



Aan de heer L.M.P. Westbroek  
p/a griffie

Uw brief van: 20 augustus 2021  
Uw kenmerk:  
Bijlage(n):

Ons kenmerk: 395159  
Contact: R.V.E. van Beekom  
Doorkiesnummer: 0180-451488  
E-mailadres: r.v.beekom@bar-organisatie.nl  
Datum: 17 september 2021

Betreft: Beantwoording art. 40 vragen over resultaat renovatie Stadhouderslaan

Geachte heer Westbroek,

Op 20 augustus jongstleden heeft u artikel 40 vragen (RvO) gesteld over het resultaat van de renovatie van de appartementen aan de Stadhouderslaan. Bijgaand treft u onze beantwoording aan.

#### **Vraag 1**

Is het college bekend met de klachten van de bewoners van de Stadhouderslaan over de slechte staat van de woningen na renovatie?

Antwoord:

Er zijn geen klachten ontvangen over de slechte staat van de woningen na renovatie. Wabo-toezicht en handhaving ziet toe op het uitvoeren van de vergunde werkzaamheden conform de bepalingen van het Bouwbesluit. Het renovatieproject van de blokken 2 en 3 is nog niet gereed gemeld, zodat nog geen finale controle heeft plaatsgevonden.

#### **Vraag 2**

Is het college het met Partij 18PLUS eens dat een gerenoveerde woning minstens in gelijke staat maar liever in betere staat opgeleverd dient te worden?

Antwoord:

Een renovatieproject zou tenminste tot doel moeten hebben om een verbetering tot stand te brengen. Voor wat betreft de verwijdering van alle asbesthoudende materialen en isolatie van het woongedeelte is dat een verbetering die (nagenoeg) is gerealiseerd. Bij een renovatie mag echter ook een zorgvuldige afwerking verwacht worden. Dit betreft in dit geval aspecten waarbij opdrachtgever zich verhoudt tot haar huurders en opdrachtnemer.

#### **Vraag 3**

Welke rol heeft de gemeente als toezichthouder en partner in de prestatieafspraken tussen Wooncompas, Progressie en de gemeente om de belangen van de inwoners in deze te behartigen?

Antwoord:

De rol van de gemeente in de prestatieafspraken is de rol van partner om samen met Wooncompas en Progressie te komen tot:

A. Goed wonen in Ridderkerk met als resultaatgebieden:

- Voldoende kans op een woning.
- Betaalbaar wonen.
- Leefbare wijken met een goede sociale samenhang.

B. Goede woningen in Ridderkerk met als resultaatgebieden:

- Passende omvang sociale voorraad.
- Passende en kwalitatief goede woningvoorraad.
- Duurzaam wonen.

Bij de uitvoering van de renovatie van het bezit van Wooncompas heeft de gemeente, behoudens geldende wet- en regelgeving in het kader van de vergunningverlening, geen rol. Dit is een zaak tussen huurder en verhuurder.

#### **Vraag 4**

Bewoners die al in de woning woonden voor de renovatie hebben € 500,- gekregen voor de overlast. Echter worden de bewoners door de renovatie geconfronteerd met eigen renovatie- en vernieuwingskosten die het tienvoudige kosten. Zo zijn o.a. de moederhaarden verwijderd waardoor een groot gat in de vloerbedekking is achtergelaten. Vervanging loopt aardig in de papieren. Ook de kozijnen zijn vervangen en vergroot waardoor nieuwe raambekleding aangeschaft dient te worden. Zijn er afspraken tussen de gemeente Ridderkerk en Wooncompas over de minimale compensatie die bewoners van een renovatiewoning dienen te ontvangen?

Antwoord:

Nee, de gemeente Ridderkerk heeft hierover geen afspraken met Wooncompas vastgelegd en hiervoor geen publiekrechtelijke middelen. Dit is een zaak tussen huurder en verhuurder. Navraag leert dat genoemd bedrag onderwerp van gesprek was en inmiddels tot een aangepaste vergoeding heeft geleid.

