

Woongoed Zeeuws – Vlaanderen
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 269
4530 AG Terneuzen

Terneuzen, 29 september 2021

Referentie: [REDACTED] Sas van Gent

Geachte heer [REDACTED]

Ondergetekende, adviseur van de [REDACTED] uit Sas van Gent, deelt u het volgende mee:

De [REDACTED] bestaat uit vrouw, partner, 2 zonen ([REDACTED]) en een dochter ([REDACTED]). Bovendien bezitten zij [REDACTED] en zijn al jaren woonachtig in de woning van Woongoed Z.Vl. in de “Witte Wijk” Sas van Gent. Hun tuin is ca. 408m² en deels bebouwd (40m²) [REDACTED]. Bovendien is er een [REDACTED] en [REDACTED].

Zoals u ongetwijfeld weet, staan de huizen aan de [REDACTED] [REDACTED] (Witte Wijk) op de rol om gesloopt te worden. Dit geeft de [REDACTED] veel zorg en emotionele klachten.

Zij wonen met veel plezier aan de [REDACTED] [REDACTED].

Tevens hebben ze veel aanpassingen aan hun huurwoning gedaan, daar Woongoed Z.Vl. al vele jaren het onderhoud van deze woningen (bewust) niet of nauwelijks uitvoerde. Mogelijk gebaseerd op een ontmoedigingsbeleid, zodat de sloop onderbouwd kon worden met het verhaal dat de woning(en) in slechte staat zijn.

Bij het betrekken (en ook later) van de woning hebben zij diverse aanpassingen gedaan, zoals:

[REDACTED] geïsoleerde serre geplaatst en verbetering (o.a. isolering) aan de bijkeuken en vele anderen aanpassingen. Het vrije uitzicht, ruimte en woongenot met de mogelijkheid voor [REDACTED] [REDACTED] zijn voor hun deze financiële opofferingen waard geweest.

De woning kan inderdaad een beperkte upgrade gebruiken, maar zijn zeker niet zo sterk verouderd, dat ze enkel gesloopt moeten worden. Deze zijn van dezelfde bouw en leeftijd.

De hoofdstructuur van de woning kan zeker nog jaren mee.

Ook in de omgeving van hun woning heeft Woongoed Zeeuws- Vlaanderen recent bij een aantal woningen een upgrade uitgevoerd.

Het onderhoud van de woning is bewust de laatste jaren getraineed, zodat de sloop onderbouwd kon worden met het verhaal van de slechte staat.

Ook de door u aangeboden woningen voldoen niet aan de behoefte van de familie. Opmerkingen zoals dan ruim je [REDACTED] maar op, geeft de empathie naar de verhuurder aan. “Echter hebben wij met elkaar afgesproken dat wij woningen blijven aanbieden die ‘passend zijn’. Met passend bedoelen we woningen die vergelijkbaar zijn met de huidige woning en afgestemd op uw gezinssituatie. Daarmee voldoen we aan de afspraken die wij onderling besproken hebben en de reglementen die wij naleven als woningcorporatie”.

Op 12 oktober 2020 hebben wij de volgende afspraken met u gemaakt (zie verslag):

5. De nieuwe woning moet 4 slaapkamers (zo nodig optie zolder met vaste trap) hebben.
6. Tuin grote zal mogelijk een probleem zijn, t.a.v. huidige omvang. Bij voldoende grote t.a.v. [redacted] speelruimte voor de kinderen andere grote bespreekbaar
7. Woning zoekende in de kern Sas van Gent, i.v.m. school en werkzaam in Sas van Gent (geen vervoersmogelijkheden). Opties verwoord zoals Kloosterzande, St. Jansteen en Breskens/Oostburg zijn niet bespreekbaar.
8. Indruk opnemen (langs lopen), hoe de iets grotere woningen van Woongoed Zvl eruit zien. Voorbeeld Paus Joannesstraat Sas van Gent. Deze optie bekeken: woning en kavel zijn niet toereikend c.q. vergelijkbaar met huidige woning.
9. Op korte termijn bezichtiging van Techn. Opzichter voor inspectie van de woning. Dit mede i.h.k. van de waardebepaling van niet meer te gebruiken aanpassingen/verbouwingen in a.s. woning (schadecomponent). Dit mede i.h.k. dat er geen nieuwe bewoner komt, die iets zou kunnen overnemen. Anderzijds zou er dan geen verhuizing zijn en de investeringen zijn gedaan, voor een beter woongenot en [redacted]

Meerdere malen is toegezegd dat er een techn. opzichter langs zou komen, helaas nog steeds is de [redacted] aan het wachten hierop, zoals ook andere bewoners van de Witte Wijk.

