

## Verlag online bijeenkomst Adviesteam participatieproces Emmastraat e.o.3 juni 2020, Online via het platform Zoom

Aanwezig: Esther Koelemeij en Geerte Hokke (WoonInvest), Arjan Gooijer (Vanschagen Architecten), Lennard van de Velde (Alphaplan), Theo Dohle en Adi Friedmann (De Wijde Blik), Paul Derks (Respectus) en Adviesteam (8 leden).

### Deel 1: Welkomstwoord en planning bijeenkomst

#### **Opening**

Gespreksleider Theo Dohle heet iedereen welkom en bedankt het Adviesteam voor de mogelijkheid om de bijeenkomst toch online te laten plaatsvinden. Er zijn pogingen gedaan om elkaar fysiek te kunnen zien, helaas is dit niet gelukt. Er is geen geschikte locatie gevonden om met zoveel mensen volgens de richtlijnen van het RIVM bij elkaar te kunnen komen. Theo geeft aan dat deze bijeenkomst een belangrijke is, omdat het Adviesteam te horen krijgt wat het voorstel van Esther aan het bestuur van WoonInvest zal zijn voor de vernieuwing van de Emmastraat e.o.

Theo licht de agendapunten voor de bijeenkomst toe:

- Ontwikkelingen bespreken – Waar staat WoonInvest met de besluitvorming over de vernieuwing van de wijk
- Vervolgstappen
- Vragenronde

### Deel 2: Ontwikkelingen en plannen bespreken

Vervolgens geeft Theo Esther Koelemeij het woord. Esther merkt op dat ook zij liever fysiek had willen vergaderen.

Esther licht toe welke stappen er zijn ondernomen en wat er is gebeurd sinds februari. Zij vertelt dat in de vorige bijeenkomst nog geen conclusie was getrokken over de toekomst van de wijk. In de tussentijd is het vochtproblematiek in de wijk nog nader onderzocht en is duidelijkheid geschept over de oorzaak van de vochtproblemen. De gemeente heeft gekeken naar de waterstand, Alphaplan heeft een nadere toelichting op de problemen geschreven. Verder is er een intensieve afstemming geweest met de gemeente, over de toekomst van de buurt. Alle aspecten die invloed hebben op de wijk zijn nog een keer goed doorgenomen.

De gemeente heeft een onderzoek naar de cultuurhistorische waarde uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan is een extra scenario uitgewerkt. Dit scenario betreft Nieuwbouw met behoud van de voorgevel van de woningen. Dit extra scenario is toegevoegd aan de drie eerder opgestelde scenario's en weegt mee in het advies naar het bestuur van WoonInvest.

De vier scenario's die onderzocht zijn om tot een besluit te komen;

1. Groot Onderhoud met verbeteringen (oftewel Renovatie),
2. Hoog niveau renovatie,
3. Nieuwbouw,
4. Nieuwbouw met behoud van voorgevel.

Het merendeel van de bewoners heeft tijdens de enquête afgelopen zomer aangegeven een voorkeur te hebben voor renovatie. Voor het afwegen van bovenstaande scenario's zijn verschillende aspecten gewogen voor de beslissing die genomen zal worden voor de wijk:

1. Sociale cohesie
2. Woonkwaliteit, ook over tientallen jaren
3. Techniek
4. Duurzaamheid
5. Cultuurhistorie
6. Financiën

Bij sociale cohesie is er gekeken naar de wensen van de huidige bewoners en naar de mate van differentiatie voor de toekomst. Kunnen bewoners bijvoorbeeld in hun eigen huis terugkomen na de renovatieperiode of nieuwbouw? Zijn er verschillende woningen om in de wijk te kunnen blijven wonen?

Voor de beoordeling van de woonkwaliteit is gekeken hoe de huidige plattegronden zijn ingericht en of zij geschikt zijn voor de verschillende doelgroepen, hierbij wordt ook naar de toekomst gekeken. De woningen in de wijk zijn eengezinswoningen en moeten nu en in de toekomst geschikt zijn voor gezinnen. In dit aspect wordt er ook gekeken of de woningen geschikt zijn voor het toekomstige gebruik, bijvoorbeeld voldoende ruimte voor diverse apparaten in het huishouden.

