



trybe#manhattan gaingate#project



burg. meinezlaan 54

3022 bl rotterdam

010 – 8412106

## Hôtelieu Manhattan / Buurtherberg Meineszhood

Ontwerpplan voor sociale innovatie en consolidering van wijk gerelateerde stadsvernieuwing

1. Inleiding en voorgeschiedenis
2. De situatie per 2021
3. Uitgangspunten voor beleid en financiering
4. De fasering van het project
  1. Onderzoek fundering en effecten voor planontwikkeling
  2. Voorlopige aanpak achterstallig onderhoud bij stagnatie
  3. Ingrijpende renovatie bij ontwikkeling tot buurtherberg
5. Mogelijke extra aanpassingen van het pand
6. Projectfinancieringsplan
7. Bijlage: Aankoop, onderhoud en WOZ-taxatie

### 1. Inleiding en voorgeschiedenis

Het begrip 'Hôtelieu' is geïnspireerd door het Middeleeuwse 'Hôtel Dieu', dat een stad- of wijkgebonden gasthuis was voor zieken en vaak door een broeder- of zusterorde werd beheerd. In dit plan is het Hôtelieu een buurtherberg, primair binnen de wijkpostcode van een gemeente. De buurtherberg kan in demografische zin meegroeien met de wijk. Zo zijn er diverse doelgroepen mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- **jongeren** die in de thuissituatie onvoldoende ruimte ervaren voor studie of sociale ontwikkeling;
- **Volwassenen** die willen breken met een criminogene, psychisch of sociaal zware omgeving;
- **Ouderen** die in hun eigen buurt, kleiner behuisd nog een aantal jaren willen doorbrengen.

Jongerenhuisvesting is de laatste decennia een immer toenemend probleem. Met name door de verstedelijking van Nederland, het terugtrekken van de verzorgingsstaat en het migratieoverschot van de doorgaande globalisering.

Daarbij neemt de noodzaak van een adequate aanpak toe, bijvoorbeeld door een inefficiënte politiek-maatschappelijke respons op de multiculturele aspecten van deze ontwikkelingen, of de verschuiving van de politieke verantwoordelijkheid voor sociale woningbouw naar de vrije markt van de project-ontwikkelaars. Primair kiezen wij daarom voor de doelgroep Jongeren.

In 1989 moesten krakers na een uitspraak van de rechter het kantoorgebouw van de Holland Amerika Lijn op de Wilhelminapier te Rotterdam verlaten. Een maand eerder hadden zij met hun Stichting Groot Manhattan (**SGM**) een plan ontwikkeld, "Het HAL-project". Ze wilden daarmee het al jaren leegstaande kantoor omvormen tot een sociaal-cultureel centrum teneinde sloop van het pand te voorkomen. Dit voorstel boden ze de eigenaar aan, die daarop de rechter inschakelde. Hun ideaal kon dus niet doorgaan.

Allen verlieten het pand en daarmee het collectieve idee, een omgevingsgerichte bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de Kop van Zuid. De eigenaar verkocht het pand daarop aan een Rotterdams horecacollectief, dat er het huidige Hotel New York in begon.

De groep van 9 krakers, grotendeels afkomstig uit "De Fabriek", viel uiteen. Enkele leden bleven in Rotterdam en vormden met medewerking van de gemeente een woongroep, "**Vereniging** de Binnenweg". Toen deze door 'onverenigbaarheid van karakters' uiteen dreigde te vallen, werd een alternatief gezocht via de oprichting van **Stichting** de Binnenweg (**SBW**). Daar de gemeente geen accommodatie kon bieden, werd een eigen pand gezocht en begin 1992 gevonden in de Burg. Meineszlaan. In 1994 vroegen de HAL-krakers die met Stichting GM naar Amsterdam waren vertrokken, aan Stichting BW het bestuur van hun stichting over te nemen.

Vanaf 1998 kreeg het Manhattan-project daardoor als "woon-/werkexperiment" meer gestalte. Voor het woon-aspect werd het trybe-model ontwikkeld; voor het werkaspect de 'gaingate', een laagdrempelig werkervaringsmodel, waarmee zelfs kinderen al in de laatste jaren van het primair onderwijs sociaal-economisch-cultureel kunnen leren netwerken. Zo zijn ze in staat, naast hun schoolcarrière burgerschap en participatie in de praktijk van het dagelijks bestaan te integreren. Daarmee ontwikkelen ze van kinds af aan hun weg naar de wereld van morgen.

