

Woningbouwvereniging Hoek van Holland
T.a.v. Dhr M. Korthorst
Planciushof 75
3151 GC Hoek van Holland

Email: m.korthorst@wvhwonen.nl

Hoek van Holland, 14 juli 2022

Betreft: Adviesaanvraag plan van aanpak 010, 310 en De Tuin van Klaas.

Geachte heer Korthorst,

Op 3 juni 2022 stuurde u ons een adviesaanvraag voor het plan van aanpak van de complexen 010 en 310. Bij de aanvraag zat de presentatie van 24 september 2021, een ongedateerde variantenstudie t.a.v. tiny houses op de locatie 'Tuin van Klaas' en een (ongedateerd) intakeformulier. Rekening houdend met de wettelijke termijn van zes weken zullen wij 15 juli ons advies geven.

U vraagt van ons met name een advies over:

- Door-exploiteren en verduurzamen van het grootste deel van de woningen
- Leefbaarheid in de wijk stimuleren door ingrepen
- De systematiek van de huurverhoging bij deze gefaseerde aanpak
- Sloop 20 woningen en nieuwbouw van 42 woningen
- Advies op de voorgestelde doelgroep van 1 en 2 persoonshuishoudens vooral voor de 42 nieuwe woningen?
- 6 tiny houses op de locatie 'Tuin van Klaas'

Wij bezien deze aanvraag als een cluster waarin enigszins gelijke doelen worden nagestreefd. Het Houdt Zicht advies zal echter worden gegeven alsof het verschillende aanvragen betreft om reden dat de oplossingen nogal verschillend zijn per complex en die in de toekomst ongetwijfeld ook als zodanig zullen worden uitgevoerd.

Advies ten aanzien van complex 310

- Wij adviseren om de in het Sociaal Statuut opgenomen bewonerscomplexcommissie tot stand te brengen.

- De taken van de bewonerscomplexcommissie gezamenlijk te benoemen. Gezamenlijk een Sociaal Plan ontwikkelen en de aanpak van de renovatie gezamenlijk te bespreken. Dit in volledige transparantie naar de bewoners van complex 310 toe.
- Belangrijk is hierin om de volgorde van de renovatie te benoemen. Welke type aannemer en in welke volgorde hiervoor gewenst is. Om gedurende langere periode steeds weer aanpassing aan de door jouw gehuurde woning door te moeten maken is zodanig ingrijpend dat hiervoor volledige toestemming bij de huurders moet worden opgehaald.
- Als dat lukt vindt Houdt Zicht het positief dat de huizen in complex 310 worden door ge-exploiteerd en worden verduurzaamd.
- Wij adviseren standaard PV panelen aan brengen op de daken met de mogelijkheid tot uitbreiding.
- Individuele keuzes zodanig in te richten dat deze bij mutatie ook alsnog aangebracht kunnen worden. Dit omdat je in 1 buurt dan A en B woningen krijgt.
- De ingrepen die nodig zijn voor een labelsprong naar label B en/of naar label A niet aan de individuele keuze over te laten.
- Gezien de landelijke prestatieafspraken geen huurverhoging doorvoeren bij isolatiemaatregelen.
- Bereidt de woningen voor op een elektrische keuken. Dit kan als optie.

Gezien de diverse ervaringen van Houdt Zicht met de aannemers die in opdracht van WVH renovaties hebben uitgevoerd zal WVH niet kunnen volstaan met alleen het formuleren van een eindresultaat. Houdt Zicht vindt dat personeel van WVH geen grip heeft op de juiste uitvoering van de werkzaamheden, uitgevoerd door de aannemer. De kwaliteitseisen zullen SMART gedefinieerd moeten worden.

Ook de laatste ervaring met RGS vinden wij geen onverdeeld succes. Klachten worden door WVH niet of slechts gedeeltelijk opgelost. De huurder is overgeleverd aan de aannemer, die alleen maar financiële belangen heeft. WVH moet deze onvrede voorkomen.

Volgens Houdt Zicht zal dit moeten gebeuren door een direktievoerder. Een extern iemand die de belangen van WVH en haar huurders beter af kan dwingen bij de aannemer.

Verbeteren leefbaarheid in complex 310.

- Hoe de leefbaarheid te stimuleren in complex 310 is ons niet duidelijk. Een aan- of uitbouw welke leidt tot huurverhoging maakt het voor de huurders in ieder geval niet aantrekkelijk.
- De straat is op 1 meter afstand dus goed zichtbaar. Aan de Brunelstraat en achterpaden zou een opknopbeurt welkom zijn.
- Het verkopen van huizen in deze buurt zal naar onze mening niet tot een leefbaarheidsstimulering leiden. Naast dat Houdt Zicht vindt dat sociale huurwoningen, sociale huurwoningen moeten blijven zal er wederom onvrede ontstaan als de mogelijkheid maar tot 1 of 2 buurten beperkt blijft. WVH verliest haar grondpositie en heeft geen invloed op wat er in en met de verkochte woning gebeurt.
- De zolderruimte geschikt maken voor bergingsruimte vinden wij prima.

