

Bewonerscommissie HKT, Hans Boersma  
Gemeenteraad Rotterdam, Commissie BWB  
Voortgangsrapportage Woonvisie, 27 oktober 2020

*Vanwege de beperkte spreektijd (vijf minuten) is de spreektekst sterk beknot. Hieronder de onverkorte versie, met meer feitelijke en achtergrondinformatie. De spreektekst volgt daaronder. De onverkorte versie is aan de commissiestukken toegevoegd.*

Geachte commissie,

Wij geven graag gehoor aan het verzoek van Recht op de Stad om u in te lichten over de geplande renovatie van het HKT-blok in Rotterdam-Bergpolder. Na een korte inleiding zal ik beknopt het voortraject en de huidige stand van zaken schetsen, en eindigen met een al even bondige beschouwing op de Woonvisie.

### **Inleiding**

In het roerige landschap van de Rotterdamse renovatieprojecten, waarin vele huurders zich in hun eigen stad tot ongewensten voelen verklaard, lijkt het HKT-blok een positieve uitzondering. Onze onderhandelingen met Vestia verlopen dermate constructief dat er zicht is op een uitkomst waarmee de bewoners tenminste redelijk tevreden kunnen zijn. Hoe is dit te verklaren?

### **Voortraject en huidige stand van zaken**

Het HKT-blok, gebouwd in 1934, behelst 61 sociale huurwoningen die nooit grootschalig zijn gerenoveerd. In maart 2019 presenteerde Vestia aan de bewoners een renovatieplan. Achter de bestaande gevel zouden 82 nieuwe woningen worden gebouwd voor starters en kleine huishoudens van maximaal 2 personen, zonder kinderen. Van die 82 woningen zouden alle bovenwoningen, 65 stuks, in de sociale huur blijven; alle benedenwoningen, 17 stuks, zouden naar de vrije sector gaan. Dit plan werd door Vestia met voorbijgaan aan de door haarzelf in het leven geroepen 'klankbordgroep' gepresenteerd als onveranderbaar. Bewoners die in het nieuwe huurdersprofiel pasten zouden na de renovatie kunnen terugkeren, maar om de kosten te drukken werd deze mogelijkheid door Vestia in haar communicatie consequent weggemoffeld. Voor terugkerende huurders uit de laagste inkomenscategorie zouden de nieuwe, gemaximaliseerde huren namelijk worden afgetopt tot de huurtoeslaggrens. Dit laatste werd alleen mondeling, als het ware 'onder de toonbank' meegedeeld in persoonlijke gesprekken tijdens de informatiebijeenkomst. In de brochure en de presentatie klonk slechts de boodschap: we gaan renoveren, u moet verhuizen, we zeggen de huurovereenkomsten op. Dit heeft nog diezelfde maand geleid tot de oprichting van Bewonerscommissie HKT.

Na eerst links en rechts advies te hebben ingewonnen, met name op juridisch en bouwkundig gebied, hebben wij architectenbureau KBnG ingeroepen als externe expert. Vestia is hier na enige aarzeling mee akkoord gegaan. Dat heeft geresulteerd in een nieuw renovatieplan dat door beide partijen als een verbetering wordt gezien. Met name op het gebied van energiezuinigheid en het realiseren van meer woonoppervlak scoort het nieuwe plan hoger. Bovendien zullen er ook grotere woningen worden gerealiseerd, zodat er een gedifferentieerd woningaanbod komt. Hierdoor is het voor alle bewoners mogelijk om na de

renovatie terug te keren. Het nieuwe renovatieplan wordt momenteel met inspraak van de bewonerscommissie verder ontwikkeld door het originele architectenbureau, CHNL. In het nieuwe plan komen er 60 sociale-huurwoningen en 14 vrije-sectorwoningen, in totaal 74 woningen, waarvan 18 grote woningen. In de nog lopende onderhandelingen over het sociaal plan heeft de bewonerscommissie door haar vasthoudendheid onder andere afgedwongen dat het grootste deel van de benedenwoningen in de sociale sector blijft, en dat iedere bewoner die wil terugkeren een persoonlijke terugkeergarantie krijgt.

