



Nieuwsbrief bewoners Vasalis & Omgeving

In de zomer van 2024 heeft Woonborg haar plannen ontvouwt als het gaat om Vasalis en wonen met een plus. Om deze plannen te realiseren wil Woonborg 21 appartementen verbouwen tot 36 zorgplaatsen in het kader van de Wet langdurige zorg. Als AH WOON behartigen we de belangen van de huurders op corporatie niveau. We hebben nog voor de oprichting van de huidige bewonerscommissie Vasalis, Woonborg geadviseerd de nodige zorgvuldigheid en afstemming te hebben met ons. We constateren dat dit niet voldoende is gebeurd. Na zorgvuldige afwegingen en diverse gesprekken met ook bewoners van Vasalis willen we met deze nieuwsbrief u als bewoners van Vasalis in het bijzonder en ook de directe omgeving informeren over het standpunt van AH WOON ten aanzien van de plannen van Woonborg met betrekking tot Vasalis/ Wonen met een plus.

Inhoud:

- Standpunt AH WOON
- Huurbescherming
- Onttrekken 21 sociale huurwoningen
- Korte en Lange termijn
- Aanbod en Contact
- Tot slot



Standpunt AH WOON

AH WOON stelt zich op het standpunt dat er naar haar mening te snel is gekeken naar Vasalis omdat er een zorgbestemming op zit en te weinig een afweging is gemaakt op het belang van de bewoners van Vasalis. Woonborg heeft zover onze informatie strekt, geen overleg gevoerd met de gemeente Noordenveld over alternatieve locaties welke beschikbaar waren in het centrum Roden of aan de rand daarvan. Het blijkt dat zowel de gemeente Noordenveld als Woonborg hierover hun eigen lezing hebben. Het feit dat het gebouw van de Noorderkroon technisch en qua zorg uit de tijd is en feitelijk aan vervanging toe is, geeft naar onze mening geen argument om WLZ plaatsen te realiseren in Vasalis in het centrum van Roden. We vinden in zowel de het onderzoek van toekomstige woonzorgvisie, de prestatieafspraken 2024 en 2025 en de Woonvisie onvoldoende aanknopingspunten om de keuze van Woonborg vanuit AH WOON te legitimeren.

Naar onze mening waren er wel degelijk alternatieve locaties om nader te onderzoeken. Wellicht was uit een dergelijk onderzoek gebleken dat bij alternatieve locaties sprake is van een grotere investering of een langer proces. Een mogelijk gevolg had kunnen zijn dat via het genoemde onderzoek en participatie, maatschappelijk draagvlak ontstaat.



De vraag is dan ook of er sprake is van dringend eigen gebruik? Wij vinden dit aan interpretatie onderhevig en dat alleen een rechter hierover kan oordelen. Gezien de bovenstaande feiten vinden we de verkregen onderbouwing en lijn die Woonborg hiervoor kiest dun.

Aan de andere kant is er sprake van een sociaal plan (ingangsdatum juli 2024) welke voldoet aan de minimale wettelijke vereisten. Als AH WOON kunnen we ons niet vinden in het thans voorliggende sociaal plan. Er zal meer geboden moeten worden in de dienstverlening gezien deze bewoners op leeftijd.

Huurbescherming

Wettelijk gezien heeft elke huurder binnen Vasalis huurbescherming en dat houdt in dat je niet op straat gezet kan worden. Echter wanneer er omstandigheden zich voordoen zoals sloop of verduurzamen van de woning al dan niet in bewoonde staat, is de Woonborg verplicht om een sociaalplan op te stellen volgens het vastgestelde sociaal statuut. Formeel is er een sociaal plan en naar onze mening

wordt daarmee invulling gegeven aan huurbescherming. Immers het sociaalplan gaat over de tegemoetkoming in verhuiskosten en hoe Woonborg garandeert dat de bewoner een ander huis krijgt en niet op straat komt. Het toetsen of Woonborg al dan niet terecht zich beroept op dringend eigen gebruik, gaat daaraan vooraf.

