

## **Verslag Bewonersbijeenkomst Binneblifstraat, Merensstraat en Drieboomlaan**

28 mei 2013

**Op dinsdagavond 28 mei 2013 organiseerde Intermaris een bijeenkomst voor de bewoners aan de Binneblifstraat 1 t/m 16, Merensstraat 59 t/m 85 (oneven) en Drieboomlaan 56 t/m 70 (even) in Hoom (verder Binneblifstraat e.o.). Er waren 22 huishoudens aanwezig in buurtcentrum de Zaagtand. Dit verslag geeft een samenvatting van deze avond. Alle vragen die zijn gesteld, zijn opgenomen en waar mogelijk beantwoord. Alle bewoners van de Binneblifstraat e.o. ontvangen dit verslag.**

### **Waarom deze bijeenkomst**

Theo Dohle is de voorzitter van deze avond en heet iedereen welkom. John van Moorselaar (manager Vastgoed van Intermaris) legt uit wat de aanleiding is van de bijeenkomst. Waarom zijn we hier bij elkaar? In verband met de fusie tussen Wherestad en Intermaris/hoeksteen is in 2012 een onderzoek uitgevoerd door ingenieursbureau DHV naar alle woningen van beide corporaties. Hieruit kwam naar voren dat de woningen aan de Binneblifstraat e.o. behoorlijke gebreken vertonen. Dit was aanleiding voor Intermaris om een uitgebreid onderzoek uit te laten voeren door onderzoeksbureau Fugro. Dit onderzoek is gedaan, en we presenteren vanavond de uitkomsten aan de bewoners.

### **Onderzoek Fugro**

Geo-technisch onderzoeksbureau Fugro onderzocht onder andere de bodem, de bouwkundige en de constructieve staat (o.a. de fundering) van de 38 woningen. Ariën Heddes van Fugro licht toe dat de woningen op staal zijn gefundeerd. Dit betekent dat de woningen ondiep zijn gefundeerd op een gemetselde of betonnen voet. Fugro heeft na onderzoek geconstateerd dat de bodemlagen onder de fundering voornamelijk bestaan uit klei en een veenlaag. Deze ondergrond is sterk samendrukbaar. In alle drie de straten zijn zakkingsverschillen waargenomen. De gemeten zakkingsverschillen van de panden varieerden van klein tot zeer groot. De verzakkingen hangen nadrukkelijk samen met het gekozen funderingstype en de bodemsamenstelling en zorgen voor constructieve schade aan vooral het gevelmetselwerk. Sommige scheuren in het metselwerk zijn in het verleden hersteld, maar komen ook weer terug. Fugro constateert dat de fundering niet meer voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw, dat sinds 2012 van kracht is. Ariën Heddes benadrukte dat er geen acuut gevaar is, maar dat Intermaris wel tot actie moet overgaan. Voor het bouwkundig onderzoek is er steekproefsgewijs onderzoek gedaan in de woningen. Daaruit bleek dat de elektra is verouderd en dat ventilatie en isolatie onvoldoende is. De eindconclusie van Fugro luidt dan ook dat de woningen technisch niet meer in goede staat verkeren.

### **Nieuwbouw verantwoorde oplossing**

John van Moorselaar vertelt wat Intermaris nu gaat doen met deze conclusie. Hij begrijpt dat deze conclusie veel emotie teweeg kan brengen, vooral omdat Intermaris veronderstelt dat de bewoners met veel plezier in hun buurt wonen maar Intermaris wel actie moet ondernemen. Intermaris heeft verschillende scenario's onderzocht. Niets doen is geen optie, ook met bescheiden renovatie lossen we het probleem niet op. De kern van het probleem is de fundering. Met bescheiden renoveren wordt het verzakken van de woningen niet opgelost. Vervolgens blijven er twee opties over: een ingrijpende renovatie of vervangende nieuwbouw.

