



Sluisweg

verslag 2015-01-27



Verslag van de bijeenkomst met de bewoners van de Sluisweg op dinsdag 27 januari 2015 om 19.30 uur in het EMS gebouw aan de Sluisweg 67^E.

Aanwezigen:

Van 19 woningen van de Sluisweg 67 t/m 129 zijn de bewoners aanwezig.

Namens Omnivera:

Benno Gruijters	directeur-bestuurder
Ramon Jens	senior medewerker wonen
Gerard Voorberg	wijkbeheerder
Hilda Boulet	woonconsulent
Suzanne de Jong	woonconsulent
Francisca Zwartbol	woonconsulent

Namens Stichting Huurdersraad:

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

1 Welkom

Benno Gruijters heet de aanwezigen van harte welkom.

2 Aanleiding

Op 14 mei 2014 is een bewonersbijeenkomst gehouden voor alle bewoners van de Sluisweg. In september 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 28 huurders van de Sluisweg 67 t/m 129 wordt toegelicht. Daarbij komt het volgende aan de orde.

Uitkomst inventarisatie

- 17 huurders (61%) willen blijven huren;
- 8 huurders (28%) willen blijven huren en geven als 2^e optie aan koop te willen overwegen;
- 2 huurders (7%) willen hun huidige huurwoning kopen;
- 1 huurder (3%) wil iets kopen, maar niet de huidige huurwoning.

Dit betekent dat afgerond 90% van de huurders aangeeft als enige of 1^e voorkeur dat zij willen 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. Er blijkt geen uitgesproken voorkeur te bestaan voor (terugkeer naar) de locatie Sluisweg. Wel heeft een aantal bewoners de wens om bij een nieuwe woning duiven te kunnen houden.

4 Toekomst Sluisweg 67 t/m 129

Omnivera blijft de woningen Sluisweg 67 t/m 129 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 Verkoop Sluisweg 55 t/m 63 en Sluisweg 118 t/m 140

De leegstaande en leegkomende woningen aan de Sluisweg 55 t/m 63 en Sluisweg 118 t/m 140 worden verkocht op de vrije markt tegen taxatieprijs.

De huurders van Sluisweg 67 t/m 129 krijgen bij voorrang de mogelijkheid om één van deze woningen tegen taxatieprijs te kopen. Volgorde bij bepalen van de voorrang is de woonduur. De woonduur wordt bepaald op grond van de datum van bewoning in de Gemeentelijke Basisadministratie.

6 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.

7 Eventueel toekomstige sloop en wat gebeurt er dan?

Mocht er in de toekomst eventueel 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

8 Vragen - opmerkingen

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

1. In de presentatie wordt een getal van 8 belangstellende huurders genoemd, die als 2^e optie belangstelling voor koop aangegeven. Totaal 10 belangstellenden is dan toch een redelijk getal om koop mogelijk te maken?
Deze bewoners geven als 1^e optie aan dat zij willen blijven huren. Zij willen de situatie graag houden zoals het nu is.
2. *Lege woningen worden verhuurd via Totaal Leegstandsbeheer. Zij huren voor heel weinig. Wij krijgen wel een huurverhoging en minimaal onderhoud.*
Er is geen sprake van minimaal onderhoud. De woningen worden standaard onderhouden, maar er vinden geen woningverbeteringen meer plaats.
Pas als er voor een woning een definitief sloopbesluit is genomen, vindt er geen jaarlijkse huurverhoging meer plaats.
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 gehandhaafd.

3. *Waarom worden er geen tijdelijke huurcontracten afgesloten, zoals destijds in de wijk Over 't Spoor.*
Dit is niet meer mogelijk. Met de huidige wetgeving geldt een tijdelijk huurcontract als een huurcontract voor onbepaalde tijd. Dat willen we niet. In de nieuwe Woningwet, die waarschijnlijk in 2015 ingaat, is er waarschijnlijk wel de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten voor 2 jaar af te sluiten.
4. *Ik heb belangstelling om een woning te kopen, die nu door TLB wordt verhuurd als anti-kraak. Is dat mogelijk?*
U kunt uw belangstelling kenbaar maken. Als u weet of u een hypotheek kunt krijgen, kan de woning worden getaxeerd en doen wij u een aanbod.
5. *Waarom worden deze woningen ook niet verkocht, zoals de andere woningen aan de overkant?*
De kwaliteit van deze woningen is minder.
6. *Hoe hebben jullie bepaald wat de kwaliteit is?*
Er is in 2012 een conditiemeting gedaan naar de staat van de woningen.
7. *Als 70% van de bewoners wil renoveren, moet Omnivera dat toch doen?*
Dat klopt niet. Het is zo dat, als een woningcorporatie een renovatie-/woningverbeteringsplan in een complex woningen wil uitvoeren, een corporatie een akkoord moet bereiken met minimaal 70% van de huurders van dat complex. Zo'n plan is dus het initiatief van een woningcorporatie. Huurders gaan dan ook een huurverhoging voor de woningverbeteringen betalen. Het initiatief van bewoners om te renoveren valt daar niet onder. Daarnaast is voor het renoveren van de woning een te grote investering nodig. Een nieuwbouwwoning heeft meer comfort en is energiezuiniger.
8. *Als de 4 via Totaal Leegstandsbeheer verhuurde woningen ook voor verkoop in aanmerking komen, is er dan wel voldoende belangstelling om te verkopen?*
Ook als je deze woningen optelt bij de belangstelling voor koop, die door bewoners kenbaar is gemaakt, is er sprake van een versnipperd geheel. Het is niet mogelijk om een blokje woningen te verkopen en het andere te laten staan. De Gemeente wil de uitstraling van de straat zoveel mogelijk behouden.
9. *Kunnen huurders en Omnivera de woning samen opknappen? Kunnen huurders mee-investeren in het opknappen van hun woning?*
Bewoners willen blijven huren voor de huidige huurprijs. Als de woningen worden opgeknapt gaan de huren omhoog. De lage huurprijs maakt deze woningen aantrekkelijk.
10. *Het jaar 2018 snap ik niet. U laat ons weer in onzekerheid. Het zou toch slopen of kopen zijn?*
Er is een grote kans dat de woningen gesloopt worden.
11. *Hoe lang wonen we hier nog?*
6 jaar.
12. *Is er al een sloopbesluit?*
Nee, dat is er nog niet. Zes jaar van te voren een sloopbesluit hebben, kan niet.
13. *We kunnen nog 6 jaar blijven wonen. Dat is vorige keer ook verteld. Wij willen terug naar de Sluisweg. Kunnen we 1 jaar bij u wonen?*

