



Aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Drs. R.W. Knops  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

Appingedam, 29 januari 2020  
Betreft: reactie bevindingen BZK

Geachte heer Knops,

Zoals afgesproken reageren wij op de bevindingen naar aanleiding van de gesprekken gevoerd door de directeur-generaal (dhr. Kuijpers) met huurders van Woongroep Marenland. U geeft op hoofdlijnen aan dat huurders zich niet gehoord voelen, onvoldoende betrokken voelen bij de plannen voor de versterkingsoperatie, vragen niet worden beantwoord en er geen duidelijkheid is over de planning. Hierbij de gezamenlijke reactie van Woongroep Marenland en haar huurdersvereniging De Maren (HdM) op deze bevindingen.

U vraagt aandacht voor 'specifieke situaties/incidenten'. Ons sociaal plan en het aanvullend pakket biedt daarvoor ook ruimte. Met name kwetsbare huurders die minder vitaal en zelfredzaam zijn, begeleiden wij niet alleen intensief maar bieden wij ook extra hulp bij verhuizen. We zetten ons dan ook blijvend in om deze groep dit maatwerk en extra hulp te bieden en zien dit inderdaad als een primaire verantwoordelijkheid.

We gaan nu verder in op de bevindingen inzake de communicatie, vervolgens de verhuiskostenvergoedingen en tot slot op de huurverhoging.

#### Communicatie

Huurders die met de versterking van woningen te maken krijgen, worden geconfronteerd met veel onzekerheden (veranderende normen, nieuwbeleid etc.). Wij begrijpen goed dat dit impact heeft op huurders en veel onduidelijkheid kan oproepen. Onze inzet is er op gericht huurders goed te informeren en ze intensief te betrekken bij de te ontwikkelen plannen. Dit hebben we gedaan in Middelstum en Opwierde-Zuid in Appingedam. Ook HdM wordt bij de projecten betrokken en geïnformeerd. Daarnaast hebben de woonconsulenten van Woongroep Marenland dagelijks contact met huurders en bieden zij ondersteuning en begeleiding aan huurders. We zijn trots op de compassie van onze medewerkers.

#### Groensingel en Coendersweg te Middelstum

Voor de zestien woningen aan de Groensingel en Coendersweg was het aanvankelijk de bedoeling deze woningen te versterken als onderdeel van een pilot van corporaties, NAM en overheid om kennis op te doen met het versterken (versterken, verbeteren en verduurzamen) middels het H3V-project. Dit hebben we besproken met de bewoners. Er is een aanvang gemaakt met het maken van een versterkingsplan. De bewoners waren tevreden over de huidige woningen en de locatie. Helaas bleek tijdens het maken van het versterkingsplan dat versterken zeer ingrijpend en kostbaar is. Er is toen door Woongroep Marenland gekozen voor versterken middels sloop en nieuwbouw. Dit was voor veel bewoners een onaangename verrassing die veel onzekerheid en, begrijpelijk, weerstand met zich

meebracht. We hebben vervolgens een plan gemaakt voor nieuwbouw. Dit heeft veel tijd gekost en onzekerheid met zich meegebracht. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een plan waarover op hoofdlijnen draagvlak voor is. Wij snappen de ontevredenheid van huurders goed als het gaat om de lange doorlooptijd en dat we niet altijd antwoord konden geven op vragen. Ook voor Woongroep Marenland was dit het eerste versterkingsplan middels sloop- en nieuwbouw en wij hadden bijvoorbeeld ten tijde van de eerste communicatie nog geen goed aanvullend pakket. Door het ontbreken van medewerking van vijf huishoudens kan helaas nog geen definitieve planning worden verstrekt. Wij zijn in goed overleg met de bewoners maar sluiten niet uit dat we het geschil uiteindelijk moeten voorleggen aan een rechter.

#### Opwierde-Zuid te Appingedam

Bij 164 huurwoningen in Opwierde-Zuid was de aanpak anders. Nadat bleek dat versterking zeer ingrijpend en kostbaar was, hebben we samen met gemeente en NCG aan bewoners (waaronder 69 eigenaar-bewoners) voorgesteld niet te kiezen voor versterken maar samen een plan te maken voor versterken middels sloop en nieuwbouw. Een zeer grote meerderheid van de bewoners stond en staat hier achter. Bewoners zagen het als een kans. Er waren echter ook bewoners voor wie dit veel onzekerheid met zich meebracht. Met name moet gedacht worden aan kwetsbare bewoners. We hebben bij de planontwikkeling bewoners intensief betrokken, o.a. door bij de start de stem van de bewoners mee te nemen in de keuze voor de aannemer. Er is bijna unaniem voor gekozen om Bouwgroep Dijkstra Draaisma (BGDD) te vragen het plan te maken. Samen (co-creatie) met bewoners, NCG, gemeente en BGDD hebben we een plan ontwikkeld voor de woningen en de wijk waar een zeer groot draagvlak voor is.

