

## Gekwalificeerd advies Bewonerscommissie HKT

Versie 1.2 (eindversie)

Woningcorporatie Vestia wil hoogrenovatie toepassen op de 61 sociale-huurwoningen in het HKT-blok. Op 20 maart 2019 is Bewonerscommissie HKT opgericht (hierna: “de bewonerscommissie”) met als doel de belangen van de huurders in dezen te behartigen.

### Adviesaanvraag Vestia

Op 26 juli 2019 heeft Vestia de bewonerscommissie per brief gevraagd om een “schriftelijk advies op het renovatieplan”. In die brief is de adviesaanvraag niet verder gepreciseerd. In het kader van het uit te brengen advies heeft de bewonerscommissie architectenbureau KBnG ingeroepen als externe expert. KBnG is vervolgens in goed overleg met Vestia aan het werk gegaan. Dit heeft geresulteerd in een tweetal alternatieve renovatiemodellen. In een email van 6 februari 2020 heeft Martin Spiering, sociaal projectleider, namens Vestia bevestigd dat dit heeft geleid tot “kwaliteitsverbetering van het plan”.

In genoemde email heeft Vestia de bewonerscommissie tevens gevraagd om op enige termijn na 20 februari 2020 haar gekwalificeerde advies uit te brengen. Op 10 februari heeft Martin Spiering namens Vestia hierop desgevraagd nog een toelichting gegeven, eveneens per email.

In deze emails verzoekt Vestia de bewonerscommissie om:

- Een gemotiveerde afwijzing van het originele renovatieplan uit maart 2019
- Een keuze te maken uit de nu voorliggende renovatievarianten en
- aan te geven welke daarbij de voorwaarden van de bewonerscommissie zijn

## GEKWALIFICEERD ADVIES

### 1. Het voortraject

Onder het voortraject wordt verstaan de periode van 27 maart 2018, toen Vestia een online enquête startte naar de tevredenheid van de huurders met hun woning en buurt, en 20 maart 2019, toen de bewonerscommissie werd opgericht.<sup>1</sup> De informatieverstrekking en communicatie van Vestia richting de huurders in deze periode is eigenaardig te noemen:

- Na de enquête nodigde Vestia de huurders uit om zitting te nemen in een “klankbordgroep”. Deze klankbordgroep is door Vestia slechts twee maal bijeengeroepen en geen enkele keer geraadpleegd over het renovatieplan.<sup>2</sup>
- In de bewonerspresentatie en brochure van het renovatieplan staan de mededelingen “Het is niet mogelijk om in uw woning te blijven wonen”, “Dit betekent dat u moet verhuizen” en “We zeggen uw huurovereenkomst op” letterlijk

---

1. Kort samengevat luidde de uitslag van de enquête dat de huurders “redelijk tevreden” waren met hun woning en “tevreden” met hun buurt. Vestia, *Resultaten enquête*. [Voor een lijst van de in de voetnoten verkort weergegeven documenten zie ‘Geraadpleegde documenten’ aan het einde van dit document.]

2. De eerste bijeenkomst (juli 2018) was feitelijk een voortzetting van de enquête, tijdens de tweede en laatste bijeenkomst (maart 2019) werd de klankbordgroep alleen geraadpleegd over de *presentatie* van het renovatieplan richting de bewoners.

vooraan. De mogelijkheid om, onder voorwaarden, terug te keren wordt als een bijzaak gepresenteerd.<sup>3</sup>

- Na de oprichting van de bewonerscommissie duurde het ruim twee maanden voor Vestia de bewonerscommissie liet weten dat de huurprijzen voor terugkerende huurders met een laag inkomen zullen worden ‘afgetopt’ zodat zij in aanmerking komen voor huurtoeslag.<sup>4</sup> Door het achterwege blijven van deze informatie hebben veel huurders in de overtuiging geleefd dat terugkeren in het HKT-blok voor hen onmogelijk was en dat zij, gezien de structurele woningnood in Rotterdam, zeer waarschijnlijk de stad zouden moeten verlaten.

## 1.1 Conclusie en advies

De bewonerscommissie concludeert dat de communicatie en informatieverstrekking van Vestia richting de huurders in het voortraject niet alleen gebrekkig is geweest, maar dat die gebrekkigheid bovendien een moedwillige indruk wekt. In de informatieverstrekking wordt stelselmatig aangestuurd op definitief vertrek van de zittende huurders en wordt de mogelijkheid tot terugkeer steeds op de achtergrond gehouden. De bewonerscommissie is van oordeel dat deze handelwijze strijdig is met de volkshuisvestelijke kerntaak van Vestia. De bewonerscommissie adviseert Vestia:

**1.1.1** Bij renovatieplannen de bewoners zo vroeg mogelijk te raadplegen en betrekken zodat er vertrouwen wordt opgebouwd en er draagvlak voor het renovatieplan kan ontstaan.

