



Aan:

De toezichthouders van Havensteder: AW, WSW, Raad van Commissarissen

Van:

Bewonerscommissie Behoud Pompenburg en Recht op de Stad

Contact: behoudpompenburg@gmail.com, info@rechttopdestad.nl

Datum: 15 Maart 2024

Betreft: melding/handhavingverzoek mbt Pompenburg, Rotterdam

Geachte toezichthouders,

Graag leggen wij het volgende aan u voor. Wij zijn van mening dat een artikel van Onderzoekscollectief Spit op internetplatform *Vers Beton* (21 februari 2024)<sup>1</sup> over de projectontwikkeling RISE in Rotterdam, vanwege nieuwe feiten aanleiding geeft tot verdiepend onderzoek door u als toezichthouders van woningcorporatie Havensteder.

Dit vanwege mogelijke risico's op het gebied van verlies van maatschappelijk vermogen, financiële duurzaamheid, rechtmatigheid, de volkshuisvesting, sociale factoren, het mensenrecht op adequate huisvesting en ecologische factoren.

## 1. Financiële risico's

Het *Vers Beton* artikel toont overtuigend aan dat het nieuwbouwplan RISE, drie torens aan het Rotterdamse Hofplein waaronder de hoogste woontoren van Europa, bol staat van de risico's. Marktkenners wijzen op de sterk gestegen bouwrijzen, technische uitdagingen en milieuschade van megahogbouw.

Bij hoogbouw hoger dan acht verdiepingen, worden de woningen duurder. En naar dure vierkante meters is in de huidige markt weinig vraag. De markt voor dure appartementen lijkt verzadigd. Niet voor niets ligt een flink aantal hoogbouwprojecten in Rotterdam stil, waaronder de Glashaventoren. Daarvoor waren te weinig kopers te vinden.

<sup>1</sup> [https://www.versbeton.nl/2024/02/hoenieuwbouwplannen-de-pompenburgflat-verscheuren/?share\\_code=dWstO2vGSVQy](https://www.versbeton.nl/2024/02/hoenieuwbouwplannen-de-pompenburgflat-verscheuren/?share_code=dWstO2vGSVQy)

Onder kenners van de Rotterdamse vastgoedwereld bestaat al langer grote twijfel over de financiële haalbaarheid van RISE, zo stelt het artikel. Al eerder stapten grote investeerders uit het project. Uit de jaarrekeningen van Hofplein Ontwikkel BV blijkt ook dat inmiddels € 60 miljoen schuld is opgebouwd, deels aan RED Company zelf.

Er is al met al een kans dat RISE voorlopig helemaal niet van de grond komt, terwijl er dan wel volkshuisvestelijk vastgoed zou zijn ingebracht en (deels) gesloopt, zonder dat er nieuwe (sociale) (huur)woningen voor worden teruggebouwd.

Daarnaast is voor ondergetekenden onduidelijk hoe de eigendomsverhoudingen in de toekomst zullen zijn en wat het effect is van de afwaardering van de te slopen woningen voor Havensteder. Het is in strijd met de Nederlandse en Europese regels voor de waardebeoordeling van bedrijfsmatig vastgoed, om de boekwaarde te minimaliseren teneinde op aanvaardbare grondkosten uit te komen. Conform de regels zou de marktwaarde aangehouden moeten worden.<sup>2</sup>

**Opbrengsten en kosten voor Havensteder lijken niet met elkaar in evenwicht te zijn of op zijn minst niet in overeenstemming met een sobere en doelmatige besteding van maatschappelijk kapitaal. Bent u bereid de deelname van woningcorporatie Havensteder aan dit financieel riskante project RISE nader te onderzoeken om mogelijk verlies van maatschappelijk/volkshuisvestelijk vermogen of onverantwoord groot kapitaalverlies te voorkomen?**

## 2. Volkshuisvestelijk belang

RISE is goed voor 1477 woningen. Daarvan moet de helft (738) in de categorie betaalbaar vallen volgens de gemeenteraad. Dat betekent met aftrek van de 226 pompenburgwoningen, die er namelijk al zijn, 512 extra betaalbare woningen. Met de bouw van alleen de Hofpleintoren waarbij de Pompenburgflat blijft staan, zouden er volgens Red Company 406 betaalbare woningen bijkomen. Met de bouw van drie torens én daarbij sloop van de Pompenburgflat komen er maar 106 (512-406) extra betaalbare woningen bij. Deze 106 extra woningen zijn makkelijker, goedkoper en met veel minder klimaatimpact te realiseren, door bijvoorbeeld de Pompenburgflat 'op te toppen'.

