Fractie SP, t.a.v. dhr. Vossenberg en dhr. Geerts

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
10-09-2024		Programmamanager Schadewijk	
Onderwerp			Aantal bijlagen
Artikel 41 vragen van de fractie SP over Roofvogelbuurt			--

Geachte heer Vossenberg en Geerts,

U hebt het college op 8 augustus 2024 artikel 41 vragen gesteld. Deze vragen gaan over de plannen van woningcorporatie BrabantWonen om 56 sociale grondgebonden eengezinswoningen in de Roofvogelbuurt te slopen. In deze brief beantwoorden wij uw vragen puntsgewijs. Dit antwoord ontvangt u twee dagen na de gestelde 30-dagen termijn voor beantwoording van artikel 41 vragen. Omdat de vragen in het zomerreces zijn gesteld was het niet mogelijk om eerder te antwoorden.

1. *Wat is de rol van de gemeentelijke organisatie bij de voorgenomen sloopplannen van BrabantWonen? Heeft de gemeente aangestuurd op sloop/nieuwbouw? Is er ook sprake geweest van renovatie binnen de gemeentelijke organisatie of in gesprekken met BrabantWonen? Zo ja, tot wanneer was er sprake van renovatie?*

Antwoord: Het inzicht bij BrabantWonen om in plaats van een volledige renovatie van alle woningen in de Roofvogelbuurt ook gedeeltelijk in te zetten op sloop-nieuwbouw ontstond parallel aan het opstellen van de integrale gebiedsvisie Schadewijk door de gemeente, BrabantWonen en ONS welzijn. Herontwikkeling biedt kansen om bij te dragen aan diverse doelstellingen uit de visie (o.a. verdichting aan het spoor en daardoor de toevoeging van woningen, vergroening, meer diversiteit in het woningaanbod en het toevoegen gelijkvloerse woningen). Na onderzoek naar de mogelijkheden (massastudie en geluidsonderzoek) heeft de directie van BrabantWonen in juni 2024 in de stuurgroep over Schadewijk gecommuniceerd over hun besluit om de 56 woningen uit het renovatieproject te halen.

2. *Hoe rijmt de wethouder de voorgenomen plannen van BrabantWonen met de*

unaniem aangenomen motie van 13 juli 2023 "Prestatieafspraken met perspectief" en de reeds vastgestelde prestatieafspraken (2024), waarin expliciet vermeld wordt dat in dergelijke situaties veel beter naar huurders geluisterd dient te worden?

Antwoord: Prestatieafspraak 1-14 stelt hierover:
'Herstructurering (sloop/nieuwbouw) kan een bijdrage leveren aan doelen van algemeen belang of specifiek vanuit de Woonvisie. Te denken valt aan de versnelling van de bouwopgave, woningdifferentiatie, verduurzaming en vergroening. Herstructureringsprojecten zijn zeer ingrijpend voor bewoners. Onderdeel van dit proces is goede communicatie en het transparant maken waarom sloop/nieuwbouw uiteindelijk de voorkeursvariant is geworden. Bewoners kunnen rekenen op een goed sociaal plan, zorgvuldige begeleiding en goede (tijdelijke) huisvesting. Daarmee wordt perspectief en helderheid aan bewoners geboden. De woningcorporaties informeren de raad over de afwegingen die zij maken bij hun besluit om voor renovatie of nieuwbouw te kiezen. In deze besluitvorming wegen zij het belang van huidige en toekomstige bewoners mee.'
BrabantWonen heeft een sociaal plan voor de bewoners, begeleiding en betreffende huurders krijgen voor een periode van 2 jaar urgentie, zie ook hierna. Communicatie aan de raad gebeurt op het moment dat er een bepaalde mate van zekerheid is over het eindbeeld.