Vestia heeft lang vastgehouden aan haar originele plan, met name in sociaal opzicht. Door de zowel kritische als constructieve opstelling van de bewonerscommissie is Vestia in de zomer van 2020 door de bocht gegaan. De projectleiding heeft toen hardop uitgesproken dat zij aanvankelijk leed aan tunnelvisie, onvoldoende rekening heeft gehouden met de zittende huurders, en dat de bemoeienis van de bewonerscommissie niet alleen serieus wordt genomen maar ook wordt gewaardeerd. Onze bemoeienis heeft geleid tot een beter plan, zowel bouwkundig, volkshuisvestelijk als sociaal.

Is het dus alles rozengeur en maneschijn in het HKT-blok? Nee natuurlijk. Het hele gebeuren leidt tot stress en onzekerheid, niet in de laatste plaats over de vraag of de soms enorme huurstijgingen nog wel te dragen zullen zijn. Bij meerdere bewoners heeft dit geleid tot gezondheidsklachten variërend van spierpijn en slapeloosheid tot overspannenheid. Ook in de bewonerscommissie, want als bijeengeraapt stelletje amateurs onderhandelen met een levensgrote woningcorporatie is geen klein bier. Voor een kleine kern van de bewonerscommissie betekent het bovendien het voeren van onderlinge discussies en vele uren werk. Werk dat wij, in tegenstelling tot de medewerkers van Vestia, onbetaald doen, in onze eigen tijd, terwijl een deel van dat werk neerkomt op Vestia behoeden voor fouten en Vestia herinneren aan haar volkshuisvestelijke opdracht.

Persoonlijk heb ik meermaals gedacht: als me dit nog eens overkomt dan laat ik me zonder het geringste kikkje te geven mijn huis uit renoveren. Dit alles kost me tijd en energie die ik graag anders had besteed, en het hele gebeuren tast geregeld mijn gemoedsrust aan.

Pijnlijk voor ons is ook dat behoud van het originele karakter van de woningen voor het noodlijdende Vestia geen optie is. Achter de voorgevels, die zowaar onder beschermd stadsgezicht vallen, worden feitelijk geheel nieuwe huizen gebouwd waarin niets nog zal herinneren aan de klassieke en-suite kamers die nu nog bestaan. Achter de gevels zal erfgoed verdwijnen: bewaard gebleven marmeren schouwen, paneeldeuren, geprofileerde deurposten, schuifdeuren en bovenlichten met glas-in-loodramen, sierlijsten, inbouwkasten. Voor een buitenstaander moet dit toch een eigenaardige zaak zijn, zeker gezien de grote populariteit van juist de jaren '30-woning. Maar Rotterdam is een stad zonder geheugen. Op kleine schaal is dit het zoveelste voorbeeld van de culturele kapitaalvernietiging waar Rotterdam in grossiert. Niet alleen door oorlogsgeweld, ook door eigen kortzichtigheid is Rotterdam arm aan historisch erfgoed.

### **De Woonvisie**

De woningmarkt is dood- en doodziek. Het is bekend, maar de koorts blijft gestaag oplopen. De pleisters die op de patiënt worden geplakt stelpen hooguit de meest in het oog springende bloedingen. De overheid heeft haar volkshuisvestelijke taak uitbesteed aan tot corporaties opgepompte woningbouwverenigingen die handelsonderneminkje moeten spelen. Een te renoveren woningblok heet bij hen een 'investeringscomplex met lage rendementsscore'. Wat is er, in deze omstandigheden, nodig om een Rotterdams

renovatieproject bij te sturen? Om ervoor te zorgen dat bewoners tenminste redelijk tevreden kunnen zijn? Ik zal het in vier punten voor u op een rijtje zetten.

