

Hoensbroek, 13 augustus 2024

Geachte raadsleden, college en ambtelijke organisatie,

Ik heb uw brief d.d. 2 augustus jongstleden in goede orde ontvangen. Met dit schrijven reageer ik daarop. Een afschrift van deze reactie stuur ik ook naar de gemeenteraad en het College van B&W van de gemeente Heerlen. Tevens publiceren wij uw brief en onze reactie daarop, op onze website, zodat iedereen die dat wenst daar kennis van kan nemen en vooral ook de inhoudelijke onderbouwing tot zich kan nemen.

Voordat ik inhoudelijk reageer op wat er in de wijk Meezenbroek speelt, eerst even dit:

ik verwacht van raadsleden dat zij zich fatsoenlijk uiten en zij zich op een gedegen manier laten informeren over wat er daadwerkelijk aan de hand is, voordat zij een oordeel vellen en anderen van iets beschuldigen. Uw schrijven staat vol met aannames, oneigenlijke argumenten en ongefundeerde beschuldigingen. Als u werkelijk wilt opkomen voor de belangen van de bewoners en de inwoners van de gemeente, dan zou het u sieren om samen tot een goed resultaat te komen.

Opmerking Bewonersgroep Meezenbroek: Bedoelt u dat de problemen die zijn aangekaart in het renovatieproject niet door u worden beantwoord en onder het tapijt worden geschoven?

90 woningen in Meezenbroek

In uw brief geeft u aan begaan te zijn met de ontwikkelingen rondom 90 woningen aan de Talmastraat, Dr. Kuypersstraat, Thorbeckestraat, Baron Mackaystraat, Groen van Prinstererstraat en Dr. De Visserstraat. Ik plaats die ontwikkeling graag even in perspectief: deze woningen maken deel uit van in totaal 196 woningen van project Meezenbroek door Vincio Wonen. Al deze woningen zijn sterk verouderd en moeten worden verduurzaamd overeenkomstig de Nationale Prestatie Afspraken en de prestatieafspraken met de gemeente Heerlen. Op dit moment worden daarvan al 106 woningen in fases gerenoveerd, de eerste 24 woningen aan de Kasteellaan zijn voltooid en opgeleverd.

Opmerking Bewonersgroep Meezenbroek: Deze woningen zijn inderdaad oud, maar dat betekent niet dat het moeilijk is om ze goed te isoleren en te renoveren. Zo moeilijk is het toch niet? Moeten oude koopwoningen, die tot wel 400 jaar oud zijn, ook maar gesloopt worden? Ze zijn immers net zo sterk verouderd, zoals u hierboven ook suggereert.

Voor de 90 woningen aan de Talmastraat, Dr. Kuypersstraat, Thorbeckestraat, Baron Mackaystraat, Groen van Prinstererstraat en Dr. De Visserstraat, waaraan u in uw brief refereert, geldt helaas een heel ander perspectief. Deze woningen verkeren technisch gezien in een dermate slechte staat, dat renovatie geen reële optie meer is omdat daar buitensporig hoge kosten mee zijn gemoeid. De technisch slechte staat van deze woningen uit zich onder andere in hardnekkige vocht- en schimmelproblematiek en constructieproblemen. De huidige staat van de woningen is een erfenis van de oude Voorzorg en Vincio Wonen heeft tot doel dit zo snel mogelijk aan te pakken en het wooncomfort voor onze bewoners te verhogen.

Opmerking Bewonersgroep Meezenbroek: Twee jaar geleden bereikten de gasprijzen een historisch hoogtepunt. Wat heeft Vincio Wonen toen gedaan om Meezenbroek extra te beschermen? Helemaal niets! En nu doet u alsof u zich om het wooncomfort van de bewoners bekommert? U en uw organisatie beweren al jarenlang dat de woningen 'slecht' zijn, maar u publiceert geen bewijzen, net zoals het inhoudelijke financiële plaatje van de Kasteellaan. Wat heeft u te verbergen?

Onderzoek door adviesbureaus

De conditie van woningen wordt vastgesteld op basis van meerdere genormeerde meetmethodes, onder andere de NEN 2767. Op basis van deze meetmethode is de conditiescore van de betreffende woningen in Meezenbroek “matig” (score 4) tot “slecht” (score 5). Daarnaast is er ook onderzoek gedaan naar de veiligheid en een gezond binnenklimaat. De technische staat van de woningen komt ook tot uitdrukking in de soort en het aantal reparatieverzoeken van de bewoners.

