Aan de bewoners van
Vredenburgstraat 43
t/m 53 te Westervoort

vivare

ons kenmerk	onderwerp	contactpersoon	datum
--	Nieuwsbrief Vredenburgstraat	Annemarie de Kluis Sabine Haarman	Januari 2021

Nieuwsbrief 1 – januari 2021

Voor u ligt de eerste nieuwsbrief van Vivare voor de bewoners van de Vredenburgstraat 43 t/m 53. Door middel van deze nieuwsbrief houden we u op de hoogte van de ontwikkelingen in de voorgenomen sloop van uw woningen en het daarop volgende traject van nieuwbouw (onder voorbehoud van heroverweging renovatie door het college o.g.v. motie gemeenteraad) .

In de afgelopen tijd hebben Vivare en de gemeente diverse vragen ontvangen van bewoners. Ook heeft wethouder Sluiter een gesprek gehad met twee huishoudens. Hierbij hebben zij de gelegenheid gehad om hun standpunten voor en tegen de sloop-nieuwbouw te bespreken.
De antwoorden op de vragen kunnen voor alle andere betrokkenen ook interessant zijn. Daarom vindt u hieronder een overzicht van de vragen en de bijbehorende antwoorden.

Leeswijzer

1. Vragen over communicatie
2. Vragen over het sociaal plan
3. Vragen over de nieuwe woningen
4. Vragen over de gekozen strategie van Vivare
5. Planning
6. Contact

Vragen en antwoorden

1. Vragen over communicatie:
Worden bewoners gehoord en erkend als belanghebbenden en als gelijkwaardige en serieuze gesprekspartner?

- Ja, Vivare ziet haar bewoners als belanghebbenden en gesprekspartners.
- Vivare is eigenaar van de woningen en bepaalt daarom de strategie voor de woningen. Hierbij kijken we naar de huidige en toekomstige bewoners en de eisen die nu en in de toekomst aan de woningen gesteld worden (bijvoorbeeld wat betreft energieverbruik en bewoning door ouderen).
- Ter advisering huurt Vivare onafhankelijke deskundige bureaus in.
- Binnen de strategie gaat Vivare altijd het gesprek aan met de bewoners als belanghebbenden. We begrijpen de impact van ons besluit en nemen uw reactie serieus.
- Bewoners zijn als eerste geïnformeerd over het sloopbesluit.

Wordt er ook naar de bewoners geluisterd die vóór sloop–nieuwbouw zijn?

- Ja, Vivare luistert naar alle bewoners en is natuurlijk blij dat er ook bewoners zijn die wel positief staan ten opzichte van de plannen.
- Om de standpunten van alle bewoners goed in beeld te brengen worden er ook individuele gesprekken gehouden (binnen de mogelijkheden van de coronamaatregelen).

In de krant lees je alleen maar over de nadelen van sloop-nieuwbouw, hoe kan dit?

- In de krant worden inderdaad veelal de nadelen van sloop–nieuwbouw belicht.
- Vivare beantwoordt zoveel mogelijk de vragen van de pers en geeft daarin ook aan hoe en waarom wij tot deze keuze zijn gekomen..

Worden suggesties van bewoners meegenomen in de afwegingen?

- We hebben inderdaad een aantal suggesties ontvangen zoals dakisolatie, vervangen ramen, terugplaatsen schoorstenen en dergelijke als onderdeel van mogelijk groot-onderhoud.
- Deze suggesties zijn in het onderzoek naar groot-onderhoud en dus ook in onze vergelijking en afwegingen meegenomen.
- Gezien het maatregelenpakket dat nodig is om tot energielabel A te komen en eventuele aanvullende maatregelen om naar BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) te komen is het ons inziens niet mogelijk om de cultuurhistorische waarde van de woningen niet aan te tasten én te voldoen aan energie neutrale woningen in 2050.
- Vivare is verantwoordelijk om vanuit haar eigen doelstellingen en de prestatieafspraken met de gemeente Westervoort toe te werken naar een woningvoorraad die in 2050 energieneutraal is.

Waarom wil Vivare het rapport van Belfort (cultuur- en bouwhistorisch onderzoek) niet delen met bewoners?

