



Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon 14024
Telefax (024) 329 96 10
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Aan de gemeenteraad Nijmegen

Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Datum
27 september 2016

Ons kenmerk
OB10/D162422583

Contactpersoon
Marian van Gerwen

Onderwerp
Beantwoording motie
"Bescherm Hengstdal nu het nog kan!"

Datum uw brief

Doorkiesnummer
(024) 329 29 15

Op 13 juli heeft de raad bij motie buiten de orde (Bescherm Hengstdal nu het nog kan) het college opgeroepen om Standvast Wonen te confronteren met de renovatiekosten zoals berekend door Van de Veerdonk en Standvast Wonen te vragen met een oplossing te komen die de huren zo laag mogelijk houdt en het karakter van de wijk maximaal beschermt. Zij neemt daarbij in overweging dat de wens van de bewoners gehoord dient te worden, de huren zo laag mogelijk gehouden moeten worden en behoud van het uiterlijk van de wijk wenselijk is. Met deze brief gaan wij op deze punten in.

Renovatiekosten in relatie tot sloop/nieuwbouw en de huurprijs

Wethouder Grondbeleid heeft voor de zomer met Standvast Wonen over de motie gesproken en hen gevraagd om een gesprek aan te gaan met Van de Veerdonk over de renovatiekosten. De wethouder heeft hierover ook contact gehad met Van de Veerdonk.

Beide partijen hebben met elkaar gesproken. Buiten discussie is dat de kosten voor renovatie op dit moment lager zijn dan de kosten voor sloop/nieuwbouw. Maar het eindproduct (kwaliteit, functionaliteit, woonlasten en instandhoudingstermijn) is ook anders. Voor Standvast Wonen is de keuze voor sloop/nieuwbouw daarnaast een keuze voor een buurt met een mix aan kwalitatief goede, duurzame, toekomstvast en betaalbare woningen.

Alle woningen die terug gebouwd worden vallen in de betaalbare sociale huur. Dat is niet anders dan nu en ook niet anders dan dat bij renovatie zou zijn. Met Standvast Wonen is verder afgesproken dat het aantal goedkope sociale huurwoningen op portefeuilleniveau op peil blijft.

Betrokkenheid bewoners

Er is veel onrust geweest over de keuze van Standvast Wonen voor (deels) sloop en nieuwbouw. Op verzoek van de raad heeft de wethouder een bemiddelingspoging gedaan en er heeft vanuit Standvast Wonen een mediationstraject plaatsgevonden. Dat heeft niet tot overeenstemming tussen de klankbordgroep en Standvast Wonen geleid. Voor Standvast Wonen was hetgeen de klankbordgroep graag wilde financieel en volkshuisvestelijk onuitvoerbaar. De corporatie heeft vervolgens besloten rechtsreeks met alle bewoners van de woningen die het betreft in gesprek te gaan over hun woonwensen en vervolgens over de beeldkwaliteit en wat mensen in hun woonomgeving terug willen zien komen. Dit laatste gesprek heeft Standvast Wonen gevoerd met zowel de bewoners van de woningen die gerenoveerd dan wel gesloopt worden als ook met bewoners uit de omgeving (mensen hebben zich hier zelf voor kunnen aanmelden). De gemeente

Vervolgvel

1

was hierbij aanwezig. Deze gesprekken zijn positief verlopen en hebben geleid tot een overzicht van de beeldkwaliteit met daarin opgenomen elementen die bewoners graag terug zouden willen zien komen in hun wijk. Los daarvan heeft Standvast Wonen nog afzonderlijk met bewoners gesproken over de plattegronden van woningen.

De wensen van de bewoners worden op deze manier naar ons idee goed gehoord. Standvast Wonen heeft aangegeven het gesprek ook door te zetten voor het vervolg.

Karakter van de wijk

Dat Hengstdal een mooie wijk is en karakter heeft en dat ook moet blijven staat voor niemand ter discussie. Het doel van Standvast Wonen met bovenstaand proces was om samen met bewoners te bezien wat de kwaliteit van de buurt is en wat gewenst is dat terug komt. De karakteristieken voor Hengstdal kunnen, voor zover bewoners dat van belang vinden, een plek krijgen.

Wat is de stand van zaken

Het plan omvat 38 vaste huurders. Met 24 huurders heeft Standvast Wonen al formeel overeenstemming bereikt. 2 bewoners hebben formeel te kennen gegeven tegen het plan te zijn. Met de rest van de bewoners voert Standvast Wonen het gesprek nog. De verwachting van de corporatie is dat als de vragen over de nieuwe plattegronden van iedereen beantwoord zijn nog meer bewoners zullen tekenen voor dit plan. De meerderheid van de bewoners stemt op dit moment al in met het plan. De verwachting is dat op heel korte termijn meer dan 70% getekend zal hebben. Standvast Wonen kan het plan dan gaan uitvoeren.

Conclusie

Onze conclusie is dat:

- De bewoners van de betreffende woningen in ieder geval op dit moment al voor meer dan de helft hebben ingestemd met het plan van Standvast Wonen en er slechts 2 mensen formeel niet ingestemd hebben.
- Bewoners van de betreffende woningen en omwonenden op verschillende manieren mee konden en kunnen praten over de plannen, en dat ook doen. De wens van de bewoners wordt dus wel degelijk gehoord.
- Door te kiezen voor deze aanpak Standvast Wonen een breder pallet aan betaalbare huurwoningen (in dezelfde sociale huurklasse als de huidige woningen) kan bieden voor diverse doelgroepen wat een meerwaarde heeft voor de wijk Hengstdal en zo met deze aanpak blijft een gedifferentieerd aanbod in de sociale huur voor de lange termijn gewaarborgd. Met deze aanpak kan iedereen die dat wil in de wijk blijven wonen tegen een passende huurprijs.