Op welke wijze moeten de huidige bewoner(s) hun huidige woning aan u opleveren, als deze toch gesloopt moet worden? Welke garantie geeft u dat zij ook daadwerkelijk gesloopt gaan worden. Helaas zien we niet veel terug van de gemaakte afspraken.

Zelf hebben de bewoners al diverse malen een oplossing aangedragen, mede op advies van de Woonbond." Deze hebben medio 3^e week november 2020 een gesprek gehad met uw medewerker [redacted] Hij begreep niet dat er tussen Woongoed Z.Vl. en de bewoners onduidelijkheden of verschillen van mening zijn. Hij gaf aan met ons in gesprek te willen gaan, maar moest dat eerst voorleggen".

Ook gaf hij aan redelijke voorstellen t.a.v. een aanbod te hebben gedaan. Elk aanbod van Woongoed Z.VL. is onderbouwd door de huurders afgewezen. Te klein en te risico vol (drugsgebruik met jonge kinderen) en [redacted] te plaatsen in een andere wijk.

Ook het gezegde: dat wij niet uit Sas van Gent willen vertrekken is uit zijn verband gerukt. Het gaat om verhuizing naar het westen en oosten van Zeeuws Vlaanderen. Wij hebben zelf voorstellen gedaan voor koop in Sluiskil en Westdorpe.

Op advies van de Woonbond is een veel in den lande toegepaste werkwijze, om de knelpunten t.a.v. passende woning voor beide partijen op te lossen, het volgende:

- Woongoed koopt een passende woning en verhuurt deze voor de volledige bepaalde tijd.

Helaas niets meer vernomen van Woongoed Z.Vl.

Het slopen van de woningen zal heel wat inspanning opleveren, zoals bij eerdere sloop van woningen in de wijk is gebleken.

Een nieuwe ontwikkeling is "de mogelijke ontdekking van historische fundamenten en gangen van de molen, onder de huidige bouw van AH" in het kader van het project "Sasse Poort"

Het is duidelijk dat de huidige bewoner(s) het liefst op de huidige locatie willen blijven wonen. Daarmee ook het probleem voor een passende woning en het teniet van goede woningen te willen voorkomen.

Men staat open om een SMART regeling te treffen tussen de partijen, om uit de impasse te komen. Zo ja, wilt hiervoor met een voorstel komen. Zo nee, waarom niet

Recentelijk bent u in de Witte Wijk te Sas van Gent geweest met andere genodigde. Bij het blok waar mijn cliënt voor woont. Helaas toen [REDACTED] u wilde aanspreken liep u weg. Dit was een mooie gelegenheid voor u en voor ons, om de problematiek nogmaals te bespreken en samen aan oplossingen te werken.

Toen u benoemd werd in uw functie gaf u aan, graag in gesprek te gaan met o.a. uw huurders. Helaas is in het dossier van mijn cliënt en uw handelen, hiervan niet veel zichtbaar.

De woning(en) kunnen inderdaad een beperkte upgrade gebruiken, maar zijn zeker niet zo sterk verouderd, dat ze enkel gesloopt moeten worden. De hoofdstructuur van de woning(en) kunnen zeker nog jaren mee. Het onderhoud van de woning is bewust de laatste jaren getraineed, zodat de sloop onderbouwd kon worden met het verhaal van de slechte staat.

Het slopen van deze woningen zal heel wat inspanning opleveren, zoals bij eerdere sloop van woningen in de wijk is gebleken.

Ook uw motivatie dat u de woningen dringend nodig heeft voor eigen gebruik staat haaks op de woningnood voor o.a. de zwakkeren van de samenleving, zoals u via media kenbaar hebt gemaakt half en eind augustus 2020.

Sindsdien is de huidige situatie op de woningmarkt nog zorgwekkender geworden. Gemeenten en Woningcorporaties dienen een groot aantal woningen te leveren voor jongeren, ouderen en aan ouders met kinderen die uit elkaar gaan die met spoed een woning zoeken en daarboven op komen nog 27.000 statushouders en duizenden vluchtelingen uit Afghanistan er bij.