Opmerking Bewonersgroep Meezenbroek: De groene dakkapelwoningen zijn nauwelijks fatsoenlijk opgeleverd aan nieuwe huurders. U bent verantwoordelijk voor het opzettelijk laten verloederen van het vastgoed bij dit specifieke woningtype! Gelukkig blijft een zeer groot deel van de 90 woningen stevig staan dankzij de uitstekende bouwkwiteit van vroeger.

Door een adviesbureau in bouwconstructies zijn meerdere onderzoeken gedaan naar de constructieve staat van woningen. Het meest opvallend zijn de volgende bevindingen over verschillende woningen:

- Er is geconstateerd dat funderingen zijn gezet/verzakt. Het adviesbureau waarschuwt voor verdere verzakkingen, door belastingtoename bij eventuele renovatie van deze woningen.
- Het metselwerk is vervormd. Dit kan alleen nog gecorrigeerd worden door de vervormde delen van het buitenspouwblad en bovenliggende betonbanden te slopen en volledig opnieuw op te bouwen. In het verleden zijn delen van gevels zichtbaar vervangen.
- Schade boven raam- en deuropeningen. Doorbuiging van de verdiepingsvloer. Vermoedelijk veroorzaakt, doordat er gemetselde

scheidingswanden op de houten vloerconstructie zijn aangebracht en naar beneden toe constructief gezien niet voldoende worden opgevangen.

Opmerking Bewonersgroep Meezenbroek: Er zijn enkele woningen met constructieve problemen. Hoeveel woningen zijn er daadwerkelijk onderzocht? Je kunt niet 5 woningen onderzoeken en die bevindingen gelijkstellen aan de technische staat van alle 90 woningen in de onderzoeksfase. We verzoeken om concrete bewijzen en gedetailleerde rapporten, zwart-op-wit!
90 nieuwe woningen voor onze huurders

De resultaten uit de onderzoeken naar de technische staat doen Vincio Wonen inzien dat renovatie van deze 90 woningen geen reële optie is. Onze voorkeur is om in deze straten in Meezenbroek minimaal 90 nieuwe woningen voor onze huurders te bouwen. Dat is het eerlijke verhaal dat we ook aan de bewoners hebben verteld. Als wij hier niet overgaan tot nieuwbouw, dan blijven de mensen in sterk verouderde woningen wonen. De meest duurzame oplossing voor de toekomst is juist dat wij woningen bouwen, waar de huidige en toekomstige bewoners weer voor lange tijd met plezier kunnen wonen.

Opmerking Bewonersgroep Meezenbroek: U bedoelt 90 nieuwe woningen, bestaande uit zowel appartementen als eengezinswoningen, die voornamelijk bedoeld zijn voor de middenhuur? Bent u werkelijk overtuigd van de juistheid van wat u hierboven heeft beschreven? De feiten lijken namelijk anders te wijzen. Het is merkwaardig dat u de nadruk legt op nieuwbouw. Betekent dit dan dat de overige 106 woningen volgens u ook als 'sterk verouderd' worden beschouwd? Dan kunt u toch net zo goed de hele wijk afbreken, als dat is wat u suggereert?

Met nieuwbouw kunnen we bovendien inspelen op enkele grote wensen van de gemeente Heerlen, zoals een breder aanbod van woningen. Want we willen naast eengezinswoningen, ook woningen bouwen voor jongeren, voor ouderen en mensen die zorg aan huis nodig hebben. Bewoners hebben aangegeven aan Vincio Wonen dat de leefbaarheid in de wijk achteruit is gegaan. Nieuwbouw biedt een unieke kans om naar de normen van de huidige tijd de wijk zo in te richten dat dit de leefbaarheid en veiligheid ten goede komt.

Opmerking Bewonersgroep Meezenbroek: Hiermee bevestigt u dat de nieuwbouwplannen voor zorgwoningen al in 2022 zijn uitgewerkt.

De leefbaarheid en veerkracht in Meezenbroek staat sterk onder druk. In de woonvisie, het Nationaal Programma Heerlen-Noord en de prestatieafspraken gemeente Heerlen hebben we afgesproken met de gemeente en andere partners te werken aan beter gemengde wijken. Dit is ook opgenomen in het coalitieakkoord. Ik ben van mening dat wij onze afspraken nakomen in Meezenbroek en ook in andere wijken zoals in Hoensbroek.

Opmerking Bewonersgroep Meezenbroek: Vreemd dat de wijk zes jaar lang in stilte aan het lijntje is gehouden, om nu pas het 'coalitieakkoord' te noemen.

