

## **Reactie gekwalificeerd advies Bewonerscommissie**

Beste leden van Bewonerscommissie HKT,

Op 16 april 2020 ontvingen wij van jullie het gekwalificeerd advies op ons renovatieplan. Hieronder geeft Vestia haar reactie op jullie advies.

Allereerst willen we jullie bedanken voor jullie constructieve en onderbouwde advies.

### **Terugblik**

Wij erkennen dat de start van het bewonersproces beter gekund had. Bij de eerste planvoorbereidingen hadden we de bewoners beter kunnen betrekken, zodat er sneller vertrouwen wordt opgebouwd en er draagvlak voor een renovatieplan kan ontstaan. Wij realiseren ons dat de boodschap op 11 maart 2019 dat we de huurovereenkomsten zouden ontbinden hierdoor hard aankwam. Wij hebben hiervan geleerd.

### **Constructieve samenwerking**

Wij zijn positief over de constructieve samenwerking die hierna is ontstaan. Wij vinden het een goede zaak dat jullie in staat zijn geweest de weerstand en boosheid van voorjaar 2019 een plek te geven en constructief jullie invloed uit te oefenen op de planvorming. Wij hebben van onze kant hierin geprobeerd goed te faciliteren. Dit heeft plaatsgevonden door zowel de ondersteuning door KBNG architecten en de Woonbond financieel mogelijk te maken. Als deze partijen actief te ondersteunen bij hun werk; door bijvoorbeeld gegevens, uitgangspunten, financiële parameters enzovoort met hen te delen. Maar ook door jullie extra tijd te gunnen om tot een reactie te komen. Wij ervaren onze samenwerking op dit moment niet alleen als prettig, maar het heeft ook geleid tot verbetering van het renovatieplan. Wij hopen dan ook dat we met elkaar op deze voet door blijven gaan, en de renovatie van het HKT-blok hierdoor tot een goed eindresultaat leidt.

### **De vijf uitgangspunten voor renovatieproject HKT-blok**

Vestia is een saneringscorporatie die onder toezicht staat van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit Wonen. Als wij een investeringsproject zoals de renovatie van een woongebouw willen uitvoeren, dan moeten wij aan financiële en volkshuisvestelijke kaders voldoen. Vooraf toetst WSW of een project voldoet aan deze kaders. Achteraf moeten wij ons verantwoorden of wij ons bij de uitvoering aan de kaders hebben gehouden. Daarnaast hebben wij te maken met actuele prestatieafspraken, een gemeentelijke woonvisie, en wet- en regelgeving. Hieruit zijn de volgende vijf uitgangspunten voor renovatieproject HKT-blok voortgekomen:

- Het behouden van zoveel mogelijk (betaalbare) sociale huurwoningen
- De mogelijke uitbreiding van het aantal woningen
- De gerenoveerde woningen hebben minimaal energielabel B
- De exploitatieperiode wordt langdurig verlengd (40 jaar)
- De investering moet haalbaar zijn binnen onze financiële kaders

Deze vijf uitgangspunten zijn benoemd bij onze adviesaanvraag renovatieplan van 26 juli 2019. Wij hebben tijdens verschillende overleggen meegegeven dat wij ons bij onze reactie op het gekwalificeerd advies van de Bewonerscommissie HKT baseren op deze vijf uitgangspunten.

Op 20 februari 2020 hebben wij aan de bewonerscommissie een varianten vergelijking Variant 2, Model 1, Model 3 en Model 33 gegeven als voorinformatie op hoe onze reactie op een advies er uit zou komen te zien. In deze varianten vergelijking zijn de varianten tegen elkaar afgezet hoe zij presteren ten opzichte van de vijf uitgangspunten. Uit deze varianten vergelijking blijkt Model 3 de beste prestatie te leveren.

## Reactie gekwalificeerd advies Bewonerscommissie

### Het gekwalificeerd advies van Bewonerscommissie HKT

Hieronder reageren wij puntsgewijs op het advies.