Het aspect techniek gaat in op de kwaliteit van de woning na de ingreep en het onderhoud dat nodig zal zijn.

Bij het aspect duurzaamheid is gekeken naar hoe energiezuinig de woningen zijn of kunnen worden. Bijvoorbeeld door te kijken of de woningen van het gas af kunnen of welke verbeteringen er kunnen worden aangebracht op het gebied van duurzaamheid.

De cultuurhistorie omschrijft de geschiedenis van de buurt en de waarde die de woningen hebben in de wijk, dorp en regio. Dit leidt tot een waardering die tot uiting komt in behoud, gedeeltelijke sloop of volledige sloop van de woningen.

Het aspect financiën gaat in op de betaalbaarheid van de verschillende scenario's voor de huurders en voor WoonInvest. Hierbij is meegenomen dat WoonInvest er naar streeft dat in alle scenario's de woningen worden aangeboden als sociale huurwoningen om zo blijvend de doelgroep te kunnen huisvesten.

Er is een tabel opgesteld om een afweging te maken van de scenario's. In de bovenste rij is aangegeven welke scenario het betreft en in de eerste kolom zijn de aspecten die

meewegen voor een besluit aangegeven. Deze aspecten worden gewaardeerd aan de hand van +, - en 0 tekens. Een dubbele plus is het beste, een enkele plus is goed met een kanttekening, een 0 is neutraal, één minnetje is negatief en twee minnen slaat door naar het negatieve.

#### Afweging scenario's Project Emma

V1.1

29-5-2020

	GO+	HNR	NB	NB+gevel
<b>Financiën</b>	--	--	-	--
<b>Techniek</b>	--	0	++	0
<b>Duurzaamheid</b>	--	+	++	++
<b>Cultuurhistorie</b>	0	0	-	+
<b>Woonkwaliteit</b>	--	0	++	+
<b>Sociale cohesie</b>	+	--	--	--

Als er wordt gekeken naar Groot Onderhoud + (GO+), dan geeft het financieel gezien het slechtste rendement voor WoonInvest. Er zijn veel kosten mee gemoeid om de woningen tot een minimaal hersteld niveau te brengen. In dit scenario wordt uitgegaan van reparatie i.p.v. vervanging en daarbij wordt het vochtprobleem niet opgelost.

Dat geldt ook voor het gasloos maken van de woningen, dat zou over een aantal jaren opnieuw een grote ingreep zijn.

In dit scenario is de cultuurhistorie neutraal, omdat de opbouw van de wijk behouden blijft, maar de uitstraling van de woningen veranderd door isolatie aan de buitenzijde.

Wat betreft de woonkwaliteit blijven de woningplattegronden gelijk, deze voldoen niet meer aan de huidige eisen voor gezinnen.

GO+ is het enige scenario die een plus scoort op sociale cohesie, dit komt omdat bewoners in de huidige woning kunnen blijven tijdens de verbouwing. Het is geen dubbele + omdat er geen woningen voor andere doelgroepen worden gerealiseerd.

Als er algeheel wordt gekeken naar de scenario's dan is duidelijk dat het scenario nieuwbouw het meest positief uit de bovenstaande waardering komt.

Het advies van Esther richting het bestuur is om tot sloop nieuwbouw over te gaan van de woningen in de wijk. Hierin wil zij graag met een aantal voorwaarden tegemoet komen aan de wensen van de bewoners. Zij geeft aan graag met het Adviesteam te willen samenwerken om deze procedure in samenspraak te doorlopen.

Met het nieuwe scenario wil WoonInvest ook enkele seniorenwoningen toevoegen in de wijk tussen de eengezinswoningen en niet in een apart appartementencomplex. Kleinschalig opgenomen tussen de woningen en niet in een apart gebouw. De wens van het Adviesteam was om geen grootschalig appartementencomplex op te nemen in de wijk.

