

Misbruik de brand niet om ons woonrecht af te branden!

Na de bomaanslag met grote brand aan de Allard Piersonstraat op 10 september, hebben de bewoners van het gehele complex betreffende 65 woningen op 22 oktober 2024 te horen gekregen hun huizen te moeten verlaten. Woningcorporatie Woonstad heeft aangekondigd groot renovatie in een versneld traject uit te voeren en dat bewoners binnen een jaar moeten uitverhuizen.

Bij een dergelijk renovatieplan van deze omvang zijn diverse partijen betrokken, namelijk; de woningcorporatie Woonstad, de gemeente Rotterdam en de huidige bewoners van het complex. Deze laatste groep, de bewoners, zijn niet alleen betrokken, maar worden ook direct geconfronteerd met de bestaanszekerheid ten opzichte van huisvesting.

De betrokken partijen hebben met elkaar een nieuw stedelijk statuut vastgesteld waarbij de kaders, richtlijnen en duidelijk inzichtelijke processtappen zijn beschreven en gedeeltelijk uitgewerkt. Opgesteld; inachtneming van de rechten en belangen van alle betrokken partijen.

Met de aangekondigde versnelde renovatieplannen komt het burgerrecht van bewoners op sociale huisvesting en bestaanszekerheid in gedrang. Een versneld proces leidt tot een gehaast en ingekort proces, waarvan er:

1. essentiële processtappen worden overgeslagen
2. het huurdersrecht gedeeltelijk wordt geschonden
3. het huurdersbelang wetenswaardig wordt passeert.

De woningcorporatie Woonstad geoorloofd deze werkwijze en beroept zich op haar eigen recht, namelijk; "Dringend eigen gebruik" en schaarst zich onder het brandincident als aanleidende en motiverende hoofdreden.

Is het beroepen, van woningcorporatie Woonstad, op het recht van "dringend eigen gebruik" geoorloofd ten opzichte van de rechten en belangen van 65 huishoudens, met een directe impact op het leven van meer dan 250 individuele Rotterdammers en valt dit binnen de overeengekomen kaders uit het stedelijk statuut?

Geeft de aanleidende en motiverende hoofdreden c.q. het brandincident voldoende grondslag om in een versneld traject het leven van 250 Rotterdammers op sociaal, maatschappelijk, geografisch en demografisch vlak te ontregelen?

Het antwoord vanuit de bewoners is: Nee! Drie maal nee!

- **2019** - De woningcorporatie heeft grootschalig een renovatie uitgevoerd op alle sanitaire voorzieningen in dit complex, namelijk; keuken, badkamer en toilet
- **2022** - Na waarnemingen van trillingen in de woningen is er een meerjarig funderingsonderzoek gestart, waarbij de eerste bevindingen voor dit complex als groen zijn bestempeld, aldus in orde
- **2022** - Grootschalig vervangen en verduurzamen CV ketels
- **2023** - Afronding funderingsonderzoek, waarbij de funderingen van dit complex eveneens als groen zijn bestempeld

- **2024** - Er zijn algehele onderzoeken uitgevoerd naar de technische staat, waaruit berichtgeving is gekomen dat deze in orde zijn

De woningcorporatie heeft meerjarige investeringen gedaan in de woningen van dit complex. Deze hoge investeringen ter woningverbetering duiden niet op een toekomstige grootschalige renovatie voor dit complex

In juli 2024 heeft Woonstad Rotterdam in de algemene nieuwsbrief voor het eerst bericht gegeven van beoogde renovatieplannen voor de Allard Piersonbuurt, waarbij de complexen met nodige funderingsherstel als eerste aangepakt worden en in navolgende fases de andere complexen. Het verbaast de bewoners dan ook, dat van de beoogde renovatieplannen het complex met een fundering in goede staat als eerste wordt aangepakt en dat ook nog eens met een versneld proces.

De bewonerscommissie heeft meerdere gesprekken gevoerd met Woonstad Rotterdam en heeft hieruit kunnen bevinden dat het bij de woningcorporatie ontbreekt aan een gedegen administratieve organisatie en interne controle. Het verzamelen van data en het daaruit voortvloeiende rapportage ten behoeve van stuurinformatie ontbreekt binnen de organisatie Woonstad Rotterdam.