#### **Vraag 5**

Bewoners van andere sociale huurwoningen in Ridderkerk die moeten verhuizen vanwege sloop of renovatie en bijvoorbeeld naar de gerenoveerde sociale huurwoningen aan de Stadhouderslaan verhuizen krijgen ruim € 6.000,- verhuisvergoeding. Kunt u het verschil verklaren met de bewoners uit vraag 5 en in welke regelgeving is dit geborgd?

Antwoord:

Nee, wij kunnen dit verschil niet verklaren. De verhuiskostenvergoeding is vastgelegd in het Burgerlijk wetboek en geborgd in de ministeriële regeling minimumbijdrage verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie, welke jaarlijks op 1 maart wordt bepaald. Het betreft een tegemoetkoming.

Ook hierbij geldt: eventuele schade als gevolg van de renovatiewerkzaamheden is een zaak tussen huurder en verhuurder. Huurders kunnen zich daarbij ook wenden tot Stichting Bewonersraad (ook wel bekend als Progressie). Ons is niet bekend of huurders deze eerst voorliggende route hebben bewandeld.

#### **Vraag 6**

De openbare ruimte aan de Stadhouderslaan is er flink op achteruit gegaan tijdens de werkzaamheden. Welke plichten hebben Wooncompas en/of de aannemer om de openbare ruimte in oude staat te herstellen en hoe gaat het college hierop toezien?

Antwoord:

De vergunninghouder moet de bestrating op zijn kosten herstellen. Dit zal gebeuren nadat de renovatie van blok 2 en 3 en de sloop-nieuwbouw van blok 1 en 4 afgerond is.

Voor aanvang van de renovatie is van de onbeschadigde bestrating een nulmeting uitgevoerd, zodat de mate van schade door bouwwerkzaamheden bij het team Wabo Toezicht en Juridische handhaving bekend is. De gemeenschappelijke tuinen zullen door de vergunninghouder deugdelijk worden afgewerkt, nadat de renovatiewerkzaamheden zijn afgerond.

**Vraag 7**

Is het college bereid om met Wooncompas het gesprek aan te gaan over toekomstige renovatieprojecten en indien deze niet tot een verbetering leiden wellicht sloop/nieuwbouw als optie aan kunnen dragen?

Antwoord:

Het college is terughoudend wat betreft het uitoefenen van invloed op de keuzes die Wooncompas maakt met betrekking tot haar huurcomplexen. Enige positie daartoe ontbreekt. De rol van de gemeente beperkt zich tot de thema's in de prestatieafspraken. Wooncompas bepaalt met betrekking tot haar bezit zelfstandig op welke wijze zij uitvoering geeft aan de thema's in de prestatieafspraken. Overigens is op te merken dat als woningcorporaties zich sec zouden richten op sloop/nieuwbouw en renovatie niet meer zouden doorvoeren de betaalbaarheid van de immense huisvestingsopgave nog meer onder (financiële) druk zal komen te staan. Renovatie is in voorkomende situaties een probate route om de levensduur van betrokken vastgoed kwalitatief te verlengen.

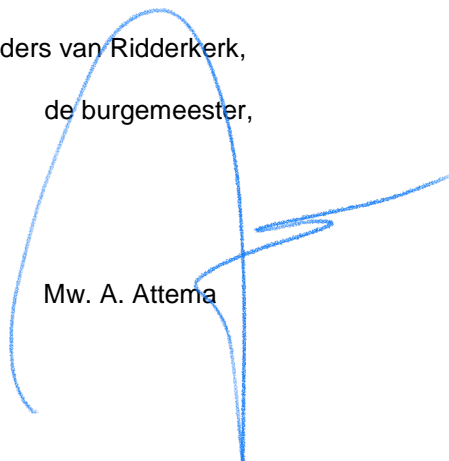
Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,  
de secretaris,

de burgemeester,



Dhr. H.W.J. Klaucke



Mw. A. Attema