

MS Teammeeting, 30 november 2020

Verslag overleg met mw. Straks van WI.

Aanwezig: Marianne Straks, Esther Koelemeij, Geerte Hokke, Martijn v. Baarsen, Francien Damen, Marja de Haan, Jill v.d. Hulle, Jolanda Duijverman, Edith Cramer

Afwezig met notificatie: Cees Vermeulen

1. **Opening**

Martijn neemt het woord. Omdat het adviesteam een gesprek heeft aangevraagd met Marianne Straks is daarom nu dit overleg. Nieuwe agenda van adviesteam wordt punt 3 van de agenda van WI. Francien brengt in dat omdat het adviesteam om dit gesprek heeft gevraagd de agenda dus ook aan het adviesteam is. Besloten wordt om met de agenda van het adviesteam te beginnen.

Wij starten met een voorstelrondje. Leden van het adviesteam geven hierbij aan dat de reden waarom we samen zitten is: afgelopen participatietraject, ongenoegen over afgelopen traject en manier van omgang, 84% wil behoud van de woningen, onzeker traject voor bewoners, aantal bewoners hebben er behoorlijk last van wat tot gezondheidsklachten leidt. Het adviesteam heeft altijd in harmonie naar een oplossing willen zoeken, maar door het verloop van de afgelopen maanden dreigt dit participatietraject te stuiten op een patstelling.

2. **Gelopen participatie traject.**

Het adviesteam brengt het volgende in:

Er is veel ongenoegen want van de bewoners wil 84% blijven. Het adviesteam geeft aan zich misbruikt en misleid te voelen. Al eerder heeft het adviesteam kenbaar gemaakt dat zij vinden dat er niet naar hen geluisterd wordt. Het participatietraject startte in januari 2019. Volgens het adviesteam werd er sinds het begin aangestuurd op nieuwbouw, wat een gevoel geeft van schijnparticipatie. Een voorbeeld hiervan zijn de gekozen scenario's (waarin niet meer te sturen was, 3-4 smaken en daar moest het adviesteam het mee doen). Ook heeft het ergernis gewekt, dat in de Prestatie afspraken met de gemeente gesproken wordt over sloop / nieuwbouw. Tijdens de vergadering van 17 november heeft Esther toegelicht, dat het om voornemens gaat en niet om besluiten. Het adviesteam voelt zich niet gehoord, zo is verschillende keren terugkeer van alle bewoners beloofd. Maar wel wordt er sinds een aantal maanden teruggekrabbeld door WoonInvest. Ook is er geen welwillendheid om dit (terugkeer van alle bewoners) naar voren te trekken, waar meermaals om verzocht is, terwijl dit wel mogelijk is voor de meeste gevallen. Ook kwam het besluit van projectgroep WI om advies uit te brengen voor sloop per brief als grote verrassing, iets wat verder tekenend is voor het adviesteam voor de gang van zaken en de inzet en welwillendheid van WoonInvest.

Noot WI.: Het advies sloop/ nieuwbouw is in de zoom vergadering van 3 juni door Esther gedeeld met de leden van het adviesteam. Na deze bijeenkomst zijn alle bewoners schriftelijk geïnformeerd.

3. **Besluit tot sloop nieuwbouw advies**

Het adviesteam vraagt zich af hoe het projectteam van WoonInvest daartoe gekomen is,

welke argumenten zijn werkelijk doorslaggevend geweest? Zijn alle scenario's wel goed onderzocht? Prijzen van 192.000 en 277.000 euro bij groot onderhoud en renovatie en 350.000 bij nieuwbouw, terwijl marktpartijen hele andere cijfers laten zien.

