



2019

Rapport: Precaire opstelling Woningstichting Wierden & Borgen



Auteur

Huurdersfront, Bedum/Middelstum

25-4-2019



**Gemeente Het Hogeland
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 26
9980 AA Uithuizen**

&

**Gemeente Loppersum
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 25
9919 ZG Loppersum**

Geachte Raadsleden,

Met uiterste zorg en toewijding, doen wij u dit rapport toekomen. Wij vragen u, om deze materie goed in ogenschouw te nemen. In onze beleving ervaren we de uitwerking van een jarenlang proces, waarbij een veel te snel en groot uitgegroeide organisatie zich steeds verder distantieerde van de werkelijkheid, waardoor er een stagnatie is ontstaan op de ontwikkeling binnen de sector waar het zich op richt. Vanuit eigen ondergane ervaringen, hebben wij moeten constateren dat er een immens verschil lijkt te zijn ontstaan qua beleving tussen huurders en verhuurder. Wij hebben gepoogd dit gat in dialoog verband te overbruggen, maar zijn tot de conclusie gekomen dat Wierden & Borgen geen betrouwbare partner kan zijn en we onze fluwelen handschoenen moesten uittrekken.

Vanuit morele overwegingen maar ook vanuit groot verantwoordelijkheidsbesef, rest ons geen andere keuze dan u te moeten voorzien van deze informatie. Het is uiterst belangrijk voor ons om te melden, dat er vanwege gebrek aan perspectief ten aanzien van veiligheids- en betrouwbaarheidsfactoren, er onwenselijke situaties dreigen te zullen ontstaan waarbij een ruim aantal inwoners van uw Gemeente betrokken zullen zijn. Er zal een duidelijke verandering in het bewustzijn moeten gaan plaatsvinden, om de problematiek te kunnen oplossen. Deze rapportage is bewust zowel naar de Raad van Gemeente Het Hogeland als Loppersum gestuurd. Er is ook een exemplaar van dit rapport naar alle fracties binnen de Overheid gegaan.

We openen ons rapport met de index.

1. Inleiding.
2. Voorgeschiedenis ontstaan Huurdersfront.
3. Beleving Huurderfront ten aanzien bouwtechnische conclusie vanuit Wierden & Borgen.
4. Uitsluiting Huurdersfront/niet-gelijkgestemden.
5. Voorlichtingsavonden voorlopige plannen drie sociale wijken Bedum.
6. Motivatie achter brief Huurdersfront aan 99 bewoners Bedum.
7. Reactie Wierden & Borgen op brief Huurdersfront 99 bewoners Bedum.
8. Reactie Huurdersfront op mediastunt Interim Directeur.
9. Uitgebreide conclusie.
10. Aanbevelingen.
11. Bijgevoegde stukken.



1.

Wij moeten tot onze grote teleurstelling met u delen, dat na maandenlange stoeve medewerking van verhuurder Wierden & Borgen, de organisatie alle contactuele deuren voor Huurdersfront heeft dichtbewogen. Wij zullen tot in detail gaan uitwijden hoe dat proces vanuit onze beleving is verlopen. Hiermee delen wij ook meteen onze grote zorg, gezien wij gedrag constateren bij deze verhuurder, wat naar ons inzicht uw volle aandacht behoeft. U dient zich te mogen realiseren dat wij huurders zijn en daarom exact ervaren wat er fout gaat. In het bijzonder vinden wij de grove overschatting van het eigen presteren van deze organisatie en de wijze waarop ze nog steeds onverstoord het tegenovergestelde beeld van de werkelijkheid pogen te schetsen, reden om u dit dringende rapport te doen toekomen. Temeer omdat de door Wierden & Borgen erkende Huurdersbelangenorganisaties, zich inmiddels duidelijk met deze verhuurder lijken te verenigen en daarmee wat ons betreft blijven doorvaren in ontkenning. En dat terwijl ze zich in eerste instantie, samen met ons zeer kritisch tegenover de verhuurder opstelden. Waar ook alle reden voor was en nog steeds is. Wat ons betreft zijn de redenen zelfs toegenomen.

2.

Wij nemen u om te beginnen nog even mee naar vorig jaar, wat de rol is geweest van Huurdersfront in het proces en hoe één en ander is verlopen. Nadat Wierden & Borgen ze jarenlang tekortschoot, hebben wij (een handvol huurders uit Bedum) er genoeg van en bundelen de krachten om misstanden aan de kaak te stellen. We willen dat de verhuurder zich verantwoordelijker gaat opstellen ten aanzien van de opstapelende problematiek en daarbij vooral eens een keer degelijk gaat optreden. Dit naar aanleiding van de erbarmelijke staat waarin vele woningen in o.a. drie sociale buurten van Bedum verkeren. De verhuurder blijft maar uitstellen om tot enige actie over te gaan, omdat die o.a. wil wachten op de NAM en zelf geen geld meer wil steken in woningen die misschien gesloopt moeten worden. De oorzaak van de problematiek is naar onze inzicht een combinatie van; aardbevingen, bodeminstabiliteit, achterstallig onderhoud, revolutiebouw en datering van de gebouwen. Wij zagen dat vorig jaar al. Twee van onze leden sturen dan ook al een brief naar de Gemeenteraad in Bedum. Het initiatief "Huurdersfront" krijgt meteen steun van politiek, media & huurders. Ook van Wierden & Borgen zelf. Het loopt bijzonder positief uit de hand want vooral in Bedum komen de ontwikkelingen in een stroomversnelling terecht. Huurdersfront schiet ook huurders in Middelstum te hulp en al snel werpt de eerste bewoner daar zich op om aanspreekpunt te zijn voor de buurt. De situatie daar wordt in overleg ondertussen wel bewust onder de tafel gehouden, maar er is contact met Gemeente Loppersum en we lossen in samenwerking met de verhuurder individuele klachten op. Dit verloopt moeizaam, maar het werkt. We zijn momenteel ook met een bewoner in Loppersum in gesprek, het lijkt erop dat we ook daar binnenkort vertegenwoordiging hebben.

Er is met de vorige Raad van de Gemeente Bedum afgesproken dat wij een oogje in het zeil zouden houden en ze te zijner tijd zouden bijpraten. Wij hadden dit al eerder met de nieuwe Raad willen doen, maar aangezien Wierden & Borgen ons duidelijk de indruk gaf te willen verbeteren, hebben wij de organisatie alle ruimte willen bieden om daad bij woord te voegen. Ook het feit dat Huurdersfront uit allemaal vrijwilligers bestaat, die hun eigen tijd en geld in de beweging steken is ook een factor geweest. De leden hebben hun handen ook best wel vol aan deze verhuurder en zijn achteraf gezien meerdere keren op het verkeerde been gezet. Er is tussentijds wel contact geweest met enkele Raadsleden. Terugkijkend hadden wij al wel snel in de gaten, dat deze verhuurder er erg aan gewend is geraakt om meer te beloven dan kan worden waargemaakt en dat toezeggingen net zo gemakkelijk worden ingetrokken als dat



ze worden gedaan. Het lijkt vooral erg handig gevonden te worden om bijvoorbeeld confrontaties voor zich te kunnen uitschuiven. Deze trend lijkt zich onverminderd te zullen gaan voortzetten. Misschien zijn er door de tijd heen genoeg huurders ontmoedigd geraakt en afgehaakt, wat dan wellicht weer de sceptische houding kan verklaren, die wij veelvuldig onder huurders constateren. De verhuurder lijkt er hierdoor aan gewend te zijn geraakt om op deze wijze onder verantwoordelijkheden te kunnen uitkomen. Wij hebben ons tijdens de samenwerking laten afremmen in ons doen en laten, maar hebben wel elk moment aangegrepen om te kunnen laten zien wat daadkracht precies inhoudt. Met dit optreden zal die boodschap aan Wierden & Borgen dan ook weer zeer helder moeten zijn. Deze waakhond zal niet eerder weer terug in het hok gaan, voordat er bij deze verhuurder een veel groter bewustzijn waarneembaar is ten aanzien van de enorme omvang van de problematiek binnen hun huurbestand en hun eigen aandeel in het geheel. Ze hebben het zelf zover laten komen dat het Huurdersfront ontstond.

In juli 2018 hebben wij persoonlijk tijdens een kennismakingsbijeenkomst een zeer heldere boodschap bezorgd bij de directie van Wierden & Borgen. Het was volgens alle aanwezigen de hoogste tijd voor verandering en we zouden er samen het beste van proberen te maken voor alle huurders. De boodschap en het gesprek werd als bijzonder positief ervaren. Dit is ook uitgebreid in de media ^(11, A) geweest. Tussentijds hebben wij ons opgesteld volgens de wijze waarop wij ons in het kennismakingsgesprek ^(11, B) hebben geïntroduceerd en waar de Woningstichting zich mee verenigde. Uiteraard hebben we tijdens onze samenwerking niet op elke spreekwoordelijke slak zout willen leggen, er moet immers wel ruimte zijn voor verbetering. Ook wij moeten immers leren. Vooral wanneer het om veiligheid en betrouwbaarheid ging, zijn we wel heel duidelijk geweest dat Wierden & Borgen een grote verantwoordelijkheid draagt en wij ze daar altijd aan zullen houden. Wij willen daarin geen enkele risico nemen, dit is bijvoorbeeld dan ook één van de primaire redenen dat wij het huidige voorlopige plan Bedum in twijfel moeten trekken.

Al gauw werd ons duidelijk dat deze Woningstichting zich uiterst defensief opstelde in geval wij ze lieten merken dat er duidelijk verschil qua beleving heerste tussen gemaakte afspraken. Eigenlijk begonnen de eerste scheurtjes in de vertrouwensband al te ontstaan tijdens het door ons georganiseerde werkbezoek van Henk Nijboer aan de Zeeheldenbuurt, toen de aanwezige voormalige Directeur van Woningstichting Kramer meedeelde dat de woningen niet bouwkundig onderzocht zouden worden maar oppervlakkig. Dat is amper zes weken na de eerste kennismakingsbijeenkomst. Er was tijdens de eerste meeting tussen huurders, Huurdersfront en Wierden & Borgen afgesproken dat er onderzoeken zouden komen naar de veiligheid van de constructies, omdat enkele bewoners hebben aangegeven dat ze zich onveilig voelen.

Wethouder van der Kolk en Raadsleden Journee, Heres & Rus waren ook bij het werkbezoek van Nijboer aanwezig. Daarbij gaven een aantal bewoners een rondleiding door hun huurwoningen. Een delegatie van huurdersorganisaties Huurdersplatform & De Huurder waren er ook. Hun herkenden zich allemaal in de situatie en geven aan best onder de indruk te zijn van de staat waarin de woningen verkeren. Heres en Rus deelden na het bezichtigen van vier woningen hun ongenoegen tegenover Kramer, waarom er geen onderzoeken gedaan werden naar de constructieve betrouwbaarheid. Maar de Directeur verdedigde zijn positie door aan te geven dat garantie op veiligheid een taak is voor de Gemeente. Daarbij opperde Kramer uiteindelijk dat hij wel even een melding zou maken bij Afdeling Bouw- & Woningtoezicht, om te kijken of die hun taak dan wel zouden waarmaken. Een aantal adressen



werden de week daarop bouwkundig onderzocht door een aantal partijen waaronder A&I Kwant, een ambtenaar van de Gemeente Bedum en een net aangestelde Projectleider van Wierden & Borgen. De conclusies uit deze onderzoeken zijn trouwens nog steeds niet met de bewoners gedeeld. Ze moeten het alleen doen met de toezegging dat de woningen nog wel veilig genoeg zijn. Eén bewoonster durft niet in haar woning te slapen omdat deze ernstig verzakt en af en toe krakende of knappende geluiden maakt. Kramer verklaarde die dag overigens nog voor de camera Huurdersfront een erg goed initiatief te vinden ^(11, C) en erg graag met de beweging samen zou willen werken.

Daarbij is het trouwens nog uiterst belangrijk om te vermelden dat wij ons bijzonder sterk laten beïnvloeden door de situatie in Middelstum, waar de verhuurder vergelijkbare woningen heeft laten versterken in plaats van ze te slopen. Dit zou destijds in overleg gegaan zijn met de huurders. Na in gesprek te zijn geweest met diverse huurders in Middelstum, hebben wij inmiddels een niet al te positieve indruk over wat Wierden & Borgen verstaat onder goed overleg. Naast het feit dat huurders niet voldoende bouwkundige kennis hebben om überhaupt een keuze te kunnen maken uit verschillende bouwkundige opties, zijn ze in Middelstum voorzien van misinformatie. In plaats van bijvoorbeeld zes tot acht weken, duurde het traject gemiddeld zo'n acht tot tien maanden per woning. Sommige huurders zijn zelfs gechanteerd om ze te laten meewerken. Huurdersfront heeft meerdere malen aan de verhuurder duidelijk gemaakt, dat dit soort dubieuze situaties echt tot het verleden zullen gaan behoren. We hebben vorig jaar de verhuurder hier dus al flink op aangesproken en aangegeven dat die zelf hoort te bepalen welke maatregelen het meest realistisch zijn en de verantwoordelijkheid niet bij huurders kan neergeleggen. Dat blijft dus een bijzonder lastige uitdaging voor Wierden & Borgen. Omdat de verhuurder doorkreeg dat Huurdersfront zich niet even zomaar laat overtuigen, beëindigden ze de samenwerking. Daarom zijn wij gedwongen om een andere koers te varen en u nu o.a. dit rapport te doen laten toekomen.

3.

Waarom wij niet overtuigd zijn door Wierden & Borgen en nog steeds van mening zijn dat deze verhuurder onvoldoende verantwoordelijkheid neemt ten aanzien van de bouwtechnische besluiten, heeft alles te maken met het voorlopig plan die voor 200 woningen in Bedum is aangekondigd. Voor 101 woningen zien wij op dit moment geen reden tot optreden, voor 99 andere woningen vinden wij het plan van aanpak uiterst zorgwekkend. Er zijn naar ons weten namelijk geen recente onderzoeken gepleegd naar de constructieve betrouwbaarheid, behalve twee adressen die binnen de 101 woningen vallen die gesloopt zullen worden. Dat waren trouwens onderzoeken van Afdeling Bouw- & Woningtoezicht. Als wij geen werkbezoek hadden georganiseerd, waren die onderzoeken niet uitgevoerd. In 2015 zijn de meeste van de 200 woningen voorbereid op een versterkingstraject. Daarbij zijn de woningen gescand. Wij hebben onze ongenoegen hierover neergelegd bij Wierden & Borgen en daarbij zelfs om een uitbreiding van het onderzoek gevraagd. Hierin werden we volledig gesteund door Huurders Platform, die Kramer daar ook nog per e-mail ^(11, D) voor benaderd hebben.

4.

Tijdens een tweede bijeenkomst wordt al wel snel duidelijk dat wij in ieder geval geen duidelijkheid krijgen, maar dat Wierden & Borgen het vooral eerst over invulling van het gedeelte van de vertegenwoordiging voor de buurten wilde hebben. Er moeten Projectencommissies worden samengesteld die alleen mogen participeren aan de planvorming. Dit naar aanleiding van een 10 stappenplan die is samengesteld door erkende



huurdersorganisaties Huurders Platform, De Huurder & de verhuurder. Er is voor Huurdersfront geen ruimte omdat wij hebben aangegeven vooral eerst duidelijkheid te willen hebben over de plannen en inzage in de onderzoeken, alvorens wij onze medewerking zouden kunnen verlenen. Volgens de verhuurder zouden wij onvoldoende commitment hebben. Daar vergissen ze zich wat ons betreft ernstig in. Wij hebben aangegeven dat wij ons niet volledig kunnen verenigen met het 10 stappenplan omdat wij logischerwijs niet blind achter elk plan kunnen gaan staan. Wij zouden immers transparantie krijgen en daar is duidelijk toch geen sprake van. Er zou nog worden bekeken of wij toch inzage in de onderzoeken zouden krijgen. Huurders Platform heeft samen met ons nogmaals om uitbreiding van de onderzoeken gevraagd en wil ook de funderingen onderzocht hebben. Daar zou de Projectleider op terugkomen. Wij hebben in goed overleg met Huurders Platform en de bewonersvertegenwoordiging van de Professorenbuurt besloten om af te wachten. De meeting verliep weer bijzonder stroef, maar er werden toch afspraken gemaakt en deze keer werd ook voldaan aan ons verzoek om een verslag op te maken van de bespreking.

