

## Verslag

### Verslag Klankbordgroep Vogelbuurt

- Datum : 5 maart 2019
- Locatie : Heiligenbergerweg 60
- Aanwezig : Mevrouw An v.d. Berg, mevrouw Irma Luizink, mevrouw Vloor v.d. Heijden, mevrouw Namara Nijholt, de heer Niek Hommersom, de heer Andreas Janssen, de heer Romin v.d. Meiden, de heer Tom Schalken, mevrouw Kimberly v.d. Haar, mevrouw Marga Baruch (de Alliantie), de heer Cock Snel (de Alliantie), de heer Toon Colpa (de Alliantie) en Petra van Schaik (de Alliantie en notulen), de heer Henk van den Bor (geen klankbordgroeplid).
- Afwezig : Mevrouw Ineke van Dijk, de heer Van Zoeren, de heer Bob Geboers en de heer Jan Boer van de Hbva.

#### **Aanvulling op het verslag van 20 februari 2019**

Andreas Jansen gaat niet akkoord met de samenvoeging van de 3 projectgebieden tot 1 omdat dit niet is overlegd in (zijn) klankbordgroep en er niet om instemming is gevraagd. Hij roept daarom ook de anderen in de vergadering op dat NIET te doen. Andreas licht dit toe met de overlegwet, 70%REGEL-nadelen en uitspraken id raad.

dA: Het samenvoegen is in alle drie de klankbordgroepen besproken. Niet iedereen was hier voor. Uitgelegd is toen dat het voor de planvorming noodzakelijk zou zijn. We hebben ook de klankbordgroepen gevraagd personen voor te dragen voor de nieuwe klankbordgroep. Dat hebben alle drie de klankbordgroepen ook gedaan.

#### **1. Opening en mededeling**

Opmerkingen op verslag. dA heeft 1 opmerking van de KG ontvangen. dA kijkt hier zo spoedig mogelijk naar.

Mededelingen dA: Petra is aangewezen als notuliste. De notulen van het overleg zijn geen woordelijke verslaglegging, maar geven de belangrijkste punten en besluitvorming weer. De vergadering wordt voor dit doel opgenomen.

Afkortingen in dit verslag: dA – de Alliantie/KG - Klankbordgroep

dA: Het bespreken met de pers van de uitkomsten direct na een klankbordgroepoverleg is niet wenselijk. De juiste volgorde van communicatie zou moeten zijn: dA deelt met de KG. Hierna worden alle bewoners geïnformeerd via een Nieuwsbrief en hierna – in overleg – de pers. KG vraagt om de eerstvolgende nieuwsbrief vooraf ter controle te lezen. dA zegt dit toe.

Graag wil dA vroegtijdige (negatieve) berichtgeving voorkomen, omdat dit voor bewoners lastig is. Niet alle leden van KG scharen zich achter de woordvoering richting AD, maar streven een neutrale houding hierin na als klankbord voor zijn gehele straat.

dA hoopt dat we in de toekomst een goede procesvorming met elkaar kunnen vormen. Samen moeten we een plan voorleggen aan bewoners waar minimaal 70% mee akkoord gaat. Dit is een gezamenlijk doel. We hebben nog wel een weg te gaan om hier te komen.

## 2. Uitkomst huisbezoeken en welke woonblokken gaan we slopen?

Er zijn twee onderzoeken gedaan: van de buurt en van dA. In de resultaten van beide onderzoeken zitten verschillen in sommige straten. We moeten met elkaar een programma samenstellen waar de meerderheid van de bewoners mee akkoord gaat. dA geeft aan dat ze geneigd is hun onderzoekresultaten te gebruiken voor de verdere planvorming.

KG is het hier niet mee eens: in hun onderzoek zijn andere vragen gesteld en is de nuancering anders.

dA geeft aan dat zij geneigd is om de cijfers van dA te gebruiken en de cijfers niet met elkaar te vergelijken. Dit vanwege de onmogelijkheid om gegevens op woningniveau met elkaar te delen (privacywetgeving).

