



Notulen

Vergadering : Klankbordgroep Bergambacht Centrumgebied
Datum : 14 februari 2011
Locatie : Kantoor QuaWonen te Bergambacht
Aanwezig : Mevrouw G.M. Stigter
Mevrouw M. Heikoop
Mevrouw C.M. de Keiser
Mevrouw C. de Jong
Mevrouw M. v.d.Wijngaard
De heer A. van Zuijlen
De heer J. Vermeulen
De heer C. Boom, Huurdersvereniging Samen Wonen
De heer K. van Wingerden
De heer S. de Jong
De heer J. R. Dekker (tot 20.30 uur)
Mevrouw R.E.M. v.d. Berg, bewonersbegeleider QuaWonen (voorzitter)
De heer J.Reedijk, projectleider QuaWonen

Afwezig : Mevrouw v.d.Dool
Notulist(e) : Lenie Brussé

1. Opening / agenda vaststellen.

Mw. v.d. Berg opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen welkom.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Het is de eerste vergadering van de klankbordgroep dus stelt iedereen zichzelf voor.

2. Mededelingen, inkomende en uitgaande stukken.

De heer Dekker deelt mede het belangrijk te vinden het doel van de Klankbordgroep goed voor ogen te houden. Het doel is op te komen voor de gezamenlijke belangen van alle bewoners en deze boven individueel belang te stellen om zo tot een goed Sociaal Plan voor iedereen te kunnen komen. Informatie uitwisseling naar elkaar is zeer belangrijk.

Er zijn geen inkomende of uitgaande stukken.

3. Afspraken.

Afgesproken wordt met informatie transparant om te gaan door bijvoorbeeld alle bewoners de goedgekeurde notulen van de Klankbordgroep te verstrekken. De heer Boom zal navragen of het mogelijk is de notulen op de website van de Huurdersvereniging te publiceren. Verder wordt afgesproken dat er tijdens de vergaderingen van de klankbordgroep in het algemeen belang wordt gesproken en niet over individuele zaken. Ook moeten de leden van de klankbordgroep op de hoogte zijn van informatie e.d. die wordt verstrekt onder de bewoners. Omgekeerd wordt ook QuaWonen op de hoogte gebracht van eventuele initiatieven die door de leden van de klankbordgroep worden ondernomen.

Iedereen heeft ervaren dat er veel onbegrip en onzekerheid is onder de bewoners. Het is belangrijk dat er snel duidelijkheid komt en dat iedereen weet waar hij of zij aan toe is. Het zo snel mogelijk vaststellen van het sociaal plan speelt hierin een grote rol.



4. Actuele stand van zaken.

De heer Reedijk deelt mede dat eind deze maand of begin maart de Gemeente alle bewoners van Bergambacht zal uitnodigen voor de eerste participatieronde. De stedenbouwkundige heeft een aantal modellen gemaakt van wat er mogelijk gebouwd kan gaan worden. Iedereen kan daarop reageren. De ideeën en meningen van de bewoners worden meegenomen bij het opstellen van het definitieve ruimtelijk plan. Er volgt nog een tweede participatieronden waarin het de bedoeling is om een aantal uitgewerkte varianten te tonen. De verwachting is dat nog voor de zomervakantie een keuze is gemaakt over de definitieve plannen.

De Gemeente stelt de kaders vast en de voorzieningen, daarbinnen ontwikkelt QuaWonen verschillende bouwprojecten. Er zullen echter niet meer woningen worden teruggebouwd dan het huidige aantal en er wordt geen grootschalige hoogbouw toegepast.

De heer Van Zuijlen merkt op dat de bewoners vrezen voor het verliezen van hun eigen buitenruimte omdat de Gemeente meer algemene groenvoorzieningen en parkeer gelegenheid wil realiseren. Deze buitenruimte maakt juist het wonen zo aantrekkelijk voor de bewoners. Het is belangrijk dat deze en andere meningen op de participatieavond worden gedeeld.

Het plan rondom de Secr.Schippersstraat (naast de oude brandweerkazerne) is reeds afgerond. Er worden daar 39 levensloopbestendige woningen en een parkeergarage gerealiseerd. De woningen krijgen een 55+ label.

5. Sociaal Plan.

Tijdens de vergadering wordt het sociaal statuut doorgenomen. Aan de hand van het statuut worden de verschillende aspecten van het herhuisvesten besproken. De leden van de klankbordgroep zijn van mening dat er snel duidelijkheid moet komen over wat er precies gaat gebeuren en wat dit voor bewoners betekent. Hieruit komt naar voren dat men voornemens is het sociaal plan zo goed en zo snel mogelijk op te stellen. Een aantal zekerheden zijn al bekend. Het sociaal plan moet minimaal een jaar lopen voordat er gesloopt mag worden. Dit betekent dat vanaf de ingangsdatum van het sociaal plan het sowieso één jaar duurt voordat de woningen gesloopt worden. Langer kan altijd, maar korter niet.

