



Aan De raad van de gemeente Nieuwegein	Datum 12 januari 2012
Onderwerp Beantwoording brief ex art. 42 RvO van de fractie SP dd 09-12-2011 inzake sloopplannen flatwoningen Mitros op de Sluyterslaan in 2015 (zie 2011-447).	Portefeuillehouder B.J. Lubbinge
Afdeling Griffie	Bijlagen

2012-009

Nieuwegein



Ruimtelijke Ontwikkeling

Contactpersoon Chris Versluijs

Telefoon 030-6071237

Fax

E-mail C.Versluijs@Nieuwegein.nl

Fractie SP
t.a.v. Dhr. Stekelenburg
Helmkruid 6
3434 CT NIEUWEGEIN

Datum 3 januari 2012

Uw kenmerk -

Kenmerk RO/ 2173568 B123596

Onderwerp vragen ex art. 42 RvO
inz. "sloopplannen
flatwoningen Mitros op
de Sluyterslaan vanaf
2015"

VERZONDEN 11 JAN. 2012

Geachte heer Stekelenburg,

In uw brief ex art. 42 RvO van 6 december 2011 inzake "sloopplannen flatwoningen Mitros op de Sluyterslaan vanaf 2015" vermeldt u onder meer dat tijdens een informatieavond voor de bewoners door Mitros uit de doeken is gedaan wat er staat te gebeuren op de Sluyterslaan. Volgens u is duidelijk dat een groot deel van de bewoners niet zullen kunnen terugkeren na de voorgenomen sloop. Van de 152 sociale huurwoningen nu zullen er naar uw mening maar maximaal 80 appartementen van het type sociale huur overblijven. Deze 80 zijn inclusief 40 seniorenwoningen (sociale huur). Voor de rest komen er 120 koopappartementen. U bent ontstemd over het verdwijnen van zoveel sociale huurwoningen. U stelt dat ongeveer 100 huishoudens hierdoor gedupeerd zullen worden, er vanuit gaande dat onder de terugkerende bewoners zich minimaal 40 senioren bevinden. Anders zal dit getal nog hoger worden.

Uw fractie stelt hierover 13 vragen aan ons college, die wij hierna beantwoorden. Uw brief volgt op onze eerdere briefwisseling over dit onderwerp, bestaande uit uw brief van 5 oktober 2011 (2011-378) en onze beantwoording van 26 oktober 2011 (2011-394).

Vraag 1: Heeft Mitros in de afgelopen periode de nieuwbouwplannen gedeeld met het college en is daaruit gebleken dat Mitros voornemens is 120 koopwoningen te realiseren? Zo ja, waarom heeft u dit niet aangegeven in antwoorden op eerdere schriftelijke vragen dit najaar van de SP? Graag een overzicht van de contacten tussen Mitros en de gemeente in het afgelopen jaar over de sloop en nieuwbouw met opgave van datum, aard van het contact en het onderwerp van het besprokene.

Voor een beter begrip van het onderwerp, wijzen wij u op het volgende. In de vergadering van mei 2009 is de gebiedsvisie Jutphaas Wijkersloot door de gemeenteraad vastgesteld (2009-206). In het raadsvoorstel kunt u lezen dat in het kader van de gebiedsvisie alle grote complexen in deze wijk in het bezit van de woningcorporaties Jutphaas Wonen en Mitros aan de orde komen. Onder het kopje

Bladnummer 2/7

Kenmerk RO/

Onderwerp vragen ex art. 42 RvO inz. "sloopplannen
flatwoningen Mitros op de Sluyterslaan vanaf
2015"

"uitvoering" van het raadsvoorstel leest u onder meer het volgende: "Waarmee wordt gestart? Hierbij is het ook bepalend waar op dit moment de grootste urgentie ligt. Voor de corporaties is dat de aanpak van hun bestaande bezit en het realiseren van nieuwbouw. Het gaat dan om de ingrijpende woningverbetering van de torenflats door Jutphaas Wonen, het realiseren van nieuwbouw aan de Richterslaan door Mitros. Verder begint Mitros met de aanpak van de flats aan het Nijpelsplantsoen en de Sluyterslaan". Tot zover dit citaat.

