Ingezonden brief Mooiland over sloop-nieuwbouwplan Berghem

Datum: 4 juni 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Regelmatig wordt er in de gemeenteraad van Oss gesproken over plannen voor sloop-nieuwbouw van woningcorporaties. Zo komt op 5 juni het sloop-nieuwbouwplan van Mooiland voor 75 woningen in Berghem in de Opiniecommissie Ruimte aan de orde.

Het kiezen voor sloop-nieuwbouw heeft ingrijpende gevolgen voor alle betrokkenen en wij moedigen het dan ook van harte aan dat de gemeenteraad dergelijke plannen serieus beoordeelt in het licht van alle belangen die er spelen. Als bestuurder van woningcorporatie Mooiland merk ik echter dat op basis van berichtgeving in de media en scherpe uitspraken van een aantal (persoonlijk) betrokkenen er misverstanden kunnen ontstaan over de intenties van woningcorporaties en het draagvlak voor dergelijke plannen.

Met deze ingezonden brief aan de raadsleden van de gemeente Oss geef ik namens Mooiland daarom graag een toelichting op de keuze voor sloop-nieuwbouw, de actuele stand van zaken van het sloop-nieuwbouwplan in Berghem, de communicatie met bewoners tot nu toe en de wijze waarop wij zijn omgegaan met de alternatieve plannen die zijn aangedragen door actiegroep 5.1.2e Verzet.

Noodzaak sloop-nieuwbouwplan Berghem
Het is inmiddels meer dan twee jaar geleden dat Mooiland, in april 2023, in een bijeenkomst aan de bewoners van het plangebied aan de Bernhard 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e in Berghem bekendmaakte dat wij van plan zijn hun woningen te slopen.

Het besluit om bestaande huurwoningen te slopen is ingrijpend en is dan ook zeker niet lichtzinnig genomen. Op deze locatie in Berghem is er echter de zeldzame mogelijkheid om fors meer sociale huurwoningen terug te bouwen. We verwachten in het plangebied in totaal 118 nieuwe woningen te kunnen bouwen. Dat betekent dat er bijna 50 extra sociale huurwoningen beschikbaar komen in Berghem. Mooiland verhuurt in Berghem nu zo'n 750 huurwoningen, dus het gaat hier echt om een substantiële toevoeging.

Met de huidige woningnood zijn deze bijna 50 extra woningen van groot belang. Ook u zult in uw omgeving mensen kennen die dringend op zoek zijn naar geschikte woonruimte in de gemeente Oss. Wij weten dat dit ook geldt voor de kern Berghem. Met dit plan hopen wij het tekort aan woningen kleiner te maken. Mooiland is bovendien van plan een groot deel van de extra woningen toe te wijzen aan woningzoekenden die binding hebben met Berghem en in het bijzonder aan jongeren.

Deze toevoeging is daarnaast hard nodig om de prestatieafspraken met de gemeente Oss na te kunnen komen. Daarin spraken de woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente Oss immers af om jaarlijks 200 sociale huurwoningen toe te voegen in de gemeente Oss.

Met de realisatie van het sloop-nieuwbouwplan ontstaat een meer gevarieerde wijk met een mix van eengezinswoningen, levensloopbestendige woningen en appartementen. De nieuwe woningen worden bovendien kwalitatief beter, CO2-neutraal en duurzaam, waardoor de maandelijkse energielasten voor huurders ook lager worden. In de nieuwe opzet van dit deel van de wijk komt ook meer aandacht voor (openbaar) groen en opvang van regenwater waarmee we dit deel van Berghem maximaal toekomstbestendig maken.

Contact met bewoners
Wij snappen heel goed dat de keuze om huurwoningen te slopen voor bewoners zeer ingrijpend is. Direct na aankondiging van onze sloop- en nieuwbouwplannen voor deze wijk zijn de leden van het projectteam van Mooiland met de individuele bewoners in gesprek gegaan.

