

Datum : 29 mei 2019
Onderwerp : Vogelbuurt Liendert
Kenmerk : CS
Telefoon : 088 - 00 232 00

Amersfoort, 29 mei 2019

Beste actiegroep,

Onderstaand vindt u, conform uw verzoek binnen 14 dagen, de antwoorden op de vragen die u stelt in uw brief van 16 mei 2019 die mij op 17 mei 2019 per mail bereikte.

- 1. Wij hebben begrepen dat met deze brief een einde is gekomen aan de time-out. Tijdens een time-out wordt het spel stilgelegd. Waarom is de Alliantie toch doorggegaan met inloopgesprekken en 1-op-1 gesprekken over de Vogelbuurtplannen?**

De time-out hield in dat wij tijd wilden nemen om na te denken over de ontstane situatie en onze vervolgstappen; een heroverweging van het proces; niet van het project. Zo hebben we de time-out ook in onze laatste klankbordgroep toegelicht. De brief van 10 mei, gevolgd door de nieuwsbrief, kunt u beschouwen als beëindiging van de time-out. Ik ken uw definitie van "inloopgesprekken" niet. Als u bedoelt dat wij contact met individuele bewoners gehad hebben dan klopt dat. Diverse bewoners hebben ons de afgelopen periode benaderd, zowel telefonisch als schriftelijk, meestal met vragen over hun individuele situatie. Vanzelfsprekend hebben wij deze vragen beantwoord. Ook bewoners uit de actiegroep hebben ons vragen gesteld over hun individuele situatie; deze hebben wij op dezelfde manier beantwoord.

- 2. U geeft aan dat de verbeterde woningen klein blijven. Sinds wanneer is dat een probleem? Heeft u hier onderzoek naar gedaan bij de bestaande bewoners?**

Wij hebben meerdere kleine woningen in onze woningvoorraad. Dat is geen probleem; dat is zelfs gewenst. Kleine woningen is een breed en subjectief begrip. Een tweekamer woning is een kleinere woning dan een vijfkamerwoning. We hebben, houden en ontwikkelen ook bewust tweekamer woningen in ons bezit. Deze zijn geschikt voor onze doelgroep één- en tweepersoons huishoudens, ook gezien de bijbehorende huurprijs.

De betreffende woningen in de Vogelbuurt zijn echter, los van het feit dat het tweekamerwoningen zijn, kleine woningen, gemeten naar de huidige en toekomstige maatstaven. De woning bestaat uit een begane grond en een (berg)zolder. De woonkamer is 16-17 m², de slaapkamer is circa 9 m², de keuken is 5-6 m², en de badkamer is 2-4 m². De totale oppervlakte van deze woning is dus circa 36 m².

Volgens onze huidige eisen (die grotendeels worden bepaald door de woningmarkt) is de gewenste oppervlakte van een woonkamer, keuken en eetruimte tussen de 30 en 35 m², een slaapkamer circa 11 m² en een badkamer 4-6 m². De oppervlakte van deze ruimtes samen is circa 52 m². Dit zijn eisen die we aan woningen stellen die we nieuw ontwikkelen of waar we in investeren en die we nog zeker 25 jaar kunnen exploiteren.

3. U geeft aan dat de verbeterde woningen kwalitatief onvoldoende blijven en dus niet voldoen aan de eisen van deze tijd. Betekent dit dat de rest van de Vogelbuurt die ongeveer gelijktijdig met onze woningen is gebouwd ook niet verbeterd gaat worden en binnenkort gesloopt gaat worden om vervangen te worden door nieuwbouw?

Nee, de andere woningen in de Vogelbuurt zijn eengezinswoningen en appartementen. Deze woningen kennen een andere structuur en formaat; het betreft woningen waarvan de kwaliteit van de plattegronden voldoende is om een investering te rechtvaardigen om ze toekomstbestendig te maken. Een deel van deze woningen (in bezit van de Alliantie) is al verbeterd en verduurzaamd.

