

"De Eerste Wereldoorlog in de omringende landen eist veel slachtoffers, maar hier worden woningen van hoge kwaliteit gebouwd voor circa fl. 2,50 weekhuur." waren de eerste woorden van de voorzitter van Bouwvereniging Patrimonium tijdens zijn rede bij de opening in juli 1916. Hij prees de Rotterdamse ondernemers die sinds de oprichting van de vereniging als aandeelhouders hadden geïnvesteerd in het project. Hij roemt de goede samenwerking met het college en de raad, dat in 1914 met 38 voor- en 6 tegenstemmen de plannen goedkeurde. Het is daarmee een van de oudste sociale woningbouwprojecten in Nederland en Rotterdam.

In 1992 is het Patrimonium's Hof in het kader van de stadsvernieuwing nog grootscheeps gerenoveerd door de Bouwvereniging Patrimonium, het heeft hier zelfs in 1994 de Rotterdamse stadsvernieuwingsprijs voor mogen ontvangen. Bewoners betrokken bij de renovatie kregen een wisselwoning en konden terugkeren in hun oude woning, zowaar met een huurgewenningregeling. Sociaal beleid was toen eenvoudig de regel, speciale plannen waren niet nodig. De bouwvereniging Patrimonium was nog trots op haar herkomst en sociale woningbouw was core business.

Sinds 2007 is het complex, samen met de op het middenterrein gelegen fontein, tot Rijksmonument verklaard. *"Uit 1915 daterend hofje "Patrimonium's Hof" in rationalistische trant en is als beeldbepalend en **historisch functioneel** onderdeel van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische, architectuurhistorische, typologische en ensemblewaarde, als voorbeeld van vroeg twintigste-eeuwse sociale woningbouw in dubbele hof-aanleg."*¹

Voor de renovatieplannen die Vestia voorheeft, heeft zij een omgevingsvergunning nodig. Een omgevingsvergunning heeft Vestia (nog) niet en het is dan ook maar de vraag of Vestia met haar renovatieplannen de beschikking krijgt over een omgevingsvergunning. Deze kan slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument.²

Uit het besluit houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht) wordt vermeld onder artikel 6.4 in de nota van toelichting: *"Bij het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument gaat het om wijzigingen van het monument en de mogelijke aantasting van monumentale waarden ten gevolge van veranderend gebruik. Functie en staat van een monument zijn nauw met elkaar verweven. Een wijziging van deze twee-eenheid kan direct ingrijpen in de reden van de aanwijzing als beschermd monument. Hier is overigens niet bedoeld het voornemen tot wijziging van de bestemming van het monument in het bestemmingsplan."*³

Nu de renovatie van Vestia juist bedoeld is om de 103 sociale woningen en winkel te wijzigen in 87 vrije sector woning (deze te upgraden naar een luxer segment) doet zich de vraag voor of Vestia geen inbreuk maakt op het historisch-functioneel concept van het complex wat juist de kenmerkende waardering is van dit rijksmonument.⁴

Op 24 april 2019 werden de bewoners voor het eerst over deze renovatie plannen op de hoogte gesteld. Dit tijdens een informatiebijeenkomst waarbij de vastgestelde plannen door

¹ Zie: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) monument nr. 529876 & 529877
<https://www.cultureelerfgoed.nl/>

² Zie: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; artikel 2.1 lid 1 sub f & artikel 2.15
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0024779/2021-07-01>

³ Zie: Besluit omgevingsrecht (BOR); Staatsblad 2010, 143, blz. 100
<https://zoek.officiëlebevestigingen.nl/stb-2010-143.html>

⁴ Zie: Uitspraak Raad van State d.d. 23 juni 2018; 201702867/1/A1 en 201702869/1
<https://www.raadvanstate.nl/@7388/201702867-1-a1/>

Vestia werden verkocht als een voldongen feit.⁵ Zoals dit tegenwoordig, helaas, de werkwijze in Rotterdam blijkt te zijn.⁶

Kort daarvoor d.d. 5 april 2019 heeft de Huurdersraad Vestia haar advies uitgebracht n.a.v. de advies aanvraag door Vestia d.d. 11 maart 2019. Het advies van de huurdersraad was kort gezegd om de plannen te heroverwegen en dat de woningen in Patrimonium's Hof in principe binnen de sociale voorraad dienen te blijven.⁷