Advies ten aanzien van complex 010

- De taken van de bewonerscomplexcommissie gezamenlijk te benoemen. Gezamenlijk een Sociaal Plan ontwikkelen en de aanpak van de renovatie gezamenlijk te bespreken. Dit in volledige transparantie naar de bewoners van complex 10 toe.
- Voorkom verwarring door voor de renovatie en voor de plannen omtrent sloop/nieuwbouw duidelijk te zijn welke bewonercomplexgroep aan zet is
- Belangrijk is hierin om de volgorde van de renovatie te benoemen. Welke type aannemer en in welke volgorde hiervoor gewenst is. Om gedurende langere periode steeds weer aanpassing aan de door jouw gehuurde woning door te moeten maken is zodanig ingrijpend dat hiervoor volledige toestemming bij de huurders moet worden opgehaald.
- Als dat lukt vindt Houdt Zicht het positief dat de huizen in complex 010 worden door ge-exploiteerd en worden verduurzaamd.
- Wij adviseren standaard PV panelen aan brengen op de daken met de mogelijkheid tot uitbreiding.
- Individuele keuzes zodanig in te richten dat deze bij mutatie ook alsnog aangebracht kunnen worden. Dit omdat je in 1 buurt dan A en B woningen krijgt.

Leefbaarheid in complex 010

- Hoe de leefbaarheid te stimuleren in complex 010 is ons niet duidelijk. Een aan- of uitbouw welke leidt tot huurverhoging maakt het voor de huurders in ieder geval niet aantrekkelijk.
- Andere doelgroepen en huurprijzen. Veel huurders betalen al de streefhuur dus veel ruimte om andere doelgroepen aan te trekken is er binnen sociale huurgrenzen niet.
- De ingrepen die nodig zijn voor een labelsprong naar label B en/of naar label A niet aan de individuele keuze over te laten.
- Bereidt de woningen voor op een elektrische keuken. Dit kan als optie.
- Gezien de landelijke prestatieafspraken geen huurverhoging doorvoeren bij isolatiemaatregelen.
- Het verkopen van huizen in deze buurt zal naar onze mening niet tot een leefbaarheidsstimulering leiden. Naast dat Houdt Zicht vindt dat sociale huurwoningen, sociale huurwoningen moeten blijven zal er wederom onvrede ontstaan als de mogelijkheid maar tot 1 a 2 buurten beperkt blijft.

Gezien de diverse ervaringen van Houdt Zicht met de aannemers die in opdracht van WVH renovaties hebben uitgevoerd zal WVH niet kunnen volstaan met alleen het formuleren van een eindresultaat. Houdt Zicht vindt dat personeel van WVH geen grip heeft op de juiste uitvoering van de werkzaamheden uitgevoerd door de aannemer.

Ook de laatste ervaring met RGS vinden wij geen onverdeeld succes. Klachten worden door WVH niet of slechts gedeeltelijk opgelost. De huurder is overgeleverd aan de aannemer, die alleen maar financiële belangen heeft. WVH moet deze onvrede voorkomen.

Volgens Houdt Zicht zal dit moeten gebeuren door een direktievoerder. Iemand die de belangen van WVH en haar huurders beter af kan dwingen bij de aannemer.

Advies ten aanzien van de sloop/nieuwbouw 20 woningen complex 010

WVH kiest voor het slopen van 20 woningen om deze te vervangen door 42 appartementen.

Om verdere verwarring te voorkomen zal duidelijk aangegeven moeten worden wat verstaan wordt onder een wijk en wat onder een complex.

Houdt Zicht constateert dat de huurders zich volledig overvallen voelen. Dit blijkt ook omdat er geen enkele gelegenheid wordt gegeven om over aanpassing van de plannen te praten. De enige ruimte die werd gegeven was het aanwijzen van een andere plek om te bouwen.

Er werd groot begrip getoond voor het verdriet van de huurders maar dit was niet genoeg om een punt of komma te wijzigen in de plannen.

Deze wijze van omgaan met huurders die in grote problemen komen wijst Houdt Zicht af.

Enerzijds wil WVH het woningaantal uitbreiden op verzoek van Rotterdam maar anderzijds stelt Rotterdam geen grond beschikbaar om tot woningbouw te komen. WVH wordt zo gedwongen om goede woningen te slopen en in aantal meer maar kleinere meerlaags appartementen terug te bouwen.

Houdt Zicht constateert dat 100 meter verderop ook een appartementencomplex staat maar dat de bewoners daarvan de afgelopen jaren voor veel problemen hebben gezorgd.

