

Van: [REDACTED]
Aan: [+AW Griffie Albrandswaard](#)
Onderwerp: FW: Via e-mail verzenden: 20210112 Antwoorden op vragen huurdersgroep en meedenkgroep aan gemeente Albrandswaard pdf
Datum: dinsdag 12 januari 2021 14:29:42
Bijlagen: [20210112 Antwoorden op vragen huurdersgroep en meedenkgroep aan gemeente Albrandswaard pdf.pdf](#)

Beste collega's,

Bijgaand de (aangepaste) beantwoording van WBV Poortugaal op vragen van de huurders- en meedenkgroep inzake de stedenbouwkundige verkenning van Schutskooiwijk / Poortugaal-West. Omdat ik de eerdere versie die heb verstuurd nog niet bij de vergaderstukken van de raad (4 jan.) zie staan neem ik de vrijheid om deze aangepaste versie nog een keer te versturen. Kunnen jullie deze aan de raadsleden verstrekken of was dat al gebeurd?

Ik hoor het graag.

Met vr. groet,
Arjan van der Blom
M: 06 - 8210 4800

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Brenda Luiten <Brenda@wbvpoortugaal.nl>
Verzonden: dinsdag 12 januari 2021 13:22
Aan: Arjan van der Blom <a.v.d.blom@bar-organisatie.nl>
Onderwerp: Via e-mail verzenden: 20210112 Antwoorden op vragen huurdersgroep en meedenkgroep aan gemeente Albrandswaard pdf

Hoi Arjan,

Stond nog een verwarrend onderdeel in dat is er nu uit gehaald.

Ging over meer groen en minder parkeerplekken en andersom



Vooraf:

Vanwege de participatie is ervoor gekozen om gelijk vanaf het begin de huurders en omwonenden mee te nemen in het traject. We werken in dit traject van grof naar fijn. De eerste stap is de concept stedenbouwkundige verkenning. Deze is voor veel huurders en omwonenden vrij abstract. We merken dat juist de vragen die leven bij de huurders en omwonenden meer concrete en praktische vragen zijn. We snappen dat die voor hen belangrijk zijn, alleen zijn die vragen in deze verkennende fase nog niet te beantwoorden.

- *Bullits dat zijn de vragen zoals ze door de huurdersgroep/meedenkgroep zijn gesteld.*

Huurdersgroep

- *Aan de huidige huurders is gevraagd tijdens de reeds gehouden bijeenkomsten om mee te denken over het stedenbouwkundig plan. Tijdens deze bijeenkomsten zijn er vragen gesteld over de gevolgen voor de huidige huurders. Daarin kwam naar voren dat er een sociaal plan zal komen medio 2021, de huidige huurders zouden graag zien dat het sociaal plan z.s.m. in samenwerking met de woningbouwvereniging opgesteld gaat worden voordat er een beslissing valt vanuit de gemeente.*

Woningbouwvereniging Poortugaal gaat uiteraard in gesprek met de huurders over het sociaal plan. Het sociaal plan dient afgerond te worden voordat de Woningbouwvereniging het formele sloopbesluit neemt voor de woningen die gesloopt gaan worden. We zitten nu nog in de beginfase van het gehele project. De stedenbouwkundige verkenning geeft, als hij eenmaal is vastgesteld, het kader voor het vervolg. Dan is ook duidelijk voor welke woningen een sloopbesluit of renovatiebesluit moet worden voorbereid. Vervolgens kan het sociaal plan gemaakt worden. Daarom heeft de Woningbouwvereniging aangegeven dat we in het eerste kwartaal van 2021 gaan starten met de huurdersgroep en dus ook met het opstellen van het sociaal plan.

- *Er wordt gesproken over maatwerk richting de huidige huurders, we willen graag concreter een beeld krijgen wat dit "maatwerk" zal gaan inhouden naast de bestaande wetgeving die van toepassing is. Ook is er behoefte aan uitleg/informatie over de bestaande wetgeving, het urgentietraject, ect., zodat gevolgen voor de huidige huurder beter zichtbaar kunnen worden.*

Er zijn in de regio afspraken (Verordening Woonruimtebemiddeling) over het toekennen van urgentie en herhuisvestingsverklaringen bij het vernieuwen van woningen, de wijze waarop huurders met urgentie een woning kunnen zoeken via het aanbodsysteem, en de manier waarop de corporaties de huurder actief te hulp komen als het vinden van een geschikte woning niet lukt.

