



## **Verlag bijeenkomst Adviesteam d.d. 14 september 2020**

Aanwezig zijn: E. Cramer, J. Duijverman, J. van der Hulle, F. Damen, C. Vermeulen, P. Derks en T. Melkert van Respectus, Martijn Baarsen ( manager Vastgoed ), Laurette Vermeulen ( manager Wonen a.i ) en Geerte Hokke ( projectleider Wonen ).

### **Opening**

De bijeenkomst wordt geopend door Laurette Vermeulen. Zij verwelkomt de adviesteamleden. Zowel Laurette als Martijn introduceren zich zelf bij het team.

Het adviesteam heeft een presentatie voorbereid, waarin zij hun visie geven op het verloop van het project en waarin hun advies aan het projectteam is verwerkt. Edith Cramer licht dit toe.

### **Wat vooraf ging aan de start van het project**

De presentatie start met een terugblik op de voorbereiding van het project en de nieuwsbrieven aan de bewoners. De bewoners zijn in 2018 geïnformeerd, dat WoonInvest bezig was met planontwikkeling voor het complex. De bedoeling was om de bewoners hierover op korte termijn te informeren. Deze belofte is echter niet nagekomen. Dit betekende voor zowel de zittende als de nieuwe bewoners onzekerheid waardoor bewoners niet te veel in de woning durfden aan te pakken. Edith merkt op dat hierdoor onnodig veel onzekerheid is ontstaan en het vertrouwen van de bewoners in mogelijke plannen van WoonInvest is afgenomen.

### **Start bijeenkomst**

In januari 2019 is de eerste bewonersinformatieavond gehouden die goed werd bezocht. Doel van deze avond was om de bewoners te informeren over het proces van vernieuwing van de woningen, de belangrijkste wensen en klachten te inventariseren en de bewoners te betrekken bij het proces door een adviesteam samen te stellen.

Bij deze bijeenkomst hebben diverse belangstellenden zich gemeld om deel te nemen aan het adviesteam. Het adviesteam kreeg als taak om op basis van alle verzamelde informatie ( informatie van bewoners en informatie verstrekt door WoonInvest) uiteindelijk een advies te presenteren.

### **Overige activiteiten**

Het projectteam heeft huisbezoeken afgelegd om de wensen, vragen en mogelijke knelpunten te inventariseren. Daarnaast zijn er bijeenkomsten met het adviesteam en WoonInvest gestart. Ook zijn er twee gezamenlijke excursies naar soortgelijke projecten geweest.

Uit een enquête onder de bewoners bleek, dat een meerderheid van de bewoners zich uitsprak voor renovatie. Deze uitslag is besproken met het projectteam.

Het adviesteam heeft zich uitgesproken voor renovatie, vanwege diverse redenen:

- De sociale samenhang in de wijk, de meeste bewoners wonen er lang, kennen en ondersteunen elkaar
- Bewoners melden dat zij geen technische of bouwkundige problemen ervaren in de woning
- Bewoners zijn van mening dat mogelijke technische problemen opgelost kunnen worden door renovatie
- Bewoners vinden de woning ruim genoeg en hebben zelf een oplossing gevonden voor de apparatuur waar geen plaats voor is.

### **Overleggen met projectteam WoonInvest**

In totaal zijn er 3 vervolgbijeenkomsten met het projectteam en het adviesteam geweest.

Het projectteam heeft in middels bouwkundige en andere onderzoeken uit laten voeren, waarbij het vochtprobleem in sommige onderdelen van het complex naar voren kwam.

Op 28 februari zijn de verschillende scenario's besproken.

Het betrof:

- kleinschalige renovatie
- grote renovatie
- sloop/ nieuwbouw
- sloop met behoud van de voorgevel

Juni 2020 is er vanwege de Corona maatregelen een Zoombijeenkomst met het adviesteam gehouden. Tijdens deze bijeenkomst heeft de projectgroep, het advies sloop/ nieuwbouw gepresenteerd en toegelicht op welke gronden dit advies tot stand is gekomen.

De adviesteamleden waren hier verbaasd en ontstemd over en hadden dit ook niet verwacht.

Om het tot stand komen van het advies nogmaals toe te lichten, zijn er nog twee vervolgbijeenkomsten georganiseerd. Een bijeenkomst met een delegatie op 22 juni en daarna een bijeenkomst met het gehele team op 6 juli.