Na ontvangst en bij inzage van het verslag ^(11, E) lijkt er wederom een hele andere beleving te zijn tussen betrokken partijen. Huurders Platform verbeterde het verslag vooral grammaticaal. In overleg met de bewonersvertegenwoordiging van de Professorenbuurt, hebben wij besloten om onze beleving kenbaar te maken in de vorm van een gezamenlijke analyse ^(11, F) die uitgestuurd werd door de Professorenbuurt. Zo zou het kritische geluid niet alleen vanuit Huurdersfront komen. Wij hebben toen ook enkele Raadsleden op de hoogte gesteld. Als reactie besloot Wierden & Borgen ineens om de beide kritische partijen als potentiële gesprekspartner van de lijst te schrappen en om samen met Huurders Platform naar nieuwe geïnteresseerden te kijken. Dit licht de Projectleider nog toe in een e-mail. ^(11, G) Het werd ook meteen via een Woonupdate uitgedragen naar de huurders. Wij vinden deze reactie vanuit Wierden & Borgen naar aanleiding van ons verslag buitengewoon typerend. Dit was eigenlijk al een goed moment geweest dat wij het vertrouwen in de organisatie hadden kunnen opzeggen, alleen hebben we rekening willen houden met de uitwerking van zo'n statement richting de huurders. Wij wisten vorig jaar in Oktober dus al wel dat deze organisatie op dezelfde koers zou blijven doorvaren, ondanks dat ze in Juli beterschap beloofden. Wij hebben ze aan hun afspraken willen houden en mochten daarom niet langer aan boord blijven. Er is nog één keer met Huurders Platform vergaderd, omdat wij er achter wilden komen hoe ze dit accepteerden. Het werd ons tijdens dat gesprek duidelijk dat de vertegenwoordiging van Huurders Platform zich ineens niet meer met ons kon verenigen. Wij hebben sterke vermoedens dat ze onder druk zijn gezet door de verhuurder. Iets wat naar onze visie niet zou moeten mogen en waar wellicht de Raad naar zou kunnen informeren. Er is duidelijk een grote wijziging waarneembaar ten opzichte van de wijze waarop de vertegenwoordigers van Huurders Platform zich ineens opstellen. Wij stoppen met overleggen en houden de verstandhouding informatief. Na overleg met de bewonersvertegenwoordiging van de Professorenbuurt maar ook wethouder van der Kolk en raadsleden Heres, Rus & Journee, hebben we besloten om eerst de bekendmaking van de plannen af te wachten en daar het plan van aanpak op af te stemmen.

De Projectleider wil nog wel met ons allemaal in gesprek en nodigde ons in November uit om toch nog even weer samen te komen. Tijdens dat gesprek blijkt dat de bewonersvertegenwoordiging van de Professorenbuurt, vrijwel meteen na het norske optreden van de Woningcorporatie (vanwege het ontvangst van ons gezamenlijke kritische verslag) contact met de Projectleider heeft opgenomen om zichzelf toch beschikbaar te stellen voor de Projectencommissie. Er restte ons nog weinig andere keuze om enigszins nog toegang



te kunnen hebben op de planvorming, door twee van onze leden beschikbaar te stellen voor de Projectencommissie en blijven daarnaast in dialoog met Projectencommissie Professorenbuurt. Overigens moesten onze twee leden al snel voor een geheimhouding tekenen en zijn ze inmiddels uit Huurdersfront gestapt. Een ander nieuw lid vertrekt na drie weken weer uit Huurdersfront, omdat ze zich niet in onze standpunten kan verenigen. Wat ze niet weet is dat wij op dat moment al weten dat ze al in de Projectencommissie gestapt is. Wij maken daar verder geen punt van. Er wordt een Interim Directeur uit Brabant gehaald die tijdelijk de positie van vertrekkend Directeur Kramer overneemt.

5.

Eind januari is duidelijk wat Wierden & Borgen van plan is met de 200 woningen in de drie sociale wijken en organiseert informatieavonden voor de huurders. Het zal u misschien niet ontgaan zijn welk standpunt wij hierin aannemen en wat Wierden & Borgen daar voor reactie tegenover heeft gezet. We zullen u nog even korte toelichting bieden.

Op de voorlichtingsavonden voor de plannen met 200 woningen in Bedum, plaatsen niet alleen wij maar ook bewoners veel vraagtekens bij de aangekondigde plannen en krijgen geen antwoorden op prangende vragen. Er is geen technische uitleg geboden, sommige bewoners kijken elkaar scheef aan omdat ze qua mening ten aanzien van de maatregelen mijlenver uit elkaar liggen. Er zijn huurders die erg blij zijn omdat ze in een woning met veel schade wonen waardoor ze zich niet veilig voelen en die allesbehalve content zijn omdat ze het onnodig vinden en het best wel vinden meevallen. Het is een feit dat niet alle woningen dezelfde problematiek vertonen en dat huurders lang niet altijd hetzelfde ervaren. Daarnaast betalen sommige huurders nog steeds een erg lage huur. Een goede technische onderbouwing, waarbij de verhuurder ook nog eens duidelijk verantwoordelijkheid zou nemen ten aanzien van de keuze en de noodzaak, had veel meer begrip onder de huurders kunnen scheppen. Maar de verhuurder wil duidelijk geen slapende honden wakker maken. Veel huurders zijn nu nog steeds in de veronderstelling dat er maatregelen worden genomen omdat enkele bewoners daar om gevraagd hebben. Omdat er onduidelijkheid heerst over huurbehoud rekenen sommige huurders er haast al op dat ze straks hele hoge huurprijzen zullen moeten gaan betalen. Volgens Wierden & Borgen hebben deze avonden vooral de insteek om bewoners al in een zeer vroeg stadium de mogelijkheid te bieden om te kunnen meepraten. Dit idee is door Huurders Platform en Huurdersfront uitgedragen. De verhuurder onderneemt op de infoavonden trouwens geen enkele moeite om Huurderfront ook maar enigszins één keer te benoemen. Huurdersorganisatie Huurders Platform is 'De huurdersorganisatie.' Er wordt niet sterk gereageerd op kritische vragen, soms zelfs een beetje nors. Aangezien wij in deze kwestie alvast duidelijk geen gesprekspartner meer zijn delen wij onze bevindingen op onze website ^(11, 1) en met de media. Ondertussen houden wij contact met Raadsleden en bewoners.

Een aantal bewoners uit de Karel Doormanstraat in Bedum hebben op de voorlichtingsavonden aangegeven dat er enorme scheurvorming in de buitengevels zichtbaar is. Wij hebben deze adressen ook eerder opgegeven voor het onderzoek en vinden het opmerkelijk dat de Projectleider aangeeft hier niet van op de hoogte te zijn. Hij beloofde snel bij de bewoners op bezoek te gaan en dit te zullen gaan beoordelen. Na wekenlang wachten op enige actie vanuit Wierden & Borgen, vragen wij de Projectleider ^(11, 1) of hij al naar de woningen gekeken heeft. Hij vraagt wat wij daarmee bedoelen en geeft aan dat er nog specifieke adressen bij langs zouden worden gegaan maar eerst op vakantie ging. Daarna zou hij gaan bekijken of ze wat konden inplannen voor een locatiebezoek. Wij hebben de



Projectleider nog even herinnerd aan de afspraken en hem gewezen op het feit dat het ons verbaasde dat hij niet van de schade wist en we op een wat adequatere manier van handelen gehoopt hadden. Wij ontvangen geen reactie meer van de Projectleider.

6.

Intussen krijgen wij steeds meer signalen dat huurders twijfelen over de plannen en de werkwijze van Wierden & Borgen. In de woonupdate ^(11, K) van Februari biedt Wierden & Borgen nog steeds geen duidelijkheid over wat dit precies met de huurprijzen gaat doen en voert daarbij argumentatie aan als dat verbetering van comfort uiteraard veel voordeel oplevert voor de huurder. Men vergeet weer erbij te vermelden dat het om noodzakelijke maatregelen gaat. Daarnaast wijkt de verhuurder meteen alweer met uiterste gemak van een toezegging af en geeft aan een enquête te zullen sturen in plaats van bij bewoners op bezoek te gaan voor een gesprek. Ze hebben dat overlegd met de bewonersvertegenwoordiging, die daar zelf niet met de bewoners over overlegd hebben. Tegelijkertijd nemen wij op 23 februari middels brief contact op ^(11, L) met 99 huurders, waarvan de woningen voor renovatie of planmatig onderhoud in aanmerking zouden gaan komen. Wij voldoen daarmee aan de insteek van Wierden & Borgen om bewoners te laten meepraten over de voorlopige planvorming. Voor een groot gedeelte van deze woningen plaatsen wij grote vraagtekens of de maatregelen wel juist zijn. Met ons veel bewoners. Een groot gedeelte van deze woningen zou namelijk constructief versterkt worden en zijn daar ook op voorbereid. Daarnaast heeft de verhuurder jarenlang niks aan de woningen willen doen omdat sloop blijkbaar al een potentiële optie was. Iets waar wij trouwens onze grote voorkeur voor hebben omdat wij daar vele gegronde redenen voor zien. Deze woningen wil de Woningbouw nu ineens gaan moderniseren en later misschien nog versterken. De verhuurder creëert hiermee wat ons betreft helemaal zelf een overschot aan redenen, om ernstige twijfel te mogen uitspreken ten aanzien van de geloofwaardigheid en het verantwoordelijkheidsbesef van de organisatie. Daarnaast wil de verhuurder woningen meenemen in planmatig onderhoud. Wij vinden dit onacceptabel, omdat deze huurders dan een hoge energierekening houden terwijl ook deze woningen voor een bepaalde datum verduurzaamd moeten zijn. De brief valt goed bij de huurders, niet bij de verhuurder.

7.

Op 26 februari ontvangt woordvoerder [REDACTED] namelijk een telefoontje van een zeer geëmotioneerde Interim Directeur van Wierden & Borgen, die veelvuldig herhaalde zeer ongelukkig te zijn met zijn brief van 23 februari, hem betichtte van het zaaien van verwarring onder de huurders en dat hij zich daarnaast niet aan afspraken hield. Ondanks dat onze woordvoerder hem meerdere malen poogde uit te leggen dat Huurdersfront geen eenmansverhaal is maar uit een team bestaat, blijft de Interim Directeur hem sterk eindverantwoordelijk houden en als brein achter Huurdersfront plaatsen. De Interim Directeur wilde niet ingaan op feiten en verder nergens over praten, alleen vooral zijn grote teleurstelling in woordvoerder [REDACTED] delen. Uiteindelijk heeft de woordvoerder voorgesteld om te komen praten en het gesprek op een nette wijze afgebroken. Wij als team hebben daarop besloten om de Interim Directeur per brief op 11 maart ^(11, M) te informeren, dat wij zulks handelen vanuit zijn organisatie niet langer dulden en hem daarnaast nog eenmalig de kans boden om op normale wijze met ons het gesprek aan te kunnen gaan. In een reactie van 19 maart via de media, ^(11, N) laat hij feitelijk zien dat niet te kunnen. In de brief ^(11, O) die wij dezelfde dag ontvangen is de Interim Directeur specifiek qua datgene wat hij in het telefoongesprek van 26 februari beweerde. Wij konden zijn argumentatie met uiterste precisie ontkrachten.



De directeur maakt onder andere de fout door naar afspraken te refereren, die gemaakt zijn tijdens een bespreking waar Wethouder Prins van Gemeente Loppersum bij aanwezig was en die over problematiek in Middelstum ging. Ook sluit zijn waarneming over gedrag wat bij een huurderswaakhond past, niet aan bij de werkelijkheid. Daarnaast was de insteek van de informatieavonden om bewoners in dit vroege stadium te kunnen laten meepraten. Blijkbaar heeft de verhuurder daar dan ook weer een geheel eigen beleving bij. Wij worden al sinds afgelopen November buiten de planvorming Bedum gehouden, omdat wij de verhuurder aan de afspraken houden en onderbouwingen willen zien tegenover datgene wat er beweerd wordt. Wij hebben herhaaldelijk geprobeerd om mee te praten, maar daar is de verhuurder duidelijk niet in geïnteresseerd. Ze willen alleen met Huurders Platform en de door hunzelf vastgestelde commissies om tafel, omdat die in tegenstelling tot ons, ze het voordeel van de twijfel willen geven. Wij zijn niet bepaald overtuigd om dat te kunnen.

8.

Op 22 maart sturen wij per brief ^(11, P) nog een reactie op de brief van Wierden & Borgen van 19 maart, om de argumentatie te weerleggen en delen via wij een persbericht ^(11, Q) met de media een reactie op het wat ons betreft zeer onhandige en onnodige media optreden. Ook sturen wij op 29 maart een brief ^(11, R) naar huurdersbelangenorganisatie Huurders Platform, om duidelijkheid te verschaffen over uitspraken van voorzitter Douma, die in de media terug te lezen zijn. Wij bieden haar 42 dagen de gelegenheid om te reageren. Wij willen onderzoeken of de onafhankelijkheid van deze huurdersorganisatie nog kan worden gegarandeerd. Ondertussen beginnen wij aan dit rapport. Wierden & Borgen poogt duidelijk gelijkgestemden om zich heen te scharen, waarmee ze wat ons betreft in voorspelbaar gedrag blijven vervallen. Dit is ook de reden geweest dat wij nu in feite bij u op de rode knop drukken en onze ervaringen met u delen. De beide brieven van vorig jaar van onze leden Dijkema & Kamminga aan de Raad van de Gemeente Bedum, hebben absoluut groot effect gehad. Vandaar dat u nu ook weer dit schrijven ontvangt. Al onze leden zien daar uiterste noodzaak in. Wij zijn onvoldoende overtuigd dat deze verhuurder zich verantwoordelijk zal opstellen richting de huurders en voorzien dat problematiek juist groter zal worden, als deze verhuurder niet onder toezicht komt te staan.

9.

Omdat wij geen informatie hebben die het tegendeel bewijst, hebben we tot onze grote spijt moeten vaststellen dat deze organisatie:

- A. In huidige vorm niet in staat is om zelfstandig; verstandige & betrouwbare besluitvormingen kan maken. (Anticipeert niet op bodemdaling en aardbevingsproblematiek, neemt veel te grote risico's.)
- B. Huurders ernstig benadeelt.
- C. Onveilige en ongezonde situaties creëert.
- D. Van alles en nog wat onderneemt om de monopoly op kennis & waarheid te verschaffen.
- E. Huurders psychologisch uitbuit.
- F. Grote moeite heeft met het nemen van verantwoordelijkheid.
- G. Haast moedwillig lijkt aan te sturen op ramkoers.



A.

In onze beleving, zijn de voorlopige plannen voor de Zeehelden- Borgen & Professorenbuurt niet gebaseerd op bouwkundige onderzoeken, maar heeft een pas aangestelde Projectleider hier zelf de volle hand in. Die is daar ook bewust voor aangenomen. Zoals het op ons overkomt is zijn conclusie gebaseerd op onderzoeken van het KAW, de zogenaamde Quick Scans en een beperkt budget. Dit lijkt “damage control” te zijn. Wij hebben gevraagd om inzage te krijgen in de onderzoeken, maar na overleg met een jurist weigerde de Projectleider ^(11, G) dat. Hij heeft beloofd zelf een samenvatting te gaan schrijven, maar komt die afspraak niet na. Wierden & Borgen heeft ons herhaaldelijk gevraagd om maar gewoon te wachten tot de plannen zijn uitgewerkt en ze dus in feite definitief zijn. Wij vinden dat geen goed idee. In alle drie buurten zijn woningen namelijk in 2015 al voorbereid op het versterkingstraject en is sinds de droge zomer van 2018 duidelijk toename van schade waarneembaar. De Projectleider geeft op infoavonden aan niets van schade aan de Karel Doormanstraat te weten. Wij vinden dat nogal een bedenkelijk statement en als wij de Projectleider hierop wijzen wil hij er niet met ons over praten. Als wij ons mengen in het gesprek met de bewoners, krijgen we een emotionele Interim Directeur aan de lijn.

Het plan Bedum komt op ons over als natte vingerwerk omdat de helft van de woningen nu dus vervangen zullen worden en de andere helft niet. Daarin lijkt niet echt een logische keuze gemaakt te zijn gezien de woningen vrijwel allemaal van hetzelfde type zijn. Hierin lijkt de slager dus zijn eigen vlees te keuren. Dit roept logischerwijs ook vragen op onder bewoners, die al jarenlang geen duidelijkheid krijgen en onzeker zijn over hun veiligheid. Daarnaast ervaren ze ook al jarenlang veel andere problematiek, waar niet voldoende aan gedaan wordt of zelfs niets. Ze vinden dat er te weinig perspectief geboden wordt met een renovatie. Als er dan toch iets moet gebeuren willen ze graag dat het meteen goed en degelijk wordt uitgevoerd. Vrijwel alle 200 woningen vertonen in grote lijnen dezelfde problematiek. Bij het ene perceel loopt het beeld gewoon iets voor op de ander. Naast dat deze gebouwen hebben geleden onder de aardbevingsproblematiek, verzakken deze woningen ook nog vanwege bodemdaling of instabiliteit. De bergingen gaan aan de achterzijde omhoog staan en breken los van de woning, de woningen staan dan vaak ook niet meer waterpas. Houten vloeren gaan bollen evenals delen gevels, lateien hangen door en er zitten scheuren in de muren. In Middelstum heeft dit beeld grote problematiek opgeleverd tijdens de versterkingsoperatie, omdat de stalen frames en de panelen niet pasten. Aangezien de stalen frames waterpas om de woningen geplaatst zijn, is vaak duidelijk waarneembaar dat de dragende “binnen schil” van de woningen scheef staan. Ook nu de nieuwe “muren” er omheen gehangen zijn kan je het nog duidelijk zien. Met een lasermeting zou dit beeld in Bedum precies kunnen worden vastgelegd. Dit zal ook tot meer duidelijkheid en begrip leiden onder huurders die het probleem nu niet zo zien en vooral begaan zijn met het idee dat ze straks een veel hogere huurprijs zullen moeten gaan betalen en daar geen voorkeur naar uitgaat. Na herhaaldelijk vragen wanneer deze lasermeting zou worden uitgevoerd, gaf de Projectleider uiteindelijk aan dit niet meer te hoeven laten uitvoeren omdat hij het allemaal al wel wist.