Mitros heeft in de afgelopen periode de nieuwbouwplannen niet met ons college gedeeld. Wij herhalen het gestelde in ons antwoord op uw vorige brief. "Ons college heeft van Mitros omtrent de plannen met de woningen aan de Sluyterslaan geen formeel verzoek (een principeverzoek of projectaanvraag) ontvangen. Wij wachten in dezen de voorstellen van Mitros af. Via de reguliere bestuurlijke en ambtelijke contacten is ons bekend dat Mitros als corporatie en eigenaar van een groot aantal woningen ter plaatse een visie ontwikkelt op de toekomst van haar bezit aan de Sluyterslaan. Wij hebben van Mitros begrepen dat sloop van de woningen wordt overwogen". Samenvattend zijn wij van mening dat u door ons met de beantwoording van uw vorige brief en de beantwoording van onderhavige brief, voor zover dat in ons vermogen ligt, volledig over dit onderwerp bent geïnformeerd.

Vraag 2: Mitros heeft op de bewonersavond aangegeven dat er begonnen wordt met de sloop aan de kant van het winkelcentrum Nedereind. Als eerste op de planning staan onder andere de seniorenwoningen en Mitros liet doorschemeren dat dit de reden is om aan deze kant van de Sluyterslaan te beginnen. Uit de signalen die Mitros afgeeft leidt mijn fractie af dat het college mogelijk onderhandeld heeft over de bouw van de seniorenwoningen. Aangegeven werd dat als gesprekspartners van de gemeente wethouder Lubbinge en ambtenaar Versluis optreden. Dit impliceert dat de gemeente al langer en op een dieper detailniveau dan in de eerdere schriftelijke werd aangegeven, met Mitros in onderhandeling is over dit hele plan. De SP wil weten of dit klopt en wat er in de eerdere schriftelijke antwoorden allemaal is weggelaten? Waarom wordt er verder aan de kant van het Nedereind begonnen? De flats aan de kant van City Plaza zijn er erger aan toe, mede vanwege de heiwerkzaamheden voor het nieuwe stadscentrum. De flats hebben aantoonbaar meer scheuren en andere schade dan de flats aan de kant van het Nedereind.

Uit "signalen" leidt uw fractie af dat ons college mogelijk onderhandeld heeft met Mitros over de nieuwbouw van seniorenwoningen aan de Sluyterslaan. Feit is echter dat wij over de plannen met de Sluyterslaan niet met Mitros hebben onderhandeld. Wij kunnen volstaan met de eerder gegeven verwijzing naar de gebiedsvisie Jutphaas Wijkersloot, waaruit blijkt dat u en wij sinds mei 2009 weten van de aanpak door Mitros van de flats aan de Sluyterslaan. De gebiedsvisie Jutphaas Wijkersloot is in opdracht van Mitros, Jutphaas Wonen en de gemeente Nieuwegein ontwikkeld en een gezamenlijke verantwoordelijkheid van deze drie partijen. Mitros heeft de visie op de Sluyterslaan in eigen huis ontwikkeld en is zelf verantwoordelijk voor de inhoud ervan.

Bladnummer 3/7**Kenmerk** RO/**Onderwerp** vragen ex art. 42 RvO inz. "sloopplannen
flatwoningen Mitros op de Sluyterslaan vanaf
2015"

U stelt vervolgens dat als gesprekspartners van de gemeente in dit onderwerp wethouder Lubbinge en ambtenaar Versluis (moet zijn: Dhr. Versluijs) zouden optreden. Wat in dit verband onder gesprekspartners moet worden verstaan, komt elders in de beantwoording van uw vragen aan de orde. Wethouder Lubbinge is belast met de portefeuille Volkshuisvesting en Dhr. Versluijs is werkzaam bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Op bestuurlijk niveau moet hierbij ook wethouder Reusch worden genoemd, als projectportefeuillehouder van (de gebiedsvisie) Jutphaas Wijkersloot. Zoals wij bij de beantwoording van uw vorige brief reeds stelden, beschouwen wij de plannen van Mitros als een voornemen. Een voornemen dat moet worden omgezet in een projectaanvraag oftewel principeverzoek aan het adres van ons college.