In een brief aan de directie heeft het adviesteam gevraagd om een overleg om de bezwaren nogmaals mondeling toe te kunnen lichten. Dit heeft geleid tot de bijeenkomst van deze avond.

### **Advies van het adviesteam.**

De presentatie wordt afgesloten met een aantal adviezen die door Edith worden toegelicht.

Deze adviezen zijn als bijlage toegevoegd aan het verslag.

Naar aanleiding van de adviezen ontstaat er enige discussie.

De adviesteamleden dringen vooral aan op duidelijkheid. Zij geven aan, dat zij zich overvallen voelden door het advies. Sommige leden zijn van mening dat er van het begin af aan gestuurd is op sloop/ nieuwbouw. WoonInvest geeft aan, dat dit beslist niet het geval is. Het advies is gebaseerd op diverse punten, zowel bouwkundig als sociaal. Deze uitgangspunten en de onderzoeken zijn ook gedeeld met het adviesteam. Naar aanleiding hiervan benoemt Laurette de problemen met betrekking tot de huidige woningen en de eisen m.b.t. duurzaamheid die WoonInvest heeft gesteld:

- het ontbreken van goede isolatie
- het ontbreken van goede voorzieningen m.b.t. badkamer/ keuken
- het leidingwerk
- het streven naar gasloze woningen

Edith dringt er nogmaals op aan namens het team, dat de adviezen grondig worden onderzocht en opgevolgd en sluit de presentatie af.

### **Vragen vanuit adviesteam**

Vraag: Hoe zit het met cultuur historisch onderzoek?

*Antwoord. Dit onderzoek was nog niet beschikbaar. Het is inmiddels bij Esther binnengekomen en wordt nog met het team gedeeld.*

Vraag: het complex Venestraat heeft geen huurverhoging gehad.

Waarom is er wel huurverhoging doorberekend aan de bewoners van de Emmastraat e.o.

*Antwoord: Voor de Venestraat is er al een sloopbesluit genomen, voor de Emmastraat nog niet.*

*In het geval van een sloop besluit wordt er vanaf dat jaar geen huurverhoging meer doorberekend.*

Vraag: Er staan nu veel woningen leeg. Dit is slecht voor de buurt. Wat gaat WoonInvest doen met de lege woningen en het onderhoud van de tuinen.

*Antwoord: Op dit moment wordt er gewerkt aan een voorstel voor het beheer en de tijdelijke verhuur van de woningen. Ook het sociaal beheer, zoals het onderhoud van de tuinen wordt hierin meegenomen.*

*Edith wijst erop, dat er risico op kraken bestaat en stelt voor om gordijnen te laten hangen in de woningen. Ook zijn de voortuinen niet meegenomen in het onderhoud. Geerte geeft aan, dat er opdracht is verstrekt voor het onderhoud van de tuinen. Zij neemt de adviezen mee in het voorstel voor de tijdelijke verhuur en het sociaal beheer.*

Vraag: Welke rechten en plichten heeft het adviesteam vanuit wettelijk oogpunt?

*Antwoord: Dit is vastgelegd in de Overlegwet. WoonInvest moet de voorschriften uit deze wet nakomen.*

### **N.B. Aanvullende informatie niet besproken**

In de overlegwet zijn de verschillende rechten en plichten vastgelegd met betrekking tot de huurdersorganisaties.

Het gaat om het informatierecht, adviesrecht en instemmingsrecht. Dit laatste is alleen van toepassing voor de huurdersvereniging.

Het adviesteam maakt gebruik van het informatie en adviesrecht.

Bij de startbijeenkomst is vastgelegd, dat het team een advies uitbrengt aan WoonInvest, dat meegewogen wordt in de besluitvorming ten aanzien van de plannen voor de complexen. Daarnaast brengt ook huurdersvereniging Respectus advies uit in lijn met de overlegwet. Ook worden leden van het adviesteam betrokken bij het sociaal plan en de ontwikkeling van de woningen.

#### **Reactie WoonInvest en voortgang van het project**

Martijn licht toe dat het projectteam een formeel advies heeft uitgebracht aan de directie. Dit advies wordt in december besproken met de Raad van Commissarissen waarna besloten wordt of het advies wordt overgenomen.

#### **Voortgang**

Afgesproken wordt, om op korte termijn een nieuwe bijeenkomst te plannen, waarbij Martijn en Laurette eveneens een presentatie geven om de vragen en adviezen van het adviesteam te bespreken.

*NB. Deze vervolg bijeenkomst is inmiddels gepland op 27 oktober 2020*