KG: er is nog veel pijn over de renovatie die niet doorgaat.

dA presenteert de informatie:

De voorgestelde maatregelen zijn tot stand gekomen op basis van de informatie die door de Alliantie is opgehaald bij de individuele bewoners tijdens de bewonersbezoeken in februari 2019. Met de voorgestelde maatregelen denken wij een plan te kunnen ontwikkelen dat door meer dan 70% van de bewoners wordt gedragen én door de directie van de Alliantie wordt goedgekeurd. Ook instemming van de gemeente met het te ontwikkelen plan is noodzakelijk. Dit zijn vereisten om het plan daadwerkelijk uit te kunnen voeren.

KG: kan de directie nog bijsturen en hiertegen zijn?

dA: Mocht dit zo zijn, dan koppelen we dit eerst terug richting KG. De verwachting is dat dit niet gebeurt. Ook de gemeente moet nog toestemming geven.

KG: Wordt de fasering over meerdere jaren uitgesmeerd?

dA: Dat klopt en komt later in het overleg aan de orde.

## 3. Planning (nog niet helemaal definitief)

De voorgestelde planning is het uitgangspunt maar nog niet (helemaal) definitief. Met name de tijd die nodig is voor de sloop en nieuwbouw van de woningen is afhankelijk van de huidige marktsituatie in de bouw en de capaciteit van het te selecteren sloop- en bouwbedrijf.

Door de gekozen fasering zullen de momenten waarop urgenties voor bewoners beschikbaar komen nauwelijks aan verandering onderhevig zijn.

dA presenteert de informatie:

Volgorde sloop

1. Kwikstaartpad / Kramsvogelstraat: sloop / nieuwbouw
2. Fase 1 Mussen / Geelgors / Vinkenbaan: sloop / nieuwbouw
3. Fase 2 Mezen / Merel / Tapuit: sloop / nieuwbouw
4. IJsvogelpad 25-35
5. Resterende woningen IJsvogelpad en Talingstraat worden **niet** gesloopt

Overleggen

t/m mei 2019

planvorming met klankbordgroep en architect

jun-19	besluitvorming VIO de Alliantie
jun-19	draagvlakmeting totale project bij bewoners
Urgentie en verhuizen	
fase 1	
juni 2019	wegverhuizen Taling / IJsvogel
juli 2019	wegverhuizen Kwik / Kram
3e kw 2020	verhuizen van Kwik / Kram naar Taling / IJsvogel
2020	tijdelijk huisvesten Kwik / Kramsvogel naar Taling / IJsvogel in principe, maar n.t.b.
3e kw 2020	tijdelijk huisvesten Kwik / Kramsvogel divers n.t.b.
2020 z.s.m.	verhuizen twee bewoners IJsvogelpad 25 en 27 naar IJsvogelpad
4e kw 2020	start sloop / nieuwbouw locatie 25 - 35
4e kw 2021	oplevering woningen
fase 2	
4e kw 2020	start sloop / nieuwbouw Kwik / Kram
4e kw 2021	oplevering woningen Kwik / Kram
4e kw 2021	uit tijdelijke huisvesting Taling / IJsvogel e.a. naar NB Kwik / Kram
4e kw 2021	van Taling / IJsvogel naar nieuwbouw Kwik / Kram
Fase 3	
3e kw 2020 urg	wegverhuizen van Mussenpad / Geelgors / Vinkenbaan
4e kw 2021	verhuizen van Mussenpad/ Geelgors/ Vinkenbaan naar nieuwbouw Kwik/Kram
4e kw 2021	verhuizen van Mussenpad/ Geelgors/ Vinkenbaan naar Taling / IJsvogel
1e kw 2022	start sloop / nieuwbouw Mussenpad / Geelgors / Vinkenbaan
1e kw 2023	oplevering woningen
Fase 4	
3e kw 2020 urg	wegverhuizen van Mezen / Merel / Tapuit
4e kw 2021	verhuizen van Mezen / Merel / Tapuit naar nieuwbouw Kwik / Kram
4e kw 2021	verhuizen naar van Mezen / Merel / Tapuit naar Taling / IJsvogel
1e kw 2022	start sloop / nieuwbouw Mussen / Geelgors / Vinkenbaan
1e kw 2023	oplevering woningen

Uiteindelijk in totaal: 22 bestaande woningen/102 grondgebonden nieuwbouwwoningen van 4.20 breed en 23 nieuwbouwappartementen (van huidig 92 woningen naar 147 in de toekomst).

