



Verlag bijeenkomst Adviesteam Emmastraat e.o. 17 November

Aanwezig zijn: de leden van het Adviesteam, Esther Koelemeij, Oscar Haman en Geerte Hokke, namens WoonInvest, Theo Dohle, voorzitter namens De Wijde Blik, Ton Melkert en Carina Mens namens HV Respectus en Eveline v/d Broek namens gemeente L-V.

In verband met de corona maatregelen is deze bijeenkomst via ms teams georganiseerd.

Opening

Theo opent de vergadering en licht de agenda toe.

Er is geen verslag gemaakt van de laatste bijeenkomst op 27 oktober met het management van WoonInvest. Vragen / opmerkingen en antwoorden zijn op de sheets van de PowerPoint presentatie weergegeven. Deze is op 10 november aan alle leden toegestuurd.

Opgemerkt wordt, dat bespreking van de notulen niet altijd vermeld staat op de agenda.

Afgesproken wordt om dit punt in het vervolg toe te voegen aan de agenda.

De presentatie van 27 oktober wordt niet opnieuw doorgelopen. Eventuele vragen / opmerkingen of aanvullingen worden per mail aan Geerte doorgegeven.

2. PowerPoint presentatie 17 november

Esther start met de mededeling dat het managementteam vandaag akkoord is gegaan met het advies om het sloop/ nieuwbouw scenario verder uit te werken. Dit betekent dat er nu gewerkt gaat worden aan het voorontwerp voor de nieuwe woningen, de architect wordt hierbij betrokken en gezocht wordt naar een partij die de woningen kan bouwen. Ook het Adviesteam wordt betrokken bij dit proces.

Bij de fase van het voorontwerp moet een aantal aspecten meegenomen worden:

- de woningen moeten passen in de huidige omgeving
- de nieuwe wijk moet recht doen aan de sociale structuur van de wijk
- onderzocht wordt of er ruimte is om een aantal vrije sectorwoningen te realiseren
- de woningen moeten voldoen aan de eisen m.b.t. duurzaamheid
- de snelheid van het bouwproces

Naar aanleiding van deze toelichting worden de volgende vragen gesteld/ opmerkingen gemaakt:

- Gaan de woningen van het aardgas af? Esther licht toe dat dit zo is, dat is vanaf juli 2018 voorschrijf vanuit het Bouwbesluit. De woningen moeten ook voldoen aan de klimaatwet m.b.t. de CO2 uitstoot.
- Komen er warmtepompen? Dit zou in het gebruik veel problemen opleveren. Dat gaan we nog onderzoeken. Esther merkt op dat de ontwikkelingen op dit gebied heel snel gaan waardoor de problemen na verloop van tijd zullen verdwijnen. WoonInvest kiest er wel voor zoveel mogelijk bewezen technieken toe te passen en niet te willen experimenteren met allerlei innovaties.
- Hoeveel woningen worden er terug gebouwd? Er worden circa 100 woningen terug gebouwd. Dit worden voornamelijk sociale woningen. Ook wordt onderzocht of het mogelijk is om een aantal vrije sector woningen terug te bouwen. Hierdoor kunnen bewoners voor wie de sociale huur niet meer passend is, wellicht toch in de wijk blijven.
- Eerder is gezegd, dat er 10% ruimte is in het toewijzingsbeleid waardoor er in sommige gevallen wellicht een uitzondering gemaakt kan worden in het geval dat het inkomen niet passend is. Gevraagd wordt of dit percentage voor alle woningen van WoonInvest geldt of alleen voor de Emmastraat. De 10% geldt voor de mutaties van heel WoonInvest, dit betekent dat als wij ongeveer 500 mutaties per jaar hebben, wij maximaal 50 woningen niet passend mogen toewijzen. Afhankelijk van het aantal bewoners in dit project die daarvan gebruik willen maken, kunnen we bepalen of wij dat kunnen toezeggen.
- Opgemerkt wordt dat er eerst alleen sprake was van sociale woningen en nu komen er misschien toch duurdere woningen. Heeft WoonInvest de bedoeling om de woningen in de wijk duurder te maken? Dit is niet het geval maar werkend aan het project ontstaan er soms nieuwe inzichten.
- Sommige Adviesteamleden geven aan, dat zij de bouw van enkele middel dure woningen gunstig vinden, vooral met het oog op de "scheefwoningers".