Bij ingrijpende renovatie worden er palen onder de fundering van de woning aangebracht. Om dit te kunnen doen, moet de begane grondvloer verwijderd worden. Daarna kunnen de gevels worden gerepareerd, het elektra vervangen en de isolatie en ventilatie worden verbeterd. Voor de bewoners betekent dit dat zij gerulme tijd hun woning moeten verlaten, de hele onderste verdiepingvloer moet er immers uit. Na de renovatie zal de technische staat van de woning verbeterd zijn, maar is de woning zelf niet veranderd. Het energielabel wordt verhoogd van D naar B. De forse investering voor renovatie zal resulteren in een hogere huur. Bovendien zou Intermaris na 30 jaar weer opnieuw moeten ingrijpen.

Bij vervangende nieuwbouw voldoet de nieuwe woning aan de huidige eisen, is dus van goede kwaliteit, zal (iets) groter zijn en heeft lagere energielasten. Voor de bewoners betekent ook dat zij bij deze optie hun huis moet verlaten, waarschijnlijk iets langer dan bij renovatie. Ook bij nieuwbouw komt er een huurverhoging en doet Intermaris een forse investering, maar wel een investering voor een langere periode. Intermaris concludeert dat vervangende nieuwbouw de meest verantwoorde oplossing is.

#### **Hoe nu verder?**

Intermaris kan zich goed voorstellen dat de bewoners even de tijd moeten nemen voor de uitkomst van vanavond. En dat de komende dagen/weeken nieuwe of andere vragen ontstaan. Daarom is afgesproken dat 25 juni een volgende bijeenkomst plaatsvindt. Waar wederom volop ruimte is voor vragen en antwoorden.

Verder wil Intermaris graag samen met de bewoners de nieuwbouwplannen en het Sociaal Plan maken. Intermaris adviseert de huurders daarom om zich te verenigen in een bewonerscommissie die namens de bewoners met Intermaris het gesprek over deze plannen aangaat. De huurdersvereniging de Boog kan de bewoners daarbij adviseren. U kunt de Boog bereiken via telefoonnummer 0229 27 04 56 op dinsdag, woensdag en donderdag van 9.30 tot 12.00 uur, het e-mailadres is [info@deboog.org](mailto:info@deboog.org) en het webadres is [www.deboog.org](http://www.deboog.org).

De volgende bijeenkomst is op dinsdag 25 juni om 20.00 uur in wijkcentrum De Zaagtand. U ontvangt hiervoor nog een uitnodiging.

#### **Hoe kan ik Intermaris bereiken als ik een vraag heb?**

Tijdens kantooruren kunt u bellen met Esther Lamark, Consulent Wonen en Leefbaarheid van Intermaris via nummer 088 25 20 100. U kunt haar ook een e-mail sturen via [binneblijf@intermaris.nl](mailto:binneblijf@intermaris.nl). Op de website [www.intermaris.nl/binneblijf](http://www.intermaris.nl/binneblijf) houden we voor u het laatste nieuws over de Binneblijfstraat e.o. bij. Daar vindt u nu ook dit verslag, het rapport van Fugro en de presentatie die Intermaris op 28 mei tijdens de bijeenkomst toonde.

## **Overzicht vragen en antwoorden**

Hierna volgt een overzicht van alle vragen die deze avond zijn gesteld.

### **Algemeen**

#### **Ik woon hier nog maar een half jaar. Waarom heeft Intermaris mij niet eerder op de hoogte gebracht van deze plannen?**

Nadat de resultaten van de aanvullende onderzoeken bekend waren en Intermaris haar onderzoek had afgerond, hebben wij u uitgenodigd. Eerder was er niets bekend. Wij willen u graag volledig en juist informeren en u vanaf het begin betrekken.

#### **Heb ik recht om te bepalen wat er met mijn woning gebeurt?**

Intermaris is als eigenaar verantwoordelijk om goede woningen te verhuren. Voor u en voor de toekomst. Wij moeten deze zorgplicht goed invullen. Wij betrekken u er graag bij en blijven in gesprek.

