


Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 36 RvO van de PVV over het verbeterplan
het Blauwe dorp & Nijestee
ter informatie
Steller Marije Jansen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	6522	Bijlage(n)	1	Ons kenmerk	8617-2023
Datum	18-01-2023	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door heer D. Ram namens de Partij voor de Vrijheid gestelde vragen over het verbeterplan het Blauwe dorp & Nijestee.

Nijestee heeft ons aangegeven dat er voor de verbetering van de woningen in het Blauwe Dorp een plan is opgesteld met de bewoners. Hierin is geïnventariseerd wat de wensen zijn en op basis daarvan zijn pakketten voor verbetering samengesteld. Bewoners wordt ook de mogelijkheid geboden om hun woning te laten verduurzamen. Er worden tevens vier modelwoningen in de wijk gerealiseerd, zodat bewoners per pakket kunnen zien hoe het eindresultaat eruit ziet.

In december 2022 is de stand van zaken met bewoners gecommuniceerd. Aan de hand van een nieuwjaarsborrel in 2023 worden de verschillende pakketten aan bewoners gepresenteerd, waarna Nijestee met hun in gesprek gaat over wat zij willen laten aanpassen aan hun woning. Dit betreft maatwerk. Afhankelijk van het pakket wordt de hoogte van de vergoeding bepaald.

Naast voorgaande inhoudelijke informatie gaf Nijestee aan altijd bereid te zijn om (aanvullende) vragen van raadsleden te beantwoorden.

De brief van de vragensteller treft u als bijlage aan.

- 1. Klopt het dat er al een vergunning aanvraag of gesprekken lopen rondom dit 'verbeterplan' met de gemeente. Wat is de status van deze vergunning of gesprekken? In welke stap van het aanvraag en vergunningsproces? Kan het college schetsen hoe dit proces verder in zijn werk gaat?*

Op 7 september 2021 is voor het uitvoeren van energetische woningverbeteringen een integraal vooroverleg bij de gemeente ingediend. Het betreft de rijksmonumentale woningen aan het Meidoornpad, Lindenhof, Heesterpoort en Graspad. In een integraal vooroverleg worden de plannen getoetst aan het bestemmingsplan, de Welstandsnota en aan overige relevante aspecten (bijvoorbeeld erfgoed of beleid). Over de energetische woonverbeteringen is uitgebreid met Nijestee gesproken. Hierbij zijn verschillende mogelijkheden van verbetering verkend met inachtneming van de monumentale waarden van het Blauwe Dorp.

Onlangs is de omgevingsvergunning aangevraagd. Deze aanvraag is momenteel in behandeling.

- 2. Hoe wordt een woningbouwcorporatie gecontroleerd of plannen een renovatie of een verbeterplan zijn? Welke instantie houdt zich daarmee bezig? Kan worden ingegrepen als Nijestee zich niet aan de wet houdt? Hoe gaat de gemeente hier mee om?*

Voor de omgevingsvergunning wordt getoetst aan relevante gemeentelijke regelgeving en het Bouwbesluit Woningwet, Wabo, Erfgoedwet. Daarbij wordt gestreefd naar een zo'n hoog mogelijke isolatiewaarde binnen de mogelijkheden van het gebouw. Er wordt niet gekeken of er sprake is van verbetering of renovatie. Uiteraard zien wij erop toe dat de uitvoering conform omgevingsvergunning wordt uitgevoerd.

Volgens de Woningwet zijn corporaties verplicht een reglement op te stellen voor 'het doen slopen en het treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden'. Er wordt dus in de wet geen onderscheid gemaakt tussen een verbeter- en/of renovatieplan. Hierin zijn onder andere de rechten van huurders opgenomen. Over dit reglement voert de corporatie gesprek met hun huurdersorganisatie. Het voorgenoemde is dus een aangelegenheid tussen huurder en verhuurder.

- 3. Waar kunnen huurders in dit geval hun recht halen?*
Hier ligt een rol voor de huurdersorganisatie (Huurdersraad Nijestee) als belangenbehartiger van de huurders van Nijestee.
- 4. Gezien de enorme kosten die worden gemaakt per huis. Vindt het college of dit plan een renovatie of een verbeterplan is? Onze veronderstelling is dat hier wettelijke regels voor zijn en uitspraken over zijn van de Hoge Raad. Op basis van welke criteria wordt de status van een plan vastgesteld?*
Zie antwoord op vraag 2. Wij toetsen de omgevingsvergunning aan relevante wetgeving en gemeentelijke regelgeving. Verplichtingen ten aanzien van sloop- en renovatieplannen zijn genoemd in de Woningwet en zijn tussen huurder en verhuurder.
- 5. Is het college het met de PVV eens dat de vergoeding van 300 euro schrikbarend laag is gezien de duur van de verbouwing? Zo nee, waarom niet? Graag een toelichting.*
Welke rechten huurders hebben bij woningverbetering, hangt af van de situatie. Nijestee heeft aangegeven dat er verschillende pakketten worden

samengesteld. De manier waarop er wordt ingegrepen is per pakket verschillend. Per pakket wordt er daarom ook een andere vergoeding vastgesteld.