- Vivare wil het rapport wel inzichtelijk maken voor alle bewoners maar niet delen met slechts 1 bewoner.
- Vivare wil het rapport van Belfort, indien gewenst, ter inzage bij de Huurdersvereniging neerleggen.

Waarom wil Vivare het rapport van De Variabele niet delen met bewoners?

- Vivare deelt de onderzoeksrapporten normaal gesproken niet met bewoners omdat:
    - Vivare de keuze voor de strategie maakt.
    - De technische informatie en conclusies kunnen meer vragen oproepen dan antwoorden geven.

2. Vragen over het sociaal plan:

Kan er hulp geregeld worden voor het verhuizen van de huidige bewoners?

- Het sociaal plan biedt een aantal mogelijkheden voor maatwerk. Vivare gaat met de individuele bewoners in gesprek over hun wensen.

Kunnen de bewoners meedenken over het sociaal plan?

- Vivare moet wettelijk gezien een “standaard” sociaal plan hebben, dit document wordt vastgesteld door de directie. In het sociaal plan is ruimte voor maatwerk gericht op mogelijke wensen en/of input van bewoners.
- Naar aanleiding van wensen van bewoners bekijkt Vivare wat de mogelijkheden zijn.
- Hierover willen wij met u tijdens de huisbezoeken in gesprek gaan.
- De Huurdersvereniging adviseert Vivare over het sociaal plan.

Bij sloop mogen bewoners terug keren volgens het sociaal plan. Hiervoor moeten ze twee keer verhuizen, wat als ze dat niet willen?

- Als bewoners willen terugkeren, moeten ze inderdaad twee keer te verhuizen.
- Daarom kunnen bewoners kiezen of ze willen terugkeren of definitief willen blijven wonen in de tijdelijke woning. Dit kunnen ze ook nog besluiten als ze al in de tijdelijke woning wonen.
- Verhuizen moet sowieso. Ook bij groot-onderhoud moeten de bewoners tijdelijk verhuizen.

3. Vragen over de nieuwe woningen:

Zijn de nieuwe woningen wel betaalbaar?

- De nieuwbouwwoningen krijgen een huurprijs van € 619,- (prijspeil 2020). De huurverhoging voor uw huidige woning in 2021 wordt in verband met de voorgenomen sloop niet doorgevoerd.
- Hiermee blijven de woningen geschikt voor huurders die recht hebben op huurtoeslag.
- De nieuwe woningen hebben lage energielasten.
- Indien de woningen als NOM (Nul op de Meter) worden gebouwd, wordt er een EPV (Energie Prestatie Vergoeding) doorgerekend aan de bewoners.
- Ook als we bij deze woningen groot-onderhoud uitvoeren in plaats van sloop-nieuwbouw wordt de huurprijs aangepast tot maximaal € 619,- (prijspeil 2020).

Is het mogelijk om een aanbouw te realiseren bij de nieuwbouw in verband met familielid met beperkingen?

- Bij een aantal van de nieuwbouwwoningen wordt een slaapkamer en badkamer op de begane grond gerealiseerd.
- Als u deze wens heeft voor een van de andere woningen dan kunnen we samen met het Sociaal Loket van de gemeente Westervoort de mogelijkheden bekijken.

4. Vragen over de gekozen strategie van Vivare:

De technische staat van de woningen is toch ook slecht. Wat kan hieraan gedaan worden?
(Voorbeelden: scheuren in de muren, weinig tot geen isolatie, enkelsteens muren en dus geen spouwmuurisolatie, hoge stookkosten, hoge temperaturen in de woning in de zomer, schimmel, tocht en vocht, veel condensvorming op de ramen, asbestplaten en niet geïsoleerde leidingen.)

- De meeste klachten zijn bij Vivare bekend.
- Deze klachten zijn dan ook reden om de woningen aan te pakken.

vivare

Heeft Vivare de cultuurhistorische waarde van de woningen voldoende mee genomen in haar besluit?