1. Een vasthoudende, kritische en constructieve bewonerscommissie, waarbij men het geluk moet hebben dat men bepaalde vaardigheden aan boord heeft, of in staat is deze te ontwikkelen. De commissieleden moeten daarnaast tijd, energie en geduld hebben om de strijd te voeren; een ijzeren gestel hebben kan geen kwaad.
2. Een goede, professionele procesbegeleiding, in ons geval geleverd door Günter Weber van de Woonbond.
3. Een woningcorporatie die bereid is de bewoners serieus te nemen, met een projectleiding die in staat is niet in problemen maar in oplossingen te denken, in ons geval Martin Spiering van Vestia.
4. Toch is dit allemaal niet voldoende wanneer niet aan de belangrijkste voorwaarde is voldaan: je buurt moet niet in het vizier van de Woonvisie liggen. 'Woonvisie' is de misleidende naam van een beleidsinstrument waarmee feitelijk bevolkingspolitiek wordt bedreven. 'Bevolkingsvisie' was eerlijker geweest. Als het stadsbestuur de bevolkingssamenstelling van je buurt wil veranderen door het aantal zogenaamd goedkope huurwoningen te verminderen, en verordonneert dat al die arme sloebers maar ergens anders moeten gaan wonen, dan is het vechten tegen de bierkaai. Dan lukt het niet. Dan kun je alleen nog hopen op tussenkomst van de rechter.

Als de rechter eraan te pas moet komen dan heeft het proces gefaald. Wanneer een beleidsinstrument verhindert dat huurders en verhuurders in de minnelijke fase tot overeenstemming komen, dan is dat instrument defect. De Woonvisie blokkeert een goed proces.

Wij hebben gewoon dom geluk dat we niet bijvoorbeeld in de Tweebosbuurt wonen, of in Patrimonium's Hof. Want dan hadden wij nu ook voor de rechter gestaan. In Rotterdam-Zuid lijkt sowieso de grondwet wel te zijn opgeschort. Dit heeft inmiddels zelfs de aandacht getrokken van de Verenigde Naties. Voor een Nederlandse gemeente voorwaar een hele prestatie.

Als een beleidsinstrument van een Nederlandse gemeente de aandacht trekt van de Verenigde Naties, dan moet dat instrument worden weggeworpen.

Zachte heelmeesters maken stinkende wonden, zullen de bedenkers van de Woonvisie gedacht hebben. Maar blinde heelmeesters vergroten de wonden.

Geachte commissie,

In het roerige landschap van de Rotterdamse renovatieprojecten, waarin vele huurders zich in hun eigen stad tot ongewensten voelen verklaard, lijkt het HKT-blok een positieve uitzondering. Onze onderhandelingen met Vestia verlopen dermate constructief dat er zicht is op een uitkomst waarmee de bewoners tenminste redelijk tevreden kunnen zijn. Hoe is dit te verklaren?

Door de zowel kritische als constructieve opstelling van de bewonerscommissie is Vestia op zeker moment door de bocht gegaan. De projectleiding heeft erkend dat zij aanvankelijk leed aan tunnelvisie en onvoldoende rekening heeft gehouden met de zittende huurders. De bemoeienis van de bewonerscommissie wordt door Vestia niet alleen serieus genomen maar ook gewaardeerd. Die bemoeienis heeft namelijk geleid tot een beter plan, zowel bouwkundig, volkshuisvestelijk als sociaal.

Is het dus alles rozengeur en maneschijn in het HKT-blok? Nou nee. Het hele gebeuren leidt tot stress en onzekerheid. Bij meerdere bewoners, niet in de laatste plaats in de bewonerscommissie, heeft dit geleid tot gezondheidsklachten. Als bijeengeraapt stelletje amateurs onderhandelen met een levensgrote woningcorporatie is geen klein bier. Voor een kleine kern van de bewonerscommissie betekent het bovendien het voeren van onderlinge discussies en vele uren werk. Werk dat wij, in tegenstelling tot de medewerkers van Vestia, onbetaald doen, in onze eigen tijd, terwijl een deel van dat werk neerkomt op Vestia behoeden voor fouten en Vestia herinneren aan haar volkshuisvestelijke opdracht.