**1.1.2** Eventuele (her)huisvestingsopties van de huurders duidelijk en volledig uiteen te zetten.

## 2. Het renovatieplan: redenen en uitwerking

Aan de hand van de documenten die bewonerscommissie ter beschikking staan zijn de redenen van Vestia om tot hoogrenovatie over te gaan terug te voeren op technische, volkshuisvestelijke en financiële gronden.

- Technisch: de woningen zijn sedert de oplevering in 1933 nooit grootschalig gerenoveerd. Hierdoor zijn in de loop der jaren per woning of pand verschillende problemen op verschillende manieren opgelost. Dit maakt een beperkte renovatie lastig en kostbaar, niet in de laatste plaats met het oog op de huidige en te verwachten standaarden op het gebied van duurzaamheid en energetische aanpassingen. De bewonerscommissie onderkent deze problematiek en wil een structurele oplossing niet in de weg staan.
- Volkshuisvestelijk: door het kleiner maken van de bovenwoningen ziet Vestia kans om het aantal woningen te verhogen van 61 tot 82. Dit droge gegeven is gezien de structurele woningnood positief. De bewonerscommissie is echter van mening dat de door Vestia ontwikkelde concrete uitwerking negatieve gevolgen heeft voor zowel de huidige huurders als voor de bevolkingssamenstelling van het woonblok, en

---

3. Vestia, *Renovatie HKT-blok* (bewonerspresentatie) en *Renovatie HKT-blok, Bewonersinformatie* (brochure).

4. Mededeling gedaan tijdens de eerste vergadering van Vestia en de bewonerscommissie, gehouden ten kantore van Vestia te Rotterdam op 27 mei 2019.

daarmee voor de buurt en de sociale samenhang daarin. Vestia wil de nieuwe woningen namelijk bestemmen voor (zeer) kleine huishoudens: maximaal twee personen. Dit betekent dat "grotere" huishoudens niet kunnen terugkeren en dat de gevarieerde bevolkingssamenstelling van het blok zal veranderen in een uniforme samenstelling. De bewonerscommissie stelt zich op het standpunt dat alle huurders die willen terugkeren in het HKT-blok dat moeten kunnen, en is voorts van mening dat het wijzigen van de bevolkingssamenstelling niet alleen onnodig is maar ook onwenselijk.<sup>5</sup> Daarbij constateert de bewonerscommissie dat een dergelijke ingreep strijdig is met de strategie van Vestia, die stelt: "We leveren een bijdrage aan gemengde wijken die plek en kansen bieden voor iedereen."<sup>6</sup>

- Financieel: Vestia is nog steeds niet verlost van de financiële problematiek die het gevolg is van eerder wanbeleid in de top. Vestia staat onder financieel toezicht en wordt overeind gehouden door het Rijk en andere woningcorporaties. De bewonerscommissie stelt zich op het standpunt dat het niet redelijk is om deze financiële problemen af te wentelen op de huidige huurders, de bevolkingssamenstelling of de sociale samenhang in de buurt. In het HKT-blok wil Vestia 17 van de 21 toe te voegen woningen bestemmen voor verhuur in de vrije sector, waardoor slechts 4 van de 21 nieuwe woningen worden toegevoegd aan de voorraad sociale huurwoningen. De bewonerscommissie is van mening dat dit voornemen alleen in het licht van genoemde financiële problemen kan worden gezien.

## 2.1 Conclusie en advies

De bewonerscommissie onderkent de technische noodzaak om tot renovatie over te gaan, maar is van oordeel dat het door Vestia ontwikkelde renovatieplan vooral is bepaald door financiële overwegingen.<sup>7</sup> De bewonerscommissie is voorts van oordeel dat het voorgestelde renovatieplan deels strijdig is met de volkshuisvestelijke kerntaak van Vestia en constateert bovendien een discrepantie met de strategie zoals die door Vestia wordt geafficheerd. De bewonerscommissie adviseert Vestia daarom het renovatieplan bij te stellen op de volgende hoofdlijnen:

**2.1.1** Alle huidige huurders in het HKT-blok moeten kunnen terugkeren.

**2.1.2** De renovatie mag qua woningtypen een gevarieerde bevolkingssamenstelling niet in de weg staan. Er dienen dus woningen voor zowel kleine als grotere huishoudens te worden gerealiseerd. Uit sociaal oogpunt moet een gemengde toepassing van woningtypen hierbij de voorkeur hebben. Dit sluit ook aan bij de

---

5. Onnodig: het HKT-blok staat in "een fijne buurt" waar de bewoners "tevreden" over zijn. Vestia/CHNL, *Heemskerk-, Kempenaer- & Talmastraat Rotterdam*.

