



Frederikstraat

verslag 2015-02-03



Verslag van de bijeenkomst met de bewoners van Frederikstraat op dinsdag 3 februari 2015 om 19.30 uur op het kantoor van Omnivera aan de Rijnstraat 1.:

Aanwezigen:

Van 7 woningen van Frederikstraat 1 t/m 23 zijn de bewoners aanwezig.

Namens Omnivera:

Benno Gruijters	directeur-bestuurder
Marianne Ouajnan	manager wonen
Ramon Jens	senior medewerker wonen
Suzanne de Jong	woonconsulent

Namens Stichting Huurdersraad:

W. Stek, J. Kuipers, J.W. Heijkoop

1 Welkom

Benno Gruijters heet de aanwezigen van harte welkom.

2 Aanleiding

Op 15 mei 2014 is een bewonersbijeenkomst gehouden voor alle bewoners van de Frederikstraat 1 t/m 23. In oktober 2014 zijn de woonconsulenten bij alle bewoners geweest om te spreken over toekomstige woonwensen. De uitkomst van deze gesprekken wordt in deze vergadering toegelicht.

3 Toelichting

De uitkomst van de gesprekken bij 10 huurders van de Frederikstraat 1 t/m 23 wordt toegelicht. Daarbij komt het volgende aan de orde.

Uitkomst inventarisatie

- 7 huurders (70%) willen blijven huren;
- 3 huurders (30%) willen blijven huren en geven als 2^e optie aan koop te willen overwegen, anders (voorlopig) blijven huren.

Uitkomst inventarisatie toekomstige woonwensen

Bij de toekomstige woonwensen van bewoners spelen persoonlijke omstandigheden, zoals leeftijd en inkomen, een belangrijke rol. Veel bewoners willen verhuizen naar een bestaande sociale huurwoning. Circa 1/3 van de bewoners heeft als 1^e voorkeur locatie Frederikstraat of wijk Over 't Spoor. Circa 1/3 van de bewoners heeft nog geen concrete woonwens voor de toekomst.

4 Toekomst Frederikstraat 1 t/m 23

Omnivera blijft de woningen Frederikstraat 1 t/m 23 verhuren tot 2021. Het jaar 2021 is het einde van de exploitatietermijn van deze woningen. De woningen worden onderhouden op standaardniveau. Dit betekent het vervangen van kapotte zaken en het wind- en waterdicht houden van de woning. Er worden geen woningverbeteringen en/of isolatiemaatregelen (bijv. plaatsen dubbel glas / isolatie) meer uitgevoerd.

Leegkomende woningen worden verhuurd via Totaal Leegstandsbeheer. Als de nieuwe Woningwet van kracht wordt, wordt bekeken of eventueel leegkomende woningen met een tijdelijk contract voor 2 jaar kunnen worden verhuurd.

5 Wat doet Omnivera tussen nu en 2021?

Omdat er de komende jaren andere wetgeving en nieuwe regelgeving wordt verwacht uit Den Haag, is het nu nog niet duidelijk wat mogelijk is rond 2021.

De verwachting is dat in 2018 plannen worden ontwikkeld en definitieve besluiten kunnen worden genomen. Dan kan duidelijk zijn of en wat op de locatie Sluisweg gebouwd kan worden en of dit financieel haalbaar is. Bewoners krijgen dan verdere informatie.

6 Eventueel toekomstige sloop en wat gebeurt er dan?

Mocht er in de toekomst een besluit tot sloop van de woningen komen, dan treedt een sociaal plan in werking voor huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Een sociaal plan regelt onder andere:

- voorrang bij het zoeken naar een passende huurwoning (urgentieregeling)
- een financiële tegemoetkoming in de herinrichting van een andere woning (wettelijke verhuiskostenregeling)
- huurgewenning onder bepaalde voorwaarden
- een financiële tegemoetkoming in de dubbele huurlasten bij verhuizen
- eventueel een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen

7 Vragen - opmerkingen

Tijdens de bijeenkomst komen onder andere de volgende vragen en opmerkingen naar voren.