## **2. De situatie per 2021**

Het pand, verworven met een hypotheeklening, is sinds 2020 in principe lastenvrij en kan nu worden doorontwikkeld tot een model voor het nieuwe wonen: het 'Hôtelieu', een buurtherberg die studie- en/of woonruimte biedt aan mensen uit de omgeving die binnen familie- of gezinsverband onvoldoende tot ontwikkeling kunnen komen.

Het pand, dat bij aanschaf in 1992 ernstige gebreken vertoonde, is aan de buitenkant (gevels en dak) weliswaar goed onderhouden, maar vertoont inpandig nog steeds de kenmerken van een oud kraakpand. Het pand maakt deel uit van een door de gemeente aangezet initiatief voor funderingsonderzoek in 2021.

### **Hal / Entree**

De vloer van de entreehal, in 1996 vernieuwd bij het samenvoegen van de twee entrees door Valk Lisserbroek, was in 2010 door schimmel aangetast en is toen door Kuperus & Zn gerepareerd, gelijk met de onderste treden van de trap naar voormalig 54B.

Vijf jaar later is er wederom sprake van houtrot. Ook de onderste treden van de trap zijn ondeskundig gerepareerd en moeten opnieuw aangepakt worden. Nieuwe bodemplaat met underlayment, ontluchtingsrooster en een luikje voor het checken van de meterstanden is inmiddels uitstekend gerepareerd, prima uitgevoerd door Henk Bautz/Klus XL. Vernieuwen van de trapopgang 3e/4e woonlaag kan door Klus XL na funderingsonderzoek Blok 74 worden aangepakt.

### **CV-warmwater**

Twee cv-ketels behoeven onderhoud. Met Thermogas is een afspraak gemaakt voor onderhoud. Het contract wordt per 2 jaar verlengd. Op termijn kan bij vervanging worden bekeken, of centrale verwarming met één (alternatief) systeem mogelijk is.

## **Stroomvoorziening**

Twee systemen grotendeels niet geaard kunnen worden samengevoegd.

- Samenvoegen twee meters (54A & 54B) in centrale meterkast.
- Aanbrengen aardleiding voor totale pand.
- Eventueel 4 subgroepen, per woonlaag (unit) een aparte groep.

## **Keuken**

Moet opnieuw worden ingericht met inachtneming van de aansluitpunten.

Nota Bene: Er zit een scheur tussen de achtergevel en de zijmuren.

- Verwijderen schrootjeswand/-plafond, kastjes, oven/kookstel
- Opschonen wanden, stabiliseren boiler
- Bevestigen opbergsysteem/planken/kastjes
- Herplaatsen was/droogcombinatie, koelkast en kookplaat installeren.

## **3. Uitgangspunten voor beleid en financiering**

Het hoofduitgangspunt van de voorgestelde voorziening is, dat de inwonenden er met elkaar iets van moeten maken. Het is in principe een gezinsaanvullende buurtvoorziening.

Er is dus geen huur**verplichting**, maar een participatie**verwachting**, vast te leggen in een huishoudelijk manifest.

Zolang de modellen 'Trybe' en 'Gaingate' nog geen juridische basis hebben, zijn de stichtingen SGM, respectievelijk SBW de verantwoordelijke rechtspersonen voor het woon-/werkexperiment. Stichting Groot Manhattan is een platform voor bewonersoverleg, vertegenwoordigt de woongroep en verdeelt de totale huisvestingskosten naar rato over de bewoners;

Stichting de Binnenweg steunt de participanten in hun leer- en werkervaringstraject, onderhoudt de buurtfunctie en bestuurt, administreert en archiveert de omgevingsprojecten.

## **4. De fasering**

Het project is in zijn uitwerking afhankelijk van Funderingsonderzoek met mogelijk ingrijpende gevolgen. Als de kwaliteit van de heipalen 'zeer slecht' is, zal een restauratie vanuit de ondergrond moeten plaatsvinden. Als de kwaliteit wordt ingeschat op 'tenminste 25 jaar', kan het project optimaal worden vorm gegeven.

