

Van : Vincio Wonen, Sjraar Canjels
Aan : Raadsleden Rolo
Datum : 5 maart 2025

Beste raadsleden van de gemeente Heerlen,

In de Rolo van 12 februari 2025 heb ik enkele vragen beantwoord. De vragen van raadsleden die ik toen niet heb kunnen beantwoorden, vindt u hieronder met de bijbehorende antwoorden. Hartelijk dank voor uw geduld en de mogelijkheid om deze later toe te sturen.

1. Wat is het verschil tussen de woningen die jullie willen slopen/nieuwbouwen en de woningen die gerenoveerd zijn?

Waar mogelijk kiezen we graag voor behouden, renoveren en verduurzamen. Daar waar er bij een renovatie een flinke onbalans ontstaat tussen opbrengst en kosten hebben wij de voorkeur uitgesproken om te nieuwbouwen. De woningen in de Baron Mackaystraat – die we graag willen nieuwbouwen - hebben flinke risico's op constructieve problemen. Maar dat is anders bij vergelijkbare woningen in de Heemskerkstraat en de Dr. de Visserstraat.

Zoals bekend hebben we als eerste 24 woningen aan de Kasteellaan gerenoveerd en inmiddels opgeleverd. Die renovatie heeft ons veel kennis opgeleverd. We hebben gezien dat het woningtype met de verdieping onder de kap en dakkapellen, lastig is te renoveren. Daarbij is de overlast voor de bewoners erg groot (onder andere omdat de hele verdieping dan tijdelijk open ligt). Bovendien zijn de kosten van deze operatie hoog. Opgedane praktijkkennis en voortschrijdend inzicht passen we toe bij de lopende en de aankomende projecten.

2. Wat doen jullie aan de vochtproblematiek in de kelders in Meezenbroek?

We hebben gedegen onderzoeken gedaan naar het vocht in de verschillende woningen. Daarbij hebben we niet alleen gekeken naar de oorzaak, maar ook naar de juiste oplossingen met een langdurig effect. We zijn nu bezig om een bedrijf te selecteren dat maatregelen gaat uitvoeren om de problematiek op te lossen.

Vocht- en schimmel in een woning is een complex probleem. Meestal is het een combinatie is van technische problemen (type huis, bouwwijze, doorslaand en optrekkend vocht, staat van onderhoud, afwatering) en het gedrag van de bewoner (ventileren, verwarmen, was drogen, koken etc.). Naast technische verbeteringen, zetten we daarom ook in op goede voorlichting van bewoners als het gaat om goed ventileren.

3. *Gaan jullie een onafhankelijk bureau inschakelen voor de participatie?*

Ja, samen met een extern bureau gaan we de volgende stap in participatie zetten en hebben we een aanpak gemaakt. We gaan een onafhankelijke en objectieve draagvlakmeting doen bij de bewoners. We zullen bewoners betrekken bij de vraagstelling en de aanpak van het onderzoek.

4. *Hoeveel gaat het per huis kosten?*

De woningtypes met dakkapel en verdieping onder de kap kosten gemiddeld €167.000 per woning (bouwkosten en bijkomende kosten en BTW). De woningen met twee verdiepingen en een zolder kosten gemiddeld €148.000. Ditzelfde type aan de Baron Mackaystraat is duurder (€185.000) vanwege het risico op constructieve problemen. In de woningen waar vochtproblemen zijn, worden de kosten nog hoger door de maatregelen die we daar moeten nemen.

5. *Waarom duurt het overleg met de huurders zo lang?*

De overeenstemming met alle betrokken partijen kostte meer tijd dan gepland. De eerste helft van 2024 hebben we besteed aan de onderzoeksfase waarin we met groepen bewoners en stakeholders hebben gewerkt aan gezamenlijke uitgangspunten. In juli hebben we alle bewoners hierover geïnformeerd tijdens bewonersbijeenkomsten. In oktober tot en met december 2024 hebben we samen met de gemeente gewerkt aan een participatieplan, waar uiteindelijk helaas geen consensus voor bleek te zijn.

