2021 inspreektekst commissie Commissie Ruimte en Financiën - 2 maart 2021
Agendapunt 08 Heroverweging besluit inzake sloop-nieuwbouw Vredenburgstraat 43-53

In oktober j.l. heb ik aan het college gevraagd om het besluit te heroverwegen om Vivare toestemming te verlenen om zes woningen van het Rode Dorp te slopen en te vervangen door nieuwe woningen die wat op gaan lijken. Ook heb ik aandacht gevraagd voor de wijze waarop Vivare met mij als bewoner communiceert.
Dit resulteerde begin november in een motie die gesteund werd door de fracties van GroenLinks, de VVD en het CDA. Het antwoord van het college op die motie ligt nu voor u.
De reden dat ik nu wil inspreken (immers, vorige week heb ik me niet gemeld) is dat ik nu de antwoorden op de technische vragen onder ogen heb gekregen die de groenlinks fractie heeft gesteld.

Voor degenen die mij niet kennen. Ik ben Adrie van der Horst, ben 76 jaar oud en bewoon sinds het jaar 1975 samen met mijn partner een woning in het Rode Dorp.
In 1975 waren zeven van de tien woningen nog in eigendom van de Gemeente westervoort.
Vier jaar later werden ze tegen de toenmalige boekwaarde van pakweg 4000 gulden per woning vanuit het gemeentelijk woningbedrijf overgedaan aan de woningbouwvereniging die er in 1981 voor 60.000 gulden per woning aan heeft verspijkerd.
Tot ongeveer in het jaar 2000 zijn de woningen goed onderhouden. Zo werden er bijvoorbeeld nieuwe dakpannen gelegd, nieuwe goten aangebracht, condensproblemen verholpen, dakoverstekken vervangen, dakbedekking van de aanbouwen vervangen en bij twee van de zes woningen een betonnen parterre vloer aangebracht.
De kwaliteit van de woningen is niet hetzelfde. Die verschillen zijn al vanaf de jaren tachtig bekend. Twee van de zes woningen ondervinden veel meer overlast van tocht, schimmel en ongedierte.
Deze en andere gegevens van na 1981 acht ik ook van belang voor de historie en het bepalen van de huidige kwaliteit van de woningen, maar die zijn niet vermeld in de laatste versie van het Belfort bouwhistorisch rapport zodat ik dat in maart vorig jaar kon raadplegen toen het openbaar stond op internet.

Het eigenaardige feit doet zich voor dat ik als belanghebbende geen gesprekspartner ben voor Vivare. Dit ondanks dat er in mijn huurcontract staat vermeld dat verhuurder verplicht is om huurder te betrekken bij haar beleid.
In de stukken kunt u lezen dat een klachtencommissie een klacht van mij heeft afgewezen. Uit haar uitspraak blijkt dat een nieuwe wet overleg verhuurder-huurder recht op inspraak slecht gunt aan een bewonerscommissie of Huurdersvereniging.
Overigens: toen die commissie mijn klacht heeft behandeld was er nog geen sprake van sloop of vervangen. Ik kreeg namelijk in februari 2018, dus drie jaar geleden, een brief van de verhuurder met de mededeling dat in 2019 periodiek onderhoud zou worden verricht en dat daarbij persoonlijke wensen gerealiseerd konden worden.
In maart van dat jaar (2018) had ik een sympathiek gesprek met een functionaris van Vivare waarbij veel technische zaken zijn besproken en waarin toezeggingen zijn gedaan.
Ik kreeg wel de indruk dat hij op dat moment nog niet wist dat de woningen voorkomen op de gemeentelijke lijst met historisch culturele waarden.

Toen na verloop van veertien maanden bleek dat toezeggingen die tijdens dat gesprek waren gedaan niet werden waargemaakt heb ik (juni 2019) klachten ingediend bij zowel de Verhuurder als bij de Klachtencommissie woningcorporaties Arnhem e.o.
De procedure is dan dat de verhuurder dertig dagen de tijd krijgt om te reageren op de klacht van huurder. Dit heeft verhuurder niet gedaan. Op grond daarvan zou mijn klacht eigenlijk toegewezen

moeten worden. Maar pas in maart 2020 (negen maanden later) kwam het tot een hoorzitting en kort daarop werd mijn klacht afgewezen.
Op dat moment was mij niet bekend dat Vivare voornemens was de woningen te slopen en te vervangen. Die mededeling kwam zeven maanden later: eind oktober 2020.