Hieronder de volgende argumenten met de kanttekeningen van het adviesteam:

- Vochtprobleem: het adviesteam heeft meerdere experts gesproken, zowel zij als Respectus geven aan dat het vochtprobleem met een onderhoudsbeurt op te lossen valt en niet alleen met nieuwbouw.
- Product/buikbaarheid voor huidige tijd: De nieuwbouwwoningen worden slechts een aantal m² groter, ook in de huidige markt zijn deze woningen verhuurbaar met alle mogelijke moderne voorzieningen. Het niet kunnen plaatsen van een wasmachine of de plek van de douche vindt het adviesteam een drogreden ter motivatie van nieuwbouw.
- Kosten: € 192.000 voor groot onderhoud (20 jaar exploitatietijd) en € 277.000 voor hoog niveau renovatie (30 jaar exploitatietijd) zijn een stuk hoger dan de gevonden prijzen bij experts en referentieprojecten, ook de nieuwbouwprijs van € 350.000 is een stuk hoger. Het is zo wel erg gemakkelijk met een kortere exploitatietijd en laag rendement deze opties kapot te rekenen.
- Het argument "vocht" is als enige reden komen te vervallen in het gesprek in juni 2020 bij Respectus. Hierbij is ook het argument rendement als factor gegeven. Dus gaat het nu alleen maar over kosten? Waar vindt men hier de maatschappelijke missie en visie van een woningbouwcorporatie terug?
- Een suggestie vanuit het adviesteam:
Met € 50-60k kunnen de woningen naar een zeer acceptabel niveau getild worden d.m.v. een grote onderhoudsbeurt, ook met een exploitatietijd van meer dan 30 jaar. Waarom kan dit bij andere corporaties wel en bij WoonInvest blijkbaar niet?

Het adviesteam wil graag advies uitbrengen en mevr. Straks uitnodigen voor een excursie (zoals in de brief). Hiervoor wil het adviesteam graag de warme opname van Alphaplan ontvangen en gebruik maken van een onafhankelijk adviesbureau om een goed en gedegen advies uit te kunnen brengen.

4. **Adviesrecht adviescommissie**

Het adviesteam komt terug op de advieswet die eerder met het projectteam van WoonInvest besproken is. Francien leest voor wat er in de wet staat en zegt dat zolang dit traject loopt het adviesteam de status heeft van bewonerscommissie. Francien: De Woonbond zegt dat het adviesteam dezelfde rechten heeft als een bewonerscommissie. Ja, zegt Geerte: Dezelfde rechten, maar bewonerscommissie is breder. Niet alleen de rechten maar ook de plichten. WI stemt in met het opnieuw kunnen uitbrengen van advies en stuurt het adviesteam de overeenkomst met Respectus over huurder, verhuurder toe.

5. **Vervoltraject.**

Hoe gaan het adviesteam en WoonInvest verder? Het adviesteam wil genoeg tijd hebben om gedegen onderzoeken te kunnen laten uitvoeren om advies uit te kunnen brengen.

Mevrouw Straks geeft aan dat het adviesteam de mogelijkheid krijgt advies uit te brengen en dat er voorlopig geen besluit door haar genomen wordt, sowieso niet voor de kerst. Ook geeft zij aan graag mee te gaan naar een excursie in Den Haag (Larensestraat) en het Oranjekwartier om enkele huizen bezoeken.

Reactie WoonInvest

Martijn reageert op bovenstaande punten: punt 4 adviesteam heeft andere mening dan WI. Dit doet geen afbreuk aan wat WI het adviesteam wil bieden: advies geven en meedenken.

Gelopen participatietraject: WI is er van overtuigd dat het adviesteam wel serieus genomen wordt. In het project zijn hierdoor zaken opgenomen als de snelle bouwstroom en fasering, ook de opzet van de nieuwe buurt, anders dan er eerst gedacht werd aan verdichting met appartementen en architectuur passend bij die van nu. Francien wijst op de bouwregelgeving, welstandsnota en het feit dat het adviesteam geen invloed heeft gehad op bijvoorbeeld de bebo-huizen.