In deze intensieve en soms emotionele gesprekken met bewoners hebben we opgehaald wat voor hen belangrijk is in deze situatie en hoe wij de bewoners maximaal kunnen helpen en ontzorgen op weg naar een andere woning. Zo kunnen bewoners die het sociaal plan tekenen met voorrang reageren op alle sociale huurwoningen van Mooiland die beschikbaar komen. Ook krijgen zij een verhuisvergoeding van meer dan € 5.1.2f . Bewoners die dat willen krijgen bovendien de mogelijkheid om terug te keren in de wijk zodra de nieuwe woningen zijn gebouwd. En als bewoners geïnvesteerd hebben in hun huurwoning door bijvoorbeeld zelf een nieuwe keuken te plaatsen zijn wij bereid de waarde hiervan te vergoeden.

De gesprekken en ondersteuning bij het zoeken naar een andere woning hebben ook duidelijk resultaat opgeleverd. Inmiddels zijn de bewoners van 55 van de 60 huizen van deelgebied 1 en 2 verhuisd naar een andere woning. Meer dan 90% van de bewoners is dus al verhuisd, veelal tot grote tevredenheid van de bewoners. Op tal van momenten en manieren is door mensen van Mooiland maatwerk geleverd en is bereidheid getoond om met bewoners mee te denken. Uiteraard binnen de grenzen van het redelijke. Deze betrokkenheid en hulp van de leden van het projectteam wordt zeer gewaardeerd door veel bewoners, ook zij die inmiddels verhuisd zijn.

De deelname van bewoners in het derde en laatste deelgebied van het totale plan is op dit moment nog niet zo hoog als in deelgebied 1 en 2. Het is ook de bedoeling dat deelgebied 3 pas op een later moment wordt ontwikkeld. Daar zal sloop naar verwachting pas in 2029 volgen. Mede daarom hebben we de gesprekken met deze bewoners later opgestart. Vanwege het onderzoek naar de mogelijkheden voor renovatie van plangebied 3 hebben we hier ook een tijd lang een pas op de plaats gemaakt qua gesprekken met bewoners. Dit was op verzoek van en conform afspraak met 5.1.2e Verzet.

In de bijlage bij deze brief is een overzicht opgenomen van alle momenten waarop wij in de afgelopen twee jaar bewonersbijeenkomsten en overleggen met 5.1.2e Verzet hadden over dit project.

Het beeld dat op basis van berichten in de media kan ontstaan dat een groot deel van de bewoners tegen de sloopplannen is herkennen wij niet. Wel is een klein deel van de bewoners fel tegen het sloop-nieuwbouwplan van Mooiland.

Onderzoek naar alternatieven voor sloop
Op 27 oktober 2023 hebben deze felle tegenstanders samen met een groot aantal leden en sympathisanten van de SP het kantoor van Mooiland in Grave bezet. Om deze bezetting op een vreedzame en veilige wijze te beëindigen heeft Mooiland

tijdens de bezetting toegezegd met bewonersgroep 5.1.2e Verzet in gesprek te gaan over hun alternatieve ideeën waarin een deel van de woningen in de wijk behouden kunnen blijven.

Ondanks de bijzondere totstandkoming van de toezegging is Mooiland de gesprekken met 5.1.2e Verzet over mogelijke alternatieven open en serieus ingegaan. Onder leiding van een gezamenlijk gekozen onafhankelijk gespreksleider is hierover begin 2024 meermaals contact geweest. Mooiland heeft drie maanden de tijd genomen om de alternatieven van 5.1.2e Verzet goed intern te beoordelen en te toetsen zoals wij dat ook bij andere plannen voor (sloop-)nieuwbouw doen.

In april 2024 hebben we onze reactie op de alternatieven -inhoudelijk onderbouwd- teruggekoppeld aan 5.1.2e Verzet. Naar aanleiding van deze herbeoordeling maken we sindsdien binnen het totale plan onderscheid in 3 deelgebieden. Voor deelgebied 3 (15 woningen) heeft Mooiland bereidheid uitgesproken om nader onderzoek te doen naar renovatie als alternatief, zowel financieel als bouwkundig. Samen met 5.1.2e Verzet hebben we een partij geselecteerd die dit onderzoek ging doen en ook samen hebben we een onderzoeksopdracht geformuleerd. Mooiland heeft het onderzoek volledig gefinancierd.