6. *Waarom gaat u niet in gesprek met alle bewoners samen?*

We zijn in gesprek geweest met alle bewoners die dat willen. In juli 2024 hebben we 6 bewonersbijeenkomsten gehouden, er zijn toen 38 huishoudens geweest. Ook in januari 2025 hebben we bewonersbijeenkomsten georganiseerd er zijn toen 10 huishoudens geweest. Daarnaast zijn we ook thuis geweest bij verschillende bewoners die graag een persoonlijk gesprek met ons wilden. De komende periode gaan we een onafhankelijke draagvlakmeting doen met een extern bureau en wordt er dus wederom aan bewoners een mogelijkheid geboden om input te leveren.

7. *Waarom kiest u voor het slopen/nieuwbouwen van de woningen aan de vijver?*

Met de 'woningen aan de vijver' worden de woningen aan de Baron Mackaystraat bedoeld. Bij deze woningen gaat onze voorkeur uit naar nieuwbouwen en dat heeft alles te maken met de bouwtechnische staat van deze woningen. Dat is dus niet gebaseerd op de ligging aan de vijver. (Zie ook antwoord op vraag 1.)

8. We hebben woorden gehoord als boosheid, onrechtvaardigheid, niet gehoord voelen en geen vertrouwen. Wat is de reactie van Vincio Wonen hierop?

We horen de verhalen van deze bewoners en we zien hun emoties en dit raakt ons ook. Ons doel als corporatie is altijd om in gesprek te blijven en samen te werken aan een prettige en veilige woonomgeving voor iedereen. We luisteren naar de zorgen van alle bewoners en we bekijken altijd hoe we deze kunnen wegnemen of oplossen. De mogelijkheid van sloop doet iets met de bewoners en dat begrijpen we heel goed. Het is immers hun thuis. In contact blijven met elkaar is cruciaal want we willen met bewoners en belanghebbenden werken aan een sterke en veerkrachtige wijk. We kennen de geluiden van de actiegroep en die krijgen ook in de gemeentelijke raadszaal een platform.

Andere bewoners richten zich direct tot ons en vragen om een bezoek aan huis of ze komen naar de bouwkeet voor een persoonlijk gesprek. We zijn als Vincio Wonen veel in de wijk aanwezig en we kennen alle bewoners. We verwachten na de draagvlakmeting een goed en afgewogen besluit te kunnen nemen. Het betrekken van de bewoners in deze draagvlakmeting is cruciaal en zal hopelijk ook helpen om het vertrouwen te herstellen bij degenen die dat nu niet hebben.

9. Woonpunt kende vergelijkbare problemen en heeft een nieuwe start gemaakt. Hoe komen jullie hier uit?

Het vergelijken van situaties bij andere woningcorporaties is niet altijd mogelijk. Elke situatie kent verschillende omstandigheden. We praten zeker met andere woningcorporaties en bij Aedes (koepelorganisatie) over deze casus om te leren van de ervaringen van anderen. Er is echter geen one-size-fits-all oplossing, wat voor een andere buurt of corporatie werkt zal hier anders uitpakken. Wij merken dat diverse bewoners in Meezenbroek zich niet gehoord voelen en dit wordt geëscaleerd. We werken eraan om dat te de-escaleren. Daar hebben we ook de medewerking voor nodig van alle betrokkenen. We verwachten met de onafhankelijke draagvlakmeting opnieuw alle bewoners te horen in de wijk. Dat moet een nieuw startpunt zijn om de dialoog met de bewoners te herstellen.

10. Hoe zit het met de huurverhoging?

Sinds 2021 geldt er een huurbevrozing op de huurprijs van deze woningen. De betrokken huurders hebben dus geen jaarlijkse indexatie/huurverhoging gehad. Dat scheelt voor hen dit jaar (2025) ongeveer 15% ten opzichte van de huurprijs die ze bij normale indexering hadden moeten betalen.

11. Wat gaat het effectief betekenen voor huurders als je een hogere huurprijs, meer huursubsidie en een afname van energielasten hebt?

