

Informatieavonden 28 mei en 29 mei

Op 28 en 29 mei 2018 was een informatieavond over het plan voor de vernieuwing van de Bloemenbuurt. Op deze avonden stond het plan en het voornemen om 73 woningen te slopen centraal. Er waren emoties. Van onbegrip tot verdriet, gelatenheid en het vooruitzicht op een nieuwe kans. Er waren ook vragen: "*Waarom zo veel woningen slopen?*", "*Welke invloed heb ik nog om dit plan te veranderen?*". Maar ook vragen naar de toekomst: "*En nu? Waar kan ik naartoe? Wat is de huurprijs van een nieuwe woning?*".

Van deze twee avonden is één verslag gemaakt, dat nu voor u ligt. Er staat veel in.

We hopen dat u zich erin herkent. Ziet u in het verslag tekst *cursief* of *scheef* staan? Dan zijn bewoners aan het woord.

Introductie

Onafhankelijk gespreksleidster Anja Wormeester legt uit waarom we samen zijn. Op 23 mei viel de Bloemenbuurtkrant op uw mat. Daarin stond het plan voor de vernieuwing van de Bloemenbuurt. Het plan heeft een ingrijpend gevolg voor u: namelijk dat uw woning mogelijk gesloopt wordt en u moet verhuizen. Ook al is het plan nog niet definitief, toch zijn er voor u op 28 of 29 mei al speciale informatieavonden. Om uw eerste reactie te horen op het plan en zodat u kunt laten horen wat belangrijk voor u is. Als alles volgens plan gaat, duurt het nog zeker tot najaar 2020 voordat de eerste woningen gesloopt worden.

Gespreksleidster Anja heeft iedereen van harte welkom. Ze stelt de medewerkers van Plavei aan de bewoners voor en geeft de bestuurders van de huurdersbelangenvereniging De Schakel en huurdersvereniging Bergh (alleen aanwezig op 29 mei) het woord om uit te leggen waarom zij erbij zijn.

Uw reacties, bezorgdheid en vragen

Gespreksleidster Anja loopt aan het begin van beide bijeenkomsten de zaal in en vraagt de aanwezige bewoners naar hun reactie.

U kreeg de brief. Wat dacht u? *'Heel wat. Ik wil heel graag terug. Ik ben geschrokken'*.

'Ik woon er 38 jaar, zo'n plek krijg ik nooit meer, ik heb veel in mijn woning geïnvesteerd en nu moet ik weg'. 'We worden uit elkaar gehaald'.

'Ik had niet gedacht dat het onze straat zou zijn'.

Welke vragen heeft u?, vraagt de gespreksleidster Anja. *'Is het zó belangrijk om een park aan te leggen waardoor mensen weg moeten?'* Meerdere mensen in de zaal knikken om te bevestigen dat hen deze vraag ook bezighoudt. *'Waar moet ik nu naartoe'*, is ook een vraag die we veel horen.

Afwachten

Maar er zijn ook bewoners die eerst willen afwachten wat sloop voor hen betekent. En er zijn bewoners die nu niks willen zeggen, maar hun mening en vragen bewaren voor de een-op-een-gesprekken.

Boosheid en onzekerheid

Er is boosheid over de minimale investeringen die Plavei tot nu toe in de woningen heeft gestopt: *'Wat mij het meeste stoort is dat er niet geïnvesteerd is, wat lapmiddeltjes, een likje verf en nu sloop. Iedereen was blij toen we hoorden dat de Bloemenbuurt werd aangepakt, maar nu wordt het sloop'*. Of er zijn vragen over de investeringen die Plavei juist wél in de woningen heeft gedaan, zoals nieuwe

badkamers en keukens, dat nu als weggegooid geld wordt beschouwd: *“Plavei heeft veel geld in mijn huis geïnvesteerd. Dat potje had je kunnen gebruiken voor een renovatie”*.

Er is onbegrip omdat Plavei niets heeft gezegd over mogelijke sloop.

En er is onzekerheid: *‘Kan ik wel terug? In dezelfde woning?’. ‘Stel we moeten eruit, waar moeten we dan heen?’*.

Terugkeer naar de buurt

Een aantal bewoners geeft aan dat het belangrijk is om terug te keren in de Bloemenbuurt. Het is hun thuis, ze voelen zich er op hun gemak. *‘We kennen elkaar, we hebben een band opgebouwd’. ‘Voor mij is het belangrijk dat mijn burens in de buurt blijven.’ ‘Wat is een terugkeergarantie? Kom ik terug in Didam of de hele gemeente Montferland?’*. Ook is er een vraag over wie straks een nieuwe woning krijgt en wie niet.