#### 1. Voortraject

*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.*

Wij erkennen dat het overleg met de klankbordgroep niet goed is gestart. Vestia werkt nu aan de verbetering van het participatieproces. De ervaringen van dit project nemen we daarin mee.

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

Hier zijn wij het mee eens. Deze regeling heeft reeds een plek in het concept sociaal plan. Wij stellen voor om dit in samenwerking met de bewonerscommissie in het sociaal plan verder en completer uit te werken.

#### 2. Het renovatieplan: redenen en uitwerking

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

Vestia zegt aan alle huurders de huurovereenkomst op, op grond van dringend eigen gebruik. De renovatie is zeer ingrijpend. Er ontstaan andere vernieuwde woningen met afwijkende plattegronden en nieuwe huurprijzen. Er is geen juridische verplichting dat de huidige huurders naar deze woningen na ingrijpende renovatie terug moeten keren. Wel willen wij ons verbinden aan een inspanningsverplichting onder voorbehoud dat dit fysiek realiseerbaar is. De woningen moeten wel qua grootte passend zijn voor de huishoudens die terug willen keren. Daarnaast moet Vestia voldoen aan wet- en regelgeving bij het toewijzen van woningen. Deze (terugkeer)regeling heeft reeds een plek in het concept sociaal plan. Wij stellen voor om dit in samenwerking met de bewonerscommissie in het sociaal plan verder en completer uit te werken.

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

Met de gemeente Rotterdam zijn - binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie - prestatieafspraken gemaakt over te realiseren woningen. Ook hebben wij zelf een woonprogramma. Dit is op stedelijk- en op wijkniveau. Vestia heeft in Rotterdam-Noord voldoende gevarieerd aanbod van huurwoningen.

Over het woonprogramma en de prestatieafspraken vindt afstemming plaats met de huurdersraad van Vestia. Op deze manier hebben huurders van Vestia inspraak in de toekomstige woningvoorraad. Op blokniveau vindt deze inspraak niet plaats.

*2.1.3 Het realiseren van vrije-sector woningen mag niet ten koste gaan van het realiseren van sociale huurwoningen. De vrije-sector woningen 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-sector woningen naar beneden kan worden bijgesteld.*

Het Woningwaarderingssysteem kent aan iedere woning waarderingspunten toe. Het aantal punten dat een woning krijgt, bepaalt de maximaal redelijke huur. Het huurprijsbeleid van Vestia bepaalt op basis van deze maximaal redelijke huur de streefhuur. De kleinere woningen vallen nog in de sociale sector (berekend aan de hand van het puntensysteem); de grotere woningen vallen in de vrije sector.

De verhouding sociaal versus vrije sector wordt dus bepaald door de gekozen Variant. In Variant 3 wordt uitgegaan van de realisatie na ingrijpende renovatie van 74 woningen, waarvan 45 als sociale huurwoningen worden verhuurd en 29 als vrije sector huurwoning.

## Reactie gekwalificeerd advies Bewonerscommissie

Vestia kan (en is bereid) individueel maatwerk toepassen voor een terugkerende huurder, bijvoorbeeld door de huurprijs af te toppen naar de voor die huurder noodzakelijke huurgrens. Afspraken hierover maken we in het sociaal plan.

### 3. Het renovatieplan: de woningen

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

De investering moet haalbaar zijn binnen onze financiële kaders. Er zijn twee variabelen die deze haalbaarheid beïnvloeden: de uitgaven en de inkomsten. De kosten die gemoeid zijn met Variant 33 zorgen er voor dat deze variant niet de haalbaarheidstoets doorstaat. De stijging van de bouwkosten (hogere uitgaven) en het realiseren van 8 minder woningen (lagere inkomsten) ten opzichte van het originele renovatieplan (Variant 2) zorgen ervoor dat we dicht bij de kritische grens zitten. Acceptatie van nog eventuele extra kosten behoort niet tot de mogelijkheden, die ruimte is er niet.

Wel willen we een aantal sterke punten uit jullie voorstellen in Variant 33 meenemen in het verdere ontwerpproces. We noemen: de doorzonkwaliteit door het verplaatsen van de natte cellen naar de andere kant, met een gang en opbergruime.