Gaarne informeren wij u over de ontwikkelingen die zich in de periode tussen uw twee brieven over dit onderwerp hebben voorgedaan. Waar wij in de vorige brief nog spraken over "reguliere ambtelijke en bestuurlijke contacten" is één en ander inmiddels geformaliseerd. Wij werken binnen de gemeente met vaste procedures bij dit soort initiatieven van corporaties en projectontwikkelaars. De projectaanvraag oftewel het principeverzoek is hiervan de eerste stap. Binnen de ambtelijke organisatie is zoals gebruikelijk een accounthouder toegewezen aan dit project. In dat verband heeft inmiddels twee maal een ambtelijk overleg met Mitros plaatsgevonden. Voorts heeft op uitnodiging van Mitros een ambtelijk vertegenwoordiger alle drie de informatieavonden voor de bewoners als toehoorder bijgewoond.

Zeker niet alle, maar wel de belangrijkste van de door u naar voren gebrachte vragen zullen in genoemd overleg en bij de meningsvorming in ons college aan de orde komen. Wij zijn momenteel niet overtuigd van de noodzaak tot sloop. Wij willen nagaan of renovatie mogelijk is. De bewijslast voor dit alles ligt bij Mitros. Afhankelijk hiervan kunnen ook andere onderwerpen aan de orde komen. Welke aantallen en soorten woningen worden bij nieuwbouw teruggebouwd? Wat zijn de ruimtelijke mogelijkheden van deze locatie bij nieuwbouw? Wij verwachten dat nog geruime tijd gemoeid zal zijn met de indiening door Mitros van een principeverzoek Sluyterslaan. Wij denken eerder in een periode van maanden dan in weken.

Vraag 3: Doordat de plannen zich tot na 2020 uitstrekken en aan nieuwe bewoners alleen tijdelijke contracten worden aangeboden, zal mogelijk verpaupering ontstaan doordat veel mensen naast nieuwe bewoners komen te wonen die weinig relatie met de buurt hebben en een veel lagere huur gaan betalen (volgens Mitros). Wat gaat het college hieraan doen?

Mocht deze situatie zich voordoen, dan is dat in eerste instantie een verantwoordelijkheid van de verhuurder Mitros. Voor het tijdelijk verhuren van woonruimte is op grond van de Leegstandwet een vergunning van het gemeentebestuur vereist. Om mogelijke verpaupering tegen te gaan zijn diverse ondersteunende

Bladnummer 4/7

Kenmerk RO/

Onderwerp vragen ex art. 42 RvO inz. "sloopplannen
flatwoningen Mitros op de Sluyterslaan vanaf
2015"

maatregelen mogelijk. Hiermee zijn de afgelopen jaren al goede ervaringen opgedaan. Voor meer informatie verwijzen wij ook naar het Algemeen Sociaal Plan Nieuwegein, met name naar de artikelen 14 tot en met 17.

Vraag 4: Is het college met de SP van mening dat het verdwijnen van tientallen sociale huurwoningen uit Nieuwegein een ernstige en onwenselijke zaak is? Zo ja, wat heeft het college ondernomen of wat gaat het college doen om het verdwijnen van deze aantallen sociale huurwoningen te voorkomen?

U doelt hierbij op een besluit tot sloop en vervangende nieuwbouw. De meningsvorming over dit onderwerp binnen ons college moet nog plaatsvinden. Daarvoor is veel meer tijd en veel meer informatie nodig. Wij hebben ons als college de afgelopen periode twee keer over het onderwerp Sluyterslaan gebogen, beide keren naar aanleiding van uw brieven. Voor onze meningsvorming is meer nodig. Wij moeten ons breder en ook bij de direct betrokkenen informeren om tot een afgewogen oordeel te komen. Zie tevens de beantwoording bij vraag 2, met name de laatste alinea daarvan.

Vraag 5: Mitros heeft aangegeven dat de sociale huurwoningen die worden teruggebouwd in verschillende prijsklassen zullen worden gerealiseerd. De maximale huurprijs kan € 620 worden volgens Mitros. Voor veel bewoners zal een dergelijk bedrag financieel onhaalbaar zijn waardoor nog meer van de huidige bewoners afvallen als potentiële terugkeerkandidaat. Wat gaat het college doen om deze mensen naar goede vergelijkbare en betaalbare woningen te begeleiden? Hierbij dient in acht genomen te worden dat de flats op de Sluyterslaan tot het bestand sociale huurwoningen hoort dat nu een huurniveau heeft dat voor minima en mensen in uitkeringen nog net betaalbaar is. Veel andere sociale huurwoningen in onze gemeente voldoen daar niet aan.