Uw invloed als bewoner

Bewoners zijn zoekende naar hun invloed. *‘Wat kunnen wij er nog aan veranderen?’*, is een vraag die op meerdere manieren wordt gesteld. *‘Is er een Plan B?’*. *‘Is het plan in beton gegoten?’*, *‘Ons hele blok is tegen, gaat het plan dan niet door?’*.

Peter Sluijs vertelt over het plan

Peter Sluijs begeleidt namens Plavei en de gemeente Montferland de vernieuwing van de Bloemenbuurt. Peter vertelt over het plan. Hij legt uit waarom sloop belangrijk is voor het wonen in de toekomst van Didam. Peter vertelt over de Ideeëndag, het buurtpanel dat aan het plan heeft gewerkt en de stappen die nog komen, zoals de huisbezoeken en de Plandag op 30 juni en het besluit van de bestuurders eind 2018.

Waarom wil Plavei woningen slopen?

Plavei heeft dé taak om mensen met een bescheiden inkomen een passende woning te verhuren. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst. Er zijn veel ontwikkelingen waar Plavei rekening mee moeten houden. We zien dat het aantal ouderen en kleinere huishoudens in Montferland toeneemt. We zien ook dat de vraag naar de woningen verandert. Ouderen willen in de wijk kunnen blijven, en zoeken een woning die net als hun levensfase mee verandert. Er zijn jonge mensen die graag een appartement willen. En die aantallen groeien. Nu staan er bijna alleen ruime eengezinswoningen. Plavei heeft daarom meer typen woningen nodig, zoals levensloopbestendige woningen en appartementen. Daarnaast moeten de woningen energiezuiniger en comfortabeler worden.

Typen woningen

‘Wat is het verschil tussen een seniorenwoning en een levensloopbestendige woning?’, luidt een vraag.

De huidige seniorenwoningen die Plavei wil slopen voldoen niet meer aan de eisen. Ze zijn onvoldoende toegankelijk voor ouderen die minder goed ter been zijn, bijvoorbeeld omdat er een vlizotrap naar de eerste verdieping gaat, omdat er drempels in de woningen zitten of omdat de doorgangen te smal zijn. De levensloopbestendige woningen die wij willen terugbouwen hebben de keuken, de badkamer en een slaapkamer op de begane grond. Ze hebben geen drempels en hebben bredere deuren zodat bewoners eenvoudiger met een rollator kunnen manoeuvreren. Ze zijn niet alleen voor ouderen.

Invloed bewoners

‘Hoe serieus nemen de bestuurders het? Jullie doen alsof de bewoners inbreng hebben. Wat is de kans dat dit voorstel van de baan gaat?’

“Het is 100% zeker dat de Bloemenbuurt wordt aangepakt”, vertelt Peter. Eind van dit jaar is duidelijk hoe de wijk wordt vernieuwd. De bestuurders van de gemeente en Plavei nemen dit besluit. Plavei, gemeente en de 20 bewoners uit het buurtpanel hebben samen stappen gezet om te komen tot dit voorlopig plan. Plavei en gemeente staan er achter. Maar moeten er dingen anders? Dan kunnen nog dingen anders. Zijn er andere inzichten? Dan passen we aan. Het plan is niet in beton gegoten. Maar

een ding staat vast: Plavei heeft in de toekomst andere typen woningen nodig om ook ouderen en kleinere huishoudens een goede woning te geven.

“Heb ik nog iets in te brengen..”

We zijn hier vanavond om uw reacties te horen. We starten in juni de huisbezoeken, waar u alle tijd heeft om een-op-een met Sandra Schouten en Ronald van Kleef te praten over wat sloop voor u betekent en waar Plavei rekening mee moet houden. Als u het belangrijk vindt dat u en uw burens bij elkaar blijven, laat u dit Sandra en Ronald weten. Als u zorgen heeft over de gevolgen van sloop voor bijvoorbeeld uw gezondheid of die van uw huisgenoten, bespreekt u dit dan. Als u heel graag in Didam wilt blijven, zeg het. Bent en blijft u tegen sloop, laat ons dit ook tijdens de huisbezoeken weten. Ook als u kansen ziet en voor sloop bent. En op 30 juni is er de Plandag voor alle bewoners van de Bloemenbuurt. Dit zijn allemaal momenten waar u aan kan geven hoe u erover denkt en wat voor u belangrijk is. Deze reacties inclusief de handtekeningactie gaan samen met het plan in een groot ‘pakket’ mee naar de bestuurders.