Een woning kun je immers maar één keer weggeven en hierdoor vallen deze groepen buiten de boot. Ook in Zeeuws-Vlaanderen komen er wachtlijsten voor.

Demissionair minister Ollongren luidt de noodklok: “We moeten echt naar onorthodoxe maatregelen toe. Gemeenten en Woningcorporaties moeten kijken wat ze kunnen verzinnen”.

Wat gaat u doen? Slopen of meedenken aan oplossingen?

Ook de plaats van de huidige sloopwoning(en) hoeven niet uw verdere plannen en ontwikkelingen te stagneren. Bovendien telt dit ook voor de bouw waarmee u bezig bent.

U sloopt in de Witte Wijk veel meer dan dat er nieuwbouw voor terug komt, zowel enkele sociale woningbouw huizen en grotere particuliere kavels voor de verkoop.

Dit is ook als zorgpunt meegegeven door een aantal fracties in de commissieomgeving van de gemeente Terneuzen. Ook wethouder van Hulle sprak zijn zorg hierover uit t.a.v. de kern Sas van Gent. Maar ook het totale plaatje over de ontwikkelingen van de Stad Terneuzen. De visie hierover wordt in Januari 2022 gepresenteerd en daar bent u (Woongoed Zeeuws Vlaanderen) en Clavis belanghebbende in.

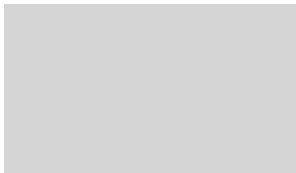
Conclusie:

Met de huidige ontwikkeling in de woningmarkt en de door u gewilde ontwikkeling van “de Sasse Poort”, moeten de huizen in de Witte Wijk niet onnodig wijken.

Verzoek een reactie op de volgende punten:

- Heroverweeg samen met de gemeente Terneuzen het eerder door u genomen besluit om de woningen [REDACTED] te sassen van Gent (ook van andere woningen in de wijk) te slopen. Indien u dit voornemens niet wil doen graag een deugdelijke motivering, waarom dit niet zou kunnen.
- Ook in de omgeving van hun woning heeft Woongoed Zeeuws- Vlaanderen recent bij een aantal woningen een upgrade uitgevoerd. Waarom kan dat bij deze wel en in de [REDACTED] niet?
- Wij voldoen aan de afspraken die wij onderling besproken hebben en de reglementen die wij naleven als woningcorporatie. Kunt u e.e.a. staven wat uw (landelijk) beleid is en waarom u dan vorm geeft aan de afspraken die wij op 12 oktober 2020 hebben gemaakt.
- Meerdere malen is toegezegd dat er een techn. opzichter langs zou komen. Wanneer gaat u de afspraak nakomen en inplannen.
- Op advies van de Woonbond is een veel in den lande toegepaste werkwijze, om de knelpunten t.a.v. passende woning voor beide partijen op te lossen. Hoe staat u tegenover dit advies? Zo niet, kunt dit dan toelichten.
- Een nieuwe ontwikkeling is "de mogelijke ontdekking van historische fundamenten en gangen van de molen, onder de huidige bouw van AH". Welke invloed heeft dit op de plannen van de Sasse Poort en de Witte Wijk?
- Wilt u i.h.k. van de impasse een SMART regeling te treffen tussen de partijen en hiervoor met een voorstel komen. Zo nee, waarom niet.
- Na de uitspraak van de demissionair minister Ollongren. Wat gaat u doen? Slopen of meedenken aan oplossingen? Ziet u hierin een taak voor Woongoed Z.Vl. en de mogelijkheid om het slopen in de "Witte Wijk Sas van Gent" te herzien? Zo nee, waarom niet?
- U sloopt in de Witte Wijk veel meer dan dat er nieuwbouw voor terug komt is dit maatschappelijk en sociaal nog te verantwoorden aan de maatschappij?
- Serieus in overleg te komen met de bewoners en aan oplossingen te gaan werken, i.p.v. onmogelijkheden te denken.

Met vriendelijke groet,
mede namens de [REDACTED]
de gemachtigde



CC: Voorzitter en leden van de Raad voor Commissarissen Woongoed ZVI.
Voorzitter en leden St. Huurdersbelang Woongoed ZVI.