Een ander vaststaand feit is dat de huurcontracten minimaal een half jaar voor aanvang van de sloop door QuaWonen worden opgezegd op basis van dringend eigen gebruik. Bij de huuropzegging doet QuaWonen een akkoordverklaring die bewoners enkel hoeven te ondertekenen en terug moeten sturen. Vindt een bewoner eerder een woning dan moet deze bewoner zelf de huur op zeggen bij QuaWonen.

Bij het ingaan van het sociaal plan worden de bewoners urgent en hebben zij voorrang op andere woningzoekende. Vanaf de ingangsdatum hebben alle bewoners recht op hetgeen wat is afgesproken in het sociaal plan, zoals vastgestelde tegemoetkomingen en het bevroren van de huurprijs.

Het Sociaal Plan geldt uitsluitend voor huurders met een huurcontract en daarmee zijn onderhuurders uitgesloten. Alle rechten die aan het sociaal plan kunnen worden ontleend zijn slechts per huishouden van toepassing en dus niet individueel.

Voor de bewoners van de Bloemengarde gaat het sociaal plan eerder in dan voor de bewoners van fase 2. De woningen aan de Bloemengarde worden tussen medio 2012 – medio 2013 gesloopt, voor fase 2 is dit tussen medio 2015 – medio 2018. Daardoor is het zaak dat de bewoners van de Bloemengarde eerder geherhuisvest zijn dan de bewoners van fase 2. Door het sociaal plan voor de bewoners van de Bloemengarde eerder in te laten gaan dan voor de bewoners van fase 2 hebben de bewoners van de Bloemengarde in feit voorrang. Het streven is om een gedeelte van de bewoners van fase 2 door te laten stromen naar de nieuwbouw van de Bloemengarde.

Aan de orde komen de mogelijkheden tot terugkeren. Iedere bewoner is vrij om terug te keren ongeacht het type woning, wel moet de woning passend zijn. De gezinsamenstelling is minder bepalend geworden, een alleenstaande mag ook een vierkamerwoning betrekken. Passendheidscriteria die voor de bewoners van toepassing zijn, is het inkomen en de labeling van een woning. Het inkomen moet passen bij de huurprijs en de labeling moet passen bij de leeftijd van de bewoners. Zo kunnen terugkerende bewoners niet in aanmerking komen voor woningen die gelabeld zijn als zij niet voldoen aan die labeling.



De situatie voor de senioren in Bloemgaarde is zorgelijk omdat er in het plangebied van de Bloemgaarde geen seniorenwoningen worden teruggebouwd. Terugkeren ligt daarom voor de senioren van de Bloemgaarde minder voor de hand. De Secr. Schippersstraat en 't Ingse Hof zijn goede alternatieven waar de bewoners van Bloemgaarde voorrang zouden kunnen krijgen. Om voor deze bewoners het verhuizen naar een wisselwoning te besparen is het wenselijk dat de oplevering van bijvoorbeeld de Secr. Schippersstraat dichtbij de sloopdatum van Bloemgaarde ligt. De bewoners van fase 2 zouden voorrang kunnen krijgen op de nieuwbouw van de Bloemgaarde. De klankbordgroep stelt voor om de bewoners van fase 2 voorrang te geven op de nieuwbouw van de Bloemgaarde, ongeacht het label van die woningen. Mw. v.d. Berg zegt toe dit intern te bespreken (A).

Om de bewoners te helpen in hun keuze menen aanwezigen dat zij goed en duidelijk geïnformeerd moeten worden over huurprijzen, huurtoeslag en andere zaken. Het huisbezoek zou hiervoor een goede gelegenheid zijn. Mw. v.d. Berg zegt toe tijdens de huisbezoeken de bewoners vrijblijvend zo goed mogelijk te informeren over de mogelijkheden en gevolgen (A).

Het sociaal plan dat wordt opgesteld geldt voor zowel de eerste als tweede fase. De heer Van Zuilen meent dat voor de tweede fase het Sociaal Plan wellicht zou moeten worden aangepast indien hier aanleiding toe is. Mw. v.d. Berg antwoordt dat indien er bepaalde zaken spelen die een andere kijk op de herhuisvesting kunnen geven, dit in de klankbordgroep wordt besproken. Zij verwacht dan ook niet dat dit nodig zal zijn, maar zal het intern bespreken (A).

Het onderwerp communicatie in het algemeen verdient de nodige aandacht. Er verschijnen tegenstrijdige artikelen in de plaatselijke pers en dit is erg verwarrend. Helaas heeft QuaWonen hier geen invloed op maar is wel verantwoordelijk voor de informatie welke bijvoorbeeld op haar website wordt gepubliceerd. Mochten daar opmerkingen over zijn dan hoort QuaWonen deze graag. Afgesproken wordt dit onderwerp elke vergadering te agenderen (A).