Proefberekeningen wijzen uit dat de totale woonlasten ongeveer gelijk blijven. De berekeningen hiervan hebben wij openbaar gemaakt en zijn terug te vinden in de map met onderzoeken (Woonlasten proefberekening, nr. 18). De verschillende onderdelen in woonlasten zullen anders

worden: zo zal de huurprijs en de huurtoeslag hoger zijn, en de energielasten lager. De situatie zal voor elke bewoners anders zijn. Maar in algemene zin blijven de totale woonlasten gelijk.

12. Is er garantie dat renovatie de vochtproblemen oplost? En is dat anders bij nieuwbouw?

Vocht- en schimmel in een woning is een complex probleem. Meestal is het een combinatie is van technische problemen (type huis, bouwwijze, doorslaand en optrekkend vocht, staat van onderhoud, afwatering) en het gedrag van de bewoner (ventileren, verwarmen, was drogen, koken etc.). Naast technische verbeteringen, zetten we daarom ook in op goede voorlichting van bewoners als het gaat om goed ventileren. De woning verbeteren is een grote stap in de goede richting. (Zie ook ons antwoord bij vraag 2).

Bij nieuwbouw wordt een Warm Terugwin Unit geïnstalleerd. Hierbij wordt verloren warmte teruggewonnen en ventilatie continue en automatisch geregeld. Ook zullen er bij nieuwbouw geen kelders gebouwd worden. De manier van bouwen is anno 2025 heel anders dan een eeuw terug en dit alles garandeert (beter dan bij renovatie) het verdwijnen van de vochtproblemen.

13. Wanneer zijn de resultaten bekend van het extra onderzoek bij de huurders?

Zie ons antwoord bij vraag 3. We zullen de uitkomsten van de draagvlakmeting in grote lijnen met u delen. Er zal geen verder technisch onderzoek plaatsvinden tenzij er nog specifieke problemen onderzocht moeten worden. (Zie ook antwoord bij vraag 2)

14. Kloppen de verhalen van de bewoners?

Nee. Verschillende verhalen zoals ze bij de commissie zijn verteld kloppen feitelijk niet, zijn verdraaid of uit hun verband getrokken. Dat neemt echter niet weg dat wij de emoties bij insprekers niet serieus nemen. Maar als woningcorporatie zijn wij gebonden aan privacywetgeving en kunnen we niet op individuele casussen ingaan in een openbare vergadering.

Als woningcorporatie gedragen wij ons in lijn met de regels van Goed Verhuurderschap. Daarop worden wij ook gecontroleerd. Met de meeste insprekers zijn we al in gesprek over hun casus. Wij nemen elke melding serieus en we kijken altijd naar een passende oplossing, binnen onze mogelijkheden of de gestelde regels. Wij moedigen bewoners aan om klachten en onderhoudsmeldingen direct bij ons in te dienen.

En daar waar we er niet samen uitkomen kan een huurder naar een onafhankelijke klachtencommissie stappen voor een onafhankelijke klachten afhandeling, of naar de huurcommissie.

15. Het kan zo zijn dat een woning slecht is of aan het einde van de levensduur. De emotie bij huurders is lastig in de afweging. Hoe los je dit als corporatie op?

Wij willen dit oplossen door goed te luisteren naar de bewoners. Na de draagvlakmeting stopt de participatie niet. We zetten de participatie met de bewoners voort en verwachten daarmee het vertrouwen van de bewoners terug te krijgen. Huurders willen vooral een fijne woonplek, terwijl woningcorporaties het grotere geheel moeten managen binnen wettelijke en financiële kaders.

Het perspectief van de huurders en van de corporatie is dus wezenlijk anders. Het is belangrijk dat we begrip hebben voor elkaars belangen en uitgangspunten.

16. Op welke manier zijn landelijk, regionale en gemeentelijke doelen (bv. Nationale Prestatie Afspraken, gemeentelijke Woonvisie, Nationaal Programma Heerlen-Noord) vertaald naar het plangebied in Meezenbroek?