4. Heeft u onderzoek laten doen door een onafhankelijk bureau naar de staat van onze woningen en zo ja, kunt u ons dan per omgaande de resultaten van dit onderzoek doen toekomen?

Nee, we hebben geen onafhankelijk bureau onderzoek laten doen naar de staat van deze woningen. Er is expertise binnen de Alliantie aanwezig om de staat en de verbetermogelijkheden van de woningen te beoordelen.

5. U geeft aan dat de investering om tot een verbeterde woning te komen veel te hoog zijn om tot een goed evenwicht te komen. Kunt u dit met cijfers onderbouwen en wilt u dan ook rekening houden met het feit dat er sinds de bouw van deze woningen door de bewoners maandelijks huur is betaald zonder er in al die jaren ooit een redelijke verbetering voor terug te krijgen? Ook dat is immers een vorm van achterstallig onderhoud.

Wij doen in principe geen uitspraken over cijfers. Als corporatie zijn we verplicht onze woningen goed te onderhouden en te beheren. Dit doen wij conform ons beleid 'schoon heel en veilig'. Bewoners betalen huur; hiertegenover staat een onderhoudsverplichting van de woningcorporatie. Het realiseren van "verbeteringen" is hier geen onderdeel van. Hiervoor is altijd overeenstemming met de bewoner nodig en normaliter is een huurverhoging onderdeel van deze afspraak. Verder houden we niet alleen rekening met de investering nu, maar ook voor de toekomst dus de TCO 'Total Cost of Ownership' die ook hoger is als wij nu geen maatregelen nemen.

6. U geeft aan dat er een enorm tekort is aan sociale huurwoningen in Amersfoort en dat u daarom onze vierkante meters nodig heeft. Kunt u aangeven hoe dit tekort is ontstaan en waarom u van dit probleem ons -levensgrote- probleem wilt maken?

Uit de onderzoeken naar de woningbehoefte in Amersfoort blijkt dat er tot en met 2030 nog zo'n 13.000 woningen bijgebouwd zouden moeten worden.

In het Deltaplan dat op dit moment in de besluitvorming ligt bij de gemeente Amersfoort is hierover het volgende opgenomen:

” MENSEN IN DE KNEL DOOR SCHAARSTE AAN WONINGEN

Door de grote vraag is er schaarste aan woningen en is er steeds meer verdringing op de woningmarkt. Zo moeten de mensen met de laagste inkomens langer wachten op een sociale huurwoning. Noodgedwongen wonen zij lange tijd bijvoorbeeld te klein of te duur. Jongeren wonen langer thuis of op kamers omdat ze als starter nauwelijks kans hebben op een woning. Kwetsbare mensen met een zorgbehoefte blijven in een instelling wonen omdat er geen geschikte zelfstandige woningen beschikbaar komen.

MEER SOCIALE HUURWONINGEN

De druk op de sociale huurvoorraad is de afgelopen jaren toegenomen. Uit cijfers van Woningnet, het regionale systeem voor het aanbod en de toewijzing van sociale huurwoningen, blijkt dat er een lange wachttijd is (in 2018 9,7 jaar) en dat het aantal reacties per aangeboden woning de afgelopen jaren sterk is toegenomen (in 2018 waren er gemiddeld 182 reacties per aangeboden sociale huurwoning).

De behoefte aan extra sociale huurwoningen¹ is als volgt bepaald:

SOCIALE HUURWONINGEN	2018-2025	2025-2030
<i>Totaal</i>	<i>2.500 - 2.700</i>	<i>1.500 - 1.700</i>
<i>Per jaar</i>	<i>350 - 400</i>	<i>300 - 350</i>

Als Alliantie zetten wij ons maximaal in om onze huidige en toekomstige huurders te bedienen en willen dan ook zoveel mogelijk mogelijkheden benutten die er zijn in Amersfoort om aan de toekomstige opgave van de stad te voldoen.