Uit het gezamenlijke onderzoeksrapport, dat begin 2025 werd gepresenteerd, kwam naar voren dat de woningen van deelgebied 3 wel te renoveren zijn maar dat hier hoge kosten mee gemoeid zijn en het voor de bewoners veel overlast met zich meebrengt. Op basis van het onderzoeksrapport heeft Mooiland voor deelgebied 3 nogmaals een totale afweging gemaakt van de alternatieven renovatie en sloop-nieuwbouw.

Ook bij deze nieuwe heroverweging kwam sloop-nieuwbouw naar voren als de beste keuze. Vooral de mogelijkheid om meer woningen toe te voegen was hierbij voor ons doorslaggevend. Bij een keuze voor renovatie zouden we bovendien over een aantal jaar nog eens een substantiële extra investering moeten doen om deze woningen voor 2050 CO2-neutraal te maken. Daarnaast kunnen we bij een renovatie weinig doen aan de suboptimale indeling van de woningen. Op 22 april hebben wij onze overwegingen en keuze tijdens een bewonersbijeenkomst uitgelegd aan de bewoners van deelgebied 3.

Na twee jaar van onzekerheid vinden wij het belangrijk dat juist ook de bewoners van deelgebied 3 duidelijkheid krijgen over onze toekomstplannen voor deze 15 woningen. Wij vinden het niet eerlijk om allerlei andere opties en alternatieven open te houden die zo goed als zeker uiteindelijk toch niet haalbaar zijn omdat er minder woningen kunnen worden gebouwd of die om andere redenen (bijv. financieel) niet haalbaar zijn.

We willen nu graag samen met de resterende bewoners van het plangebied individueel in gesprek gaan om ook hen maximaal te helpen en ontzorgen naar een andere woning. De bewoners van deelgebied 3 kunnen bijvoorbeeld rechtstreeks vanuit hun huidige woning overstappen naar een nieuwbouwwoning in deelgebied 1 / 2 zodra deze gereed zijn. Het is fijn te zien dat er ook bewoners zijn die blij zijn met deze duidelijkheid en nu in beweging komen voor een andere woning.

In mei 2025 werd bekend dat 5.1.2e Verzet zelf nog een andere opdracht heeft verstrekt aan de partij die het onderzoek van het renovatie-alternatief voor deelgebied 3 heeft verricht. Mooiland was bij dit onderzoek niet betrokken en was hier niet van op de hoogte. 5.1.2e Verzet bleek het onderzoeksbureau gevraagd te

hebben hun alternatieve plannen voor het totale plangebied - die Mooiland al in 2024 had bekeken en onderbouwd had afgewezen - alsnog te toetsen. Dit extra onderzoek werd (grotendeels) gefinancierd door de SP.

Ondanks dat Mooiland bij dit tweede onderzoeksrapport in het geheel niet betrokken was, onderschrijven wij wel de conclusies in dit onderzoeksrapport. Uit dit aanvullende onderzoek komt namelijk naar voren dat in alle varianten van 5.1.2e Verzet minder nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd. Wij voelen ons door het aanvullende onderzoek juist gesteund in onze keuze voor volledige sloop-nieuwbouw.

Tot slot
Ik hoop van harte dat deze brief de leden van de gemeenteraad van Oss helpt om meer inzicht te krijgen in de overwegingen van Mooiland om in dit geval te blijven kiezen voor sloop-nieuwbouw. Ook hoop ik dat deze brief helpt in het geven van inzicht in de wijze waarop wij in de afgelopen bijna anderhalf jaar serieus onderzoek hebben gedaan naar de alternatieve ideeën van bewoners voor de invulling van deze wijk. Maar vooral hoop ik dat deze brief vertrouwen geeft in de zorgvuldige en intensieve manier waarop we de communicatie met bewoners tot nu toe oppakken. We realiseren ons terdege dat we het niet iedereen naar de zin kunnen maken. Maar wij blijven ons tot het uiterste inspannen om voor alle bewoners een goede oplossing te vinden.

Graag zetten wij samen met de gemeente Oss de komende tijd de schouders onder de realisatie van een mooie nieuwe wijk op deze locatie in Berghem.