1. In de presentatie wordt er gesproken over eventuele sloop. Hoe definitief is dat?
Zoals het nu is, zal Omnivera in 2021 de woningen slopen. Echter daarvoor moeten afspraken gemaakt worden met de Gemeente en dat kan pas in 2018.
2. *Zijn er tijdelijke woningen beschikbaar?*
Als er een sloopbesluit is, dan wordt u urgent woningzoekende. Met deze urgentie kunt u 1 keer verhuizen. Bij een verhuizing naar een tijdelijke woning gebruikt u dan de urgentieverklaring. Voor terugkeer naar een nieuwbouwwoning zou ik dan gebruik moeten maken van uw eigen inschrijftijd. De huurdersraad geeft aan dat ze het sociaal plan volgend jaar willen openbreken en deze vraag opnieuw willen bespreken.
3. *Komen er definitief huurwoningen terug op de locatie Frederikstraat?*
Nee, dit is nog niet definitief. Dit zal in 2018 in overleg met de Gemeente bekeken worden. In 2018 is bekend wat een corporatie op dat moment nog mag bouwen en of er vraag is naar huur- of koopwoningen.
4. *Bij de nieuwbouw aan de overkant van de Frederikstraat werd de huidige huurders eerst verteld dat er 5 huur- en 5 koopwoningen voor terugkwamen en dat werden alsnog allemaal koopwoningen.*
Omdat we dat nu nog niet kunnen beslissen, maar pas in 2018, doen we daar op dit moment geen uitspraken over.
5. *Waarom heet het een sociaal plan, terwijl het helemaal niet sociaal is om woningen te slopen?*
De term sociaal is bedoeld om aan te geven dat het een plan is om bewoners, die gedwongen hun woning moeten verlaten, te helpen met o.a. het zoeken naar een andere woning en een financiële tegemoetkoming in de kosten van een verhuizing. Het sociaal plan bevat meer regelingen dan verplicht is.
6. *De meeste huurders willen toch terug?*
Volgens de huisbezoeken is dat circa 1/3 van de bewoners.

7. *Wat als je als huurder eerder weggaat dan 2018?*
Dan komt u niet in aanmerking voor regelingen, die gelden zoals afgesproken in het sociaal plan.
8. *Worden de huurprijzen bevroren?*
De huurprijzen worden bevroren als er een definitief sloopbesluit is.
9. *Het sloopbesluit is nu toch al definitief?*
Het sloopbesluit is een officieel document van de Gemeente en niet van Omnivera.
10. *We krijgen geen onderhoud aan de woningen, maar wel een huurverhoging?*
De woningen zullen op standaard niveau worden onderhouden en de huurprijzen zullen worden bevroren als er een definitief sloopbesluit is.
11. *Mijn burens wonen via Totaal Leegstandsbeheer tegen een erg lage huurprijs. Dat is toch niet eerlijk?*
Huurders van woningen, die verhuurd worden via Totaal Leegstandsbeheer, betalen een gebruiksvergoeding aan Totaal Leegstandsbeheer. Zij hebben een zgn. anti-kraakovereenkomst. Zij hebben geen huurrechten. Juridisch gezien kun je een anti-kraakovereenkomst met een termijn van 2 weken opzeggen. Door de woningen te verhuren via Totaal Leegstandsbeheer en niet leeg te laten staan, blijft de leefbaarheid in de wijk te handhaven
12. *Is er verschil in onderhoud tussen de woningen die door Totaal leegstandsbeheer of Omnivera worden verhuurd?*
Er zit daar wel een verschil in, bijvoorbeeld Totaal leegstandsbeheer gebruikt t2^e handsmaterialen en Omnivera niet.
13. *We hebben nog niet zo lang geleden een nieuwe keuken gekocht via Omnivera. Mochten we besluiten eerder dan 2018 te gaan verhuizen wordt hier dan wat voor geregeld?*
Omnivera zal dit serieus gaan bekijken, ook als er nog geen definitief sloopbesluit is.

8 Sluiting

Benno Gruijters bedankt de bewoners voor hun aanwezigheid.

Hardinxveld-Giessendam, februari 2015