Hoogachtend,
college van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

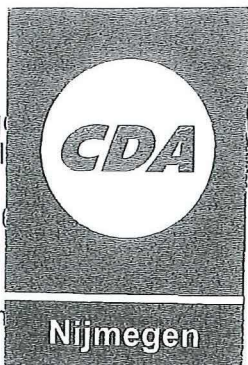
De Gemeentesecretaris,

drs. H.M.F. Bruls

mr. drs. A.H. van Hout

SP-fractie Nijmegen
<http://nijmegen.sp.nl>

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
T. 024 329 23 71
fractie@sp.nijmegen.nl



Motie buiten de orde

Eerste indiener: B. van Berkel, SP-fractie



SP



Motie: Bescherm Hengstdal nu het nog kan!

De gemeenteraad van Nijmegen bijeen op 13 juli 2016

Constaterende dat:

- 46 woningen in Hengstdal op de rol staan voor sloop;
- De bewoners die bij de plannen betrokken zijn zich in meerderheid tegen sloop hebben uitgesproken en vóór renovatie;
- Woningcorporatie Standvast de wijk niet heeft weten te overtuigen van haar plannen;
- Aannemer Van de Veerdonk de kosten van renovatie op 60.000 euro per woning schat.
- Standvast de kosten van nieuwbouw raamt op 110.000 euro.
- Goedkopere opties leiden tot lagere huren;
- Het uiterlijk van de wijk meer behouden blijft bij renovatie dan bij sloop/nieuwbouw;

Overwegende dat:

- De wens van de bewoners gehoord dient te worden
- Dit college heeft als uitgangspunt de huren zo laag mogelijk te houden. Corporaties dienen aan het woonbeleid mee te werken waar dit binnen hun macht ligt.
- Het behouden van het uiterlijk van de wijk wenselijk is, omdat de buurt Hengstdal een prachtige karakteristieke wijk is en daarmee een verrijking vormt voor onze stad.

Spreekt uit:

- In Hengstdal renovatie wenselijker te achten dan sloop/nieuwbouw.

Roept het college op:

- Om Standvast te confronteren met de renovatiekosten zoals berekend door Van de Veerdonk en Standvast te bewegen om met die nieuwe informatie aan de slag te gaan en tot een oplossing te komen die de huren zo laag mogelijk houdt en het karakter van de wijk maximaal beschermt.

SP

B. van Berkel

D66

GroenLinks

VVD

PvdA

CDA

DNF

GN

VSP

LN

V: 20
t: 14
aanvaard

Collegevoorstel
Openbaar

Onderwerp

GEMEENTE



Nijmegen

Beantwoording motie "Bescherm Hengstdal nu het nog kan!".

Programma
Grondbeleid

BW-nummer

Portefeuillehouder
B. Velthuis

Samenvatting

Op 13 juli 2016 heeft de gemeenteraad motie aangenomen "Bescherm Hengstdal nu het nog kan!". Bijgaande brief is een beantwoording van de motie.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.
OB10, Marian van Gerwen, 2915

Datum ambtelijk voorstel
20-09-2016

Registratienummer
D162422529

Ter besluitvorming door het college

1. De brief aan de raad over de motie "Beschermd Hengstdal nu het nog kan!" vast te stellen.

Paraaf Datum
akkoord

Steller
Marian van Gerwen

- ☒ Alleen ter besluitvorming door het College
☒ Actief informeren van de Raad

Besluit B&W d.d. 27 september 2016 nummer: 3.5

- ☒ Conform advies
☐ Aanhouden
☐ Anders, nl.

Paraaf Datum
akkoord

Bestuursagenda

Portefeuillehouder

Collegevoorstel

- 1 Probleemstelling**
Standvast Wonen heeft plannen voor de herstructurering van een deel van de bomenbuurt in Hengstdal waarbij een deel van de woningen gesloopt worden en vervangen door nieuwbouw. Op 13 juli 2016 heeft de SP een motie buiten de orde ingediend met als titel "Bescherm Hengstdal nu het nog kan!" en deze motie is door de raad aanvaard. In de motie wordt het college opgeroepen Standvast Wonen te confronteren met de renovatiekosten zoals berekend door Van de Veerdonk en Standvast Wonen te bewegen om met die informatie aan de slag te gaan en tot een oplossing te komen die de huren zo laag mogelijk houdt en het karakter van de wijk maximaal beschermt.
- 2 Juridische aspecten**
Dit voorstel heeft geen juridische gevolgen.
- 3 Doelstelling**
Doel is de motie te beantwoorden.
- 4 Argumenten**
Wij hebben gesproken met Standvast Wonen over de renovatiekosten zoals geraamd door Van de Veerdonk en over de keuze van Standvast Wonen voor sloop/nieuwbouw. In bijgaande brief zijn de bevindingen vastgelegd.
- 5 Klimaat**
Dit voorstel heeft geen gevolgen voor het klimaat.
- 6 Financiën**
Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.
- 7 Participatie en Communicatie**
Dit betreft een ontwikkeling van Standvast Wonen. In de brief is opgenomen op welke manier Standvast Wonen heeft gecommuniceerd met de bewoners.
- 8 Uitvoering en evaluatie**
Met bijgaande brief is de motie beantwoord.
- 9 Risico**
Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.