Planning: KG schrikt van de planning, zo snel al!

Bij het schema heeft dA gekeken naar de complexen waarin de meeste bewoners hebben aangegeven te willen verhuizen. Uit het ophalen van de bewonerswensen blijkt dat op de Talingstraat veel mensen weg willen of willen doorschuiven naar de nieuwbouw. De woningen die

daardoor leeg komen, kunnen worden ingezet voor huurders die naar een gelijksoortige woning willen verhuizen.

Op de locatie van IJsvogel wordt nu gedacht om een appartementengebouw te realiseren. Net als met de overige bewoners van de te slopen woningen wordt dit nog apart met hen besproken. Nogmaals geeft KG aan dat hun aantallen hierin verschillen van de Alliantie-cijfers.

De wensen van de bewoners wil dA zoveel mogelijk honoreren.

KG: Iemand die naar een soortgelijke woning wil verhuizen, kan dat? Is dat een garantie? dA: Ja. Ze kunnen in een bestaande woning terugkeren. Of dit precies een soortgelijke is, kunnen we nu nog niet aangeven. De woning zou gelijkwaardig moeten zijn, maar de planvorming voor het onderhoud om de woning schoon, heel en veilig te maken moet nog plaatsvinden. dA geeft aan dat zij probeert dit samen met de klankbordgroep in de komende 2 maanden met elkaar vorm te geven. Het verduurzamen of begaanbaar maken van de zolderetage is hierin geen optie. Het aantal mensen dat heeft aangegeven te willen blijven wonen in een soortgelijke woning en het aantal woningen dat blijft staan, zou moeten kunnen matchen.

dA verricht onderhoud aan de woningen die blijven staan: er mogen hier geen schimmel en vochtklachten zijn, het schilderwerk moet op orde zijn. Het moet een woning zijn die schoon, heel en veilig is.

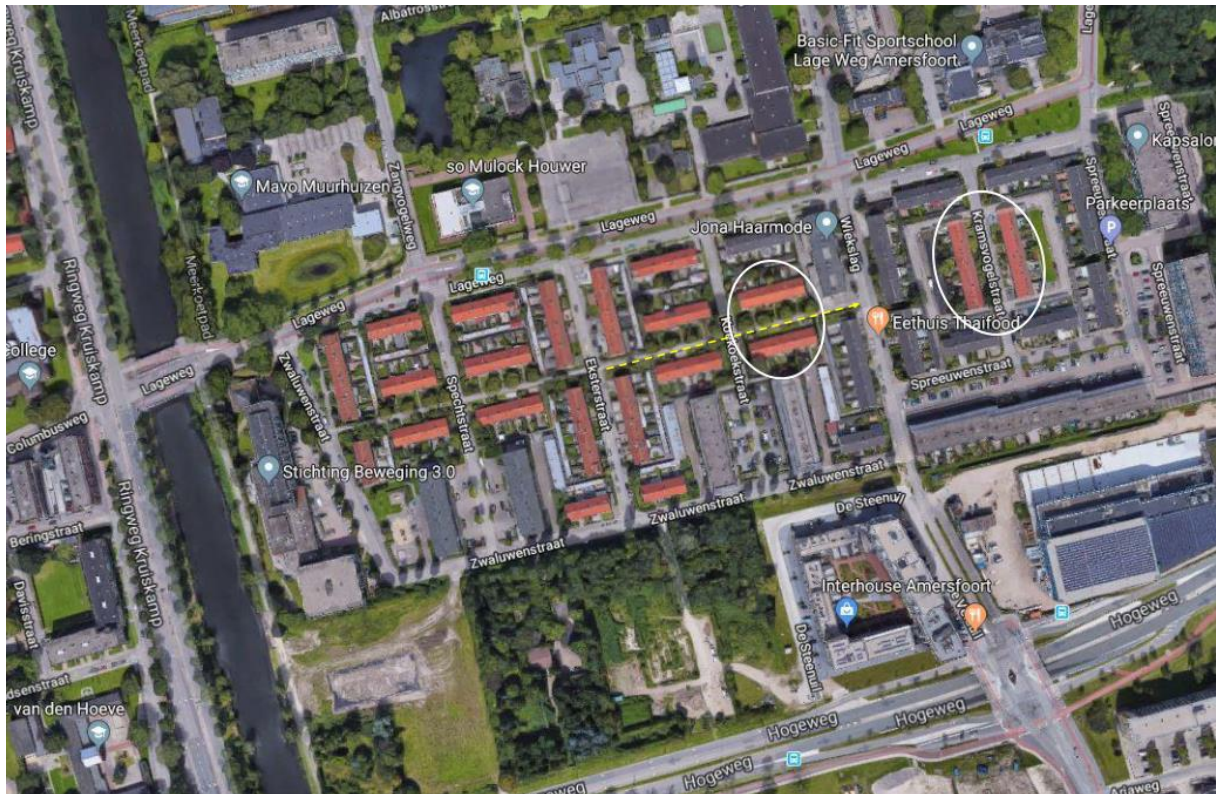
We gaan van 92 woningen nu naar 147 woningen in de toekomst.