Daarnaast is er ruimte voor maatwerk. Het maatwerk gaat om het reageren op de individuele situatie en wensen van de bewoners, en kan binnen de wettelijke bepalingen verder gaan dan datgene waartoe de woningbouwvereniging zich op basis van de regionale afspraken reeds heeft verplicht. Binnen de Verordening Woonruimtebemiddeling is er ook ruimte voor Directe Bemiddeling. Om maatwerk te kunnen bieden moet de woningbouwvereniging inzicht hebben in de situatie en wensen van de individuele huurders. De zaken bespreken we met de huurders tijdens de individuele huisbezoeken. Deze huisbezoeken starten na het definitieve sloopbesluit (verwachting half 2021). Omdat veel huurders hebben aangegeven dat zij dit graag eerder met de woningbouwvereniging willen bespreken, overweegt WBV Poortugaal in het eerste kwartaal van 2021 al een eerste inventarisatie te maken. Overigens moet maatwerk altijd passen binnen de wettelijke regels.

- *Daarnaast blijft de vraag "kunnen en mogen de huidige huurders terugkeren naar hun wijk en blijven zij inwoners van de gemeente Albrandswaard"?*

Alle huurders die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, krijgen een urgentie om een nieuwe woning te zoeken. In principe bent u tegen die tijd zelf aan zet. U kunt zelf reageren op het aanbod van WoonnetRijnmond (met of zonder urgentie, afhankelijk van uw inkomen). WBV Poortugaal ondersteunt u zo goed mogelijk en denkt actief mee en wil in overleg met de gemeente Albrandswaard ook gaan kijken naar terugkeergaranties voor huidige huurders.

Dit zijn ook uitgangspunten die komen in het sociaal plan dat samen met de huurders wordt opgesteld.

Voor huurders die nu boven de inkomensgrens zitten (€40.024,00 prijspeil 2021), en daardoor niet behoren tot de doelgroep voor sociale huurwoningen, kijkt WBV Poortugaal naar de mogelijkheden. We hebben de mogelijkheid om 20 % van ons vrijkomende aanbod toe te wijzen boven de inkomensgrens

- Wat gebeurt er concreet met de Kerkachterweg; sloop en/of (gedeeltelijke) renovatie?

Dit staat nog niet vast en is onderdeel van de gesprekken/besluitvorming. De concept stedenbouwkundige verkenning laat twee opties zien voor de Kerkachterweg: volledig behoud of gedeeltelijk behoud in combinatie met sloop/nieuwbouw in een vergelijkbare stedenbouwkundige opzet.

- Welke soort type/stijl woningen worden er gebouwd, aantal woning en voor welke doelgroepen specifiek? We begrijpen als huidige huurders dat er geen garanties zijn, echter zouden we als huurders graag zien dat er meer informatie beschikbaar komt over de gevolgen voor de huidige huurders, voordat er beslissingen worden genomen. Momenteel wordt dit gemist gedurende het traject en zouden we hiervoor als huidige huurders/inwoners van Albrandswaard aandacht willen vragen bij de gemeente. Wij verzoeken u vriendelijk om aan bovenstaande opmerkingen aandacht te besteden in de komende raadsvergadering.

*Zie de presentatie over de **concept** stedenbouwkundige verkenning. De nieuw te bouwen sociale huurwoningen zullen bestaan uit appartementen, eengezinswoningen en eventueel ook beneden-bovenwoningen. Daarmee is de nieuwe wijk geschikt voor een veelheid aan doelgroepen: 1-2 persoons huishoudens, (éénouder) gezinnen, starters, ouderen. Ook zal 70 % van het sociale woningaanbod een huurprijs onder de aftoppingsgrens krijgen dit zijn gemaakte afspraken in de regio en ligt ook vast in de prestatieafspraken.*

Meedenkgroep

De volgende punten willen wij onder de aandacht brengen:

- Teveel woningen op een te kleine oppervlakte. Minder woningen geeft lucht aan de wijk, eventuele parkeerproblemen en de ontsluiting/verkeerscirculatie.

De stedenbouwkundige verkenning is gemaakt op basis van de uitgangspunten van een wijk die aansluit op het dorpse karakter, waar ruimte is voor voetganger en fietser, en waar de ruimte en het groen van de polder ook (meer dan in de huidige situatie) beleefbaar zijn in de wijk. Op het gebied van parkeren laat de verkenning zien dat het aantal parkeerplaatsen conform de parkeernorm in het gebied op een goede manier is in te passen. Daarboven stelt de concept stedenbouwkundige verkenning voor om in te zetten op het maken van niet meer parkeerplaatsen dan nodig, door bij de uitwerking van de wijk goed te kijken naar autobezit en mobiliteitsgedrag van de doelgroepen, en door alternatieven te stimuleren.

Het (voorlopig) aantal van 260 woningen is een uitkomst van deze verkenning: de studie laat zien dat op basis van de genoemde uitgangspunten 260 woningen in het gebied passen.