Het aantal sociale woningen in RISE wordt 299. Dat is conform de 20% sociale huurwoningen die de gemeente Rotterdam wenst. Echter, de minister voor volkshuisvesting wil dat 30% van de te bouwen woningen uit sociale huurwoningen bestaat. De provincie Zuid-Holland stelt een nog hogere norm en zal alleen nog toestemming geven voor bouwprojecten als deze voor 33% uit sociale huurwoningen bestaan. Vanaf volgend jaar wil de provincie zelfs naar 40% sociaal<sup>3</sup>.

Havensteder benadrukte eerder zich verantwoordelijk te voelen om veel woningen toe te voegen voor de stad. Maar strikt genomen is het als toegelaten instelling niet haar verantwoordelijkheid om woningen buiten het betaalbare segment toe te voegen. Haar maatschappelijke opdracht ligt erin te zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Nu en in de toekomst.

Bekend is dat de categorie 'betaalbaar' onderhevig is aan verandering. Momenteel wordt er in dat verband voor RISE gesproken over koopprijzen tot 355.000 euro en huren tot 1.040 euro, exclusief servicekosten (die bij deze hoogbouw niet laag zullen zijn). Voor Havensteders primaire doelgroep, is dat niet betaalbaar. Bij 'betaalbaar' wordt in RISE vooral gedacht aan zogenoemde 'middenhuur'.

De 'Wet betaalbare huur' die de middenhuur beoogt te gaan reguleren, biedt onvoldoende bescherming tegen dat gereguleerde (middenhuur) woningen in de vrije sector terecht kunnen komen. Voor nieuwbouw wordt een 10% hogere huur mogelijk en door te hoge waardering voor de WOZ-waarde en energiezuinige labels, zullen veel woningen al snel in de vrije sector mogen vallen. De Woonbond berekende eind februari 2024 dat van nieuwe appartementen met label A++ alleen kleine woningen (tot 55m<sup>2</sup>) onder de liberalisatiegrens van 186 punten zullen blijven. De meeste nieuwbouw zal kortom makkelijk te liberaliseren zijn, ook in RISE.

<sup>2</sup> Berkhout, T.M. (2019). Economisch waarderen van vastgoed. Nieuwegein (NVM Business)

<sup>3</sup> <https://propertynl.com/Nieuws/Zuid-Holland-verplicht-tot-bouw-meer-betaalbare-woningen/fc580f9f-1b3f-496a-8860-423680368059>

Wellicht dat hier voor de korte termijn afspraken over worden gemaakt, maar op de (middel)lange termijn, kan een groot deel van de betaalbare voorraad alsnog in het dure segment terecht komen.

Het artikel in Vers Beton laat zien dat voor het toevoegen van meer betaalbare woningen er goedkopere en duurzamere oplossingen te bedenken zijn.

Door deelname aan RISE lijkt Havensteder onverantwoorde volkshuisvestelijke risico's te nemen ten aanzien van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit (inclusief leefbaarheid en duurzaamheid) van de sociale woningvoorraad in Rotterdam. In combinatie met de sociale, financiële en ecologische factoren die ook in deze brief worden genoemd, lijkt dit onaanvaardbaar.

**Bent u als toezichthouders bereid te onderzoeken of Havensteder haar volkshuisvestelijke kerntaak effectief uitvoert met deelname aan RISE en of het mogelijk wordt om binnen RISE de 40% sociale huur te realiseren die de provincie per 2025 vereist?**

### 3. Sociale factoren en mensenrecht op huisvesting

Het Vers Beton-artikel schetst hoe de gemeenschap van bewoners van de Pompenburgflat reeds uiteen is gevallen door de plannen voor Rise:

*'Ruim drie jaar van bewonersbijeenkomsten, ambtelijke brieven en onzekerheid hebben de Pompenburgers niet onberoerd gelaten. Ze zijn murw, en het al jaren voortslepende proces leidt tot tweespalt. Waar ze vroeger harmonieus tuinfeesten organiseerden, zijn er nu burens die elkaar in de lift niet meer aankijken. En dan moet de sloop nog beginnen. De verwachte afronding van het project is 2033.'*

VN-Rapporteur voor het recht op adequate huisvesting van de Verenigde Naties, dr. Balakrishnan Rajagopal, die in december 2023 een werkbezoek bracht aan Nederland, benadrukte toen dat een sociale structuur of gemeenschap mensenrechtelijke bescherming geniet. Wie stedelijk wil vernieuwen, moet zich rekenschap geven van deze sociale structuur en zich tot het uiterste inspannen om deze te beschermen.<sup>4</sup>

Inmiddels schrijft Rajagopal in zijn rapport over Nederland aan de Mensenrechtenraad<sup>5</sup> (5 maart 2024):