Bewonersbijeenkomsten zijn voor bewoners

Sinds 2021 is er een ambassadeursgroep in Meezenbroek waarmee we regelmatig in gesprek zijn. De groep bestaat uit een aantal bewoners uit Meezenbroek en ook twee raadsleden nemen hier aan deel. Daarnaast zijn er de bewonersbijeenkomsten geweest. In deze bijeenkomsten hebben oudere of alleenstaande bewoners soms een volwassen zoon, dochter of vriend meegenomen. Dat juichten we toe omdat deze bewoners zich dan veilig en gesteund voelen om hun mening te kunnen geven en hun vragen te kunnen stellen. Verschillende bewoners hebben aan Vincio Wonen laten weten het niet prettig te vinden als er politici uit de actiegroep, die tegen sloop is, hen regelmatig benadert of bij ze aanbelt. Bewonersbijeenkomsten zijn in eerste instantie voor de bewoners. Dat was de reden dat we geen politici wilden toelaten, waarbij er een raadslid toch stiekem als 'vriend' van een bewoner is binnengekomen.

Opmerking Bewonersgroep Meezenbroek: Ten eerste zijn er geen politici, voordat de bewonersbijeenkomsten plaatsvonden, langs de deuren geweest. De data hiervoor kan feitelijk aangetoond worden. Dit gebeurde pas daarna, zoals aangekondigd in een brief over een nieuw buurtonderzoek dat de bewoners van de onderzoeksfase definitief konden vastleggen of ze voor/tegen de sloop van hun woning waren. Het gebruik van het woord 'regelmatig' klopt dan ook niet en is super misleidend, zoals hierboven beschreven. Hiervoor moest worden aangeboden om de flyers van het buurtonderzoek weer op te halen, zoals ook in de brief stond vermeld. Dit gebeurde zodat op politiek niveau zwart-op-wit vastgelegd kon worden dat het buurtonderzoek van maart 2024 correct was wat betreft de resultaten. Dit raadslid is niet 'stiekem' als 'vriend' meegekomen, maar als raadslid om te controleren of alles eerlijk en transparant verliep, gezien de vreemde gang van zaken die Vincio Wonen met de bewoners speelt. De bovenbeschreven alinea is dan ook vrijwel volledig onjuist. De waarheid blijft zwart-op-wit staan dat een medewerker de toegang ontzegt heeft van een tweede raadslid op basis van een politieke achtergrond [punt].

Participatie in afstemming met gemeente Heerlen

Voor de 90 woningen hebben we samen met de gemeente Heerlen een extra onderzoeksfase ingepland. Die had als doel samen te komen tot gedragen doelstellingen. We hebben met de gemeente Heerlen deze aanpak en vorm van participatie zowel ambtelijk als bestuurlijk afgestemd. Bij deze werksessie waren vier bewoners, ambtenaren van de gemeente Heerlen, onze bouwpartner, de architect, de huurdersbelangenvereniging en Vincio Wonen vertegenwoordigd. Samen hebben we thema's behandeld als het woonprogramma, de leefbaarheid, duurzaamheid, technische eisen aan de woning en het mijnverleden. Dit hebben we gedaan binnen de lijnen van de Woonvisie van de gemeente Heerlen en de doelstellingen van Nationaal Programma Heerlen-Noord. Een zorgvuldig proces waarbij aan het einde van de onderzoeksfase de doelstellingen voor een nieuwe situatie zijn opgesteld. Deze zijn afgestemd met alle deelnemers aan de werktafel.

De doelstellingen die hier zijn bepaald, zijn beter te behalen door de verouderde woningen te slopen en er nieuwe woningen voor terug te bouwen.

Opmerking Bewonersgroep Meezenbroek: Bedoelt u de werksessie waarin de 'nieuwbouw' al als fundering vast stond, wat achteraf ook waar is gebleken? De doelstellingen die hierin genoemd worden zijn niet eens vastgesteld. Wie heeft deze doelstellingen vastgesteld? Verder willen wij u erop wijzen dat uw 'rechterhand' al verklapt had dat met elk scenario in de wijk rekening was gehouden. Het bleek dat de bewoners helemaal niet nodig waren om de boel te slopen. Wij danken deze 'bestuursadviseur' dan ook van harte voor de slip van de tong te geven!

Plannen in lijn met Cultuur Historische Waardestelling

In opdracht van en in samenwerking met Nationaal Programma Heerlen-Noord is een 'cultuurhistorische waardestelling' opgesteld door een onafhankelijk gespecialiseerd bureau. In de architectonische waarde worden 16 woningen hoog gewaardeerd, de overige 74 woningen, deze zijn matig positief tot positief. De stedenbouwkundige waarde (de opzet van de wijk, de ruimtelijke en structurele samenhang) is hoog volgens het rapport. Deze bevindingen willen wij graag in de nieuwbouw laten terugkeren.