**Projectgebied Kwikstaartpad / Kramsvogelstraat**

**Projectgebied Kwikstaartpad / Kramsvogelstraat**

eind 2020: sloop 28 woningen

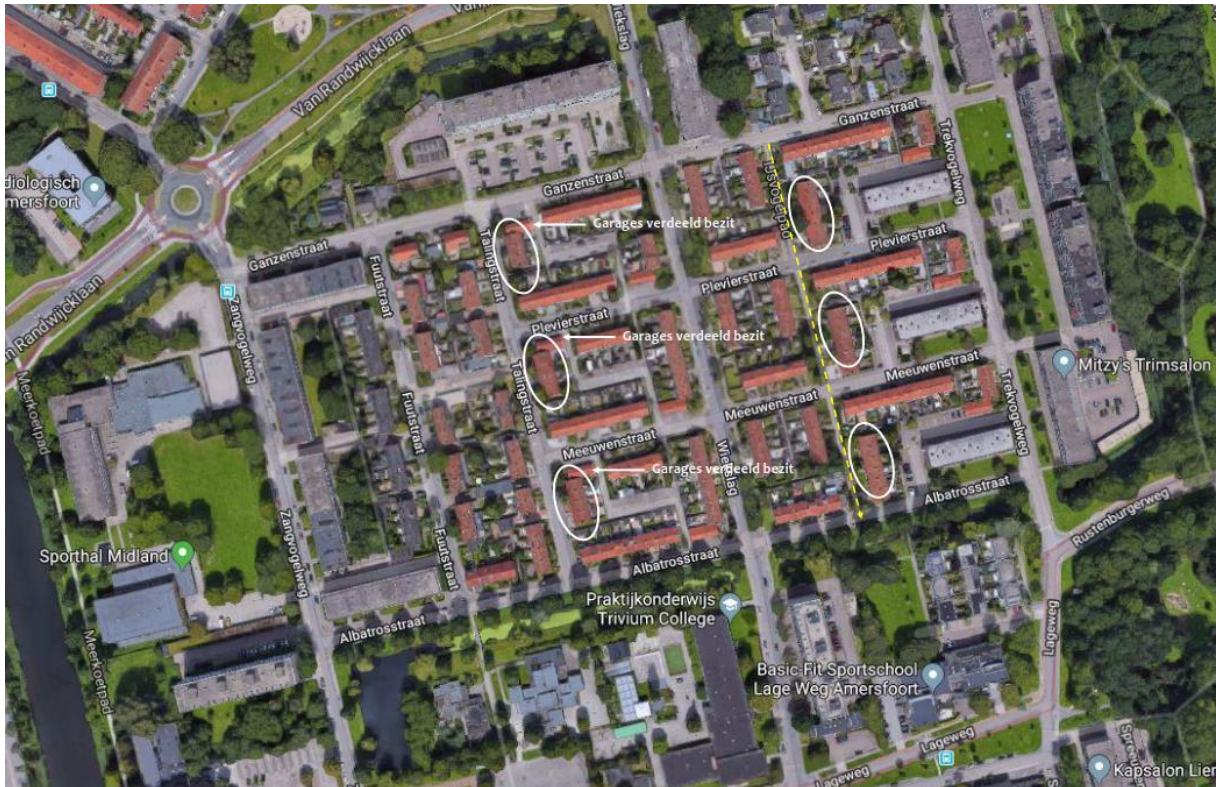
eind 2021: oplevering grondgebonden woningen



