



Notitie

Aan : Huurdersvereniging Houdt zicht
Van : Marcel Korthorst
Datum : 24 augustus 2022
Betreft : Reactie op Adviesaanvraag plan van aanpak 010 en 310

We ontvingen op 14 juli uw advies op onze adviesaanvraag plan van aanpak (PvA) 010 en 310 d.d. 2 juni 2022. U leest in deze notitie onze inhoudelijke reactie, die door de vakantieperiode later is dan de normale termijn van twee weken. Daarnaast willen we vooral met u verder in overleg. Dat geeft de mogelijkheid om een beter inzicht over standpunten en meningen te krijgen, maar biedt ons wellicht ook de mogelijkheid om dichter bij elkaar te komen.

We volgen in deze reactie de volgorde van onderwerpen uit uw advies van 14 juli.

Reactie op advies t.a.v. complex 310

- Sociaal Statuut: Wij volgen het Sociaal Statuut voor het tot stand brengen van een bewonerscommissie en stemmen de door hen te verrichten taken af. In complex 010 is al een bewonerscommissie actief. Voor complex 310 hebben we via de briefkaartenactie inmiddels contact met een groep bewoners die mee wil denken. We horen graag nog van hen op welk niveau ze mee willen denken. Als bewonerscommissie of als klankbordgroep. Wij vinden het van belang dat we een brede vertegenwoordiging spreken. En stemmen ook graag samen met de bewonersvertegenwoordiging af hoe we dit naar de overige bewoners vormgeven. In ieder geval bieden we de bewonersvertegenwoordiging externe ondersteuning (zoals de bewonerscommissie 010 krijgt van de woonbond).
- Planning uitvoering: de uitvoering vindt gefaseerd plaats en stemmen we af met de bewonerscommissie. Er is ruimte voor individuele keuze (vloerisolatie bijvoorbeeld) en deels worden de werkzaamheden collectief uitgevoerd als planmatig onderhoud 'plus' (schilderwerk in combinatie met HR++ beglazing bijvoorbeeld).
- PV-panelen: onderdeel van het PvA is inderdaad om ná het vervangen van de dakbedekking PV-panelen aan te laten brengen bij woningen waar de bewoner hiermee instemt. We kiezen voor dezelfde systematiek als bij de Scheepsbuurt (in samenwerking met Wocozon).
- Gelet op de stijging van energiekosten en het niet toepassen van een huurverhoging voor de energetische verbeteringen is de verwachting dat de bereidheid tot deelname hoog zal zijn. We verwachten daardoor dat voor de collectieve ingrepen 100% deelname goed te realiseren is. Wij zijn van mening dat dit groot onderhoud is waar, zonder huurverhoging, geen 70% akkoord van de bewoners voor hoeft te worden gehaald. Dit nemen we uiteraard op in de nadere uitwerking en afstemming met de bewonerscommissie/klankbordgroep.
- Het voorzien in het voorbereiden van de woningen op elektrisch koken zal worden uitgevoerd in de vorm van het aanbrengen van een lege buisleiding in de kruipruimte, voorafgaand aan het aanbrengen van vloerisolatie onder de begane-grond vloer. Dit willen we ook standaard uitvoeren bij mutatiewoningen in overige complexen.

Reactie op advies t.a.v. complex 010 (excl. de sloop/nieuwbouw elementen):

- Sociaal Statuut: Uiteraard volgen wij het Sociaal Statuut voor het tot stand brengen van een bewonerscommissie en stemmen we de door hen te verrichten taken af. In complex 010 is al een bewonerscommissie actief.
- De suggestie om voor de renovatie en voor de sloop/nieuwbouw aparte bewonerscommissies tot stand te brengen bespreken we in ons overleg met de BC010.
- Planning uitvoering renovatie: de uitvoering vindt gefaseerd plaats en stemmen we af met de



bewonerscommissie. Er is ruimte voor individuele keuze (vloerisolatie bijvoorbeeld) en deels wordt e.e.a. collectief uitgevoerd als planmatig onderhoud 'plus' (schilderwerk in combinatie met HR++ beglazing bijvoorbeeld).