Mw. Heikoop meent dat bij het tot stand komen van het sociaal plan advies van een onafhankelijke professionele organisatie nuttig kan zijn. Meestal wordt in dergelijke situaties dan een beroep gedaan op de Woonbond. Dhr. Boom ligt deze mogelijkheid toe. Omdat de meerderheid hier niet direct iets voor voelt, is besloten om alleen indien daar aanleiding toe is de Woonbond in te schakelen.

Voorzieningen aangebracht onder de Wet Maatschappelijke Ondersteuning zullen, indien mogelijk, door QuaWonen in de nieuwe woning worden terug gebracht.

Toewijzing van woningen en urgentie gebeurt op basis van inschrijfduur als woningzoekende. Het aanwijzen als urgent gebeurt voor alle bewoners op dezelfde dag, de volgordebepaling is dus afhankelijk van de inschrijfduur. Indien een bewoner verhuist naar een bestaande woning dan moet deze bewoner zelf reageren op vrijkomende woningen. De urgentie geldt voor alle K5 gemeenten, dit betekent dat de bewoners in de hele K5 voorrang hebben op andere woningzoekende. Overigens geldt andersom ook dat urgenten binnen de K5 ook aanspraak kunnen maken op een woning in Bergambacht. De heer Dekker meent dat voor de bewoners van Bloemgaarde een uitzondering moet worden gemaakt en dat zij altijd als eerste voor een levensloopbestendige woning in aanmerking moeten komen voor bijvoorbeeld bewoners van buitenaf. Voor hun zijn er immers bijna geen mogelijkheden tot terugkeren naar een gelijkwaardige woning. Mw. v.d. Berg antwoordt dat dit voor nieuwbouwwoningen wellicht mogelijk zal zijn, door de bewoners van de Bloemgaarde voorrang te geven op de nieuwbouw van de Secr. Schippersstraat en 't Ingse Hof. Voor bestaande woningen is dit helaas uitgesloten. In de volgende vergadering zal hierop worden teruggekomen (A).

Bij het toewijzen van de woningen is het inkomen van belang. Helaas dreigen hierdoor terugkerende bewoners met een inkomen van hoger dan € 33.614,- niet in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (een huur tot € 652,52). QuaWonen mag per jaar 10% van alle mutatie in de sociale huurwoning toewijzen aan bewoners met een hoger inkomen. Deze 10% wil QuaWonen inzetten voor stadsvernieuwingsurgenten. Het is bij deze



toewijzing niet van belang hoeveel iemand boven de gestelde inkomensgrens uitgaat. Helaas is het nu onmogelijk in te schatten om hoeveel bewoners het zou kunnen gaan.

In het beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV-beleid) is vastgesteld dat bewoner vrij veel zelf mogen doen aan de woning, echter wordt hier geen vergoeding voor gegeven indien men de woning verlaat. Voor bewoners in een sloopwoning pakt dit extra hard uit, zij konden immers niet weten dat de woning gesloopt zou worden. Om deze reden wordt voor een aantal ZAV's wel een tegemoetkoming verstrekt. Er wordt bij deze vergoedingen uitgegaan van de volkshuisvestingskwaliteit en er wordt een afschrijvingstermijn gehanteerd van zeven jaar. De tegemoetkoming wordt alleen uitbetaald wanneer deze daadwerkelijk achter blijft in de woning. Bewoners hebben ook de mogelijkheid om een ZAV mee te nemen, echter moeten er altijd basis voorzieningen in de woning achter blijven. Een compleet overzicht van de voorzieningen die onder dit beleid vallen zullen aan de leden van de klankbordgroep per email worden verstrekt (A).

Er zal soepel worden omgegaan met hoe de woning wordt achtergelaten, maar de standaard voorzieningen zoals een keukenblok met kastjes moeten wel aanwezig blijven om de woning eventueel tijdelijk te verhuren. Met het naderen van de sloopdatum zal de soepelheid groter worden. De heer Vermeulen vraagt naar schuurtjes e.d. in de tuin en of deze door de bewoners zelf verwijderd moeten worden. De bewoners kunnen deze zelf verwijderen of QuaWonen laat dit mee nemen in de sloopwerkzaamheden. Voorwaarden is wel dat de schuurtjes leeg worden gemaakt, met name alle middelen en materialen van chemische samenstelling. Dit betekent dat er geen potten verf e.d. in de schuurtjes mogen achterblijven.