Wat betreft het sociaal plan geeft BrabantWonen het volgende aan: "De betrokken huurders krijgen een verhuisvergoeding (belastingvrij), deze gaat 1 oktober 2024 in. Twee jaar voor de start sloop gaat hun urgentie in (voorrang bij reactie op woningaanbod). Er geldt terugkeergarantie voor wie dat wil. Voor wie het nodig heeft is extra ondersteuning. Voor bewoners van 65 jaar en ouder is er de 65 plus regeling, die sowieso voorziet in extra ondersteuning. Uiteraard is er geen jaarlijkse huurverhoging meer (dit jaar al niet gebeurd.) Wat betreft 'zelf aangebrachte voorzieningen', hiervoor bestaan vergoedingen; mensen die willen weten of ze daar gebruik van kunnen maken, kunnen een voor-inspectie aanvragen."

3. *Omdat in ieder geval het nemen van een principebesluit dat nodig is voor uitvoering van de plannen een collegebevoegdheid betreft, kan de wethouder ervoor kiezen nu aan de sloop-noodrem te trekken. Is hij bereid dit te doen in lijn met de eerder genoemde motie van 13 juli 2023 en de recent gemaakte prestatieafspraken?*

Antwoord: Een eigenaar van vastgoed heeft geen principebesluit nodig om over te gaan tot de sloop van woningen. Wel is er een meldplicht. Indien een sloopmelding wordt ingediend en deze is ontvankelijk dan moeten wij de melding accepteren. Overigens wordt een sloopmelding bij de ODBN behandeld. Op 2 juli heeft Gapph (vastgoedbeheerder) in opdracht van BrabantWonen een hoofdaanvraag gedaan bij de afdeling Vergunningen van de gemeente voor tijdelijke verhuur van de adressen op mutatiemomenten. De gemeente heeft op 4 juli die

vergunning verstrekt. Pas in een latere fase, als er een definitief ontwerp is voor de beoogde realisatie van méér woningen dan de 56 die er nu staan, gaat een traject in van een Omgevingsplanprocedure (voorheen bestemmingsplanprocedure).

4. *Is de wethouder bereid in te gaan op de gezamenlijke uitnodiging van het bewonerscomité "Geen Roofbouw!" en de SP om samen te spreken over de toekomst van dit deel van de Schadewijk? Kan de wethouder toezeggen dat hij zich in zal spannen om de voorgenomen sloopplannen van tafel te krijgen bij BrabantWonen indien blijkt dat een overgrote meerderheid van de inwoners in de wijk geen heil ziet in de voorgenomen plannen? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord: De wethouder is bereid om in gesprek te gaan met het actiecomité ''Geen Roofbouw'' maar niet met de toezegging om de voorgenomen sloopplannen van tafel te krijgen. Er vinden gesprekken plaats tussen de directie van BrabantWonen en dit actiecomité. En het is de directie van BrabantWonen die de beslissingen neemt over dit vastgoed.

Indien uit de gestelde artikel 42 vragen aangaande dit onderwerp blijkt dat, indien het college weigert een positief principebesluit te nemen, of weigert een sloopvergunning af te geven, is de wethouder het dan met de SP eens dat het slopen van deze woningen evengoed een politieke keuze is? Is de wethouder het in dat geval met de SP eens dat het college en de gemeenteraad hun invloed moeten kunnen aanwenden in het beleid dat woningcorporaties in onze gemeente voeren?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 3. We maken met de corporaties prestatieafspraken en deze moeten bijdragen aan de realisatie van onze visie en ambities op gebied van wonen, onder meer volgend uit de Omgevingsvisie, gebiedsvisies en Woonagenda.

5. *Is de wethouder, zoals uit eerdere debatten is gebleken, nog steeds van mening dat huurders veel beter dan nu gebeurt meegenomen dienen te worden wanneer een woningcorporatie dusdanig ingrijpende plannen heeft? Indien dit het geval is, is hij dan bereid paal en perk te stellen aan deze ontwikkeling?*

Bij renovatieprojecten moet 70% van de bewoners instemmen met een renovatieplan. Dit geldt niet bij sloop-nieuwbouw. Met de bewoners van de 55 bewoonde adressen (1 woning staat leeg) heeft BrabantWonen gesproken over het renovatieonderzoek, het daadwerkelijke renovatieplan heeft BrabantWonen echter nooit voorgelegd. Alleen aan de bewoners van de overige 133 adressen in de Roofvogelbuurt is het renovatieplan door Brabantwonen voorgelegd en vervolgens toegelicht. Op 4 juli zijn de werkzaamheden door de aannemer en BrabantWonen aan die bewoners toegelicht.