*'Given the ongoing housing and climate crisis, the Special Rapporteur finds the destruction of structurally sound social housing that he witnessed, indefensible in human rights terms and detracting from the Government's goal of increasing the overall housing stock and its climate commitments. Instead, this trend only contributes to the already existing pressures on social housing and feeds the already ongoing gentrification and financialization of housing. Under international human rights law, people are entitled to security of tenure and any resettlement should be designed, implemented, and monitored with the participation of and in consultation with residents.'*

In zijn 'Communique' naar aanleiding van de Tweebosbuurt in juni 2021<sup>6</sup> waarschuwde Rajagopal ook dat het verminderen van de betaalbare woningvoorraad, terwijl sprake is van woningnood, armoede en een groot aantal dak- en thuisloze mensen in Rotterdam en Nederland, leidt tot een potentiële schending van het recht op adequate huisvesting.

In een interview in *Huurpeil, vakblad voor de huursector* (1, 2024)<sup>7</sup> zegt Rajagopal plannen om meer woningen te bouwen te verwelkomen, maar wel op voorwaarde dat dat gericht is op mensen die momenteel met een acuut woningtekort kampen. Woningen voor de luxemarkt, vallen daar niet onder. Het mensenrechtelijk kader stelt namelijk prioriteiten voor de overheid en andere partijen, zoals woningcorporaties. Op de korte termijn (prioriteit 1) omvatten de verplichtingen rondom het recht op huisvesting de verantwoordelijkheid om dit recht

<sup>4</sup> 'We willen respect voor dit erfgoed en voor ons', *Huurpeil* 1 2024, <https://www.woonbond.nl/thema/over-woonbond/we-willen-respect-voor-dit-erfgoed-en-voor-ons/>

<sup>5</sup> <https://www.ohchr.org/sites/default/files/documents/hrbodies/hrcouncil/sessions-regular/session55/advance-versions/A-HRC-55-53-Add1-AUV.pdf>

<sup>6</sup> <https://spcommreports.ohchr.org/Tmsearch/TMDocuments>, Search reference: NLD 3/2021

<sup>7</sup> <https://www.woonbond.nl/thema/over-woonbond/interview-vn-rapporteur-rajagopal/>

te realiseren voor 'degenen die dat recht momenteel ontberen', zoals mensen in een situatie van dak- en thuisloosheid of in niet-passende, slechte of tijdelijke woonvormen.

Bent u als toezichthouders bereid om te onderzoeken of het recht op adequate huisvesting, inclusief het mensenrechtelijke kader daaromheen, passend wordt gerealiseerd door Havensteder in relatie tot haar deelname in RISE?

#### 4. Ecologische risico's

Nu de klimaatcrisis escaleert vragen wij aandacht voor de gigantische CO<sub>2</sub> - en andere emissies en milieuschade van slopen en bouwen. Vanuit het perspectief van het klimaat is renoveren, transformeren, hergebruiken, toevoegen en doorexploiteren vrijwel altijd te prefereren boven sloop-nieuwbouw. Zeker als dat goede energiezuinige betaalbare woningen betreft, die qua levensduur nog decennia vooruit zouden kunnen, zoals in Pompenburg.

Het nog ver voor einde levensduur slopen van een groot en in bouwkundig opzicht goed gebouw, met bovendien relatief energiezuinige woningen, lijkt bijzonder lastig uitleggen voor wie klimaatverandering een halt wil toeroepen. Zeker in het licht van de maatregelen vanuit de Europese Green deal waardoor sterker ingezet moet gaan worden op renovatie, met name van woningen met de slechtste energielabels. Overigens is de Europese Commissie bezig onnodige sloop te minimaliseren door het stellen van stringentere voorwaarden aan sloop en recycling van sloopafval. Ook Nederland zal daaraan moeten gaan voldoen. Deze zaken brachten wij uitgebreid aan de orde in de 'Brandbrief Pompenburg'<sup>8</sup> (maart 2022) gericht aan Havensteder.

Havensteder houdt tot nu toe vast aan haar sloopbeleid voor Pompenburg, met alle nadelige gevolgen voor het klimaat en biodiversiteit van dien. Wat wél sinds maart 2022 veranderde, zijn de prognoses voor het klimaat en de biodiversiteit. Het IPCC sloeg opnieuw alarm omdat we wereldwijd niet snel genoeg zijn met het reduceren van broeikasgasemissies. De kans om de opwarming van de aarde te beperken tot 1,5 graad Celsius is bijna (of zo goed als) een gepasseerd station en we zitten zelfs niet op de goede weg om de 2 graden te halen. Onomkeerbare klimatologische *tipping points* blijken naderbij dan we dachten. Op de COP28 in Dubai werd voor het eerst gesproken over 'een transitie weg van fossiele brandstoffen', hoewel de wetenschap duidelijk is dat 1,5 graden opwarming alleen nog mogelijk is als we stoppen met het verbranden van alle fossiele brandstoffen. Niet verminderen, maar volledig uitfaseren, met een duidelijk en snel tijdschema.