6. *Er is sprake van achterstallig onderhoud van minimaal 12 jaar. Kieren in ramen worden door de woningbouwcorporatie afgeplakt met tape. De bewoners worden nu toch geconfronteerd met huurverhoging, terwijl eerder is afgesproken dat hier geen sprake van zou zijn. Kan Nijestee hierover door de gemeente worden aangesproken?*
Er is een jaarlijks moment (1 juli) waarop de huren worden aangepast. Dit geldt ook voor de woningen in het Blauwe Dorp. Het project zal niet leiden tot huurverhoging. We zijn niet van mening dat Nijestee hierop aangesproken moet worden.
7. *Toetst de gemeente hoe de participatie- en communicatie is geregeld? En is het onderdeel van de vergunning? Graag een toelichting.*
We hechten veel waarde aan participatie bij dergelijke projecten om draagvlak te vergroten. Gezien het gaat om een project van Nijestee wordt de participatie en communicatie door hun, in samenwerking met de huurdersorganisatie, opgepakt. Wij hebben hier geen rol in. Indien gewenst kijken we wel mee.
8. *Is er vanuit de gemeente een kader vastgesteld hoe woningbouwcorporaties hun participatie moeten regelen? Zo, nee waarom niet?*
Nee, hier is vanuit de gemeente geen kader voor vastgesteld. Dit is niet nodig, omdat de manier waarop corporaties huurders moeten betrekken geregeld is in de Woningwet. Huurdersorganisatie moeten bijvoorbeeld betrokken worden bij het maken van beleid, prestatieafspraken en reglementen bij sloop- en nieuwbouw.
9. *Is te achterhalen hoe deze participatie is gegaan in kader van dit 'verbeterplan', op welke manier met bewoners is gesproken, wat volgens Nijestee onder participatie zou vallen en wie onderdeel is van de bewonersgroep Blauwe Dorp? Wij zijn erg benieuwd of de bewoners onwetend, zonder ingelicht te zijn, hebben deelgenomen aan een bewonersgroep.*
Nijestee geeft aan dat het verbeterplan voor de woningen samen met bewoners is opgesteld. Daarna zijn bewoners per mail/brief op de hoogte gehouden van de stand van zaken. Omdat dergelijke processen een lange looptijd hebben was er niet altijd evenveel voortgang te melden. Nijestee vindt het voorstelbaar dat bewoners zich daardoor minder betrokken hebben gevoeld. De corporatie neemt mee als punt van aandacht. Tevens worden de plannen op hoofdlijn besproken met de Huurdersraad Nijestee.
10. *De bewoners willen graag weten op welke wijze de bouwplannen getoetst worden in het kader van de Rijksregels voor Rijksmonumenten en hoe streng normen worden toegepast. Dakisolatie op het dak neemt aanmerkelijk minder ruimte in dan aan de binnenkant. Er lijken een aantal tegenstrijdigheden te zijn.*
Ten aanzien van de monumentenstatus van de woningen is er uitgebreid gesproken met Nijestee. De verschillende mogelijkheden voor isolatie zijn

daarin verkend, ook die van dakisolatie aan de buitenkant van het dak. Dakisolatie is al snel 15 cm dik, waardoor niet alleen het dak verhoogd maar ook de windveren moeten worden aangepast. Dit zorgt voor een ander aanzicht van de woningen. Om die reden is gekeken naar dakisolatie aan de binnenzijde. Deze optie is tevens met huurders gesproken. Zij hebben inderdaad aangegeven dat er door isolatie aan de binnenzijde wat ruimte verloren gaat, maar dat ze wel voordelen zien omdat het dak aan de binnenzijde ook netjes wordt afgewerkt.

11. Het Blauwe Dorp is een Rijksmonument, heeft Nijestee of de beheerdersvereniging Het Blauwe Dorp subsidie of andere gelden ontvangen de afgelopen 10 jaar voor onderhoud van het Blauwe Dorp. Of lopen er subsidieaanvragen via de gemeente, andere overheden of andere instanties? Rijksmonumenten vallen onder landelijke regelgeving. Er is daarom geen sprake van een subsidie vanuit de gemeente. We hebben Nijestee erop geattendeerd dat er mogelijk subsidies vanuit het Rijk beschikbaar zijn, maar hier hebben ze vooralsnog geen gebruik van gemaakt.

De provincie heeft aangegeven dat aan de “Beheersvereniging Blauwe Dorp” (voor panden in eigendom van particuliere eigenaren) de SOK-subsidie is verleend. De SOK-subsidie is een subsidie vanuit het Nationaal Programma Groningen in het kader van de aardbevingen en geldt voor gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden in het aardbevingsgebied. De provincie checkt de aanvragen en keert de subsidie uit.

12. Wat is het totale bedrag wat hiervoor is uitgekeerd of uitgekeerd gaat worden? Dit is ons niet bekend.

13. Is het college net als de PVV van mening als je een subsidie Groot onderhoud en restauratie aanvraagt, dat er dan sprake is van een renovatie- en niet van een verbeterplan? Zo nee, waarom niet. Zo ja, wil het college Nijestee dan aanspreken op hun verantwoordelijkheden en plichten naar de huurders over de verhuiskostenvergoeding?

Nee, het college is niet voornemens Nijestee aan te spreken. Nijestee heeft aangegeven dat er sprake is van verschillende verbeterpakketten, waarbij er maatwerk wordt verricht. We gaan er vanuit dat Nijestee voor eventuele vergoedingen de Woningwet volgt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

locoburgemeester,
Mirjam Wijnja

secretaris,
Christien Bronda