Uw vraag betreft de situatie waarin tot sloop en vervangende nieuwbouw wordt besloten. Mocht het zover komen dan heeft bij ons de differentiatie van die woningen in aantallen en soorten de volle aandacht. Zie tevens de laatste alinea van de beantwoording van vraag 2.

Vraag 6: Mitros heeft aangegeven dat de bewoners met een vast huurcontract een verhuisvergoeding zullen krijgen van ruim € 5.000. Echter veel van de bewoners zitten in een schuldsaneringstraject. Bekend is dat voor deze mensen geldt dat ze de verhuisvergoeding niet aan de verhuizing mogen besteden maar deze direct in het kader van de schuldsanering wordt weggestreept. Wat gaat het college doen om deze mensen goed te laten verhuizen naar een andere (tijdelijke) woning? Welke uitzonderingen gaat het college maken in de regelgeving om dit in goede banen te leiden?

Wij vinden het nog wat vroeg om deze gedetailleerde vraag te beantwoorden. Een verhuiskostenvergoeding is een zaak tussen verhuurder en huurder. Mocht de geschetste situatie zich in de toekomst voordoen, dan is dat een aandachtspunt voor de verhuurder Mitros.

Bladnummer 5/7

Kenmerk RO/

Onderwerp vragen ex art. 42 RvO inz. "sloopplannen
flatwoningen Mitros op de Sluyterslaan vanaf
2015"

Vraag 7: Uit de informatie van Mitros is gebleken dat de bewoners urgentieverklaringen krijgen wanneer de sloop van flats aan de orde komt. Is het college van mening dat voor alle bewoners binnen Nieuwegein een geschikte woning gevonden dient te worden? Wat gaat de gemeente doen om in deze behoefte te voorzien?

Indien tot sloop zou worden besloten, dan is stadsvernieuwingsurgentie aan de orde. De Huisvestingsverordening is van toepassing. Een dergelijke urgentie heeft een regionale werking. Stadsvernieuwingsurgenten kunnen binnen bepaalde regels zelf bepalen in welke van de regiogemeenten zij zich willen vestigen. Het is niet aan ons om de keuzemogelijkheden van stadsvernieuwingsurgenten te beperken.

Vraag 8: De voorgenomen plannen zullen het gebied rond de Sluyterslaan voor de periode tot 2022 in een bouwput veranderen. Welke maatregelen worden er door het college getroffen om de overlast voor buurtbewoners tot een minimum te beperken gedurende deze periode?

Deze vraag is nu nog niet aan de orde, maar doet zich voor als tot sloop en nieuwbouw is besloten. Mocht dit aan de orde komen, dan zullen wij ons op dat moment daarover buigen. Daarbij kunnen wij terugvallen op de ervaring die in de loop der jaren met soortgelijke projecten in Nieuwegein is opgedaan.

Vraag 9: Mitros heeft aangegeven dat de bewoners die vanaf nu met een tijdelijk contract worden toegelaten op de Sluyterslaan, een veel lagere huur gaan betalen dan de bestaande bewoners. Dat terwijl deze bestaande bewoners feitelijk ook tijdelijke bewoners zijn geworden door de plannen van Mitros. Een aanzienlijke verlaging van de huren voor deze mensen lijkt gerechtvaardigd, zeker gezien de abominabele toestand waarin de woningen zich over het algemeen verkeren. Mitros trok op de eerste informatieavond het boetekleed aan en gaf toe dat het onderhoud sterk verwaarloosd is. Welke acties gaat het college ondernemen om voor de bestaande bewoners een compensatie te regelen in het woononderhoud?

Wij gaan geen actie ondernemen om voor de bestaande bewoners een compensatie te regelen in het woononderhoud. De betreffende woningen zijn niet ons eigendom en de bewoners zijn niet onze huurders. Wij treden niet in de rollen van eigenaar en huurder die anderen bij dit onderwerp (hebben te) spelen.

Vraag 10: De woningen op de Sluyterslaan vallen in energielabel F/G. Hierdoor verstoken bewoners tot € 200 per maand. Waarbij niet eens alle ruimten van bij voorbeeld een driekamerflat warm worden. Deze toestand is onacceptabel wat de SP betreft en de SP vraagt het college deze mensen tegemoet te komen in een mogelijke stookkostenregeling. Gezien het feit dat veel van de bewoners mogelijk tot 2020 moeten wachten tot er nieuwbouw komt of een vervangende woning, zijn deze absurd hoge stookkosten niet acceptabel. Welke acties gaat het college ondernemen om de mensen tegemoet te komen?