Hartelijke groet,

5.1.2e
Bestuurder Mooiland

Bijlage: Overzicht communicatiemomenten Project Berghem

Bijlage: Communicatie overzicht Project Berghem

Datum	Wie	Vorm	Onderwerp
22-4-2023	Alle bewoners	Bijeenkomst	Wij slopen uw woning
23-4-2023	Alle bewoners	Nieuwsbrief 1	Plannen voor de wijk
23-4-2023	Omwonenden	Nieuwsbrief 1	Plannen voor woningen van Mooiland in de wijk
Vanaf 23-4-2023	Bewoners fase 1	Huisbezoeken	Zorgen, vragen en hulpbehoefte in kaart brengen.
Vanaf 26-4-2023	Alle bewoners en omwonenden	Wekelijks Inloop-spreekuur	Stellen van vragen, delen van zorgen, hulp bij praktische zaken enz.
8-6-2023	Bewoners fase 1	Nieuwsbrief 2	Informatie nieuwbouw Bergseveld
21-6-2023	Bewoners fase 1	Uitnodiging	Containersdag op 8-7-2023
6-7-2023	Alle bewoners	Informatie	Bereikbaarheid/ contactpersoon vakantieperiode
8-7-2023	Bewoners fase 1	Containerdag	Bewoners mogen gebruikmaken van afvalcontainers
21-8-2023	Alle bewoners	Nieuwsbrief 3	Voortgang, bergseveld, oproep aanmelden klankbordgroep, FAQ, tijdelijke verhuur enz.
18-10-2023	Alle bewoners	Nieuwbrief 4	Bereikbaarheid, contactpersonen, voortgang, voorlopige planning
27-10-2023	5.1.2e Verzet/ SP	Bezetting kantoor	Afspraak geen contact met bewoners die nog geen sociaal plan hebben getekend.
30-10-2023	Alle bewoners	Nieuwsbrief 5	Bezetting kantoor, afspraken 5.1.2e Verzet en SP, lopende afspraken, hoe nu verder
12-12-2023	Alle bewoners	Kerstkaart	Fijne feestdagen en bereikbaarheid tijdens de feestdagen
25-1-2024	5.1.2e Verzet/ SP	Gesprek onafhankelijk gesprekleider	Presentatie alternatieve voorstellen 5.1.2e Verzet
1-2-2024	Alle bewoners	Nieuwsbrief 6	Gesprek 5.1.2e Verzet, hervatten individuele afspraken
2-4-2024	5.1.2e Verzet/ SP	Gesprek onafhankelijk gespreksleider	Reactie van Mooiland op alternatieve voorstellen
25-4-2024	Alle bewoners	Nieuwbrief 7	Alternatieve voorstellen, reactie 5.1.2e Verzet, opsplitsing 3 deelgebieden
29-8-2024	Alle bewoners	Nieuwsbrief 8	Voortgang deelgebieden, technische toets, spreekuur
25-11-2024	BV / 5.1.2e	Brief	Opdrachtverstrekking uitvoering onafhankelijk onderzoek deelgebied 3
5-2-2025	Alle bewoners	Nieuwsbrief 9	Voortgang deelgebieden, uitnodiging containerdag
17-2-2025	Omwonenden	Nieuwsbrief 2	
21-2-2025	Alle bewoners	Containerdag	Alle bewoners mogen gebruikmaken van grote afvalcontainers
24-2-2025	Deelgebied 3 / BV	Bijeenkomst	Presentatie onderzoek deelgebied 3 door 5.1.2e 5.1.2e
9-4-2025	Uitnodiging	Bijeenkomst	Deelgebied 3 beslissing
9-4-2025	Deelgebied 2	Brief persoonlijk afgegeven	Deelgebied 1 en 2 tegelijk slopen
22-4-2025	Deelgebied 3	Bijeenkomst	Presentatie reactie en conclusie Mooiland op onderzoek 5.1.2e deelgebied 3
14-5-2025	Alle bewoners	Nieuwsbrief 10	Uitkomst deelgebied 3, stand van zaken deelgebied 1 en 2, aankondiging omgevingsdialoog, aankondiging formele opzegging huurcontracten,
14-5-2025	Omwonenden	Nieuwsbrief 3	Uitkomst deelgebied 3, stand van zaken deelgebied 1 en 2, aankondiging omgevingsdialoog.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2