Bij een inschatting daar tussenin, wordt in eerste instantie gedacht aan een 'voorlopige renovatie'.

### **Fase 1: Het funderingsonderzoek**

De zoektocht naar mandeligheid, gezamenlijke verantwoordelijk voor het heipalenblok nr. 74, leidde er toe, dat alle eigenaars van de 5 betreffende panden (voorlopig) hebben ingestemd met het funderingsonderzoek. Dit start met grote waarschijnlijkheid in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2021. Op basis van het resultaat zal besloten worden, of gezamenlijk optreden voor Blok 74 nog nuttig of nodig is. Mede afhankelijk daarvan: of een voorlopige renovatie kan word ingezet (Fase 2), of een ingrijpende. Voor de laatste optie, Fase 3, is politieke, institutionele en/of particuliere adhesie een voorwaarde.

### **Fase 2: Voorlopige renovatie.**

Pand renoveren en presenteren als Hôteliu Manhattan, dat houdt in:

Binnenshuis 4 woonlagen innovatief ombouwen voor gaingate- en/of trybe-toepassing met behoud van kantoor-, kantine- en huiskamerfunctie voor de directe omgeving.

Handelingsaspecten bij voorbereiding: vergunningen, goodwill, fondsenwerving, architect

zoeken voor tekening en bestek, aannemer voor de verbouwing.

### **Fase 3: Ingrijpende renovatie Plan-2022 Hôtelieu.**

Het pand heeft 4 woonlagen, hier genoemd Unit 1, 2, 3, 4.

In 2022 wordt het plan uitgewerkt in een visie op de buurtfunctie, inclusief fondsenwerving & exploitatie. De twee model-dragende stichtingen ontwikkelen zich door tot ANBI/SBBI-stichting: SGM voor Trybe, rechtspersoon voor de woongroep / SBW voor Gaingate, rechtspersoon voor de buurtfunctie.

**Unit 1:** Huidige functie: Kantoor/Gaingate, Keuken-Kantine/Trybe  
functies kunnen gecontinueerd worden in nieuwe opzet "Buurtherberg" met als alternatief:  
**nieuwe functie:** 1 royale of 2 compacte woonunits

**Unit 2:** Huidige functie: Woonunit, Infotheek, Klusruimte, Gastverblijf, Badkamer; alternatief:  
**nieuwe functie:** 2 compacte units

**Unit 3:** Sinds 2004 heden niet in gebruik: Woonunit, Keuken, Gastverblijf; alternatief:  
**nieuwe functie:** 2 compacte units

**Unit 4:** Huidige functie: Woonunit, Studio, Gastverblijf, Badkamer; alternatief:  
**nieuwe functie:** 1 royale of 2 compacte units.

### **5. Mogelijke, extra aanpassingen:**

Deze komen met name in het vizier, wanneer uit het funderingsonderzoek blijkt, dat er een ingrijpende renovatie noodzakelijk is voor het gehele Blok 74.

- ✚ De twee voordeuren worden vervangen door één, brede entree.
- ✚ De keuken/kantine in één verband door deels doorbreken scheidingsmuur.
- ✚ De trap van unit 1 naar unit 2 wordt verwijderd voor extra hal-ruimte / badkamer.
- ✚ Atelier/opslag/garage in achtertuin met vervanging van de schutting en daktuin als compensatie voor groenverlies.

### **6. Projectfinancieringsplan**

De stichtingen worden momenteel via het HFP (**H**uisvesting-**F**inancierings**P**lan) gefinancierd vanuit het netto vermogen van de bestuurders.