6. <https://www.vestia.nl/strategie>.

7. Zie ook paragraaf 1. Het verschil tussen de redenen die Vestia intern respectievelijk richting de bewoners aanvoert is opmerkelijk: de woningen "voldoen niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd" (Vestia, *Renovatie HKT-blok, Bewonersinformatie* (brochure) versus "[het ] complex [is] naar voren gekomen als potentieel investeringscomplex. In de Hold-Sell-analyse scoort dit complex slecht op het financiële en het maatschappelijke rendement" (Vestia, *Extract uit Startdocument*, p. 3) en "De huidige markt- en leegwaarde, maar ook de stijging van de waarden in het HKT-blok, laten zien dat de woningen nog veel waarde(potentie) hebben" (idem, p. 7). Dit verschil is slechts ten dele te verklaren uit de verschillende functies van deze documenten (voorlichting richting de bewoners respectievelijk intern haalbaarheidsonderzoek).

kwestie van het behoud van woonoppervlak voor de terugkerende huurders; zie paragraaf 3.

**2.1.3** Het realiseren van vrije-sectorwoningen mag niet ten koste gaan van het realiseren van sociale huurwoningen. De vrije-sectorwoningen dienen allereerst om huidige huurders die gedurende hun woonperiode boven de sociale-huurgrens terecht zijn gekomen een terugkeermogelijkheid te bieden. In de praktijk zal dit betekenen dat het aantal vrije-sectorwoningen naar beneden kan worden bijgesteld.

### **3. Het renovatieplan: de woningen**

De door Vestia gepresenteerde renovatievariant is ontwikkeld door architectenbureau CHNL. Deze variant, Model 2, en de bijbehorende woningplattegronden zoals die de bewonerscommissie ter beschikking staan, schieten naar de mening van de bewonerscommissie tekort op de volgende punten:<sup>8</sup>

- Gebrek aan, of geheel ontbreken van doorzonkwaliteit ('verhokking' van nu nog ruime en lichte woningen).
- Weinig (Talmastraat) tot geen (De Kempenaerstraat) bergruimte.
- Inflexibele indeling ('verplichte' slaapkamer door afmetingen van de kamers en open keukens).
- De trappenhuisen (Talmastraat) nemen meer ruimte in dan nodig.
- Achter de gevel verdwijnt het originele karakter van de woningen volledig.
- De gerenoveerde woningen zouden alleen nog geschikt zijn voor één- of tweepersoonshuishoudens.
- Huurders van anderhalve-etagewoningen die (onder bovenstaande restrictie) kunnen terugkeren zouden te maken krijgen met een niet gering verlies van woonoppervlak, waarbij de huurprijs (beduidend) hoger zou komen te liggen.

Het behoud van woonoppervlak voor terugkerende huurders is iets dat in principe thuishoort in het Sociaal Plan, maar aangezien er een directe samenhang is met de grootte van de te realiseren woningen wordt dit punt hier expliciet genoemd.<sup>9</sup>

Aanvankelijk heeft de bewonerscommissie gepleit voor een beperkte renovatie waarbij de huurders in hun huizen kunnen blijven of daar slechts voor korte tijd uit hoeven. Ook het compleet verloren gaan van de woningindeling en de authentieke afwerking was en is iets dat de bewonerscommissie zoveel mogelijk wil voorkomen. Het is om deze redenen dat zij KBnG heeft ingeroepen als externe expert. Zoals gezegd heeft dit geresulteerd in twee alternatieve renovatiemodellen. Ook bij het beperkte model, KBnG Model 1+, bleek renoveren in bewoonde staat echter niet haalbaar. Bovendien bleken er aan Model 1+ voor zowel Vestia als de huurders nadelen te kleven. Het tweede model, KBnG Model 3, is door

---

8. Vestia/CHNL, *Bijlagen renovatieplan HKT-blok*

9. In dit verband wijst de bewonerscommissie erop dat Vestia een wettelijke marge heeft van 5% van haar woningvoorraad om af te wijken van het wettelijke 'passend toewijzen'.