Een ander aspect om niet uit het oog te verliezen bij het denken over het woningaantal, is dat van de 260 woningen +/- 160 sociale huurwoningen zullen zijn, en de doelgroep voor deze woningen bestaat voor bijna 75% uit huishoudens van 1 of 2 personen. Dit zijn dus compacte woningen, waardoor er ook meer in het gebied passen.

- Vier-laags hoogbouw komt volgens ons niet overeen met het behoud van het dorpse karakter.

WBV Poortugaal heeft nu veel eengezinswoningen met een tuin. De doelgroep in Albrandswaard heeft meer behoefte aan kleinere woningen en gelijkvloerse woningen. De stedenbouwkundige verkenning reageert hiermee op de vraag. Overigens is bij een bouwhoogte van maximaal 4 lagen geen sprake van hoogbouw. De concept stedenbouwkundige verkenning stelt op enkele plekken een bouwhoogte van 3-4 lagen voor. Dit is voor het dorp Poortugaal geen nieuwe bouwhoogte. 4 lagen en ook 5 lagen komt elders in de kern ook voor en is goed te verenigen met het dorpse karakter.

- In de huidige presentatie krijgt het groen wel erg veel aandacht. Dit klinkt heel hoopvol, maar wij zijn uiteindelijk bang dat veel groen zal verdwijnen en dat hiervoor in de plaats de nodige parkeerfaciliteiten zullen komen.

Er zijn twee opties ingetekend. 1 optie met meer parkeerplekken en minder groen en 1 met minder parkeerplekken en meer groen. De concept stedenbouwkundige verkenning stelt voor om in te zetten op het maken van niet meer parkeerplaatsen dan nodig, door bij de uitwerking van de wijk goed te kijken naar autobezit en mobiliteitsgedrag van de doelgroepen, en door alternatieven te stimuleren. Wij zijn het met u eens dat het goed zou zijn als niet meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan er daadwerkelijk nodig zijn.

- Wij vinden het teleurstellend dat er nog geen sociaal plan op tafel ligt voor de huurders. Wij hopen dat de huidige huurders een eerlijke kans krijgen om terug te keren in hun huidige sociale woonomgeving.

We zitten nu nog in de beginfase van het gehele project. De Stedenbouwkundige Verkenning geeft, als hij eenmaal is vastgesteld, het kader voor het vervolg. Dan is ook duidelijk voor welke woningen een sloopbesluit of renovatiebesluit moet worden voorbereid. Vervolgens kan het sociaal plan gemaakt worden. Woningbouwvereniging Poortugaal gaat uiteraard in gesprek met de huurders over het sociaal plan. Daarom heeft Woningbouwvereniging aangegeven dat we in het eerste kwartaal van 2021 gaan starten met de huurdersgroep en dus ook het opstellen van het sociaal plan.

- Ook lijkt het ons geen slecht idee om koop- en sociale huurwoningen zodanig te mixen zodat dit de sociale controle ten goede komt.

*Wat is precies de bedoelde sociale controle? Er zijn diverse type woningen in de wijk ingetekend. Zie de presentatie over de **concept** stedenbouwkundige verkenning.*

- Het plan om de volkstuinen op te laten gaan in de publieke ruimte, lijkt ons vanwege vandalisme een slecht idee. De huidige gebruikers van de tuinen willen ook graag de mogelijkheid open houden om hun tuingereedschappen op een veilige manier op te kunnen bergen.

De stedenbouwkundige verkenning bevat een suggestie voor de wijze waarop de nieuwe volkstuinen kunnen worden geïntegreerd in het landschap. In de verdere uitwerking van het ontwerp moet naar vele praktische aspecten worden gekeken, in overleg met beoogde huurders voor de tuinen.

- Het terug laten komen van de Duivenvereniging/wijkgebouw lijkt ons een goed plan. Deze ruimte zou multifunctioneel gebruikt kunnen worden door buurtbewoners, tuinders, clubjes en verenigingen.

De gemeente heeft aangegeven dat er voor de Duivenvereniging en haar onderhuurders een nieuwe plek wordt gezocht in Poortugaal.

- Tevens maken wij ons zorgen over het feit dat onze wijk vaak als laatste punt op de agenda staat. In de afgelopen vergaderingen zagen veel raadsleden het belang in dat bewoners een belangrijke rol spelen bij het tot stand komen van de nieuwe wijk. Wij hopen dan ook dat hier ruimschoots aandacht voor is en dat onze inbreng niet alleen voor de Bühne is !!!

De gemeenteraad bepaalt haar eigen agenda. WBV Poortugaal heeft hierop geen invloed.