

Onderwerp Beantwoording vragen PvdA en Stadspartij  
ex art. 42 RvO inzake geplande sloop  
karakteristieke woningen in de Suikerbuurt

Steller M.E. Smit

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 7622 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk BD14.4178994

Datum **12 FEB 2014** Uw brief van 28-01-2014

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij bieden wij u ons antwoord aan op de door mevrouw B. Enting (PvdA) en de heer A. Sijbolts (Stadspartij) gestelde vragen over de geplande sloop van karakteristieke woningen in de Suikerbuurt. De gestelde schriftelijke vragen treft u als bijlage aan.

### **Inleiding**

In samenwerking met de actiegroep Gezond Hoogkerk en de gemeente heeft de corporatie Steelande wonen onderzocht hoe de vochtproblematiek in de Suikerbuurt Hoogkerk kon worden opgelost. Steelande wonen heeft eind 2013 haar plannen gepresenteerd voor de oplossing waarbij sloop noodzakelijk werd geacht. De plannen van Steelande wonen moesten nog worden uitgewerkt en de concrete consequenties voor de bewoners waren nog niet helder. Er is zorg ontstaan bij de bewoners, onder andere over de betaalbaarheid van de woningen in de toekomst, na nieuwbouw.

Wij willen voorop stellen dat wij een goed proces tussen corporatie, huurders en kopers en de gemeente van groot belang vinden. Wij voelen ons dan ook mede verantwoordelijk voor een goed proces. Het gaat ons daarbij niet alleen om goede communicatie maar ook om een zorgvuldige en open wijze waarop de definitieve keuze tussen sloop en renovatie (of een combinatie van beide) wordt gemaakt.

Wij hebben het idee dat Steelande wonen de communicatie op dit moment goed heeft opgepakt. Onze eigen waarneming is dat er onder de bewoners geen eenduidige mening is of sloop dan wel renovatie de beste oplossing is. Als gemeente houden we ook zelf contact met huurdersorganisatie en actiegroep Gezond Hoogkerk. Afgelopen maand heeft Steelande wonen de betrokken huurders bezocht. Met de actiegroep is inmiddels afgesproken dat

de resultaten van dit onderzoek op 4 maart worden gepresenteerd in een gezamenlijke bijeenkomst met bewoners (huurders en kopers), gemeente en corporatie.

Ons college ziet ook de karakteristieke waarde van de buurt en vindt het niet vanzelfsprekend dat er voor de oplossing van sloop zal worden gekozen. Wel willen wij er op wijzen dat er geen juridische mogelijkheden zijn om sloop tegen te houden.

We vinden het belangrijk dat de vochtproblemen snel, adequaat en duurzaam worden opgelost. Over de wijze waarop (sloop of grootschalige renovatie) wachten wij eerst het gaande proces af tussen Steelande en bewoners. Naast het oplossen van de vochtproblemen, zijn wat de gemeente betreft ook zaken als (mogelijk) behoud van karakteristieke bebouwing, en de betaalbaarheid van de woonlasten (hoogte huur en energiezuinigheid) van belang om in de afweging te worden meegenomen.

1. *Is het sociale plan waarin de actiegroep Gezond Hoogkerk meer inspraak had willen hebben een afspraak tussen de gemeente en de woningcorporatie? Zo ja, kan het college ons vertellen hoe de bewoners/ huurdersvereniging betrokken zijn/ is bij dit sociale plan?*  
In het Sociaal Plan wijkvernieuwing Groningen zijn afspraken opgenomen die gelden voor alle wijkvernieuwingsprojecten in de stad. Dit zijn basisafspraken die door huurdersorganisaties, corporaties en gemeente gezamenlijk zijn gemaakt. Uiteraard kunnen corporatie en huurders daar maatwerk afspraken boven op maken. De plannen zoals gepresenteerd door Steelande wonen zijn kortgeleden en vrij onverwacht voor alle partijen gepresenteerd. Steelande wonen heeft ons bericht dat er nog geen op het project Suikerbuurt toegesneden afspraken zijn gemaakt. Zie verder de beantwoording van vraag 3.
2. *Hoe beoordeelt het college de gang van zaken rondom de totstandkoming van het sociale plan?*  
Zie bovenstaand antwoord. Van Steelande wonen hebben wij recentelijk vernomen dat het overleg tussen Steelande en het actiecomité Gezond Hoogkerk is hervat. In dat overleg zal het onderwerp sociaal plan naar verwachting prominent op de agenda staan.
3. *Zijn punten als huurgewenning, investeringen in huidige woning, tuinrichting e.d. ook meegenomen in het sociale plan?*  
Steelande wonen heeft in de maand januari alle betrokken huurders bezocht om van hen op individuele basis vragen, wensen en verwachtingen ten aanzien van deze en van andere zaken te inventariseren. Een terugkoppeling van dit onderzoek wordt uiterlijk begin maart aan bewoners en gemeente gepresenteerd, zo heeft Steelande ons laten weten. Steelande wonen heeft ons laten weten dat