Veel van de landelijke, regionale en gemeentelijke doelen zijn verwerkt in het plan van Vincio Wonen. In de werktafelsessies hebben ambtenaren van de gemeente Heerlen en medewerkers NPHLN samengewerkt om gedragen uitgangspunten vast te stellen. Daarbij is gesproken over woonprogrammering (bv. woningen voor ouderen vanwege vergrijzing), technische en woontechnische kwaliteit, duurzaamheid, cultuurhistorische waarde en leefbaarheid en openbare ruimte.

17. Bij dit soort grote projecten, herstructureringen en/of gebiedsontwikkelingen, is de Omgevingswet een belangrijk wettelijk kader. Heeft Vincio voldaan aan deze wet- en regelgeving op het gebied van participatie?

Ja, we hebben voldaan aan de wet- en regelgeving op het gebied van participatie. De Omgevingswet stelt participatie als belangrijk uitgangspunt, waarbij belanghebbenden vroegtijdig betrokken worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Onder de Omgevingswet is participatie vormvrij, wat betekent dat er geen specifieke methode is voorgeschreven. Het gaat om maatwerk. Met alle activiteiten, hebben we voldaan aan de wettelijke kaders.

18. Een ander belangrijk wettelijk kader is de Overlegwet. Heeft Vincio op het gebied van participatie voldaan aan deze wet- en regelgeving?

Ja, daar hebben we aan voldaan. De Overlegwet regelt de rechten en plichten van huurdersorganisaties en woningcorporaties, o.a. op huurdersparticipatie. In herstructurerings- of renovatieprojecten heeft een huurdersbelangenvereniging bepaalde rechten. In geval van Meezenbroek heeft Vincio Wonen voortdurend overleg met de HWV (de Huurdersbelangen Vincio Wonen). Daarmee wordt voldaan aan het wettelijke kader.

19. In het kader van de Overlegwet is naast de huurdersorganisatie ook een bewonerscommissie een effectieve manier. Waarom is er geen bewonerscommissie actief in Meezenbroek?

Het initiatief voor de oprichting van een bewonerscommissie ligt bij bewoners zelf. Zo is het ook overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst met de huurdersbelangenvereniging. De Huurdersbelangenvereniging heeft veel energie gestopt in het opstarten van een bewonerscommissie in Meezenbroek. Vincio Wonen ondersteunt en faciliteert waar mogelijk hierbij. Het oprichten van een bewonerscommissie is in Meezenbroek echter niet gelukt en wij vinden dat erg jammer. De Overlegwet zegt ons dan als corporatie terug te vallen op de huurdersbelangenvereniging voor overleg en advies en dat doen we in Meezenbroek.

20. Waarom is er een nieuwe cultuurhistorische waardestelling uitgevoerd, terwijl er in 2012 een algehele waardestelling voor mijnkoloniën in Parkstad is geweest?

Wij vinden het als Vincio Wonen belangrijk de cultuurhistorie een plek te geven in onze planvorming. Daarom hebben we meegewerkt toen vanuit Nationaal Programma Heerlen-Noord een verzoek kwam om mee te werken aan een nieuwe waardestelling in 2024. Op basis van de algehele cultuurhistorische waardestelling van mijnkoloniën in Parkstad in 2012 heeft dit deel van Meezenbroek geen beschermde status gekregen. De waardestelling 2024 geeft ons meer verdieping in de waarde van de cultuurhistorie. Deze gebruiken we in onze planvorming.

21. Is dit conflict het gevolg is van de klimaateisen die gesteld worden?

Nee, het voorkeursscenario dat Vincio Wonen heeft uitgesproken is opgesteld op basis van technisch onderzoek en staat los van klimaateisen. Wij zetten ons samen met alle belanghebbenden in voor gezond, veilig en duurzaam wonen in Heerlen.

22. Hebben de bewoners een terugkeergarantie?

Ja. In geval van nieuwbouw hebben wij de belofte gedaan dat bewoners kunnen terugkeren. Daarbij zijn wij gehouden aan de regels die de overheid (ihkv passend toewijzen) aan ons stelt. Het besluit voor nieuwbouw is nu echter nog niet definitief, zoals u weet.