Toch maakt de Projectleider de onlogische keuze om maar de helft te vervangen. Hiermee worden er wat ons betreft risicofactoren genegeerd die flinke gevolgen



zullen kunnen gaan hebben. De omvang van deze onzekerheidsfactoren vinden wij veel te groot, we spreken niet over bedrijfspanden met koude inboedel maar woningen waarin mensen een groot gedeelte van de dag doorbrengen. Wij willen dat huurders daadwerkelijk iets aan de maatregelen hebben en achteraf niet met problematiek blijven zitten of over tien jaar weer moeten. Er staan duizenden oude woningen op dit soort fundamenteën en als de woningen die verzakken niet worden vervangen, moeten ze over een aantal jaar misschien allemaal in één keer. Dan zitten de huurders wederom in een vergelijkbare situatie. Wij kunnen dat voorkomen door meteen voor de juiste keuzes te gaan. Uiteindelijk bespaard de verhuurder dit zelfs geld. Er moeten nieuwe woningen worden gebouwd die zijn berekend op de bewegende ondergrond. Versterken van oude rijtjeswoningen willen wij een streep door, daarvoor hoeven wij u alleen maar op de situatie in Middelstum te wijzen. Dat er voor monumentale panden ultra dure reddingsoperaties verzonnen zijn begrijpen we, maar ordinare rijtjeswoningen die al veelal in erbarmelijke staat verkeren steek je geen geld meer in. Dat deed deze verhuurder immers zelf ook al jaren niet meer, omdat deze zelf ook echt wel weet dat de woningen af zijn. Ze hebben dat zelfs in de media verklaart.^(11, u) Ook de recente Quick Scans schijnen dat beeld te bevestigen, dit zal ook één van de redenen zijn dat wij geen inzage krijgen. Steeds meer corporaties stappen trouwens ook af van versterken. Woningstichting Acantus bijvoorbeeld, kwam onlangs nog in het nieuws^(11, s) dat ze in Delfzijl ook niet meer gaan versterken maar vernieuwen.

Wij willen graag dat er in één klap afgerekend wordt met alle problematiek en dat de verhuurder zich voor de verandering eens verantwoordelijk gaat opstellen. Dit houdt in dat de verhuurder woningen die aan vervanging toe zijn, gewoon gaat vervangen en de rekening vooral niet bij de huurders neerlegt. Het zijn allemaal snel gebouwde woningen van meer dan een halve eeuw oud die hun geld al lang en breed hebben opgebracht en waarbij huurders al hebben mee geïnvesteerd voor de toekomst. De huurders mogen dus best van de verhuurder verwachten dat die de situatie voor zijn rekening neemt. Als de stichting nu al niet goed weet hoe het met deze situatie aan moet, hoe moet dat dan als het probleem nog groter wordt? Vooral de ontkennende houding van de verhuurder en het zaaien van verwarring en onrust onder de huurders vinden wij uiterst vervelend. Temeer omdat er nu blijkbaar zelf weer bepaald is dat woningen die eerst constructief te zwak waren ineens weer sterk genoeg zijn om te kunnen renoveren. En dan later misschien nog versterkt zouden kunnen gaan worden. Dit zijn wat ons betreft rode vlaggen. Wij hebben dus vooralsnog geen signalen ontvangen dat deze verhuurder van plan is om met de werkelijkheid te gaan dealen, integendeel. De organisatie lijkt zelfs meer dan ooit overtuigd te zijn van hun eigen kunnen. Dit onderbouwd wat ons betreft dan ook de noodzaak om deze situatie bij u onder aandacht te brengen. Wij hebben ook een grote verantwoordelijkheid af te leggen tegenover onze medehuurlers en willen daar alvast absoluut geen enkele verwarring over zaaien.

B.

Huurders betalen al jarenlang de volle huurprijs en moeten het met minder kwaliteit doen. Thans blijkt ook wel uit het feit dat de aangekondigde woningverbetering vanuit de overheid opgelegd wordt en daar in feite allang aan begonnen had mogen worden. De bergingen die nu gevoegd en geïmpregneerd worden, waren daar jaren geleden al aan toe. Ook de wijze waarop er met problematiek is omgesprongen die mensen



ervaren qua vocht, tocht en schimmel, vinden wij eerlijk gezegd beschamend. Hoe deze verhuurder ook daar al die jaren lang zo ontkennend in heeft kunnen blijven staan begrijpen wij helemaal niets van. Ook de passieve houding van Huurders Platform en De Huurder begrijpen wij alvast niet. Ze hebben het namelijk allemaal laten gebeuren. Toen huurders het heft in eigen handen namen en de boel in een stroomverstelling terecht kwam, kozen ze al vrij snel de kant van de verhuurder. Ze hadden hun aanzicht als huurdersorganisatie aanzienlijk kunnen versterken, als ze in dit verhaal gewoon fier achter ons waren blijven staan. Door in het heetst van de strijd achter een verhuurder te gaan staan die waarschijnlijk met een niet te overkomen geloofwaardigheids crisis te kampen heeft, zullen beide huurdersorganisaties waarschijnlijk grote moeite hebben om hun officiële status te kunnen behouden. Door zich samen met de verhuurder publiekelijk tegen Huurdersfront te keren, vallen ze ook een groot gedeelte van de huurders af.

Nu Wierden & Borgen iets moet ondernemen en bij de huurders aanklopt om te overleggen, sturen ze enquêtes met daarin bijvoorbeeld de vraag hoeveel huurders extra zouden willen betalen voor bijvoorbeeld comfort verbeterende opties. Ondertussen houdt de verhuurder, huurders in ongewisse of ze hun oude huurprijs kunnen behouden. En dat terwijl dit voor sociale huurders een erg belangrijke vraag is. De enquête is dus niet goed gevallen, bij ons niet maar ook bij veel huurders die we gesproken hebben. We hebben ook begrepen dat er zo'n 40% van de bewoners de enquête niet heeft geretourneerd en de Projectencommissieleden langs de deuren moesten om dat percentage lager te krijgen. Bij elkaar genomen vinden wij dat huurders al jarenlang betaald hebben voor een woning die niet in orde is. En als de verhuurder zo lang wacht totdat er geen andere keuze meer rest dan de woningen in orde te moeten maken, is het wat ons betreft niet echt een goed moment om al teveel praatjes te hebben. Tot dusver geeft de verhuurder zelf geen enkel detail prijs en had er op z'n minst mogen worden gewacht met over geld praten, totdat er een helder voorstel gedaan kon worden en het precies duidelijk was vanuit welke huurprijs er dan gerekend wordt. Wij vinden zulks gedrag passen bij een commerciële organisatie en niet bij een Woningstichting wat sociale woningen verhuurt. We moeten ervoor waken dat sociale huurders straks € 700,- huur mogen zien op te hoesten. Huurders mogen zich alvast erop gaan voorbereiden dat Wierden & Borgen de aangeleverde informatie uit het woonwensenonderzoek gaat gebruiken om zichzelf een voordeel positie te verschaffen aan de onderhandelingstafel. Huurders kiezen namelijk zelf al voor bepaalde opties, terwijl die nog gerealiseerd en bepaald moeten worden. Al die complexiteit en onduidelijkheid zorgt sowieso voor flinke verwarring onder huurders en dat puur en alleen omdat de verhuurder in krenterig gedrag lijkt te blijven vervallen. Wierden en Borgen lijkt daardoor maar bar weinig oog te hebben voor individuele situaties van huurders en lijkt vooral niet de kans aan zich voorbij te willen laten gaan om de huurprijzen nog verder omhoog te kunnen krijgen.

C.

Door telkens voor halve maatregelen te gaan en niet voor hele oplossingen, neemt de verhuurder te weinig verantwoordelijkheid in de taak om huurders een veilig en gezond onderkomen te bieden. Dit is overigens ook al jaren aan de orde. Het voorlopig plan voor Bedum is daar ook weer het ultieme voorbeeld van, maar ook de wijze waarop de problematiek in Middelstum is aangepakt is niet bepaald iets waar deze Woningstichting trots op zou hoeven zijn. Men neemt halve maatregelen, omdat



plannen vooral sterk beïnvloed worden door geld. Waardoor de verhuurder in feite het vooral zichzelf erg moeilijk maakt, waarbij de huurder vooral de overlast ervaart. Normaliter zouden oude rijtjeshuizen gewoon vervangen worden, maar we begrijpen dat de verhuurder en de NAM beide de helft betalen. Blijkbaar heeft de NAM belang bij lagere potentiële schadeposten en scheelt het de verhuurder de helft qua geld ten opzichte van nieuwbouw. Zijn hierdoor de dossiers van particuliere huis eigenaren trouwens onderop de stapel komen te liggen? Er zal qua besef toch echt iets drastisch moeten veranderen, niet alleen binnen deze corporatie. Anders voorzien wij dat binnen afzienbare tijd vele huurders geslachttofferd worden vanwege een zeer bedenkelijk nalatenschap. Er heerst enorm veel onvrede, stress, frustratie en zorg bij bewoners in zowel Middelstum als Bedum. De nieuwe Interim Directeur doet emotie onder huurders in een ander onhandig mediaoptreden in het Dagblad van het Noorden^(11, 7) af als “besmettelijk” en gebrek aan perspectief van huurders. Wij vinden het bijzonder slecht getimed, dat een organisatie die met zo’n enorme identiteitscrisis te kampen heeft überhaupt nog zulke stuitende uitspraken durft te maken. Wat dat betreft hopen wij dat er spoedig een directeur wordt aangesteld die uit de streek komt en aanzienlijk meer connectie heeft met de lokale bevolking en de heersende problematiek.

Steeds meer bewoners melden zich trouwens bij ons en geven aan dat ze liever om onze analyses heen zouden willen, maar dat ze er steeds meer achter komen dat niet meer te kunnen. De realiteit hakt er soms flink in. Het plan in Bedum kan zoals het nu lijkt gaan vastlopen omdat kortgezegd de verhuurder geen 20 miljoen extra wil investeren in de drie sociale wijken. Ze zien daar geen onderbouwing voor. Wij vinden dat een bijzonder statement omdat er qua veiligheid, betrouwbaarheid en gezondheid van deze huurders genoeg legitieme vraagstukken liggen. Als huurderswaakhond kunnen wij het onmogelijk langs ons heen laten gaan, wanneer wij sterk de indruk hebben dat er vanwege een winstmodel met de veiligheid en de gezondheid van de bewoners gespeeld wordt. Hier ligt wat ons betreft een zeer grote uitdaging voor alle betrokken partijen.

D.

De verhuurder verschaft zichzelf al jarenlang monopoly op de waarheid door een tegenovergesteld beeld te scheppen van de werkelijkheid. Het meest recente optreden van de Interim Directeur^(11, 7) is daar het ultieme voorbeeld van. Qua omvang van de klachten en de onvrede onder huurders heerst een vertroebeld beeld van de werkelijkheid, waar vooral door de verhuurder zelf in lijkt te worden geloofd. Als je gevoelige onderwerpen aansnijdt raakt de verhuurder van slag. Huurders krijgen vaak te horen dat ze de enige zijn die ergens over klagen en er wordt ook vaak de indruk gegeven dat hun klacht wel meevalt of acceptabel is. In werkelijkheid liggen klachten bij opzichters tot wel jaren terug onderop een stapel. Ook de klachten die wij tot dusver ontvangen worden nog steeds moeizaam opgelost. Er lijkt gewoon een tekort te zijn aan middelen of aan besef. Doordat dit beeld soms ook door huurders overgenomen wordt ontstaat er verdeeldheid en onbegrip. Er lijkt haast een taboe te zijn ontstaan. Sommige huurders betalen een lage huurprijs en vinden dat je daar ook niet al teveel van moet verwachten. Het ontgaat ze daarbij volledig dat een andere huurder in het huis verderop haast twee keer zoveel huur betaalt plus een hoge energierekening. De reactie vanuit de directie, nadat wij per brief persoonlijk contact opnamen met 99 huurders spreekt wat ons betreft boekdelen. Ze worden duidelijk



door ons in hun kruistocht naar de waarheid gecounterd en zijn daar allesbehalve content mee.

Bewoners worden onvolledig ingelicht of in ongewisse gelaten, waarmee de stichting zichzelf duidelijk een voordeelpositie verschaft op de waarheid. De meeste huurders hebben weinig of geen kennis van zaken die betrekking heeft tot de sector en halen dat uit de informatie die hun door de verhuurder wordt aangeboden. De verhuurder heeft op de informatieavonden aangegeven het bij één voorlichtingsavond te willen houden en de rest privé met huurders te zullen bespreken. Hier zien we dus ook weer die isolatie terug. Huurders gaan trouwens wel zelf steeds meer op zoek naar informatie, waarmee de Woningstichting in rap tempo heeft moeten inleveren qua geloofwaardigheid. Ook wij versnellen dat proces. Daardoor zien huurders ook steeds duidelijker het ware gezicht van de verhuurder.

Wierden & Borgen poogt om volledig de hand op de waarheid in het onderzoek en planvorming van de drie sociale buurten in Bedum te houden en schuift daarbij alle kennis en kunde op een pas aangenomen Projectleider. Deze projectleider wil geen openheid van zaken geven en geeft daarbij aan dat het allemaal wel goedkomt. Hij poogt een vertrouwde indruk te wekken door zich bewust als dominante maar integere leider in de groep op te stellen. Alleen heeft hij geen volledige kijk op de situatie omdat hij net is aangenomen en qua budget en informatie moet roeien met de riemen die hij heeft. De Projectleider is in Bedum geboren maar is in zijn jeugd al verhuist naar een andere Provincie, er is dus weinig echte connectie met de streek. Hij wil ook geen goed totaal beeld aanvaarden van de problematiek waar hij daadwerkelijk mee te maken heeft. Hij maakt daardoor wat ons betreft dan ook de onhandige keuze om woningen goed genoeg te vinden voor een renovatie, terwijl de verhuurder jarenlang niets meer aan de woningen deed, omdat die in de veronderstelling was dat deze woningen voor versterking en misschien zelfs sloop in aanmerking zouden komen. Wanneer de Projectleider kritiek krijgt of zijn kennis betwist wordt, slaat hij snel dicht.

In eerste instantie hadden Huurders Platform & Huurdersfront enorm veel raakvlakken en veelvuldig overleg. Net als Wierden & Borgen zelf herkenden zij zich volledig in onze beleving. Ze waren erg blij met ons initiatief en achtten het ook een logisch gevolg van een jarenlange bedenkelijke beleidsvoering vanuit de verhuurder. Ze geven daarbij aan beperkt te zijn in hun kunnen, maar dat wij dat gat mooi voor ze opvullen. Wanneer het er duidelijk op aankomt kiezen ze ervoor om Wierden & Borgen te steunen en zeggen ze indirect hun support in Huurdersfront op. Ze lijken zich met de verhuurder in te laten om Huurdersfront vooral dood te zwijgen. Huurders Platform laat in de opzetten van de eerste brieven aan de bewoners, die door de leden van de Projectencommissies Professoren- en Zeeheldenbuurt is geschreven en aangeleverd, Huurdersfront & de SP uit de voorgeschiedenis. Ook Gemeente Het Hogeland stuurt een mail aan de commissieleden om aan te geven dat het beter is om de SP en Huurdersfront uit de brieven te laten omdat het politiek zo neutraal mogelijk moest blijven. Omdat de destijds bij Huurdersfront aangesloten commissieleden daar hun grote onvrede over deelden, herstelde de Gemeente zich door aan te geven dat Huurdersfront er wel in zou horen gezien dat geen politieke partij was maar door huurders was samengesteld. Daarbij bood de Gemeentelijke ambtenaar oprechte excuses aan voor het ontstane misverstand. Huurders Platform heeft daarentegen



geen enkele reactie gegeven.

Nadat Wierden & Borgen publiekelijk samen met de in feeststemming verkerende huurdersorganisaties de samenwerking met Huurdersfront opzeggen, verkiezen ook de Projectencommissies radiostilte. De meeste Commissieleden willen afwachten met welke plannen de verhuurder komt en leggen zich erbij neer. Ze willen vooral hun inspraak niet verliezen, alhoewel ze wel toegeven dat ze het op veel punten met ons eens zijn. Er zitten ook leden van Huurders Platform in de commissies wat de situatie er niet eenvoudiger op maakt. Ze willen koste wat kost dat de plannen doorgaan en geen risico meer nemen. Veel leden in de Professorenbuurt hebben ook na jarenlang strijden eindelijk voor elkaar gekregen wat ze graag willen en zouden dat niet graag aan hun neus voorbij willen zien gaan. Wij kunnen dat prima plaatsen. We hebben dit begin vorig jaar in Middelstum allemaal al kunnen waarnemen en waren ons hier al dermate van bewust, dat wij in plaats van deelname aan een Projectencommissie bewust Huurdersfront hebben opgericht. Wij hebben toen met elkaar afgesproken, dat als we er dan voor zouden gaan we dan ook meteen voor iedereen hetzelfde zouden willen zien te bereiken, dus niet alleen voor onze leden. Deze ambitieuze visie werd ook omarmd door de partijen die met ons wilden samenwerken en heeft ons ook al gebracht waar we ons nu bevinden. Wij houden onszelf dus nog steeds aan deze afspraak en gaan dus voor het hele resultaat, omdat wij erin geloven dat dit binnen de mogelijkheden ligt. De verhuurder kan namelijk veel meer bieden maar zet qua eerste aanbod gewoon het minimale in en kijkt hoe erop gereageerd wordt.