er zeker met bewoners of een vertegenwoordiging gesproken zal worden over mogelijkheden om door bewoners zelf aangebrachte verbeteringen aan de woning of inrichting van tuinen te vergoeden. Aangezien het hier om sociale huurwoningen gaat zullen eventuele verschillen tussen nieuwe en oude huurprijzen primair via het systeem van de huurtoeslag opgevangen moeten worden.

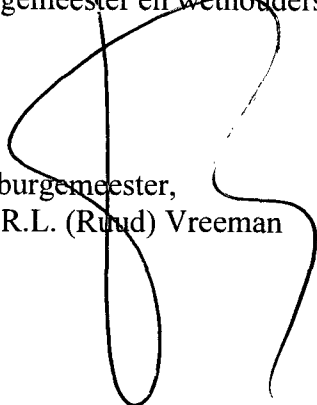
4. *Welke rol kan het college spelen in deze discussie?*  
Hoewel wij uiteraard bereid zijn de bij de gemeente aanwezige kennis en expertise in te zetten zijn wij van mening dat Steelande prima in staat is dit project in goede verstandhouding met de bewoners uit te werken.
5. *Is het College het eens met de PvdA en de Stadspartij dat het een rommelig geheel wordt als de karakteristieke woningen van Oud Hoogkerk in nieuwbouw blijven staan.*  
Wij achten het in dit stadium niet zinvol bepaalde opties uit te sluiten. Indien partijen het eens worden over de optie nieuwbouw dan is het naar onze mening mogelijk een plan te maken dat goed aansluit bij het karakter van de buurt. Het is ons bekend dat ook Steelande zorg heeft over het monumentale en ook dorpse karakter van de Suikerbuurt en daar aandacht aan willen besteden.
6. *Vindt het college net als de PvdA en de Stadspartij dat ingezet moet worden op behoud van de karakteristieke woningen van Oud Hoogkerk, zoals dat bijvoorbeeld in het verleden met het "Blauwe Dorp" is gebeurd?*  
Wij zijn met u van mening dat het de moeite waard is het karakter van de Suikerbuurt zoveel mogelijk te behouden. Anders dan bij het "Blauwe Dorp" gaat het hier echter om woningen die in eigendom blijven bij Steelande en die onder verantwoorde condities verhuurd moeten kunnen worden. Het is nu primair aan de woningcorporatie om met de bewoners na te denken over de vraag welke uitvoeringsvariant het meest wenselijk wordt geacht. Zie overigens het antwoord op vraag 5.
7. *Kan het college Steelande hierbij helpen om bijvoorbeeld samen naar alternatieven of co-financiering te zoeken.*  
Wij gaan uit van een reguliere exploitatie van sociale huurwoningen en dus van de gebruikelijke condities voor de financiering.
8. *Ziet het College mogelijkheden om samen met het Waterschap de grondwaterstand het grondwaterpeil in de Suikerbuurt te verlagen? Zo ja, vindt het college dan dat Steelande plannen moet ontwikkelen voor renovatie in plaats van sloop om daardoor het karakteristieke van Oud Hoogkerk te behouden?*

We zien mogelijkheden om het grondwaterpeil in de Suikerbuurt te verlagen. Sinds 2011 monitoren we intensief de grondwaterstand en we hebben geanalyseerd wat de oorzaken zijn voor de hoge grondwaterstand en hebben we bepaald welke oplossingen mogelijk zijn. Op basis van deze analyse hebben we een drainageplan laten opstellen en we zijn van mening dat door de aanleg van drainage de grondwaterstand kan worden verlaagd.

Ten aanzien van de tweede vraag willen wij verwijzen naar de brief die wij op 21 november naar uw raad hebben gestuurd. In deze brief hebben wij ook aangegeven dat met het verlagen van de grondwaterstand alleen de problemen van vocht in de woningen niet is opgelost, er zijn ingrijpendere maatregelen nodig in de woningen om te problemen aan te pakken.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke.

de secretaris,  
drs. M.A. (Maarten) Ruys

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.A. Ruys' with a stylized flourish.