Naar aanleiding van deze renovatie plannen zijn er schriftelijke raadsragen van de SP (29 april 2019) en PVDA (9 mei 2019) fractie gesteld aan de Wethouder. De Wethouder antwoordt kort gezegd dit plan wel te begrijpen vanwege de ingrijpende werkzaamheden, de fundering moet worden hersteld, Vestia zich kan beroepen op het 'dringend eigen gebruik' en dat in Bloemhof, de wijk waar het Patrimonium's Hof ligt, er een disbalans is en er afspraken worden gemaakt over afname en toename van het sociale bezit in afzonderlijke Rotterdamse wijken om de balans in de wijken en de stad te verbeteren.⁸

Anders dan Vestia en het college stellen zijn de werkzaamheden aan de fundering, brandveiligheid en vochtschades, dringende werkzaamheden in de zin van 7:220 lid 1 BW en geen renovatie in de zin van art. 7:220 lid 2 BW.⁹

Zowel de antwoorden van Vestia, een opgaaf voorvloeiend uit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ), als wel die van de Wethouder, een opgaaf voorvloeiend uit de bestuurlijke overeenkomst wijken in balans, worden deze niet terug gevonden in de opgaaf.

Uit het uitvoeringsplan 2019-2022 van het NPRZ blijkt namelijk niets over dit project. Op de getoonde overzichtskaart (figuur 15) "PLANVOORRAAD FOCUSWIJKEN 2019-2022 " (pag. 63) wordt dit project **niet** aangegeven.¹⁰

Uit de gemaakte bestuurlijke overeenkomst wijken in balans (2019) wordt in bijlage A1. Tabel ontwikkeling woningvoorraad voor wijken in balans wordt per corporatie en wijk de beoogde opgaaf voor de periode 2019-2030 afgesproken. In de getoonde overzichten voorraadontwikkeling tbv Bestuurlijke overeenkomsten van Vestia voor de wijk Bloemhof (pag. 16) blijkt dat de voorraad sociale woningen in 2017 op 1357 is vastgesteld en de opgaaf tot 2030 is deze tot 1342 terug te brengen. Een afname 15 sociale woningen in 23 jaar tijd.¹¹

⁵ Zie: Brief Wijkraad Bloemhof d.d. 3 juni 2019 aan College B&W; ongevraagd advies inzake Patrimoniums hof https://kv-services.nl/nysingh/Ongevraagd_advies_wijkraad_Bloemhof_03-06-2019.pdf

⁶ Zie: Brief van VN-Rapporteurs aan de Nederlandse Overheid d.d. 19 april 2021 <https://spcommreports.ohchr.org/TMResultsBase/DownloadPublicCommunicationFile?gld=26359>

⁷ Zie: Advies aanvraag Vestia d.d. 11 maart 2019 https://kv-services.nl/nysingh/Adviesaanvraag_Vestia_Renovatie_Patrimoniumshof_11-03-2019.pdf

Uitgebracht advies Huurdersraad Vestia d.d. 5 april 2019 <https://www.huurdersraadvestia.nl/content/uploads/2019/06/Advies-patrimoniumshof-05042019.pdf>

⁸ Zie: Beantwoorden wethouder n.a.v. vragen SP fractie d.d. 16 juli 2019 https://kv-services.nl/nysingh/Beantwoording_vragen_raadslid_SP.pdf

Beantwoorden wethouder n.a.v. vragen PVDA fractie d.d. 16 juli 2019 https://kv-services.nl/nysingh/Beantwoording_vragen_raadslid_PvdA.pdf

⁹ Zie: o.a. Uitspraken: rechtbank Amsterdam d.d. 9 april 2003 (ECLI:NL:RBAMS:2013:CA0028); rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 26 maart 2010 ECLI:NL:RBSHE:2010:BL9272); rechtbank Rotterdam d.d. 2 mei 2019 (ECLI:NL:RBROT:2019:3507); Arrest Hoge Raad d.d. 22 april 2016 (ECLI:NL:HR:2016:726);

¹⁰ Zie: Uitvoeringsplan 2019-2022 Nationaal Programma Rotterdam Zuid <https://www.nprz.nl/media/290/download/NPRZ%20uitvoeringsprogramma%202019-2022%20a.pdf>

¹¹ Zie: Bestuurlijke overeenkomst wijken in balans 2019-2030 https://kv-services.nl/nysingh/Bestuurlijke_overeenkomst_wijken_in_balans_2019-2030.pdf

Nu de plannen niet voortvloeien uit de opgaaf zoals gesteld in het uitvoeringsplan NPRZ dan wel de bestuurlijke overeenkomst wijken in balans. Dan zal dit in het perspectief en scoop van de woonvisie 2030 en de addendum gezien moeten worden.