#### Verhuiskostenvergoedingen

De plannen voor de woningen in Middelstum en Opwierde-Zuid hebben veel kwaliteit en een ruime keuzevrijheid voor huurders. Mensen kunnen kiezen (maatwerk) voor (verschillende type) gezinswoningen of levensloopwoningen, terugkeren in de wijk of één keer verhuizen naar een nieuwbouwwoning elders in Middelstum of Opwierde. De woningen die we bouwen zijn compleet, hebben een veel hogere kwaliteit dan de huidige woningen (zeer duurzaam, gasloos, betegeling tot plafond, screens, hangtoilet, schuttingen, meer hoekwoningen en een ruime geïsoleerde berging). U geeft aan dat de huurders het uiterst ongunstig vinden dat zij moeten verhuizen naar een kleiner woonoppervlak. De nieuwe woningen zijn ruim en niet kleiner dan de huidige woningen. In Appingedam kunnen (niet moeten) huurders zelf kiezen voor een kleinere woning elders in Appingedam. In Middelstum kunnen huurders kiezen voor een grotere gezinswoning, een levensloopwoning met een gelijk woonoppervlak of een nieuwbouwwoning elders in het dorp.

Woongroep Marenland heeft samen met HdM een sociaal plan en in verband met de versterkingsopgave een uitgebreid aanvullend pakket opgesteld. De huurders kunnen binnen de vergoeding die ze krijgen vanuit het sociaal plan verhuizen en er ook voor kiezen dat Woongroep Marenland zorgdraagt voor de verhuizing en het binnenschilderwerk. Vervolgens blijft er dan nog budget over voor inrichting. Zoals gezegd, zorgt Woongroep Marenland voor een zeer complete basiswoning met kooktoestel, betegeling, gras, haag in de voortuin en schuttingen rond de achtertuin.

Zoals de wet dat voorschrijft, is er overeenstemming tussen HdM en Woongroep Marenland over het sociaal plan en het aanvullend pakket. Dit pakket voorziet erin dat bewoners niet of nauwelijks geconfronteerd worden met meerkosten. In Middelstum en Opwierde-Zuid hebben de bewoners inmiddels een nieuwe woning toegewezen gekregen. In Opwierde-Zuid hebben de bewoners dat geaccepteerd. Het resultaat is dat er overeenstemming is met vrijwel alle bewoners in Opwierde-Zuid. De sloop van de woningen in Opwierde-Zuid is inmiddels gestart. Eind februari 2020 worden de eerste 95 nieuwe woningen buiten de wijk opgeleverd en wonen circa 55 bewoners uit Opwierde-Zuid in hun nieuwe versterkte woningen.

Zoals aangegeven hebben huurders recht op een sociaal plan en een aanvullend pakket vanuit Woongroep Marenland, waaronder de '9 zekerheden' welke door de Kr8-corporaties samen met de individuele huurdersverenigingen zijn vastgesteld. Inmiddels is een zeer groot aantal huurders verhuisd naar hun nieuwe woningen of wisselwoningen. Wij horen van huurders terug dat dit proces goed verloopt. Bij Woongroep Marenland is het gebruikelijk dat we de tevredenheid van huurders ook

door een externe partij laten meten. Wij laten het u weten wat de resultaten daarvan zijn en of het nodig is op basis van deze resultaten ons beleid bij te stellen.

### Huurverhoging

U geeft aan dat huurders woonlastengarantie willen en ontevreden zijn over de huurprijs die omhoog gaat. Woongroep Marenland vindt het belangrijk dat de nieuwe woningen betaalbaar zijn en blijven. Daarom is van meet af aan gekozen voor woonlastengarantie. De woonlasten van de nieuwe woning zijn bij aanvang niet hoger dan die van de huidige woning. Voor een gedeelte van de huurders dalen de woonlasten. Naar ons idee is de woonlastengarantie een belangrijke garantie voor de huurder. Naast woonlastengarantie vinden Woongroep Marenland en HdM het belangrijk dat de huren betaalbaar zijn en toegewezen kunnen worden aan huurders met een gering inkomen. Om deze reden zijn de maximale huurprijzen voor de woningen vastgesteld op de eerste aftoppingsgrens.

Tot slot

Voor Woongroep Marenland was 2019 wel degelijk het jaar van de uitvoering. De versterkingsoperatie is in volle gang. We hopen dat de Minister blijft bijdragen aan de versnelling van deze grote opgave.

Met deze toelichting geven wij u inzicht in de situatie en laten wij u zien wat wij bieden en hoe het proces verloopt. Woongroep Marenland en HdM zijn van mening dat Woongroep Marenland een goed pakket biedt. In de parallelle brief van de gezamenlijke corporaties staat verder verduidelijkt hoe alle corporaties ervoor zorgdragen een voldoende pakket aan te bieden. Dit staat los van de discussie in de Kamer of de vergoedingen toereikend zijn en waarom er verschillen zijn met eigenaar-bewoners. Deze verschillen, en het feit dat de sloop en nieuwbouw voor onze huurders het gevolg is van de gaswinning, uit zich in onvrede bij de groep waar u kennis mee heeft gemaakt.

In uw bevindingen spreekt u over "de huurders". Wij gaan ervan uit dat u de huurders uit Opwierde-Zuid en Groensingel / Coendersweg te Middelstum bedoelt die u gesproken heeft en niet in algemene zin "de huurders".

We nodigen u van harte uit kennis te komen maken met de huurders die de stap naar een nieuwe woning hebben gemaakt en hún ervaringen te horen. Graag geven we ook een toelichting op de plannen.

Wij vertrouwen erop dat we u hiermee in de beantwoording van de vragen van u en de leden van de Tweede Kamer voldoende tegemoetkomen.

*Directeur-bestuurder Woongroep Marenland*

*Voorzitter Huurdersvereniging De Maren*