Vestia met enthousiasme onthaald en als gunstiger beoordeeld dan haar oorspronkelijke, door architectenbureau CHNL ontwikkelde model (Model 2). De bewonerscommissie heeft onder de huurders die willen terugkeren voor KBnG Model 3 een, gemiddeld genomen, gematigd enthousiasme geconstateerd. Die gematigdheid vindt haar oorzaak in het verlies van de authentieke afwerking en in het feit dat ook de woningplattegronden van Model 3 in het gebruik minder flexibel zijn dan de originele plattegronden uit 1933.<sup>10</sup> Bovendien worden de doorzonkwaliteit en de kwaliteit van het woonoppervlak verminderd door badkamers en bergingen die middenin de woningen zijn gesitueerd.<sup>11</sup>

Het HKT-blok heeft de status van beschermd stadsgezicht. Zoals reeds opgemerkt zijn de huizen sinds de oplevering in 1933 nooit grootschalig gerenoveerd. Dit betekent dat er ook achter de gevel sprake is van (resten van) historisch erfgoed: marmeren schoorsteenmantels, paneeldeuren, schuifdeuren met glas-in-lood, sierlijsten, geprofileerde deurposten, enzovoorts. Met hoogrenovatie verdwijnt dit alles volledig. Gezien de populariteit van huizen uit juist deze periode, de jaren dertig, en het gegeven dat Rotterdam door oorlogshandelingen en eigen kortzichtigheid sowieso arm is aan erfgoed, is de bewonerscommissie van mening dat er in feite sprake is van een kapitaalvernietiging die op de korte termijn (financieel) efficiënt moge zijn, maar op de lange termijn betreurenswaardig zal blijken.

### **3.1 Conclusie en advies**

De bewonerscommissie pleit er daarom voor om ook achter de voorgevel zoveel mogelijk erfgoed te behouden of nieuw terug te bouwen. De bewonerscommissie heeft hiervoor een concreet en met redenen omkleed voorstel ontwikkeld en aan Vestia voorgelegd: Variant 33, dat bouwkundig geheel onder KBnG Model 3 valt en 'historiserend' ook de praktische voordelen van de oude woningplattegronden behoudt. Een realisering van Variant 33 is naar het oordeel van de bewonerscommissie de ideale oplossing voor zowel Vestia als de huidige en toekomstige huurders. De bewonerscommissie adviseert Vestia derhalve:

**3.1.1** Realisering van Variant 33 voor het hele HKT-blok, met acceptatie van eventuele extra kosten.

**3.2.2** Inspraak van de bewonerscommissie in de verdere uitwerking en realisering hiervan door architectenbureau CHNL, met name ter zake de woningplattegronden, tot aan de oplevering.

**3.2.3** Blijvende betrokkenheid van tenminste één persoon van KBnG ter bewaking van de kwaliteit van bouwkundige en met name energetische oplossingen. De bewonerscommissie is van oordeel dat het niet in de rede ligt de verdere uitwerking en realisatie geheel in handen te geven van een architectenbureau (CHNL) dat, wat daarvan ook de oorzaak zij, een renovatieplan heeft voorgelegd dat door zowel Vestia als de bewonerscommissie is beoordeeld als zijnde van mindere kwaliteit dan KBnG Model 3.

---

10. De tussenkamers in Model 3, waarvan de terugkeer door de bewonerscommissie op zich wordt gewaardeerd, zijn feitelijk alleen als hal of keuken geschikt omdat er, vanwege het ontbreken van een gang, verkeer doorheen moet.

11. KBnG, *HKT Rotterdam*.

**3.2.4** Te onderzoeken of authentieke elementen als hierboven genoemd kunnen worden hergebruikt of nieuw teruggebouwd (praktische en financiële haalbaarheid, eventueel door fondsenwerving of subsidie).

#### **4. Het renovatieplan: de tijdelijke verhuizing van terugkerende huurders**

Bij het uit- en weer terugverhuizen van de terugkerende huurders is het in hun belang dat het aantal verhuisbewegingen tot een minimum wordt beperkt en dat die verhuizingen zo praktisch mogelijk worden geregeld. Wanneer de renovatie in twee slagen wordt uitgevoerd kunnen de terugkerende huurders binnen het blok verhuizen, oftewel een wisselwoning binnen het blok betrekken. Dit heeft als bijkomend voordeel dat er niet gedurende een jaar meer dan twintig volwaardige huurwoningen aan de toch al zo krappe huurwoningvoorraad worden onttrokken.