Een tweede verzoek van de bewoners was of er gekeken kan worden naar een proces waarbij het mogelijk is om de bouwtijd te kunnen verkorten. Esther geeft aan dat zij onderzoek hebben gedaan naar bouwers en bouwmethodes. Zij legt uit dat er steeds meer bouwers zijn die met een prefab systeem werken waardoor woningen in een hele korte tijd gerealiseerd kunnen worden. Dit zorgt ervoor dat de bewoners van de wijk zo kort mogelijk moeten verhuizen. Ook kijkt zij samen met de gemeente naar de mogelijkheid om leegkomende woningen tijdelijk te kunnen verhuren tot de bouwperiode. Deze woningen kunnen tijdens de bouw dienen als wisselwoningen zodat bewoners in dezelfde wijk kunnen blijven wonen.

Esther licht toe dat in het advies ook de mogelijke afspraken met betrekking tot het sociaal plan worden omschreven, bijvoorbeeld dat bewoners in de wijk kunnen terugkeren en het uitgangspunt dat de woningen sociaal verhuurd blijven worden. Er worden geen dure huurwoningen teruggebouwd in de wijk. Volgens Esther is nieuwbouw het beste advies richting het bestuur, omdat de woningen technisch en duurzaam het beste resultaat geven en samen met een goed woon -en leefklimaat kunnen worden teruggebouwd op een betere manier. In het voorgestelde scenario zal de wijk bestemd zijn voor alle doelgroepen, het is een scenario dat het minst slechte rendement oplevert en blijft daardoor betaalbaar voor de huurder, maar ook betaalbaar voor WoonInvest, die zowel zorgvuldig met de financiën om moet gaan als met het ook in de toekomst aanbieden van goede sociale huurwoningen. Esther geeft aan dat WoonInvest in dit scenario er van uit gaat, dat de woningen die nieuw worden geplaatst dezelfde uitstraling zullen hebben als de huidige woningen.

### Deel 3: De vervolgstappen

Esther licht toe wat de vervolgstappen zijn. Zij geeft aan dat het Adviesteam als eerste op de hoogte is gesteld. Bewoners van de wijk worden de dag na deze bijeenkomst per brief geïnformeerd over de plannen.

WoonInvest vraagt vanuit het Adviesteam en Respectus een schriftelijk advies op het voorstel en stelt voor de volgende Adviesteambijeenkomst op 16 juni te houden, hopelijk in persoon, om vragen die zijn opgekomen te bespreken.

Gedurende deze tijd gaat Esther werken aan het besluitvormingsdocument. Dit document gaat naar het vastgoedoverleg (een maandelijks overleg waar projecten worden besproken), daarna gaat het document naar het MT. Hierna neemt de bestuurder het besluit. Vervolgens moet het besluit worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Hierbij gaat de verdere afstemming met de gemeente door. Esther geeft aan daar in ieder geval tot in september de tijd voor nodig te hebben, daarna kan verder worden gegaan met het afstemmen van de plannen.

In de tussentijd willen wij ook graag met het Adviesteam in gesprek over hun rol in het geheel. De stem van het Adviesteam is voor het Sociaal Plan onmisbaar, maar WoonInvest wil ook graag de stem van het Adviesteam bij het ontwerpen van de plannen voor de wijk.

## Deel 4: Vragen en reacties

Theo neemt het woord over van Esther en vraagt welke vragen of reacties er zijn met betrekking tot de presentatie van Esther.

Reactie lid Adviesteam: Een lid van het Adviesteam is verbaasd over de plannen die Esther voorstelt. Zij geeft aan dat zij voelt dat er met plannen wordt gedraaid en is daar heel kwaad over.

Reactie lid Adviesteam: Kwaad over de plannen die gemaakt zijn en voelt zich overvallen. Zij vraagt zich af of prefab wel een goede kwaliteit is die jaren mee kan? Waarom wordt de huur op dit moment verhoogd?