“Zitten we nu nog een half jaar in onzekerheid?”, vraagt een bewoonster. Peter legt uit dat deze processen tijd vragen. En waar we ook mee te maken hebben is de gemeenteraad. Die bereiken we niet eerder dan september. Daarna nemen bestuurders het finale besluit.

Waarom wordt wat gesloopt

‘Worden huizen voor een park platgegooid?, We hebben genoeg park in de buurt’, is een vraag en opmerking ineen die we vaker tijdens de bijeenkomsten horen. “Nee, uw woning verdwijnt niet voor een park”, legt Peter uit. Uw woning verdwijnt omdat we de Bloemenbuurt klaarmaken voor de toekomst. We hebben andere typen woningen nodig. En nu doet zich de kans voor om ook de openbare ruimte te verbeteren. Zodoende hebben Plavei, gemeente en twintig bewoners samen gewerkt. Wij zijn geholpen door Guido en Jasper, twee stedenbouwkundigen. De plek van het park en daarmee de sloop van deze woningen is niet zo maar gekozen. Allereerst gaven bewoners in het buurtpanel en vele bewoners tijdens de Ideeëndag aan dat op deze plek de meeste knelpunten zijn. En verder ligt de plek centraal in de wijk. Het is het kruispunt van belangrijke routes (Rozen- en Goudsbloemstraat).

De keuze is op een park gevallen om de wijk groener te maken. We kiezen voor een keer goed, in plaats van op meerdere plekken versnipperd groen. Deze plek is ook gunstig als waterberging. En het park geeft verkoeling in warme dagen. Hoe het park er precies uit gaat zien, gaan we samen met bewoners later uitwerken.

Peter legt uit dat de gemeente Montferland snapt dat het park onderhouden moet worden. Kortom, beheer en onderhoud van het park is een voorwaarde. Gemeente weet dat er geld voor moet zijn. Anders is een park geen goed idee.

Transparantie

‘Krijgen we een terugkoppeling van wat de bewoners vinden? Hoe openbaar en inzichtelijk zijn de gegevens uit de huisbezoeken?’

Tijdens de huisbezoeken delen bewoners persoonlijke informatie met ons. Deze gesprekken zijn vertrouwelijk en delen we **niet**. We gaan wel kijken hoe we op de Plandag een algemeen beeld kunnen geven van de meningen, de zorgen en de wensen die Sandra en Ronald tijdens de huisbezoeken ophalen.

Waarom renoveert u niet?

‘U hebt zo’n 25 miljoen euro te besteden, dan kunt u toch renoveren? En als het plan niet doorgaat en onze woningen worden gerenoveerd, krijgen we dan een fikse huurverhoging?’. ‘Moeten we ook de woning uit als er gerenoveerd wordt?’

We renoveren in het plan 136 woningen. Uw woning zit er niet bij. We maken de Bloemenbuurt klaar voor de toekomst: de woningen én de openbare ruimte. We hebben andere typen woningen nodig omdat we moeten voldoen aan een veranderende vraag naar woningen. Dat is een belangrijk uitgangspunt tijdens de vernieuwing. De Bloemenbuurt kent vooral ruime eengezinswoningen. We zullen hoe dan ook woningen slopen.

Hoe we precies gaan renoveren, werken we uit. Dat doen we zodra de bestuurders over het plan

hebben besloten. We overleggen over de plannen voor renovatie met de bewoners wiens woning wordt gerenoveerd. Er is een kans dat u ook tijdelijk verhuist als er een renovatie is.

Asbest

Een bewoner heeft een vraag over mogelijke asbest in de woningen. *'Kan het asbest kwaad voor de omwonenden als de woningen gesloopt worden?'* Voordat een woning gesloopt wordt, verwijderd een gecertificeerd bedrijf asbest volgens wettelijke voorschriften.

Molenwijk

'Waarom niet de Molenwijk slopen?', luidt een vraag. "Dat weet ik niet", zegt Peter. "Daar ben ik eerlijk in. We komen daarop tijdens de Plandag terug."