Het houden aan afspraken, regels en uitspraken is niet het sterkste punt van dit college en de controle van de raad hierop laat veel te wensen over.

Dit blijkt wel uit de brief van wethouder d.d. 1 februari 2019 betreffende "Toezegging totaaloverzicht Sloopwoningen" aan deze commissie. De wethouder schrijft hier: *"De projecten in onderstaande tabel tellen op tot 1.888 woningen die gesloopt kunnen worden en 494 woningen die gerenoveerd kunnen worden met uitverhuizing in de periode 2019 tot en met 2021. Voor dezelfde periode zijn er circa 800 woningen die gesloopt kunnen worden en circa 1.135 woningen die gerenoveerd kunnen worden met uitverhuizing waarover nog communicatie met de bewoners zal plaatsvinden. Nadat communicatie tussen de corporatie en/of gemeente en bewoners is geweest kunnen deze projecten aan de onderstaande lijst worden toegevoegd.* Een soortgelijke zinsnede komt ook weer terug in de recente brief d.d. 6 oktober 2021 aan deze commissie.¹²

Hoe vindt de raad dat deze uitspraak zich verhoudt tot de wetgeving en jurisprudentie t.a.v. deze informatieplicht. In deze verwijs ik naar de uitspraak van de huurcommissie d.d. 6 maart 2019 (Wohv 072). De commissie is hier heel duidelijk: *"De commissie is van oordeel dat het feit dat de verhuurder het voornemen om de woningen te slopen aan de gemeente heeft voorgelegd, zonder de bewoners voorafgaand over dit voornemen te raadplegen, strijdig is met de geest van de WOHV."* Gelijksortige uitspraken zijn ook terug te vinden in de rechtspraak (rechtbank Maastricht, 's Hertogenbosch).¹³

Hoe verhoudt zich de opstelling van het college ten aanzien van de jaarlijkse prestatie afspraken, die hun grondslag vinden vanuit de woonvisie. Dit jaar zijn de biedingen van Vestia aan de gemeente voortijdig gelect ondanks de geheimhouding opdracht van de wethouder, dit bracht grootte consternatie teweeg. Opmerkelijk, nu juist de wetgever heeft bedoeld dat deze bieding ter beschikking moet worden gesteld aan huurdersorganisatie en de bewonerscommissies in de gemeente en de betrokken bewonerscommissies in het overleg betrokken moeten worden met het oog op de te maken afspraken over de uitvoering van dit geldende volkshuisvestingsbeleid.¹⁴

De (resterende) bewoners van het Patrimonium's Hof hebben op d.d. 26 november 2020 de brief met de opzegging van de huurovereenkomst en het sociaal plan ontvangen. Op d.d. 16 augustus 2021 hebben 8 bewoners een dagvaarding ontvangen. Of beëindiging van de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik toegestaan is, dat is aan de rechtspraak.

Denkend aan een verleden waarin bewoners invloed hadden op de woning- en wijkverbetering en Rotterdam een inspirerend voorbeeld was voor steden in binnen- en buitenland. Maar tegenwoordig helaas geconfronteerd wordt met een officiële mededeling van vijf Speciale Rapporteurs van de Verenigde Naties die hun zorgen uiten over het woonbeleid in Rotterdam. Is de hamvraag aan de gemeenteraad en deze commissie dan ook, wat gaat u ondernemen!, opdat het college haar woonbeleid en handelen weer uitvoert binnen de kaders en de geest van de wet- en regelgeving.

¹² Zie: Brief wethouder aan commissie BWB d.d. 1 februari 2019 inzake Totaaloverzicht Sloopwoningen https://kv-services.nl/nysingh/overzicht_slooplocaties_brief_wethouder_01-02-2019.pdf

¹³ Zie: Uitspraak huurcommissie zaaknummer WOHV-072 https://www.huurcommissie.nl/data/or_files/WOHV201972.pdf

¹⁴ Zie: Woningwet artikel 44 lid 1 en lid 2 <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2021-09-11>