**Projectgebied IJsvogelpad**

Eind 2020 of later sloop 6 woningen

Eind 2021 of later nieuwbouw appartementen met lift



## Projectgebied Mussenpad / Mezenpad / Geelgors / Vinkenbaan / Tapuitstraat

1e kwartaal 2022: sloop 36 woningen

1e kwartaal 2023: oplevering grondgebonden woningen

(wellicht nog in twee opeenvolgende fases splitsen)



KG: Kramsvogelstraat is pas vanaf vorig jaar betrokken bij de planvorming en voelt zich gepasseerd en wil niet bij de andere complexen gevoegd worden.

dA: We kunnen alleen een plan maken als we voldoende massa hebben om de verschillende wensen van de bewoners te realiseren. Per deelgebied een plan ontwerpen lukt niet met de vele verschillende wensen van de bewoners. Op de afzonderlijke gebieden zou dA nooit een akkoord gerealiseerd kunnen hebben. Dat is de reden om de 3 gebieden samen te voegen.

Om een beeld te schetsen, hebben we even de 3 gebieden uit elkaar getrokken.

dA: Omgevingsvergunning en bestemmingsplanwijziging moet ook nog worden aangevraagd.

Er moet een goed tijdelijk beheerplan worden gemaakt, in samenwerking met de KG.

Bewoners hebben 1-1,5 jaar de tijd om een andere woning te zoeken vanaf het aanvragen van de urgenties.

KG: geeft aan dat er veel overlast van junks bestaat bij Mussenpad, Vinkenpad en Geelgors.

Nu nog 2 jaar wonen in een woning die niet van voldoende kwaliteit is, Mussenpad, Vinkenpad en Geelgors. Op dit moment staan er daar ook woningen leeg. Kan de planning, waar te starten aanpassen, zodat je die mensen nu al kunt meenemen?

dA: De kwaliteit van de woningen is de taak van dA. De overlast is een taak van de gemeente. Uiteraard kunnen wij in overleg met de gemeente dit bespreekbaar maken of zij akkoord kunnen gaan om ook voor deze groep direct de urgentie af te geven. Verder moet worden gekeken, wat kunnen we doen aan de overlast? Politie en welzijn benaderen voor deze overlast. Met de komende nieuwbouw willen we een dergelijke situatie ook niet.

Huurders die nu nog 2 jaar moeten blijven wonen, moeten dit in een vocht en schimmelvrije woning kunnen doen. Klachten hierover moeten worden verholpen.

KG: Bewoners waar heel veel schimmel is, wellicht zsm verhuizen naar een andere tijdelijke woning?

dA: Ja dat kan zeker.

KG: graag aandacht voor Geelgorsstraat xx, hier woont een kwetsbare bewoner.

dA: Helaas kunnen we niet iedereen tevreden stellen met de planning. Wellicht dat de Vinkenbuurt nog in 2 fases na elkaar gerealiseerd wordt. Dit heeft te maken met de bouw en wat de bouwer zegt: wellicht lukt dit niet in 1 bouwstroom. Dat kunnen we nu nog niet overzien.

Voorlopige plattegrond:





dA: De toekomstige woning is smaller dat de huidige woning. Het is een goede 3-kamer woning die voldoet aan het programma van eisen.

De plattegrond is nog niet definitief (bijv. locatie keuken, etc.). Nokhoogte op de zolderverdieping is ca. 3 meter.

KG: Staan deze huizen al ergens? Dan kunnen we deze woningen gaan bekijken.

dA: Dit gaan we uitzoeken.

KG: Wat hebben we gedaan met de enquête van de KG?

dA: Wij hebben deze ter kennisname aangenomen en mogen deze info niet delen ivm avg-regelgeving (privacywetgeving).