Wat betreft paal en perk stellen: een beoogde ontwikkeling waarbij méér woningen kunnen worden gerealiseerd, meer variatie in woningtypen kan ontstaan en waar vergroening van de

openbare ruimte kan worden gerealiseerd sluit aan bij de doelstellingen voor Schadewijk zoals beschreven in de integrale gebiedsvisie en de doelen van de Woonagenda. Het is van belang dat de huurders die een woning moeten verlaten goede begeleiding krijgen, dat hun woonwensen worden gerespecteerd en dat er een compensatieregeling is voor huurders die hebben geïnvesteerd in de huurwoning. Over die woonwensen; er zal geen enkele huurder zijn die wordt verplicht om in een appartement te gaan wonen op het moment als deze huurder zelf een woning met een tuin wil. BrabantWonen geeft het volgende aan over de voorrang/urgentie voor deze huurders:

''Vanaf twee jaar voor de geplande sloopdatum krijgen de betrokken huurders voorrang op alle woningen in de gemeente Oss via Thuispoort.nl. Ze kunnen dus op elke passende woning reageren, bijvoorbeeld op de nieuwbouw aan de overkant van de Vijversingel als deze tijdig gereed is. In fase 1 van de Spoorlaan-Zwaluwstraat komen 6 grondgebonden woningen, in fase 2 komen er 36 grondgebonden huurwoningen. Qua planning sluit de sloop van de 56 woningen aan op de oplevering van de nieuwbouw in fase 1 en 2 in de Vogelbuurt. Reageren op een woning in de Volgelbuurt is dus een van de opties, uiteraard ook op de appartementen die daar worden gerealiseerd. Het is zo dat mensen 2 jaar de tijd krijgen zelf met urgentie een passende woning te vinden. Circa 6 maanden voor de sloop zal de ondersteuning vanuit BrabantWonen intensiever worden.''

In de bijlage van deze set vragen is het rapport Als je je huis moet verlaten bijgevoegd. Dit Rapport is opgesteld naar aanleiding van onderzoek door de nationale ombudsman en de kinderombudsman. Gezien de ernst van de zaak voor inwoners in onze gemeente en de recente trend aangaande sloop/nieuwbouw heeft de SP fractie nog de volgende vragen voor de wethouder in relatie tot dit rapport:

6. *Heeft de wethouder op dagtekening van deze vragen weet van het bestaan van het rapport Als je je huis moet verlaten van de nationale- en kinderombudsman? Indien ja, heeft u het volledige rapport gelezen op dagtekening van deze vragen? Indien nee, bent u bereid het rapport grondig te bestuderen? Zo niet, waarom niet?*

Antwoord: De wethouder heeft kennisgenomen van het genoemde rapport.

Indien de wethouder op dagtekening van deze vragen al voldoende vertrouwd is met het genoemde rapport heeft de fractie van de SP de volgende aanvullende vragen. Indien dit nog niet het geval is vragen wij hem het rapport eerst grondig te bestuderen alvorens deze vragen te beantwoorden.

7. *Is de wethouder bekend met de wet op overleg huurders verhuurder zoals genoemd op pagina 13 van het rapport onder het kopje het besluit tot sloop of renovatie?*

Antwoord: Ja.

8. *Is de wethouder met de SP van mening dat verhuurders zich moeten houden aan wetten zoals onze wetgever deze voorschrijft? Zo ja, bent u bereid daadkrachtig op te treden wanneer blijkt dat verhuurders in onze gemeente zich niet aan de wet houden? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord: Ja. BrabantWonen heeft huurders geïnformeerd.

