

Beantwoording door Vivare van aanvullende vragen oriënterende raadsvergadering sloop – nieuwbouw deelgebied 3 Velp-Zuid dd 19 nov '24

16-12-2024 dd .

1. *Is er gerekend aan de klimaat- en milieu impact voor beide scenario's (Groot onderhoud en sloop-nieuwbouw)?*

Antwoord: In de eerder gemaakte raamovereenkomst zijn geen afspraken gemaakt over het berekenen van de verschillen als het gaat om de impact hiervan op de beide scenario's. Daarom hebben we deze berekeningen, net als bij de andere deelgebieden niet gemaakt.

2. *Waarom is deelgebied 3 als laatste aan de beurt?*

Antwoord: Uit art. 6 in de raamovereenkomst blijkt dat aanpak voor de wijkvernieuwing mede bepaald werd aan de hand van de urgentie/noodzaak om riolering te vervangen (dan nl. ook budget aanwezig voor aanpak openbaar gebied). Deelgebied 3 en 6 werden daar als laatste in de planning opgenomen:

- 6.4 Deelgebied 1 start planvorming 2010, volgens prognoses gereed 2015
- Deelgebied 4 start planvorming 2010, volgens prognoses gereed 2019
- Deelgebied 2 & 5: start planvorming 2015, volgens prognoses gereed 2020
- Deelgebied 3 & 6: start planvorming 2020, volgens prognoses gereed 2025

3. *Hoe staat het met de kwaliteit van het woningbezit. Kunnen we vergelijkbare situaties verwachten in andere buurten?*

Antwoord: Vivare heeft verder geen woningen met een vergelijkbare onderhoudsstaat als nu in dit deelgebied drie van Velp-Zuid. De slechte staat van de 138 woningen in Velp heeft te maken met het uitstel van onderhoud waarvan we de redenen eerder hebben toegelicht.

4. *Waarom heeft het zolang geduurd?*

Antwoord: De lange duur van de planvorming in deelgebied 3 en daarmee onzekerheid voor de huurders, heeft te maken met verschillende strategische en financiële keuzes, ook van rijksoverheid. Aedes heeft bijvoorbeeld lang gestreden voor afschaffing verhuurderheffing (per 1-1-2023 ten einde) waardoor er ook bij Vivare weer investeringsruimte is. En met veranderende doelstellingen. Denk aan de woningnood, wetgeving (langer zelfstandig thuis wonen dus levensloopbestendige woningen) en het aanpakken van de leefbaarheid in de wijk, zoals meer diversiteit en meer openbaar groen.

4. *Als de monumentenstatus toegekend wordt, wat zijn de gevolgen voor het plan?*

Antwoord: Vivare moet dan terug naar de tekentafel en nieuwe plannen maken en aan gemeente opnieuw ter toetsing voorleggen. Het huidige plan is namelijk niet uitvoerbaar als we een deel van de woningen laten staan. We halen dan de doelstelling om te verdichten niet en dragen dus minder bij aan het oplossen van de woningnood. Daarnaast levert dit alles structurele vertraging op en zal de onrust verder toenemen. We maken natuurlijk niet graag bezwaar tegen een eventueel aanwijzingsbesluit van het college van B&W van gemeente Rheden als samenwerkingspartner.

5. *Klankbordgroep, werkgroep ... hoe zit dat en wat loopt al?*

Antwoord: Er is een klankbordgroep ondersteund door HVR sinds het starten van de wijkvernieuwing volgens de in mei 2012 gesloten raamovereenkomst. Voor deze groep kon iedereen zich aanmelden. Vivare overlegt regelmatig met deze klankbordgroep samen met de HVR. In deze groep zit een goede afspiegeling van de wijk met voor- en tegenstander van de sloop. Er zijn nu voor het project spelregels opgesteld waarin onder andere staat dat belangrijk nieuws en nieuwe ontwikkelingen voor alle huurders als eerste door Vivare naar buiten worden gebracht.

Voor de stedenbouwkundige visie van het laatste deelgebied (deelgebied 3), is er na de inloopavond op 16 april 2024 een werkgroep opgericht. Ook hiervoor kon iedereen uit deelgebied 3 zich aanmelden. En in een nieuwsbrief hebben we mensen actief uitgenodigd om mee te denken over de nieuwe wijk in deze werkgroep.

Een bewonersgroep met huurders die tegen de sloop van hun woning zijn, heeft zich na een actieavond op 17 oktober 2024 (om de sloop tegen te houden) bij Vivare gemeld. Zij willen als bewonerscommissie functioneren. En zij presenteerden zich als zodanig tijdens de oriënterende raadsvergadering. Vivare wil wel met deze groep in gesprek. Maar erkent deze zogenaamde bewonerscommissie niet, omdat ze niet – volgens de overlegwet - draagvlak kunnen aantonen onder alle huurders van het complex (dus niet alleen tegenstanders van sloop). Als Vivare hebben wij ze verwezen naar HVR die ook krachtens de overlegwet akkoord moeten geven op het oprichten van een bewonerscommissie.

6. *Is er al een Sociaalplan?*

Antwoord: Nee, Voor Velp-Zuid is het sociaal plan nog niet definitief en ook nog niet ingegaan.

Er zijn wel basis uitgangspunten met wettelijke rechten en plichten en het beleid van Vivare besproken met de HVR en de klankbordgroep.

Op dit moment werken we aan het sociaal plan voor dit project en maken we met de klankbordgroep en de HVR project specifieke afspraken. Dit gaat pas in werking als het definitieve sloopbesluit is genomen.

7. *Door achterstallig onderhoud is renovatie/groot-onderhoud geen optie meer is. Hoe heeft dat zover kunnen komen?*

Antwoord: Het achterstallig onderhoud heeft niets met maken met de keuze voor sloop. Een groot deel van de onderdelen zoals kozijnen en dak moeten vervangen worden. Het feit dat de staat van onderhoud nu nog slechter is dan een aantal jaren geleden, maakt het echter niet kostenverhogend.

Het gaat er echter om dat er meerdere afwegingen zijn om niet te kiezen voor het groot onderhoud (en ook niet voor renovatie), dan alleen de kosten. Zie verder beantwoording onder vraag 3.

Zijn sommige woningen beter dan andere?

Vivare en vastgoed onderhoudspartner Hemink, hebben na uitgebreid onderzoek geconcludeerd dat ook o.a. de dak-, vloerconstructie, fundering en muurankers niet meer voldoende zijn. Zoals Hemink aangaf: "De woningen zijn gewoon op." Deze mankementen zijn bij beide type woningen geconstateerd. Ook hebben de woningen een steile trap, een schuin dak in de slaapkamer en/of geen badkamer op de verdieping. Dus niet levensloopgeschikt.

8. *Is Vivare nog bereid om te praten over het behouden van een deel van de 'zogenoemd' betere woningen?*

Antwoord: Nee, Vivare staat achter het huidige plan en denkt echt dat dit het beste is voor de leefbaarheid van de wijk. En voor het behalen van de gezamenlijke doelstellingen van Vivare en die van uw gemeenteraad.

Conclusie: Vivare vindt onze maatschappelijke doelstellingen en het leveren van een bijdrage aan het oplossen van de woningnood met duurzame en toekomstbestendige woningen belangrijk. De monumentenstatus is in onze ogen aangevraagd om de sloop te voorkomen en niet vanwege de historische waarde van de woningen.

Nog langer uitstel hierdoor vinden wij niet wenselijk. Mensen zitten dan nog langer in onzekerheid.