rol van de Huurdersraad. Wij danken u voor uw positieve en kritische opstelling.

Algemeen over communicatie en participatie in investeringsprojecten

*U merkt op 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.*

Reactie

Wij hebben kennis genomen van uw opvatting over de participatie bij investeringsprojecten.

Met vriendelijke groet,



A.J.M. Schakenbos  
Voorzitter raad van bestuur Vestia