#### **Wat zijn verder mijn rechten?**

Wij willen samen met u nadenken over het vervolgtraject. Daarnaast zorgen wij voor goede alternatieve (tijdelijke) huisvesting. U heeft recht op een verhuiskostenvergoeding en alle mogelijke hulp en begeleiding die wij u kunnen bieden. Uiteraard maken wij over uw rechten samen afspraken die worden vastgelegd in een Sociaal Plan.

#### **Welke onderhoudswerkzaamheden worden in de komende periode nog gedaan?**

Intermaris zorgt ervoor dat de woningen zodanig blijven, dat u er verantwoord en veilig kunt wonen. We blijven dus voldoen aan de wettelijke eisen. Onderdelen in de woning vervangen we alleen als het technisch noodzakelijk is.

#### **Hoe gaan jullie om met nieuwe huurders die hier komen te wonen?**

Eerstvolgende huurders vertellen wij over de huidige stand van zaken. Zij kunnen dan zelf beslissen of ze alsnog in de Binneblifstraat e.o. willen wonen. Uiteraard betrekken we ze dan bij het vervolgtraject.

#### **Heeft de woning een monumentenstatus?**

Nee, deze woning is niet aangemerkt als rijks- of gemeentemonument.

### **Onderzoek**

#### **Waarom hebben jullie deze onderzoeken uitgevoerd?**

Voorafgaand aan de fusie tussen IntermarisHoeksteen en Wherestad heeft ingenieursbureau DHV onderzoek gedaan naar al onze woningen in Hoorn en Purmerend. DHV gaf aan dat de woningen aan de Binneblifstraat e.o. vele gebreken vertonen. Dat was voor Intermaris aanleiding om nadere onderzoeken uit te laten voeren.

#### **De woningen hebben nu energielabel D. Is dat door de uitkomst van de recente onderzoeken niet lager geworden?**

Nee, de onderzoeken hebben geen invloed op het energielabel.

**Het onderzoek van Fugro is in 2012 gedaan. Waarom hebben wij de uitslagen van het onderzoek niet eerder gezien?**

Naar aanleiding van de metingen zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Dit waren alleen onderzoeken naar de technische staat. Het onderzoek van Fugro is uitgevoerd om de oorzaak van de problemen vast te stellen. Nu we dit antwoord hebben, zijn we als eerste naar u toe gekomen.

**Zijn er in het verleden al sloopplannen geweest?**

Ja, eind jaren '70 waren er plannen om de woningen aan de Binneblifstraat te vervangen voor nieuwbouw. Toen is er uiteindelijk voor gekozen om te renoveren.

**Is Fugro betrouwbaar?**

Fugro doet onafhankelijk onderzoek en is een gecertificeerde organisatie.

**Hoe weet Fugro wat beter is; Ingrijpende renovatie of nieuwbouw?**

Fugro heeft alleen onderzoek gedaan en de resultaten van dit onderzoek aan Intermaris gepresenteerd. Fugro geeft geen advies over de uitvoering. Op basis van hun onderzoek en eigen aanvullende analyses komt Intermaris tot haar conclusie .

### Scheuren en zakkingen

**Ik woon in de Drieboomlaan, maar mijn huis vertoont niet de scheuren en zakkingen die Intermaris laat zien.**

We zien grote zakkingsverschillen tussen de woningen, ook per blok. Om het probleem op te lossen moeten we het hele blok aanpakken. We kunnen niet een woning overslaan.

**Weet u zeker dat mijn woning veilig is?**

Ja, er is geen acuut gevaar. Maar niets doen is geen optie. Dan zakken de woningen verder weg.

### Sociaal Plan

**Hoe komen jullie de bewoners tegemoet?**

Bij sloop/nieuwbouw stellen wij samen met de bewoners een Sociaal Plan vast. Hierin zijn de rechten en plichten van huurders en verhuurder geregeld. U moet daarbij denken aan de verhuiskostenvergoeding, recht op terugkeer en bijvoorbeeld afspraken over de nieuwe huur.

