



COÖPERATIE FINNEWOLD

t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Oldambt
en de Gemeenteraad Oldambt
Postbus 175

9670 AD Winschoten

Betreft: Verzoek om de sloop van de woningen aan de H.J. Siemonsstraat, Finsterwolde tegen te houden

Datum: 12-12-2016

Plaats: Finsterwolde

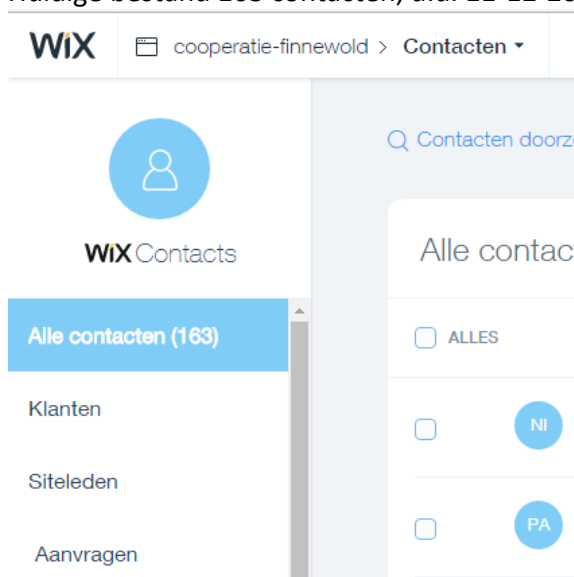
Geacht College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Oldambt en geachte Gemeenteraad van Oldambt,

- Op vrijdag 25-11-2016 hebben we bij de wethouder een gesprek gehad over de prestatieafspraken voor wooncoöperaties.
- Wij hebben op 07-12-2016 ingesproken bij de BMR – Commissie met een verzoek om niet mee te werken aan de sloop van de woningen aan de H.J. Siemonsstraat nr. 56 t/m 74 en 65 t/m 91 te Finsterwolde, met het beroep op de aangenomen Motie van de VCP d.d. 28.05-2014, genaamd: Raad 2014-05-28 - Punt 6B3 - Motie 1 - VCP - sloop sociale huurwoningen Acantus Wij begrijpen dat slechts in uitzonderlijke gevallen een dergelijke motie niet gevolgd gaat worden. Nu er geen draagvlak is voor sloop bij het burgerinitiatief en bij de Vereniging Dorpsbelangen Finsterwolde en er ook een ondersteunende handtekeningenlijst was van zittende bewoners en er voldoende interesse voor de woningen is, verzoeken wij u geen medewerking te verlenen aan de sloopplannen voor Acantus.
- http://prestatieafspraken.datawonen.nl/jive/jivereportcontents.ashx?report=pres_afspr_2015&input_geo=prestatie_corpgem_1721_117931895
Op grond van de vigerende prestatieafspraken doen wij ook dit beroep, omdat er geen draagvlak is bij bewoners, de woningen te exploiteren zijn, deze NIET te slecht zijn en dit ook onderzocht is, is er geen reden om de sloop van de woningen op grond van de vigerende prestatieafspraken te rechtvaardigen.
- De wethouder stelt zich op het punt dat de woningen te slecht zijn, graag zien wij dan het taxatierapport tegemoet van een onafhankelijke taxateur (zonder binding met de corporatie), dat de corporatie aan ons had moeten geven, maar nooit heeft gedaan. Mochten wij dit gemist hebben, dan horen wij dat graag. Bij ons zijn de woningen onderzocht door KAW, de Energieprong (platform31) en 1232 Architecten. Mochten de woningen alsnog getaxeerd moeten worden, dan maken we daarvoor graag eerst een vervolgspraak met de corporatie
- Daarnaast hebben wij gesprek gehad met Bouwgroepen. Twee waren ook bereid te investeren. Eén heeft een offerte liggen voor opknappen v.d. woningen voor 17.500 ex BTW. Dit Bouwbedrijf heeft ook gevraagd hun naam niet aan Acantus te melden totdat Acantus mee wilde werken aan overdracht of renovatie, want heeft aangegeven, anders mogelijk problemen te ondervinden van Acantus. Zij geven aan dit in het verleden eerder ervaren te hebben.
- <http://actiecomiteschierf.wixsite.com/st-coop-finsterwolde/onderzoeksresultaten>
Voor snelle informatie: Interessant verkort procesverslag en investeringen woningen.