KG: Er zit een groot verschil in de resultaten van de twee onderzoeken. Wellicht wel onderzoeken waar de verschillen zitten?

dA: Zoals eerder is aangegeven hebben wij te maken met privacygevoelige gegevens en kunnen deze niet vergelijken. Dit gaan wij ook niet doen. Ook vertraagt dit de planvorming. Wel gaan we samen kijken hoe we tot een goed plan kunnen komen.

KG: spreekt het wantrouwen uit jegens de resultaten van de Alliantie-enquête.

dA: We hebben de gegevens opgehaald door met alle individuele bewoners een gesprek te voeren. Daar komen deze gegevens uit en wij hebben er vertrouwen in dat we samen tot een plan komen waar hopelijk 70% van de bewoners me akkoord gaat. Na de besluitvorming van de directie wordt gestart met de draagvlakmeting. Geschat wordt dat we hier 3-4 weken mee bezig zijn.

dA: Bij de draagvlakmeting kunnen bewoners een ja of nee geven en op basis daarvan komt er wel of niet 70% akkoord uit. De HBVA controleert de akkoordverklaringen. Zij zijn onafhankelijk en vertegenwoordigen de belangen van de huurder. dA vindt het jammer dat enkele leden van de KG de zorgvuldigheid van dA in twijfel trekken.

KG: Is het mogelijk om urgenties om te ruilen? Dit geldt specifiek voor Kramsvogel, deze bewoners willen langer blijven zitten.

dA: We moeten eerst afwachten of we 70% akkoord krijgen op het plan (pas daarna kunnen we de urgentieverklaringen aanvragen) en over welke aantallen we dan spreken. De volgorde van urgentieaanvraag is bepaald in de planning. Kwikstaartpad en Kramsvogelstraat zijn één complex en beide straten staan gelijk in de planning. Als het mogelijk is zullen wij met de gemeente afspraken maken over een wellicht hoger aantal urgenties in de eerste fase.

#### **4. Rondvraag:**

KG: kan het communicatiekanaal richting Henk weer worden geopend?

dA: dat kan. dA geeft reactie op de nog openstaande vragen van Henk.

dA: de informatie die met de KG is gedeeld wordt zo snel mogelijk gedeeld met de bewoners via een nieuwsbrief. We verwachten veel individuele vragen en daar speelt dA op in door een individueel spreekuur te organiseren. Mensen zijn van harte welkom in het wijkkantoor van de buurtbeheerder op de Valkenhorst 27. dA start op 13 maart as. om 13:30 tot 16:00 uur. Op dat moment zijn wij ook telefonisch te bereiken. Een algemene inloopbijeenkomst organiseert dA als de planvorming meer concreter is.

KG: Hoe lang kunnen mensen in een woning wonen, die naar een bestaande soortgelijke woning gaan? Wanneer wordt dan die woning gesloopt?

dA: Dat kunnen we nu nog niet zeggen en is afhankelijk van de planvorming en het directiebesluit.

KG: Heb ik de vrijheid om de voorkeur uit te spreken voor een bepaalde woning?

dA: Jazeker dat kan.

KG: Heb je in een woning geïnvesteerd? Wordt daar rekening mee gehouden/krijg je daar geld voor?

dA: Ja, dat is vastgelegd in het Sociaal Statuut en valt onder Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). Daarnaast proberen we er rekening mee te houden dat de woonkwaliteit vergelijkbaar is, bijvoorbeeld qua isolatie.

KG: De woningen die blijven staan moeten minstens 10 jaar blijven staan. Deze garantie moet er komen.

dA: Die garantie kan dA nu niet geven. Wel moet de woning schoon, heel en veilig zijn. En goed bewoonbaar. We zullen de vraag omtrent de gevraagde garantie aan de directie voorleggen.

Planning:

dA: Komende tijd gaan we met de architect om tafel. De architect is reeds geselecteerd. Zaken zoals omgaan met de bewonerscommunicatie heeft meegespeeld in de selectie voor de architect. De architect maakt de komende tijd de plattegronden en gaat creatief om met de input van bewoners. In april willen we het ontwerp met de architect afronden. We zullen in de periode vanaf nu tot en met eind april minstens twee, maar misschien zelfs drie klankbordbijeenkomsten organiseren.