Daar is nog niets over te zeggen. Soms wordt nieuwbouw in fasen gerealiseerd. Als iemand in de 1^e fase uit de woning moet, kan hij niet direct terugverhuizen. Als iemand in een latere fase van sloop woont, kan hij soms direct terug naar een vervangende nieuwbouwwoning. Zo gebeurt dat nu bijv. in de Oranjobuurt.

14. *Komen er koopwoningen op onze plek?*

Doel is vervangen van de woningen. Nu kunnen we geen beloften doen voor 2021.

15. *Laat de woningen maar gewoon staan. Het is een leuk straatje met leuke woningen.*
Daarom wil de Gemeente de sfeer qua bebouwing graag terug op deze locatie.

16. *Het is niet helemaal goed voorgesteld. In de vorige bijeenkomst ging het over óf kopen óf slopen, renoveren was geen optie.*
Renoveren is inderdaad niet mogelijk en er zijn te weinig bewoners die willen kopen.

17. *Ik stel voor dat Omnivera de huur van de woningen niet meer verhoogd, als de woningen dan in zo'n slechte staat zijn.*
De woningen zijn niet slecht, maar wel van een bepaalde leeftijd en bouwkundige staat dat nagedacht moet worden over de toekomstplannen. Iedere huurder krijgt een inkomensafhankelijke huurverhoging, tenzij er een sloopbesluit is genomen. Voor de Sluisweg is nog geen sloopbesluit genomen. Het Rijk stelt de kaders van de inkomensafhankelijke huurverhoging vast. Hoe Omnivera de huurverhoging binnen die kaders gaat uitvoeren, moet nog worden vastgesteld.

18. *Worden de woningen Sluisweg aan de overzijde van de A15 ook verkocht?*
Ja, de woningen Sluisweg 55 t/m 63 worden ook verkocht, als de woningen beschikbaar komen.

19. *Twee bewoners willen kopen. Als de andere 8 bewoners, die koop als 2^e optie noemen, hier hun eerste keus van maken, is kopen van de huidige woning dan wel mogelijk, als iedereen wil?*
De praktijk wijst vaak uit dat niet iedereen kan kopen. Ook al zou dat kunnen, dan is er nog steeds sprake van een versnipperd geheel. Dat 8 bewoners huren als 1^e optie noemen is vooral om de hoogte van de huurprijs. Een woning kopen betekent veel hogere maandlasten en is dus veel duurder.

20. *Als in 2018 pas duidelijk is dat je een woning kunt kopen en je bent op een leeftijd van rond de 45 jaar, dan is een hypotheek moeilijker te krijgen. Nu gaat dat misschien nog wel.*
De banken zijn nu heel voorzichtig met het uitgeven van hypotheekleningen. Misschien zijn de banken over 3 jaar wel weer soepeler in hun beleid.

21. *Er zijn in Hardinxveld geen nieuwbouwwoningen voor een huurprijs van € 400,00.*
Een nieuwbouwwoning kost meer. Als voorbeeld: het kleinste type nieuwbouw huurwoningen in de Oranjobuurt gaat € 620,00 per maand kosten. De huurder krijgt daarvoor een woning met veel energiezuinige voorzieningen. Daardoor gaan de energiekosten van een huishouden omlaag.

22. *Houd ik de helft van mijn tuin over als er nieuwbouw wordt gerealiseerd?*
Daarover is nog niets te zeggen. De Gemeente wil bijvoorbeeld bij een nieuwbouwplan een weg achter de woningen realiseren, zodat de auto's achter de woning geparkeerd kunnen worden.
Nu parkeren we toch ook al achter?
Dat geldt niet voor iedereen.

23. *Er zou nu een klankbordgroep worden gevormd? Wordt dat nu 2018?*

Dat klopt. Als er dan besluitvorming komt, kunnen we met een klankbordgroep verdere plannen maken.

9 Sluiting

Benno Gruijters bedankt de bewoners voor hun aanwezigheid.

Hardinxveld-Giessendam, februari 2015