23. Plaatsen jullie een nieuwe deur in de woning van de Ad-Hoc bewoonster?

Ja, dat is gedaan. De deur was door reddingsdiensten geforceerd om de bewoonster hulp te kunnen bieden. Daarbij was de deur ontzet en waren het glas- en het houtwerk beschadigd. Dat is vakkundig gerepareerd en de deur is teruggeplaatst.

24. In juli hebben jullie toegezegd maatregelen te nemen om het wooncomfort te verhogen. Is dat gebeurd?

Jazeker. We hebben in Q4 van 2025 aangeboden bij alle 90 huishoudens om maatregelen aan te brengen om het comfort te verbeteren. 2/3 van de bewoners hebben hier gebruik van gemaakt. Denk daarbij aan radiatorfolie, isolatiefolie op ramen, afkitten kozijnen, dichten van kieren en dichten lekkende dakgoten. Dat hebben we in goed overleg gedaan met deze bewoners, zodat de maatregelen uitgevoerd zijn die zij zelf het meest nodig achtten.

25. Wat heeft Vincio Wonen nodig om te bouwen aan het vertrouwen?

Samen werken aan de toekomst van gezond, veilig en duurzaam wonen in Heerlen met alle betrokken partners en onze huurders. Met begrip en respect voor elkaars uitgangspunten en wensen. Openstaand voor de opgave die Heerlen heeft als het gaat om de woonbehoeften in de komende decennia. Met de gemeente Heerlen stemmen we elkaars rol hierin beter af. Voor Meezenbroek hebben we een stappenplan gemaakt om tot een goede draagvlakmeting te komen en een gedegen participatieplan. Vincio Wonen wil het kwaliteitsplan om de huizen te verbeteren zo goed en snel als mogelijk uit te voeren. Alleen praten helpt niet, bewoners willen

ook zien dat er daadwerkelijk iets gebeurt. We hebben externe expertise ingeschakeld voor nog betere begeleiding en afstemming hierbij.

26. Tussen de bewoners en Vincio zijn andere beelden. Ik kan me niet voorstellen dat de verhalen van de bewoners zo extreem zijn. Hoe ziet Vincio dit?

De bewoners van Meezenbroek wachten al heel lang op een besluit. Dat leidt tot frustratie bij bewoners maar ook tot stilstand. De gemeente speelt hierin momenteel een cruciale rol. Bewoners kunnen 'niet vooruit' zo lang er geen besluit vaststaat. Ze moeten hierdoor ook hun eigen besluiten uitstellen, zoals zij dat aangeven. Dat dit tot teleurstelling leidt, begrijpen we. Daarom dringen we ook aan ook snelle en transparante besluitvorming. Bewoners willen vooral een betaalbare, veilige en prettige woonomgeving. Ze ervaren direct de gevolgen van slecht onderhoud, renovaties of sloopplannen. Vincio Wonen heeft naast het beheer van woningen ook financiële en beleidsmatige verantwoordelijkheden. We moeten lange termijnplannen maken, voldoen aan regelgeving en vaak keuzes maken die niet direct in het voordeel van individuele huurders zijn. Dat is niet uniek voor ons of voor Heerlen, maar momenteel voor bijna alle corporaties in ons land een dilemma.

27. Hoe plant Vincio Wonen de toekomst?

Vincio Wonen heeft naast het beheer van woningen ook financiële en beleidsmatige verantwoordelijkheden. We moeten lange termijnplannen maken, voldoen aan regelgeving en soms lastige keuzes maken die niet direct in het voordeel van de huidige of individuele huurders zijn. Het Vincio wonen Kwaliteitsplan voorziet in de aanpak van 1.500 woningen. Aan de basis van ons strategisch beleid ligt altijd technisch onafhankelijk onderzoek ten grondslag, opdat we kunnen verantwoorden welke keuzes we daarin maken. We gaan onze huurders bij komende projecten beter betrekken in de onderzoeks- of ontwerpfase, om zo ook weervertrouwen te winnen van onze huurders. Participatie binnen grootschalige renovatie of bij nieuwbouw is iets dat we steeds meenemen in projecten.