Aan het college van B&W van de gemeente Groningen

Betreft: schriftelijke vragen ex art. 42 RvO gemeenteraad inzake geplande sloop karakteristieke woningen in de Suikerbuurt

Groningen, 28 januari 2014

Geacht college,

De PvdA en de Stadspartij zijn onlangs op bezoek geweest bij de actiegroep Gezond Hoogkerk. Dit n.a.v. het bericht in het Dagblad van het Noorden op 28 december 2013 waarin wordt vermeld dat de bewoners zich niet gehoord voelen door de woningcorporatie Steelande.

De actiegroep had meer inspraak willen hebben in het sociale plan dat Steelande aan betrokken huurders heeft gestuurd. Bv. over huurgewenning na nieuwbouw, vergoeding voor eigen verbeteringen aan de huidige woning, tuinrichting, e.d..

In het sociale plan beschrijft Steelande de gang van zaken bij de wijkvernieuwing, zoals de vergoeding voor een verhuizing.

Volgens de huurdersvereniging is het sociale plan een afspraak tussen de gemeente en de woningcorporatie.

Een aantal bewoners geeft aan niet tevreden te zijn over de totstandkoming van het sociale plan. Daarbij wordt gewezen op de sfeer waarin gesprekken plaats vinden maar ook op het ontbreken van de optie tot renovatie in de door Steelande verstuurdde enquête. Bewoners hebben alleen de keus tussen sloop of de situatie laten zoals deze is.

De woningcorporatie wil 50 van de 68 woningen slopen en opnieuw opbouwen vanwege fouten die zijn gemaakt in de renovatie van 1992. Hierdoor ontstonden na enkele jaren na de renovatie klachten over vocht en schimmel.

Steelande heeft in november 2013 haar huurders geïnformeerd over de plannen voor de Suikerbuurt. Van de 68 woningen worden 50 gesloopt en 18 verbeterd. De 18 woningen die worden verbeterd zijn gekoppeld aan koopwoningen.

De actiegroep heeft de PvdA en de Stadspartij in een rondleiding aangewezen welke woningen worden gesloopt en welke worden verbeterd.

Beide partijen zijn geschrokken van de impact van de sloop. De karakteristieke huizen van het oude dorp Hoogkerk zullen verdwijnen. Daarnaast wordt de wijk een rommelig geheel als 18 karakteristieke woningen (en de karakteristieke koopwoningen waaraan deze huurwoningen gekoppeld zijn) in nieuwbouw blijven staan.

De PvdA en de Stadspartij beseffen dat slopen financieel aantrekkelijker kan zijn voor Steelande dan het oplossen van de vochtproblemen.

Wij vragen ons echter af of de gemeente en het waterschap ook een steentje kunnen bijdragen bij het oplossen van het vochtprobleem in de Suikerbuurt door het verbeteren van de drainage, het aanpassen van de riolering en het verbeteren van de afwatering in de Suikerbuurt.

Dan wordt renovatie misschien toch aantrekkelijker voor Steelande dan slopen waardoor een karakteristiek stukje van de gemeente Groningen kan blijven bestaan.

Gezien het bovenstaande hebben de PvdA en de Stadspartij de volgende vragen aan het College:

1. Is het sociale plan waarin de actiegroep Gezond Hoogkerk meer inspraak had willen hebben een afspraak tussen de gemeente en de woningcorporatie? Zo ja, kan het college ons vertellen hoe de bewoners/ huurdersvereniging betrokken zijn/is bij dit sociale plan?

2. Hoe beoordeelt het college de gang van zaken rondom de totstandkoming van het sociale plan?
3. Zijn punten als huurgewenning, investeringen in huidige woning, tuinrichting e.d. ook meegenomen in het sociale plan?
4. Welke rol kan het college spelen in deze discussie?
5. Is het College het eens met de PvdA en de Stadspartij dat het een rommelig geheel wordt als de karakteristieke woningen van Oud Hoogkerk in nieuwbouw blijven staan?
6. Vindt het College net als de PvdA en de Stadspartij dat ingezet moet worden op behoud van de karakteristieke woningen van Oud Hoogkerk, zoals dat bijvoorbeeld in het verleden met het “Blauwe Dorp” is gebeurd?
7. Kan het college Steelande hierbij helpen om bijvoorbeeld samen naar alternatieven of co-financiering te zoeken,
8. Ziet het College mogelijkheden om samen met het Waterschap het grondwaterpeil in de Suikerbuurt te verlagen? Zo ja, vindt het College dan dat Steelande plannen moet gaan ontwikkelen voor renovatie i.p.v. sloop om daardoor het karakteristieke van Oud Hoogkerk te behouden?

Namens de PvdA-fractie

Bea Enting

Namens de Stadspartij-fractie

Amrut Sijbolts