Pijnlijk is ook dat behoud van het originele karakter van de woningen voor het noodlijdende Vestia geen realistische optie is. Achter de voorgevels zal historisch erfgoed verdwijnen. Voor een buitenstaander moet dit toch een eigenaardige zaak zijn, zeker gezien de grote populariteit van juist de jaren '30-woning. Maar Rotterdam is een stad zonder geheugen. Op kleine schaal is dit het zoveelste voorbeeld van de culturele kapitaalvernietiging waar Rotterdam in grossiert.

### **Over de Woonvisie**

De woningmarkt is dood- en doodziek. Het is bekend, maar de koorts blijft gestaag oplopen. De pleisters die op de patiënt worden geplakt stelpen hooguit de meest in het oog springende bloedingen. De overheid heeft haar volkshuisvestelijke taak uitbesteed aan tot corporaties opgepompte woningbouwverenigingen die handelsonderneminkje moeten spelen. Een te renoveren woningblok heet bij hen een 'investeringscomplex met lage rendementsscore'. Wat is er, in deze omstandigheden, nodig om een Rotterdams renovatieproject bij te sturen? Om ervoor te zorgen dat bewoners tenminste redelijk tevreden kunnen zijn? Ik zal het in vier punten voor u op een rijtje zetten.

1. Een vasthoudende, kritische en constructieve bewonerscommissie, waarbij men het geluk moet hebben dat men bepaalde vaardigheden aan boord heeft. De commissieleden moeten

daarnaast tijd, energie en geduld hebben. Een ijzeren gestel hebben kan bepaald geen kwaad.

2. Een goede, professionele procesbegeleiding, in ons geval geleverd door Günter Weber van de Woonbond.

3. Een woningcorporatie die bereid is de bewoners serieus te nemen, met een projectleiding die in staat is niet in problemen maar in oplossingen te denken, in ons geval Martin Spiering van Vestia.

4. Toch is dit allemaal niet voldoende wanneer niet aan de belangrijkste voorwaarde is voldaan: je buurt moet niet in het vizier van de Woonvisie liggen. 'Woonvisie' is de misleidende naam van een beleidsinstrument waarmee feitelijk bevolkingspolitiek wordt bedreven. 'Bevolkingsvisie' was eerlijker geweest. Als het stadsbestuur de bevolkingssamenstelling van je buurt wil veranderen door het aantal zogenaamd goedkope huurwoningen te verminderen, dan is het vechten tegen de bierkaai. Dan lukt het niet. Dan kun je alleen nog hopen op tussenkomst van de rechter.

Als de rechter eraan te pas moet komen dan heeft het proces gefaald. Wanneer een beleidsinstrument verhindert dat huurders en verhuurders in de minnelijke fase tot overeenstemming komen, dan is dat instrument defect. De Woonvisie blokkeert een goed proces.

Wij hebben gewoon dom geluk dat we niet bijvoorbeeld in de Tweebosbuurt wonen, of in Patrimonium's Hof. Want dan hadden wij nu ook voor de rechter gestaan. In Rotterdam-Zuid lijkt sowieso de grondwet wel te zijn opgeschort. Dit heeft inmiddels zelfs de aandacht getrokken van de Verenigde Naties. Voor een Nederlandse gemeente voorwaar een hele prestatie.

Als een beleidsinstrument van een Nederlandse gemeente de aandacht trekt van de Verenigde Naties, dan moet dat instrument worden weggeworpen. Zachte heelmeeesters maken stinkende wonden, zullen de bedenkers van de Woonvisie gedacht hebben. Maar blinde heelmeeesters vergroten de wonden.