Martijn: er is zeker niet altijd aangestuurd op nieuwbouw door WI. Er zijn heel uitgebreid allerlei scenario's bekeken. Daarbij is gekeken naar de instandhouding door onderhoud, groot onderhoud met verbeteringen, hoog niveau renovatie, sloop / nieuwbouw, sloop met behoud van de gevel. Met verschillende onderzoeksbureaus is dit bekeken. En er is een kader gemaakt van verschillende aspecten: technische staat, cultuurhistorie, de sociale samenhang in de buurt, duurzaamheid en financiën. Score is voor WI toch sloop / nieuwbouw als meest passende variant op de criteria. Het vochtprobleem bijvoorbeeld wordt niet opgelost door groot onderhoud of renovatie. Wat mensen in deze tijd willen is een ander niveau van wonen. Badkamer boven bijvoorbeeld, dat kan ook niet bij onderhoud. Daaruit is het advies voor sloop / nieuwbouw gekomen. Rendement is niet de enige factor, maar wel van belang voor WI. De prijs hangt af van wat er voor gedaan wordt. Iedere woning is anders. Er zijn ook referenties met andere projecten: bijvoorbeeld Leiden. Ieder project heeft zijn eigen ingrepen en dus ook kosten.

Naar aanleiding hiervan merkt mevrouw Straks op, dat zij beslist geen verwachtingen wil wekken bij de leden. Zij is vooral aanwezig bij het overleg om naar het adviesteam te luisteren en staat open voor hun ervaringen. Een van de leden vraagt of het besluit vast staat of zijn er nog andere opties? Marianne antwoordt dat het besluit nog niet vast staat. Het is de bestuurder die het definitieve besluit neemt maar niet voordat het adviesteam uitgebreid is gehoord. Mw Straks wil niet zeggen hoe of wat over sloop nieuwbouw of renovatie, want zij wil dit in rust kunnen besluiten.

Woningen en huurprijzen en terugkeren.

De inzet van WI blijft om iedereen terug te laten keren. 100% is helaas niet mogelijk door wettelijke beperkingen. Maar WI gaat wel voor iedereen die wil, deze proberen terug te laten komen. Dat heeft zij ook altijd zo gezegd.

Het adviesteam wil advies uitbrengen nadat zij gebruik heeft gemaakt van een second opinion. Esther geeft aan dat er advies met 11 punten door het adviesteam is verstrekt, het adviesteam is van mening dat dit geen advies is geweest. WoonInvest gaat akkoord met het vragen van een second opinion. Het adviesteam vraagt hier een offerte voor op, die aan Esther voorgelegd wordt. Ook wil zij graag het startoverleg hierover met de adviseur bijwonen. Het adviesteam heeft 6 weken de tijd om het advies uit te brengen. Esther neemt dit op in de planning. Op verzoek van het adviesteam stuurt Esther de rapporten van Alphaplan en de vochtdeskundige zo snel mogelijk toe aan het adviesteam.

Zijn alle punten behandeld?, vraagt Martijn. Francien loopt het even na. Edith en Jill: duurt al vrij lang dit traject en dit geeft veel onzekerheid en geruzie bij bijvoorbeeld burens van 80, vraag aan WI om vaart te maken na het besluit.

Vraag: Sociaal plan op 0 beginnen of uitgaand van bestaand plan?

Antwoord: Basis is voor ieder plan hetzelfde, Ook samen met de bewoners aanvullen.

Vraag: Wat is de rol van het adviesteam?

Antwoord: Advies en meedenken, uitwisseling kennis en gedachten, wat er speelt onder de bewoners. Basis verhuur, verhuiskostenvergoeding, e.d. ligt al vast.

Uitwerken van scenario sloop nieuwbouw wordt door WI verder uitgewerkt.

Martijn: welke afspraken zijn er nu gemaakt?

1. Advies over het onderzoek naar de staat van de huizen ;
2. WI gaat verder met scenario sloop nieuwbouw;
3. Geen besluit voor kerst door Mw Straks;
4. Samenwerkingsovereenkomst met Respectus wordt gemaïld door WI aan het adviesteam;
5. Volledig rapport Alphaplan en het rapport van de vochtdeskundige wordt door WI aan het adviesteam gemaïld;
6. Goed overleg met adviesteam blijft het streven van WI;
7. Wandeling door Den Haag, Larensestraat en het Oranjekwartier

Geerte zal een aantal data mailen zodat de afspraak voor bezoek Den Haag en het Oranjekwartier kan worden ingepland.

Afronden door Martijn: bedankt de inbreng van het adviesteam en het initiatief tot dit gesprek.

Het was een constructief gesprek. Het adviesteam heeft haar doelen voor nu bereikt.