Zonder verdere toezeggingen te doen, willen we bij de inschrijvende aannemer toetsen of het binnen dezelfde bouwkosten mogelijk is enkele authentieke elementen in het binnenwerk terug te brengen in de gerenoveerde woningen. Wij waarderen het als de bewonerscommissie actief daarvoor op zoek gaan naar externe fondsen en subsidies.

#### *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.*

Hier gaan we in mee en kunnen we goede procesafspraken over maken. De punten die wij overnemen uit jullie advies, nemen we mee in de opdracht. Mogelijk kunnen we een gezamenlijke startbijeenkomst met de architect houden, gaande het ontwerpproces een/enkele tussentijdse voortgangsoverleggen en een eindpresentatie door de architect aan Vestia en de bewonerscommissie.

#### *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.*

Architectenbureau CHNL is de partij voor dit project. Zij hebben op basis van onze eerdere uitvraag een renovatieplan gemaakt dat goed voldeed aan de indertijd door ons gestelde uitgangspunten. Wij hebben er vertrouwen in dat zij nu met nieuwe gezamenlijke uitgangspunten vanuit Variant 3 prima in staat zijn weer een goed voorstel te maken. Wij hebben zelf ook de nodige kennis en kunde in huis om de kwaliteit van een ontwerp goed te kunnen beoordelen. Wij zien het nut en noodzaak van bewaking van kwaliteit en energetische oplossingen door KBnG architecten niet in.

Door de bij 3.2.2 genoemde procesafpraak bieden we de bewonerscommissie zelf de gelegenheid betrokken te blijven bij het ontwerpproces. Het staat de bewonerscommissie vrij om te zijner tijd de plannen op eigen initiatief en voor eigen kosten aan KBnG ter advisering voor te leggen. Vestia heeft hier geen budget meer voor beschikbaar.

## Reactie gekwalificeerd advies Bewonerscommissie

*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).*

Hiervoor verwijzen wij naar onze reactie bij 3.1.1.

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

#### 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*

Wij begrijpen dat bewoners die terug willen keren dit graag wensen. Helaas is dit niet mogelijk. In het onderzoek van de bewonerscommissie en KBnG dat geleid heeft tot Variant 3 is ook duidelijk naar voren gekomen dat dit de risico's, extra kosten en de planning van de uitvoering negatief beïnvloedt.

### 5. Tot slot

#### Conclusie

Wij concluderen dat we een groot aantal punten uit het advies van de bewonerscommissie kunnen overnemen. We zien voldoende redenen om af te wijken van onze voorkeursvariant (variant 2), en tegemoet te komen aan veel wensen van de bewoners door Variant 3 over te nemen. Voor Vestia lijkt Variant 3 voldoende aan te passen op onze uitgangspunten, en op deze manier realiseren we een meer gevarieerd woningaanbod, meer mogelijkheden voor huurders om terug te keren en meer kwaliteit. Een en ander onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Helaas is het voor ons niet mogelijk om jullie advies voor variant 33 over te nemen. door de lagere huuropbrengsten en hogere kosten zal deze variant de financiële haalbaarheidstoets niet doorstaan.

Wel willen we een aantal sterke punten uit jullie voorstellen in Variant 33 meenemen in het verdere ontwerpproces.

We noemen: de doorzonkwaliteit door het verplaatsen van de natte cellen naar de andere kant, met een gang en opbergruime. Wij willen jullie hier graag bij betrekken.

Wij hebben jullie tijdens onze overleggen geïnformeerd dat wij op basis van het gekwalificeerd advies en onze reactie hierop het aangepaste renovatieplan Variant 3 opnieuw door moeten rekenen en voor akkoord voor moeten leggen aan ons bestuur en mogelijk aan onze toezichthouders. Zodra wij weten of we toestemming krijgen voor het aangepaste renovatieplan en bijbehorende huurprijzen informeren wij jullie hierover.

Met vriendelijke groet,

Gert den Ouden  
Vestigingsmanager Vestia Watermanweg