Sandra Schouten vertelt over wat er gebeurt als sloop definitief is

Sandra vertelt over wat er gebeurt in het geval sloop definitief wordt. Bewoners die wonen in een woning die gesloopt wordt, hebben voorrang op andere woningzoekenden die via Entree reageren op woningen. Zij krijgen namelijk een zogenaamde stadsvernieuwingsurgentie zodra het definitieve sloopbesluit is genomen. Deze voorrangregeling geldt binnen het Entree-gebied (dat gebied strekt zich uit van Didam en de hele gemeente Montferland tot de regio Arnhem en Nijmegen). Het geldt voor het volledige woningaanbod van Entree. U kunt zelf op zoek gaan. Het kan gaan om een wisselwoning (als u wilt terugkeren) of een definitief huis. We kunnen ook samen met u naar een geschikte woning zoeken. Sandra vertelt dat zij en Ronald dit tijdens de huisbezoeken persoonlijk met bewoners bespreken.

Sandra raadt aan om op zoek te gaan naar andere woonruimte **zodra** het sloopbesluit is genomen. U krijgt op dat moment stadsvernieuwingsurgentie. De globale planning is dat wij op zijn vroegst najaar 2020 de eerste woningen slopen, als alles volgens plan gaat. Het spreekt voor zich dat wij pas kunnen slopen als u verhuist bent.

Voorrang

Voorrang betekent dat u voorrang heeft op 'normale' woningzoekenden. Reageren er meerdere woningzoekenden met (stadsvernieuwings)urgentie op dezelfde woning? Dan gaat degene met de langstlopende urgentieverklaring voor. Wanneer twee woningzoekenden reageren op dezelfde woning en beiden hebben een urgentie die op exact dezelfde datum is toegekend, dan heeft degene met de langste meettijd voorrang.

Wat is meettijd? Op het moment dat u zich inschrijft bij Entree wordt gekeken naar de datum dat u volgens het bevolkingsregister op het huidige adres woont. Deze datum is de meettijd.

Sociaal Plan

Sandra legt uit dat Plavei een Sociaal Plan heeft. Dat is een document waarin de rechten en plichten staan bij sloop van woningen. Het is bedoeld om duidelijkheid te geven aan huurders. Rechten en plichten moeten goed geregeld zijn. Ons Sociaal Plan wordt bij elk project onder de loep genomen en goedgekeurd door de huurdersbelangenvereniging. Het Sociaal Plan treedt in werking als er een definitief sloopbesluit is genomen.

Er staat onder andere in:

- dat we bewoners een verhuiskostenvergoeding geven;
- een terugkeergarantie naar de Bloemenbuurt geven;
- dat we in een aantal gevallen (onder voorwaarden) investeringen vergoeden die bewoners in hun huis gedaan hebben;
- we huurgewenning geven als de huur van de nieuwe woning hoger blijkt te zijn.

De verhuiskostenvergoeding

Sandra vertelt dat u van Plavei een verhuiskostenvergoeding krijgt als u als gevolg van sloop uw woning moet verlaten. Het bedrag van de verhuiskostenvergoeding wordt vastgesteld door de

Rijksoverheid. Ieder jaar wordt het bedrag aangepast met het inflatiecijfer van het afgelopen jaar. Het bedrag per 2018 bedraagt € 5.993,-. Vanaf de ingangsdatum van het Sociaal Plan komt u in aanmerking voor de verhuiskostenvergoeding.

'Plavei keert geen hoger bedrag voor de verhuiskostenvergoeding uit dan de overheid vaststelt', antwoordt Sandra op de vraag van een bewoner of Plavei meer dan de wettelijk bepaalde verhuiskostenvergoeding gaat geven. 'Wij gaan weer op andere manieren verder dan de wettelijke eisen, doordat u bijvoorbeeld terugkeergarantie krijgt en huurgewenning (indien van toepassing). En omdat wij in een aantal gevallen onder heldere voorwaarden de aanpassingen die u in uw huis heeft gedaan (de zogenaamde Zelf Aangebrachte Voorzieningen) vergoeden. Verhuist u tijdelijk naar een wisselwoning, dan ontvangt u eenmalig nog € 250,- extra.

Terugkeer naar de buurt

Wordt uw woning gesloopt, dan krijgt u terugkeergarantie. Of u er nou een maand of vijftig jaar woont. De terugkeergarantie geldt voor de hele Bloemenbuurt. Dat betekent dat u terug kunt keren in een nieuwbouwwoning of in een bestaande woning in de Bloemenbuurt als deze vrij komt. Afspraken hierover staan in het Sociaal Plan.