Dus nog maar zo'n complex. WVH bouwt kleinere gestapelde woningen terug. Terwijl op dit moment voor de leegstand het argument wordt gebruikt dat nieuwe huurders op zoek zijn naar de pareltjes voordat zij afstand doen van hun opgebouwde inschrijfduur. Dus is het de vraag voor welke doelgroep WVH deze woningen geschikt acht.

Voor senioren zijn de woningen te klein. Een (klein)kind kan niet op bezoek komen.

De opvatting van WVH dat senioren wel kleiner kunnen wonen wijzen wij af. Zeker als Rotterdamse voorbeelden erbij worden gehaald.

Voor starters zijn de woningen een opstap naar een grotere woning. Raken daarbij hun inschrijfduur kwijt en zullen geen band opbouwen met de buurt.

Het gebruikte argument dat er steeds meer alleenstaanden zijn is vals omdat juist de politiek samenwonen op allerlei manieren afstraft. Zeker in combinatie met toeslagen en uitkeringen.

Houdt Zicht vindt dat WVH de verkeerde keus maakt door op de verkeerde plek te slopen en te bouwen en is getuige van een omgang met huurders waarbij alles wat WVH beweerd te zijn mee in tegenspraak is.

Alle opvattingen van WVH over senioren, starters en huidige bewoners zou zij eens moeten spiegelen met deze bewonersgroepen.

Niet steeds haar vaste opvattingen willen opleggen.

Houdt Zicht adviseert dan ook negatief over de keuze van sloop en nieuwbouw op deze plek.

Het specifieke verzoek om aan te geven welke doelgroep in de appartementen zou moeten kan volgens ons niet anders zijn dan een gemengde doelgroep.

Advies ten aanzien van het plan De Tuin van Klaas.

Houdt Zicht staat positief over de invulling van dit terrein met tiny houses. Zij adviseert om nadrukkelijk in gesprek te gaan met de omwonenden om toch maar weer een poging te doen om de omwonenden niet voor voldongen feiten te stellen.

Het complex 'De Tuin' is aan alle kanten ingesloten door tuinen en woningen. Dat maakt de invulling een uitdaging. HZ adviseert om voor deze woningen te gaan voor all-electric (en label A). Het Finch ontwerp valt voor ons af als geschikt omwille dat dit het meeste wegheeft van een hotelkamer. Vroomshoop en mHome lijken ons beter te voldoen aan de vraag daar deze separate slaapkamers hebben. Bij all-electric is de plaatsing van PV panelen onontbeerlijk. Daarom moet rekening gehouden worden met de schaduwwerking van de aanliggende woningen in de Columbusstraat. Dit leidt dan in principe tot de noodzaak van gestapelde bouw om het verlies aan zon te voorkomen. Op zich kan dit opgelost worden door het verspringen van de woningen.

De woningen lijken geen tuin te hebben. Toch lijkt het ons goed als dit wel mogelijk is (zie variant 2). Zodat de bewoners meer met elkaar in contact kunnen komen.

Wij verwachten dat voor dit type zeer kleine woningen een bepaald type bewoner geschikt is (qua eigenschappen) aan gezien er weinig binnenruimte is (dus in zekere mate minimalist, moet zich aanpassen aan de nabijheid van andere bewoners, moet niet de hele dag voor het raam willen zitten (want er is niks te zien). Idealiter lijkt ons een bewonersgroep over de volle range van starter tot senior. Gegeven het feit dat ze voor 2-persoonsbewoning geschikt zijn zou een startend stel hier ook een plaats kunnen vinden. Omdat deze na verloop van tijd uitbreiding zullen krijgen is het naar ons idee nodig a) selectie aan de poort toe te passen en b) bewoners van tiny houses dubbele woonduur toe te kennen zodat ze sneller voor doorstroming in aanmerking komen.

Wij adviseren ook om een soort klankbordgroep samen te stellen om over de specifieke verwachtingen en wensen te spreken voordat een besluit wordt genomen; wellicht werving door een oproep in de Hoekse Krant? Voor de ideeën hoeft het niet per se uitsluitend WVH huurders te betreffen.

Aangaande variant III mHome merken we nog op dat de plaatsing zoals ingetekend betekent dat vanwege ramen aan de enkel kops kant de derde woning geïsoleerd wordt van de andere twee. Ook de situering van de unit met de ramen naar de blinde muur van de berging (en een groot deel van de dag in de schaduw) lijkt ons niet ideaal. De schuine daken van de Mhome lijken minder geschikt vanwege de dwingende richting voor plaatsing PV panelen.

Vriendelijke groet,

Xander van de Scheur
Voorzitter huurdersvereniging Houdt Zicht
Namens het bestuur Houdt Zicht