- Het gaat nu vooral over nieuwbouw en niet meer over renovatie. Dat klopt, WoonInvest gaat de nieuwbouw verder onderzoeken en uitwerken.
Esther geeft nogmaals aan, dat WoonInvest zich zal inspannen om de mogelijkheden voor de bewoners om terug te keren naar de wijk open te houden, zodat zoveel mogelijk bewoners weer een goede nieuwe woonplek krijgen.

Sociale kaart en sociaal plan

Om het ontwerp van de nieuwe wijk en de woningen te kunnen baseren op de huidige sociale structuur wordt eerst de sociale kaart verder uitgewerkt. Er zijn al veel gegevens verzameld d.m.v. huisbezoeken, enquêtes, excursies en bijeenkomsten.

De planning is dat in januari gestart wordt met de uitwerking van de sociale kaart. Onderzocht moet worden hoe wij dit zullen doen, omdat huisbezoeken momenteel nog niet mogelijk zijn. Hiervoor wordt naar alternatieven gekeken. Bij de uitwerking worden zowel Respectus als het Adviesteam betrokken. Nadat de sociale kaart en de opbouw van de nieuwe wijk bekend zijn, kan het sociaal plan worden uitgewerkt. In dit plan worden o.a. afspraken gemaakt over, urgenties, een verhuiskosten vergoeding, leefbaarheid en tijdelijke verhuur. Het streven is om dit voor de jaarlijkse huurverhoging rond te hebben, zodat de huur vanaf dat moment bevroren kan worden.

Prestatie afspraken

Bij de vorige bijeenkomst is een aantal vragen open gebleven die nu aan bod komen. Voor de beantwoording van de vragen, licht Esther kort toe wat prestatieafspraken zijn. De prestatieafspraken komen voort uit de Overlegwet waarin staat dat gemeente, verhuurders en huurdersverenigingen afspraken moeten maken over hun inzet op het gebied van de kwaliteit en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. WoonInvest doet hiervoor een bieding om bepaalde prestaties te leveren en vraagt de gemeente om faciliteiten om dat te bereiken.

Gevraagd wordt hoe het mogelijk is dat in deze bieding sprake is van sloop/ nieuwbouw terwijl hier nog overleg over gevoerd wordt met de bewoners.

Esther licht toe, dat een van de politieke partijen hier ook vragen over heeft gesteld. Het gaat in dit verband echter niet om besluiten maar om voornemens.

De corporatie neemt dit op in de afspraken omdat zij met de gemeente in overleg is over de afweging van de verschillende aspecten die meespelen.

Het te investeren bedrag per woning (sheet 5)

Er zijn verschillende bedragen genoemd in de prestatie afspraken volgens het Adviesteam.

Esther licht toe, dat het verschil in de bedragen wordt veroorzaakt doordat de inbrengwaarde niet is meegenomen.

Bewonersparticipatie rechten/ plichten

Het Adviesteam heeft gevraagd om hierover verder geïnformeerd te worden.

De leden vragen zich o.a. af welke rechten zij hebben. Een lid van het Adviesteam is van mening dat de status van het Adviesteam gelijk zou zijn aan een bewonerscommissie.

Geerte licht toe, dat het overleg met huurders is geregeld in de WOHV (Wet overleg huurders/ verhuurders). Deze wet vormt de juridische basis voor de verschillende vormen van overleg.

WoonInvest kent verschillende vormen van bewonersparticipatie. In deze presentatie worden het Adviesteam, de huurdersvereniging en de bewonerscommissie toegelicht.

In de wet worden de bewonerscommissie en de huurdersvereniging genoemd als overlegorganen.