- PV-panelen: onderdeel van het PvA is inderdaad om ná het vervangen van de dakbedekking PV-panelen aan te laten brengen bij woningen waar de bewoner hiermee instemt. Er wordt gekozen voor dezelfde systematiek als medio dit jaar ook toegepast bij de Scheepsbuurt in samenwerking met Wocozon. Het blijft mogelijk om naderhand alsnog de woning te voorzien van PV-panelen als het inzicht van de bewoner op enig moment verandert en standaard bij mutatie.
- Het realiseren van energetische maatregelen blijft overwegend een individuele keuze van de bewoner. Gelet op de stijging van energiekosten en het niet toepassen van een huurverhoging voor de energetische verbeteringen is de verwachting dat de bereidheid tot deelname hoog zal zijn.
- Leefbaarheidsthema's: Wij gaan graag met u, maar vooral met de bewonersvertegenwoordiging het gesprek aan over onze ideeën hoe we samen de leefbaarheid in deze complexen positief kunnen stimuleren. Daarbij nemen we voor complex 310 ook graag de uitkomsten van onze briefkaartenactie mee. Daarin komt een aantal thema's die u aangeeft in uw advies ook terug.

Reactie t.a.v. de sloop/nieuwbouw 20 woningen complex 010

U adviseert negatief over de keuze voor sloop en nieuwbouw op deze plek:

- Gestapelde bouw van kleinere woningen ziet u niet als een goede toevoeging van het woningaanbod. U geeft aan dat deze voor senioren klein zijn. En ook voor jongeren niet interessant, want het is de opstap naar een grotere woning waarbij ze dan hun inschrijfduur kwijtraken. Wij gaan hier graag met u over in gesprek. Want wij zijn er voor de huidige huurders, maar ook voor de huurders van de toekomst. En betrekken graag de huidige wooncrisis en ons strategisch portefeuilleplan in dat gesprek.
- Verder weegt u de belangen van de zittende huurders zwaarder dan die van woningzoekenden. En u geeft ook aan dat wij onvoldoende openstaan voor inspraak. Wij begrijpen dat u opkomt voor de belangen van de bewoners van de te slopen woningen. De bestaande woningcrisis maakt dat we naar alle mogelijkheden zoeken om het aantal woningen uit te breiden. Daarbij hebben wij bij de inloopbijeenkomsten, de presentatie aan de bewoners- en gebiedscommissie en in gesprekken met bewoners van de 20 sloopwoningen ook positieve geluiden gehoord. Zo geven meerdere mensen aan deze herontwikkellocatie wél logisch te vinden. Het idee om woningen in Hoek van Holland toe te voegen en hiermee ook de woningdiversiteit te verbreden en zo de leefbaarheid van de buurt te vergroten, blijft daarmee overeind. Wel is het reden om het er samen en breder nog eens goed over te hebben. Bijvoorbeeld onder welke voorwaarden het plan wel bespreekbaar kan zijn.

Wij herkennen ons niet in de kritiek op de wijze waarop de plannen zijn gepresenteerd. Het is onmogelijk (en ook onwenselijk) om de plannen op eenzelfde moment aan alle stakeholders te presenteren. In de communicatie over het PvA zijn juist zeer zorgvuldig keuzes gemaakt over de volgorde en wijze van communiceren.

Evenmin herkennen we ons in het verwijt dat er geen enkele gelegenheid zou zijn gegeven om over aanpassing van de plannen te praten. Wij hebben ons open opgesteld en voorlichtingsavonden en overleggen georganiseerd.

De woningnood vraagt om een vergroting van de woningvoorraad. Dan is het ook goed voor de leefbaarheid van de wijk om de woningbehoefte af te stemmen op de (toekomstige) behoefte. Dit wordt ook door u onderkend. Wij zijn ook benieuwd naar wat de dorpsraad hier van vindt. Door de sloop van de 20 eengezinswoningen en het bouwen van 42 appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens willen we hier, binnen onze bescheiden mogelijkheden, een bijdrage aan leveren. En we komen ook op voor de belangen van de woningzoekenden die in deze processen nogal eens ondervetegenwoordigd worden. WVH blijft overigens ook actief op zoek naar nieuwbouwlocaties om de woningnood terug te dringen.



Tot slot. Bouwgrond is schaars en bouwen is duur. Bovendien willen we de huren voor onze doelgroep betaalbaar houden. Dat maakt dat er grenzen zijn in mogelijkheden betreffende bijvoorbeeld de oppervlakte van woningen. Als WVH hebben we momenteel een groot aantal 55+ woningen (de flats) met een wel heel groot oppervlakte. Dit is voor één-/tweepersoons huishoudens niet realistisch bij nieuwbouw wanneer we woningen ook nog betaalbaar willen houden.

Reactie t.a.v. de Tuin van Klaas

Fijn dat u positief staat tegenover de invulling met tiny houses. Wij gaan uiteraard het gesprek aan met de direct omwonenden. Dat doen we na een nadere haalbaarheidstoets in samenspraak met de gemeente. Wij gaan met uw adviezen aan de slag. Als dit plan verder is uitgewerkt komen wij er bij u op terug.