Dit leidt tot het in gebreke blijven van de wooncorporatie ten aanzien van goed onderhoud, maar ook tot een gedegen evaluatie over de uitvoering van dit onderhoud en het daadwerkelijk oplossen van het probleem. Feit is; dat bij het dempen van de put, nadat de kalf verdrongen is, we te laat zijn met ingrijpen. Het treffen van preventieve veiligheidsmaatregelen ofwel het evalueren van de werking van getroffen veiligheidsmaatregelen blijven in de praktijk uit.

Woonstad Rotterdam is goed in het benoemen van toegepaste maatregelen, maar slecht in de uitvoering van deze maatregelen. Helaas moeten we constateren dat er geen sprake is van voldoende verantwoording vanuit Woonstad Rotterdam en er géén onafhankelijke controle is op uitvoering van hun beleid.

Drie partijen zijn samen gekomen en hebben samengewerkt om tot een nieuw stedelijk statuut te komen, echter blijkt in de praktijk dat de uitgewerkte kaders en richtlijnen leiden tot een vierkant wiel, waarbij één partij c.q. de woningcorporatie meer zeggenschap heeft en invloed uitoefent op basis van eigen belang.

De 14 onbewoonbare woningen zijn niet vergaan en kunnen in een korte tijd hersteld worden, zonder dat omwonenden of de buurt daar overlast van ondervindt.

Het blijft onduidelijk wat er te grondslag ligt aan het besluit om 51 andere huishouden een versneld renovatieproces te laten ondergaan, waarbij essentiële processtappen ter waarborging van het huurdersrecht en huurdersbelang wetenswaardig worden overgeslagen.

Des te meer komen bewoners terecht in een maas van wetten, regels en kaders, waarbij het voor een aantal bewoners onmogelijk gemaakt wordt om terug te keren naar het toekomstige gerenoveerde project. Woonstad heeft geen probleem om het huurdersrecht te schenden en het bewonersbelang te passeren, maar limiteert zich wel aan wet- en regelgeving als het gaat om het her-toewijzen van de woning.

In tijden van landelijke woningnood en een grote woning schaarste in de specifieke wijk Delfshaven, kunnen er garanties op papier gegeven worden, maar zijn er zorgen over de haalbaarheid van het herhuisvesten van 52 huishouden binnen een jaar met een blijf in de buurt garantie, zoals het nieuw

stedelijk statuut deze beschrijft. De wijk Delfshaven is nu eenmaal een gewilde wijk om in te wonen. Het vertrouwen in woningcorporatie Woonstad Rotterdam is nihil, want in de praktijk is gebleken dat zij niet kunnen voorzien in gemaakte toezeggingen en overeengekomen afspraken.

Het door Woonstad Rotterdam beroepen op het recht: "Dringend eigen gebruik", houdt direct verband met het ontbinden van de huurderovereenkomst van bewoners. Zonder huurovereenkomst ook geen huurdersrechten. Toch spreekt het nieuw stedelijk statuut dat er bij groot renovatie behoud van het huidige huurovereenkomst mogelijk is. Woonstad heeft tot op heden niet aan de bewoners voldoende reden van noodzaak gegeven, waarom de huurovereenkomsten ontbonden moeten worden.

De wrange vraag is of er wel sprake is van dringend eigen gebruik en in welke mate? En weegt dit belang van dringend eigen gebruik op tegen het belang en rechten van meer dan 250 Rotterdammers?

Essentiële processtappen worden overgeslagen, echter blijft het principe van controleren, evalueren, rapporteren en bijstellen van het proces van toepassing.

Drie betrokken partijen, waarvan heden de bewoners tegenover de wooncorporatie staat en niet tot een consensus kunnen komen. Ik wil hierbij dan ook het verzoek neerleggen bij de commissie om de derde partij c.q. de Gemeente Rotterdam, haar rol te laten vervullen in het toezien, controleren en evalueren van het overeengekomen beleid en deze in goede banen te leiden, waarbij de rechten en belangen van alle partijen evenredig op waarde worden gesteld en afgewogen in de definitieve besluitvorming.

Misbruik de brand niet om ons woonrecht af te branden!