Bladnummer 6/7

Kenmerk RO/

Onderwerp vragen ex art. 42 RvO inz. "sloopplannen
flatwoningen Mitros op de Sluyterslaan vanaf
2015"

Ook gaan wij geen gemeentelijke stookkostenregeling treffen voor de bewoners van de flats aan de Sluyterslaan. De betreffende woningen zijn niet ons eigendom en de bewoners zijn niet onze huurders. Wij treden niet in de rollen van eigenaar en huurder die anderen bij dit onderwerp (hebben te) spelen.

Vraag 11: Over het algemeen leggen gemeenten met woningbouwcorporaties in een Algemeen Sociaal Plan vast dat een minimum percentage van de bewoners de plannen voor sloop of renovatie dient te steunen. Mitros heeft aangegeven dat de gemeente andere afspraken heeft gemaakt waarbij een draagvlakmeting om de genoemde percentages te peilen, niet gedaan hoeft te worden. Klopt dit, en waarom heeft het college hiervoor gekozen? Is het college het met de SP eens dat de voorgenomen sloopplannen niet kunnen en mogen worden uitgevoerd wanneer niet de meerderheid van de bewoners de plannen onderschrijft? Zo nee, waarom niet?

Het Algemeen Sociaal Plan waarop u wijst heet voluit het "Participatie protocol en algemeen sociaal plan Nieuwegein" en is samen met de Huisvestingsverordening van belang indien tot renovatie of sloop wordt overgegaan. Het is in 2010 tot stand gekomen na onderhandelingen tussen de drie Nieuwegeinse woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente.

De door u aangehaalde bepaling kennen wij van enkele grote steden, maar zouden wij niet als algemeen gebruikelijk willen aanmerken. Bij de voorbereiding van de overeenkomst is voor wat betreft de gemeentelijke inbreng indertijd kennis genomen van het ASP in de gemeente Utrecht, waarin deze bepaling was opgenomen. Wij hebben toen overwogen dat een renovatie of sloop niet alleen afhankelijk zou moeten zijn van een gekwantificeerd vetorecht van de bewoners. Een afweging tussen meer belangen en meer partijen heeft onze voorkeur. Naast de bewoners denken wij bij dit vraagstuk bij voorbeeld aan het volkshuisvestingsbelang, het belang van de eigenaar van de woningen, het belang van en voor de gemeente en het belang van de woningzoekenden.

Vraag 12: Mitros heeft aangegeven dat renovatie onhaalbaar lijkt en alleen sloop en nieuwbouw te realiseren zijn. Onduidelijk is welke kosten gemoeid zouden zijn met renovatie en de SP dringt erop aan bij het college om deze kosten boven tafel te krijgen. Onze vragen: Is het college op de hoogte van de kosten van een eventuele renovatie? Is het college van mening met de SP dat indien renovatie mogelijk is, deze optie te verkiezen is boven het laten verdwijnen van vele tientallen sociale huurwoningen? Zo nee, welke visie heeft het college op nieuwbouw ten opzichte van renovatie?

Het antwoord op deze vragen is door ons reeds gegeven bij de beantwoording van vraag 2, met name in de laatste alinea van onze beantwoording.

Vraag 13: Afsluitend: Op de informatieavond was duidelijk te merken dat de meeste bewoners zich onzeker voelen over de komende periode en dat men boos is en

Bladnummer 7/7

Kenmerk RO/

Onderwerp vragen ex art. 42 RvO inz. "sloopplannen
flatwoningen Mitros op de Sluyterslaan vanaf
2015"

verontwaardigd over het achterstallig onderhoud. Wat gaat het college doen richting de bewoners om duidelijk te maken aan Nieuwegein dat het belang van de bewoners boven dat van de Mitros wordt gesteld?

Wij hebben oog voor het belang van de betrokken bewoners. Het gaat ons echter te ver om bij voorbaat één belang of één partij boven dat van anderen te stellen. Kenmerk van een overheid is juist dat veeleer een afweging van belangen moet plaatsvinden. Zie tevens onze beantwoording van vraag 11.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



drs. P.C.M. van Elteren
secretaris



F.T.J.M. Backhuijs
burgemeester

Bijlagen

Kopie aan