Wooncoöperatie Finnewold
p/a H.J. Siemonsstraat 97
9684 CR Finsterwolde

tel 06-57953178
email: fiwoco@outlook.com
contact: projectleider Mevr. Solveij ter Meer

- Dit geeft kort de onderzoeksresultaten weer, mocht u meer informatie nodig hebben, die u niet ook al in uw bezit heeft, dan geven wij u deze graag. De variantenstudie is ook nog beschikbaar en recente onderzoeks-ontwikkelingen, zoals de doorrekening van de aankoop prijs en business case met de tools van Atrivé. Daarnaast hebben wij een uitgebreid dossier met onze kant van het verhaal, die ook de door ons veronderstelde tegenwerking, dan wel geringe medewerking, op dit burgerinitiatief feitelijk kunnen ondersteunen.
- De interesse in de woningen: op een toppunt zijn er meer dan 173 geïnteresseerden geweest, maar ook mensen die zich weer afgemeld hebben, vooral ook door de weinige medewerking op dit project. Acantus zegt nooit geïnteresseerden gezien te hebben, maar zij zijn op de hoogte van de informatiebijeenkomst d.d. 27-05-2016, voor toekomstige bewoners, die mede door de gemeente gefaciliteerd is.
- Huidige bestand 163 contacten, d.d. 11-12-2016:



Reden 1 voor de sloop on hold: we willen beroep kunnen instellen tegen de voorlopige uitspraak van de Aw. Met de woningen gesloopt gaat dat niet lukken, en de rechtsprocedures dienen gevolgd te worden.

- We hebben middels ook een eerste schriftelijke en een tweede mondelinge uitspraak van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) binnen. Informatie kort: zie: <https://www.woonbond.nl/nieuws/woonautoriteit-reageert-klacht-bewonersinitiatief-finsterwolde>
- We gaan volgens de mondelinge informatie van de Aw volledig gelijk krijgen in het feit dat, wij een juiste aanvraag hebben gedaan bij Acantus op 30-12-2015, (met het doen van een beroep op art. 18a woningwet c.s., nl. **mede namens o.a. vijf zittende bewoners**)
- Acantus had direct daarna met ons overleg moeten voeren over het coöperatieplan. Acantus had op voorhand geen inperkende voorwaarden mogen stellen. Er wordt momenteel gekeken naar hoe artikel 4 en artikel 2 lid 4 BTIV gelezen moeten worden.