28. Gaat u op dezelfde voet verder of wilt u een koerswijziging? Niet alleen voor deze 90 woningen.

We willen bij elke herstructurering, renovatie of groot onderhoud de bewoners meenemen en dus een participatieplan opstellen. Als bewoners van de woningen kennen zij de tekortkomingen en problemen in de woningen. Dit onderbouwen wij steeds met technische onderzoeken. Ook gaan wij in gesprek met de bewoners. Enerzijds om input van de bewoners te verwerken, anderzijds om de resultaten van de onderzoeken toe te lichten en samen de gevolgen van deze onderzoeken in het breder perspectief te bespreken van woonwensen, toekomst van de woningmarkt, financieel en wettelijk kader. In lijn met de Overlegwet werken wij en de huurdersbelangenvereniging er aan om er bewonerscommissies op te richten zodat er structureel overleg plaatsvindt met huurders in een wijk.

29. Er is een brief gestuurd naar een politieke partij waarin u oproept dat bewoners en partij geen contact met elkaar meer mogen hebben. Klopt dat?

Nee, dat was niet de intentie van die brief. In De Dem is een groep van elf vrijwilligers actief. Deze groep vergadert regelmatig met Vincio Wonen en de huurdersbelangenvereniging. Dit gebeurt in lijn met de Overlegwet met daarin adviesrecht, agenderingsrecht, overlegrecht. De bewonerscommissie verdient alle lof omdat zij zich geheel belangeloos inzetten voor hun buurt en hun buurtgenoten. Ze hebben geen ander doel dan hun wijk en de bewoners in hun kracht te zetten. De interventie van de politieke partijen ondermijnt het werk van deze bewonerscommissie en schaadt daarbij het vertrouwen dat zij hebben bij hun buurtgenoten.

30. U vertelt hoe huurders zich moeten laten vertegenwoordigen.

Dit is geen vraag maar een beschuldiging, die niet klopt. Bewoners zijn vrij om zich te laten vertegenwoordigen door wie dan ook. Wij vragen om respect te tonen voor huurders met een andere mening. Niet elke bewoners voelt zich vertegenwoordigd door de partijen die actief zijn in de wijk. De actiegroep in Meezenbroek gaat naar het gevoel van sommige bewoners intimiderend te werk. Dat is de reden waarom wij er bij iedereen op aandringen om respect te tonen voor andere geluiden in de wijk.

31. Worden alle huizen nog onderzocht?

Nee. Bij grootschalige projecten onderzoekt een extern technisch bureau altijd een deel van de woningen (steekproef). Dat is de gebruikelijke methode. Soms is er een specifiek probleem dat aanvullend onderzoek nodig heeft en dan ook krijgt. Zoals het vochtprobleem in de woningen aan de Heemskerkstraat; extra onderzoek was hier nodig om de oorzaak en de juiste oplossing te vinden voor het vocht.

32. Huurders zonder huurtoeslag krijgen een hogere huurprijs.

Dat klopt. De huurprijs van een nieuwbouwwoning is hoger dan de huidige huur. De energielasten zijn een heel stuk lager en als huurders gebruik maken van de optie voor zonnepanelen, zijn deze nog lager. Samen helpt dit om de totale woonlasten laag te houden. In het sociaal plan gaan we vastleggen hoe we helpen door bijvoorbeeld een huurprijsgevenning. Dit betekent dat huurders een aantal jaren minder huur betalen om te wennen aan de nieuwe huurprijs.

33. Hoe kan het dat bij Versliënbosch een renovatie €180.000 kost en bij u €170.000? En nieuwbouw €190.000 en bij u €250.000?

Bij renovatie zit het verschil in kosten in de verschillende woningtypes. Het verschil bij nieuwbouw in de vraagstelling hierboven kunnen we niet verklaren op basis van alleen de cijfers. Waarschijnlijk worden de genoemde bedragen verwacht met alleen de bouwkosten. Maar als ook de bijkomende kosten (architect, adviseurs, leges, etc.) en BTW meegenomen worden, zijn

nieuwbouwwoningen beduidend duurder dan de aangegeven €190.000. Dat laten verschillende benchmarks ook zien.