De emotie die huurders uiten tegenover het personeel is naar eigen zeggen van de Interim Bestuurder besmettelijk en wordt veroorzaakt door gebrek aan perspectief. Het zal vooral niet aan de besluitvorming liggen, waar het personeel qua uitwerking de gevolgen van ervaart. Er is dus sprake van een behoorlijk lastige situatie binnen de organisatie van Wierden & Borgen, waarbij vooral het loslaten van een eigen gecreëerde werkelijkheid buitengewoon problematisch verloopt.

E.

Huurders worden ontmoedigd, gekleineerd en de wet voorgeschreven als ze het niet eens zijn met Wierden & Borgen. Bewoners worden ook tegen elkaar op gezet. De ontstane ruis tussen Projectencommissie Professorenbuurt & Huurdersfront, die tot voor kort nog zeer goed met elkaar op één lijn zaten is daar een helder voorbeeld van. Ook de verdeeldheid onder huurders ten aanzien van de plannen past hierbij. We zien dezelfde signalen als die wij van huurders in Middelstum krijgen. Huurders werden daar in het voortraject van de versterkingen ook op het verkeerde been gezet en verdeeld. Ook zijn de huurders daar psychologisch door de verhuurder uitgebuit, omdat het plan er uit alle macht door moest worden gedrukt. De verhuurder komt ook daar toezeggingen moeizaam of niet na. Er zijn meerdere huurders die antidepressivum krijgen voorgeschreven van de huisarts. Ze voeren vaak een gevecht tegen de bierkaai omwille van het gelijk en twijfelen ook regelmatig of ze terecht ergens over klagen. Er heerst logischerwijs weinig kunde en kennis op gebied van bouwtechniek onder huurders, hier wordt in onze optiek graag nog wel eens handig gebruik van gemaakt door de verhuurder. De verhuurder oppert daarnaast dat huurders vanuit hun onderbuik reageren en niet vanuit kennis. Wij ervaren ook een bijzonder negatieve sfeer in Middelstum, veel huurders ergeren zich aan elkaar en hun negatieve verhalen. Ze hebben al meer dan genoeg aan hun eigen situatie. Ook



wordt onze hulp aan huurders door een aantal huurders niet bepaald gewaardeerd. Het is dus soms best onwerkelijk wat wij daar meemaken. Wij horen in het algemeen vaak van huurders dat ze zich vooral niet gehoord voelen. Ook zijn huurders vaak terughoudend om hulp in te schakelen, omdat ze bijvoorbeeld bang zijn om uit hun huis gezet te worden of scheve gezichten krijgen van de mensen in de buurt. Volgens mensen die wij spreken kan deze verhuurder behoorlijk provocerend overkomen. Leden van ons team ontvangen wel eens de vraag van andere huurders, of ze niet bang zijn om in de problemen komen. Onze teamleden kijken daar heel nuchter naar en zijn gelukkig niet zo snel onder de indruk. Maar het is wel typerend. Wanneer wij constateren dat huurders psychologisch worden uitgebuit, zullen wij dat nu trouwens melden bij de Gemeente(s).

F.

Maar al te vaak lijkt deze verhuurder nogal moeite te hebben met het nemen van verantwoordelijkheden die aansluiten bij de professie van een verhuurder. Er lijkt vaak te worden gewacht tot er geen andere keuze meer overblijft om te moeten handelen. Vaak ligt het gewoon maar aan de huurders als bepaalde klachten terugkeren en is die onredelijk. Wij horen ook van huurders dat opzichters met twijfelachtige of tegenstrijdige uitleg op de proppen komen. Zo wordt vocht, tocht & schimmel problematiek maar al te graag aan te weinig ventileren toegekend. Een afvoerpijp van een CV die naast een openslaand raam gemonteerd is hoeft niet te worden verplaatst omdat er alleen maar waterdamp uit komt. Zo zijn er legio voorbeelden van onzin verhalen waarbij de verhuurder vooral poogt om geen actie te hoeven ondernemen. Huurders voelen zich dus vaak niet al te serieus genomen en lijken daardoor vooraf de strijd al op te geven. Ook schuift de verhuurder verantwoordelijkheden maar al te graag af op uitvoerders. Middelstum is daar ook weer het ultieme voorbeeld van. Het heeft maanden geduurd voordat de verhuurder verantwoordelijkheid nam voor de chaos die de uitvoerder creëerde. Ook blijven uitvoerders zich maar zonder overleg begeven op het terrein van de huurder, hierin onderneemt de verhuurder geen duidelijke stappen en verklaart dat dit niet altijd binnen hun bereik ligt. Wij vinden dat onzin. Er is ook erg weinig toezicht van opzichters tijdens werkzaamheden die door derden worden uitgevoerd. De stichting lijkt er ook op uit te zijn om toch voor huurverhoging te gaan, terwijl maatregelen noodzakelijk zijn en het sociale huurwijken betreffen. De organisatie lijkt vooral met zichzelf begaan te zijn en ziet niet in dat het probleem veel dichterbij huis ligt dan hun huurbestand. Moeilijke vragen die per mail gesteld worden, reageert de verhuurder niet op. Wij publiceren onze huisbezoeken inmiddels op onze website, omdat we meer bewustzijn willen creëren.

G.

In het recente media optreden van de Interim Directeur op 19 maart, doet hij beweringen dat Huurdersfront o.a. verwarring zaait en er op uit zou zijn te voorkomen dat huurders hun handtekeningen zouden zetten onder het renovatieplan voor 99 woningen in Bedum. Op 27 maart doet hij in het Dagblad van het Noorden wederom uiterst pijnlijke uitspraken, waarmee wij met uiterst gemak alle zes van de zojuist opgenoemde en toegelichte punten van a tot f kunnen onderstrepen. Deze organisatie ziet nog altijd niet in dat ze bij hun huurders onder vuur liggen vanwege hun eigen tekortkomingen en actief zullen moeten werken aan het herstel van de stukgeraakte relatie. In plaats daarvan vinden wij de Interim Bestuurder zelf sterk



projecteren, waarmee hij wat ons betreft een vrij voorspelbare indruk maakt. U kunt onze constatering in overvloed hanteren op de wijze waarop de Woningstichting zich blijft voordoen. Wij zijn dan ook van mening dat er voldoende reden is om u te vragen om in te grijpen, waarbij inwoners van de Gemeente in bescherming worden genomen. Wij willen er in ieder geval vooraan zijn dat wanneer het plan in Bedum in de soep draait, of misschien zelfs de verhuurder de hele crisis niet te boven komt, de verantwoordelijkheid niet bij de huurders kan worden neergelegd.

10.

Na zeer goede overweging en aan de hand van eigen ervaringen & bevindingen, verzoeken wij de Raad dan ook om de volgende adviezen dringend ten harte te nemen.

A. Er is wat ons betreft voldoende grond om een onafhankelijk onderzoek in te stellen, waarbij zal worden gekeken naar:

- Algehele veiligheid & gezondheid huurders.
- Huurprijs/kwaliteit verhouding.
- Verzakking.
- Verdwijning constructief maatregelenpakket.
- Mogelijkheid financiële compensatie ten aanzien van voortslepende problematiek.
- Beleving huurders.

Dit betreft een onderzoek voor alle huurwoningen van Wierden & Borgen in de Gemeente, die op een gemetseld fundament staan. Wij zouden uiteraard graag met u willen meedenken over invulling van zo'n omvangrijk onderzoek. Er zou bijvoorbeeld kunnen worden begonnen met een enquête, die eventueel online kan worden uitgevoerd. Er zou kunnen worden begonnen met lasermetingen. Wij kunnen ons voorstellen om eerst met een soort van pilot te willen starten en daarbij de 99 woningen in Bedum in aanmerking laten komen. Wij verwachten dat hier zeer interessante data uitrolt en de onderzoeken zullen worden uitgebreid.

- B. Wij adviseren om Wierden & Borgen het huidige plan voor 99 woningen in Bedum te laten parkeren, omdat wij verwachten dat deze toch zal moeten worden herzien. Dit om de verhuurder tijd en geld te kunnen laten besparen. Intussen kan Wierden & Borgen zich beter gaan richten op de nieuwbouw plannen en alvast rekening gaan houden met uitbreiding ervan. Wij verlangen dat deze verhuurder rendabeler gaat functioneren, dat begint met vorming van plannen die aansluiten bij de realiteit en waarbij geld geen primaire rol speelt maar kwaliteit en degelijkheid de boventoon voert.
- C. Wij vragen de Raad om Huurdersfront namens u als onafhankelijke en kritische waakhond, volledig toegang te verlenen bij planvormingen. U ontvangt regelmatig updates van ons over de voortgang van het proces en zullen u erop wijzen wanneer bepaalde zaken tegen het licht zouden mogen worden gehouden. Wij zullen ons uiterst uitnodigend opstellen tegenover de invulling hiervan en de voorwaarden die u zou willen voorstellen.
- D. Voorts verzoeken wij de Raad om Huurdersfront jaarlijks een bescheiden subsidie te verlenen, gezien de vrijwilligers nu alles zelf moeten bekostigen. Hiervoor zullen wij



onder andere reis, drukwerk- & kantoorkosten kunnen dekken. Wij kunnen dan ook de huurders beter bedienen, omdat wij dan mogelijkheden hebben om bijvoorbeeld een zaal te kunnen afhuren voor een bijeenkomst.

- E. Extra verzoek aan de Gemeenteraad van Het Hogeland; Met 20 miljoen extra kan volgens de Interim Directeur de problematiek in Bedum voor deze 200 woningen volledig worden bedwongen. Wellicht kunt u bij RVC een verzoek indienen, om het huidige budget met dit bedrag uit te breiden. Alle drie buurten kunnen dan meteen de duidelijkheid ontvangen waar al jarenlang om gevraagd wordt. Er wordt dan ook in één keer afgerekend met problematiek die al erg lang in die buurten heerst. Vanuit hier zal Wierden & Borgen een enorm positief signaal kunnen laten klinken, waarbij wij een veel positiever standpunt zullen kunnen aannemen dan nu.

In geval Raad Van Commissarissen geen geld ter beschikking wil stellen, verzoeken wij de Raad om een onderzoek in te stellen naar de financiële levensvatbaarheid van deze Stichting. Wil de Stichting niet meer- of kan het simpelweg niet meer investeren. Gezien de ontstane situatie, vinden wij dat hierin transparantie geboden moet worden.

- F. Wij adviseren u om deze Stichting volledig onder uw Gemeentelijke toezicht te stellen.

11. Bijgevoegde stukken:

- A. Mediabericht naar aanleiding van eerste kennismaking.
- B. Kennismakingsstatement.
- C. Persbericht Hogeland Nieuws.
- D. Mail Platform richting Directeur Kramer.
- E. Verslaglegging vanuit Wierden & Borgen.
- F. Gezamenlijke analyse Huurdersfront/Professorenbuurt.
- G. Reactie van Projectleider op gezamenlijke bevindingen.
- I. Persbericht Huurdersfront naar aanleiding bekend gemaakte plannen.
- J. Mailverkeer tussen projectleider naar aanleiding schade Karel Doormanstraat.
- K. Woonupdate Februari 2019.
- L. Brief 26 februari aan bewoners Bedum.
- M. Brief 11 maart aan directie Wierden & Borgen.
- N. Mediaoptreden 19 maart Interim Directeur.
- O. Brief 19 maart Interim Directeur.
- P. Brief 22 maart Huurdersfront aan Interim Directeur.
- Q. Persbericht Huurdersfront ter reactie op mediastunt 19 maart.
- R. Brief 29 maart Huurdersfront aan Stichting Huurdersplatform.
- S. Mediabericht Acantus Delfzijl.
- T. Mediaoptreden van Interim Directeur in DVHN.
- U. Mediabericht, geen geld meer investeren in huizen die gesloopt worden.

De bijgevoegde stukken die up op de volgende pagina's zult aantreffen, bestaan hoofdzakelijk uit "highlights". U kunt ze online volledig en in normale grootte inzien door met de rechter muisknop op de links te klikken en op "openen in nieuw tabblad" te klikken. Op de mobiel gaat dit automatisch.



11, A – Mediabericht naar aanleiding van eerste kennismaking

<http://rtvn.gr/Ysvb> artikel RTV Noord.

'In het begin van het gesprek waren er wat spanningen. Maar we hebben alles uit kunnen spreken. We voelen ons nu gehoord en het was goed om met elkaar rond de tafel te zitten. De woningstichting neemt de klachten serieus', vertelt huurder Jan Dijkema.

'Positief gesprek'

'Ik heb het gesprek als positief ervaren', zegt directeur Rinze Kramer van de woningstichting. 'We hebben excuus aangeboden. We gaan onze communicatie verbeteren en willen snel duidelijkheid bieden over het onderhoud'.

Hij heeft samen met de bewoners afspraken gemaakt. Zo wordt er snel duidelijkheid gegeven wat er met de woningen gaat gebeuren.

11, B – Kennismakingsstatement

<http://www.huurdersfront.nl/huurdersfront-statement-kennismakingsbijeenkomst-10-juli-2018/>

[voorgelezen door de woordvoerder]

Wij denken niet dat wij nog veel introductie behoeven. U heeft al moeten ervaren hoe ver het geluid van Huurdersfront reikt. U zou mogen begrijpen dat wij uniek zijn omdat onze beweging geen kunstmatige entiteit is, maar van huurders vóór huurders is. Alles wat de huurder voelt qua pijn, voelen wij ook. Daarom zal u in het volgende gedeelte van deze introductie de emotie duidelijk kunnen waarnemen. Wij zijn hier allen omdat iedereen in deze ruimte zich waarschijnlijk realiseert dat er drastisch iets zal moeten veranderen, omdat het zoals het nu gaat simpelweg onacceptabel is voor vele huurders. U heeft ons zelf gecreëerd. U bent de architect van onze beweging. Er gaat namelijk stelselmatig veel te veel fout, waardoor de impact op het leven van de huurder steeds negatiever dreigt te gaan worden. U gaat ons niet overtuigen dat het allemaal wel meevalt. Wij zien namelijk dat er gebrek is aan daadkracht en dat er sterk en helder leiderschap nodig is om de heersende problematiek te kunnen oplossen. De besluitvorming zal veel menselijker moeten verlopen en er zal vanuit een veel groter verantwoordelijkheidsbesef geopereerd moeten gaan worden. Iets waarbij de huidige directie volgens ons tot dusver duidelijk in tekort is geschoten. Wij zijn dan ook haast geneigd om als Huurdersfront volledig het vertrouwen in de directie van Wierden & Borgen op te zeggen. Zeker nadat we de situatie in Middelstum in ons hebben opgenomen. Wij kunnen alleen met u samenwerken als we zeker weten dat onze energie ook daadwerkelijk iets positiefs op gaat leveren voor alle huurders. Belangrijke elementen als geestelijke- & lichamelijke gezondheid, veiligheid & woongenot mogen niet langer ter discussie blijven staan.

Wij hebben het verslag van ons bezoek van Zaterdag 30 juni aan Middelstum met u gedeeld, zodat u heeft kunnen zien waar wij over praten. We wilden dat verslag op Facebook zetten maar hebben er bewust voor gekozen om dat niet te doen. U heeft ook vernomen dat wij Dinsdag 3 juli een brandbrief naar Den Haag gestuurd hebben, omdat ze ook daar niet langer mogen wegstijgen. Huurdersfront wil vooral duidelijk maken dat wij niet passief gaan toekijken wanneer wij vinden dat er iets verkeerd gaat. De verstandhouding tussen huurder en verhuurder is ernstig verstoord. En wij zijn hier om de verstandhouding tussen de huurder en de verhuurder te verbeteren. Maar we willen overtuigd worden dat ons dat ook gaat lukken. Problemen los je niet op door ze groter te maken. Oplossingen veroorzaken geen problemen. Het moet gedaan zijn met onrust veroorzaken onder de huurders en buurten mogen niet langer letterlijk en figuurlijk op stelten worden gezet. Huishoudens mogen naast hun al vaak drukke bestaan niet op zo'n ernstige wijze gestoord worden in hun levensomgeving, zoals



we bijvoorbeeld in Middelstum zien. De onwillige houding ten aanzien van achterstallig onderhoud en het leveren van half werk zal verleden tijd moeten gaan worden. We kunnen alleen met u meedenken, als u stopt met het voeren van struisvogelpolitiek.

Wij begrijpen dat het niet zal meevallen hoe het hier in Groningen eraan toe gaat, maar dat houdt niet in dat huurders met problematiek mogen worden belast wat hun niet aangaat. En dat gebeurt volgens ons nou juist net op grote schaal. Wij gaan de huurder de zorg en aandacht geven die ze al jaren verdienen en die ze niet van u krijgen. En dan doen wij als één front op zeer identieke wijze. Wij hopen dat u de noodzaak van deze beweging in wil zien en waardeert. Ook al zal u wellicht moeten wennen aan onze toon. Maar wij kunnen alleen met elkaar verder als het probleem daadwerkelijk erkend wordt. Wij willen alleen worden overtuigd door daadkracht. Wij willen dat u transparant en eerlijk bent, zoals wij dat ook zijn. Ook al is dat soms moeilijk. We willen er namelijk met elkaar uit zien te komen, omdat wij voor de huurders een veel positiever toekomstbeeld willen creëren dan nu het geval is. Wij geloven dat dit ook veel beter voor Wierden & Borgen zelf zal zijn.

Tot slot willen wij enkele van onze speerpunten van ons programma alvast aan u te kennen geven, waarvan wij van denken dat u die alvast zou moeten weten.