COÖPERATIE FINNEWOLD

- De lezing van de Aw, betekent in ieder geval dat **ieder bestuursbesluit**, van Acantus en of gemeente Oldambt vanaf 30-12-2015 de datum van de juiste aanmelding bij de corporatie door ons burgerinitiatief, van rechtswege nietig is/zijn geworden. Het aanbod van Acantus voor een projectvoorstel d.d. 16-03-2016 is ook niet rechtsgeldig. Het afwijzen van ons klus/koop projectplan is ook nietig.
- Het projectplan met de huurpilot voor zes woningen, was sowieso al niet conform de wet opgesteld, omdat Acantus, bij dit voorstel ook een beroep wilde doen op artikel 18a Woningwet en de artikelen 2 t/m 4 BTIV. Acantus heeft enkel de keuze voor de woningen aan hert dorpskant open gelaten, waar uiteindelijk VIJF LEEGSTAANDE WONINGEN en één woning met bewoner bij betrokken zou zijn. Dus de 5000 euro en zes maanden tijd voor het coöperatieplan konden nooit uitgekeerd worden en ook het renovatiebudget ad 17.000 euro niet.
- De Aw heeft voorlopig mondeling aangegeven, dat zij op grond van een mogelijke fout in de wetgeving op artikel 4BTIV, willen gaan besluiten, dat het recht op zes maanden voor het opstellen van een coöperatieplan **fictief** is verstreken na onze aanmelding van 30-12-2015.
- Dat er nooit daadwerkelijk overleg over het coöperatieplan heeft plaats gevonden wordt nu vertaald als, in die tijd had u overleg kunnen hebben. Omdat de Aw niet toetst op inhoudelijkheid, maar enkel op wet, gaan ze ook niet kijken, hoe dat proces verlopen is. Dus ongeacht of daar ook tegengewerkt is of eventueel niet zorgvuldig is gehandeld, stelt de Aw zich, voor zover wij het begrepen hebben, op het standpunt dat dat verder niet interessant of relevant is.
- Nu de zes maanden voorbij zijn, zou Acantus enkel 5.000 euro moeten betalen. Acantus heeft per mail inmiddels aangegeven direct na een schriftelijke uitspraak van de Aw, over te willen gaan tot het doen **van een sloopmelding en de woningen te willen slopen, dan wel dat te willen regelen met de gemeente.**
- De woonbond verzoekt ons vanwege de ongewenste precedentenwerking, om tegen deze uitspraak in beroep te gaan. De uitspraak is, als juridisch precedent ZEER ongewenst, mede omdat het enige recht dat de coöperatie had (en de enige verplichting van de corporatie) op grond van artikel 2 lid 4 BTIV, om daadwerkelijk in overleg te gaan met de corporatie over een coöperatieplan, nu volledig uitgehold is tot een enkel verstrijken van zes maanden. Als de corporatie wil, kan een corporatie zes maanden trainen en hoeft dan alleen 5000 euro te betalen. Er zijn inmiddels meer initiatieven die hier tegen aanlopen en die zijn afhankelijk van dit juridisch pionierswerk van ons initiatief.
- Volgens ons had de wetgever beoogd, dit onzorgvuldig handelen te voorkomen door de corporatie verplicht te stellen het initiatief ook te melden bij de minister (de Aw), zoals benoemd in artikel 2 lid 4 BTIV en zou de zes maanden termijn in gaan na melding van het initiatief aan de minister. Hier ging onze klacht ook over, een niet gedane melding conform artikel 2 lid 4 BTIV.
- Tweede kamerlid Albert de Vries van de PvdA heeft op verzoek van Dhr. A. Duivesteijn, initiatiefnemer van de wooncoöperatie, per mail laten weten hierover kamervragen te willen stellen en een motie in te dienen, eventueel een voorstel wetswijziging te doen. We hebben dit gecommuniceerd met de wethouder.
- De woningen stonden volgens onze informatie ook niet vermeld op de beoogde slooplijst van de woonvisie 2015, vanwege het haalbaarheidsonderzoek naar de wooncoöperatie.



COÖPERATIE FINNEWOLD

- Het proces is door Acantus niet zorgvuldig ondersteund, door o.a. niet volledig aanleveren van benodigde gegevens, zoals asbestrapporten, meerjarenonderhoudsplan (MJOP, zoals wij van experts vernomen hebben dat dit aangeleverd behoort te worden) en de taxatierapporten voor de investeringen op microniveau en de vaststelling van de MJOP.

Reden twee voor de sloop on hold: We willen een constructieve procesafpraak met gemeente Oldambt en Acantus.

- Onder de nieuwe prestatieafspraken 2017 is de wooncoöperatie benoemd als mogelijkheid. Dan is er ook naleving mogelijk van een dergelijk project. Wij hebben hier ook specifiek om verzocht, voor de bovengenoemde woningen. Wij hebben hiervoor ook steun gezocht bij HOW en de gemeente Oldambt.
- In deze afspraken is de wooncoöperatie Finnewold benoemd als een bestaand initiatief, dus niet reeds op voorhand beëindigd. Wel zien we op de slooplijst van 2017, 34 woningen benoemd staan, waarvan de sloop reeds gecommuniceerd zou zijn met bewoners. Wij hebben HOW gevraagd of de woningen van Finsterwolde hier ook onder vallen. We hebben hierop nog geen antwoord gehad. Wel is duidelijk dat iedere communicatie over sloop-aanzegging door Acantus, naar bewoners of naar de initiatiefnemers of naar Vereniging Dorsbelangen Finsterwolde of Stichting Coöperatief Finsterwolde, na 30-12-2015, van rechtswege is komen te vervallen door de voorlopige uitspraak van de Aw. Wij zijn dan ook benieuwd of deze woningen in de prestatieafspraken 2017 benoemd zijn. Want dat zou betekenen dat op voorhand al is besloten tot sloop, terwijl er nog een wettelijke uitspraak moet volgen.
- Zoals gezegd in de BMR commissie van 07-12-2016 willen wij Acantus best tegemoet komen, door ook naar een ander projectvoorstel te kijken, met terugbouw van woningen, maar dan willen wij een vervolg procesafpraak ook eerst samen op papier zetten met Acantus en gemeente Oldambt. Wij willen het procesvervolg op elke mogelijke manier doen, geen enkele uitgezonderd.
- In de prestatieafspraken staat na sloop o.a., als mogelijkheid, plannen voor groenaanleg voor en met bewoners als genoemd, maar dit perceel, ligt al tegen een groenstrook aan. Er zijn ook al twee van dit soort initiatieven gerealiseerd in Finsterwolde.
- Acantus benoemd tot nu toe ook als optie, beheer van 'andere' woningen. Dit dient de antisloop niet. Onderhoud kan via andere wettige methodiek veel makkelijker afgedwongen worden (met b.v. huurcommissie). Acantus is hiervan ook op de hoogte. Volgens Acantus is de antisloop dan te lezen, als dat zij deze nu nog bestaande woningen (niet zijn de woningen aan de Siemonsstraat), niet ook gaan slopen, maar voor 2017 staan er geen "nieuwe" sloopplannen id. prestatieafspraken.
- Acantus geeft aan dat wij wat met particulierenbezit mogen doen, maar dit is sowieso mogelijk. De aanpak van de "rotte kies" Siemonsstraat stond al gepland in ons projectplan, met wijkaanpak, (zie eerdere link onderzoeksresultaten). Ook daar wachten we nog op antwoorden van de gemeente.