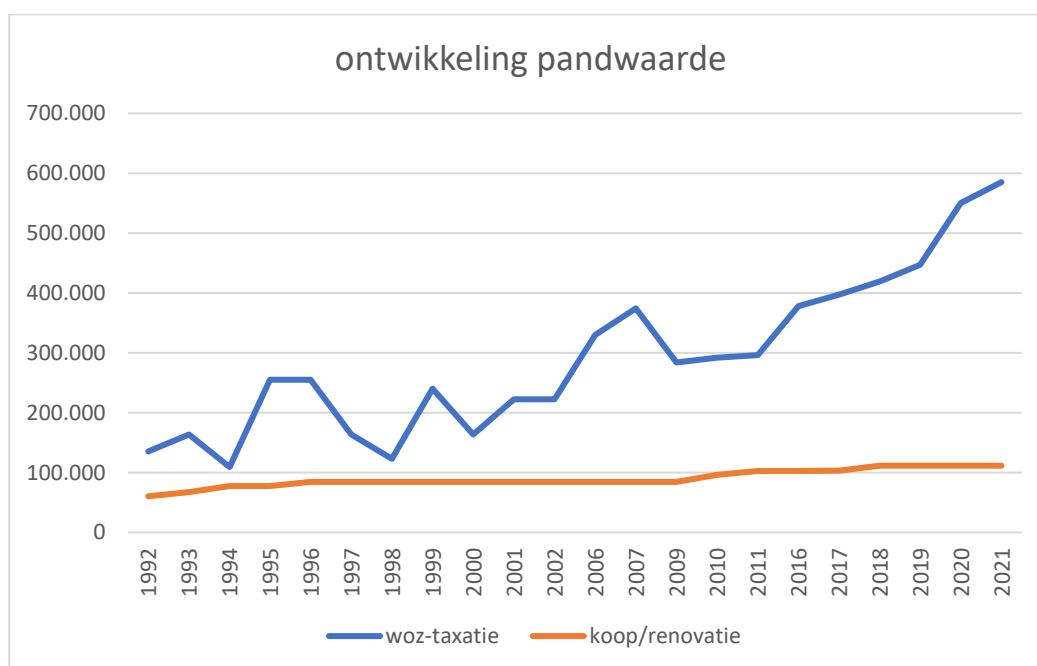
Na fase 1 zal worden bepaald of extra projectfinanciering noodzakelijk is en op welke wijze daarin kan worden voorzien.

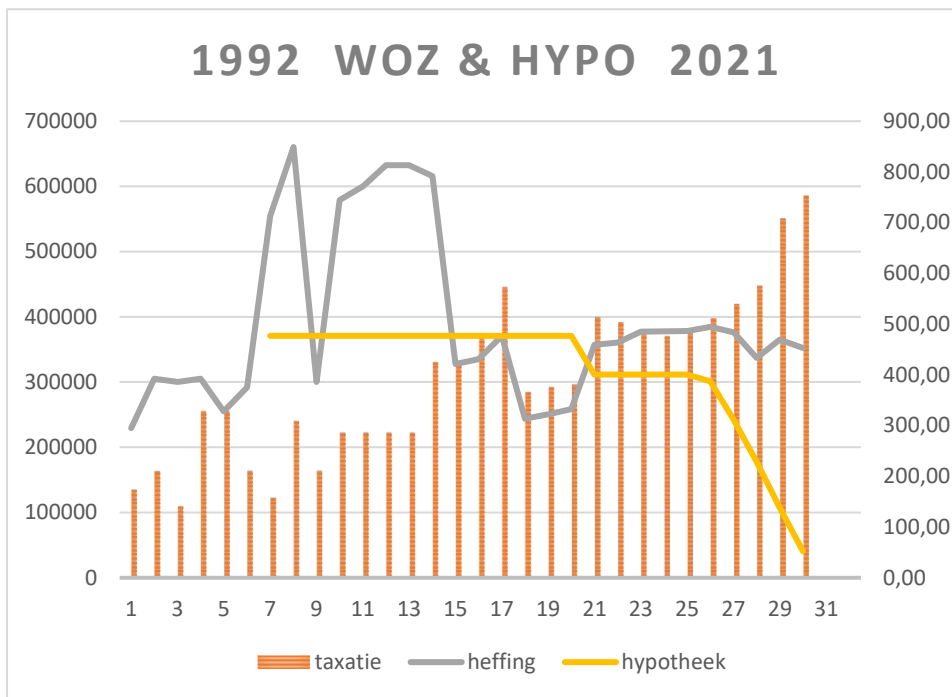
## Jaarvergadering Manhattan Project 2021

- Bijlage bij "Buurtherberg"