De onderbouwing van Vivare (11-01-2021), zoals ik die kort geleden te lezen kreeg, is vrijwel geheel van financiële aard, maar de bewoners worden opgezadeld met de gevolgen daarvan. Het plan van Vivare raakt de vier huishoudens die 70 jaar of ouder zijn heel hard. Vivare stuurt brieven waarvan u er een aantal heeft gezien, maar gaat niet inhoudelijk in op opmerkingen van bewoners. Een sociaal plan ontbreekt.

Ik wordt ten onrechte neergezet als tegenstander. Dit is onjuist. Alle huishoudens zijn voor het verbeteren van de woningen, maar vier ervan zien meer in renoveren. Ik heb gedetailleerd beschreven welke werkzaamheden er volgens mij kunnen worden verricht om de woningen te laten voldoen aan energielabel A. De woningen behoeven daarvoor niet te worden ontruimd.

In hoofdstuk 2 van de onderbouwing door Vivare staan een aantal werkzaamheden opgesomd die m.i. niet nodig zijn.
Voorbeelden zijn het vervangen van lateien boven de kozijnen en de raamdorpelstenen. Die zijn zijn in 1981 allemaal al vervangen, behalve die boven de deurkozijnen.
Van twee van de zes woningen is de parterrevloer al vervangen door beton en binnenin de woningen zijn geen asbesthoudende voorzetwanden. De gips-voorzetwanden kunnen gewoon blijven zitten. En een extra laag op het bitumen dak van de bergingen volstaat.

Vivare kan er voor kiezen om de huidige bejaarde bewoners te ontzien, periodiek onderhoud te verrichten en daarbij steeds iets te verbeteren.
Dus de woningen nog 25 jaar lang door te exploiteren.
Ik heb zelf een middelbare technische opleiding gevolgd en ben werkzaam geweest als calculator/werkvoorbereider. Vanuit die kennis kan ik technische mogelijkheden of onmogelijkheden van behoud van de woningen goed inschatten en ook gedetailleerd aangeven welke werkzaamheden daarvoor noodzakelijk zijn..
Ik heb technische gegevens aangeleverd aan de onderzoeker die het bouwhistorisch rapport heeft opgesteld.Ook aan bouwbedrijf De Variabele die het onderzoek heeft verricht mbt de huidige bouwkundige staat van de woningen heb ik bouwtekeningen en het volledige bestek van de werkzaamheden van 1981 aangeleverd.
De rapporten van Belfort en De Variabele liggen bij de gemeente en ter inzage bij de huurdersvereniging. U kunt ze inzien maar mij wordt inzage in deze twee rapporten onthouden. Zelfs een door mij ingediend WOB verzoek heeft daar geen verandering in gebracht.

Ik heb de wethouder in een telefoongesprek al gezegd dat ik bezwaar ga aantekenen tegen het besluit van het college om Vivare toestemming te verlenen voor sloop.
Dit doe ik om twee redenen.

a. het vervangen van zes woningen van het historische rode dorp (waarvan het beeldplan nog moet worden vastgesteld) doet m.i. geen recht aan het eerder door de Raad genomen besluit om de historische waarden van het gebied te beschermen.
b. in de onderbouwing van Vivare staan n.m.m. een aantal onjuiste gevolgtrekkingen waarom de woningen niet kunnen worden behouden en duurzaam gemaakt kunnen worden.

De kans is groot dat mijn bezwaar wordt afgewezen. Dat geeft mij dan de mogelijkheid om naar de rechter te stappen. Of ik dat doe is afhankelijk van de verdere bejegening door Vivare en de kwaliteit van een 'sociaal plan'.

Adrie van der Horst
Vredenburgstraat 47
6931EC Westervoort
0263112964
adrievanderhorst@gmail.com

Tot slot citeer ik een stukje uit de colomn van **Humphrey Ottenhof** in De Gelderlander van 24-02-2021 :

Vivare wil iets niet: geld uitgeven aan onderhoud. Vivare wil nog iets niet: luisteren naar haar huurders. Daartoe hanteert men argumenten. 1) Renovatie is niet meer mogelijk. 2) Het is te duur. Dank je de koekoek. Zonder onderhoud gaat alles kapot. Geen duurzaamheid zonder onderhoud. Te duur: krijgen we een kostenplaatje? En dan nog: wie bepaalt wat té is? Op grond van welke criteria? Nee, voor 'Verelendung' moet je bij Vivare zijn. Het college wil recht doen aan cultuurhistorische waarden. Waar dan en hoe? Een plaquette plaatsen? Over wat 'recht doen aan' is, beslist de rechter gelukkig.
https://www.gelderlander.nl/liemers/vivare-wil-iets-niet-geld-uitgeven-aan-onderhoud~a7910afc/