Zij stelt ook dat het Adviesteam geen plannen heeft voorgedragen om gelijkvloerse woningen aan te bieden voor senioren.

Reactie Esther: Esther ervaart de argumenten niet als gedraai en heeft dezelfde scenario's gewogen als in het begin.

Een van de belangrijkste voordelen van prefab is dat de kwaliteit beter is dan van bouwdelen die op het werk worden gemaakt. Prefab kent een kortere bouwtijd waardoor bewoners ook sneller de mogelijkheid hebben om terug te keren naar de woningen.

Arjan Gooijer, de architect, geeft aan dat het met prefab heel goed mogelijk is kwalitatief goede woningen te maken die duurzaam zijn. Het vochtprobleem is heel bepalend in de keuze voor de scenario's die Esther heeft gepresenteerd.

Esther: de jaarlijkse huurverhoging gaat dit jaar nog door, omdat er nog geen sloopbesluit is genomen.

WoonInvest had in eerste instantie het idee om aan één kant van de wijk een appartementencomplex in te vullen in de wijk. Het Adviesteam heeft aangegeven dat zij dit niet passend vonden in de wijk en gevraagd of het mogelijk is om seniorenwoningen te combineren in een kleinschalige vorm. Met de insteek om de charme van de wijk te behouden waarbij verschillende doelgroepen bij elkaar wonen. Dat idee heeft het projectteam opgepakt en willen ze graag meenemen in de nieuwbouw.

Een lid van het Adviesteam stelt voor om een paar minuten pauze te nemen, zodat het Adviesteam even bij elkaar kan komen en een aantal zaken kan bespreken. Daarna kunnen er vragen worden gesteld.

De bijeenkomst wordt voor 15 minuten gepauzeerd.

Reactie lid Adviesteam: Is boos en hoopt dat het projectteam van WoonInvest begrijpt dat het een enorme klap is. Zij geeft aan dat deze mededeling heel hard aankomt bij de leden van het Adviesteam.

Zij vraagt zich af wat er overblijft van de enquête die gehouden is en heel duidelijk een richting aangaf?

Zij vraagt zich ook af hoe het zit met de instemming van 70% van de bewoners om het plan door te voeren?

Zij vraagt zich af hoe zij de klap moeten opvangen van de bewoners die morgen het slechte nieuws ontvangen?

Ook vraagt zij of de gepresenteerde plannen gelden voor de hele wijk?

Reactie Esther: Esther toont begrip voor de emoties en de vervelende boodschap die is gepresenteerd. Zij geeft aan dat zij voelde dat zij het moest vertellen aan het Adviesteam en het niet langer uit te stellen.

Esther gaat in op de enquête die is gehouden, hierbij geeft zij aan dat het inderdaad ging over een sterke voorkeur vanuit de bewoners. Door de enquête is echter ook aan het licht gekomen hoe groot de schaal is van de vochtproblemen in de wijk, waardoor het scenario voor renovatie niet meer reëel is.

Esther vult aan dat de 70% instemming van bewoners van toepassing is indien er renovatie of verbetering van de woningen wordt uitgevoerd. De 70% instemming geldt niet voor het scenario sloop/nieuwbouw. Esther geeft aan dat WoonInvest wel met bewoners in gesprek wil om het zo goed mogelijk te regelen en afspraken te maken, zodat bewoners mee willen werken.

Verder stelt Esther dat het inderdaad niet de rol van het Adviesteam is om de andere bewoners op te vangen. Zij kunnen daarbij gewoon voor zichzelf spreken en voor een toelichting naar WoonInvest verwijzen.

Het advies geldt voor de hele wijk.

Reactie lid Adviesteam: Voelt dat zij voor “spek en bonen” is meegenomen in het proces.

Reactie Theo: Theo geeft aan dat hij echt de bereidwilligheid van WoonInvest heeft gezien in dit proces.

Reactie lid Adviesteam: Zij geeft aan dat de plannen van WoonInvest veel problemen opleveren en dat de bewoners het plan helemaal niks vinden. Waar kunnen die mensen bij WoonInvest terecht?