1. Wij supporten op geen enkele wijze verstevigingen, bij beschadigde huizen die ouder zijn dan 30 jaar. Het lijkt ons meer dan realistisch dat noodzakelijke nieuwbouw als enige juiste keuze overblijft. Als we het over verduurzamen gaan hebben kijken wij 30 jaar verder. Dan ga je geen huizen van meer dan een halve eeuw oud voor de helft vervangen voor ongeveer dezelfde prijs als nieuwbouw. Huurdersfront vraagt u om hierover zeer spoedig duidelijkheid te bieden. Dan kunnen wij ons programma erop inrichten.
2. Punt twee lijkt ons duidelijk. Het moet over zijn met handje klap over de ruggen van de huurders. Als het moet gaan we voor u naar Den Haag. Als het moet gaan we samen met u bij CVW aan de onderhandelingsstafel zitten. De huurder betaalt namelijk een veel te hoge prijs voor de ellende die de gaswinning veroorzaakt heeft en nog gaat veroorzaken. Wij gaan niet mee in de fantasieën van de NAM. Wij willen dat de dader de schade van alle slachtoffers (ook W&B) ruimschoots gaat vergoeden.
3. Wij willen dat er een aanbelregel van kracht wordt; “Geen bewoners thuis, niet in- of om het huis”. Respecteer te allen tijde de privacy van de huurder. Zo gaan er ook geen dingen fout en blijft de sfeer goed. Brieven met de vermelding dat bewoners niet thuis hoeven te zijn vanwege werkzaamheden aan hun woning zijn niet meer van deze tijd en dekken onvoldoende. Bedrijven mogen huurders niet meer op die manier benaderen en zullen gewoon afspraken moeten maken. Het zijn namelijk geen bedrijfspanden die u verhuurt, maar woningen waar mensen met hun hele hebben en houden in verblijven. Mensen die recht hebben om te weten met welke bedoelingen onbekende mensen zich in en om hun huis begeven.
4. Kom toezeggingen na! Als het even niet lukt om aan de toezeggingen te voldoen, informeer de huurder dan dat het even niet gaat en vertel ze waarom. De communicatie dient veel strakker te verlopen dan nu. De huurders zijn vooral al die onduidelijkheid zat! Je kan niet bouwen aan vertrouwen als er niet gedaan wordt wat er is gezegd. Huurdersfront hecht heel veel waarde aan het nakomen van afspraken.
5. Transparantie en eerlijkheid. Speel open kaart dan denkt Huurdersfront met u mee.

Wij vernemen graag of u met ons in zee zou kunnen gaan en onder welke voorwaarden u deze samenwerking wil gaan invullen. Tot slot wil Huurdersfront haar waardering uitspreken voor de spreektijd die u ons net geboden heeft. Ter afsluiting willen we het woord weer aan u teruggeven



11, C – Persbericht Hogeland Nieuws

<https://winsum.nieuws.nl/nieuws/20180902/pvda-kamerlid-henk-nijboer-opnieuw-kamervragen-stellen-veiligheid-woningen-bedum/>



11, D – Mail Platform richting Directeur Kramer.

<http://www.huurdersfront.nl/wp-content/uploads/2019/04/11-D.pdf>

Geachte allen,

Van bewoners van de Zeeheldenbuurt krijgen wij steeds meer vragen over de inspectie.

KAW is ingehuurd voor een inspectie. KAW noteert scheuren die de bewoners aanwijzen?!

De vragen van de bewoners en ook van ons als huurdersorganisatie zijn.....

1. Waar moet deze inspectie aan voldoen?
2. Welke bouwkundige aspecten zijn van belang voor de corporatie en voor de gemeente.

Hoe kan je beoordelen of een woning kan worden versterkt?

Hoe kan je beoordelen of een woning voor sloop in aanmerking komt?

De bewoners hebben grote vraagtekens bij deze inspectie?

1. er wordt niets gemeten.
2. er wordt niet gelaserd

Kortom, een bouwkundige keuring is om een volledig inzicht te krijgen in de bouwkundige staat van de woning en de eventuele (herstel)kosten.

De conclusie van de bewoners is, dat dit geen bouwkundig rapport oplevert, omdat dit geen bouwkundige inspectie is.

Graag krijgen wij uitleg, duidelijkheid.

Aan welke eisen moet deze inspectie voldoen?

Met vriendelijke groet,





11, E – Verslaglegging vanuit Wierden & Borgen

<http://www.huurdersfront.nl/wp-content/uploads/2019/04/Bedum-verslag-overleg-commissies-09102018-CONCEPT-3.pdf>

BEDUM PROJECTOVERLEG – NOTULEN 09-10-2018
<p>AANWEZIGEN</p> <p>Commissie Professorenbuurt: Janet Wessink, Robert Gansveld, Rene Nanninga Commissie Zeeheldenbuurt: Samantha Roos, Jan Dijkema, Gerwin Schutter, Diana Kamphuis, Wouter de Rooij Huurdersplatform: Hanna Dijkstra, Albertina Wierhuis, Ida Douma Wierden en Borgen: Edwin Eerens (projectleider) Marcel Haverkamp (werkvoorbereider), Raja Kooihof (woonconsulent)</p> <p>CELUIDOPNAMES</p> <p>Wouter de Rooij vraagt of er geluidsopnames gemaakt mogen worden. De opname is alleen bedoeld voor intern gebruik, om er een verslag van te maken. W&B is akkoord gegaan met het maken van opnames onder de voorwaarde dat het alleen voor eigen gebruik is en de opname niet wordt gepubliceerd.</p> <p>KENNISMAKING</p> <p>Edwin Eerens stelt zich voor als projectleider. Hij is sinds een aantal weken werkzaam bij W&B en heeft dit project in Bedum als prioriteit toegewezen gekregen. Hij is al bij verschillende bewoners geweest en heeft een goed beeld van de drie wijken. Ook per wijk zijn er verschillen qua bouwperiodes, daarom moet er ook op 'blokniveau' gekeken worden naar de woningen.</p> <p>De aanwezigen hebben zich kort voorgesteld aan Edwin.</p> <p>WOONUPDATE JULI 2018</p> <p>Tijdens de vorige bijeenkomst is gezegd dat we het na de zomer zullen hebben over de samenstelling van de commissies en de laatste stand van zaken. Dit is ook zo in de vorige Woonupdate gecommuniceerd. Ondanks dat is er op Facebook toch een bericht geplaatst, waar in te lezen is, dat het Huurdersfront hoopt op doorlaggend nieuws. W&B heeft begrip voor de wens om duidelijkheid bij de huurders, maar geeft aan dat dit soort berichtgeving ook voor onrust zorgt.</p> <p>Daarnaast gaf Raja Kooihof aan dat W&B uit de Borgenbuurt een klacht heeft ontvangen; iemand van het Huurdersfront zou gezegd hebben dat de buurt wordt gesloopt. Bewoner meldde dat dit ook voor onrust zorgt. De leden van het Huurdersfront herkennen zich hier niet in. Wel zouden er mensen op o.a. Twitter actief zijn, die uit hun naam nep berichten plaatsen; mogelijk is dit één van die personen geweest.</p> <p>De volgende Woonupdate staat gepland voor oktober. Daarvoor wordt ook de input uit dit overleg gebruikt. Het is de bedoeling om minimaal vier keer per jaar een Woonupdate uit te brengen, indien gewenst of nodig kan dit vaker.</p> <p>Beide commissies geven ook een nieuwsbrief uit. Er is afgesproken dat dit ook met W&B zal worden gedeeld.</p>

COMMISSIES
<p>In het vorige overleg heeft Raja Kooihof uitleg gegeven over bewonerscommissies en projectcommissies en hun rol tijdens dit traject. Janet Wessink gaf aan dat de term voor bewoners lastig is, die kennen eigenlijk alleen de term bewonerscommissie. Voorlopig houden we hier intern op een projectcommissie, omdat deze commissie (nog) geen formele titel heeft. Jan Dijkema zei alleen een projectcommissie te willen vormen als de plannen voor dit project concreet zijn. W&B vraagt ook in de voortraject commitment van de huurders, ongeacht de plannen, want zij vertegenwoordigen alle huurders. Ook hier houden we het voor de communicatie op 'projectcommissie'.</p> <p>Voor de Borgenbuurt (Almstraat/Burchtplein) waren er geen aanmeldingen, daarom zal het Huurdersplatform in eerste instantie de buurt vertegenwoordigen. Jan Dijkema gaat z'n best doen om hier alsnog bewoners voor te vinden.</p>

VOORTGANG WERKZAAMHEDEN
<p>BERGINGEN</p> <p>W&B heeft firma Kok opdracht gegeven om verschillende bergingen te inspecteren en waar nodig de vloeren te vervangen. 50-60% is momenteel gereed. De afspraken verlopen wat stroef. Kok wordt regelmatig weggestuurd bij huurders, omdat ze dan bijv. geen tijd hebben, terwijl er vooraf wel een afspraak is gemaakt. Ze kunnen op dat moment echter niet naar de bureaus, want er is afgesproken dat het alleen op afspraak kan worden gedaan. Samantha Roos vroeg naar de werkwijze van Kok i.v.m. weerstandigheden. Marcel Haverkamp zegt dat we Kok als expert op dit gebied hebben ingehuurd en deze beoordeeld of iets wel of niet uitgevoerd kan worden, hierop geven zij ook garantie.</p> <p>W&B zal de voortgang en controle verder onderzoeken en terugkoppelen via de woonupdate.</p> <p>INSPECTIES KAW</p> <p>KAW heeft de inspecties afgerond en een rapport overhandigd aan W&B. Ze hebben een zogenaamde QuickScan uitgevoerd met als doel een globale indruk te krijgen van de technische onderhoudsstaat met een gekoppelde conditie score. Het bestuderen hiervan kost tijd, omdat elk blok verschillend is. Gelijktijdig zijn een aantal woningen op basis van klachten over onveiligheid nader onderzocht door onafhankelijke constructeurs.</p> <p>Jan Dijkema zegt dat er veel frustratie is onder bewoners en vindt dat ons onderzoek te kort is geschoten. Hij zou willen dat er gemeten wordt, sommige dingen staan uit het lood, woningen verzakken, scheuren.</p> <p>Edwin Eerens is op 5 oktober bij nr. 20 geweest waar men zich onveilig voelt. W&B gaat hierop vervolgstappen nemen.</p> <p>Bij vier woningen is er een vermoeden van een acuut onveiligheidsituatie gemeld. Edwin Eerens is hier zelf met de gemeente en een aantal constructeurs geweest en de situatie is veilig verklaard (dus ook door de gemeente). Er wordt aangegeven dat mensen nog steeds bang zijn. Ida Douma vraagt om een check op de fundering en om zwart op wit te bevestigen dat situatie veilig is. Tevens vraagt zij of de rapporten gedeeld kunnen worden. W&B zoekt dit uit.</p> <p>EDWIN EERENS BESTUDEERT HET KAW-RAPPORT, W&B ZOEKT UIT OF RAPPORTEN KUNNEN WORDEN GEDEELD.</p> <p>INPUT WOONUPDATE</p> <ul style="list-style-type: none"> Samenvatting van rapportage (KAW), algemene terugkoppeling Stand van zaken bergingen Stand van zaken schimmel: welk stappen zijn gedaan? Schade melden / reparatieverzoek <p>OVERIG</p> <ul style="list-style-type: none"> De gemeente doet het verzoek om nog beter en meer te communiceren. De gemeente stuurt een nieuw e-mail adres voor Professorenbuurt. De gemeente heeft even toestemming om hun naam en e-mail adressen te vermelden in de Woonupdate. De gemelde klachten, zullen door W&B worden opgepakt en uitgezet. De gemeente geeft aan dat er eind deze maand meer gegevens zijn over laatste stand van zaken.

11, F – Gezamenlijke analyse Huurdersfront/Professorenbuurt

<http://www.huurdersfront.nl/wp-content/uploads/2019/04/11-F.pdf>

<p>Hallo [REDACTED]</p> <p>We hebben je verslag goed doorgenomen en gaan hieronder onze bevindingen met je delen.</p> <p>Woonupdate Juli 2018</p> <p>Julie geven aan dat tijdens de vorige bijeenkomst is gesproken over de laatste stand van zaken en het vormen/samenstellen van een commissie.</p> <p>Tevens zijn er afspraken gemaakt om een bouwkundig onderzoek te laten plaatsvinden in de woningen, zowel in de Zeehelden- als Professorenbuurt. Hieraan is in onze optiek niet voldaan. Er heeft een Quick scan plaatsgevonden.</p> <p>Het bezoek van Henk Nijboer heeft daar een positieve wending voor ons aangegeven!</p> <p>Want anders waren we nog op het zelfde punt als 4 maanden geleden.</p> <p>Wij vinden dat er daardoor veel kostbare tijd verloren is gegaan.</p> <p>Daar zit met name de frustratie van veel bewoners, er worden toezeggingen gedaan, maar deze worden vervolgens niet uitgevoerd.</p> <p>Daarnaast is de communicatie ook nog niet helemaal zoals het moet zijn! Vandaar het persbericht. Dit is ook besproken tijdens onze bijeenkomst op 9 oktober jl., maar wij vinden dit niet terug in de verslaggeving.</p> <p>De klacht die door Julie is ontvangen vanuit de Borgenbuurt, herkent het Huurdersfront zich niet in. Wel heeft Huurdersfront een sterk vermoeden wie degene is die daar praatjes over Huurdersfront rondstrooit, en dat hij waarschijnlijk achter hetzelfde nepaccount zit, die zich op Twitter negatief uit laat over het Huurdersfront.</p> <p>Commissies</p> <p>Het Huurdersfront heeft te kennen gegeven, dat zij bereid is om met een aantal mensen van het team, deel te nemen aan een commissie, mits een plan wordt aangedragen waar het team achter kan gaan staan.</p> <p>Daarnaast blijft het Huurdersfront opereren als Huurdersfront.</p> <p>We hebben duidelijk aangegeven dat we het krom vinden om vooraf allerlei zaken formeel te regelen, terwijl er over de inhoud nog niets bekend is.</p> <p>Wij vinden het geen goed idee, om eerst een auto te kopen en af te rekenen, en dan de verkoper laten bepalen welke auto en welk merk je moet nemen...</p> <p>Wij zijn best bereid, als Huurdersfront, om onze tijd en energie in een project te steken, zolang het goed doordacht en realistisch is...</p> <p>Door de informatie die wij hebben uit andere dorpen, stellen we ons nu terughoudend op.</p> <p>Wij willen eerst overtuigd worden met een goed en degelijk plan.</p> <p>De zin: W&B vraagt ook in het voortraject commitment van de huurders, ongeacht de plannen, want zij vertegenwoordigen de huurders...</p> <p>Gaat ons te ver! Hier kunnen we ons niet in vinden.</p> <p>Je kunt geen commitment hebben voor iets wat er niet is.</p> <p>Daar komt bij, dat wij vertegenwoordigers zijn van de huurders en niet van Wierden & Borgen.</p> <p>Daarom is het voor ons belangrijk dat wij met een goed en degelijk plan komen, zodat een ieder zich kan vinden voor de vervolgstappen en het realiseren van een goed plan.</p> <p>Het 1 kan niet zonder de ander!</p>
--

INSPECTIES KAW
<p>We missen het stuk waarin is toegezegd, dat de huizen die al een KAW inspectie hebben ondergaan een vervolg krijgen met een onderzoek met lasers, om te kunnen waarnemen hoeveel de woningen uit het lood staan en hoe de fundamente erbij staan.</p> <p>In zowel de Zeehelden- als de Professorenbuurt, zou een dergelijk onderzoek plaats vinden.</p> <p>Wij vinden het vervelend dat dit niet is meegenomen in de verslaggeving.</p> <p>Zowel het Huurdersplatform als Huurdersfront vraag hier al maanden om.</p> <p>Graag willen we hier opheldering over.</p> <p>Ook is er gesproken, dat de mensen waar de inspecties zijn geweest, een rapport zouden krijgen met de bevindingen, tot op de dag van vandaag is dit nog niet gebeurd.</p> <p>Deze mensen hebben wederom hun huis en tijd ter beschikking voor gesteld voor onderzoek en horen vervolgens niets.</p> <p>Ook lijkt het ons raadzam om het herstel van het vertrouwen van de huurder terug te winnen, doordat de afspraken die gemaakt worden...nagekomen worden!</p> <p>In ons eerste gesprek met W&B in juni zijn we heel duidelijk geweest wat we verlangen: Openheid en Eerlijkheid!</p> <p>Findconclusie</p> <p>Er is nog steeds heel veel ruimte voor verbetering.</p> <p>De verslaggeving geeft het duidelijk aan, het onderstreept ons inzicht, dat het belangrijk is om de bijeenkomsten vast te leggen, wat wij een positieve uitkomst vinden.</p> <p>Daarnaast is het ons weer duidelijk geworden dat er nog steeds een andere waarneming plaats vindt tussen de betrokken partijen!</p> <p>Wij denken dan ook dat hier voor ons en Julie de grootste uitdaging ligt.</p> <p>Wij hopen met onze aanvulling dat, deze kan bijdragen aan de vooruitgang, die wij allen willen.</p> <p>Met vriendelijke groet,</p> <p>Team Huurdersfront En Prof. Buurt.</p>



11, G – Reactie van Projectleider op gezamenlijke bevindingen

http://www.huurdersfront.nl/wp-content/uploads/2019/04/Gmail-RE_-gebundeld-verslag-huurdersfront-professorenbuurt-Bedum.pdf

19-4-2019

Gmail - RE: gebundeld verslag huurdersfront professorenbuurt Bedum



Huurdersfront Bedum <persvoorlichter.huurdersfront@gmail.com>

RE: gebundeld verslag huurdersfront professorenbuurt Bedum

5 berichten

30 oktober 2018 om 21:31

Hallo [REDACTED],

Bedankt voor jullie bevindingen.