"Kan ik aangeven dat ik weer naast mijn burens wil wonen?", vraagt een bewoonster. "Ja, dat kunt u aangeven", antwoordt Sandra. "Ik kan niet beloven dat het gaat lukken, maar geeft u het aan in het huisbezoek". Uiteraard proberen wij zoveel als mogelijk aan uw wensen tegemoet te komen. We gaan hierover graag met u in gesprek tijdens de huisbezoeken. De precieze spelregels/ toewijzingsregels leggen we vast in het Sociaal Plan.

Huurprijs

Sandra laat ook zien hoe hoog de huurprijs wordt van de nieuwe woningen: er komen **sociale huurwoningen** die onder € 710,68 (prijsspeil 2018) per maand liggen.

- 70% heeft een huurprijs onder € 597,30.
- Daarnaast bouwen we ook woningen terug die een huurprijs hebben tussen € 597,30 en €640,- en woningen met een huurprijs tussen € 640,- en € 710,68.

"Ga ik meer betalen voor de nieuwe nieuwbouwwoning?", luidt een vraag. Sandra legt uit dat als u gaat wonen in een woning die ongeveer even groot is, Plavei verwacht dat de totale woonlasten van huurders niet stijgen. Met woonlasten bedoelen we dat wat u betaalt aan huur, elektriciteit en gas. Oftewel, het kan zijn dat de huur van de nieuwe woning hoger is, maar deze hogere huur wordt bij een gemiddeld energieverbruik gecompenseerd door lagere energielasten, omdat we nul-op-de-meter-woningen bouwen.

Nul-op-meter-woningen

Een aantal bewoners zegt dat de beslissing om terug te keren afhankelijk is van hoe de nieuwe woningen eruit zien. *'Hoe groot zijn ze? Is er misschien al een maquette van de nieuwe woningen?'*, luiden de vragen. Hoe de woningen eruit zien weten we nog niet. Als u terug wilt keren, vragen wij u op een bepaald moment om met ons mee te denken over de ontwerpen van de woningen.

Wat we wel weten is dat alle nieuwbouwwoningen zogenaamde **nul-op-de-meter-woningen** worden. Dit zijn woningen die even veel energie opwekken (door bijvoorbeeld de zon) als ze verbruiken. Uiteraard is de hoogte van de energierekening ook afhankelijk van uw eigen verbruik.

Huisdieren

'In hoeverre wordt er rekening gehouden met huisdieren?' Uw honden, vissen in de vijver of eventuele duiven in de duiventil noteren wij tijdens de huisbezoeken. We zoeken samen met u naar een oplossing.

Wisselwoningen

Als u terug wilt keren, verhuist u tijdelijk naar een wisselwoning. *'Waar staan de wisselwoningen?'*, wordt gevraagd. Dat weten we niet. Dat is afhankelijk van woningen die vrij komen. Als u graag in Didam wilt blijven, dan is dat zo en staat uw wisselwoning in Didam. De wisselwoningen zijn eenvoudig gestoffeerd. Ze zijn bedoeld voor tijdelijke bewoning. U hoeft niet te behangen of gordijnen

op te hangen. Er ligt ook vloerbedekking (denkt u aan laminaat, tapijt of iets dergelijks). U zult ongeveer een tot twee, misschien wel drie jaar in een wisselwoning wonen. Sloop-nieuwbouw duurt ongeveer een jaar en dan gaat alles helemaal volgens het boekje. We zijn echter afhankelijk van allerlei dingen. Flora en fauna zijn bijvoorbeeld heel belangrijk. Wonen er nog vleermuizen, dan moeten wij maatregelen nemen, voordat wij mogen starten met de sloop en nieuwbouw.

Jaarlijkse huurverhoging

Uit de zaal klinkt een opmerking over de jaarlijkse huurverhoging die ook dit jaar is aangekondigd: *'Ik denk dat dit voor iedereen belangrijk is. Waarom durft Plavei vanaf 1 juli nog een huurverhoging door te voeren?'* Sandra legt uit dat wij de huren al jaren slechts matig verhogen. Uw huur wordt bevroren, dus niet meer verhoogd, zodra het Sociaal Plan van kracht is. Het Sociaal Plan gaat in, nadat er een definitief sloopbesluit is genomen.

Afronding

Gespreksleidster Anja rondt na zo'n twee uur de bijeenkomsten af. Bewoners verlaten de zaal en een aantal schrijft zich al in voor de huisbezoeken. Wij danken u voor de grote opkomst.