##### **4.1 Conclusie en advies**

De bewonerscommissie adviseert om de renovatie in twee slagen uit te voeren zodat de huurders binnen het blok kunnen uit- en terugverhuizen, in principe als volgt:<sup>12</sup>

1. Het HKT-blok wordt in twee delen verdeeld: Deel A en Deel B
2. De huurders verhuizen tijdelijk naar door definitieve uitverhuizing leeggekomen woningen in Deel A
3. Deel B wordt gerenoveerd
4. De huurders verhuizen terug naar Deel B
5. Deel A wordt gerenoveerd

##### **5. Tot slot**

Niet in de laatste plaats dankzij de hoogwaardigheid van de door de bewonerscommissie ingeroepen expertise van architectenbureau KBnG heeft Vestia redenen om blij te zijn met de bemoeienis van de bewonerscommissie. Die heeft geleid tot een kwalitatief beter renovatiemodel, dat inmiddels voor Vestia niet langer een alternatief is maar de voorkeursvariant is geworden.

Ondertussen heeft de bewonerscommissie wel veren moeten laten. Een beperkte renovatie die voor de bewoners tot minder overlast zou leiden, en tot een aanmerkelijk geringere stijging in de huurprijzen, bleek niet haalbaar. Dit is het gevolg van het feit dat de woningen nimmer zijn gerenoveerd, waarbij het feit dat er de laatste dertien jaar ook geen planmatig onderhoud meer is uitgevoerd de zaken er niet beter op heeft gemaakt.

De bewonerscommissie onderkent de noodzaak om in te grijpen. De bewonerscommissie constateert echter ook dat de voorliggende hoogrenovatie voor een groot deel moet worden gezien als het wegwerken van achterstallig onderhoud en het alsnog uitvoeren van achterwege gebleven renovatie. Een inhaalslag, kortom. De bewonerscommissie is van oordeel dat het niet zo kan zijn dat de kosten van deze inhaalslag zonder meer worden doorberekend in de nieuwe huurprijzen. Dit zou immers betekenen dat de huurders mede gaan betalen voor wooncomfort dat zij in voorgaande jaren niet hebben genoten.

---

12. In principe: voor individuele huurders moet, wat de 'eindwoning' betreft, hiervan kunnen worden afgeweken

De bewonerscommissie en Vestia zijn in het afgelopen jaar een gezamenlijk traject ingegaan, een traject waarin de bewonerscommissie zich van den beginne constructief heeft opgesteld. Het is nu aan Vestia om de stappen te zetten die het voortzetten van deze lijn mogelijk maken. De bewonerscommissie is van oordeel dat dit gekwalificeerde advies hiertoe de mogelijkheden biedt.

Rotterdam, april 2020

Bewonerscommissie HKT

Auteurs: Hans Boersma en Vera Godijn

## Geraadpleegde documenten

- Vestia: *Resultaten enquête HKT-blok* dd. 12 april 2019
- Vestia: *Renovatie HKT-blok*, bewonerspresentatie dd. 13 maart 2019 (document gedateerd 29 mei 2019)
- Vestia: *Renovatie HKT-blok, Bewonersinformatie*. Brochure dd. (13) maart 2019
- Vestia: *Extract uit Startdocument HKT-blok*. Haalbaarheidsonderzoek Vestia, ongedateerd
- Vestia/CHNL: *Heemskerk-, Kempenaer- & Talmastraat Rotterdam*. Presentatie voor de bewonerscommissie dd. 27 mei 2019, bevattende een overzicht van renovatieplan Model 2 door architectenbureau CHNL
- Vestia/CHNL: *Renovatieplan HKT-blok*. Uitgebreidere versie van bovengenoemde brochure van Vestia dd. 26 juli 2019
- Vestia:/CHNL: *Bijlagen renovatieplan HKT-blok*. Woningplattegronden CHNL Model 2 behorend bij voorgaand document dd. 26 juli 2019
- KBnG: *HKT Rotterdam*. Concept-woningplattegronden voor Model 1+ en Model 3 door architectenbureau KBnG dd. 18 november 2019
- Bewonerscommissie HKT: *Variant 33*. Door de bewonerscommissie ontwikkelde variant op renovatiemodel KBnG 3 dd. 30 januari 2020