Woonupdate 2018:

De Woonupdate wordt deze week verspreid in de buurten.

Reactie op commissie Huurdersfront:

We begrijpen uit het bericht dat het Huurdersfront geen commitment in het voortraject wil toezeggen en pas bereid is om deel te nemen aan een commissie als er een plan wordt aangedragen waar men achter kan staan. Wij concluderen daaruit dat het Huurdersfront geen zitting wil nemen in een projectcommissie. Bovendien verwachten wij van een projectcommissie dat zij ook in het voortraject alle huurders vertegenwoordigen maar ook verschillende scenario's kunnen afwegen. Dat hebben wij in verschillende gesprekken benoemd en toegelicht en dat zien wij nu niet terug in de reactie van het Huurdersfront. Wij hebben meermaals aangegeven dat huurders persoonlijk in een projectcommissie zitting kunnen nemen en niet als Huurdersfront. Ook dit strookt niet met de opmerkingen in deze reactie.

Gelet bovenstaande hebben we besloten om de communicatie over de projectcommissies niet op te nemen in de woonupdate van oktober 2018. We gebruiken de komende periode om hier opnieuw naar te kijken.

Inspecties KAW:

We hebben gezegd dat we onderzoeken wat nodig is om een goede analyse te kunnen maken. Jullie hebben daarin geopperd om onderzoek te doen met lasers en daarvan heb ik niet toegezegd om dit te gaan doen. Als projectleider laat ik onderzoeken wat nodig is om een goede afweging te maken.

Er is door een jurist gekeken naar welke informatie wij op welke wijze kunnen en mogen delen. Daarbij is onder andere gekeken naar de Overlegwet en naar de AVG. Hieruit blijkt dat u als huurder recht hebt op informatie, maar dat dat niet gelijkstaat aan het recht om afschriften te verkrijgen van rapporten. Hierin volstaat een samenvatting van de conclusie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider



11, I – Persbericht Huurdersfront naar aanleiding bekend gemaakte plannen

<http://www.huurdersfront.nl/op-de-goede-weg-maar-nog-niet-bij-de-eindbestemming/>

Huurdersfront: Op de goede weg maar nog niet bij de eindbestemming.

“Ook Wierden & Borgen zelf is er heel eerlijk over, er is enthousiasme maar ook twijfel onder de huurders over de voorlopige plannen die ze begin deze week gepresenteerd kregen. Wij hebben alle informatieavonden bijgewoond, en als u het ons vraagt ervaren wij het minste enthousiasme en de meeste twijfel onder de huurders die zich in de categorie renovatie en planmatig onderhoud bevinden. Ze vragen zich af of de renovatie in de praktijk wel gaat opleveren als wat men op papier in gedachten heeft. Ook is de vraag veelvuldig gesteld, wat dit alles nou voor de huurprijs gaat betekenen. Veel huurders zien ook dat elders in de wijk de woningen wél plat gaan en er nieuwe voor terugkomen, maar dat die van hun worden gerenoveerd terwijl het vrijwel dezelfde oude woningen zijn. Dat roept vragen op.” Aldus de woordvoerder van Huurdersfront.

Voorlichtingsavond.

Het team van Huurdersfront is erg content met de avonden die vanuit Wierden & Borgen in het Trefcentrum georganiseerd werden en de wijze waarop. Er is nog maar weer eens onderstreept dat het vooral om mensen gaat en niet alleen om stenen. De Woningcorporatie kon lang niet alle vragen beantwoorden, omdat de plannen in dit jaar samen met de huurders zullen moeten worden gevormd. Wel is er duidelijk een planning aangeboden waar huurders de Woningbouw aan kunnen houden. Niet iedereen was tevreden over de voorlichtingsavond, want er werden in feite grotendeels alleen intenties en verder weinig concrete details met bewoners gedeeld. Het was voor sommige mensen ook best een emotioneel gebeuren, het gaat immers om hun vertrouwde onderkomen en de maatregelen zijn nogal ingrijpend. Na de voorlichting kunnen de meeste huurders wel wat meer begrip opbrengen voor de noodzaak van de maatregelen. “De bewoners hebben hiermee alvast wél de gelegenheid gekregen om te kunnen meediscussieren en krijgen een stukje medezeggenschap. Dat is iets waar Huurdersfront sterk voor gepleit heeft en waar de Woningstichting gehoor aan heeft gegeven. Hier kunnen we weer op verder bouwen, we zouden het trouwens fijn vinden als er een vervolgvond komt waarbij de concrete plannen aan de huurders worden voorgelegd.” Zegt woordvoerder Dijkema.

Renovatie.

Hij vervolgt: “De voorlopige plannen zijn afgestemd op datgene wat technisch noodzakelijk is en waarbij logischerwijs rekening wordt gehouden met het financiële plaatje. Maar, het is natuurlijk wel de vraag of de gerenoveerde woningen net zoals de 101 woningen die gesloopt en vernieuwd gaan worden, ook zo veilig, schimmelvrij & energiezuinig zullen zijn. Niet dat problemen aanhouden en deze woningen bijvoorbeeld over tien jaar alsnog aan bod komen voor sloop/nieuwbouw of zelfs nog belangrijker, bij een eventuele grote tussentijdse aardbeving er ongelukken gebeuren. Gaan deze woningen ook van het gas af wat binnen verduurzaming past? Wij blijven dus nog steeds sterk achter onze voorkeur voor sloop/nieuwbouw staan, wat zou inhouden dat binnen ons ideaalbeeld 70 woningen die nu voor renovatie in aanmerking zouden komen, toch voor sloop/nieuwbouw in aanmerking gaan komen. Wij gaan het liefst voor het scenario met de meeste zekerheid op meerdere fronten.”

Planmatig Onderhoud.

De dertig woningen die onder planmatig onderhoud vallen zouden volgens Huurdersfront op z’n minst gerenoveerd mogen worden. Wordvoerder Dijkema: “Huurders van deze woningen betalen soms haast dezelfde huurprijs als bijvoorbeeld voor een nieuwbouw woning aan de Almastraat, alleen betalen ze wel drie keer meer aan energie. Dat kan je niet verkopen, hebben we ook genoemd op de avonden zelf. We verlangen dat het geld wat wij als huurders maandelijks bijdragen, op een rendabele en verstandige manier geïnvesteerd wordt, je kunt het immers maar één keer uitgeven. Huurders hoeven geen genoegen te nemen met minder. Daarnaast hechten wij bewust meer waarde aan veiligheidsbelangen dan aan economische. We wonen vlak naast een Gaslocatie en een breuklijn. Moeten we omdat we zo nodig geld willen besparen dan meer risico willen nemen? En het zou niet voor het eerst zijn dat modernisatie van oude woningen gewoon niet oplevert wat het zou moeten en huurders na heel veel overlast te hebben moeten ervaren er uiteindelijk vrij weinig mee zijn opgeschoten.”

Sloop/Nieuwbouw.

Nieuwbouw biedt volgens de huurderswaakhond op bijna alle fronten en ook in een vroeger stadium veel meer zekerheid en antwoorden op waarschijnlijk de meeste vragen die gisteren gesteld zijn. Op gebied qua infrastructuur zullen er zeker wat uitdagingen liggen, maar daar valt in samenwerking met de Gemeente ongetwijfeld over te praten. De bijzondere omstandigheden waar we in Groningen mee te maken hebben vraagt eenmaal om een bijzondere aanpak, vindt het team van Huurdersfront. Een van de teamleden deelt haar gedachten: “We willen om te beginnen in Bedum graag één groot succesverhaal creëren, niet dat straks de ene helft heel tevreden is en de ander minder of niet. En we willen liever niet dat er straks misschien iets gebeurt, waarover we na afloop misschien zullen moeten concluderen dat dit had kunnen worden voorkomen. Wij dempen de put graag voordat het kalf verdrinkt. Dat dit een grote opgave zal zijn snapt het hele team en we beseffen dat het een zeer omvangrijke kwestie is. Maar dat weerhoudt ons er niet van om vooral vooruit te blijven denken en in alle mogelijkheden.”

Naast dat Wierden & Borgen een wensenonderzoek gaat starten wil ook Huurdersfront komende tijd graag met huurders in gesprek gaan. Bewoners zullen daarover nog een nieuwsbrief ontvangen. Intussen kunnen huurders uiteraard terecht op de website.



11, J – Mailverkeer tussen projectleider naar aanleiding schade Karel Doormanstraat

<http://www.huurdersfront.nl/wp-content/uploads/2019/04/Mailverkeer-Huurdersfront-Projectleider-inzake-Karel-Doormanstraat.pdf>

Team Huurdersfront

Van: Team Huurdersfront <info@huurdersfront.nl>
Verzonden: vrijdag 15 februari 2019 14:20
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Karel Doorman
Controleren: Gedresseerde [REDACTED] Lezen
Geforen: 27-2-2019 18:55

Goedemiddag Edwin,

Bedankt voor je e-mail.

Een aantal bewoners hebben op de eerste avond zelf aangegeven dat er ernstige schade aan de gevels zichtbaar is, wij hebben destijds ook adressen aan de Karel Doormanstraat (22 & 28) opgegeven voor veiligheidsinspectie. Het is namelijk al duidelijk aan de buitenkant zichtbaar dat deze woningen flinke schade hebben. [REDACTED] (achternaam weet ik zo even niet) heeft op de avond duidelijk aan jou uitgelegd waar ze mee zat en dat is ook genoteerd.

Er zitten woningen tussen die in feite dezelfde soort schade vertonen als bijvoorbeeld mijn blok en blokken aan de Abel Tasmanstraat. Wij hebben ze ook niet zomaar opgegeven en we waren in de veronderstelling dat ook die woningen net zoals die van ons aan een veiligheidsinspectie van o.a. Bouw & Woningtoezicht zijn onderworpen en jij dan ook op de hoogte zou zijn van de staat van de gevels...

Niet alleen de bewoners maar ook wij waren dan ook een beetje verrast op de informatieavond, dat die woningen voor renovatie in aanmerking kwamen maar jij daarnaast over de schade aan die woningen een beetje in het duister tastte. Dat maakt op zich niet uit want dan kan gebeuren, maar we hadden wel gehoopt dat jij naar aanleiding van de nieuwe informatie en de reactie die jij van de bewoners ontving, daar adequaat op wilde reageren. Wij meenden dat je de intentie had om nog eens beter naar deze woningen te zullen kijken om te bepalen of de planvorming voor deze straat wellicht zal moeten worden herzien.

Maar ik begrijp dat dit dus nog in de planning staat?

Met vriendelijke groet,

Team Huurdersfront
<http://www.huurdersfront.nl>



Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 14 februari 2019 22:02
Aan: Team Huurdersfront <info@huurdersfront.nl>
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Karel Doorman

Dag Jan,

Wat bedoel je exact met gekoken naar de Karel Doormanstraat? Als je bedoelt wat we op de avonden hebben toegezegd, dat we specifieke adressen nog lange zouden gaan, dat gaan we inplannen.

Ik ben volgende week met vakantie en zal die week erna met collega kijken of we wat kunnen inplannen voor locatiebezoek.

Met vriendelijke groeten,
Edwin

Denk aan het milieu, voordat u dit bericht afruikt.

Van: Team Huurdersfront (mailto:info@huurdersfront.nl)
Verzonden: donderdag 14 februari 2019 17:50
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Karel Doorman

Goedemiddag Edwin,

Hoe gaat het ermee?
Had jij misschien al naar de woningen gekeken aan de Karel Doormanstraat?

Met vriendelijke groet,

Team Huurdersfront
<http://www.huurdersfront.nl>

11, K – Woonupdate Februari 2019

http://www.huurdersfront.nl/wp-content/uploads/2019/04/IMG_20190419_150515.jpg
http://www.huurdersfront.nl/wp-content/uploads/2019/04/IMG_20190419_150440.jpg

in de informatievoorziening en wordt u meegenomen in de planvorming voor uw woning. U als huurder kent uw woning als geen ander. U weet dat Wierden en Borgen beter moet communiceren met u als huurder. Dat is in het verleden niet goed gegaan. Als huurdersorganisatie hebben we het gevoel dat, met deze avonden, de informatievoorziening naar u als huurder meer duidelijkheid geeft.

Woonwensen
U heeft op deze avond gehoord dat Wierden en Borgen een afspraak met u gaat maken, voor een gesprek bij u thuis. Dit zal ze doen wanneer het definitieve besluit voor uw buurt is genomen; dit is het zg. keukentafelgesprek. In overleg met Wierden en Borgen en de projectcommissies is dat iets veranderd m.b.t. het woonwensenonderzoek. U ontvangt een enquête waarbij de mogelijkheid aangeboden wordt om een gesprek aan te vragen. Vul alstublieft deze enquête in en stuur deze retour! Met de enquête ontvangt Wierden en Borgen immers uw woonwensen. Wilt u extra ondersteuning bij het invullen of bij het gesprek, vraag dan een familielid, goede vriend of vriendin!

Sociaal pl...
Er is een n... wordt doo... in samen... Woonbon... voor de re... hopen we... een mooi...

U kunt on... hebben; i... dinsdag... aanwezig... te Bedun...

Huurders
Albertina

Werkzaamheden tegen vo...

In 2018 zijn er verschillende werkzaamheden uitgevoerd om ve...

jaren zijn er technisch soms te veel aanpassingen nodig. Dan is een scenario van sloop en nieuwbouw beter dan een ingrijpende renovatie. Kunnen de scenario's dan nog helemaal veranderen? Nee, dat is niet meer mogelijk. Wel willen we graag dat u meedenkt in de verdere uitwerking van dit plan tot een definitief plan dat klaar is om te worden uitgevoerd.

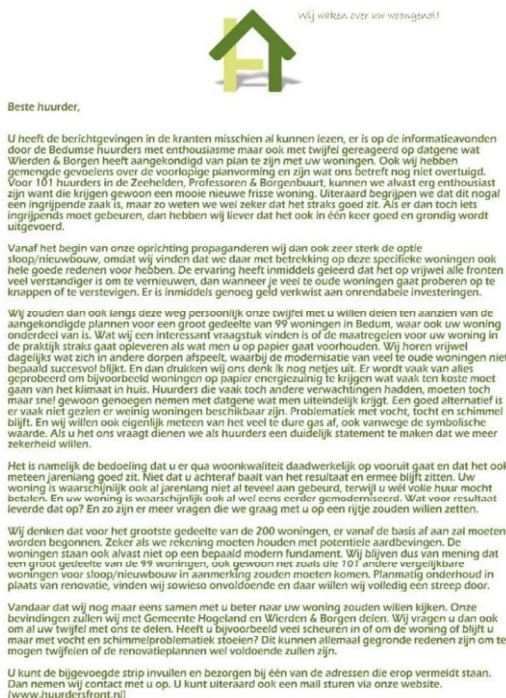
Gaat de huurprijs omhoog na nieuwbouw of renovatie?
We vinden betaalbaarheid belangrijk en zetten ons in voor nieuwe/verbeterde woningen die voor u betaalbaar zijn en onder de sociale huurgrens vallen. Wat de exacte huurprijs van de woningen wordt, kunnen wij nu nog niet zeggen. Dat is duidelijk als er een definitief plan ligt. De huurprijs is bij nieuwbouw afhankelijk van het soort woning dat wordt gebouwd. Bij renovatie is het afhankelijk van de aanpassingen die worden gedaan. Als de woning duurzamer wordt en minder energie gebruikt is dat van invloed op de huurprijs. We horen graag uw wensen hierover in het woonwensenonderzoek. De wensen uit de buurt nemen we mee in de uitwerking.

naar... wisse... een a... Kan... mijn... We ga... en kij... tegem... daart... daar... het a... de str... Afspri... bod i... Wat... gebu... De ve... in de... de ve... als h... Is er v... of na... planv...



11, L – Brief 26 februari aan bewoners Bedum

<http://www.huurdersfront.nl/wp-content/uploads/2019/02/briefbedum.jpg>



Hartegroet,
Team Huurdersfront

11, M – Brief 11 maart aan directie Wierden & Borgen

<http://www.huurdersfront.nl/wp-content/uploads/2019/03/brief-directie-WB-11-Maart-2019-1.pdf>
<http://www.huurdersfront.nl/wp-content/uploads/2019/03/brief-directie-WB-11-Maart-2019-2.pdf>

11-03-2019



Wij willen over uw woningstichting

Geachte heer van Heeswijk,

U ontvangt dit schrijven naar aanleiding van het telefonisch contact met onze woordvoerder, welke op dinsdag 26 februari heeft plaatsgevonden.

Allereerst hebben wij uw organisatie inmiddels meerdere malen getuend over het feit dat wij een beweging zijn van meerdere huurders, die samen een onafhankelijke beweging zijn begonnen om de mistanden binnen Wierden & Borgen aan de kaak te stellen. De manier waarop u ons benaderd heeft vinden wij dan ook onacceptabel en is wat ons betreft de verstandhouding niet bepaald ten goede gekomen.

Er is door uw organisatie namelijk meerdere malen gepoogd om onze woordvoerder persoonlijk op het matje te roepen vanwege materiële wat Huurdersfront aangaat. Omdat wij wettelijk gezien leden van Huurdersfront altijd aan u zullen rapporteren en omdat we dit vooral als een aanval op onze integriteit ervaren, ontvangt u deze indringende brief. Indien u moeite heeft met ons beleid, kunt ons altijd benaderen voor een gesprek met een aantal afgevaardigden.