- Ja, dat hebben we gedaan. Hieruit is gebleken dat bij groot-onderhoud aan de woningen diverse elementen verdwijnen doordat de gevels aan de buitenzijde geïsoleerd moeten worden.
- De gevelisolatie moet aan de buitenzijde geplaatst worden om te voldoen aan de duurzaamheidsdoelstellingen. Bij gevelisolatie aan de binnenzijde wordt de binnenruimte verkleind en worden de duurzaamheidsdoelstelling niet behaald.
- De gevelisolatie aan de buitenzijde kan alleen in combinatie met steenstrips of stucwerk worden uitgevoerd omdat bij het plaatsen van een nieuwe gevel met metselwerk de huidige fundering niet voldoet. Hierdoor veranderd wel het aanzicht.
- Door de gevelisolatie aan de buitenzijde:
    - Verdwijnen de details in het metselwerk..
    - Moeten de ramen aan de achterzijde verkleind of verplaatst worden. Hierdoor verandert het aanzicht en de lichtinval.
    - Komen de kozijnen dieper in de muur te liggen, omdat de muren breder worden.
    - Moeten de goten verbreed worden waardoor ze verder naar buiten komen te liggen. Het dak pakket wordt namelijk dikker.
- Volgens afspraak met gemeente schakelt Vivare een architect in die een beeld-kwaliteitsplan opstelt waarin aandacht is voor het handhaven van de cultuur- en bouwhistorische waarden in de nieuwbouw. Dit beeldkwaliteitsplan wordt vervolgens besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente en vormt de basis voor de nieuwe ontwerpen.
- Vivare wil het rapport van Belfort, indien gewenst, ter inzage bij de huurdersvereniging neerleggen.

Is groot-onderhoud met herstel van het historisch aanzicht mogelijk door de gevels aan de buitenkant te isoleren en het oorspronkelijk baksteenaanzicht terug te laten komen?

- Het is niet mogelijk om het oorspronkelijke bakstenen aanzicht met de details in het metselwerk terug te laten komen bij groot-onderhoud.
- Als er een gemetselde muur voor de isolatie geplaatst dient te worden, moet er een nieuwe fundering geplaatst te worden.
- De muur wordt aanzienlijk dikker waardoor ook de goot en kap verder aangepast moeten worden zodat deze op elkaar blijven aansluiten.

Is herstellen van de historische waarde mogelijk door vervangen kap, aanpassen vorm ramen, terugplaatsen schoorstenen?

- In de optie van groot-onderhoud is inderdaad rekening gehouden met het vervangen van de kap en het vervangen van de kozijnen, maar niet voor het terugplaatsen van de schoorstenen.
- Zoals eerder aangegeven is het bij de optie groot-onderhoud niet mogelijk om én de cultuurhistorische waarde te behouden/herstellen én de duurzaamheidsdoelstellingen te bereiken..

Voldoen de woningen niet in belangrijke mate aan de richtlijnen voor energieneutraal in "2050" indien de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd: vervangen en isoleren van de kap, plaatsen betere beglazing en gevelisolatie met lichte materialen?

- Dit is helaas niet het geval.
- Onze ketenpartner De Variabele heeft een berekening gemaakt waaruit blijkt dat ingrijpend groot-onderhoud en een zwaar isolatiepakket noodzakelijk is om energielabel A te behalen.

Moeten de woningen wel ontruimd worden en de bewoners verhuizen bij groot-onderhoud?

- Tijdens de werkzaamheden dienen de daken, kozijnen en begane grond vloer vervangen te worden. Ook dient er asbest gesaneerd te worden. Gezien de veiligheid, overlast, het saneren van het asbest en de aannemer die de ruimte moet hebben om zijn werk uit te voeren, dienen de bewoners (tijdelijk) te verhuizen.
- Het is niet mogelijk om in de woningen te blijven wonen bij deze werkzaamheden.

In deze tijd van woningschaarste is het afbreken van zes betaalbare sociale huurwoningen toch niet gewenst?

- Er worden ook zes betaalbare sociale huurwoningen teruggebouwd dus er verdwijnen geen woningen.

Kan het groot-onderhoud en de verduurzaming worden gefinancierd uit de exploitatieopbrengsten vanaf het jaar 1979?

- Huuropbrengsten per woning worden niet alleen gebruikt voor het onderhoud aan die woning. Net zoals elk bedrijf heeft ook een woningcorporatie te maken met andere kosten.
- Voor meer informatie verwijzen wij naar ons jaarverslag.