Reactie Esther: Geerte beantwoordt de vragen die binnenkomen bij WoonInvest.

Reactie lid Adviesteam: Zij begrijpt dat er voor nieuwbouw geen 70% gehaald moet worden, is er geen andere wettelijke verplichting voor sloop nieuwbouw?

Hoe werkt het met de wisselwoningen? Kunnen mensen tijdelijk in de wijk in leegstaande woningen wonen?

Wat is het idee achter de wisselwoningen? Kan er een overzicht komen waaruit blijkt hoelang de bouw van een woning duurt? Of kan met prefab binnen enkele weken een woning worden gebouwd?

Reactie Esther: Esther geeft aan een voorstel te willen doen om gebruik te maken van leegstaande woningen in de wijk als wisselwoningen om bewoners die graag tijdens de sloop/nieuwbouw in de wijk willen blijven deze mogelijkheid te bieden. WoonInvest wil bouwen per blok, waardoor bewoners van het in aanbouw zijnde blok in de wisselwoningen kunnen verblijven. Het zou daarbij handig zijn als woningen die nu vrijkomen tijdelijk verhuurd kunnen worden en straks als wisselwoning kunnen dienen. De vraag van de tijdelijke verhuur heeft Esther ook aan de gemeente voorgelegd. Tijdelijke verhuur is enkel mogelijk als er een vastgesteld plan is, maar mogelijk wil de gemeente hier een uitzondering op maken. Deze mogelijkheid wordt na september nader onderzocht.

Als de wisselwoningen op deze manier worden ingezet, zal de verhuizing pas vlak voor start bouw plaatsvinden en is de tijd in de wisselwoning dus zo kort mogelijk.

Reactie lid Adviesteam: Klopt het dat door het gebruik van een wisselwoning de bewoners kunnen terugkeren naar hun huidige woonplek? Komt er hogere bouw dan er nu al is?

Reactie Esther: Esther geeft aan dat het ongeveer dezelfde plek zal zijn. Waarbij Esther er vanuit gaat dat er woningen worden gerealiseerd met dezelfde breedtematen. Er bestaat wel een kans dat er een beneden-boven-woning wordt gerealiseerd op de plek van de huidige woning en dan is het niet exact dezelfde plek waarop de voorgaande woning stond. Nee er, er komt geen hogere bouw dan er nu al is.

Reactie lid Adviesteam: Zij geeft aan dat er wellicht overlast komt bij het realiseren van beneden-boven-woningen voor starters en senioren.

Reactie lid Adviesteam: Is er nog iets wat wij eraan kunnen doen? Of is het dit?

Reactie Esther: Op basis van de huidige feiten is de keuze voor sloop-nieuwbouw gemaakt. Als de bewoners nog inbreng hebben om WoonInvest op andere gedachten te brengen dan is dat nu de tijd.

Reactie lid Adviesteam: Zij geeft aan mee te hebben gedacht over de verschillende ideeën, maar dit plan niet voorgesteld te hebben. Zij wil ook graag dat er niet wordt benoemd dat het Adviesteam heeft voorgedragen om beneden-boven-woningen te realiseren voor starters en senioren.

Reactie Esther: Esther geeft aan dat dit in de presentatie wordt aangepast en dat zij de reactie van het Adviesteam meeneemt in het advies aan het bestuur.

Reactie lid Adviesteam: Wordt er gekozen voor nieuwbouw met of zonder behoud van de gevel?

Reactie Esther: Zonder behoud van de gevel, het behouden van de gevel is erg kostbaar en zorgt voor technische beperkingen.

Reactie lid Adviesteam: Hoe werkt het met prefab en het geven van een historisch karakter aan een woning?

Reactie Arjan: Grote delen kan je snel voorbereiden en plaatsen, daarna volgt de toevoeging van het “ambachtelijke deel”. Het beeld dat in de presentatie is voorgesteld is mogelijk met prefab. Prefab wil niet zeggen dat het een woning wordt uit een catalogus. Het enige dat gebeurt met prefab is dat er bouwdelen op de locatie worden samengesteld.