Huurdersfront is altijd kraakhelder qua motivatie, ook betreffende de te ondernemen maatregelen met betrekking tot noodzakelijke verbeteringen van de woonomgeving. Wij zouden graag zien dat de plannen vooral eens grondig en rendabel worden uitgevoerd en dan niet volgens de richtlijnen die acceptabel gevonden worden door het "huurders establishment", maar in alle realiteit de aansluiting bij de individuele wensen en behoeften van degenen die achter de voordeur leven. Doordat in de loop der jaren volgens ons de macht der gewoonte eraan heeft bijgedragen, dat er een enorme afstand is ontstaan tussen huurders, verhuurders en huurdersbelangenorganisaties, hoefden wij in feite alleen maar te pleiten voor een redelijke kwaliteitsstandaard, om in korte tijd zoveel los te kunnen maken.

Wat Bedum betreft en de beweegredenen achter uw telefoongesprek, u gaat ons niet overtuigen dat woningen die eerst voor constructieve verbeteringen van de woonomgeving kwamen, nu immers gerenoveerd kunnen worden. Ook het feit dat er legio voorbeelden zijn dat huurders na modernisatie van veel te oude woningen, met gemiddelde gevoelens in disfunctionele woningen zijn achtergelaten, is één van de grote redenen dat u niet tevreden van onze kritische notitie zal zijn. Niet dat we straks weer een jaar verder zijn en er weer allemaal tijd en geld verspild is aan plannen, waarbij we zullen moeten concluderen dat die niet aansluiten bij de realiteit.

Dit heeft ons er toe bewogen om met de huurders in contact te treden om dit onder andere aan hen voor te leggen. Daarin zijn wij uiteraard helemaal vrij, wij zijn immers volledig onafhankelijk en opereren zoals ons goed dunkt. Dat hebben wij u in onze kennismaking ook verteld. Met uw telefonisch contact heeft u ons niet bepaald de indruk gegeven, ons als volwaardige gesprekspartner te beschouwen. Aangezien wij deze brief publiceren laten wij de details achterwege, u bent immers zelf op de hoogte van de inhoud van het gesprek.

Het is niet onze verantwoordelijkheid dat de onderkomens van huurders die op een ondergrond wonen die constant in beweging is, veilig en gezond moeten zijn. Die nobele taak ligt bij de Woningstichting. Wij zijn wel heel erg begaan met de huurders. Dat heeft u inmiddels ook kunnen vermoeden. Het is wel ons betreft voortdurend dat een groep huurders een serieuze beweging op poten gezet heeft, omdat ze er zo ontzettend veel genoeg van hadden en de Woningcorporatie niet langer konden laten wegstomen met de wanprestaties die misschien wel decennia geleverd zijn.

11-03-2019



Wij willen over uw woningstichting

Dat uw organisatie, maar ook andere huurdersbelangenorganisaties dit blijkbaar nog steeds aan zich voorbij laten gaan, vinden wij tekennend.

Wij begrijpen dat vernieuwen meer kost dan renoveren, alleen wij vinden dat een stukje garantie op veiligheid alvast niet in waarde valt uit te drukken. Er kunnen geen levers worden weggecijferd met geld.

Omdat wij richting onze medehuurlers een geloofwaardigheidstatus in acht hebben te nemen en we ons bovenal ten alle tijden zullen moeten inleiden voor risico's, zal er in dit geval nu wederom een duidelijk statement gemaakt moeten worden.

Wij willen in ieder geval op dit moment kunnen aantonen dat we op geen enkele wijze betrokken zijn geweest bij de besluitvorming van het huidige plan in Bedum. Bij enige twijfel over ingrijpende plannen, zullen wij ons ten alle tijden op deze wijze gaan inleiden.

Wij zijn dan ook unaniem tot het besluit gekomen om, indien u niet met ons op een normale manier het gesprek aan kunt gaan over deze zeer belangrijke kwestie, onze "gentleman's agreement" zal moeten worden opgezegd. Hiermee zeggen we dan ook meteen volledig het vertrouwen op. Dit zal dan o.a. gaan inhouden dat wij in het vervolg geen informatie of ideeën rechtstreeks meer met u zullen uitwisselen of problematiek van huurders melden. Hiervoor kunt u dan op onze website terecht. Graag vernemen wij binnen 14 dagen schriftelijk antwoord op onze brief. Indien reactie uitblijft zullen wij hieruit onze conclusie trekken.

Hoogachtend,
Namens het voltallige team,



11, N – Mediaoptreden 19 maart Interim Directeur

<http://rtvn.gr/dL4e>

Directeur-bestuurder Peter van Heeswijk hekelt de werkwijze van de actiegroep die is opgericht door een aantal huurders.

Sloop en renovatie

Onlangs maakte de corporatie bekend dat honderd woningen in Bedum tegen de vlakte gaan. Voor zeventig andere adressen heeft Wierden en Borgen renovatieplannen.

Over de plannen zijn beide partijen het niet eens. Er moeten zo'n tweehonderd woningen aangepakt worden vanwege de aardbevingen en schimmel.

'Onrust zaaien'

'Er wordt onrust gezaaid door het huurdersfront in de buurten. Dit zorgt mogelijk voor vertraging in de planvorming. Dat is niet in het belang van onze huurders', stelt Van Heeswijk.

'Ze zijn niet bereid om constructief mee te denken. Het Huurdersfront zegt tegen de bewoners dat alleen sloop en nieuwbouw een oplossing is. Dat is hun beeld en ze zetten bewoners aan om niet meer mee te werken aan het hele proces', zegt Van Heeswijk.

Hij vindt dat er op die manier onrust gezaaid wordt in de buurten. Per brief heeft hij het Huurdersfront laten weten hier niet van gediend te zijn.

11, O – Brief 19 maart Interim Directeur

<http://www.huurdersfront.nl/wp-content/uploads/2019/03/20190319-Antwoordbrief-aan-Huurdersfront-1.jpg>

<http://www.huurdersfront.nl/wp-content/uploads/2019/03/20190319-Antwoordbrief-aan-Huurdersfront-2.jpg>



Huurdersfront Bedum / Middelstum

Datum: 19 maart 2019
Behandeld door: Peter van Heeswijk
Onderwerp: Uw brief d.d. 11 maart 2019

Geacht team Huurdersfront,

Op 11 maart jl. stuurde u mij een brief naar aanleiding van het telefonisch contact dat ik had met uw woordvoerder op 27 februari 2019. U vraagt ons schriftelijk te reageren. Dat doen wij met deze brief. Ik wil de feiten graag met u langslopen.

Vertrekpunt: Afspraken over rol Huurdersfront

Onze eerste kennismaking was op 8 januari 2019. Daar kwamen verschillende zaken aan de orde. Ook hebben we duidelijke afspraken gemaakt over de rol die het Huurdersfront vervult (gentlemen's agreement):

- Wierden en Borgen betreft huurders bij haar projecten. Dat doen we met een team van bewoners. In Bedum doen we dat met de 3 projectcommissies voor de Zeehelden-, Professoren- en Borgenbuurt. Bewoners melden zich met individuele vragen en klachten bij Wierden en Borgen.
- Krijgen bewoners geen gehoor bij Wierden en Borgen en melden ze zich bij het Huurdersfront, dan gaan we in gesprek met het Huurdersfront en de bewoner.

Stellingname en acties Huurdersfront

De afgelopen weken heeft u een brief naar de bewoners gestuurd. Daarin nemen jullie de volgende stelling: Er is maar een optie namelijk het slopen van alle huizen omdat:

- Verduurzamen van oudere huizen nooit succesvol is.
- Problemen met vocht, schimmel en tocht blijven en kunnen alleen met nieuwbouw worden opgelost.
- De huurder te veel betaald heeft en daarom recht heeft op een nieuw huis.

Vervolgens bezoeken jullie de bewoners om deze mening uit te dragen.

Bezwaren tegen werkwijze Huurdersfront

Ik heb aan uw woordvoerder telefonisch aangegeven wat onze bezwaren zijn tegen deze werkwijze:

- U houdt zich niet aan eerdergemaakte afspraken gemaakt op 8 januari.
- U benadert bewoners actief en zaait onrust door het scheppen van valse verwachtingen.
- U beweert dat een huis fatsoenlijk onderhouden dan wel renoveren niets oplevert.
- U vertegenwoordigt niet zoals de projectcommissies of het Huurdersplatform Bedum-Ten Boer de gezamenlijke huurders.
- U wilt meer dan 20 miljoen extra uitgeven van het geld van de huurders zonder onderbouwing.



Reactie op uw brief van 11 maart 2019

Op maandag 11 maart stuurde u mij een brief met de volgende opmerkingen:

- De telefonische reactie van de directeur-bestuurder bestempelt u als wangedrag.
- Ik zou jullie integriteit aanvalen.
- U doet de vertegenwoordiging van huurders af als "huurders establishment".
- U stelt dat wij veel te oude woningen moderniseren.
- U stelt dat wij geld verspillen.
- Volgens u levert Wierden en Borgen decennia lang wanprestaties.

Verder schrijft u:

- Huurdersfront handelt "zoals het zich goeddunkt" (Dit ondanks de afspraken die zijn gemaakt).
- U distantieert zich en wilt niet betrokken zijn bij het huidige plan.
- U zegt het gentlemen's agreement en het vertrouwen in ons op: u komt niet met ideeën of informatie bij ons en u meldt geen huurdersproblematiek meer.

Wij respecteren uw zienswijze en blijven ons houden aan de afspraken uit het gentlemen's agreement. We gaan verder met de projectcommissies en het Huurdersplatform Bedum-Ten Boer om de plannen uit te werken. Voor ideeën, informatie en eventuele problematiek zijn huurders te allen tijde bij deze huurdersvertegenwoordigers aan het juiste adres.

Met vriendelijke groet,

Peter van Heeswijk

Directeur-bestuurder Wierden en Borgen



11, P – Brief 22 maart Huurdersfront aan Interim Directeur

<http://www.huurdersfront.nl/wp-content/uploads/2019/03/brief-directie-WB-22-Maart-2019-1-1.jpg>

<http://www.huurdersfront.nl/wp-content/uploads/2019/03/brief-directie-WB-22-Maart-2019-2-1.jpg>

Wierden & Borgen
t.a.v. Directie.

Datum: 22-03-2019
Betreft: reactie op 19 maart.

Geachte heer van Heeswijk,

U ontvangt dit schrijven naar aanleiding van uw reactie op onze brief van 11 Maart, welke wij in goede orde via de media en e-mail mochten ontvangen.

Allereerst hartelijk dank. Wij maken van de gelegenheid gebruik om de aangevoerde argumentatie in uw brief te weerleggen.

Helaas hebben we mochten constateren dat uw organisatie uiterst onzorgvuldig handelt en kritische onderwerpen liever uit de weg gaat. U dient zich te mogen realiseren, dat wij bewust uiterst kieskeurig met onze woordkeuze omspringen. Dit doen wij omdat wij graag willen voorkomen dat de dingen uit het verband kunnen worden gerukt. Wij zullen uw argumentatie, die wij nu schriftelijk op 19 maart hebben mogen ontvangen, dan ook kunnen weerleggen.

Laten we beginnen bij uw perceptie aangaande de rol van Huurdersfront. U stelt in uw brief dat er 8 januari tijdens een bespreking afspraken gemaakt zijn en u noemt ook welke:

- 1: U betreft bewoners bij de projecten via projectcommissies, die per wijk zijn ingedeeld. Bewoners zouden zich bij Wierden & Borgen met individuele klachten melden.
- 2: Indien bewoners geen gehoor zouden krijgen bij klachten konden ze zich bij Huurdersfront melden waarna Wierden & Borgen direct in contact zou gaan met de bewoner en Huurdersfront.

Wij kunnen ons deze afspraken inderdaad erg goed herinneren, alleen ging de desbetreffende bespreking niet over Bedum maar had het alle betrekking op de problematiek in Middelstum. Wethouder Prins was hier bijvoorbeeld bij aanwezig en nog een andere ambtenaar van afdeling Bouw & Woningtoezicht van de Gemeente Loppersum. Wij begrijpen dus niet waarom dit betrekking zou hebben op de kwestie Bedum. Wij hebben ons duidelijk aan u voorgesteld als kritische huurderswaakhond, dat heeft u ook beaamd. U had kunnen weten dat ons gedrag daar ook naar is.

Dan uw perceptie aangaande stellingname en acties van Huurdersfront.

U stelt dat wij in de brief van 23 februari aan de bewoners het volgende beweren:

- 1: Dat verduurzamen van oudere huizen nooit succesvol is.
- 2: Problemen met vocht, tocht en schimmel blijven en alleen door nieuwbouw worden opgelost.
- 3: De huurder te veel betaald heeft en daarom recht heeft op een nieuw huis.

Wij hebben nooit beweerd dat verduurzamen van oudere huizen nooit succesvol is, wij spreken in onze brief over een aantal dorpen in Groningen waar dit zo blijkt te zijn. In Appingedam of Middelstum bijvoorbeeld, onze voorloper heeft u ook uitgenodigd om daar samen met ons op werkbezoek te gaan. Maar dat aanbod heeft u afgewezen. Ook in Nieuw Buinen is Lefter er achter gekomen, dat modernisatie van zulke oude woningen een onverstandige investering blijkt. Zo kunnen we nog wel even doorgaan.

We hebben hier in het Noorden te maken met bijzondere problematiek wat om een bijzondere aanpak vraagt. Daarnaast is het wel degelijk een feit dat je oude huizen niet oneindig kan blijven updaten. Zeker als je te maken hebt met oude fundamenteën & bodeminstabiliteit. En problematiek qua vocht, tocht en schimmel blijft wel degelijk aan de orde terwijl mensen in nieuwbouwwoningen deze problematiek niet meer ervaren. Wij hoeven u vast geen technische uitleg te bieden, waar dit mee te maken heeft. Waarschijnlijk verschillen wij eerder qua mening over wat acceptabel gevonden word qua schimmel, tocht en vocht. Dan refereren wij bijvoorbeeld graag nog even naar de beschamende toestand, waar veel van uw huurders jarenlang in hebben moeten verkeren voordat er na veel druk van media en politiek, eindelijk eens iets aan de problematiek gedaan kon worden.

22-03-2019

Wij zullen over uw vraagstuk!

Nog steeds klagen huurders over ernstige schimmelmochten en blijken de maatregelen vaak van korte duur te zijn. En dat terwijl schimmel ernstige gezondheidsklachten kunnen veroorzaken. Wij vragen om aanzienlijk meer zekerheid, zodat bewoners straks na heel veel ingrijpende maatregelen in een gezonde en veilige woning wonen en niet achteraf met dit soort veel voorkomende problematiek blijven zitten. Uw uitspraak dat wij zouden vinden dat huurders een nieuwe woning verdienen omdat ze teveel huur betaald hebben, kunnen wij niet serieus nemen.

Dan nog even uw aangedragen bezwaren tegen onze werkwijze:

- 1: Wij zouden ons niet aan de eerdergenoemde afspraken houden; U heeft kunnen lezen dat wij hebben kunnen aantonen, dat uw perceptie niet strookt met de werkwijze van een waakhond en afspraken door elkaar haalt.
- 2: Wij zouden onrust zaaien en valse verwachtingen scheppen onder de huurders; Wij zijn het totaal niet eens met deze stelling want we stellen namelijk hele legitieme vragen in ons onderzoek, die pas door ons gestart is. We zijn nog niet in de gelegenheid gesteld om een conclusie te kunnen trekken.
- 3: Wij zouden beweren dat een huis fatsoenlijk onderhouden dan wel renoveren niets oplevert; Dit is uitgebreid toegelicht dat wij dat niet zo zwaar/wit stellen.
- 4: Wij zouden niet alle huurders vertegenwoordigen zoals de projectcommissies of HP Bedum-Ten Boer; Het is naïef om te denken dat wij alle huurders zouden vertegenwoordigen. Dat geldt niet zo goed voor de partijen die u noemt. Wij spreken waarschijnlijk wel voor meer huurders dan u zou willen toegeven.
- 5: Wij zouden 20 miljoen extra willen uitgeven zonder onderbouwing. Wij hebben wel degelijk een onderbouwing, meerdere zelfs. Dit heeft in januari al uitgebreid op onze site en in een aantal kranten gestaan. We hebben ook nog in de brief van 11 maart een onderbouwing met u gedeeld. Wij vinden dat veiligheid alvast niet met geld weg te cijferen valt en met de huidige planvorming er voor een groot deel van de woningen, onvoldoende zekerheid geboden is op dit belangrijke aspect. Daarbij zien we ook veel te weinig perspectief voor een degelijk eindresultaat.

Op bladzijde 2 haalt u een negental van de door ons gemaakte standpunten aan. Wat niet tussen haakjes staat beaamt wij.

Voorts schrijft u dat u onze zienswijze zal blijven respecteren en u zich zal blijven houden aan de afspraken uit onze gentlemen's agreement. Uw hele manier van handelen op onze brief, is alvast compleet in tegenspraak van deze bewering.

U geeft in de laatste alinea aan dat u verder gaat met de eerder benoemde huurders-vertegenwoordiging. Wat ons betreft was dit reeds aan de orde. U heeft bijvoorbeeld op de informatieavonden, Huurdersfront nooit als gesprekspartner voorgesteld aan de huurders.