Heeft Vivare wel onderhoud uitgevoerd de afgelopen jaren?

- Na het groot-onderhoud in 1981 heeft Vivare werkzaamheden uitgevoerd in 2007, 2012 en 2013.
- Deze werkzaamheden bestonden uit uitvoeren schilderwerk, houtrotherstel, reinigen en repareren kunststof kozijnen.

5. Planning

Alle negatieve berichten zorgen voor onrust. Wanneer komt er meer duidelijkheid?

- In de gemeenteraad is de wethouder gevraagd de voorkeursoptie groot-onderhoud opnieuw met Vivare af te wegen (er is een motie aangenomen).
- Vivare is momenteel in gesprek met de gemeente en de Huurdersvereniging (HVTS) om de overweging tot haar visie/strategie verder te verduidelijken.
- Vivare blijft in de gesprekken met bewoners uitgaan van de strategie sloop – nieuwbouw, onder voorbehoud van heroverweging naar aanleiding van de motie van de gemeenteraad van Westervoort .
- Op 26 januari wordt de motie en de reactie/onderbouwing van Vivare besproken in de vergadering van het college van burgemeester & wethouders.
- Op 23 februari en 8 maart wordt de motie en de reactie/onderbouwing besproken in respectievelijk de raadscommissie en de gemeenteraad.

- Samen met gemeente is afgesproken dat Vivare het sociaal plan en de verdere uitwerking van de interne besluitvorming weer oppakt nadat het in het college van burgemeester en wethouders is behandeld (eind januari). Hierdoor ontstaat slechts een kleine vertraging in de verdere uitwerking en uitvoering.
- Dit heeft voor Vivare als risico dat indien de gemeenteraad toch niet akkoord gaat, we ons moeten beraden hoe we verder willen en kunnen gaan. Dit kan ook consequenties hebben voor u als bewoner, uiteraard houden we u hiervan op de hoogte.

Er zou een bewonersbijeenkomst zijn met Vivare en de Huurdersvereniging op 15 december. Deze is niet doorgegaan in verband met de coronamaatregelen. Wanneer horen wij weer wat?

- Wij weten dat u graag met alle bewoners samen in gesprek gaat met Vivare. De Huurdersvereniging wil daar ook bij aanwezig zijn. Wij schatten dat bij deze bijeenkomst dan 10 tot 20 mensen aanwezig zullen zijn. Het is afhankelijk van de coronamaatregelen wanneer het weer mogelijk is om zo'n bijeenkomst te organiseren.
- Sabine Haarman heeft contact met u gehad over een huisbezoek (of een afspraak in Huize Vredenburg). In principe willen we deze huisbezoeken graag plannen nadat het overleg is geweest met alle bewoners samen. Mochten de maatregelen voor grotere bijeenkomsten langer duren, dan zullen we overwegen toch de huisbezoeken te plannen om u de gelegenheid te geven vragen te stellen over uw persoonlijke situatie. Hierbij zal de Huurdersvereniging dan ook aansluiten (als u dat wilt).

6. Contact

Ik heb geen computer en/of e-mail. Hoe word ik geïnformeerd?

- Als u geen computer en/of e-mail heeft, dan zullen wij u per brief informeren. Formulieren die u nodig heeft (bijvoorbeeld het huuropzeggingsformulier) kunnen we voor u uitprinten en zo nodig samen met u invullen. Als het nodig is via de computer op woningen te reageren, dan bekijken we samen met u hoe we dit kunnen organiseren.

Hoe kunnen wij Vivare bereiken?

- Uw contactpersonen zijn Sabine Haarman en Annemarie de Kluis, klantconsulenten. U kunt ze bereiken via (088) 054 11 11 of per mail: klant@vivare.nl (u kunt ook een mailtje sturen of zij telefonisch contact met u willen opnemen).
- Alle telefonische en schriftelijke vragen worden beantwoord.
- Mochten we op bepaalde vragen nog geen antwoord kunnen geven dan komen we hier later op terug.

Wij streven ernaar in februari de volgende nieuwsbrief uit te brengen.