COÖPERATIE FINNEWOLD

- Acantus heeft in leefbaarheidsplannen alleen een rol als het de leefbaarheid betreft (€125, per corporatiewoning per jaar), in de nabije omgeving. Met de woningen reeds gesloopt, dus ook minder mogelijkheden. Verder is Acantus geen partij voor particulier bezit, tenzij doorontwikkeld voor statushouders. Er is nog een achterestand met huisvesting van statushouders. Wij wilden hierin eventueel ook samenwerken met een projectontwikkelaar, maar dit project heeft na een informatief telefoongesprek met Acantus, niks meer van zich laten horen.
- Omdat er ook een nieuwe initiatiegroep is in Oost Groningen, die graag “zolang mogelijk gezond oud worden”, op de kaart wil zetten, met mogelijk een woonconcept daarbij, willen wij graag meehelpen een dergelijk project op te zetten, liefst ook in de Siemonsstraat. Dit zou ook goed passen bij de geïnteresseerden, die wij zelf hadden, omdat een deel daarvan juist interesse heeft in dit soort projecten. Dit mede vanwege de goedkopere grondprijs en mogelijkheid tot reservering kavels en wooncontingenten voor een burgerinitiatief. Met de alsmaar toenemende zorgkosten door de vergrijzing, is hierdoor ook een aanzienlijke kostenbesparing op de lange termijn te maken. In den lande worden dit soort burgerinitiatieven volop omarmd, zoals Van Stichting Knarrenhof Nederland. Deze heeft ook een dorpsvariant in ontwikkeling. Voor de Eco-variant hebben wij contact met een architectengroep over LLB/HSB woningen (levensloopbestendig en houtskeletbouw).
- Wij hopen echter wel dat eventuele concurrentie met het plan van de Blauwestad, burgerplannen ten aanzien van het wonen, niet in de weg gaat staan.
- Omdat wij vooral bij de gemeente Oldambt steun zoeken als “eerlijke procesbewaker”, verzoeken wij de gemeente, om dit keer wel de steun aan het burgerinitiatief te geven, die nodig is, voor een constructief vervolg van burgerplannen ten aanzien van het wonen. Tot nu toe lijkt de gemeente nog steeds alleen partij te kiezen voor het standpunt en de mening van de corporatie. Wij hebben echter in ons dossier feiten staan, die de stellingname van de corporatie niet ondersteunen. Wij verzoeken dan ook om besluitvorming op feiten te baseren, en niet op meningen.
- Bij uw besluitvorming zien wij ook graag een feitelijke onderbouwing van uw beschikking in deze, zodat wij weten waar u zich op beroept.

Daarom verzoeken wij u vooralsnog de sloop van de woningen aan de H.J. Siemonsstraat, nr. 56 t/m 74 en 65 t/m 91 te Finsterwolde niet door te laten gaan.

Met vriendelijke groet,
Solvejg ter Meer
Projectleider wooncoöperatie Finnewold
0597-522393

fiwoco@outlook.com

Wooncoöperatie Finnewold
p/a H.J. Siemonsstraat 97
9684 CR Finsterwolde

tel 06-57953178
email: fiwoco@outlook.com
contact: projectleider Mevr. Solvejg ter Meer