### 7. Aankoop Pand, Onderhoud, WOZ & Perspectief

datum	omschrijving	aanbieder	€ bedrag
16-3-1992	overname pand	ploem-zaaijer	57.857,00
16-3-1992	kosten koper	notaris	2.371,00
<b>16-3-1992</b>	<b>aankoop pand</b>	<b>ploem-zaaijer</b>	<b>60.228,00</b>
	<b>Onderhoudskosten Pand</b>	<b>uitvoerder</b>	
18-5-1993	cv-ketels onderhoudsplan	siwako rotterdam	89,09
8-11-1993	gevelrenovatie	imto-benelux	7.061,00
9-3-1994	installatie vaillant combiketel beneden	siwako rotterdam	3.145,45
14-3-1994	kunststof kozijnen achtergevel	isogarant breda	4.000,00
23-3-1994	toilet/afvoer unit 3	thermobouw	1.731,00
13-7-1994	schoorstenen exit dakrenovatie	kaal & co	5.843,00
13-8-1996	schutting tuin / samenvoegen 54A-B	valk lisserbroek	7.061,00
21-4-2010	verwijderen/vernieuwen vloer entree/hal	kuperus & zn vof	1.443,95
21-4-2010	vernieuwen dakkapel lei/dakpannen	kuperus & zn vof	2.591,82
6-7-2010	verwijderen/vernieuwen lichtkoepel dak	kuperus & zn vof	1.011,50
17-11-2010	gevel/dakrenovatie/hemelwaterafvoer	kuperus & zn vof	6.677,20
14-4-2011	keuken/kamer kozijnen / afvoer sloop	kuperus & zn vof	5.462,10
8-9-2017	verwijderen/vernieuwen vloer entree/hal	klus-xl / henk bautz	733,71
8-8-2021	onderhoud totaal		51.073,73
8-8-2021	aankoop + onderhoud		111.301,73
28-2-1996	abnamro bij aanvullende hypotheek	taxatie e-label: F	125.189,41
1-1-2012	jaarpremie verzekering: 336,00	taxatie verzekering	254.900,00



**WOZ-taxatie:**

Was in periode 29 (2020) aanvankelijk 830.000, is na bezwaar teruggebracht tot 550.000 en werd een jaar later alweer verhoogd tot 585.000. Er is in principe iets met de taxatie van de gemeente. Met de betreffende ambtenaar, die het pand uitvoerig heeft bekeken is afgesproken, dat er na het funderingsonderzoek een nieuw bezwaar zal worden ingediend.

**De WOZ-heffing:**

Was tot 2006 (periode 15) relatief hoger en niet congruent met de taxatie-wisselingen.

**De hypotheek:**

Tot periode 20 (2019) een stabiele maandlast (477 Euro).

Vanaf 2017 geldt "Trybe boven Gaingate" en loopt de maandlast terug tot nu 52 Euro.

De hypotheek bedraagt in augustus 2021: 20.000 Euro

Er kan dit jaar nog 1,200 Euro worden afgelost.

**Overige Waardetaxaties:**

**ABN** de hypotheekverstrekker: 125.189 Euro in 1996 met Energielabel F

**AON** de verzekeraar 254.900 Euro in 2012 Nieuwbouw zonder perceelkosten.

**Pandperspectief**

Het funderingsonderzoek kan vóór 2022 zijn afgerond. Het resultaat kan voor Blok 74 van grote invloed zijn. Onderzoek van het Pand Meineszlaan 50 leverde in 1986 nog een "handhavingstermijn" op van tenminste 40 jaar. Dat betekent: Zeer goede staat, over 40 jaar opnieuw bekijken.

De houten heipalen zijn ondertussen 111 jaar oud. Er is in het laatste decennium van de vorige eeuw veel wateroverlast geweest, hetgeen beduidt dat de palen niet droog gestaan hebben. Vanaf 2007 is er vanwege die overlast een versterkt beleid geweest voor 'hemelwaterafvoer'. Wat het effect is geweest op de koppen van de palen, gaat worden onderzocht. Bij ernstige aantasting (schimmel, rot) moet in het zwaarste geval het gehele blok opnieuw onderheid worden.

In dat kader kan bekeken worden of de overige Blokpanden net als het onze evenveel scheuren en scheefstand vertonen.

**Het perspectief ligt dus binnen het spectrum van**

'Totale renovatie Blok 74' tot 'Beperkte Renovatie Pand 54'

Versie: 21 augustus 2021.