Andere vormen van overleg worden ook erkend door de corporatie als aannemelijk gemaakt kan worden dat bewoners namens een groep spreken.

Er zijn wel verschillen tussen een Adviesteam en een bewonerscommissie

1. Een bewonerscommissie moet aan meer voorwaarden voldoen dan het Adviesteam (zie sheet 10).
2. Een Adviesteam richt zich meestal op een onderwerp / project, zoals in het geval Emmastraat e.o. op de planvorming en wat daar mee samenhangt voor het complex.
3. Een Adviesteam heeft een begin en einde, als het project is afgerond, is de taak van het team feitelijk ook beëindigd. Het overleg kan eventueel wel worden voortgezet in een andere vorm.
4. Een bewonerscommissie is meer structureel van aard en kan jaren functioneren.
5. Een bewonerscommissie houdt zich met meer onderwerpen bezig, zoals de servicekosten, schoonmaak, leefbaarheid en onderhoud van het complex.

De huurdersvereniging neemt een andere plaats in. Zij vertegenwoordigen alle huurders en hebben meer bevoegdheden. De huurdersvereniging is vooral bezig met beleidszaken en complex overstijgende zaken, daarnaast ondersteunt zij bewonersvertegenwoordigers.

Vanuit de vertegenwoordiger van Respectus wordt aangegeven dat in de nieuwe fase die aanbreekt een bewonerscommissie de voorkeur heeft. Zij spreekt daarover uit eigen ervaring bij de vernieuwing in haar wijk.

Geerte merkt op dat het op zich een logische keuze was om te kiezen voor een bewonersvertegenwoordiging in de vorm van een Adviesteam, omdat het onderwerp zo belangrijk en veel omvattend is, dat het alle aandacht verdient. Het is daarnaast ook een intensief traject met een grote tijdsinvestering. Het komt echter vaak voor, dat Adviesteams, klankbordgroepen of groot onderhoudscommissies hun activiteiten voortzetten in de vorm van een bewonerscommissie. Geadviseerd wordt aan het team om zich onderling hierover te beraden.

3. Vragen

Opgemerkt wordt door een teamlid, dat WoonInvest, mogelijke sloopplannen jaren eerder had moeten communiceren, zodat de bewoners hier rekening mee konden houden.

Dit is niet goed mogelijk, omdat bij aanvang van het project nog niet duidelijk was welke optie de beste keuze zou zijn.

Wordt er deze maand nog een nieuwsbrief verzonden naar alle bewoners?

Ja daar wordt voor gezorgd.

Wanneer wordt het cultuurhistorisch rapport besproken?

Eveline stuurt dit door zodra het openbaar gemaakt mag worden. Naar aanleiding hiervan wordt gevraagd of het rapport nog nieuwe inzichten/ conclusies op kan leveren. Eveline legt uit, dat de conclusie van het rapport alleen betrekking heeft op de cultuur-historische waarde van het complex en dus een van de vele factoren is, die meegewogen moet worden. De verwachting is dat het rapport over twee weken beschikbaar is. Zodra dit het geval is, wordt het rapport met het Adviesteam gedeeld en wordt hiervoor een aparte vergadering georganiseerd.

NB: na het overleg heeft Eveline de planning bij de gemeente afgestemd en naar verwachting wordt het rapport de eerste helft van december openbaar.

Plannen nieuwe bijeenkomst

Er wordt een datum gepland in januari volgend jaar.

Volgens afspraak wordt er daarna ook een bijeenkomst gepland voor alle bewoners. Hierover moet nog nagedacht worden hoe dit te organiseren. Mogelijk wordt dit een combinatie van online in kleinere groepen, mogelijk in combinatie met een fysieke bijeenkomst. Dit wordt nog verder uitgewerkt.

Rondvraag

Esther geeft aan dat de brief van het Adviesteam met onze bestuurder Marianne Straks is besproken.

Er komt nog een uitnodiging voor een gesprek over de inhoud van de brief waarbij zowel het projectteam als de bestuurder aanwezig zal zijn.

De voorzitter sluit de vergadering.