Reactie lid Adviesteam: De Weverslaan heeft een commissie aangesteld, worden zij geïnformeerd en verwacht WoonInvest daar problemen van?

Reactie Esther: Deze commissie en alle omwonenden worden geïnformeerd als de plannen definitief zijn.

Reactie lid Adviesteam: Kan het Adviesteam een onafhankelijke onderzoek laten uitvoeren? Kan WoonInvest of Respectus hier budget voor beschikbaar stellen?

Reactie Geerte: Deze mogelijkheid gaat Geerte onderzoeken, zij denkt echter wel dat het budget bestemd is voor andere doeleinden.

Reactie lid Adviesteam: Was Respectus op de hoogte van deze plannen?

Reactie Respectus: Paul geeft aan dat Respectus niet meer wist dan het Adviesteam.

Reactie lid Adviesteam: Wat vindt Eveline van de gemeente hiervan?

Reactie Eveline: Zij wist van de plannen sinds vrijdag, via haar collega Jeroen (ambtelijk opdrachtgever). Zij vertelt dat Esther met Jeroen heeft overlegd de situatie heeft toegelicht, ook waar het om de kosten van het behouden van de gevel gaat. Zij geeft aan dat uit het cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat de wijk niet bijzonder genoeg is om het laten staan op grond van cultuurhistorische waarde af te dwingen. Ook vindt zij dat alles netjes op een rij is gezet en dat het projectteam niet stil heeft gezeten. Zij toont begrip voor de bewoners die vanuit emotie naar hun woningen kijken, maar op een gegeven moment moet er eerlijk worden gekeken naar de waarde. Zij snapt dat het advies hard aankomt en dat het lastig is alle informatie te verwerken. Zij geeft aan dat dinsdag 16 juni ook vragen kunnen worden gesteld.

Reactie lid Adviesteam: Zij geeft aan dat de woningen al 100 jaar staan en dat de woningen overeind zijn blijven staan door de mensen. Onderhoud is jaren niet gepleegd, vanaf 1990 al niet meer. Zij vertelt dat mensen tientallen jaren hebben betaald en daar niets voor terug hebben teruggekregen aan onderhoud. Zij geeft aan dat de vochtproblemen ook al in 1990 aanwezig waren. Verder vertelt zij dat mensen eigen werk en geld in de huizen hebben gestoken en dat daardoor de meeste huizen nog netjes en bewoonbaar zijn. Ook geeft zij aan dat voor veel mensen een groot deel van hun leven zich heeft afgespeeld in de wijk, het verhaal van de mensen die er wonen maakt de wijk historisch.

Reactie lid Adviesteam: Waarom worden bewoners morgen geïnformeerd en wat staat er in de brief naar de bewoners?

Reactie Esther: Er is gekozen voor een brief vanuit WoonInvest, omdat WoonInvest het Adviesteam in de positie wil stellen om informatie te kunnen delen met andere bewoners. Om deze boodschap vanuit WoonInvest naar de bewoners over te brengen heeft WoonInvest een brief opgesteld. In de brief staat niet dat de plannen conform het voorstel van het Adviesteam zijn. Voor vragen kunnen bewoners bij WoonInvest terecht.

Reactie lid Adviesteam: Wat is het doel van de bijeenkomst van 16 juni?

Reactie Esther: Esther geeft aan dat zij denkt dat de boodschap die is medegedeeld als een klap aankomt, daarom wil Esther het Adviesteam de ruimte geven om na te denken over de reactie en de vragen die het Adviesteam mogelijk nog wil stellen.

Theo bedankt het Adviesteam voor de aanwezigheid en wenst hen en de bewoners veel sterkte toe.

Noot: de bijeenkomst van 16 juni is op verzoek van het Adviesteam verzet naar 30 juni waarbij er op locatie kan worden vergaderd.