In Amersfoort zijn er te weinig nieuwbouwlocaties om aan de gewenste vraag van woningen te voldoen. Geprobeerd wordt dan ook om bij herontwikkeling van bestaande locaties (indien mogelijk) meer woningen terug te bouwen. De betreffende locaties in de Vogelbuurt bieden hier goede mogelijkheden voor.

7. U beroept zich op de privacywetgeving. Wilt u een kopie van de getekende verklaring toesturen aan de betreffende bewoner, zodat deze bewoner zelf kan bepalen met wie ze de verklaring wil delen?

Ik weet niet over welke getekende verklaring u het heeft. We denken dat u de enquête bedoelt die de actiegroep heeft uitgevoerd. Mocht dit niet zo zijn, dan horen we dit graag.

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) van toepassing. Dat betekent dat in de hele Europese Unie (EU) dezelfde privacywetgeving geldt. De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) geldt niet meer.

In het kader van de AVG is het ons niet toegestaan om informatie die wij bezitten over een bewoner, waarbij er een koppeling is met de NAW gegevens van de bewoner (naam/adres) met

anderen te delen zonder de nadrukkelijke toestemming van de bewoner. Dit is ter bescherming van de bewoner zelf. Als een bewoner ervoor kiest om zelf informatie te delen is dat zijn/haar eigen keuze.

8. Tijdens de individuele bezoeken heeft u de optie 'blijven wonen in een onverbetere woning' gepresenteerd als 'uitgestelde sloop'? Kunt u toelichten wat 'uitgesteld' in deze situatie in werkelijkheid betekent?

Elke woning die wij in ons bezit hebben, wordt naar alle waarschijnlijkheid op enig moment gesloopt; woningen hebben niet het eeuwige leven. Wanneer een woning wordt gesloopt hangt af van de staat van de woning, de kwaliteit van de woning, de behoefte tot vernieuwing, etcetera. De term "uitgestelde sloop" betekent dat de Alliantie geen investeringen in de woning verricht, dat het huurcontract gewoon in stand blijft, de bewoner huur betaalt en de Alliantie de woning regulier onderhoudt.

Wij hebben bewust voor deze formulering gekozen om naar bewoners duidelijk te maken dat sloop in de toekomst niet uitgesloten is. Wij weten nog niet wanneer deze woning voor sloop in aanmerking komt en geven geen garantie over de periode tot de woning gesloopt wordt (dat is bij elke woning het geval).

Overigens moeten wij, voordat we tot sloop kunnen overgaan, hierover overeenstemming bereiken met de bewoners van de betreffende woningen. Dit is nu het geval en ook in de toekomst, ervan uit gaande dat de kaderafspraken die gemaakt zijn tussen de gemeente Amersfoort, de HBVA en de woningcorporaties dan nog geldig zijn.

9. Kunt u specifieke voorbeelden noemen van daadwerkelijke invloed die de klankbordgroep heeft gehad op de huidige plannen van de Alliantie?

Graag deel ik de 'algemene spelregels van een klankbordgroep/meedenkgroep met u.

Een meedenkgroep bij vastgoedprojecten is samengesteld uit bewoners van het complex of de buurt waar het project betrekking op heeft. De meedenkgroep heeft geen formele status in de zin van de overlegwet. De Alliantie, gemeente en de meedenkgroep werken samen om het project zo goed mogelijk te laten verlopen.

Aard van het overleg

De participatie van de meedenkgroep is op het niveau van meedenken en mee praten.

De Alliantie en gemeente informeren de groep en/of stellen informatie beschikbaar.

De meedenkgroep heeft een adviserende rol, adviezen van de meedenkgroep zijn vrijblijvend.

Deelnemers

De meedenkgroep overlegt met de gebiedsontwikkelaar van de Alliantie en de projectmanager van de gemeente. In een later stadium kan daar de bewonersbegeleider en/of medewerker commercieel Vastgoed van de Alliantie, indien noodzakelijk, aan deel nemen.