Tot slot noemt u dat huurders bij eerder genoemde huurdersvertegenwoordigers aan het juiste adres zijn. Dat niet aan u om te bepalen. Het is belangrijk dat huurders bij meerdere partijen terecht kunnen en daar een compleet vrije keuze in hebben.

Hoogachtend,
Namens het voltallige team,

Huurdersfront | Bedum/Middelstum | www.huurdersfront.nl | info@huurdersfront.nl | 050 204 5149

Huurdersfront | Bedum/Middelstum | www.huurdersfront.nl | info@huurdersfront.nl | 050 204 5149

11, Q – Persbericht Huurdersfront ter reactie op mediastunt 19 maart

<http://www.huurdersfront.nl/huurdersfront-pijnlijk-mediaoptreden-wierden-en-borgen-legt-kernproblematiek-bloot/>

De Woningstichting reageerde afgelopen dinsdag (19 maart) op een brief van Huurdersfront, door eerst een persbericht te sturen naar de media, dat ze de waakhond een brief gestuurd hadden. Huurdersfront zelf werd door de media op de brief geattendeerd en bleek bij controle een kwartier eerder de brief in de mailbox te hebben ontvangen. Woordvoerder Dijkema, die dit vooral een pijnlijk mediaoptreden van de corporatie noemt; "Hier is niet goed over nagedacht en van de argumentatie in de brief klopt ook helemaal niks van. Dit is ook zeer eenvoudig te weerleggen omdat wij uiterst zorgvuldig met onze woordkeuze omspringen. Wij doen dit bewust omdat we in eerste instantie graag zo nauwkeurig en integer mogelijk willen zijn, daarnaast kunnen we het ook aantonen wanneer er dingen uit het verband gerukt worden. Daarom zetten wij de correspondentie nu ook op de site. Als woningen die eerst versterkt moesten worden ineens veilig genoeg zijn voor een veel goedkopere renovatie, willen wij graag weten hoe dat kan. Daarnaast vinden wij dat er niet mag



worden weggekeken wanneer het bijvoorbeeld op bodeminstabiliteit aankomt. Dat probleem wordt alsmáar groter als je nu niet de juiste maatregelen treft.”

Op 23 februari, ontvingen 99 huurders uit Bedum een brief van Huurdersfront waarin de huurderswaakhond twijfel deelde over de voorlopige planvorming, die de Woningbouw voor hun woning in gedachten heeft. Een aanzienlijk gedeelte van deze woningen heeft schade en is ook voorbereid op de versterkingsprocedure, die later werd afgekondigd. Het team wilde dit actief met de projectleider bespreken, maar die ondernam weinig moeite om enigszins serieus op de kwestie in te gaan. Huurdersfront heeft daarnaast uiteraard de kwestie aan huurders overlegd. Ze zijn inmiddels met diverse huurders in gesprek. Dit is ook de werkwijze die past bij een organisatie die zich voor waakhond uitgeeft, die dit ook vanaf de oprichting zeer duidelijk heeft uitgedragen. Halverwege vorig jaar is Wierden en Borgen akkoord gegaan om met Huurdersfront samen te werken, omdat de wooncorporatie zich duidelijk herkende in de aangedragen problematiek en daar dan ook het boetekleed voor aantrok. Maar de samenwerking verliep wel stroef. Al met al viel de actie van Huurdersfront niet bepaald goed bij de nieuwe directeur bestuurder Peter van Heeswijk, die drie dagen later aan de lijn hing en verhaal kwam halen bij de woordvoerder.

Huurdersfront bestuurslid Diana Kamphuis wil hier graag wel even iets over kwijt: “Van Heeswijk heeft tijdens het telefoongesprek vooral op het gevoel van onze woordvoerder willen inspelen en zich niet bepaald gedragen op een wijze zoals je van een directeur zou mogen verwachten. Niet dat onze woordvoerder dat niet kan handelen, die blijft altijd in dialoog en heeft zelfs nog voorgesteld om een afspraak te maken voor een gesprek. Wij hebben als team besloten om dat niet te doen en ons ongenoegen per brief kenbaar te maken. Het is al vaker voorgekomen dat ze de woordvoerder op het matje wilden roepen, wij hebben al eerder aangegeven dat wij dit niet kunnen accepteren. Communiceren vinden ze bij Wierden & Borgen nog steeds vooral erg lastig. Wij hebben van Heeswijk dan ook op 11 maart in een nette brief proberen aan te spreken en aangegeven dat wij niet langer meer door één deur willen, als er elke keer weer dramatisch gereageerd moet worden, op het moment we bij kritische vraagstukken uitkomen. Het komt ook best veel voor dat ze trouwens gewoon niet reageren. Deze brief was in feite een laatste kans voor Wierden & Borgen om te kunnen laten zien dat ze wel met ons op een normale manier zouden willen praten. Uit de reactie is nu dan denk ik wel gebleken dat dit dus gewoon echt niet mogelijk is.” Kamphuis denkt dat dit komt omdat deze Woningstichting waarschijnlijk nog niet eerder zo’n volhardende groep huurders tegenover zich gehad heeft, die zich alleen laat overtuigen aan de hand van daadkracht; “En we blijven netjes.”

Volgens het team lijkt Wierden & Borgen zich totaal geen raad meer te weten met deze volledig onafhankelijk opererende huurdersbelangenorganisatie. “Deze huurderswaakhond wordt men gewoon niet zomaar even de baas.” Bestuurslid Henri De Weerd uit Middelstum licht toe; “Wij willen legitieme antwoorden op hele legitieme vragen en zolang wij die niet krijgen overtuig je ons gewoon niet. Ze hadden kunnen weten dat deze beweging zich maximaal zal blijven inzetten voor het maximale resultaat en geen onderscheid maakt tussen huurders. Inmiddels vertegenwoordig ik voor Huurdersfront mijn eigen buurt in Middelstum want het is één grote chaos hier. Dat mag je eigenlijk niet zeggen want dat is veel te confronterend voor ze. Alleen zit ik dus nu al drie kwart jaar in een uitzichtloze situatie, terwijl het maar een paar maanden zou duren. Met mij vele andere buurtgenoten waarvan een aantal zelfs al medicatie moeten slikken. En het gaat volgens mij ook nog wel even duren dit. In Middelstum werd het plan haast aangeprezen als een ware utopie, het is één grote bouwkundige grap gebleken. Ik woon zelf in een pas versterkte en gemoderniseerde jaren zestig rijtjeswoning en voel me er allesbehalve blij mee. Ik blijf met een waslijst aan klachten zitten en voel me bekeken vanwege die 0 op de meter onzin. Mijn voorkeur was nieuwbouw en ben gedwongen om hierin mee te gaan. Ik wil inmiddels graag naar een andere woning verhuizen alleen krijg geen urgentie op de inschrijving. Je bent er als huurder mooi klaar mee. Ik zou de bewoners uit Bedum graag uitnodigen om hier eens in de buurt te komen kijken en met bewoners in gesprek te gaan, dan weet je meteen waarom Huurdersfront voor een veel beter plan pleit.”



Volgens de huurders van Huurdersfront heeft de Woningstichting het zelf zover laten komen dat ze in opstand kwamen en zullen ze dat nu echt niet zomaar meer kunnen terugdraaien. Bestuurslid Gerben Schutter: “Op de infoavonden hoor ik ze het nog beloven dat ze er alles aan zouden doen om het vertrouwen terug te winnen, nou dat gaat ze op deze manier alvast niet lukken. Ik herinner me nog meer toezeggingen die voorlopig nog steeds niet bevestigd zijn. Ze konden alleen jarenlang weggelaten met het gedrag wat ze tot dusver tonen, maar die tijd is echt geweest. En dat zijn ze zelf ook echt wel gaan beseffen. Een kat in het nauw maakt immers rare sprongen.”

11, R – Brief 29 maart Huurdersfront aan Stichting Huurdersplatform

<http://www.huurdersfront.nl/wp-content/uploads/2019/03/brief-voorzitter-hp-bedum-tenboer-29-03-2019-b1.jpg>

<http://www.huurdersfront.nl/wp-content/uploads/2019/03/brief-voorzitter-hp-bedum-tenboer-29-03-2019-b2.jpg>

Huurdersplatform
L.v.v. I. Douma.

Datum: 29-03-2019
Betreft: reactie op 19 maart.

Geachte mevrouw Douma,

U ontvangt dit schrijven naar aanleiding van het mediaoptreden van de heer van Heeswijk: “Huurdersfront zorgt voor verwarring” op 19 maart jl, waarbij hij bepaalde beweringen maakt. Wij adviseren u om deze brief goed in u op te nemen en zouden daarnaast graag het verzoek indienen om expliciet schriftelijk in te gaan op deze materie.

Van Heeswijk verklaart onder andere in de pers dat huurders alleen terecht kunnen bij de huurdersbelangenorganisaties met wie hij regelmatig overleg voert en lijkt daarbij de indruk te willen wekken, dat wij niet aan dat proces zouden willen deelnemen. Hij voert daarbij o.a. aan dat wij ons niet aan afspraken willen houden, die eerder dit jaar zouden zijn gemaakt. Wellicht alvast interessant om te benoemen: van Heeswijk refereert naar een meeting waar zowel jullie als “De Huurder” niet bij aanwezig waren. Wethouder Prins van Gemeente Loppersum was wel aanwezig, omdat deze meeting alle betrekking had op problematiek in Middelstum.

Daarnaast onderneemt de stichting zelf stelselmatig verworpen pogingen om Huurdersfront buiten het proces van de planvorming Bedum te houden. Dat hoeven wij u vast niet al te veel toe te lichten, u bent daar immers zelf getuige van geweest. De mediastunt van Wierden & Borgen onderstreept ons punt nog eens extra. Wij wilden de Woningstichting nog eenmaal de kans bieden om vooral eens tot fatsoenlijk overleg te komen. Het gaat ons met name om vragen die betrekking hebben op veiligheid en betrouwbaarheid van woningen, waar wij maar geen antwoord op krijgen. Wij konden alle argumentatie die wij per brief van de directie ontvingen in ieder geval eenvoudig weergegeven. Onder de knop op onze website: “Documenten/Correspondentie”, kunt u het inzien.

Over o.a. uw organisatie zegt de media: Huurdersplatform Bedum-Ten Boer en huurdersorganisatie De Huurder zijn blij met dit signaal van Wierden en Borgen. Ida Douma en Ben Jacobs, voorzitters van de huurdersorganisaties zeggen: “We merken dat de werkwijze en opstelling van het Huurdersfront zorgt voor verwarring in de buurten. Het draagt in onze optiek niet bij aan goede planvorming, realisatie en probleemoplossing voor huurders.”

Wij verzoeken u vriendelijk om duidelijkheid te bieden of het inderdaad om een uitspraak van u gaat, of dat Wierden & Borgen bijvoorbeeld een aanname doet. Het is belangrijk voor ons om helderheid van u te ontvangen, in hoeverre u zich met de uitspraken kunt verenigen. Indien u zich achter deze uitspraken schaar, zouden wij het waarderen als u in zou gaan op de volgende vraagstelling.

1: Omdat wij het eens zijn dat het niet de bedoeling is om huurders te verwarren, zouden wij graag bij u willen informeren of u specifieke voorbeelden kunt opnoemen. Als wij ons in deze voorbeelden herkennen, zullen wij uiteraard onze werkwijze moeten gaan aanpassen. Wij hebben van huurders zelf alvast geen enkel verwarrend geluid vernomen, het kan best zijn dat u ze wel ontvangen heeft.

2: Kunt u specifiek toelichten waarom u van mening bent dat wij niet bijdragen aan goede planvorming, realisatie en probleemoplossing voor huurders? Ook hier geldt dat huurders hier zelf niet bij ons over klagen en wij u graag om voorbeelden en een deskundige mening vragen.

Nog even tussen neus en lippen door: Het lijkt ons niet bepaald een boodschap zonder risico, wanneer een Woningstichting met een al niet echt betrouwbare reputatie, voor problematiek huurders gaat doorverwijzen naar huurdersbelangenorganisaties, waar duidelijke voorkeur naar uit gaat en daarbij publiekelijk stelt dit te doen omdat deze partijen de (onbetrouwbare) organisatie steunen. Wij adviseren u sterk om dit goed in overweging te nemen.

29-03-2019

Tot slot.

U heeft ons zelf nooit te kennen gegeven dat u zo over ons dacht of iets in deze trend laten doorschemeren. Niet dat wij na het lezen van het persbericht met het gehele team bij elkaar op schoot hebben zitten huilen, in onze beleving stonden wij nog steeds op goede voet met uw organisatie. U heeft in het begin van onze samenwerking zelfs veelvuldig uw vreugde met ons gedeeld over de wijze waarop wij problematiek aan de kaak stelden en uw grote onvrede geuit over de wijze waarop de Woningstichting presteerde. U lijkt nu ineens andersom te praten. Daarom hebben wij besloten om u deze brief te sturen, omdat wij u graag in de gelegenheid willen stellen om duidelijkheid te bieden ten aanzien van de verwarring die hier nu over ontstaan is.

Het zou ons eerlijk gezegd verbazen als u deze uitspraken daadwerkelijk gemaakt heeft. Uiteraard verschillen wij wel qua mening, maar dat is in onze optiek juist heel gezond en wat ons betreft geen reden om op zo’n bedenkelijke wijze de contactuele deur dicht te gooien. Wij hebben ons altijd uitnodigend opgesteld en volgens mij deed u dat tot voor kort ook. Zo hebben wij bijvoorbeeld laatst nog kort mailcontact gehad waarbij de toon heel vriendelijk was en is er nog gevraagd wat u van het voorlopige plan Bedum vond. U heeft daar trouwens nog niet op gereageerd.

Wij verzoeken u om wel op deze brief te reageren. Indien er niet binnen 42 dagen op dit schrijven geantwoord is, gaan wij er vanuit dat de informatie die wij via de media hebben ontvangen, kan worden bevestigd.

Hoogachtend,
Namens het voltallige team,





11, S – Mediabericht Acantus Delfzijl

<http://rtvn.gr/Tgoc> artikel RTV Noord.

Versterking in Delfzijl-Noord: honderden woningen tegen de vlakte



(Foto: RTV Noord/Mario Miskovic)



Zo'n vijfhonderd woningen in de Zandplatenbuurt in Delfzijl worden gesloopt en herbouwd. Die boodschap krijgen de bewoners deze zaterdag te horen op een versterkingsbijeenkomst in theater De Molenberg. In totaal gaat het om 386 huurwoningen en 141 koopwoningen.



11, T – Mediaoptreden van Interim Directeur in DVHN

<https://www.dvhn.nl/groningen/lk-wacht-68-Peter-van-Heeswijk-uit-Bedum-24305285.html>

'De stagnatie is fnuikend'

De emoties van huurders noemt Van Heeswijk 'besmettelijk'. Het gebrek aan perspectief raakt ook de circa tachtig medewerkers van Wierden en Borgen. De insteek is vooruitgang, verbetering, maar als dat constant stagneert is dat fnuikend.

Het doet volgens hem iets met de organisatie. Mensen zijn er voortdurend mee bezig. Bij het wakker worden de radio aan om te horen of er weer iets is veranderd, en ook voor het slapen gaan wordt dat nog even gecheckt. „Je moet goed in de gaten houden dat mensen niet uitvallen. Het verloop hier is hoger dan gemiddeld. Medewerkers vertrekken niet alleen vanwege de bevestigingsproblematiek, maar het speelt wel mee. We zijn ook bezig met begeleiding, ondersteuning. Ik zit hier drie maanden en bij mij begint het ook onder de huid te kruipen. Het raakt je.”

'Het gaat over mensen en veiligheid'

Wat het tevens lastig maakt is dat de onhouw van kennis van versterking pas sinds

11, U – Mediabericht, geen geld meer investeren in huizen die gesloopt worden

<http://rtvn.gr/pgUX> artikel RTV Noord.

Gesprek

Woningstichting Wierden en Borgen wil in gesprek met het nieuwe Huurdersfront. Een woordvoerder laat weten dat elke klacht serieus genomen wordt. Ook wordt er regulier onderhoud gedaan aan de woningen.

“ Je gaat geen grote investeringen doen als blijkt dat woningen vervolgens gesloopt gaan worden

woordvoerder Wierden en Borgen

Wat betreft de aardbevingsschades zit de Woningstichting met een dilemma. De woordvoerder laat weten dat sommige schades niet aangepakt kunnen worden omdat het nog niet duidelijk is wat *Den Haag* wil.

'Je gaat geen grote investeringen doen als blijkt dat woningen vervolgens gesloopt gaan worden'. De Woningstichting vertelt verder dat veiligheid voorop blijft staan en dat schades worden aangepakt als ze voor een onveilige situatie zouden zorgen.



Ter afsluiting van ons rapport.

Er is bewust door ons gekozen om beide Gemeentes van een identieke rapportage te voorzien, omdat wij denken dat de bijzondere problematiek in deze Provincie een bijzondere aanpak behoeft en het huurders uit beide Gemeentes aangaat. Dit initiatief sluit ook naadloos aan bij onze visie, dat bundeling van krachten in de geschiedenis veel vaker tot zeer mooie uitkomsten geleid heeft.

Wij hopen dan ook dat u onze informatie als zeer waardevol ervaart en zouden tot slot graag nog onze bereidwilligheid met u willen delen, om met het gehele team de inhoud nader te komen toelichten.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,
Namens Team Huurdersfront.