Vijftig procent van de milieubelasting van gebouwen zit in de nieuwbouw en in de sloop. De 50 procent milieubelasting van het energie- en materiaalverbruik tijdens exploitatie, kan uitgesmeerd worden over de levensduur van het gebouw. Hoe langer het gebouw staat, hoe lager dus de milieubelasting per jaar.

De schadelijke uitstoot van broeikasgassen bij de productie en het transport van bouw materiaal, bouw- en sloopafval, uitputting van grondstoffen en milieueffecten: als we dit allemaal echt serieus nemen, moeten we niet alleen razendsnel overgaan op biobased of regeneratieve bouw- en isolatiematerialen, maar beginnen met zoveel mogelijk hergebruik.

In het geval van Pompenburg betekent dat: het gebouw laten staan.

Bent u als toezichthouders bereid de milieu- en klimaatimpact van de sloop van Pompenburg te onderzoeken als reëel risico voor aantasting van klimaat, natuur en biodiversiteit en leefbaarheid en welzijn van de mens?

Zo nee, voor welke toezichthouder is dit dan wel van belang?

Eind vorig jaar benadrukte het College van Rijksadviseurs in hun '16 adviezen voor een waardevolle leefomgeving'<sup>9</sup> dat het 'niet groter en meer' hoeft, maar 'anders en beter'. Onderdeel was het advies (nummer 11) om niet te slopen, tenzij het echt niet anders kan.

<sup>8</sup> <https://rechtopdestad.nl/brandbrief-pompenburg-slopen-bouwen-en-hoe-we-co2-emissies-kunnen-voorkomen/>

<sup>9</sup> <https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties/publicatie/2023/08/22/zestien-adviezen-voor-een-waardevolle-leefomgeving>



*'Sloop niet tenzij het echt niet anders kan. Sloop is kapitaal- en materiaalvernietiging waarvoor altijd iets of iemand de rekening betaalt. Veel gebouwen staan (deels) leeg en kunnen beter benut worden. Denk hierbij aan transformatie, splitsen, woningdelen, en het 'optoppen' van bestaande gebouwen.*

*Erken de waarde van het bestaande. Cultureel erfgoed is een bouwsteen van onze identiteit. Zowel materieel in de vorm van landschappen, gebouwen of kunstvoorwerpen, als immaterieel in de vorm van kennis, vaardigheden en tradities. Cultuur inclusief denken helpt ons om 'oude' oplossingen te herontdekken en om ons thuis te blijven voelen in een wereld die verandert.'*

Dit advies in gedachten, kan toename van het aantal woningen op deze locatie door optoppen van het woonblok en transformatie van de kantoren aan het Hofplein en Coolsingel in woningen van een duurdere prijsklasse.

Het moge duidelijk zijn dat we in deze nieuwe feiten en ontwikkelingen veel aanleiding zien voor Havensteder om sloop van de Pompenburgflat te heroverwegen. Havensteder zou dit aan kunnen grijpen als een pilot en er een blauwdruk kunnen ontwikkelen voor andere locaties om vergelijkbaar vastgoed klimaatneutraal te maken en tegelijkertijd betaalbare woningen te behouden en realiseren voor zittende en toekomstige bewoners.

Als bewoners van de Pompenburgflat en bezorgde burgers van Rotterdam vragen wij u om verder onderzoek te doen naar de financiële, volkshuisvestelijke, sociale en ecologische risico's van de betrokkenheid van Stichting Havensteder bij RISE, en onze vragen te beantwoorden.

Hoogachtend,

Xenia Gottenkieny en Marianne Kuijpers (Bewonerscommissie Behoud Pompenburg)

Elizabeth Poot (Recht op de Stad)

Deze oproep wordt ondersteund door: Stichting Rotterdam Natuurlijk, Extinction Rebellion Rotterdam, Woonpand, Bond Precaire Woonvormen Rotterdam.

laten we 't even framen:

ecologisch rampzalig

voortschrijdend inzicht

financieel risicovol

Er bestaat daarom ook een kans dat RISE voorlopig helemaal niet van de grond komt.

De bouw van RISE wordt door de markt als zeer risicovol gezien. >> De ervaring met dit soort megaloo bouwen is in Nederland schaars (en dus duur), terwijl de markt voor dure appartementen verzadigd lijkt.

~ Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald ~

Behoud Pompenburg!

We leven in een bouw-, milieu- en wooncrisis. Dan ga je toch geen 226 goeie betaalbare woningen slopen?