Aanbod & contact

AH WOON heeft de bewonerscommissie haar steun, kennis en kunde en de adviseur van de Nederlandse Woonbond toegezegd. Het is aan de bewonerscommissie om daar gebruik van te maken.

De samenwerking en communicatie met de bewonerscommissie verloopt helaas moeizaam ondanks dat we aan dezelfde huurderskant staan. We doen dit vanuit onze rol als belangenbehartiger van alle huurders van Woonborg.

Onttrekken van 21 sociale huurwoningen aan de lokale woningmarkt

De plannen van Woonborg heeft een grote impact op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in het centrum

van Roden. Woonborg heeft 200 sociale seniorenhuurwoningen in het centrum. Door deze plannen ontstaat ruim 10% minder aanbod aan sociale seniorenhuurwoningen in Roden. Daarnaast zullen deze bewoners ook geherhuisvest moeten worden, bij doorgaan van de plannen. Structureel 21 sociale seniorenwoningen uit de markt nemen en hier geen compensatie tegenover te zetten naast de bestaande pijplijn plannen vinden wij niet in het volkshuisvestelijk belang welke Woonborg naar onze mening dient. Primair ligt de verantwoordelijkheid bij het verhuren van gereguleerde sociale (senioren) huurwoningen en secundair bij zorg gerelateerd huurwoningen., We vinden dat het ontwikkelen van zorgwoningen dat niet ten koste kan gaan van huurders in huurwoningen.

Korte en lange termijn

We maken ons als AH WOON zorgen. Op korte termijn, hoe komen we met elkaar verder, de bewoners van Vasalis, de bewonerscommissie, AH WOON en Woonborg. Wanneer de plannen van Woonborg doorgaan lost dit het vraagstuk Noorderkroon op. Bovendien is er een soort 'zorgzekerheid' in het plan 'Wonen met een plus' te realiseren.

De vraag blijft moeten huurders hiervoor verhuizen. Wij vinden dat er te snel gekeken is naar deze mogelijkheid. Echter we constateren dat de vergrijzing verder toeneemt en de gemiddelde leeftijd van de ouderen bewoner aanzienlijk toeneemt in Roden (bron: Woonzorgbehoefte onderzoek 2023 Provincie Drenthe). Op langere termijn zien we tekorten ontstaan, doordat de zorgverlening gefragmenteerd zal zijn en hierdoor bewoners met een onbeantwoorde zorgvraag achter blijven. AH WOON

vindt dit op langere termijn onwenselijk en roept partijen op om met elkaar naar locaties te kijken en de handen in één te slaan.

Tot Slot

Het bestuur AH WOON kijkt met lede ogen naar de situatie in Vasalis. We maken ons grote zorgen over het welzijn van de bewoners in Vasalis. We willen graag in contact komen met bewoners en de bewonerscommissie. Doordat er een bewonerscommissie is, staan we aan de zijlijn en niet schouder aan schouder zoals we het graag zouden zien.

Zoals aangegeven stellen we ons op het standpunt dat Woonborg wel snel Vasalis als ontwikkellocatie heeft gekozen voor WLZ-plaatsen. Op basis van onze informatie waren er mogelijke alternatieve locaties. Daarnaast het zich beroepen door Woonborg op dringend eigen gebruik is naar onze mening dun.



Oproep

We roepen de
bewoners en de
bewonerscommissie
op om met ons in
gesprek te komen
zodat we elkaar
kunnen versterken
in het belang van de
bewoners van Vasalis.



Voor meer informatie of heeft u
vragen verzoeken wij u contact
op te nemen met onze adviseur
bestuur Maarten Groen e-mail:
maarten@ahwoon.nl telefoon
06 25 00 79 32

Deze nieuwsbrief is verspreid onder de huurders van Woonborg aan de Padkamp, Riemsnijder, Rietdekker,
Westerstraat, Touwslager, Koerskamp en Helterbult.