**Is het Sociaal Plan bij wet geregeld?**

De basis van een Sociaal Plan is bij wet geregeld, denk bijvoorbeeld aan de verhuiskostenvergoeding. Over de details gaan we graag met u in gesprek. Zodra het sociaal plan is vastgesteld (dat gebeurt als minimaal 70% van de bewoners met het plan instemt, en de directie van Intermaris het plan goedkeurt) gelden de regels voor alle bewoners binnen het project.

**Maakt Intermaris met iedereen gelijke afspraken?**

We maken samen met elkaar de afspraken die terugkeren in het Sociaal Plan. Uiteindelijk is het Sociaal Plan van toepassing op alle bewoners aan de Binneblif e.o.

**Ik heb zelf veel in mijn huis verbouwd en heb er veel in geïnvesteerd, krijg ik die investeringen ook weer terug?**

Intermaris hanteert het zogenaamde ZAV beleid, dat wil zeggen het beleid voor Zelf Aangebracht Voorzieningen. Hierin is ook opgenomen welke vergoeding u krijgt wanneer wij de voorziening/aanpassingen van u 'overnemen'. Ook hiervoor geldt dat we eventuele nadere afspraken in het Sociaal Plan opnemen.

**Heeft iedereen gelijke kansen om terug te keren naar de nieuwbouwwoning?**

Ons streven is dat iedereen, die dat wil, terug kan naar de nieuwbouwwoning. In de praktijk blijkt hoogstwaarschijnlijk dat niet alle bewoners willen terugkeren. U kunt er ook voor kiezen om permanent in de 'tijdelijke' woning te blijven wonen.

**Wat als ik niet meer wil terugkeren en op zoek wil gaan naar een andere woning van Intermaris, kan dat?**

Zodra het Sociaal Plan is vastgesteld krijgt u de status van stadsvernieuwingsurgent. In dat geval krijgt u voorrang op andere woningzoekenden en kunt u op zoek naar een nieuwe passende woning. U hoeft niet terug te keren.

**Komt Intermaris mij tegemoet in de kosten?**

U ontvangt in ieder geval de wettelijke eenmalige verhuiskostenvergoeding (BW artikel 220 lid 5+6). Deze bedraagt € 5.658,00 (prijspeil 1-3-2013, op dit bedrag is geen BTW van toepassing). Bij terugkeer naar de nieuwbouwwoning doen wij u een extra tegemoetkoming van € 1.115,00 (prijspeil 1-3-2013, op dit bedrag is geen BTW van toepassing). Daarnaast willen wij voorkomen dat u voor dubbele woonlasten komt te staan daarom vergoeden wij standaard één maand huur bij het verlaten van uw huidige woning.

**In juni krijgen we weer een huurverhoging, kunnen we die de komende jaren ook verwachten?**

Vanaf twaalf maanden voor de aanvang van de sloop van de woningen worden de huren niet meer verhoogd.

**Kan ik nu al verhuizen naar een andere woning?**

U mag altijd verhuizen, maar u nog geen aanspraak maken op de rechten van het Sociaal Plan (voorrang, verhuiskostenvergoeding etc). Dat kan pas op het moment dat het Sociaal Plan de instemming heeft van minimaal 70% van de huurders en door de directie van Intermaris is goedgekeurd.

**Planning**

**Hoe ziet de planning er uit?**

We hebben nog geen vastomlijnde planning. Het belangrijkste is dat wij eerst met u goede afspraken maken, dat we samen het vervolgtraject ingaan en nadenken over de nieuwe woningen en een vervangende woning vinden. Wij verwachten pas op zijn vroegst in 2015 te beginnen.

**Als de meerderheid van de bewoners meer tijd nodig heeft, kunnen we dit afdwingen?**

U kunt zich organiseren in een bewonerscommissie, die dan gesprekspartner is van Intermaris namens de bewoners. Dit neemt niet weg dat de technische noodzaak ons dwingt om op enig moment actie te ondernemen.