Opmerking Bewonersgroep Meezenbroek: Moeten daarvoor een groot deel van de goed onderhouden sociale huurwoningen gesloopt worden?

Uitgangspunten woningen met elkaar afgestemd

Al deze informatie en doelstellingen hebben we de afgelopen tijd tijdens zes bewonersbijeenkomsten besproken met de bewoners. 55 bewoners (38 huishoudens) waren daarbij aanwezig. Bewoners willen vooral duidelijkheid en we hadden ze beloofd dat er voor de zomer meer duidelijkheid zou zijn. Dat is de reden waarom we besloten om niet maanden te wachten tot september.

Opmerking Bewonersgroep Meezenbroek: U heeft uw plannen doorgedrukt zonder dat dit met de gemeente is afgestemd, voor zover wij weten. Nu de waarheid aan het licht komt, heeft u alles versneld doorgevoerd.

In de bijeenkomsten hebben we geluisterd naar de reacties, vragen, zorgen en opmerkingen van bewoners. We zullen deze de komende periode gaan beantwoorden. Vincio Wonen heeft een Sociaal Statuut voor sloop- en renovatieprojecten. Hierin staan de basisrechten van de huurders. Bij elk sloopproject werken we dit verder uit in een Sociaal Plan. In het Sociaal Plan worden vergoedingen en regelingen specifiek voor dat project beschreven. Er is een verhuisvergoeding van € 7.428 (2024) die wettelijk is vastgelegd. Deze geldt ook voor mensen die willen terugkeren in hun geliefde wijk. Daarbij gaan we ons maximaal inzetten dat bewoners die graag willen terugkeren in de wijk dat ook kunnen doen. In ons Sociaal Plan wordt dit verder uitgewerkt. Wij hopen dat de

huurders de onderlinge spanning aan de kant kunnen schuiven en – samen met u en Vincio Wonen – een mooi stukje Heerlen tot stand kunnen brengen.

Opmerking Bewonersgroep Meezenbroek: Er is geen sprake van onderlinge spanning; u negeert simpelweg (kritische) vragen al maandenlang. Waar is het onderzoeksrapport? Welk onderzoeksbureau heeft dit uitgevoerd? Wanneer zijn deze onderzoeken uitgevoerd over de vermeende slechte technische staat? U belooft een prachtig stukje Heerlen maar hoeveel beloftes heeft u al niet gebroken? Uw organisatie heeft sinds 2018 geen onderhoud gepleegd aan de woningen voor nieuwe huurders, waardoor de situatie alleen maar is verslechterd.

Met vriendelijke groet,

Sjraar Canjels
directeur – bestuurder Vincio Wonen

NB. Dagblad De Limburger heeft de afgelopen weken meermaals op een eenzijdige en sterk gekleurde manier bericht over de renovatieplannen in Meezenbroek en ons contact met de bewoners. Ook bepaalde raadsleden hebben daaraan meegewerkt. De krant heeft bij herhaling laten zien dat ze Vincio Wonen niet serieus neemt als gesprekspartner als het gaat om evenwichtige berichtgeving. Daarom hebben wij de betreffende journalist laten weten dat Vincio Wonen geen behoefte meer heeft aan nader contact met hem en wij niet meer ingaan op zijn eventuele vragen en verzoeken. We betreuren de eenzijdige en sterk gekleurde berichtgeving van de krant, omdat die geen recht doet aan de zorgvuldigheid waarmee er wordt gewerkt aan de renovatieplannen in Meezenbroek.

Opmerking Bewonersgroep Meezenbroek: Als een 'woonstichting' al weigert een journalist te woord te staan, maakt de Bewonersgroep Meezenbroek zich ernstige zorgen over de interne toestanden bij Vincio Wonen. Er worden kritische vragen gesteld die u dient te beantwoorden. Wat heeft u te verbergen? Komt anders toch de waarheid naar buiten, dat de aanbesteding van BAM Wonen veel te hoog is en hierdoor allerlei onwaarheden bedacht worden, dat de '90 woningen' plotseling allemaal super slecht zijn? U maakt het steeds moeilijker voor Vincio Wonen om de nieuwbouwplannen in Meezenbroek te realiseren. Daarbij verbaast het ons niet dat keer op keer geruchten worden bevestigd door informatie die uit Vincio Wonen zelf uitlekt maar ook via externe partners.