Deelname in de groep is op eigen titel, van deelnemers wordt verwacht dat zij meepraten en adviseren in het algehele belang en niet al hetgeen wat besproken wordt vertellen aan anderen.

De klankbordgroep is van invloed geweest op: het onderzoeken van de beide opties “verbeteren en verduurzamen” en “sloop/nieuwbouw”, het bepalen van de maatregelen bij de ingreep “verbeteren en verduurzamen”, het ontwikkelen van het programma van eisen hiervoor en voor de nieuwbouw, de keuze voor het bouwen van grondgebonden driekamerwoningen in plaats van appartementen en het samenstellen van een sociaal plan.

10. U geeft aan dat u wilt zorgen dat de mening van alle bewoners mee kan worden genomen bij de planvorming. Intussen wilt u doorgaan met het uitwerken van het bestaande plan en kunnen de bewoners achteraf op- en aanmerkingen maken. Is het niet logischer en noodzakelijk om vóóraf in gesprek te gaan met de bewoners om het huidige plan aan te passen aan de wensen van alle bewoners, voordat er wederom tijd, geld en energie gestoken gaat worden in de uitwerking van een plan dat al bij voorbaat kansloos is?

Wij nemen de mening van alle bewoners mee in het plan door hen twee of meer keren uit te nodigen tijdens het ontwikkeltraject van het nieuwbouwplan. Er is geen sprake van “achteraf”. “Het bestaande plan” bestaat nog niet. Er is nog geen plan. De Alliantie heeft de keuze voor sloop/nieuwbouw gemaakt en samen met de gemeente en de architect verkennen wij nu de mogelijkheden met betrekking tot de nieuwbouw en het ontwikkelen van “bouwstenen” voor de nieuwbouw. Deze leggen wij vervolgens op verschillende momenten aan alle bewoners voor. Op basis van de reacties van bewoners ontwikkelen we het plan verder uit. Uiteindelijk moet 70% van de bewoners akkoord gaan met het uiteindelijk ontwikkelde plan.

11. Is het inmiddels al tot u doorgedrongen dat, wanneer u rekening wilt houden met de wensen van alle bewoners, er drie opties geboden moeten worden:
- sloop van de bestaande woning en terugkeer naar nieuwbouw,
 - verlaten van de bestaande woning met een toegezegde urgentie,
 - verbetering van de bestaande woning.

Wij zijn op de hoogte van jullie standpunt in deze.

12. U geeft aan dat u naar bewoners luistert bij het maken van het plan. Uit ons onderzoek blijkt dat een fors deel níét wil slopen maar renoveren. Is renovatie nu weer een optie? Zo nee, wat zijn uw woorden over luisteren naar bewoners dan waard?

Uit onze één op één gesprekken met de bewoners blijkt dat tussen de 58% en 72% van de bewoners (en dus een meerderheid) kiest vóór sloop/nieuwbouw. Aan de bewoners is duidelijk aangegeven dat renovatie van de woningen geen optie meer was. Aan ons de taak om, samen met de bewoners, een goed nieuwbouwplan te ontwikkelen dat we uiteindelijk meer dan 70% draagvlak bereiken. Mocht er voor het plan geen 70% draagvlak worden opgehaald onder de bewoners, dan betekent dat wij de woningen de komende jaren regulier onderhouden en geen investeringen doen.

We hopen dat we met bovenstaande antwoorden duidelijkheid hebben gegeven op de genoemde punten. Vanzelfsprekend staan we open voor een gesprek met u.

Een kopie van deze brief sturen wij aan de heer M. Tigelaar, Gemeenteraad Amersfoort, de HBVA en de heer M. Smits.

Met vriendelijke groet,

Cock Snel
senior-gebiedsontwikkelaar de Alliantie