9. *Wat vindt de wethouder van het feit dat BrabantWonen in de Roofvogelbuurt op geen enkele manier overleg heeft gehad met haar huurders vóór het proces van besluitvorming terwijl de wet dit wel voorschrijft?*

De wet op het overleg huurders verhuurder verplicht een verhuurder niet om vooraf overleg te voeren over besluitvorming rond sloop-nieuwbouw. BrabantWonen heeft haar besluit gebaseerd op de doelstellingen en ambities zoals die zijn vastgelegd in de door de raad vastgestelde gebiedsvisies en Woonagenda en in de Prestatieafspraken. Die ambities richten zich op de toekomst en dus ook op de vele woningzoekenden in onze gemeente. Dat is een groep mensen die – anders dan de huidige bewoners – in dit proces niet of nauwelijks een gezicht hebben. Daarbij vindt de wethouder het natuurlijk belangrijk dat de huidige bewoners goed begeleid worden en nauw betrokken bij de totstandkoming en inrichting van de nieuwe buurt. Die toezegging heeft BrabantWonen gedaan.

10. *Is de wethouder met de SP van mening dat, zoals de wet voorschrijft, verhuurders in overleg met een bewonerscommissie een besluit zouden moeten nemen aangaande dusdanig ingrijpende plannen in plaats van huurders voor een voldongen feit te plaatsen? Zo ja, bent u bereid in te grijpen? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord: zie antwoord 9.

11. *Wat vindt de wethouder van de gang van zaken binnen onze gemeente in relatie tot het stuk tekst op pagina 19 van het rapport, onder het kopje draagvlakmeting en de bewonerscommissie?*

Bij renovatie wordt 70% draagvlak opgehaald, zie ook het antwoord op vraag 5. In dit geval gaat het bij 113 woningen om grondige renovatie en bij 20 woningen om groot onderhoud. Deze draagvlakmeting geldt niet bij de sloop-nieuwbouw, waarvan er al 1 leeg staat. Er zijn dus 55 bewoonde woningen waar deze draagvlakmeting niet op van toepassing is. Er kunnen straks in potentie circa 130 woningen worden gerealiseerd op hetzelfde grondoppervlak. Zie antwoord op vraag 5 over de werkwijze die wordt toegepast om huurders die een woning moeten verlaten te helpen.

12. *Vindt de wethouder het passen bij goed verhuurderschap dat, zeker een woningcorporatie, haar huurders juist informeert? En vindt u dat zij in ieder geval juist geïnformeerd horen te worden over wanneer plannen wel of geen doorgang zullen vinden? Bent u bereid op te treden wanneer dit in onze gemeente niet blijkt te gebeuren?*

Een verhuurder moet zich inspannen om de huurder tijdig te informeren.

Omdat de belangen van kinderen via hun ouders vertegenwoordigd worden en deze ouders op geen enkele manier een gesprekspartner zijn in het proces van besluitvorming worden automatisch de rechten en belangen van kinderen in dergelijke plannen niet meegenomen. Het rapport is snoeihard in haar conclusies over de belangen en rechten van kinderen en hierom heeft de SP fractie nog een aantal vragen over de conclusies van het genoemde rapport.

13. *Wat vindt de wethouder ervan dat de nationale ombudsman concludeert dat huurders in vergelijkbare situaties veel te laat, onvoldoende, en in dit geval helemaal niet, betrokken worden bij het proces van besluitvorming, dit tegen de wet op overleg huurders verhuurder in?*

BrabantWonen gaat over het besluit om vastgoed te slopen. Het is goed dat de ombudsman constateert dat er voorbeelden zijn waarop de communicatie met huurders niet of te laat werd vormgegeven. Er worden overigens ook goede voorbeelden aangehaald in hetzelfde rapport.

14. *Is de wethouder het met de nationale ombudsman en de SP eens dat bij sloop/nieuwbouw en renovatieprojecten de ontwikkeling, rechten en het welzijn van kinderen altijd beschermd dient te worden?*

Daar is de wethouder het mee eens.

15. *Is de wethouder het met de conclusie in het rapport eens dat de (lokale) overheid de verplichting heeft om de ontwikkeling, rechten en het welzijn van kinderen te beschermen voor schending door derde partijen?*

Ja. Er is geen indicatie dat de rechten van kinderen in Schadewijk worden geschonden.

16. *Wilt u deze set vragen één voor één beantwoorden?*

Dat is gebeurd.

Met vriendelijke groet,



S. van den Bergh
Wethouder wonen