Aan de bewoners wordt een tegemoetkoming verstrekt in de verhuiskosten en herinrichtingskosten van € 5.764,00 (per 1 maart 2011) en wordt er via een wisselwoning verhuisd een extra tegemoetkoming van € 1.271,00 (per 1 maart 2011). Tevens wordt een wisselwoning gestoffeerd en schoongemaakt. De kale huurprijs van een wisselwoning is nooit hoger dan de kale huurprijs van de huidige woning. Bij het betrekken van een wisselwoning wordt wel uitgegaan dat men terugkeert naar een nieuwbouwwoning. Besluit een bewoner de wisselwoning permanent te willen bewonen dan volgt er een berekening van de huurderiving en de kosten van inrichting die de bewoner dan verschuldigd is.

Wanneer men een tuin heeft en weer een woning met tuin zal betrekken krijgt men een tegemoetkoming van € 432,00 (per 1 maart 2011). Wanneer bewoners de gordijnen achterlaten, komt men in aanmerking voor een vergoeding van € 136,00 (per 1 maart 2011).

Wanneer de huur wordt opgezegd wordt er een afspraak gemaakt met de opzichter. Hij zal de woning controleren, ook worden er afspraken gemaakt over het wel of niet verwijderen van bepaalde zaken. Veertien dagen na de controle wordt 80% van de tegemoetkoming(en) uitbetaald, de rest na het inleveren van de sleutel, mits de gemaakte afspraken wat betreft de oplevering zijn nagekomen. Eventuele huurachterstand wordt met de vergoeding(en) verrekend. De vergoeding voor eventuele Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV beleid) wordt in zijn geheel na het inleveren van de sleutel uitbetaald. Van de kosten aan een dubbele maand huur bij verhuizing naar een definitieve andere woning of wisselwoning wordt de hoogste huur door QuaWonen betaald. Verhuist een bewoner naar een koopwoning, dan wordt een maand huur vergoed.

QuaWonen is bereid om aan bewoners die niet in staat zijn zelf de verhuizing te regelen de nodige hulp te bieden. De kosten hieruit voortvloeiend zijn echter wel voor rekening van de betreffende bewoner en worden ingehouden op de tegemoetkomingen.

Het onderwerp leefbaarheid verdient de nodige aandacht en zal als een vast agendapunt worden opgenomen (A). Suggesties en adviezen zijn hierin zeer welkom. Mw. Stigter vraagt wat er inmiddels aan de overlast van jeugd nabij Bloemengarde is gedaan. Mw. v.d. Berg heeft hier niet direct een antwoord op maar zal dit bij de Front Office navragen. De suggestie wordt gedaan om een zogenaamde "Mosquito" te installeren, dit is een kastje dat een hoge toon produceert die alleen jonge mensen kunnen horen. Mw. v.d. Berg zal de suggestie meenemen (A).



De heer Boom deelt in dit verband mede, dat Stichting Jongerenwerk en de Gemeente wel bezig zijn geweest met het realiseren van een jeugdsociëteit maar dat de gesprekken helaas zijn stukgelopen.

Aanwezigen wensen zorgvuldigheid in het kiezen van tijdelijke huurders. Besloten wordt de Bloemengarde en de duplexwoningen aan de Julianastraat en Badhuisstraat uitsluitend tijdelijk te verhuren aan maximaal twee personen. Voor de eengezinswoning aan de Secr. Schippersstaat aan maximaal vijf personen.

6. Wat verder ter tafel komt.

Mw. Stigter vraagt of er een mogelijkheid is van huurgewenning. Mw. v.d. Berg antwoordt dat dit niet meer wordt toegepast, dit is gecompenseerd in de hoogte van de tegemoetkomingen. QuaWonen hanteert hogere tegemoetkomingen dan wettelijk bepaald.

7. Sluiting

De volgende vergadering vindt plaats op woensdag 9 maart 2011 aanvang 19.00 uur.

Mw. v.d. Berg zal alle opmerkingen en suggesties proberen te verwerken in een concept Sociaal Plan welke de volgende vergadering zal worden besproken (A).

Mw. v.d. Berg sluit de bijeenkomst om 22.00 uur en bedankt een ieder voor zijn inbreng en aanwezigheid.

8. Actielijst

Naam	Handeling	Datum
Mw. v.d. Berg	fase 2 voorrang op nieuwbouw fase 1, ongeacht labeling	9-3-2011
Mw. v.d. Berg	aandacht voor huurtoeslag	z.s.m
Mw. v.d. Berg	aanpassing sociaal plan indien nodig	9-3-2011
Mw. v.d. Berg	communicatie als aandachtspunt	telkens
Mw. v.d. Berg	leefbaarheid	telkens
Mw. v.d. Berg	Voorrang fase 1 op Secr. Schippersstraat & 't Ingse Hof	9-3-2011
Mw. v.d. Berg	overzicht ZAV voorzieningen aan kbg	z.s.m.
Mw. v.d. Berg	Mosquito	9-3-211
Mw. v.d. Berg	Sociaal plan concept	9-3-2011